Questionamentos feitos nas Audiências Públicas

Audiência Pública Centro (02/06/2025)

Nome do Participante	Questionamento	Resposta ao munícipe
Gilson Machado	<p>Dentro da lei orgânica do município, qualquer alteração do Plano Diretor tem que ser manifestada às oficinas, junto com quem ocupa o território, as pessoas que vivem os problemas e que vão ser afetadas pelas mudanças, elas sejam participantes do processo. Então essa repaginada no Plano Diretor da cidade, ela tem que respeitar o que está na lei orgânica. A questão de chácaras e recriamentos que vocês querem alterar. Tem que ser feita a oficina no território. Não se pode alterar uma lei para quem vive o conflito de uso e ocupação de solo, não dá ciência para essas pessoas. Agora, você imagina uma</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

	<p>cidade cheia de problema, uma cidade que vocês querem oferecer para o mercado especulativo.</p>	<p>Oportuno informar que o projeto de lei objeto das Audiências Públicas foi submetido à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvido Urbano (CMDU), Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), e Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (CMDR).</p> <p>A Outorga Onerosa de Alteração de Uso, instituída pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal 10257/01), consiste em um importante instrumento para o desenvolvimento urbano, uma vez que possibilita a adequação do uso do solo às necessidades da Cidade, ao mesmo tempo em que gera recursos para o Poder Público investir em infraestrutura e melhorias urbanas.</p> <p>A atual proposta para previsão desse instrumento urbanístico no atual PDDI, tem por objetivo possibilitar a regularização de núcleos informais de interesse específico situados em zona rural por meio de Condomínio de Sítios de Recreio; bem como, a admissibilidade dessa modalidade de condomínio na Macrozona de Potencial Turístico. Cabe ressaltar que o Plano Diretor vigente, no capítulo do Macrozoneamento Rural, Art. 10 inciso III, já prevê dentre os objetivos específicos da Macrozona de Potencial Turístico, a admissibilidade de chácaras, ranchos e sítios de recreio</p> <p>A regulamentação do instrumento com seus respectivos critérios de aplicabilidade no território, e parâmetros urbanísticos e ambientais, dar-se-á por meio de legislação específica acompanhada de devida discussão pública.</p>
<p>Jonas Martins</p>	<p>Eu sou morador do Jardim Apolo há 24 anos e nós ficamos muito preocupados a partir do momento em que foi votada essa PELOM, que altera o uso de áreas verdes, praças públicas e áreas institucionais. Não ouvimos em nenhum momento que isso afetaria, por exemplo, o nosso bairro. Não ouvimos nada a respeito, não</p>	<p>Em que pese a emenda à Lei Orgânica Municipal referente a desafetação de áreas públicas, não ser pauta da presente Audiência Pública; fica registrada a reivindicação Oportuno informar que a referida emenda está regulamentada pela Lei Complementar n. 682 de 27 de março de 2024, que dispõe sobre as hipóteses de alteração da destinação, fim e objetivo originalmente estabelecidos para as áreas públicas definidas em projetos de loteamentos.</p>

	<p>vimos nada escrito, porque ela ainda é genérica e não diz onde ela vai atingir. Declaro primeiramente que estou contra a alteração proposta pelo prefeito Anderson, em quem eu votei, aprovada pela PELOM 01/23, que altera destinações e áreas institucionais, áreas verdes e praças públicas, amparada pelo entendimento e pelos motivos conhecidos de quem acompanha este caso.</p>	
<p>Jonas Martins</p>	<p>Os moradores do Jardim Apolo pedem ao prefeito Anderson que não altere, em hipótese nenhuma, o já contido na vigente lei 623/19, de zoneamento, ou seja, dos corredores de uso. Artigo 126 do Corredor 1, CR1, fica proibida a implantação de atividades de ensino em geral.</p>	<p>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 Apolo e as disposições do Art. 126 da referida lei.</p>

	<p>Parágrafo único, nos corredores 1, CR1, Avenida São João, Nove de julho, no trecho compreendido, entre a Rua Taquaritinga até a Rua Madre de Paula São José, e entre a Rua Serra Negra e a Rua Guarujá, será admitido o uso residencial unifamiliar R e as seguintes atividades: Agência de Turismo, consultórios, clínicas médicas sem internação, clínicas odontológicas sem internação, escritórios de advocacia, escritórios de arquitetura e engenharia, escritórios de contabilidade, escritórios de publicidade e, à oitava, seguradoras.</p>	
Header Prudente	<p>Como morador de Jardim Apolo, gostaria de reiterar as colocações que foram feitas por Jonas, isso muito nos preocupa, e, particularmente, voltado para a questão da PELOM, a</p>	<p>Em que pese a emenda à Lei Orgânica Municipal referente a desafetação de áreas públicas, não ser pauta da presente Audiência Pública; fica registrada a reivindicação Oportuno informar que a referida emenda está regulamentada pela Lei Complementar n. 682 de 27 de março de 2024, que dispõe sobre as hipóteses de alteração da destinação, fim e objetivo originalmente estabelecidos para as áreas públicas definidas em projetos de loteamentos.</p>

	<p>questão das áreas verdes, acho que esse é um ponto que nós cuidamos da nossa área verde, gostaríamos de continuar cuidando a nosso custo, e também lembrar o seguinte, São José é destacada em todo o mundo por questão de áreas verdes, ela tem a maior metragem de áreas verdes por habitante, isso é um orgulho para as pessoas da cidade. Então, qualquer mudança nesse sentido faz com que nós percamos a credibilidade perante o mundo, porque ela é invejada por essa questão de área verde.</p>	
<p>Pedro Luiz</p>	<p>Eu acho que nós temos que nos preocupar com a qualidade de vida de São José, que depende das áreas verdes, eu vou falar um pouco da PELOM, e eu acho que nós não podemos abrir mão por</p>	<p>Em que pese a emenda à Lei Orgânica Municipal referente a desafetação de áreas públicas, não ser pauta da presente Audiência Pública; fica registrada a reivindicação Oportuno informar que a referida emenda está regulamentada pela Lei Complementar n. 682 de 27 de março de 2024, que dispõe sobre as hipóteses de alteração da destinação, fim e objetivo originalmente estabelecidos para as áreas públicas definidas em projetos de loteamentos.</p>

	<p>contrapartida financeira, e nós que vivemos aqui temos que zelar por isso. Primeiro que eu estou surpreso também, porque a gente tem audiência pública para o Plano Diretor e para a lei de zoneamento, mas não tivemos audiência pública para a revisão da lei orgânica. Então, quer dizer, isso tudo está interligado. Por exemplo, a área verde perto da casa das pessoas pode virar um PEV, por exemplo, e que vai mudar muito a paisagem, o ruído, o transporte de entrada de veículos e tudo mais.</p>	
<p>Pedro Luiz</p>	<p>A minha solicitação é a seguinte, cancelar todas essas minutas dessa revisão e voltar a um trâmite normal, passar pelo Conselho do COMAM e o Conselho de Desenvolvimento .</p>	<p>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.</p> <p>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</p>

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
--	--	--

<p>Ana Gleide</p>	<p>Ninguém é contra a construção civil, ninguém é contra o trabalhador, nós somos contra essa outorga onerosa, quantos prédios, qual altura máxima vão poder construir nessa cidade? Vocês querem ser paulista, mudem para São Paulo, vocês querem o problema de São Paulo aqui. Não é isso que nós queremos. Vocês colocaram uma ponte estaiada, e o pessoal da periferia, com toda razão, muitas vezes, quando eu digo de onde eu sou, são contra a gente. Não fomos nós que pedimos aquele absurdo, porque aquilo não resolveu nada</p>	<p>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 compactidade 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
-------------------	--	---

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:

- 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 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.

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.

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 conseqüentemente 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

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>A questão referente a Ponte Estaiada (Arco da Inovação), não é pauta da presente Audiência Pública, mas fica registrada nos autos.</p>
--	---

<p>Graco Lopes</p>	<p>Eu faço parte da Associação de Moradores do Jardim Esplanada, eu queria iniciar dizendo a proposta de modificação da lei de zoneamento e do plano de diretor, tem um defeito de origem, porque vocês partem do uso de critérios de sustentabilidade para incentivar a construção de prédios cada vez mais altos em São José dos Campos. Afinal de contas, o que a prefeitura quer? Ela quer estimular a sustentabilidade, de fato, na cidade, ou ela quer fazer de conta que ela está estimulando a sustentabilidade?</p>	<p>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 compactidade 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
--------------------	--	---

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:

- 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

	<p>água potável;</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 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.

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

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 conseqüentemente 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,

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>A questão referente a Ponte Estaiada (Arco da Inovação), não é pauta da presente Audiência Pública, mas fica registrada nos autos.</p>
Graco Lopes	<p>Nós estamos aqui para protestar, principalmente, em relação a maneira como esse processo está sendo conduzido. Eu acho que 40 minutos para expor todas as modificações que estão sendo</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>

<p>feitas é um tempo muito curto. Eu confesso que eu não entendi plenamente várias das explicações que foram dadas aqui. Eu acho que a gente precisava realmente cumprir com o estatuto das cidades, organizar as oficinas, estabelecer um comitê gestor e fazer a coisa como a lei prevê que seja feita. Não custa nada a prefeitura fazer isso, vai gastar um pouco mais de tempo, mas é um processo muito mais robusto. Não adianta o Oswaldo explicar aqui o que vai ser modificado e no final você falar que acha que isso é bom para a cidade. As pessoas têm que se convencer disso, elas têm que entender o que está sendo proposto e se convencer de que realmente é bom para a cidade.</p>	<p>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.</p> <p>A divulgação contou ainda com releases para a imprensa, e convites enviados por e-mails à todas as autoridades e entidades da Cidade.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
--	---

Graco Lopes	<p>Um dos itens de atualização proposto pela prefeitura para o Plano Diretor consiste em criar mais incentivos à construção de prédios sustentáveis. Preocupados com o impacto dos novos incentivos, gostaríamos de saber o valor do somatório das parcelas de incentivo presente na tabela do parágrafo 1º do artigo 77. Isso tanto na tabela da atual lei do Plano Diretor, quanto na nova tabela da proposta de atualização do Plano Diretor. O novo incentivo pode chegar a zerar a contribuição financeira ao direito de construir em altura?</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Desta forma, o Fator de Planejamento (Fp) varia em função do modelo de desenvolvimento urbano pretendido, servindo como</p>
-------------	--	--

indutor de atratividade dos usos mais adequados à política de cada localidade urbana.

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:

- 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.
Silvio Holleben	<p>Nós estamos vendo repetir o mesmo simulacro daquela época, de anos atrás, quando foi feito esse Plano Diretor em Lei de Zonamento. Porque não está bem claro, não está dizendo a área verde que vai ser mexida. Não, é qualquer área verde, está em aberto. Então eu posso mexer nas áreas verdes do Esplanada, porque eu moro no Esplanada e tem a das adjacências ali do Esplanada. O que vai acontecer? É um prato cheio para o setor imobiliário, eles querem invadir as áreas ali. Nós já sabemos, tanto é que na rua ali do São João, que vem para Raposo Tavares, Fernão Dias, eles querem construir prédio de dois andares ali. Eles estão loucos tentando aprovar essa regra, esse instrumento,</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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,</p>

<p>porque ali tudo virou comercial, certo? Por causa da Lei de Zonamento passada, que foi mudada, junto com o Plano Diretor, que nós não queríamos.</p>	<p>Indústria e Construção Civil da Cidade.</p> <p>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).</p> <p>Em que pese a emenda à Lei Orgânica Municipal referente a desafetação de áreas públicas, não ser pauta da presente Audiência Pública; fica registrada a reivindicação. Oportuno informar que a referida emenda está regulamentada pela Lei Complementar n. 682 de 27 de março de 2024, que dispõe sobre as hipóteses de alteração da destinação, fim e objetivo originalmente estabelecidos para as áreas públicas definidas em projetos de loteamentos.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Desta forma, foi instituído o Coeficiente de Aproveitamento Básico</p>
---	--

(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. Enquanto que a importância do Fator de Sustentabilidade (Fs) no ambiente construído reside na necessidade de garantir que a construção civil, desde a concepção até o descarte, minimize os impactos ambientais, econômicos e sociais, através da utilização de materiais e tecnologias que otimizam o consumo de energia e recursos.

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:

- 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 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.

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).

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 conseqüentemente 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 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.

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.

