



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

ATA DA REUNIÃO - CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Data: 03 de abril de 2019 – Horário: 10h
Local: Auditório do 7º andar – Paço Municipal

Representantes presentes:

Nome	Entidade	Membro
Fabiano Bazzo da Silva	ACI	Suplente
José Renato Fedato	ACONVAP	Titular
Maria Rita de Cássia Singulano	ACONVAP	Suplente
Walter Brant Zaroni de Paiva	AEA	Titular
Ângela Aparecida Lemes Paiva Fernandes	AELO	Titular
Marco Antônio Gondim de Vasconcelos	ASSEIVAP	Titular
Cláudia Maria de Almeida	INPE	Titular
Felipe Antônio Cury	Parque Tecnológico	Suplente
Cristiane Aparecida Martins de Lima Ferrari	OAB	Suplente
Walter Hayashi	Câmara Municipal	Titular
Rogério Cyborg da Matta Castro	Câmara Municipal	Titular
Paulo Eduardo de Oliveira Costa	SEURBS	Suplente
Oswaldo Vieira de Paula Junior	SEURBS	Titular
Paulo Henrique Caon Oliveira	SEURBS	Suplente
Rodolfo Marcos Venâncio	SEURBS	Titular
Livia Corrêa Silva	SEURBS	Suplente
Luis Paulo da Cruz Lorette	SIDE	Titular
Gyslaine Virginia Fonseca	SIDE	Suplente
Adalberto Silvestre dos Santos	SGHO	Titular
Massuo Kimura	SGHO	Titular
Rogério Oswaldo Scavacini	SGHO	Suplente
Aparecida Venância do Nascimento Fujii	SGHO	Titular
Luiz Alexandre Dias da Silva	SEMOB	Suplente
Patrícia Loboda Fronzaglia	SAJ	Titular
Demais cidadãos:		
Carlos Cunha	CRECI	
Rubengil Gonçalves	ACONVAP	
Roberto Costa	INDEPENDÊNCIA	
Sérgio Morita	AELO	
Rui Alves	Kito Habitat	
Rogério Paiva	AELO	
Ana Maria de O. Baltazar	Câmara Municipal/Gab. Ver. Renata Paiva	
Ana Claudia Paiva Brasil	Gabinete Renata Paiva	
Gabriel Paiva Mello	AELO	
Matheus Miller de Paiva	AELO	
Gabriel Fernandes	Gabinete Renata Paiva	
Francisco Signorelli	ASSEIVAP	
Gianfranco Asdente	SINDUSCON	
Joseani Antunes	CIESP	
Sidiney P. de Godoy	CIESP/ACI	
Luiz A. Sabonge	ACONVAP	
Paulo Pinto Cunha	SECOVI	
Gabriel Ivo de Oliveira Rocha	SEURBS	
Isaac Diniz Santos	Sala do Empreendedor	



PREFEITURA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

Gleison Juliano de Souza

Ass. Vereador Dié

1 **Abertura:** Aos três dias do mês de abril do ano de 2019, o representante do Poder Público,
2 Rodolfo Marcos Venâncio, deu início à reunião às dez horas, agradecendo a presença e
3 cumprimentando a todos. Em seguida, passou a palavra para a conselheira Angela Paiva,
4 porém, antes, respondeu a questionamento a respeito da possibilidade de instalação de Câmara
5 Técnica do CMDU. **RODOLFO:** Então eu vou passar palavra para Angela da AELO para
6 fazer apresentação. Não estava na pauta, mas não é empecilho a gente pode fazer a montagem
7 da câmara técnica do CMDU. Então com a palavra a conselheira Angela. **ANGELA:** Bom dia
8 a todos e a todas. Quero agradecer primeiramente, embora ele não esteja aqui, ao secretário, ao
9 Manara, quero agradecer também aos coordenadores, ao Rodolfo e ao Oswaldo por essa
10 abertura que nós temos trabalhado há anos, ajudando aqui na prefeitura os trabalhos, seja no
11 plano diretor e em outras leis de zoneamento, e eu estou feliz com essa abertura que vocês nos
12 deram, antes mesmo de nós vermos o texto da Lei, nós estamos tendo oportunidade de sugerir
13 né, não que essas sugestões sejam dessa forma que deve acontecer, mas são coisas que nós
14 achamos que são importantes para o município, então nós estamos muito felizes, o setor está
15 muito feliz com essa oportunidade que vocês estão nos dando. Eu até grifei aqui, por essa
16 oportunidade não deixar de falar isso. Agradeço também aos membros do CMDU que vieram
17 hoje aqui, aos visitantes para conhecer um pouco das necessidades, das dificuldades, das
18 ansiedades do setor imobiliário em relação ao parcelamento do solo. Então agradeço aos
19 conselheiros que vieram e também aos visitantes que vieram, aos técnicos que me ajudou, que
20 nos ajudou não é?! Porque esse é um trabalho em conjunto da AELO, do SECOVI e da
21 CEIVAP. A AELO é a Associação das Empresas de Loteamento, o SECOVI, está aqui o nosso
22 diretor regional Paulo Cunha, ele é o novo diretor regional do SECOVI, é uma alegria muito
23 grande poder trabalhar com o Paulo no SECOVI, porque eu também sou diretora de
24 desenvolvimento urbano aqui na nossa Regional, temos o Fred também é um grande parceiro
25 que o nosso vice-presidente do interior, e também o trabalho foi feito com Marcos Vasconcelos
26 que é o presidente da CEIVAP, então ele também colaborou com esse trabalho e também
27 embora não tenha assinado conosco, mas tem um participante do CRECI que é o Carlos Cunha.
28 Ele participou das reuniões conosco, eu gostaria de fazer essa citação, porque quando a gente
29 faz reunião é muito importante quando as pessoas vão, tem alguns colegas que não vieram hoje,
30 mas que sempre estão conosco nas reuniões também, o Roberto veio de São Paulo, o Wendel
31 veio também de São Paulo, Jackson em Tuni, em várias reuniões agradecer, o Sérgio Morita, o
32 Rui, porque são pessoas importantes, são técnicos que atuam no dia a dia muito mais do que eu,
33 e meu irmão Rogério também que é um grande técnico também, então é importante essa
34 colaboração para que a gente possa fazer um bom estudo da cidade. Nós protocolamos alguns
35 dias atrás, um documento com as nossas sugestões e percepções. Hoje nós vamos apresentar
36 um resumo disso. Criamos um grupo de trabalho quando a secretaria de sustentabilidade,
37 quando convocou o CMDU para a gente discutir a lei de zoneamento, nós criamos um grupo de
38 trabalho, e esse grupo de trabalho que elaborou esse documento e começamos a refletir com
39 relação a alguns assuntos, quanto às dificuldades enfrentadas pelo setor no dia a dia em relação
40 a Lei 428 (quatro dois oito), questões indiretas que necessitam ser alteradas, talvez não sejam
41 alteradas na Lei 428 (quatro dois oito), mas que a gente pode mudar para melhorar, questões
42 que devem ser regulamentadas e também eu quero compartilhar com vocês quais sejam essas
43 alterações. (Pode passar Oswaldo). Primeiro, nós gostaríamos de fazer um comentário em
44 relação a zonas de uso: nós olhamos a lei zoneamento como uma importante ferramenta de
45 crescimento econômico, muitas vezes nós olhamos a lei de zoneamento com olhar urbanístico,
46 nada contra, é importante, porque é um dos pilares da sustentabilidade, que é o social, o
47 econômico e o meio ambiente, tem que estar equilibrado, mas às vezes a gente deixa um pouco
48 de lado de usar dessa importante ferramenta para desenvolver, para desenvolvimento
49 econômico da cidade talvez, então qual é a nossa sugestão, analisando a Lei 428 (quatro dois



PREFEITURA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

50 oito): diminuição da zonas de uso, hoje nós temos 26 (vinte e seis) zonas de uso, uma sugestão:
51 adotar a utilização de zonas mistas, como vocês vão fazer isso, é uma sugestão Oswaldo, a
52 liberdade é de vocês, mas a sugestão é o uso de zonas mistas, classificações de usos, simplificar
53 as classificações de uso. Às vezes você está com tipo de empresa aí você vai mudar a empresa
54 você tem que mudar tudo, tem que fazer novamente uma aprovação, o alvará e acaba
55 dificultando a abertura de uma nova empresa, lembra do alvará instantâneo no tempo do Cury e
56 vocês fizeram uma empreitada forte em cima disso? Talvez valha a pena fazer uma nova
57 campanha em cima nesse aspecto de fomentar a abertura de novas empresas, facilitar,
58 simplificar, desburocratizar pra abertura de novas empresas, não que o mercado esteja
59 estimulando isso, mas se nós simplificarmos e desburocratizarmos, talvez a gente faça com que
60 as empresas tenham uma motivação a mais para trabalhar até mesmo no legal, no certo, que
61 isso vai gerar arrecadação para o próprio município uma maneira de arrecadação para o próprio
62 município trabalhando na formalidade, o novo ordenamento deve utilizar o quê? Porque nós
63 estamos falando de zonas mistas, então esse novo ordenamento deve se utilizar o que? De
64 medidas mitigadoras, para intermediar esses conflitos, não pode permitir uma coisa que a gente
65 quer deixar claro que nós não podemos permitir ainda mais nos grandes centros, em São José
66 dos Campos é um grande centro, não permitir a estagnação de uma propriedade ou bairro, nem
67 tão pouco causar prejuízos à toda cidade com a possível subutilização ou degradação de um
68 imóvel, então é uma das características que nós achamos importante destacar. Incentivar o
69 empreendedorismo para que novos modelos de empresas se instalem, devemos incentivar o
70 empreendedorismo para que novas empresas, *startup's*, outros tipos de negócio, outros modelos
71 de negócio, olhem São José dos Campos como um mercado atraente. Tem um urbanista, ele é
72 urbanista e economista, é isso que eu achei interessante, eu li um livro dele que eu achei
73 fantástico o nome dele é Eduardo Blazer com certeza muito se vocês devem conhecer, ele fala
74 que as cidades prosperam quando possuem empresas pequenas e cidadãos qualificados, quando
75 possui empresas pequenas e cidadãos qualificados, o município incentivar, investir na
76 educação, na qualificação profissional, os nossos jovens eles estão saindo do ensino estadual e
77 qual é a perspectiva de uma qualificação que eles têm? Então, incentivar e investir de fato uma
78 educação, mas uma educação tecnológica nesse sentido, dê para a gente fomentar esse novo
79 mercado, atrair um novo mercado para São José. Nós temos o Parque Tecnológico, mas qual o
80 tipo de qualificação para essas pessoas que não têm condições também? De dar uma maior
81 qualificação para elas. Fomentar o crescimento e o desenvolvimento econômico. Então é
82 fomentar o desenvolvimento econômico, é isso que eu quero frisar na cabeça de vocês, que nós
83 precisamos disso para São José. Aquisição de um software. Bom, agora partindo um pouco
84 mais para o nosso dia-a-dia de loteamento, conversando com os técnicos. São José tem como
85 marca a tecnologia, vemos que a administração pública tem avançado na atualização
86 tecnológica, mas é preciso investir mais porque os nossos profissionais, os técnicos, eles
87 entenderam que atuam no setor de loteamentos, têm verificado fragilidades na tramitação dos
88 processos de aprovação, discutindo com eles nós sugerimos a aquisição de um software que
89 seja capaz de ajudar a integrar e agilizar a comunicação interna da Prefeitura e externa com os
90 técnicos e empreendedores, para dar mais celeridade na aprovação dos projetos, a exemplo eu
91 sou advogada, a exemplo do E-SAJ do Tribunal de Justiça, então eu tô lá no meu escritório já
92 vejo o andamento processual, já tem que tomar alguma providência, eu já faço um upload e
93 download de algum documento, tudo por meio de certificação digital. Então essa é uma ideia
94 de se estabelecer um software, e com isso o quê que vai acontecer? Até mesmo para abrir
95 processos, com isso vai fazer com que as pessoas não precisam vir até a prefeitura, diminuir o
96 veículo, diminuir a presença das pessoas no próprio prédio da prefeitura, melhora questão de
97 mobilidade, diminuir o fluxo de atendimentos físicos nas instalações da prefeitura. Então essa é
98 uma ideia, um software que agilize né, que venha nos ajudar nesse sentido. GRAPROURB,
99 GRAPROURB manual, gente GRAPROURB manual não é para gerar polêmica, mas é uma



PREFEITURA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

100 ideia, a ideia que vocês vão fazer não importa, mas nós vamos passar o conceito e aí vocês vão
101 criar qual o mecanismo ou sugerir para nós qual o mecanismo que vem agilizar, e por que isso?
102 Mais para frente você vai entender o porquê desse conceito. Criação de um grupo de aprovação
103 de projetos urbanísticos, o GRAPROURB, o objetivo é dar celeridade as análises processuais,
104 unificando atuação de todas as secretarias envolvidas e seus representantes, é discutir diretrizes,
105 anuência, as aprovações e contrapartidas com os técnicos responsáveis pelo projeto e
106 empreendedores por meio de reuniões colegiadas com prazos determinados. As reuniões
107 colegiadas elas são boas, porque eu vou discutir de repente com uma secretaria A ou B ou C, e
108 eles também vão poder, nós vamos poder trocar experiências, não porque são feito coisas dessa
109 forma, a exemplo do próprio GRAPROHAB. Eu coloquei essa foto aí, porque assim o SECOVI
110 esse daí é o Doutor Vicente Amadei, a moça está aqui é a Denise, ela da secretaria da
111 habitação, o SECOVI sempre realiza quando tem atualização do manual do graprohab, ele
112 sempre realiza palestras para atualizar os profissionais, atualizando os profissionais a respeito
113 das mudanças, realizando debates, o porquê disso, o porquê daquilo, nada impede que se crie
114 tanto o graprourb quanto esse manual e nós passamos a promover esses debates, para que? Para
115 que os técnicos possam, os nossos técnicos também, possam se encaixar melhor nos padrões
116 que a prefeitura exige, porque o que a gente observa, tanto a AELO e a SECOVI, porque
117 AELO e SECOVI tem assento no graprohab, as reuniões do graprohab são realizadas as terças-
118 feiras e tanto AELO e SECOVI participam dessas reuniões de todas as aprovações do estado,
119 elas atuam e muitas as reclamações que não chegam nas nossas reuniões internas é que muitas
120 vezes os técnicos estão despreparados, então quê que a gente faz, porque a gente realiza essas
121 reuniões, essas palestras? Para atualizar os nossos técnicos, mas nós temos um manual para
122 poder atualizar, mas se eu não tenho nada que paramos porque eu vou falar para eles: faz assim,
123 ou faça desse jeito, daquele. Então essa é a ideia do manual. A criação de manual do graprourb
124 né, que objetivo é padronizar e uniformizar os procedimentos, estabelecer padrões de normas
125 técnicas de apresentação dos projetos e estabelecer prazos para análises, anuências, aprovação e
126 expedição de certificados de aprovação, e demais regramentos para regular andamento dos
127 processos. Nada além disso. Para que a gente possa melhorar, nós como profissionais melhorar
128 os nossos profissionais para atender o padrão que a prefeitura exige, evitando assim
129 comunique-se desnecessários, aí a gente perde 15 (quinze) dias aqui, mais 15 (quinze) dias ali,
130 mais 15 (quinze) ali, a gente já perdeu um tempão. A lei complementar 428 (quatro dois oito)
131 estipula prazos como 60 (sessenta) dias para expedição de diretrizes 60 (sessenta) dias para
132 aprovação do anteprojeto do plano de parcelamento e 30 (trinta) dias para aprovação do projeto
133 de loteamento, a lei ela prevê esses prazos, só que nós estamos analisando que é vocês têm
134 aprovado loteamentos, mas nós estamos querendo ajudar de alguma forma a criar um sistema
135 que venha ajudar com que esses prazos sejam encurtados, se der mais celeridade a esse
136 processo, apenas prever prazos na legislação nós estamos vendo que só isso não tá ajudando
137 nessa celeridade, então de que outra forma pensar para que isso dê um resultado mais positivo,
138 tanto para prefeitura quanto para o empreendedor? O empreendedor de parcelamento do solo é
139 um urbanista e o maior parceiro do poder público e da cidade, doando mais de 50% (cinquenta
140 por cento) das áreas ao urbanizar uma gleba, um vazio urbano. Então nós loteadores, nós
141 entendemos que nós somos um dos maiores urbanistas e o maior parceiro do poder público, é a
142 maior parceria público-privada que existe, é o loteador. Nós entendemos que nós somos maior
143 parceiro do poder público e nós doamos mais de 50% (cinquenta por cento) das glebas ao poder
144 público, eliminando o vazio urbano e gostaria de desmistificar uma coisa, loteador não é
145 terreneiro, quando nós fazemos uma parceria existe a figura do loteador, do empreendedor e do
146 dono do terreno que nós chamamos de terreneiro. O loteador ele pode até ter uma gleba, pode
147 até ter, mas ele nunca vai adquirir uma gleba esperando ganhar valorização econômica para
148 fazer um empreendimento, sabe por quê? Porque o dinheiro tem um custo, dinheiro custa, então
149 se eu for comprar uma gleba, esperar uma valorização, hoje existe uma infinidade de