O Projeto de Lei Complementar que altera a Lei de Parcelamento,

		<p>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; estando mantido, portanto, o atual zoneamento do loteamento Jardim Esplanada.</p> <p>A proposta está disponibilizada em sua íntegra, no site da PSJC, na página da SEURBS.</p>
Aécio Mota	<p>Hoje em dia o terreno tem pouco espaço, não dá para colocar, não pode construir. Áreas com 80 anos, 60 anos, o cara tem um lote e não pode construir mais. Como é que não pode construir mais? Nós temos filhos, temos famílias e as famílias crescem, elas têm que viver em algum lugar. Nós não temos aqui na cidade uma questão assim, como uma cooperativa para gerir esses lotes para essa juventude que está vindo aí. Onde vão colocar esses jovens, essa juventude? Não tem um programa de casa habitacional. Então por exemplo, o pessoal do Banhado mora</p>	<p>A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada a Secretaria Municipal responsável, no caso Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p>

	<p>no Banhado, vai morar lá e vai morar com a sua família e recriar lá. Os pobres vão morar nesses lugares. Nossos filhos e netos, vão morar nesses lugares. Porque hoje uma casa em bairro periférico custa em torno de 200 mil reais. Você acha que essa juventude tem condições de estar disputando mercado de trabalho para fazer e comprar, comprar um lote ou fazer uma casa?</p>	
Aécio Mota	<p>Tem os outorgas e tem o dinheiro que investe. Investiu aonde, no Freitas? Investiu aonde, no Canindú? Investiu aonde, na Água Soca? Investiu aonde? “Ah, vamos pôr o prédio em Santana, vamos pôr o prédio no Teles Parque”, mas vai enfiar prédio para o pessoal morar lá e quem passa lá para cá, como é que vai fazer essas vias estranguladas? Gente, a gente</p>	<p>O Fundo Municipal de Meio Ambiente de São José dos Campos é um fundo contábil e financeiro que visa mobilizar e gerir recursos para projetos de preservação ambiental na cidade. Vinculado à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, ele financia planos, programas e projetos que promovem o uso racional dos recursos ambientais, a melhoria da qualidade do meio ambiente, a prevenção de danos ambientais e a educação ambiental. O COMAM, por sua vez, é um órgão colegiado responsável por promover debates técnicos sobre políticas públicas sustentáveis e discutir temas ambientais relevantes para a cidade, além de contribuir para programas de preservação e educação ambiental. Os recursos financeiros do Fundo Municipal de Meio Ambiente de São José dos Campos são provenientes de diversas fontes, incluindo dotações orçamentárias específicas, taxas e tarifas ambientais, multas por infrações ambientais, transferências da União e do Estado, entre outros. Além disso, o Fundo pode receber recursos de convênios, acordos e contratos com entidades públicas ou privadas, doações, legados e rendimentos de aplicações financeiras.</p> <p>O Plano Diretor vigente estabelece em seu Art. 83, que os recursos auferidos com o pagamento da OODC serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), e aplicados nas finalidades admitidas pelos incisos do art. 26 da Lei Federal n.</p>

	<p>precisa morar bem, tem que ter via de acesso. Quanto tempo a gente está falando aqui que vai precisar fazer a ligação lá de Santana, pelo fundo, para sair lá para o Industrial.</p>	<p>10.257, de 2001, em conformidade com as disposições do artigo Art. 31 da referida lei federal. O Art. 26 do Estatuto da Cidade, por sua vez, relaciona as seguintes finalidades: regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.</p> <p>Importante observar que o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor não definem que a aplicação dos recursos auferidos deva ser feita na localidade dos empreendimentos; até pelo fato do próprio Estatuto da Cidade estabelecer a possibilidade de destinação de recursos para a regularização fundiária, cujos núcleos informais, na maioria das vezes, estão localizados em áreas periféricas das cidades. Cabe ressaltar ainda que o Plano Diretor e a Lei n. 10.313, de 4 de maio de 2021, que regulamenta o FMDU, definem que a gestão desse Fundo, será coordenada pela SEURBS e administrada pelo CMDU, por meio do Grupo Gestor do Fundo, especificamente constituído para essa função.</p>
<p>Jaime Ferreira</p>	<p>Eu falo em nome da SOCINJA. Nós somos a associação do Jardim Apolo. Há uma preocupação muito grande nossa e, claro, por toda a cidade no assunto de ocupação de espaço, na parte de ocupação das áreas verdes. A prefeitura fez o lançamento da PELOM, que agora está sob juízo. Esperamos que isso continue dessa forma, porque não houve discussão do assunto.</p>	<p>Em que pese a emenda à Lei Orgânica Municipal referente a desafetação de áreas públicas, não ser pauta da presente Audiência Pública; fica registrada a reivindicação. Oportuno informar que a referida emenda está regulamentada pela Lei Complementar n. 682 de 27 de março de 2024, que dispõe sobre as hipóteses de alteração da destinação, fim e objetivo originalmente estabelecidos para as áreas públicas definidas em projetos de loteamentos.</p> <p>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 Apolo e as disposições do Art. 126 da referida lei.</p>

	<p>Todos no bairro estão preocupados, porque ninguém sabe o que vai acontecer. Então nós queremos colocar a nossa posição que nós somos contra a maneira que a prefeitura está tratando esse assunto, que é muito importante, basta ver o que está acontecendo na Vila Ema, uma importante região histórica da cidade, um bairro central, que está sendo dominado pelas construções em ruas que não tem passagem para carros, está ficando pior que São Paulo.</p>	
Márcia Diniz	<p>Eu moro em São José a muito tempo, e a cidade esta ficando descaracterizada. Eu entendo que nós estamos crescendo e o Executivo tem seus limites, mas tem uma situação que eu gostaria de expor. São José dos Campos tinha árvores</p>	<p>A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada ao setor competente da Secretaria Municipal de Urbanismo e Sustentabilidade e a Secretaria de Manutenção da Cidade, para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p>

	<p>que cresceram comigo e essas árvores ficaram velhas e foram derrubadas, mas não tem nada no lugar. Só o que foi colocado foram novas calçadas.</p>	
<p>Adriana Rebouças</p>	<p>Quando a gente fala de outorga onerosa para a construção, e que a gente vai dar desconto para o empreendedor que tiver mecanismo de sustentabilidade na sua construção, nós estamos em 2025, a gente está em emergências climáticas, isso já deveria ser obrigatório. Existem construções de alto padrão e existem construções de prédios, loteamentos de prédios para pessoas com menor renda. Então, que o Poder Público crie faixas, obrigue quem tem dinheiro a pagar mais e ter o serviço sem o desconto para poder fazer para</p>	<p>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 compactidade 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

quem não tem nada.	<p>pública na Cidade.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dentre as estratégias de Sustentabilidade no Ambiente Construído,</p>
--------------------	---

destacam-se:

- 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.

Importante observar que 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 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

		<p>Construção.</p> <p>E é importante manter a produção e oferta de apartamentos para os diversos públicos, para estabilidade dos preços e empregabilidade na Cidade.</p> <p>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 conseqüentemente os novos moradores e usuários. Quando comprovada a necessidade de reforço no sistema existente, essas obras são realizadas às expensas e responsabilidade do empreendedor.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Adriana Rebouças	Nós temos um exemplo do UNA com os terrenos a 1 milhão e 500 mil e vendidos	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. E é importante

<p>todos no primeiro lote. Então, não é falta de dinheiro que faz as pessoas não comprarem seus apartamentos de luxo, eu estou falando do luxo. E quando falamos em sustentabilidade nós temos construções sustentáveis. Volto a falar, estamos em 2025. Mas só a construção sustentável não torna a nossa cidade sustentável se nós não temos rede de esgoto adequada, se nós temos problemas de mobilidade e nós temos. Então, a gente tem que pensar a cidade como um todo.</p>	<p>manter a produção e oferta de apartamentos para os diversos públicos, para estabilidade dos preços e empregabilidade na Cidade.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--

<p>Gerald Banon</p>	<p>Um dos itens da atualização proposta pela prefeitura para o Plano Diretor consiste em criar mais incentivo à construção de prédios sustentáveis. Esses incentivos contribuíram para mais verticalização, aumento das ilhas de calor, problema de infraestrutura e mobilidade e perda da qualidade de vida dos moradores da cidade em geral. Consideramos essencial criar uma contrapartida. Mas estou falando de outra contrapartida, uma contrapartida urbanística aos incentivos para a construção de prédios sustentáveis. Assim, resumindo, prédios sustentáveis não são sinônimo de cidades sustentáveis. E, por isso, sugerimos acrescentar mais uma classe na</p>	<p>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 compactidade 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---------------------	---	---

<p>classificação das áreas urbanas de interesse ambiental, a qual irá contribuir na mitigação do aumento dos efeitos das ilhas de calor nas regiões densamente habitadas. Sugerimos, então, o acréscimo de mais um inciso ao artigo 48, seria o inciso 4, com a seguinte redação. Haveria, então, o nome de uma nova classe de área urbana de interesse ambiental que se chamaria Zonas com coeficiente de aproveitamento limitado ao coeficiente de aproveitamento básico. Nessas zonas, deverão ter seu perímetro preservado e a extensão dos seus corredores de uso limitado como contrapartida urbanística, isso que é o ponto importante, ao direito de construir acima do coeficiente de</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dentre as estratégias de Sustentabilidade no Ambiente Construído, destacam-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
--	---

<p>aproveitamento básico. Esta é nossa sugestão de contrapartida urbanística ao incentivo à construção de prédios sustentáveis.</p>	<p>programas de coleta seletiva, reciclagem e reutilização de materiais de construção e demolição, minimizando o envio de resíduos para aterros sanitários;</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>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.</p> <p>No entanto, a política de sustentabilidade não está pautada exclusivamente na política da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Esse instrumento está associado 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.</p> <p>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.</p> <p>Os projetos de lei apresentados pela PSJC nessas Audiências Públicas, tratam de ajustes pontuais, com o intuito de fortalecer os objetivos do desenvolvimento urbano sustentável previstos no Plano Diretor.</p> <p>Desta forma, os projetos de lei buscam aperfeiçoar a cobrança da contrapartida de planejamento urbano sustentável, como reflexo das condições econômicas e tributárias no município, visando um reequilíbrio na referida cobrança; a inclusão de novas opções de estratégias sustentáveis para aplicação nos empreendimentos imobiliários, em consonância com o Manual de Estratégias</p>
---	---

Sustentáveis instituído em São José dos Campos, por meio do Decreto 19.032/22.

Importante salientar que 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 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

		<p>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.</p> <p>E é importante manter a produção e oferta de apartamentos para os diversos públicos, para estabilidade dos preços e empregabilidade na Cidade.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Gabriela Paola Banon</p>	<p>Sou moradora do Jardim Esplanada e gostaria de participar de verdade dos processos de atualização do Plano Diretor e da lei de zoneamento. Preocupados com a manutenção da qualidade de vida em São José dos Campos,</p>	<p>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.</p> <p>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</p>

<p>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 de atualização proposta pela Prefeitura para a lei de zoneamento consiste em uma nova redação do artigo 264 sobre o uso desconforme. Sobre certas condições, o artigo 264 estipula que o uso desconforme poderá ser respeitado a título precário. Na prática, há moradores que estão perdendo sua qualidade de vida há mais de 20 anos em consequência de usos desconforme que perpetuam com a perspectiva de nunca acabar. Por esse motivo, sugerimos uma nova redação do parágrafo 2 do</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--

	<p>artigo 264, que ficaria assim. Serão admitidas apenas uma mudança de atividade dentro da mesma categoria de uso.</p>	
<p>Sérgio Augusto</p>	<p>Eu gostaria de deixar que a primeira coisa a ser respeitada deve ser o direito natural do ser humano, que ele possa viver a sua vida com as suas necessidades naturais sendo respeitadas. Eu falo isso porque eu moro na região central de São José dos Campos e ali onde a gente mora, em um prédio de 20 andares exclusivamente residencial, que já tem mais ou menos 40 anos na cidade, portanto, são apartamentos residenciais, e nós não estamos mais conseguindo dormir. Porque existem duas casas noturnas que funcionam a partir das sete da noite e terminam depois das seis da manhã, com mesas nas</p>	<p>O fato de uma atividade comercial e de serviços ser admitida no zoneamento de um bairro, não a exime de atender as regras de funcionalidade, em especial quanto ao sossego público.</p> <p>A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo prevê uma série de medidas mitigadoras que devem ser cumpridas pelos estabelecimentos. A exemplo de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • O nível de ruído emitido pela atividade deverá atender aos padrões estabelecidos pela norma ABNT NBR 10151:2000 - "Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade", em suas alterações ou em normas substitutas; deverá ser atendida a Resolução CONAMA nº 001, de 08 de março de 1990 e suas alterações (ou a que vier a substituí-la); • No caso de possibilidade de emissão de ruído para além dos limites da propriedade, deverá ser executado isolamento acústico no estabelecimento, segundo as normas técnicas e legais aplicáveis. No caso de utilização de equipamentos ruidosos (compressores, geradores de energia, motores em geral, etc.), deverá ser executado isolamento acústico do ambiente, enclausuramento da fonte emissora ou outras medidas de mitigação, a fim de evitar incômodo à vizinhança; • No caso de utilização de equipamentos de áudio ou instrumentos musicais (bateria acústica, caixas acústicas, etc.), deverá ser executado isolamento acústico do ambiente e outras medidas de mitigação, a fim de evitar incômodo à vizinhança, obedecida as exigências específicas aplicáveis ao caso. <p>No entanto, a demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada à Secretaria Municipal Proteção do Cidadão para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p>