150 investimento com rentabilidades muito maiores do que esta, então o loteador ele não é
151 terreno, o loteador se ele tiver que fazer, comprar uma gleba para fazer um loteamento ele
152 faz o seguinte, ele faz dois loteamentos em parceria com dois terrenos diferentes, não é isso
153 Roberto? Então, a gente tem que desmistificar isso loteador não é terreno, loteador não é
154 especulador imobiliário, loteador ele vai atrás de quem vai fazer parceria com ele e vai dar
155 certo loteamento, se é em São José, Taubaté, Campinas, não é, Paulo? Paulo tudo no mercado
156 de Campinas! Então não é, a gente tem que desmistificar isso, por isso que nós falamos que nós
157 somos maior parceiro do poder público, nós pegamos aquelas áreas que estão paradas e nós
158 damos uma função social para aquela propriedade, muitas vezes resolvendo problemas
159 familiares de inventários, documentação, retificação de área, começa tudo por aí. Doação das
160 áreas em APP. Doação das áreas em APP, a gente colocou até uns slides separados, porque nós
161 verificamos como um problema, mas ao mesmo tempo nós abordamos alguns benefícios dessas
162 áreas de APP. Essas são aquelas áreas de APP que são destacados da matrícula e ficam em
163 nome do empreendedor na aprovação, porque o que a gente quer? A gente quer doar para o
164 município, e o município não aceita doação. Nós vemos dois riscos: o primeiro risco, o risco de
165 uma ação de desapropriação indireta, contra essa área e o outro risco, qual é? Hoje o município
166 não quer, mas amanhã, de repente, ele quer implantar um Parque Linear ali, o que ele vai ter
167 que fazer? Desapropriar enquanto ele poderia já ter recebido de graça, sem nenhum prejuízo ao
168 erário público. E quais são os benefícios também por município? Criação de parques lineares.
169 A criação de parques lineares promove a mobilidade, lazer, práticas de sociabilidade,
170 reflorestamento por bosques, esses bosques podem ter características ornamentais, incentivando
171 assim a preservação ambiental, a conscientização, a pesquisa, a iniciação e a educação
172 científica. E além do mais, os parques lineares eles também são, se tornam, podem ter
173 melhorias socioambientais, como recuperação de cursos d'água. Isso daí é um, é um parque, é
174 um Parque Linear. Essa foto é de um Parque Linear, e mais o plano diretor 2018 (dois mil e
175 dezoito) se nós lemos o plano diretor 2018 (dois mil e dezoito) nós vamos quase 40% (quarenta
176 por cento) a sua preocupação com a preservação ambiental né, porque tem outros tópicos
177 também, mas vai 40% (quarenta por cento) é com preservação ambiental e além do mais tem
178 compromisso com a lei de responsabilidade fiscal, município tem compromisso com a lei de
179 responsabilidade fiscal e também com o programa cidades sustentáveis, então nós só vemos
180 benefícios já se planejar a criação desses parques lineares e se utilizando do próprio, dos
181 próprios loteamentos para ir desenhando, fazendo esse desenho no município. Então nosso
182 objetivo é que vocês possam rever esse conceito do município. Benefícios ao incentivar o
183 parcelamento do solo, lembrando que eu já disse que loteador é urbanista e o maior parceiro do
184 poder público, doando mais de 50% (cinquenta por cento) das áreas, aí eu quero mostrar para
185 vocês como é que funciona quando a gente vai lotear, o quê que a gente tem que doar para o
186 município? Quais são os benefícios para o município? O quê que o município recebe de
187 contrapartida? Quais são os benefícios ao incentivar o parcelamento do solo, parcelamento
188 regular, correto. Essas são algumas obras de alguns empreendimentos. Áreas públicas, nós
189 doamos 5% (cinco por cento) de área institucional, 5% (cinco por cento) de área verde, 5%
190 (cinco por cento) de área de lazer, a média do viário para os loteamentos populares são de 27%
191 (vinte e sete por cento), nós já fizemos isso em São José dos Campos, a SMA 72 (setenta e
192 dois) ela exige que seja destinada 20% (vinte por cento) da Gleba para a área permeável, então
193 vai somando tudo isso, então já passou de 50% (cinquenta por cento) da minha gleba em
194 doação de áreas. A das áreas públicas é a função social, é que eu esqueci. A função social é o
195 que? O loteador ele cumpre a função social da propriedade era isso que eu queria falar.
196 Município e as concessionárias, o quê que nós doamos para o município e para as
197 concessionárias, rede elétrica pública e domiciliar, inclusive com lâmpadas LED, rede de
198 galerias de águas pluviais, água, sistema de abastecimento de água e coleta de esgoto, gente
199 isso está no subsolo, quantos milhões vocês verem aquelas imagens, por isso que eu coloquei.



PREFEITURA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

200 Quantos milhões estão embaixo da terra? Em sistema de abastecimento de água, esgoto,
201 drenagem, galerias de águas pluviais, etc. e tal. Quantos milhões estão embaixo da terra, que às
202 vezes a gente olha um loteamento a gente acha que não fez nada, mas está tudo embaixo,
203 contrapartidas, interligações, às vezes a concessionária, a Sabesp fala tem que fazer uma
204 ligação, na interligação lá naquele ponto. Então nós vamos ter que fazer essa contrapartida, essa
205 contrapartida é nossa e fora as outras contrapartidas que vocês conhecem bem, melhor do que
206 eu até. Calçamento, asfalto, guias e sarjetas, o loteador ele coloca calçamento tanto nas áreas,
207 nos lotes, quanto nas áreas públicas, também coloca asfalto, guia, sarjeta e doa isso para o
208 município, certo?! Então tudo isso em doação para o município, para as concessionárias.
209 Bairros ordenados, quais os benefícios dos bairros ordenados, pronto para construir, pessoas já
210 pode construir, tem dignidade, passa escritura, gera ITBI, paga IPTU, a geração de empresas,
211 os comércios vão se instalar lá, gera renda, emprego, ISS, parte do ICMS Estadual, vem
212 também para os municípios, correios, telefonia, dignidade, uma população com autoestima
213 elevada, então só traz benefícios os bairros ordenados e mais, aumenta a receita do próprio
214 município né, então são vários os benefícios ao incentivar o parcelamento do solo. Agora eu
215 coloquei assim, malefícios ao não incentivar o parcelamento do solo. Para ser sincera, eu fiquei
216 triste em colocar esse slide, eu não queria colocar esse slide, falaram assim para mim: “ó coloca
217 o outro lado também” quando eu pus, eu falei assim: “é muito triste, porque quem já andou no
218 loteamento irregular sabe como é duro esgoto a céu aberto”, sabe como é duro, é triste! É triste
219 ter que mostrar slides, quais são os malefícios? Conflitos sociais, exclusão e baixa autoestima,
220 falta de água e coleta de esgoto, falta de áreas públicas, falta de equipamentos públicos,
221 problemas de saúde, epidemias etc. e tal, dengue etc. degradação ambiental, falta de segurança,
222 habitações inadequadas e insalubres, áreas de risco e de deslizamento ou enchentes, falta de
223 planejamento ordenado, e mais não gera arrecadação por município, mas gera obrigação social,
224 não gera arrecadação por município, mas gera obrigação social. E olha, é necessário! É
225 necessário! Então eu falei para você eu fiquei triste queria ter que retratar, mas tem um remédio
226 para essa situação, tem um remédio para a situação, o remédio é dar celeridade nas aprovações
227 e em incentivar os parcelamentos regulares, os loteamentos, o remédio é dar celeridade nas
228 aprovações e incentivar os parcelamentos regulares, agora eu vou falar um negócio para vocês
229 em São José no PDDI de 2018 (dois mil e dezoito), nós temos quase 150 (cento e cinquenta)
230 núcleos informais e ZEIS, somando quase 150 (cento e cinquenta) essa é uma herança nossa,
231 esse ônus é nosso, nós vamos ter que dar a solução para grande parte deles, e dignamente.
232 Então incentivar, por isso o Grapourb, qualquer coisa, entendeu, mas é incentivar da celeridade
233 nas aprovações, nós temos que ser mais rápido do que eles, nós temos que ser mais rápido do
234 que o irregular, para ele falar: “Opa, vale a pena vir para cá” certo e mais, fora as pressões,
235 Oswaldo dos núcleos, nas zonas rurais que estão crescendo assim, não tem controle, nas zonas
236 rurais não tem controle, não tem! Vocês não estão dando controle, na minha opinião é
237 impossível ter controle. Incentivos à produção de lotes urbanizados, incentivos à produção de
238 lotes urbanizados, aqui estão algumas das nossas sugestões para que a gente venha a fomentar,
239 animar, motivar o empresário a trabalhar em conjunto com o município ta, com administração
240 pública. Isenção de IPTU, isenção de IPTU no período das obras, como eu já disse pelos vários
241 benefícios que nos falamos ali atrás, pelas doações, por tudo que o município vai ter de
242 benefícios, nesse período das obras quando a gente registra o empreendimento já, o município
243 de já lança, faz o lançamento do IPTU, lote a lote. Qual é o nosso pedido? Para que no período
244 das obras, vai 2 (dois) anos de obras, 2 (dois) anos de obras não seja lançado IPTU, nesse
245 período. E aí sim depois o IPTU lote a lote. Então essa é uma das nossas propostas. TVO
246 parcial, eu acho que essa é uma ferramenta interessante. Qual a ideia do TVO parcial?
247 Liberação das quadras que já estiverem dotadas de infraestrutura, fomentar a produção de
248 habitação sem a necessidade de aguardar [...] aguardar a implantação de todo empreendimento
249 né, então faz o cronograma lá, físico, liberou as quadras tais, já pode construir. TVO parcial, até



250 mesmo a construção civil, já quer ir construindo, porque eu vou esperar 2 (dois) anos para
251 começar a construir unidades habitacionais? Não! Em 6 (seis) meses eu terminei parte do meu
252 empreendimento das quadras, já libero para vocês poderem estar construindo né, TVO parcial.
253 Inserção de área verde em APP. Até mesmo porque a SMA 72 ela permite isso, então uma
254 maneira de nos ajudar seria inserir área verde, aceitar área verde em APP, ta?! Essa seria uma
255 ideia, mesmo porque SMA 72 fala de 20% de área permeável, ela não fala se é APP ou se é
256 área boa que dá para a gente lotear, então inserir em APP seria uma proposta. Doação de área
257 institucional, nós observamos em algumas vezes, até mesmo na região do Jardim Oriente né,
258 que existem muitas áreas institucionais é que não estão sendo utilizadas, mas isso não é culpa
259 do município, o município não tem como dar destinação para todas elas, mas o que que
260 acontece, é por força da própria lei, porque a lei fala, quando eu vou lotear essa Gleba eu tenho
261 que dar 5% de área institucional, mas ela não pergunta se há necessidade de área institucional
262 ou não nessa região, então qual é a ideia? Eu acho que é uma ferramenta boa para vocês, em
263 algumas regiões que necessitam de área institucional, então que nós poderíamos fazer? Nós não
264 doaríamos nesta Gleba, o município fala: Olha eu gostaria que doasse naquela região com os
265 5% de área institucional, então essa é a ideia, que a gente possa propor que seja prevista a
266 doação de área institucional fora da Gleba, podendo ser até mesmo em outra região,
267 identificada a carência de área institucional pelo poder público, então essa é a ideia de doação
268 em outra, em outra gleba de área institucional. Área de controle de impermeabilização, ACI. O
269 plano diretor 2006 já previa área de controle de impermeabilização, na Lei 428 (quatro, dois,
270 oito) regulou os 5%, mas com SMA 31 de 2019 e com atual SMA 72 2017 que exige 20% de
271 área permeável, o que que a gente pensou? A gente iria estudar isso, mas tal previsão talvez
272 seria inócua ou sem efeito na verdade, como ajustar isso não sei, porque tá no PDDI de 2018,
273 então se torna inócua essa exigência diante da SMA 72. Calção, a 428 ela inovou quanto ao
274 sistema de garantia, porém ela deixou de fora a caução. É aceitar os lotes do próprio
275 empreendimento como garantia, como estava previsto na 165, no artigo 50. Então o que que a
276 gente pensou? Para diminuir o custo, que é um sistema barato calção e também para
277 simplificar, desburocratizar a aprovação, nós pensamos que retorne esse sistema de garantia de
278 caução ao nosso ordenamento né, porque no artigo 67 da 428 proíbe esse tipo de atuação. Então
279 aqui a proposta é que volte a caução para o nosso ordenamento. Vuelas sanitárias. Olha, mas os
280 nossos técnicos olham com bons olhos, ta? E o empreendedor também, porque? Apenas numa,
281 numa situação para contemplar obras de águas pluviais e esgoto, a 428 no artigo 24 não
282 permite, sem alternativo loteador tem que transformar as vuelas em vias públicas, aí o que que
283 vai causar? Prejuízos na alimentação da criação dos projetos urbanísticos. E também além de
284 gerar custos, mais custos como Terraplenagem, pavimentação e iluminação pública, não é isso
285 Roberto? Então vai aumentar o nosso custo, então nessas situações nós gostaríamos que
286 pudesse ser permitida, não gosto da viela também, não gosto, mas acredito que nessas situações
287 sejam necessárias, apenas nessas situações ta, por que? Porque eu não vou ter que fazer uma
288 rua, se eu não posso usar uma viela eu tenho que fazer toda uma rua, completa, sendo que a
289 viela é muito mais simples, o custo é muito menor, ta?! No caso para a passagem de águas
290 pluviais e de esgoto. Tamanho do lote mínimo, esse tema nós discutimos, foi amplamente
291 debatido no nosso grupo, porque a 428 prevê um tamanho mínimo para o lote de 200
292 (duzentos) metros quadrados, aí o que que nós pensamos? Qual o tamanho mínimo seria o
293 ideal? As questões que nos levaram a propor alteração do tamanho mínimo do lote para um
294 tamanho inferior aos 200 (duzentos) metros quadrados atuais abordam dentre outros aspectos/as
295 questões econômicas do adquirente que vocês vão ver que no final eu vou fazer um comentário
296 sobre PIB e etc. e tal. As condições econômicas do adquirente. Entretanto para chegar ao ideal
297 do tamanho desse lote, não deixamos de avaliar a qualidade da Habitação, urbanismo dos
298 bairros, sociabilidade e tendências do próprio mercado. Analisamos as construções do Minha
299 Casa Minha Vida, conversamos com os agentes da Caixa Econômica Federal e do mercado,



300 diante das nossas análises nossa proposta é para um tamanho mínimo de 150 (cento e
301 cinquenta) metros quadrados, alguns falaram 140 (cento e quarenta), outros falaram outros
302 tamanhos, mas, o 125 (cento e vinte e cinco) a gente já tinha descartado, então nós chegamos
303 na conclusão que com 150 (cento e cinquenta) metros quadrados reduz o preço do lote em 25%.
304 25% do lote reduz o preço, reduz a entrada e o valor das prestações. Mas isso nem falei, para
305 deixar em aberto esse tema, da testada, ele está perguntando da testada. Tanto é que eu nem
306 falei da testada justamente por isso, para deixar em aberto, para deixar aberto isso, nós falamos
307 só tamanho de lote, ta? 150 (cento e cinquenta) metros quadrados, isso aí nós deixamos para
308 prefeitura. Fomenta produção de lotes, desestimula o parcelamento irregular, acelera o
309 crescimento e o desenvolvimento econômico, e hoje se nós fomos ver, nós temos unidades
310 habitacionais de 50 (cinquenta) metros quadrados, então nós temos hoje também é 150 (cento e
311 cinquenta) metros quadrados classe média, então não é um lote, um mal tamanho de lote, é um
312 bom tamanho de lote, e com isso vai fomentar a produção de lotes, a entrada vai abaixar e o
313 valor das prestações também e com 25%, o cidadão, ele constrói já o necessário para ele entrar
314 no lote e deixa de pagar aluguel que é o mais importante pra ele, é isso que o trabalhador está
315 pensando, como é que eu vou pagar a prestação, construir, fazer tudo? Então com isso ele
316 consegue já deixar de pagar aluguel e acelera o crescimento e desenvolvimento econômico.
317 Esse aqui são alguns dados, nós estamos falando da lei de zoneamento como uma ferramenta
318 pra fomentar o crescimento econômico e dar condições dignas de moradia para as pessoas, e se
319 nós analisarmos que o PIB do ano passado do Brasil foi de 1,1%, se nós analisarmos que o PIB
320 em 2019 a estimativa de crescimento de 2,28 e vai ser menos que isso, nós já sabemos que não
321 vai ser mais que isso, muito difícil, não vai ser. Os dados do IBGE para São José dos Campos
322 são: o salário médio mensal dos trabalhadores formais em 2016 era de 3,7 (três virgula sete)
323 salários-mínimos, em 2010 era de 4 (quatro) e meio salários mínimos, ou seja, nós estamos
324 caindo, a população ocupada é de 31,3% (trinta e um virgula três), 2018 foi estimado uma
325 população de 713 mil habitantes (setecentos e treze mil habitantes), 714 (setecentos e quatorze)
326 mil habitantes, se falarmos nas cidades ao redor já passamos de um milhão, trabalhadores
327 informais a média salarial é em torno de 40% menor do que a dos trabalhadores formais, pega
328 3,7 (três virgula sete) tira 40%, essa é média dos Trabalhadores informais. Então essa é a nossa
329 realidade, 70% da população de São José dos Campos ganha nessa média de 3,7 (três virgula
330 sete) salários-mínimos, essa é a média de São José dos Campos, essa é a nossa realidade. Então
331 o que nós estamos querendo com essa importante ferramenta da lei de zoneamento? Que a
332 gente possa mudar essa realidade, nós estamos vendo que o Brasil, o crescimento do Brasil vai
333 ser lento, mas isso não impede que São José dos Campos seja diferente. São José dos Campos
334 repense e aja diferente, uma forma diferente. Então esses são alguns pontos que nós
335 gostaríamos muito que vocês levassem em consideração para todas essas nossas propostas.
336 Crescimento econômico, quando nós falamos em sustentabilidade são três pilares, o
337 econômico, o social e o ambiental. Então essa forma tem que estar equilibrada, ela tem que
338 estar harmônica. Então as nossas palavras para vocês que estão trabalhando nessa lei são,
339 desburocratizar, simplificar para agilizar, celeridade, retomar o crescimento econômico,
340 investir no crescimento econômico, incentivar no crescimento econômico e reinventar a cidade
341 economicamente através dessa importante ferramenta, que é a lei do zoneamento. Então os
342 pilares da sustentabilidade eles tem que dar harmônico, o pêndulo econômico ele tem que estar
343 em harmonia com o social e o meio ambiente, porque senão nós não vamos poder falar em
344 qualidade de vida e nem tão pouco em cultura de preservação ambiental. Então é isso que nós
345 gostaríamos de deixar para vocês, que se utilizem da ferramenta do loteador como um parceiro,
346 uma parceria pública-privada, remédio tem, é incentivar de fato a aprovação dos loteamentos e
347 dar celeridade nas aprovações desses loteamentos, é isso que nós pedimos. É só isso que eu
348 tenho para falar, obrigada! **RODOLFO:** Obrigada a conselheira Ângela. Com certeza as
349 contribuições vão auxiliar sim a formação do texto e com certeza também teremos aí o melhor