	<p>calçadas, com todo mundo bebendo a noite inteira. Isso é um absurdo. Como que a legislação permite isso?</p> <p>"Mas ele tem licença para funcionar? Tem".</p> <p>Só que, se for ver, a licença para funcionar está escrito lá restaurante dançante, que é o começo desse. Eu pergunto se alguém sentar em um lugar desse, com mesa na calçada, e pedir para o garçom que gostaria de comer um filé mignon com batata frita, a resposta vai ser, "Não temos".</p> <p>Então, o que nós precisamos é o respeito essencial ao direito de viver. Ou seja, é incompatível certas atividades onde existem residências.</p>	
--	---	--

Dulce Rocha	<p>Tenho observado, nos últimos 10 anos, um aumento significativo de edifícios, principalmente voltados à classe média e alta. Observo também como bairros como Vila Ema, que possui uma malha viária estreita e sem possibilidade de alargamento, em breve se tornar congestionada, após o término de alguns edifícios em construção de 19 a 24 andares. Outro bairro onde a construção de novos edifícios começará em breve, o Jardim Aquários, o Parque Una, o terreno das vaquinhas, será permitido, pela nova lei de zoneamento da cidade, até 42 andares. A norma anterior restringia até 15 andares. Segundo palavras do próprio Manara, a lei é moderna e visa destravar a cidade. Será que vai destravar</p>	<p>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 compactidade 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
-------------	---	---

	mesmo?	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dentre as estratégias de Sustentabilidade no Ambiente Construído, destacam-se:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 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 conseqüentemente 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 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.

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.

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.

Dulce Rocha	<p>Uma cidade inteligente prioriza a qualidade de vida para sua população e é sabido que esse fato impacta substancialment e nos gastos públicos em saúde. Em tempos de mudanças climáticas, temos que manter todas as árvores saudáveis, evitando a supressão, simplesmente por estarem atrapalhando um estacionamento ou um comércio. Sou a favor de um modelo de desenvolvimento que priorize a qualidade de vida da população e a preservação máxima da natureza. Não haverá cenário mais favorável às construtoras podendo subir torres de até 42 andares e à prefeitura arrecadando novos IPTUs de todos esses apartamentos.</p>	<p>A Política Ambiental do Município, integrante do Plano Diretor, está alinhada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas, e baseia-se fundamentalmente nas diretrizes, programas e ações estabelecidos nos Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos; Plano Municipal de Arborização Urbana; Plano Municipal de Saneamento; Programa Municipal de Educação Ambiental; entre outros.</p> <p>E quanto ao ordenamento urbano, a política ambiental permeia toda a legislação urbanística estando associada ao Macrozoneamento Urbano, Macrozoneamento Rural, Áreas de Interesse Ambiental, Unidades de Conservação, Parques Urbanos existentes e projetados; Unidades de Conservação Ambiental; e, o Plano Municipal de Macrodrenagem Urbana. Cabe ressaltar que as várzeas do Rio Paraíba do Sul e do Rio Jaguari são classificadas como Área de Proteção Ambiental; o Distrito de São Francisco Xavier possui parte de seu território inserido em APA Estadual e Municipal.</p> <p>A lei de zoneamento e o código de edificações da Cidade aplicam a legislação federal referente ao Código Florestal, exigindo as áreas de preservação permanente reflorestadas e a proteção dos fragmentos florestais nativos (Mata Atlântica e Cerrado), por ocasião do licenciamento de novos empreendimentos imobiliários e loteamentos.</p> <p>A Política de Sustentabilidade de São José dos Campos, contexto no qual o Manual de Sustentabilidade no Ambiente Construído está inserido, além de contribuir para a melhor qualidade ambiental de maneira geral, também vem de encontro aos esforços mundiais para a mitigação e a adaptação climática, como a Agenda 2030 da ONU e os correspondentes Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), em especial o ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis, assim como o Acordo de Paris e, do mesmo modo, com o Pacto Mundial de Prefeitos pelo Clima e a Energia ao qual São José dos Campos aderiu no ano de 2018.</p> <p>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.</p>
André Barbosa	Eu comprei uma chácara de mil metros	Quanto a regularização fundiária, oportuno mencionar que Núcleos urbanos informais são áreas ocupadas de forma irregular, com características urbanas, mas sem titulação formal dos

<p>quadrados no Santo Ivo, entra no caso de recreio, todo o dinheiro que eu tinha foi para essa chácara. Depois de alguns anos veio a notícia que era para demolir e isso tira o sono da minha família até hoje. Aí veio agora, o que o engenheiro Oswaldo falou, sobre flexibilização, que, no caso de sítio de recreio. Nós já temos o que se chama condomínio Pôr do Sol, acho que entra nessa parte de flexibilização de sítio de recreio. Então, a gente comprou, nada foi invadido, é honesto, depois de um tempo veio para demolir, então isso tirou o sono, estamos só aguardando e espero que seja concluído da melhor forma para todos.</p>	<p>ocupantes, podendo ser classificados como clandestinos ou irregulares. Esses núcleos podem ser encontrados tanto em áreas urbanas quanto rurais e são caracterizados pela ocupação de terrenos sem a devida regularidade legal, com ou sem infraestrutura.</p> <p>A REURB, ou Regularização Fundiária Urbana instituída pela Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017, visa regularizar esses núcleos informais, buscando garantir o direito à moradia e à cidade para seus moradores. O processo de regularização busca promover a inclusão social, a segurança jurídica da posse e a melhoria da qualidade de vida nesses espaços.</p> <p>O Plano Diretor 2018 admite a regularização fundiária desses núcleos, inclusive daqueles situados na zona rural, por meio da criação de bolsões urbanos após a regularização fundiária, em consonância com a legislação federal.</p> <p>Os projetos de lei propostos nessas Audiências Públicas, visam ampliar a possibilidade da regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio, condição a ser regulamentada por lei específica mediante processo prévio de discussão pública. Propõe-se ainda, a flexibilidade de parâmetros urbanísticos para lotes já regularizados que não atendam as dimensões mínimas da legislação para construção de casas, uma vez que foram devidamente reconhecidos pela Prefeitura e registrados no Cartório de Imóveis, respeitando o direito à moradia do proprietário.</p>
---	---

<p>Silmara Ferreira</p>	<p>Eu concordo que 40 minutos é pouco para a gente possa ter todo o entendimento do projeto que está sendo elaborado. Concordo também que, como a cidade cresce tanto verticalmente como horizontalmente, essas políticas têm que alcançar a todos e visando que os problemas de chácara de recreio é um problema já existente. Muitas famílias estão nessas condições, inclusive a minha. Eu gostaria de saber, em caso de negativa dessa nova política, dessa nova lei que atende outras demandas também, de que forma esse impacto que já foi causado, de que forma esse impacto já causado, esse problema já instaurado, pode ser, vindo o cumprimento dessas</p>	<p>Quanto a regularização fundiária, oportuno mencionar que Núcleos urbanos informais são áreas ocupadas de forma irregular, com características urbanas, mas sem titulação formal dos ocupantes, podendo ser classificados como clandestinos ou irregulares. Esses núcleos podem ser encontrados tanto em áreas urbanas quanto rurais e são caracterizados pela ocupação de terrenos sem a devida regularidade legal, com ou sem infraestrutura.</p> <p>A REURB, ou Regularização Fundiária Urbana instituída pela Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017, visa regularizar esses núcleos informais, buscando garantir o direito à moradia e à cidade para seus moradores. O processo de regularização busca promover a inclusão social, a segurança jurídica da posse e a melhoria da qualidade de vida nesses espaços.</p> <p>O Plano Diretor 2018 admite a regularização fundiária desses núcleos, inclusive daqueles situados na zona rural, por meio da criação de bolsões urbanos após a regularização fundiária, em consonância com a legislação federal.</p> <p>Os projetos de lei propostos nessas Audiências Públicas, visam ampliar a possibilidade da regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio, condição a ser regulamentada por lei específica mediante processo prévio de discussão pública. Propõe-se ainda, a flexibilidade de parâmetros urbanísticos para lotes já regularizados que não atendam as dimensões mínimas da legislação para construção de casas, uma vez que foram devidamente reconhecidos pela Prefeitura e registrados no Cartório de Imóveis, respeitando o direito à moradia do proprietário.</p>
-------------------------	---	---

demolições, que política vai ser realizada de fiscalização para recuperar esse solo que já foi prejudicado. Então eu peço, em nome dessas pessoas honestas e trabalhadoras, que adquiriram seus terrenos, que tenham essa compaixão que vai atender não só essas pequenas famílias de chácara de recreio, como existe um Plano Diretor que vai analisar as próprias, as demais que surgirem, que não vai ser assim deliberadamente como acredita-se que vai ser, penso que o projeto está sendo bem elaborado, e de que forma, em caso de demolitórias, como esse solo vai ser reaproveitado?

<p>Marco Carvalho</p>	<p>A maioria das pessoas que vieram aqui viram que o interesse que está sendo defendido com esse projeto não é o interesse socioambiental, não é o interesse do povo pobre, não é o interesse do meio ambiente, é o interesse da especulação imobiliária. E a gente se coloca contra por dois motivos. Primeiro, como já foi dito aqui, os ritos que a própria lei orgânica prevê não foram obedecidos. Outra coisa, vários direitos fundamentais previstos na Constituição estão sendo desrespeitados, inclusive o direito a não retrocesso, porque nós vamos retroceder em relação ao meio ambiente. Está se tirando a soberania popular prevista na Constituição, e está se colocando no</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Oportuno informar que o projeto de lei objeto das Audiências Públicas foi submetido à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), e Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (CMDR).</p>
---------------------------	---	--

<p>lugar a soberania do mercado. Então na opinião da Ordem Franciscana Secular, da Comissão Socioambiental de São José, e da Comissão Justiça e Paz Sul 1 da CNBB, que eu represento aqui, esse projeto deveria voltar a sua estaca zero e promover a discussão com toda a população que anda muito desinformada do que está acontecendo.</p>	<p>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.</p> <p>Com relação as argumentações de que o projeto de lei não atende o interesse socioambiental, não nem o interesse do povo pobre, nem do meio ambiente, é sim o interesse da especulação imobiliária. Oportuno esclarecer que 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---	--

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:

- 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 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.

Quanto a um pretense desinteresse em relação ao Meio Ambiente mencionado nos argumentos proferidos na Audiência Pública; cabe esclarecer que a Política Ambiental do Município, integrante do Plano Diretor, está alinhada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas, e baseia-se fundamentalmente nas diretrizes, programas e ações estabelecidos nos Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos; Plano Municipal de Arborização Urbana; Plano Municipal

		<p>de Saneamento; Programa Municipal de Educação Ambiental; entre outros.</p> <p>E quanto ao ordenamento urbano, a política ambiental permeia toda a legislação urbanística estando associada ao Macrozoneamento Urbano, Macrozoneamento Rural, Áreas de Interesse Ambiental, Unidades de Conservação, Parques Urbanos existentes e projetados; Unidades de Conservação Ambiental; e, o Plano Municipal de Macrodrenagem Urbana. Cabe ressaltar que as várzeas do Rio Paraíba do Sul e do Rio Jaguari são classificadas como Área de Proteção Ambiental; o Distrito de São Francisco Xavier possui parte de seu território inserido em APA Estadual e Municipal.</p> <p>A lei de zoneamento e o código de edificações da Cidade aplicam a legislação federal referente ao Código Florestal, exigindo as áreas de preservação permanente reflorestadas e a proteção dos fragmentos florestais nativos (Mata Atlântica e Cerrado), por ocasião do licenciamento de novos empreendimentos imobiliários e loteamentos.</p> <p>A Política de Sustentabilidade de São José dos Campos, contexto no qual o Manual de Sustentabilidade no Ambiente Construído está inserido, além de contribuir para a melhor qualidade ambiental de maneira geral, também vem de encontro aos esforços mundiais para a mitigação e a adaptação climática, como a Agenda 2030 da ONU e os correspondentes Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), em especial o ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis, assim como o Acordo de Paris e, do mesmo modo, com o Pacto Mundial de Prefeitos pelo Clima e a Energia ao qual São José dos Campos aderiu no ano de 2018.</p>
Wilson Cabral	<p>A Vila Ema está saturada, com cheia de problemas de diversos tipos, por conta de uma alteração do Plano Diretor, mal pensada, mal elaborada, mal colocada. Então já me coloco aqui contra a forma, o rito que está se conduzindo a esse processo, que, aliás, foi o</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>