PREFEITURA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

350 texto para nossa cidade. A gente tem agora então apresentação da CIESP, vamos receber o
351 pessoal para apresentação da documentação das propostas, das sugestões para proposta da lei
352 de zoneamento. No microfone, é melhor o microfone para ficar registrado, por favor!
353 **SIDINEY PERUCHI DE GODOY:** Meu nome é Sidiney Peruchi de Godoy para registro, eu
354 sou vice-diretor do CIESP do Estado de São Paulo e também aproveitando aqui falando pela
355 ACI onde eu sou presidente do conselho da associação comercial industrial de São José dos
356 Campos. Então eu não represento, me represento pessoalmente, eu represento aqui todo o setor
357 industrial e uma boa parte do setor comercial de São José dos Campos e da região abrangida
358 pelo, pelas empresas. Eu gostaria de começar inicialmente, mas eu não tenho, nós não temos
359 uma apresentação. Gostaria de parabenizar a todas as apresentações feitas, não temos nenhum
360 reparo com relação às exigências ou solicitações feitas por nenhum dos órgãos, nenhuma das
361 associações. O nosso pleito como empresa, representado das empresas, representando o
362 Comércio se diz, diz respeito a um outro assunto, os problemas decorrentes de loteamentos e
363 construção de prédios ou residências próximas a indústria e depois que são feitas essas
364 construções os problemas causados às empresas e ao comércio dessas construções feitas a
365 nosso ver sem nenhum critério pré-estabelecido que possa provocar um bom convívio entre os
366 moradores e a indústria. Então inicialmente, todas as empresas aqui, as grandes empresas,
367 principalmente, quando elas foram instaladas em São José dos Campos elas tinham um,
368 digamos assim, um bom colchão de amortecimento entre a área que foi doada e área construída
369 e a distância entre as construções, as residências e os prédios do seu entorno. Obviamente com
370 o passar do tempo, uma empresa, isso é sabido, ela agrega e traz para perto de si diversas
371 construções, seja comércio, seja a residência inclusive dos próprios funcionários, durante um
372 bom tempo nós trabalhamos aqui e não só nessa, nessa parte da Lei de zoneamento, inclusive
373 nos governos anteriores, o que que nós solicitávamos, solicitávamos que fosse criado uma
374 espécie de colchão de amortecimento entre as empresas e que se fizesse uma determinada, não
375 determinada entorno, uma determinada distância se evitasse a construção de prédios, que se
376 evitasse construção de loteamentos para evitar os problemas decorrentes desse convívio,
377 infelizmente não fomos bem-sucedidos e dentre as conversas nós tivemos já com as grandes
378 empresas, verificamos que, e pelos pleitos que aqui observamos, que isso é um pouco, de difícil
379 implantação. Então nós, por exemplo, o que eu digo com relação ao convívio? Então vamos dar
380 uns exemplos aqui, convive com ela relação a parte de segurança, Petrobras, nós temos todo em
381 torno de segurança da Petrobras que não está sendo atendido, inclusive com criação e com
382 instalação de igrejas dentro da área de segurança da Petrobras, isso além de trazer todo um
383 risco para a população, foi aprovado pela prefeitura, então isso é um dos itens que nós
384 queremos que no futuro seja não permitido, seja criada uma lei que evite esse tipo de problema.
385 Nós temos problemas com a Johnson, nós temos problemas com a Monsanto Bayer, nós temos
386 problemas com a lestes, todos esses problemas criados após a construção de prédios e
387 loteamentos no entorno, e o que se verifica? Aqui, eu notei que as pessoas, todos que fizeram
388 apresentação, procuram estabelecer e pedir dizendo que a ideia é criar uma lei moderna, uma
389 lei duradoura para a parte de lei de zoneamento, concordo plenamente! Eu acho que tem que ter
390 uma lei moderna e uma lei duradoura. E aí nossa ideia é justamente isso, que essa lei seja
391 moderna, seja duradoura, e para isso ela englobe alguns aspectos que eu vou abordar no
392 decorrer aqui dessa informação. Na venda de um imóvel, atualmente o que ocorre, quando se é
393 construído, vamos dar um exemplo clássico, conversei com o Paulo e o Paulo até comentou que
394 era de uma construtora de fora que eu não conheço, o da Johnson & Johnson, ontem tive uma
395 reunião com a Johnson & Johnson, tivemos uma reunião com eles, tivemos uma reunião com
396 nosso departamento jurídico do centro das indústrias do Estado de São Paulo, pessoal veio de
397 São Paulo para cá, sentamos, conversamos, explicamos qual que era a ideia nossa de
398 apresentação aqui, concordaram, a ideia deles inclusive é expandir espaço 42 regionais do
399 Estado de São Paulo, e o departamento jurídico do centro das Indústrias, da Federação das



SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

PREFEITURA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

400 Indústrias vai trabalhar conosco para definição desses parâmetros, dessa proposta de lei que nós
401 gostaríamos que fosse implantado ou alteração da lei que já existe, seria a famosa lei do
402 impacto, hoje nós temos uma lei relacionada à construção, que trata do impacto da construção
403 em volta do impacto daquela construção ao seu redor. Só que esse Impacto de Vizinhança, ele
404 não leva em conta as indústrias ou qualquer comércio que tenha na região, ele leva em conta
405 apenas o impacto daquele empreendimento, eu vou dar um exemplo de impacto de vizinhança.
406 Todos conhece o Carrefour, todos sabem á quanto tempo o Carrefour existe ali, todos sabem
407 que em volta do Carrefour não existia absolutamente nada, hoje nós temos umas 4 (quatro), 5
408 (cinco) torres construídas ao lado do Carrefour, na parte de trás do Carrefour, onde durante a
409 madrugada o Carrefour tem que receber seus materiais, suas mercadorias, tem que receber os
410 insumos perecíveis e é onde ele faz justamente a descarga de material que já é inservível ou
411 não, resultado: movimento durante a noite, barulho durante a noite e cheiro. Ora, o construtor
412 quando fez aquelas torres, ele se preocupou no que? Em fazer realmente um apartamento
413 bonito, uma área onde fosse feita tivesse bastante garagem, um aspecto muito bonito, uma vista
414 muito bonita, mas eu tenho certeza que ele não informou o morador que na região onde ele iria
415 morar existia um comércio daquele porte, onde haveria barulho à noite, onde haveria cheiro de
416 material que fosse inservível, onde haveria um trânsito muito forte e haveria todo tipo de ruído,
417 e isso eu tenho certeza que não foi feito! Então quando eu falo de modernidade de lei, o como
418 que é feito no primeiro mundo, vou dar um exemplo para vocês, o brasileiro gosta muito, gosta
419 muito de não só alugar, como comprar bens lá fora, como funciona a compra de um bem lá
420 fora, vou dar um exemplo de Londres, a pessoa resolveu comprar um apartamento próximo ao
421 metrô, foi lá, “então o senhor quer alugar?” “Não, eu quero comprar um apartamento”
422 “perfeito! A escritura está aqui, o contrato está aqui, bom esse apartamento ele fica a tantos
423 metros do metrô, você tem movimentação de carros do metrô a cada tanto minuto, nessa
424 direção, na outra direção você tem até uns minutos, ele provoca esse determinado tipo de ruído,
425 ele provoca vibração nas paredes, você tem todo o trânsito durante a noite, quando o metrô fica
426 aberto durante toda a noite, esse tipo de ruído, verificação de carro, caminhão de lixo. Ta aqui,
427 você quer comprar? Ótimo! Assina aqui. Responsabilidade é sua, você depois não pode ir lá e
428 reclamar do que está ocorrendo.” Então se vocês querem realmente ouvir que ela é uma lei
429 moderna, então a proposta da empresa que seja realmente criada uma lei moderna, que seja
430 incluído tanto no contrato de venda dos apartamentos, das casas do loteamento, todos os
431 problemas decorrentes da implantação daquele imóvel, daquela, daquele projeto naquela
432 região, então como você tem aqui o Esplendor, eu sou proprietário do Esplendor, e comprei
433 sabendo que eu tinha uma vista, uma visão da Monsanto e fiquei abismado quando numa
434 reunião de condomínio o pessoal estava querendo fazer um abaixo-assinado depois que todo
435 mundo comprou, querendo que tirasse a Monsanto de lá, nós temos um problema da Lestes, o
436 pessoal comprou do lado, foi vendido, não foi informado nada para o comprador, por que? O
437 comprador dele vai lá durante o dia, olha aqui é maravilhoso, que é perfeito, é lindo e você tem
438 o preço muito bom, você compra, só que ninguém levou ele a noite para verificar que a lestes
439 ela no processo Industrial dela autoclaves, onde dependendo do produto com o que ela tá
440 trabalhando, essa autoclave tem que ser aberta em vários períodos, pode ser às duas da manhã,
441 pode ser as cinco da manhã que não abra, e durante todo o ciclo 24 horas por dia, e aquele
442 barulho é um barulho de panela de pressão, durante o dia você não percebe, mas a noite sim! O
443 que acontece? Nós temos a construtora que vendeu, pegou o seu lucro e o ônus agora da Lestes
444 é contratar advogados para defender a empresa perante o Poder Público e Poder Judiciário.
445 Então hoje em dia as empresas construtoras estão ficando com o bônus e as empresas
446 comerciais e industriais estão ficando com ônus, o que nós queremos é que isso seja dividido,
447 nós queremos que se durante que tenha na própria lei da Prefeitura, na exigência da prefeitura,
448 que a empresa que vai construir na região, vocês podem construir onde vocês quiserem, nós
449 não temos nenhum problema com relação a isso, o que nós não queremos é realmente ficar



PREFEITURA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

450 pagando o ônus da construção de algo que não, que vai ser afetado pela indústria, mas não foi
451 avisado para o comprador. Então nós queremos uma lei moderna realmente, então vamos fazer
452 uma lei moderna, vamos colocar todas essas informações, do que pode ocorrer, para depois a
453 pessoa saber exatamente que ela está comprando e depois não vir fazer essa reclamação. Vou
454 dar um outro exemplo para os senhores, durante a venda do Esplendor Green que fica em frente
455 à Johnson, foi enviado uma pessoa paisana para verificar como que era feita a proposta de
456 venda. Essa pessoa fez alguns questionamentos e inclusive com relação ao grande volume de
457 trânsito provocado pela Johnson, o vendedor disse para ele o seguinte, “não, não precisa se
458 preocupar, a Johnson vai mudar, ela tem que mudar a entrada dela para outro lugar e aqui vai
459 ficar super tranquilo”. Engraçado é que a Johnson não sabia disso, ou seja, foi feito uma venda
460 de forma totalmente irregular, uma promessa irregular. E agora pessoa “pô, mas não mudou”,
461 agora “ah não, mas você já comprou, agora o problema é seu”. Então nós gostaríamos de não
462 vamos mais bater, como fala? Bater, dar murro em ponta de faca tentando criar um
463 amortecimento em volta, nós queremos apenas que tudo, da mesma forma como quando nós
464 vamos fazer um comércio, uma indústria, nós temos que atender uma série de requisitos, onde
465 esses requisitos são: olha, a indústria não pode fazer tal barulho, a indústria não pode poluir, a
466 indústria não pode emitir cheiro, a indústria não pode fazer determinadas coisas porque vai
467 atentar contra a comunidade no entorno, nós queremos que essa comunidade do entorno
468 também respeite a indústria, mas isso ela saiba o que é que está ocorrendo com a indústria, o
469 que o barulho que vai ter, o trânsito provocado pela indústria, nós temos, pra ter uma ideia do
470 absurdo hoje, a Johnson como num lugar de grande empresa, por lei ela é obrigada a fazer
471 periodicamente ensaios e simulações de evacuação por indústria química, ela está hoje com
472 problema de fazer, por que? Porque tem o turno das 10 horas da noite às 6 horas da manhã, se
473 ela começa a simular com ambulância, ou com alarme, ou com outras coisas, o pessoal está
474 filmando e querendo mandar para Vanguarda falando que a Johnson está fazendo barulho, que
475 eles não conseguem dormir. É lei, ou seja, a empresa vai ter que deixar de atender a lei, porque
476 a pessoa que mudou para lá, tão reclamando daquele, do soprador, tão reclamando, ela teve que
477 mudar a parte de cortar grama, porque o pessoal estava reclamando que ela começa a cortar
478 grama muito cedo, às 7 horas da manhã ela começa a cortar grama e eles querem dormir até
479 mais tarde, então fica difícil, fica muito difícil para a empresa ter que gastar, ter que investir, ter
480 que mudar tudo isso e principalmente para empresas multinacionais explicarem isso lá fora,
481 explicar para seus parceiros, porque ela vai investir 2 (dois) milhões e meio, 3 (três) milhões
482 para mudar uma portaria, por que, pera aí, nós sempre entramos por ali, na portaria ali, porque
483 teve um empreendimento nós vamos ter que gastar agora para fazer a mudança desse
484 empreendimento. Então eu acredito que tem que ter responsabilidade, modernidade e
485 responsabilidade também das construtoras, então elas devem e nós estamos dispostos a abraçar
486 todas as construtoras, receber, conversar, passar todas as informações de onde nós estamos
487 tendo problemas e barulhos, ruídos, cheiros, liberação de vapor, quando, quando a Monsanto
488 libera vapor de água, o pessoal reclama, liga para CETESB dizendo que ela está poluindo o ar.
489 Então fica absolutamente, e veja, esse pessoal das empresas é o pessoal que compra
490 apartamento de vocês, das construtoras, é o pessoal que compra o loteamento, salvo engano
491 meu, não é o pessoal que constrói o prédio que compra o apartamento, é o pessoal das
492 indústrias de São José dos Campos que compra apartamento. Então brigar com as indústrias e
493 contra as indústrias para mim e dá um tiro no pé, nós estamos dispostos a trabalhar em conjunto
494 com as construtoras, respeitar as construtoras respeitar totalmente as construções, não criar
495 problemas, mas nós queremos ser respeitados, sermos ouvidos e tentar diminuir esse problema
496 todo que nós estamos enfrentando. Muito obrigado, nós vamos passar esse projeto de lei ou até
497 as alterações da própria lei que já existe e passar essas informações, obrigado, boa tarde para
498 vocês. **RODOLFO:** Agradecemos então as contribuições do nosso conselheiro da CIESP e
499 relembrar né, a vida na cidade é um eterno gerenciamento de conflitos, a busca da construção



PREFEITURA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

500 do texto de lei de zoneamento visa, entre outras coisas, a mitigação desses conflitos, eliminá-
501 los por completo acho que é uma tarefa um pouco difícil, mas a mitigação, sem sombra de
502 dúvida é possível, teremos a contribuição do pessoal da AEA, então vamos receber o pessoal da
503 AEA, por favor. **WALTER BRANT:** Bom dia a todos, arquiteto Walter Brant, representante
504 da Associação dos Engenheiros Arquitetos. Bem, tem muito papel aqui, mas é pouca coisa que
505 eu vou falar, eu vou ser específico em alguns pontos né, e genérico, então vou começar pelo
506 genérico aqui que é o mais importante, daí quem quiser ir embora já pode ir. A lei 428, ela no
507 seu artigo primeiro, ela diz que, qual o objetivo da lei que a gente está produzindo aqui e tá
508 discutindo, promover treinamento na cidade respeitando as diretrizes urbanísticas estabelecidas
509 no plano diretor, já foi discutido, então isso vai continuar então primeiro plano diretor depois a
510 lei de zoneamento e elevar a qualidade urbanística da cidade, estender padrões para as áreas em
511 processo de ocupação respeitando as limitações e potencialidades do meio físico, então se a
512 gente vai levar a qualidade urbanística, então é lindo, isso é genérico, mas como, então a lei de
513 zoneamento vai ser específico, então cada entidade aqui tá falando sobre a sua área específica
514 aí, eu vou falar da nossa entidade também, e distribuí-la equilibrada habitações e atividades
515 comerciais, considerando a capacidade da infraestrutura preservar a qualidade de vida dos
516 bairros, a partir do controle de atividades incomodas da manutenção da impermeabilidade do
517 solo, foi o item discutido pelo CIESP, preservar os valores naturais e culturais, históricos
518 arquitetônicos e ecológicos, então essas são as diretrizes, então eu poderia parar aqui, e deixar
519 isso aí para o pessoal da Prefeitura de desafio, como que vai conseguir a perfeição, porque o
520 texto aqui é lindo, pra o mundo real a gente tem todas essas dificuldades que as entidades estão
521 falando, a Prefeitura não quer errar e muito menos as entidades, os profissionais querem errar,
522 mas o que acontece, o conflito de entendimento do que tá escrito ali de como fazer, dos anseios
523 da sociedade e etc. E o artigo segundo, ele fala: as disposições desta lei complementar deverão
524 ser observados obrigatoriamente, no parcelamento do solo, na concessão de alvará de
525 construção, concessão de alvará de funcionamento das atividades urbanas, então esses itens,
526 quem concede o alvará? A prefeitura, da ocupação e do uso, através de quem? Do profissional,
527 o profissional, e do empreendedor, empresário né, que alguém vai fazer, ou do interessado aí
528 né, então como é que a gente vai chegar nesse ponto ideal? A questão da inovação, a gente tá
529 falando aqui, “vamos inovar numa lei; para a gente inovar”, e como é que a gente inova? Na
530 verdade a gente inova se a gente conseguir melhorar um processo né, já é uma inovação, então
531 para a gente fazer uma parede aqui, eu tenho que fazer primeiro uma fundação, tem que fazer
532 um tijolo, eu vou chapiscar, rebocar e pintar, então eu tenho várias atividades, se eu conseguir
533 tirar um processo, eu já inovei né, então assim, a gente, a prefeitura o poder público tem que
534 controlar o uso que está sendo feito, a atividade, o desenvolvimento dessa atividade, então a
535 gente tem que buscar processos inovadores. Então assim, a Ângela falou uma aprovação online
536 talvez seja resumindo o que ela falou porque a gente, eu como profissional eu tenho que ir
537 imprimir o documento, tá na tela do meu computador tem que imprimir trazer aqui para
538 digitalizar para botar na tela da prefeitura, então, eu não poderia já mandar diretamente? Então
539 uma aprovação online seria isso, os profissionais, foi mostrado no slide da Ângela também,
540 CPF e CNPJ, então quando você tem assinatura digital, então você já tem que ter fé pública,
541 todo profissional aqui registrado eu tenho minha Inscrição Municipal, eu pago o imposto, tem
542 meu endereço, tem que eu sou, então porque eles não vão acreditar em mim, então quando o
543 profissional toma a frente e isso vale para as construtoras também, a mesma coisa, ela está
544 estabelecida em um município aqui gerando emprego e renda então vamos facilitar o processo,
545 vamos dizer inovar, a inovação vendo esses simples detalhe, a regra do como vai ser feito o
546 empreendimento, sim detalhamento tá lá, estão lá naquelas tabelas das de ocupação coeficiente
547 de aproveitamento, recuos, então ela tem que, todos os índices aqui todo mundo, esses detalhes
548 do que que é realmente o zoneamento, que é a ocupação de como eu vou construir, não foi
549 discutido, ninguém entra nesses parâmetros técnicos que é lá no fundo da Lei, eu trouxe aqui ó,