<p>mesmo da vez passada. A gente fala e 95% do que é dito aqui não é levado em conta e nas reuniões, muitas vezes, as portas fechadas com as construtoras. Vocês definem o resto da modificação da lei. Quando a gente falou da outorga onerosa lá no Plano Diretor. Nós questionamos que a outorga onerosa, para sustentabilidade, você vai ter que ter critérios de sustentabilidade muito rigorosos. Você tem que elevar essa régua, porque você vai deixar de arrecadar, deixar os outros construírem acima do gabarito, e tem que ter régua muito altas e não tiveram regras altas. A tabela é precária. Tem coisas ali que as construtoras já fazem normalmente. Ou seja, vocês deram, de fato, um instrumento de desconto do erário público. E</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---	--

<p>agora pioraram o processo, porque agora aumentaram de 27, 28, para 91 itens. Ou seja, dispersaram. As construtoras, todas elas, hoje, já trabalham com mais de 50% desses itens, normalmente e vocês erraram. Tem um erro aqui no cálculo. Vocês diminuíram o valor. Vocês incluíram um divisor, um multiplicador no divisor de 1,3, e isso reduziu o valor. E vocês tiraram um limitador do fator de sustentabilidade, que era 0,5, que não tem mais. Eu fiz um cálculo rápido, deu 80% a menos de valor em uma tabela, em um exemplo hipotético. Bom, macrozona de potencial turístico. O que vocês estão fazendo? Criar uma outra outorga onerosa para alterar o uso. Isso é um absurdo. E você dizer, não, nós não estamos</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dentre as estratégias de Sustentabilidade no Ambiente Construído, destacam-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>O Fator de Interesse Público isenta ou promove descontos significativos no pagamento de Outorga Onerosa para empreendimentos que propiciem benefícios diretos a população, a</p>
---	--

<p>mexendo no zoneamento. Estão, sim. Simplesmente estão dizendo, não mexemos no mapa, mas pode alterar o uso das zonas. E a Azude, só para ter uma ideia, a Azude, que é que vocês estão permitindo alterar com alteração de uso, outorga onerosa, são 60 milhões de metros quadrados na cidade. A macrozona de potencial turístico são 60 milhões de metros quadrados. Vocês estão abrindo, inclusive, usando pessoas que compraram terrenos, algumas na boafé, como álibi para abrir 60 milhões de metros quadrados na zona de potencial turístico, cujo objetivo é proteger, recuperar e preservar mananciais, recursos naturais e patrimônio paisagístico. É</p>	<p>exemplo de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Assim a presente proposta visa a continuidade do ajuste financeiro</p>
---	---

<p>um absurdo. Oito instrumentos do Plano Diretor. Vocês estão falando o tempo inteiro em dois, mas esquecem estudo de impacto de vizinhança, parcelamento, edificação e utilização de compulsórios, imposto progressivo, IPTU progressivo, no tempo, a ZEIS. Ou seja, e os parques? 22 parques do Plano Diretor, nós temos 11. Cadê os parques? Então, gente, antes de alterar o Plano Diretor, conclua o Plano Diretor.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>E é importante manter a produção e oferta de apartamentos para os diversos públicos, para estabilidade dos preços e empregabilidade na Cidade.</p> <p>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 conseqüentemente os novos moradores e usuários. Quando comprovada a necessidade de reforço no sistema existente, essas obras são realizadas às expensas e responsabilidade do empreendedor.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
---	---

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 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.

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 Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, a chamada Lei de Zoneamento da Cidade, define as zonas exclusivamente residenciais para moradias térreas; áreas mistas voltadas à moradias térreas, comércio e serviços de baixa incomodidade; áreas mistas que admitem a verticalização residencial e comercial, bem como serviços de apoio; as áreas de proteção ambiental, que compreende as várzeas do Rio Paraíba do Sul e do Jaguari e os fragmentos florestais nativos de Cerrado e Mata Atlântica; e as áreas industriais e de serviços de grande porte que não admite o uso residencial. A cidade é para todos! Cabendo ao Poder Público conciliar os diversos interesses, para melhor atender os cidadãos e proporcionar oportunidade aos mesmos. Até pelo fato de que população da Cidade ainda cresce na ordem de 0,85% ao ano, quer seja o crescimento vegetativo, daqueles que nascem em SJC, quer seja migratório. O IBGE demonstra que entre os anos de 2010 e 2022, SJC cresceu em população cerca de 10,72% ao ano.

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.

A Outorga Onerosa de Alteração de Uso, instituída no Estatuto da

Cidade (Lei Federal 10257/01), consiste em um importante instrumento para o desenvolvimento urbano, uma vez que possibilita a adequação do uso do solo às necessidades da Cidade, ao mesmo tempo em que gera recursos para o Poder Público investir em infraestrutura e melhorias urbanas. Os recursos oriundos da OOAU serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação.

A proposta para inclusão desse instrumento urbanístico no atual PDDI, visa possibilitar a regularização de núcleos informais de interesse específico situados em zona rural por meio de Condomínio de Sítios de Recreio; e, a admissibilidade dessa modalidade de condomínio na Macrozona de Potencial Turístico, com o propósito de ordenar o processo de fracionamento de propriedades para 1ª e 2ª moradias na zona rural, em razão do esvaziamento econômico das propriedades. O Plano Diretor vigente, no capítulo do Macrozoneamento Rural, Art. 10 inciso III, já prevê dentre os objetivos específicos da Macrozona de Potencial Turístico, a admissibilidade de chácaras, ranchos e sítios de recreio.

Importante destacar que o Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), em sua Seção VI, incluída pela Lei nº 13.777, de 17 de dezembro de 2018, estabelece normas para os condomínios rurais. O condomínio rural é um tipo de contrato agrário e é formado quando várias pessoas são proprietárias ao mesmo tempo de um mesmo imóvel. A divisão é conceitual, representada por cotas, e não física, com todos os condôminos compartilhando a posse da propriedade como um todo. Neste tipo de contrato agrário, não existe divisão da propriedade em lotes. Todos são proprietários dentro de uma única matrícula. No entanto, esse condomínio rural pode descaracterizar-se irregularmente por meio da alteração de sua destinação para uso urbano de forma ilegal, geralmente através de parcelamento clandestino. Isso pode envolver a divisão do imóvel em lotes menores que o módulo rural mínimo, a venda de frações ideais sem registro adequado ou a construção em áreas não permitidas.

Quanto a regularização fundiária, oportuno mencionar que Núcleos urbanos informais são áreas ocupadas de forma irregular, com características urbanas, mas sem titulação formal dos ocupantes, podendo ser classificados como clandestinos ou irregulares. Esses núcleos podem ser encontrados tanto em áreas urbanas quanto rurais e são caracterizados pela ocupação de terrenos sem a devida regularidade legal, com ou sem infraestrutura.

A REURB, ou Regularização Fundiária Urbana instituída pela Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017, visa regularizar esses núcleos informais, buscando garantir o direito à moradia e à cidade

para seus moradores. O processo de regularização busca promover a inclusão social, a segurança jurídica da posse e a melhoria da qualidade de vida nesses espaços.

O Plano Diretor 2018 admite a regularização fundiária desses núcleos, inclusive daqueles situados na zona rural, por meio da criação de bolsões urbanos após a regularização fundiária, em consonância com a legislação federal.

A utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso visa ampliar a possibilidade da regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio.

O projeto de lei prevê ainda a utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, para alteração de uso das Zonas Urbanas de Uso Diversificado que tenham perdido sua vocação inicial de comércio, serviços e pequenas indústrias, no processo de desenvolvimento urbano.

A regulamentação do instrumento com seus respectivos critérios de aplicabilidade no território, dar-se-á por meio de legislação específica acompanhada de devida discussão pública.

Com relação a regulamentação de instrumentos do Plano Diretor, esclarecemos que 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.

- A OODC está regulamentada no âmbito do Plano por trata-se de instrumento fundamental para a política do Macrozoneamento Urbano e da rede de Centralidades estabelecidas para o ordenamento urbano. Associado a essa política foi regulamentado 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.

- As operações urbanas consorciadas, constituem instrumentos importantes para a política urbana, porém não obrigatórios. Uma Operação Urbana, se faz necessária quando uma área específica da

cidade necessita de transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, ou quando há interesse em adensar a região com infraestrutura já existente, mas de forma mais racional. Essa operação é um instrumento que permite ao poder público, em parceria com a iniciativa privada, implementar mudanças urbanísticas que vão além do que seria possível com as leis de uso e ocupação do solo padrão. Porém como a política de ordenamento proposta pelo PDDI 18, especialmente quanto ao Macrozoneamento Urbano e a rede de centralidades associadas ao coeficiente de aproveitamento básico e máximos na Cidade é recente, é recomendável um maior período de tempo para avaliar a necessidade de se estabelecer o instrumento em algum local específico na malha urbana.

- Já o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) é um instrumento do Estatuto da Cidade que obriga proprietários de imóveis urbanos a parcelar, edificar ou utilizar seus terrenos que estejam subutilizados ou não utilizados, visando garantir a função social da propriedade. Se o proprietário não cumprir a obrigação, pode ser sujeito a IPTU progressivo no tempo e, eventualmente, à desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. O principal objetivo é garantir que a propriedade urbana cumpra sua função social, ou seja, que seja utilizada para atender às necessidades da população e do desenvolvimento urbano. Evitando que terrenos permaneçam vazios ou subutilizados, otimizando o uso do solo e evitando a expansão para áreas ambientalmente sensíveis. O PDDI em seu Art. 98 dispõe que o Município poderá, nos termos da Constituição Federal e da Lei Federal n. 10.257, de 2001, determinar o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados, situados na Macrozona de Consolidação, preferencialmente nas Centralidades, considerando que são as áreas que apresentam uma melhor infraestrutura urbana. Considerando a recente política de ordenamento urbano instituída pelo Plano Diretor e pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, faz se necessário monitorar seus resultados no tecido urbano, para avaliar a efetiva necessidade de aplicar o PEUC e o IPTU Progressivo no Tempo. Até porque alguns dos vazios urbanos mais representativos e reconhecidamente existentes na Macrozona de Consolidação, já estão em processo de parcelamento do solo por meio de loteamentos.

- O Direito de Preempção consiste em um instrumento importante no que diz respeito a preferência de aquisição de um imóvel pelo Município, que pode ser utilizado a qualquer momento; porém a desapropriação já é um ato usual pelo qual o Poder Público adquire a propriedade de um bem particular, mediante prévia e justa indenização, para atender a uma necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

<p>Alexandre Pinho</p>	<p>No artigo 264, houve uma alteração, friso alteração, que diz que o interessado agora que vai se beneficiar do uso desconforme deve dar entrada à documentação exigida antes da entrada em vigor desta lei. O que isso vai mudar na prática? Em que situação esse adjetivo vai fazer a diferença? Eu sou paulistano, eu estou aqui há cinco anos. Eu sei o que a outorga onerosa fez a São Paulo. Acabou com São Paulo. Sabe por quê? Porque eu quero subir um prédio de 42 andares, como no terreno das vaquinhas, mas não pode. Paga que pode. O zoneamento em São José dos Campos é uma piada. Vocês vêm me dizer aqui que não vai ser alterado o zoneamento mas no Jardim Esplanada já foi, todos os dias. A gente tem na Rua Carlos Chagas o imóvel</p>	<p>A LC 623/19 em seu Art. 264 trata do uso desconforme, que não é objeto do projeto de lei. Saliento que o uso desconforme é aquele não admitido no zoneamento de localização do imóvel. O projeto de lei 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.</p> <p>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 compactidade 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.</p> <p>Com objetivo de promover uma melhor organização do território, uma cidade sustentável, economicamente mais atrativa, com melhor uso do espaço 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.</p> <p>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.</p>
------------------------	--	---

<p>residencial que deram um Habite-se comercial e pronto. O zoneamento vai ser desrespeitado, só que a prefeitura vai ganhar para isso. É só isso que vai ser alterado. Eu sou paulistano, fui expulso da minha cidade por causa de outorga onerosa e por causa de violência. Minha esposa é carioca e foi expulsa do Rio de Janeiro por causa da especulação imobiliária e por causa de violência. Não vamos deixar a prefeitura fazer isso em São José.</p>	<p>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 SJ, mediante amplo processo de discussão pública na Cidade.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>O Fator de Sustentabilidade estabelecido no PDDI 18, institui as estratégias e as parcelas de incentivo, as quais estão sendo</p>
---	---

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:

- 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 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.

Durante o processo de discussão pública de revisão do zoneamento da Cidade, no ano de 2019, que culminou com a LC 623/19, os proprietários de imóveis do loteamento Jardim Esplanada estavam divididos em 02 grupos; aqueles que queriam manter a condição Zona Residencial (ZR) do bairro, e àqueles que queriam a admissibilidade da atividade comercial e de serviços no local. Neste cenário de conflito de interesses, o Poder Público propôs a criação de alguns corredores de uso comercial e a manutenção da condição de ZR nas demais vias integrantes do Jardim Esplanada.

Com isso, as vias relacionadas abaixo foram classificadas como Corredor de Uso UM (CR 1), que passaram a admitir as atividades comerciais R (residencial unifamiliar) CS I1-A
Rua Alexandra Diacov; Rua Ana Maria Nardo Silva (trecho: da Rua Laurent Martins até a Rua Bartolomeu de Gusmão); Rua Antônio Queiroz Filho; Rua Professor Benedito Silva Ramos (trecho: da Rua Pascoal Moreira até a Av. São João); Rua Carlos Chagas (trecho: da Rua Vital Brasil até a Rua Professor Antônio Queiroz Filho); Rua Clóvis Bevilaqua (trecho: da Avenida São João até a Rua Presidente Wenceslau); Rua Fernão Dias; Rua Laurent Martins (lado Jd. Esplanada); Rua Irmã Maria Demétria Kfuri (somente lado Jd. Esplanada – trecho: da Rua Nicolau Lefait até a Av. São João); Rua Pascoal Moreira (trecho: da Av. Barão do Rio Branco até a Av. São João); Rua Prudente Meireles de Moraes (trecho: da Av. São João até a Rua Viltá Brasil); Av. Barão do Rio Branco, Rua Professor Roberval Froes (somente lado Jd. Esplanada – trecho: da Rua Graça Aranha até a Rua Nicolau Lefait); Rua Vital Brasil (trecho: entre a Rua Pascoal Moreira e Rua Eng^o Prudente Meireles de Moraes); e, Rua Presidente Wenceslau.

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; estando mantido, portanto, o atual zoneamento do loteamento Jardim Esplanada.

<p>Mário Lúcio Sapucaí</p>	<p>A audiência pública tem 37 anos e foi introduzida pela Constituição de 88. Nesses anos todos, na maioria das vezes, participei de várias, a discussão fica entre o sim e o não. Mas ela foi criada exatamente para que esse projeto, ou qualquer projeto que seja analisado, seja melhorado, para que cada um possa dar sua contribuição. Para isso, é muito importante que a gente conheça o projeto e saiba como agir. Agora, esperar soluções simples, explicações simples, para problemas complexos, é muita ingenuidade, é preciso estudar. É nesse sentido que a associação Parque Burle Marx, que eu estou aqui representando, trouxe e protocolou as suas sugestões.</p>	<p>A audiência pública tem 37 anos e foi introduzida pela Constituição de 88. Nesses anos todos, na maioria das vezes, participei de várias, a discussão fica entre o sim e o não. Mas ela foi criada exatamente para que esse projeto, ou qualquer projeto que seja analisado, seja melhorado, para que cada um possa dar sua contribuição. Para isso, é muito importante que a gente conheça o projeto e saiba como agir. Agora, esperar soluções simples, explicações simples, para problemas complexos, é muita ingenuidade, é preciso estudar. É nesse sentido que a associação Parque Burle Marx, que eu estou aqui representando, trouxe e protocolou as suas sugestões.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
----------------------------	---	--

<p>Tânia Sanches</p>	<p>O rito para esse processo de mudança na lei orgânica, através do Plano Diretor, não foi cumprido, porque a insatisfação é geral. Os vereadores foram envolvidos? O Poder Legislativo foi envolvido em relação a essa mudança? Houve audiência pública na Câmara para isso? Eu desconheço. Então, não foi discutido. É isso que eu questiono.</p>	<p>Em que pese a emenda à Lei Orgânica Municipal referente a desafetação de áreas públicas, não ser pauta da presente Audiência Pública; fica registrada a reivindicação. Oportuno informar que a referida emenda está regulamentada pela Lei Complementar n. 682 de 27 de março de 2024, que dispõe sobre as hipóteses de alteração da destinação, fim e objetivo originalmente estabelecidos para as áreas públicas definidas em projetos de loteamentos.</p> <p>Quanto aos presentes projetos de lei, cabe informar que 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
----------------------	---	--

		Ambiente (COMAM), e Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (CMDR).
Tânia Sanches	<p>São José tem 700 mil habitantes hoje. Eu vivo aqui há 50 anos, adoro viver aqui. Vi São José crescer muito rapidamente. Eu realmente não esperava esse incremento dessa cidade, porque, nos anos 80 era um interior maravilhoso, mas infelizmente é assim que acontece com as cidades populosas. Prédios, realmente, lá no Aquários, não houve um estudo aprimorado de ocupação urbana. Agora, fiquei sabendo, no Parque Una, 42 andares. Isso é um absurdo. Já ali no Aquários tem um prédio de 30 andares. Então a prefeitura só está olhando a construção civil? O que adianta a gente estar aqui se já chegou com o plano pronto? Não houve uma discussão adequada. Eu</p>	<p>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 compactidade 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.</p> <p>Com objetivo de promover uma melhor organização do território, uma cidade sustentável, economicamente mais atrativa, com melhor uso do espaço 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

<p>não tiro a razão da prefeitura querer incrementar a cidade. Agora, o que eu percebo hoje também é que tem que haver uma discussão aprimorada, séria, com participação de instituições que possam fazer o mapeamento. O INPE é um grande exemplo disso. Eu trabalhei muito no INPE, e isso podia ter sido feito. Mas eu vejo que parece que a população está tão insatisfeita que não houve isso.</p>	<p>e gratuito.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dentre as estratégias de Sustentabilidade no Ambiente Construído, destacam-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
---	---

		<p>água potável;</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>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.</p> <p>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 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.</p>
--	--	--

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 conseqüentemente 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 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.

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.

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.
Tânia Sanches	<p>Uma coisa que eu venho percebendo em São José é a manutenção está inadequada da cidade. Os bueiros não são limpos. Saudade do Emanuel Fernandes, que não se sentia mau cheiro em lugar nenhum. A Vila Ema agora saiu prédio de toda natureza e os bueiros fedem. Exalam um cheiro horroroso. Aí falam para mim que é porque as redes fluviais são muito antigas. Mas e por isso não tem solução? Eu vivo no Jardim Esplanada. Não há uma necessidade de mudar aquele asfalto. Vocês vão remendando aquilo sem necessidade. Então, isso é uma coisa que tem que ser feita. A manutenção é primordial. Mesmo a varrição não está adequada. Então, isso é coisa básica, que</p>	<p>A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada às Secretarias Municipais responsáveis, no caso Secretaria de Mobilidade Urbana, Secretaria de Manutenção da Cidade e Secretaria de Proteção ao Cidadão, para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p>

	a gente não via acontecer em São José. A gente se orgulhava, e o slogan era Cidade Limpa.	
Gabriel Alves da Silva Júnior	Há dois vícios formais no processo de convocação desses projetos de alterações. Primeiro, saiu o edital de convocação das audiências, e o decreto que regulamenta saiu dias depois, no dia 8 de maio. Então, considerando o lapso temporal de 15 dias, todas as audiências anteriores ao dia 23, no meu entendimento, está irregular. A segunda questão é de vício de formalidade. A obrigatoriedade de instituir o Conselho Gestor de Revisão do Plano Diretor. Não se pode fazer alterações, seja na elaboração, na implementação, sem a anuência do Conselho Gestor, que conduz todo o processo, que conduz as oficinas por	<p>A Lei Orgânica Municipal estabelece em seu Art. 16, 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. E de acordo com o texto legal, a audiência pública deverá ser divulgada com, no mínimo, quinze dias de antecedência, exigência está que está sendo atendida pela Prefeitura, no presente processo de discussão dos ajustes propostos na legislação urbanística de São José dos Campos.</p> <p>A Lei Orgânica não estabelece a obrigatoriedade de formalização da convocação da realização da Audiência Pública por Decreto. Tão somente impõe a anterioridade de 15 dias para sua divulgação.</p> <p>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.</p> <p>O Decreto n. 19.939, publicado em 08 de maio de 2025, tem por prerrogativa formalizar o rito da audiência pública quanto a sua estrutura e forma de participação popular no evento.</p> <p>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</p>

<p>segmentos, segundo a representação do Conselho de Cidades. Como não há Conselho de Cidades, obrigatoriamente e tinha que ter o Conselho Gestor. CMDU não substitui, nem COMAM não substitui, embora essas alterações também tenham que passar por esses colegiados.</p>	<p>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.</p> <p>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).</p>
--	---

<p>Gabriel Alves da Silva Júnior</p>	<p>A outorga onerosa, na realidade, não está vinculada a um estudo prévio de suporte de carga de infraestrutura. Se você vai aumentar o adensamento construtivo, obviamente você vai jogar uma sobrecarga na infraestrutura viária. Se você hoje ia construir um prédio de 20, vai construir um prédio de 40, obviamente a fluidez nessa via vai ter um congestionamento. Como também o dimensionamento das galerias de águas pluviais, que já estão consolidadas, e temos que considerar que há um novo ciclo hidrológico. Nós estamos vendo as mudanças climáticas, que a taxa de retorno das chuvas de 150 anos não é a mesma. Assim, há um vício material dessa outorga onerosa, e vai acumular com as</p>	<p>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 compactidade 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--------------------------------------	--	--

<p>alterações das áreas verdes, das áreas institucionais. Ou seja, está tendo um arboricídio na cidade. Você vê retirada de árvores e não reposição na mesma região. Você impermeabiliza o solo cria ilhas de calor, que já temos exemplos no Aquárium. Nós vamos em condições de mudanças climáticas, e isso ainda não está vinculado ao plano de adaptação climática. Ou seja, o caos está anunciado em prol da especulação imobiliária.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dentre as estratégias de Sustentabilidade no Ambiente Construído, destacam-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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 conseqüentemente 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 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.

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.

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.

<p>Nádia Assad</p>	<p>São José a gente sabe como era sabemos como é atualmente. Eu participei da Câmara Municipal, no qual os vereadores votaram, a maioria a favor da lei orgânica, de suspendê-la. O Abranches, que está aqui representado pelo Miragaia, graças a Deus entrou com pedido no Ministério Público. Não teve audiência pública antes. É chocante o que acontece nessa cidade hoje em dia. Uma falta de planejamento, falta de comunicação, uma desconsideração. Assim como essas audiências, nós fomos em todos os bairros. É essa que o maior número de pessoas tem. A média foi de oito pessoas por bairro. Chegou a 15 em Santana. Então é um vexame. Não tem uma representação popular.</p>	<p>Em que pese a emenda à Lei Orgânica Municipal referente a desafetação de áreas públicas, não ser pauta da presente Audiência Pública; fica registrada a reivindicação. Oportuno informar que a referida emenda está regulamentada pela Lei Complementar n. 682 de 27 de março de 2024, que dispõe sobre as hipóteses de alteração da destinação, fim e objetivo originalmente estabelecidos para as áreas públicas definidas em projetos de loteamentos.</p> <p>A Lei Orgânica Municipal estabelece em seu Art. 16, 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. E de acordo com o texto legal, a audiência pública deverá ser divulgada com, no mínimo, quinze dias de antecedência, exigência esta que está sendo atendida pela Prefeitura, no presente processo de discussão dos ajustes propostos na legislação urbanística de São José dos Campos.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--------------------	---	---