550 na verdade só estou com a metade dela né, porque não dá para chegar, se a gente for chegar
551 nesse ponto aqui já tá muito avançado e a gente tá nos primeiros itens ainda que é o como fazer,
552 que documentos eu apresento, então vai, resumindo aqui né, um sistema de aprovação online,
553 isso seria uma coisa já ideal a identificação, o respeito do profissional, assim, tem, como eu falo
554 pela associação de arquitetos, são os profissionais, a gente pede o respeito ao profissional, mas
555 não que a prefeitura não tenha respeito, mas vamos traduzir esse respeito né, então o
556 atendimento por um profissional, o de plantão, então assim, o técnico ser atendido diretamente
557 pelo que está de plantão ali, porque para tirar uma dúvida técnica vem o estagiário, daí você
558 sabe muito mais do que estagiário, que ele tá aprendendo né, quase que você dá aula para
559 estagiário ali né, e daí chega depois daquela conversa, chama então quem o técnico de plantão,
560 aí vem, o reconhecimento de fé pública assim como os corretores e advogados, tem
561 documentos que eu não tenho acesso, mas corretores tem, advogados tem, eu vou ler itens aqui
562 que não faz parte da talvez não faz parte do contexto geral, mas é só porque é os pedidos eu tô
563 acumulando, mas eu vou tentar resumir, pediram que redução de ISS, não tem nada a ver aqui,
564 mas criaram trâmite que a Maria Rita já falou, então a gente reforça, o trâmite de aprovação de
565 projeto, onde somente o projeto arquitetônico é exigido e seu responsável técnico e criar um
566 outro trâmite que é o alvará de construção, na verdade esse já exige, que 10 (dez) exige o
567 responsável pela obra, mas que esse seja derivado do primeiro, mas por que que eu tenho que
568 falar isso aqui? Porque está no texto da Lei aqui ó, concessão de alvará de construção, não foi a
569 primeira coisa que eu li, artigo segundo da Lei 428, então assim, porque que a prefeitura não
570 separou? Essa gente fala essa separação, faz tempo, mas porquê que ela não separa? Porque ta
571 na lei, ela não pode separar! Rodolfo não vai separar isso aqui, a não ser que a lei já venha com
572 trâmites novos né, assim como a ideia do graprourb né, também é uma boa né, desde que se
573 consiga implantar, se for mais para burocratizar eu sou contra, mas se for para facilitar, e
574 reconhecer, e agilizar, aí sim! A questão de diminuição de prazo, então quando o processo, se
575 eu pedir diminuição de prazo, como é que é hoje em dia, eu ponho um processo aqui, ele fica
576 na caixa de análise né, então daí eu falo para o cliente, o cliente fala: quando que o projeto sai?
577 Eu falei assim: não sei! Mais ou menos 30 dias, pode ser uma semana, pode ser 60 dias, não sei
578 como é que vai ser a caixa de análise. Então assim, essa não é uma resposta boa para eu dar
579 para o cliente e muito menos para prefeitura dá para o munícipe né, vou tirar meu lado pessoal
580 dos profissionais né, mas não é uma resposta boa para o munícipe, então pode dar uma resposta
581 boa para o munícipe, então assim, se o processo é transparente, está ali, olha seu projeto está
582 previsto para ser analisado no dia 7 de abril, tudo bem! A pessoa tá esperando, previsão tem
583 que ser exato, mas ele tem o norte, agora ele não sabe se é 7 de Abril ou 7 de dezembro, então
584 isso é ruim, então todo mundo aqui não quero criticar o poder público, mas ajudar, então como
585 é que a gente chega com processos inovadores, vamos lá, o software, o e-cnpj, e-cpf, é
586 assinatura digital, implantação do cadastro territorial, multifinalitário, esse tema, para quem não
587 sabe, já é discutido há muito tempo, que seria assim, o RG do lote né, nós temos um polo
588 tecnológico, a gente tem um INPE aqui, imagens digitais, tudo, satélite, a gente tem disponível
589 na nossa cidade diferente de sei lá, Sinop lá no meio do Mato Grosso né, então é lugar longe, a
590 gente tem aqui, o INPE ta aqui, e essa informação que se acessar aqui, você coloca Google
591 Maps street view, cê vê-la a fachada numa loja, então porque que a gente não tem, parece filme
592 americano né, o cara fala assim: tá pegando fogo lá no prédio, daí o bombeiro já acha assim, aí
593 tem a planta aqui, vamos entrar pela porta e chegar no andar parece que era coisa de filme,
594 pode ser realidade, o celular é realidade do dia né, então isso pode ser realidade? Sim, pode ter
595 processo integrado com informações, porque você quer, por que isso é importante? Vamos
596 monitorar todas as indústrias poluidoras aqui, eu posso clicar indústrias poluidoras, aparecer
597 aqui, acender na minha tela ali, aonde estão todas as UBS São José, eu clico, aparece! Porque já
598 tem o mapa, eu tenho informação, eu só tenho que juntar o mapa com a informação e aparecer
599 no clique, onde entra o zoneamento, porque daí eu tenho, na cidade construída eu tenho as



600 demandas do dia a dia, mas na cidade a construir eu consigo fazer previsões, estudos,
601 planejamento, porque isso que é a questão do zoneamento, você consegue prever questões de
602 densidade, porque como é que eu vou saber se a infraestrutura é suficiente, que a gente falou
603 aqui, ó item um, é preservar a qualidade de vida se eu vou saturar um sistema viário de tal
604 lugar, vamos dizer, a gente tá com a obra aí do arco da inovação, tá com problema ali agora,
605 mas fruto dessa obra, mas existem a Rui Barbosa lá, Santana, Benedito Friggi, quem sai da
606 Vista Verde horário de pico sofrem com isso, então a gente hoje em dia tem como fazer
607 simulações e tirar essa demanda, e trabalhar com esse problema de uma maneira inteligente,
608 não mandando o marronzinho e fica lá, então assim, a gente buscar inovação, então se a gente
609 mudar os critérios já do próprio zoneamento, se a gente trabalhar não com aquelas tabelas que a
610 gente já trabalha há anos né, tais de ocupação, coeficiente de aproveitamento naquele lote, a
611 gente tem que começar a pensar, trabalhar em bairros, densidade dos bairros né, e mas como a
612 gente é um bairro novo, eu não sei ainda, ué, mas a gente consegue simular, hoje em dia a gente
613 tem informação, mas isso demanda investimento, investimento pede esse ano, entra no
614 orçamento para a pauta do ano que vem né, então assim, existe condições, tem que melhorar o
615 corpo técnico, nós da associação sempre a gente acreditou que o IPPLAN ia tirar essa carga do
616 planejamento, Secretaria de Planejamento que era antiga, e depois, agora é SEURBS né,
617 Secretaria de Urbanismo, com esse viés de pesquisa né, inovação para atender a cidade, mas o
618 IPPLAN veio, não conseguiu ter essa função desse jeito e essa carga ainda continua com a
619 Secretaria de Urbanismo, com o mesmo corpo técnico, com os mesmos recursos, então assim,
620 eu sei que é difícil, então a gente pede, porque da minha fala? Para já entrar no orçamento, é o
621 novo pensamento né, que vai dar condições de mudança efetivas no que as outras entidades
622 estão pedindo, porque senão a gente vai fazer mais do mesmo, a gente vai ter um texto duro né,
623 e regras que eu tenho que cumprir porque estão definidos aqui, que tem muita coisa que é
624 projeto né, sessão de calçada tem lá um desenho, pavimento tipo da rua é, seção tipo da rua,
625 seção tipo da calçada, mas eu não posso inventar uma calçada diferente? Não. Eu estou
626 provando, mexendo com projeto de vigilância, a vigilância pede que eu construa um abrigo
627 revestido de cerâmica, tal, da toda regra de como tem que ser o abrigo, se lavável, muita regra
628 que eu poderia substituir por baldes plásticos né, e atender perfeitamente a situação ali, muito
629 mais eficiente, mas eu tenho que seguir o que está escrito no texto da vigilância, não posso
630 mudar! E o técnico que vai avaliar, ele vai avaliar exatamente isso, o que está escrito no texto,
631 porque ele tem que seguir a lei. Então a gente pede que melhore exatamente esses pontos, que a
632 cidade, tem situações aqui da cidade construída e a cidade a construir, a cidade construída
633 consolidada aqui, a gente tem que lidar com aquela pessoa que construiu no recuo, porque já
634 tem uma atividade ali, as questões de acessibilidade, por causa que a lei pede, mas como é que
635 o cara consegue adaptar essa inovação, banheiro para deficiente, a gente tem que lidar com
636 isso, tem que ser flexível com a cidade, porque senão fica o imóvel que não dá para ser
637 utilizado, e se chegar a uma conclusão que não dá para ser utilizada, então tudo bem, então não
638 dá, vamos demolir, promove condições para uso, não ó, deixar o problema com proprietário, ó,
639 não dá para você utilizar isso aqui ou faz, faz o elevador aí, se fizer o elevador vai destruir, vai
640 cair o prédio, então tá bom e deixa ele lá sem resposta, então assim, qual é a solução? Então
641 mais um passo, então é um item, se a gente conseguir esse item, vai solucionar, e na cidade que
642 vai ser construída daí que a regra seja rigorosa, por que nós somos brasileiros, nós, a gente fica
643 com a compaixão, é muito alta né, e a gente fica com dó e depois, o dó significa o seguinte, Lei
644 da Anistia daqui 5 (cinco) anos, porque daí o cara construiu no recuo, quer dizer, não pode
645 construir no recuo, mas aí todo mundo construiu no recuo, e aí? Daí depois ele teve um perdão,
646 está lá ocupando o recuo, e eu venho agora, quero construir também, ah, você não pode, só se
647 tivesse feito errado no passado e ter pedido perdão no passado, agora você não tem, mas assim,
648 essa pessoa que errou, sabe, fica um mau exemplo, fica difícil de você explicar isso para quem
649 está chegando, uma pessoa de fora ou alguém que quer ter o mesmo direito, porque o seu