		<p>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).</p>
Nádia Assad	<p>Essa gestão municipal suprimiu 1.036 hectares de 20 hectares de proteção ambiental na cidade no zoneamento de 2019. Agora quer flexibilizar o uso na macrozona de potencial turístico e nas zonas de uso diversificado e o que é pior, sem apresentar os critérios para os novos usos. Não há clareza, não há transparência, é um cheque em branco como muitos falaram, e que não podemos assinar. Especialmente em tempos de mudanças de clima, de emergências climáticas, estava aqui há pouco o nosso maior cientista brasileiro provando isso. Eu nunca vi a prefeitura chamar o INPE para apoio, eu já vi a prefeitura ir</p>	<p>A Outorga Onerosa de Alteração de Uso, instituída no Estatuto da Cidade (Lei Federal 10257/01), consiste em um importante instrumento para o desenvolvimento urbano, uma vez que possibilita a adequação do uso do solo às necessidades da Cidade, ao mesmo tempo em que gera recursos para o Poder Público investir em infraestrutura e melhorias urbanas. Os recursos oriundos da OOAU serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação.</p> <p>A proposta para inclusão desse instrumento urbanístico no atual PDDI, visa possibilitar a regularização de núcleos informais de interesse específico situados em zona rural por meio de Condomínio de Sítios de Recreio; e, a admissibilidade dessa modalidade de condomínio na Macrozona de Potencial Turístico, com o propósito de ordenar o processo de fracionamento de propriedades para 1ª e 2ª moradias na zona rural, em razão do esvaziamento econômico das propriedades. O Plano Diretor vigente, no capítulo do Macrozoneamento Rural, Art. 10 inciso III, já prevê dentre os objetivos específicos da Macrozona de Potencial Turístico, a admissibilidade de chácaras, ranchos e sítios de recreio.</p> <p>Importante destacar que o Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), em sua Seção VI, incluída pela Lei nº 13.777, de 17 de dezembro de 2018, estabelece normas para os condomínios rurais. O condomínio rural é um tipo de contrato agrário e é formado quando várias pessoas são proprietárias ao mesmo tempo de um mesmo imóvel. A divisão é conceitual, representada por cotas, e não física, com todos os condôminos compartilhando a posse da propriedade como um todo. Neste tipo de contrato agrário, não existe divisão da propriedade em lotes. Todos são proprietários dentro de uma única matrícula. No entanto, esse condomínio rural pode descaracterizar-se irregularmente por meio da alteração de sua destinação para uso urbano de forma ilegal, geralmente através de parcelamento clandestino. Isso pode envolver a divisão do imóvel em lotes menores que o módulo rural mínimo, a venda de frações ideais sem registro adequado ou a construção em áreas não permitidas.</p> <p>Quanto a regularização fundiária, oportuno mencionar que Núcleos urbanos informais são áreas ocupadas de forma irregular, com características urbanas, mas sem titulação formal dos ocupantes, podendo ser classificados como clandestinos ou</p>

	<p>até o INPE para mandar embora cientista. Conselheiros do meio ambiente. Uma vergonha. Eu já vi a prefeitura ir para o ITA, querer tirar o professor do ITA. Foi tão subestimado o seu raciocínio, esqueceu que eram profissionais de carreira. Ao invés de chamar esses profissionais, "Junte-se a nós", chamar esses alunos de mestrado e doutorado, que não faltam aqui em São José, o nosso grande orgulho não é a prefeitura, é o ITA.</p>	<p>irregulares. Esses núcleos podem ser encontrados tanto em áreas urbanas quanto rurais e são caracterizados pela ocupação de terrenos sem a devida regularidade legal, com ou sem infraestrutura.</p> <p>A REURB, ou Regularização Fundiária Urbana instituída pela Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017, visa regularizar esses núcleos informais, buscando garantir o direito à moradia e à cidade para seus moradores. O processo de regularização busca promover a inclusão social, a segurança jurídica da posse e a melhoria da qualidade de vida nesses espaços.</p> <p>O Plano Diretor 2018 admite a regularização fundiária desses núcleos, inclusive daqueles situados na zona rural, por meio da criação de bolsões urbanos após a regularização fundiária, em consonância com a legislação federal.</p> <p>A utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso visa ampliar a possibilidade da regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio.</p> <p>O projeto de lei prevê ainda a utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, para alteração de uso das Zonas Urbanas de Uso Diversificado que tenham perdido sua vocação inicial de comércio, serviços e pequenas indústrias, no processo de desenvolvimento urbano.</p> <p>A regulamentação do instrumento com seus respectivos critérios de aplicabilidade no território, dar-se-á por meio de legislação específica acompanhada de devida discussão pública.</p>
<p>Virgínia Ferro</p>	<p>Eu moro em São José há 48 anos e sou moradora do Jardim Esplanada há 25 anos. O primeiro ponto que eu gostaria de manifestar aqui é que eu entendo que a forma como essa audiência foi feita, ela não corresponde ao que deveria ser feito. Não houve debate popular, não foram</p>	<p>A Lei Orgânica Municipal estabelece em seu Art. 16, 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. E de acordo com o texto legal, a audiência pública deverá ser divulgada com, no mínimo, quinze dias de antecedência, exigência está que está sendo atendida pela Prefeitura, no presente processo de discussão dos ajustes propostos na legislação urbanística de São José dos Campos.</p> <p>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</p>

	<p>chamadas as associações de bairro. Eu faço parte da associação do Jardim Esplanada, não fomos comunicados de nada, fomos pegos quase que de surpresa sobre isso. Então, eu acho que precisava ter debate, precisava ouvir a população para saber se concordamos com isso.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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; estando mantido, portanto, o atual zoneamento do loteamento Jardim Esplanada.</p>
<p>Virgínia Ferro</p>	<p>Estou vendo o que a prefeitura não está fazendo para cumprir a própria lei de zoneamento que existe. Eu moro em uma rua que é zona residencial, onde não poderia ter comércio, onde não poderia ter</p>	<p>Durante o processo de discussão pública de revisão do zoneamento da Cidade, no ano de 2019, que culminou com a LC 623/19, os proprietários de imóveis do loteamento Jardim Esplanada estavam divididos em 02 grupos; aqueles que queriam manter a condição Zona Residencial (ZR) do bairro, e àqueles que queriam a admissibilidade da atividade comercial e de serviços no local. Neste cenário de conflito de interesses, o Poder Público propôs a criação de alguns corredores de uso comercial e a manutenção da condição de ZR nas demais vias integrantes do Jardim Esplanada.</p> <p>Com isso, as vias relacionadas a seguir foram classificadas como Corredor de Uso UM (CR 1), que passaram a admitir as atividades</p>

<p>nada que gerasse impacto. E existe uma escola com mais de 200 alunos, isso eu acho que gera impacto em qualquer local e tudo isso feito às barbas da legislação. Dizem que foi feita a fiscalização, mas está tudo lá, está funcionando. Vocês estão privilegiando os empresários. Nós abrimos protocolos no 156, usamos os meios legais para expor nossa indignação contra a transformação do bairro em um bairro comercial. Uma rua residencial e está cheio de comércio. Abriram agora um restaurante junto da Praça Sinésio Martins. Nós indicamos para a prefeitura, avisamos várias vezes. Agora está lá o restaurante funcionando, perturbando e gerando tráfego. Coloquem o comércio nas áreas de comércio, respeitem os</p>	<p>comerciais R (residencial unifamiliar) CS I1-A; Rua Alexandra Diacov; Rua Ana Maria Nardo Silva (trecho: da Rua Laurent Martins até a Rua Bartolomeu de Gusmão); Rua Antônio Queiroz Filho; Rua Professor Benedito Silva Ramos (trecho: da Rua Pascoal Moreira até a Av. São João); Rua Carlos Chagas (trecho: da Rua Vital Brasil até a Rua Professor Antônio Queiroz Filho); Rua Clóvis Bevilaqua (trecho: da Avenida São João até a Rua Presidente Wenceslau); Rua Fernão Dias; Rua Laurent Martins (lado Jd. Esplanada); Rua Irmã Maria Demétria Kfuri (somente lado Jd. Esplanada – trecho: da Rua Nicolau Lefait até a Av. São João); Rua Pascoal Moreira (trecho: da Av. Barão do Rio Branco até a Av. São João); Rua Prudente Meireles de Moraes (trecho: da Av. São João até a Rua Vilta Brasil); Av. Barão do Rio Branco, Rua Professor Roberval Froes (somente lado Jd. Esplanada – trecho: da Rua Graça Aranha até a Rua Nicolau Lefait); Rua Vital Brasil (trecho: entre a Rua Pascoal Moreira e Rua Engº Prudente Meireles de Moraes); e, Rua Presidente Wenceslau.</p> <p>Caso haja instalação de atividade comercial e de serviços em vias que não integram a relação acima; recomenda-se registrar via 156 tal fato, para que a Secretaria de Proteção ao Cidadão, averigue a situação da atividade.</p> <p>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; estando mantido, portanto, o atual zoneamento do loteamento Jardim Esplanada.</p>
---	---

	<p>moradores. Nós queremos viver em paz. Não é correto. Essa escola que existe na minha rua está sendo ampliada, estão fazendo uma anexação. Tudo é proibido pela lei, mas está acontecendo. Então, Rua Pandiaca Lógeras e a Carlos Chagas, tem uma construção enorme que está registrada como ampliação residencial e é uma escola. É a ampliação da escola, é um refeitório da escola. Então, eu gostaria que nós fôssemos respeitados.</p>	
Elaine Lopes	<p>Eu sou uma das moradoras mais antigas do Banhado, represento raízes do Banhado e vou começar denunciando um racismo ambiental sofrido agora em janeiro por um morador do Banhado, um dos primeiros moradores do Banhado, o senhor Sérgio Blanc que</p>	<p>O projeto de lei propõe vedar a construção de muros ou similares, nas propriedades voltadas às vias públicas situadas ao longo da Zona Especial de Proteção Ambiental Um (ZPA 1), a exemplos da Via Oeste, Via Jaguari e Estrada da Vargem; bem como a construção de muros ou similares entre propriedades situadas na área de proteção ambiental, busca preservar a permeabilidade visual da paisagem da planície aluvionar dos Rios Paraíba do Sul e Jaguari; cenário paisagístico, cultural e ambiental relevante à Cidade de São José dos Campos. Sendo admitidos elementos com permeabilidade visual, como cercas e alambrados. Isto posto por não haver, Atualmente não existe vedação explícita na legislação do Município.</p> <p>As questões relacionadas a regularização fundiária não são objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada à Secretaria Municipal responsável, no caso Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p>

chegou na década de 30, e, em janeiro, ele teve o muro dele, que ele fez, o muro da casa dele, para a segurança da família dele, ele teve o muro demolido. Esse muro foi demolido em área particular, onde ele tem escritura, ele tem matrícula em cartório. Não é uma invasão, é uma propriedade particular, que foi invadida pela polícia, guardas municipais e a prefeitura, sem nenhum aviso prévio. Simplesmente chegaram e demoliram o muro do senhor Sérgio. Agora, vimos um muro enorme, uma extensão na Via Oeste, em área de APP, que está lá ainda. Então, Manara, vamos demolir aquele muro? Está em área de APP. O Banhado está em ZEIS. Desde 1995, o Banhado é ZEIS, até 2018, onde tiraram a ZEIS, mas a gente quer que volte a

	<p>ZEIS, porque, quando a gente deu a entrada na ação de regularização fundiária, ainda eram ZEIS. A gente está na área que é regularizável. Se é APA, a APA consiste em regularização fundiária com a Lei 13.465, de 2017, ou seja, não deveria haver esse desrespeito com os moradores.</p>	
Elaine Lopes	<p>Para falar um pouco sobre a Semana do Meio Ambiente, o Banhado é fundamental para a cidade, para o meio ambiente, porque, enquanto a prefeitura e os moradores do centro da cidade jogam o esgoto, a Sabesp sabe disso, porque já teve várias vezes lá, nas valetas do Banhado. O plano de urbanização, ele é um plano completo, ele já ganhou cinco prêmios, inclusive um prêmio internacional. Ele</p>	<p>As questões relacionadas a regularização fundiária e implantação de infraestrutura urbana, não são objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada às Secretarias Municipais responsáveis, no caso Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária e a Secretaria de Gestão de Obras, para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p>

é premiadíssimo. Esse plano é maravilhoso. Quem nunca viu, procura saber dele, porque o prefeito ignora, a juíza mesmo, já conheceu o Banhado, quem conhece, se apaixona. As fossas do Banhado são biossépticas, está escrito aqui, sépticas, biodegradáveis, enquanto a Avenida São José joga o esgoto dentro da valeta do Banhado. Ou seja, enquanto nós estamos pensando no meio ambiente, a prefeitura está jogando esgoto dentro do Banhado. Tem 76 nascentes potáveis dentro do Banhado, 76 nascentes que nós preservamos. Aquelas árvores, que é o cartão postal de São José dos Campos, foi nós que plantamos, nossos avós que plantaram. Ou seja, é essencial para os moradores do centro da cidade

	<p>o Banhado, porque ele funciona como um pulmão, aquelas árvores, elas estão ali para o oxigênio, mandam para vocês oxigênio, recebem a promoção e mandam com oxigênio.</p>	
lara	<p>Estou aqui para pedir a regularização do Banhado. A gente não aceita o que vocês fizeram, os projetos, como derrubaram muros do senhor Sérgio, moradores antigos. Eu, minha sogra somos as moradoras mais antigas que tem lá. Tanto que ela tem documento do Banhado, da casa dela, do sítio.</p>	<p>A 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.</p>

<p>Cosme Vitor</p>	<p>Faço parte do Fórum Nacional de Mudança Climática e faço parte também da campanha de Despejo Zero. Desde 93 para 94 que a gente participa dessas audiências e não leva em conta o principal. E agora está se agravando com os adventos climáticos extremos. Tanto a classe média com turbulência. Você vê que está aumentando as turbulências. Igual a gente viu na Itália. Aquele iate daquele milionário virou um papel. Como a gente está acompanhando em Porto Alegre, que tinha a mesma visão negacionista da Prefeitura de São José dos Campos, abre-se tudo para o comércio, abre-se tudo para a especulação imobiliária, abre-se tudo no nome do tal do progresso e o progresso nunca chegou na periferia.</p>	<p>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 compactidade 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--------------------	---	--

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:

- 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 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 conseqüentemente 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 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.

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.

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.

Cosme Vitor	<p>A Lei 651, a gente vem aqui ouvir uma audiência pública, vocês falam em outorga onerosa. Na Henrique Dias ali, já viu o tamanho do monstro que estão criando ali? Aonde vai aquele esgotamento sanitário? Eram 62 moradia, entupia aquilo tudo, aqueles esgotos lá. Agora, para piorar, vocês estão fazendo a expansão da Sebastião Gualberto. Teve alguma audiência pública? Algumas pessoas souberam disso? Aquele buraco que vocês vão fazer, porque é um buraco, não é túnel, certo? Em 2023, encheu ali três metros de água durante três horas consecutivas, e não tinha o buraco e agora com o buraco? Estão condenados os moradores da Vila Guarani. Aquelas</p>	<p>As questões relacionadas a regularização fundiária, implantação de infraestrutura urbana e sistema viário, não são objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada às Secretarias Municipais responsáveis, no caso Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, Secretaria de Gestão de Obras e Secretaria de Mobilidade Urbana, para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p>
-------------	--	--

	<p>academias estão ali, é um absurdo aqueles supermercados estarem ali e botando a população pobre para fora. Então nós aqui do movimento, o Wilson entrou nas discussões mais profundas, a gente aqui dos movimentos populares queremos lamentar essa atitude da Prefeitura de São José dos Campos. Não a Lei 651, não a demolição de casas, não a essa indenização cretina que vocês estão fazendo com a Sebastião Gualberto para mamata dos empresários, para legalizar o parque da cidade. O parque tem que ser do povo.</p>	
<p>Maria Paulette</p>	<p>Que planeta a gente quer deixar para as próximas gerações? Os humanos de 300 anos atrás, não tinham consciência do que eles estavam fazendo, mas</p>	<p>O Plano Diretor de São José dos Campos busca integrar a sustentabilidade em diversas dimensões do desenvolvimento urbano, desde a gestão de recursos naturais até a promoção de atividades econômicas e sociais, que respeitem o meio ambiente e a qualidade de vida da população.</p> <p>Desta forma, o Plano Diretor incorpora a sustentabilidade através de normas e diretrizes que visam o desenvolvimento urbano equilibrado; e, inclui ações voltadas à proteção de áreas ambientais e a promoção de atividades econômicas sustentáveis. E visa proteger, mesmo em áreas urbanas, os fragmentos de vegetação</p>

<p>hoje a gente tem. Hoje a gente sabe o que vai acontecer se a gente continuar nessa mesma direção. Então, não adianta a gente continuar fazendo as mesmas coisas. A gente tem que mudar a forma de agir. No começo desse século, foi criada uma Carta da Terra com o objetivo de mudar a consciência dos indivíduos das comunidades, do governo, das empresas e hoje a gente está aqui, em 2025, discutindo a retirada de áreas verdes. A gente devia estar aqui sentado dizendo em como vamos reconstruir as áreas verdes, como vamos voltar a ter água, voltar a ter ar limpo para cá.</p>	<p>nativa, áreas de preservação permanente e áreas de proteção ambiental, reconhecendo sua importância para a sustentabilidade.</p> <p>O Plano Diretor vigente, instituiu Macrozoneamento Rural e Urbano de São José dos Campos. O macrozoneamento rural divide o território com o objetivo de orientar o desenvolvimento e a ocupação do solo de forma equilibrada, definindo diretrizes para a proteção ambiental e a preservação do patrimônio natural e cultural; define ainda as atividades compatíveis com a zona rural, como agricultura, pecuária, turismo rural; admitindo ainda a regularização de núcleos informais existentes na zona rural, nos termos da legislação federal REURB, que podem ser transformados em bolsões urbanos após regularização fundiária</p> <p>Já o macrozoneamento urbano divide o território municipal em áreas com diferentes funções e características, buscando um desenvolvimento urbano equilibrado e sustentável. As macrozonas são: Consolidação, de Estruturação e de Ocupação Controlada, além de áreas de proteção ambiental.</p> <p>A Macrozona de Consolidação (MC), prioriza a ocupação existente, com foco na requalificação urbana e na melhoria da infraestrutura existente.</p> <p>A Macrozona de Estruturação (ME) é destinada a novas áreas de desenvolvimento, com infraestrutura planejada para receber novos loteamentos e atividades urbanas.</p> <p>E a Macrozona de Ocupação Controlada (MOC) contempla áreas com restrições de uso e ocupação, visando a proteção de áreas de interesse ambiental e a regularização de núcleos informais.</p> <p>Já as Áreas de Proteção Ambiental do Rio Paraíba do Sul e Jaguari, visam proteger as várzeas sendo vedada a urbanização no local.</p> <p>Ou seja, o macrozoneamento, juntamente com outros instrumentos do Plano Diretor, orienta as ações do poder público para o desenvolvimento urbano e rural, buscando um equilíbrio entre o crescimento, a proteção ambiental e a qualidade de vida da população.</p> <p>Os projetos de lei referentes aos ajustes urbanísticos no Plano Diretor e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, não alteram a política de sustentabilidade do Município, ao contrário, fortalecem seus dispositivos, quando limita o gabarito de altura das edificações na área urbana de São Francisco Xavier; proíbe a construção de muros nas divisas das propriedades situadas nas várzeas do Rio Paraíba do Sul e Jaguari; e, amplia as estratégias de sustentabilidade para o ambiente construído estimulando o</p>
--	--

		<p>conforto ambiental na área urbana.</p> <p>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.</p>
<p>Ângela Silva</p>	<p>Uma coisa, para quem se ilude com a outorga onerosa que ficam contando, vai pagar alguma coisa. Porque não é tributo. Se a prefeitura não amarra direito, não sabe nem para onde vai esse calabouço aí. Então, não se iludam. E quero dizer para quem comprou chácaras antes, que construiu de 2017 para lá, tem uma lei 651/22, que proíbe construção. A guarda municipal vai te tirar de lá. Não adianta. Se não tirar esses artigos da lei 651, não é com essa revisão do Plano Diretor,</p>	<p>Quanto a regularização fundiária, oportuno mencionar que Núcleos urbanos informais são áreas ocupadas de forma irregular, com características urbanas, mas sem titulação formal dos ocupantes, podendo ser classificados como clandestinos ou irregulares. Esses núcleos podem ser encontrados tanto em áreas urbanas quanto rurais e são caracterizados pela ocupação de terrenos sem a devida regularidade legal, com ou sem infraestrutura.</p> <p>A REURB, ou Regularização Fundiária Urbana instituída pela Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017, visa regularizar esses núcleos informais, buscando garantir o direito à moradia e à cidade para seus moradores. O processo de regularização busca promover a inclusão social, a segurança jurídica da posse e a melhoria da qualidade de vida nesses espaços.</p> <p>O Plano Diretor 2018 admite a regularização fundiária desses núcleos, inclusive daqueles situados na zona rural, por meio da criação de bolsões urbanos após a regularização fundiária, em consonância com a legislação federal.</p> <p>Os projetos de lei propostos nessas Audiências Públicas, visam ampliar a possibilidade da regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio, condição a ser regulamentada por lei específica mediante processo prévio de discussão pública. Propõe-se ainda, a flexibilidade de parâmetros urbanísticos para lotes já regularizados que não atendam as dimensões mínimas da legislação para construção de casas, uma vez que foram devidamente reconhecidos pela Prefeitura e registrados no Cartório de Imóveis, respeitando o direito à moradia do proprietário.</p>

<p>esse arremedo que vai solucionar o problema de vocês. Tem que acabar a lei 651, o artigo que trata de demolições após 2016, porque a lei 13.465, ela protege até 2016. Depois disso, é demolição. Ou a prefeitura tira esse artigo que acaba com a vida de um monte de gente, a pessoa não tem onde morar, escolhe ir morar onde sobra para o povo pobre, e depois chega lá, a casa nem está pronta, o juiz manda demolir, porque é lei. E os vereadores aprovaram essa lei.</p>	
---	--

<p>José Moraes Barbosa</p>	<p>Eu quero chamar a atenção de vocês um detalhe interessante. Isso ficará registrado na história de São José dos Campos. Vocês dois serão lembrados como quem colaborou para satisfazer os interesses de grandes grupos econômicos de São José. E o pior, vocês estão sendo protagonistas da “sãopaulinização” de São José dos Campos. E é uma coisa absurda o que a gente está vendo aqui, porque em todas as audiências públicas, sem exceção, a maioria daqueles que fizeram uso da palavra foram radicalmente contra a forma como a prefeitura conduziu e está conduzindo esse processo. Então, eu fico aqui a pensar, uma cidade rica como São José, está entre as 20 cidades mais ricas do país e é uma cidade que não responde</p>	<p>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 compactidade 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--------------------------------	--	--

<p>aos seus cidadãos aquilo que, a priori, seria de fundamental importância. Nós estamos vivendo as mudanças climáticas, os eventos extremos, a emergência climática, e a prefeitura não dá respostas para esses desafios, não dá respostas. Há quanto tempo eu tenho cobrado de vocês um estudo da capacidade de suporte do município, estudo do microclima urbano, estudo de relatório de impacto de trânsito e mais o estudo de vulnerabilidades a mudanças climáticas.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dentre as estratégias de Sustentabilidade no Ambiente Construído, destacam-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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 conseqüentemente 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 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.

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.

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.

<p>Sandra Sandri</p>	<p>Fica alterado o artigo 258 da lei orgânica do município, que passa a vigorar com a seguinte redação. Artigo 258. Lei complementar específica estabelecerá as hipóteses de alteração da destinação, fim e objetivos originalmente estabelecidos para as áreas públicas definidas em projeto de loteamento. Artigo 2. Essa emenda à lei orgânica do município entra em vigor na data de publicação. A oposição, segundo o jornal o Vale, chegou a apresentar emendas que previam que a aprovação pela Câmara de Leis Complementares para alterar a destinação dessas áreas somente seria possível após a realização de audiências públicas e a aprovação das propostas pelo CMDU e pelo CONAM. A</p>	<p>Em que pese a emenda à Lei Orgânica Municipal referente a desafetação de áreas públicas, não ser pauta da presente Audiência Pública; fica registrada a reivindicação. Oportuno informar que a referida emenda está regulamentada pela Lei Complementar n. 682 de 27 de março de 2024, que dispõe sobre as hipóteses de alteração da destinação, fim e objetivo originalmente estabelecidos para as áreas públicas definidas em projetos de loteamentos.</p> <p>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.</p>
----------------------	---	---

exigência de compensação em caso de supressão de área verde. E, para incluir, exigência de autorização legislativa para todas as hipóteses de desafetação. Ou seja, antes não podia nada e agora pode tudo, sem praticamente amarra nenhuma. Basta um prefeito e a maioria da câmara serem do mesmo partido que as áreas que pertencem à prefeitura poderão ser vendidas sem maiores discussões. E falar que o PELOM não causa problemas porque as áreas de zonamento não seriam modificadas beira. Se resolverem vender uma área da prefeitura para uma construtora, não vai precisar mudar a lei do zonamento. O estrago está feito de qualquer jeito. A sensação

	<p>que eu tenho é que o que a prefeitura está fazendo é “greenwashing”, que é uma palavra bonita, que é para fazer de conta que se tem uma preocupação ambiental, quando, na verdade, o que se pretende é destruir o verde da cidade.</p>	
<p>João Carlos Faria</p>	<p>Sou morador da Vila Industrial, e próximo ali tem o bairro do Sapé, que é uma situação horrível. Esses dias eu estava vendo uma mulher no portão de casa falando que nem água chega lá hoje, porque contaminou as bicas de água dali e uma cidade que deixa, mesmo que o juiz permita derrubar a casa, como que uma cidade não tem opção de moradia? Porque se infringiu leis, se é legal demolir, mas tem que ter direito à moradia, a substituir aquela casa para um</p>	<p>Quanto a regularização fundiária, oportuno mencionar que Núcleos urbanos informais são áreas ocupadas de forma irregular, com características urbanas, mas sem titulação formal dos ocupantes, podendo ser classificados como clandestinos ou irregulares. Esses núcleos podem ser encontrados tanto em áreas urbanas quanto rurais e são caracterizados pela ocupação de terrenos sem a devida regularidade legal, com ou sem infraestrutura.</p> <p>A REURB, ou Regularização Fundiária Urbana instituída pela Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017, visa regularizar esses núcleos informais, buscando garantir o direito à moradia e à cidade para seus moradores. O processo de regularização busca promover a inclusão social, a segurança jurídica da posse e a melhoria da qualidade de vida nesses espaços.</p> <p>O Plano Diretor 2018 admite a regularização fundiária desses núcleos, inclusive daqueles situados na zona rural, por meio da criação de bolsões urbanos após a regularização fundiária, em consonância com a legislação federal.</p> <p>Ocorre que a ocupação conhecida como “bairro do Sapé” está situada na várzea do Rio Paraíba do Sul. E a Lei Orgânica Municipal em seu Art. 259, dispõe que as áreas de várzea serão destinadas apenas para a agricultura, evitando a especulação imobiliária, a construção de indústrias e os loteamentos, dificultando a regularização fundiária e urbanística no local.</p> <p>As questões relacionadas à política municipal de habitação serão encaminhadas a Secretaria Municipal responsável, no caso a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária para ciência das solicitações e devidas informações.</p>

outro lugar.
Como que uma cidade como o tamanho de São José, que faz ponte Estaiada, que até agora ninguém sabe para que serve, faz um monte de obras, entrega uma arena para iniciativa privada, não constrói, não tem um projeto de construção de moradias. Qual foi o último projeto habitacional da cidade? Eu pedalo nas regiões Norte e Leste e vejo só bairros de classe média, classe alta, condomínios fechados e cadê os bairros populares com acesso para a população que ganha até 3, 4, 5 salários mínimos? Como que vai ter? Como que não tem casa?

<p>Júlio Cesar Dondice</p>	<p>Não tem como falar não a um Plano Diretor. Tem, sim, que abrir a discussão, como está aqui, escutar os prós e os contras. Para quem não conhece, percebi que a outorga onerosa para muita gente aqui é conceito novo. Eu fui criado em São Paulo e escolhi aqui, São José, porque a minha mãe é daqui, a família é daqui. Lá em São Paulo, muitos dos problemas sociais foram resolvidos graças a outorga onerosa. Escutei alguém falar que cresceu desproporcional. Vocês pegam alguns bairros, hoje nós estamos no Projeto Jurubatuba, lá em São Paulo, que é a base de outorga onerosa. Todo fundão da Zona Sul, que é uma periferia muito difícil, muito triste de ver, ela hoje está sendo atendida pela prefeitura, exatamente porque a</p>	<p>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 compactidade 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
----------------------------	--	--

<p>prefeitura tem esses recursos de outorga onerosa.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dentre as estratégias de Sustentabilidade no Ambiente Construído, destacam-se:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 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 conseqüentemente 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 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.

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.

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.

Keila Coelho	<p>Existem problemas que precisam ser resolvidos e não vai ser de uma forma tranquila que isso vai ser feito. Eu estou aqui na condição de uma moradora que vim do Rio para cá, em 2001. Amo essa cidade, já estou aqui há 24 anos, moro no Jardim Espanada. E desde 2001, com o monsieur Banon, nós, na Associação dos Moradores, estamos lutando para que não construam prédios, lutando para que não se modifique a nossa condição de morar em um bairro residencial, que era a nossa opção e nós temos observado como está sendo invadida a questão comercial, como simplesmente vão abrindo os comércios e depois existe a anistia. Já que estão tentando completar a rua e manter comercial. E cada</p>	<p>Quanto a regularização fundiária, oportuno mencionar que Núcleos urbanos informais são áreas ocupadas de forma irregular, com características urbanas, mas sem titulação formal dos ocupantes, podendo ser classificados como clandestinos ou irregulares. Esses núcleos podem ser encontrados tanto em áreas urbanas quanto rurais e são caracterizados pela ocupação de terrenos sem a devida regularidade legal, com ou sem infraestrutura.</p> <p>A REURB, ou Regularização Fundiária Urbana instituída pela Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017, visa regularizar esses núcleos informais, buscando garantir o direito à moradia e à cidade para seus moradores. O processo de regularização busca promover a inclusão social, a segurança jurídica da posse e a melhoria da qualidade de vida nesses espaços.</p> <p>O Plano Diretor 2018 admite a regularização fundiária desses núcleos, inclusive daqueles situados na zona rural, por meio da criação de bolsões urbanos após a regularização fundiária, em consonância com a legislação federal.</p> <p>Ocorre que a ocupação conhecida como “bairro do Sapê” está situada na várzea do Rio Paraíba do Sul. E a Lei Orgânica Municipal em seu Art. 259, dispõe que as áreas de várzea serão destinadas apenas para a agricultura, evitando a especulação imobiliária, a construção de indústrias e os loteamentos, dificultando a regularização fundiária e urbanística no local.</p> <p>As questões relacionadas à política municipal de habitação serão encaminhadas a Secretaria Municipal responsável, no caso a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária para ciência das solicitações e devidas informações.</p> <p>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 compactidade 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.</p> <p>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</p>
--------------	---	--

<p>vez mais o bairro está sendo espremido. Nós não queremos mais prédios e mais comércio. Não é essa a solução. Vocês têm que trazer uma outra solução para nós. Não é dizer que eu tenho que construir prédio aqui na área central, onde tem as áreas verdes. Existem outras áreas em São José que precisam ser mais bem trabalhadas. Nesses 24 anos que eu estou aqui, a gente viu ali na Jorge Aru, vários prédios ali na parte da Colina serem construídos, prédios na área da Vila Ema, no Aquários, o adensamento. Isso não é a solução. Então, a gente pede que outras soluções sejam apresentadas, que não seja acabar com áreas verdes.</p>	<p>espraiamento urbano, evitar maiores deslocamentos da população e propiciar melhor qualidade de vida.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
--	--

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:

- 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 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.

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 conseqüentemente 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 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.

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 Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, a chamada Lei de Zoneamento da Cidade, define as zonas exclusivamente residenciais para moradias térreas; áreas mistas voltadas à moradias térreas, comércio e serviços de baixa incomodidade; áreas mistas que admitem a verticalização residencial e comercial, bem como serviços de apoio; as áreas de proteção ambiental, que compreende as várzeas do Rio Paraíba do Sul e do Jaguari e os fragmentos florestais nativos de Cerrado e Mata Atlântica; e as áreas industriais e de serviços de grande porte que não admite o uso residencial. A cidade é para todos! Cabendo ao Poder Público conciliar os diversos interesses, para melhor atender os cidadãos e proporcionar oportunidade aos mesmos. Até pelo fato de que população da Cidade ainda cresce na ordem de 0,85% ao ano, quer seja o crescimento vegetativo, daqueles que nascem em SJC, quer seja migratório. O IBGE demonstra que entre os anos de 2010 e 2022 SJC cresceu em população cerca de 10,72% ao ano.

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.

<p>Daniele Domingues</p>	<p>Com todas essas obras, esses empreendimentos, eu queria saber se foram consideradas uma calçada maior de dois metros para serem plantadas árvores, porque a gente está precisando de árvores na cidade. Eu participei do plano de arborização como técnica e, assim, muita coisa não foi cumprida e acredito que isso também seja uma prioridade, porque estamos em emergência climática e vamos evitar ilhas de calor.</p>	<p>A legislação ambiental vigente prevê em caso de supressões de árvores no imóvel ou no passeio público, as chamadas compensações ambientais, conforme Decreto Municipal nº 16.297/2015.</p> <p>O Fundo Municipal de Meio Ambiente de São José dos Campos é um fundo contábil e financeiro que visa mobilizar e gerir recursos para projetos de preservação ambiental na cidade. Vinculado à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, ele financia planos, programas e projetos que promovem o uso racional dos recursos ambientais, a melhoria da qualidade do meio ambiente, a prevenção de danos ambientais e a educação ambiental. O COMAM, por sua vez, é um órgão colegiado responsável por promover debates técnicos sobre políticas públicas sustentáveis e discutir temas ambientais relevantes para a cidade, além de contribuir para programas de preservação e educação ambiental. Os recursos financeiros do Fundo Municipal de Meio Ambiente de São José dos Campos são provenientes de diversas fontes, incluindo dotações orçamentárias específicas, taxas e tarifas ambientais, multas por infrações ambientais, transferências da União e do Estado, entre outros. Além disso, o Fundo pode receber recursos de convênios, acordos e contratos com entidades públicas ou privadas, doações, legados e rendimentos de aplicações financeiras.</p> <p>Com relação à programas de arborização urbana, Por se tratar de demanda não objeto do tema tratado nessa Audiência Pública, as reivindicações serão encaminhada às Secretarias Municipais responsáveis, no caso Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade e Secretaria de manutenção da Cidade.</p>
<p>Daniele Domingues</p>	<p>Esse fundo municipal poderia ser usado também para conservar áreas verdes, criar parques que precisam ser criados na cidade. Se esse dinheiro vem de árvores que foram retiradas, eles têm que ser usados em áreas verdes e plantios de árvores, certo? Não para</p>	<p>O Plano Diretor vigente estabelece em seu Art. 83, que os recursos auferidos com o pagamento da OODC serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), e aplicados nas finalidades admitidas pelos incisos do art. 26 da Lei Federal n. 10.257, de 2001, em conformidade com as disposições do artigo Art. 31 da referida lei federal. O Art. 26 do Estatuto da Cidade, por sua vez, relaciona as seguintes finalidades: regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.</p> <p>Importante observar que o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor não definem que a aplicação dos recursos auferidos deva ser feita na localidade dos empreendimentos; até pelo fato do próprio</p>

	<p>outra coisa, pelo meu entendimento.</p>	<p>Estatuto da Cidade estabelecer a possibilidade de destinação de recursos para a regularização fundiária, cujos núcleos informais, na maioria das vezes, estão localizados em áreas periféricas das cidades. Cabe ressaltar ainda que o Plano Diretor e a Lei n. 10.313, de 4 de maio de 2021, que regulamenta o FMDU, definem que a gestão desse Fundo, será coordenada pela SEURBS e administrada pelo CMDU, por meio do Grupo Gestor do Fundo, especificamente constituído para essa função.</p> <p>O Fundo Municipal de Meio Ambiente de São José dos Campos é um fundo contábil e financeiro que visa mobilizar e gerir recursos para projetos de preservação ambiental na cidade. Vinculado à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, ele financia planos, programas e projetos que promovem o uso racional dos recursos ambientais, a melhoria da qualidade do meio ambiente, a prevenção de danos ambientais e a educação ambiental. O COMAM, por sua vez, é um órgão colegiado responsável por promover debates técnicos sobre políticas públicas sustentáveis e discutir temas ambientais relevantes para a cidade, além de contribuir para programas de preservação e educação ambiental. Os recursos financeiros do Fundo Municipal de Meio Ambiente de São José dos Campos são provenientes de diversas fontes, incluindo dotações orçamentárias específicas, taxas e tarifas ambientais, multas por infrações ambientais, transferências da União e do Estado, entre outros. Além disso, o Fundo pode receber recursos de convênios, acordos e contratos com entidades públicas ou privadas, doações, legados e rendimentos de aplicações financeiras.</p>
<p>Carina Gonçalves</p>	<p>Eu sou moradora da Avenida Lívio Veneziani, no Jardim Mirá. A minha família tem sido extremamente prejudicada com esse projeto que está em andamento, no qual vocês fazem parte dessa gestão. Eu sou moradora de São José há mais de 30 anos e a minha família teve que sair da própria casa para que houvesse a</p>	<p>A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada às Secretarias Municipais responsáveis, no caso Secretaria de Assuntos Jurídicos e Secretaria de Mobilidade Urbana, para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p>

duplicação da Avenida Lívio Veneziani. Como as gigantes e os gigantes que me antecederam já tinham falado, o traçado da Via Cambuí tinha sido mudado em audiência pública, e retomaram esse traçado que tinha sido rejeitado. E hoje, essa duplicação da via, pasmem os senhores e as senhoras, cortou cerca de 30% do meu jardim. Então eu perdi uma jabuticabeira que meu pai tinha plantado, perdi uma laranjeira de fazer doce que a minha avó plantou. Isso, nenhum dinheiro vai me dar de volta. Tirou um jardim que cabiam várias vagas de carro, hoje nem carro entra mais. Até agora eu não recebi nada de indenização, a gente está tendo que tirar tudo do bolso. Um bairro não é igual ao outro, vocês precisam pensar nas

<p>especificidades de cada território. Em tempos de emergência climática, vocês estão sendo negacionistas, não tem outra palavra.</p>	
---	--