650 vizinho construiu no recuo e está tudo certo, então assim, como é que a gente vai ser rigoroso?
651 Na verdade, eu não vou falar para você, ah agora todo mundo vai demolir, tudo tá errado, não,
652 não é isso, a resposta não é essa, mas a gente tem que ser condizente, e isso cai na mão do
653 profissional, e profissional tem que explicar, e explicar de que jeito, é muito difícil! E para
654 finalizar, é, então é isso, a gente tem que ser genérico, não quero ser, se não eu vou ficar aqui
655 até amanhã falando aqui todos os itens que a gente acha, mas assim, a inovação também no uso,
656 é o que tá discutindo muito aqui, questão dos números mistos, um amigo meu aqui corroborou
657 São Paulo, que são as fachadas ativas, na verdade são os prédios mistos né, mas assim a ideia
658 do projeto que a ACONVAP apresentou com Rubengil, ali do banhado, essa ideia é que a
659 população use uma parte do prédio e não fique vazia, todo o hall de entrada de prédio exclusivo
660 do morador fica lá para ninguém usar, que a pessoa só passa e não usa, não vive ali, então
661 quando você põem a fachada ativa, você conhece as atividades, então isso passa a ser da rua
662 também, você ampliou ali a calçada, você deu vida, no caso ali do banhado é a parte superior
663 dos prédios, mas é isso, são conceitos novos, então como é que a gente nova né, então através
664 dessa questão da fachada ativa né, que seria uso misto. Deixa eu ver se está faltando mais
665 alguma coisa aqui. Então, considerar o fator tempo na evolução da cidade. O Satélite quando eu
666 mudei, eu mudei para São José em 82, Satélite é da Periferia, pessoal falava: o cara mora lá no
667 "Satelão", e não tinha nem o Bosque, depois eu fui entender né, que o pessoal, que que o
668 pessoal falava do Satélite naquela época falava do Dom Pedro, ah, o cara é lá do Dom Pedro,
669 né? Agora nem é do Dom Pedro mais, agora é: o cara é do República, que é o mais longe. Só
670 que aconteceu, o Satélite, os lotes vem, a lei de parcelamento, ela originou com os lote 250, 10
671 (dez) por 25 (vinte e cinco), só que daí Brasil né, a filha casava, o pai dividia no meio ali,
672 construía metade ou era no fundo, e depois padronizou 125, e aí foi aceito, o Poder Público
673 acabou de fazer essa divisão, então a questão econômica se resolvem bem com lote menor,
674 questão documental, administrativo, várias coisas se resolvem, só que as questões urbanistas
675 não se resolvem, por que? Porque o Satélite você pega 2 (dois) lotes, 500 (quinhentos) metros,
676 você já consegue botar uma atividade diferente hoje em dia, mas se você pega um bairro
677 periférico, República lá, com o lote de 125 (cento e vinte e cinco) que foram nascidos deste
678 tamanho, cê não vai conseguir comprar 4 (quatro) lotes e transformar, ter uma transformação da
679 cidade, então a transformação acontece porque você tem a potencialidade, você tem que deixar
680 isso para o futuro, então quando você põe, limita ali, tudo, trabalha com o mínimo, cê tá
681 enterrando, acabou, aquilo lá vai ser para sempre daquele jeito, e acabou, então assim, tem que
682 se pensar no fator tempo, eu não sou contra lotes pequenos, na verdade eu acho que lote pode
683 ser até de 100 (cem) metros, até menores, até porque, você ve Villages né, um projetos bem
684 resolvidos em menos de, na faixa de 100 (cem) metros, ótimos projetos, tá resolvidinho ali,
685 agora quando você joga um lote de 150 (cento e cinquenta) a sugestão, você não vai impedir
686 que ele faça 3 (três) andares e uma edícula com mais 3 (três) também, porque ele vai fazer a
687 mesma coisa que o cara fazia com lote de 250(duzentos e cinquenta), a minha filha casou, eu
688 vou dividir no meio, agora eu faço, a minha filha casou eu fiz mais andar, é isso que acontece!
689 Então assim, não dá para a gente ver o momento atual de viabilidade econômica, mas você
690 mata o seu futuro, então por isso que é a questão de critérios, vamos voltar no que eu comecei a
691 falar, densidade, trabalhar com outros índices né, com outros parâmetros, para ter uma São José
692 de qualidade e pensar, saída da situação atual que é resolvendo problemas e ser indutores de
693 soluções, indutor de solução você promove uma condição para que aquilo evolua, São José tem
694 histórico de planejamento, imagine vocês, lembrando né, eu passava na José Longo tinha ali a
695 ponte, mas não tinha nada embaixo, eu falava: Olha, por que fizeram esse negócio aqui? E
696 depois veio, era o anel viário pensado dos anos 70 (setenta), Ficou ali, foi implantado e hoje já
697 tá quase que no seu limite, então imagine se não tivesse feito isso, então é isso que a questão
698 do, isso que o planejamento, o zoneamento pode prever regiões em que vão acontecer coisas
699 né, e favorecer essas coisas e não enterrar como algumas regiões da cidade aí, porque você não



700 pensou nisso, promoveu uma situação e aquilo lá não vai mudar nunca mais do que, do que é
701 né, então a gente tem que pensar nisso, nessas questões entre bairros e um anel viário
702 realmente, porque a gente tem dificuldade pra sair do Bosque para o Oriente. É difícil isso, isso
703 aí do Interlagos para ir no Cajuru, é difícil! Então pensar nessas ligações, nessa dinâmica da
704 cidade ao longo do tempo, a zona do Parque Tecnológico é uma oportunidade, a gente poderia
705 ter aqui em São José uma Avenida Paulista, desde que você promova condições para isso, mas
706 se eu pensar que toda a região periférica eu vou fazer lote mínimo, então esquece, eu posso tirar
707 o foco, a gente no plano diretor tem as centralidades consolidadas e a consolidar, entendeu?
708 Então assim, eu posso criar então essa centralidade, desenvolver as centralidades, favorecer
709 situações que eu vou ter uma Avenida Paulista aqui, por exemplo, né? Que seria essa região,
710 uma região, a princípio, seria lá no parque Ecológico né, que é uma região a ser ocupada, e não
711 pensar que toda a periferia vai ser loteamento popular, porque antigamente a lei favorecia os
712 loteamentos populares, você tinha condições pra loteamento normais e condições especiais para
713 loteamentos populares né, caramba, isso aí é um indutor, indutor de loteamentos populares, a
714 gente pensa no viés econômico de quem tem pouco recurso, mas a gente não pode pensar
715 assim, a gente tem que pensar na cidade, então às vezes a gente, a cidade vai, algumas pessoas
716 pagam um preço né, mas para ter uma cidade melhor, tem a discussão eterna aqui do
717 Esplanada, se adensa ou não adensa, mas quem diz, quem escolhe isso não sou eu, nem vocês,
718 são critérios técnicos de potencialidade, o que o que pode ser feito é isso, isso é bom para a
719 cidade, e isso vai ser assim, a prefeitura tem que induzir essa condição, a mesma coisa que eu
720 tô falando de outras regiões, o que a cidade vai induzir, porque senão a gente vai fazer de novo
721 um texto aqui, uma regrinha, e todo mundo vai seguir o que ta, e a cidade vai acontecer, talvez
722 por sorte vai ficar bom ou talvez vai ficar ruim, a gente não vai saber, mas então a gente tem
723 que voltar na base, nos parâmetros de conseguir de elevar a qualidade urbanística da cidade. É
724 isso, obrigado! **RODOLFO:** Obrigado ao conselheiro Walter, realmente é essa, essa a questão
725 da inovação, ela é uma questão premente da discussão interna da prefeitura, e aquele que
726 conhece o trabalho aqui sabem, a prefeitura ela recepciona essas demandas e tem o histórico de
727 tentar sempre que possível implementar medidas, implementar sistemas que venham a facilitar,
728 exemplificando especificamente em relação a construção aos empreendimentos, nós temos no
729 universo aí, médio de 2.500 (dois mil e quinhentos), 3.000 (três mil) projetos novos
730 protocolados todo, todo ano, desses 3 (três) mil 70% deles são elegíveis ao utilizar um sistema
731 inovador que completa agora ai 3 (três) anos que é o alvará responsável automático, que dá
732 total responsabilização ao proprietário, ao engenheiro, ao arquiteto responsável pelo projeto,
733 dando uma valorização aquele projeto e dando uma celeridade imensa, que essa é só uma
734 preocupação muito forte nossa, tempo é dinheiro, o tempo gasto na aprovação de um projeto é
735 dinheiro gasto, por isso foi criado o alvará responsável automático que elimina, tem o potencial
736 de eliminar 70% do homem hora trabalhado na prefeitura, na análise de projetos, mas
737 infelizmente a receptividade pelo mercado, a receptividade pelos arquitetos, pelos engenheiros
738 ainda é baixa, estamos em torno ai de 15 a 18% apenas desse universo de 2.500 (dois mil e
739 quinhentos), 3000 (três mil) projetos que automaticamente desloca os profissionais da
740 prefeitura para outras atividades, cuidar dos grandes empreendimentos, enfim, exercer outras
741 atividades, mas o obvio que é uma inovação que é muito recente, ainda não tá no, no dia a dia
742 de alguns profissionais, mas a gente espera que isso venha acontecer no futuro próximo e que
743 suavemente só vai trazer benefícios para toda a cidade, algumas das ponderações da AELO
744 vem de encontro ao que vai ser necessário para revisão do código de edificações que fatalmente
745 vai ocorrer logo na sequência a aprovação da nova lei do zoneamento, então a gente acredita
746 que se esses, esses fatos relacionados à aprovação de projetos, loteamentos, que visam uma
747 implementação, uma inovação e uma melhoria dos sistemas, vai acabar acontecendo né, já
748 estamos em discussão interna, em paralela, nós estamos num período profícuo de discussões né,
749 acabamos de sair do plano diretor, estamos trabalhando a lei de zoneamento, revisão do Wave,



PREFEITURA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

750 revisão do polo gerador de tráfego, da lei de PGT, e já está também internamente na prefeitura,
751 a discussão a implantação do abertura do processo via web, já tem já um nomezinho inicial aí,
752 chamado, para carinhosamente por nós aqui de prefbook, que a expectativa é que nos próximos
753 meses a gente venha tê-lo implantado, que vai para propiciar exatamente isso, abertura dos
754 processos do escritório da sua casa sem ter a necessidade de locomoção de vir aqui na
755 prefeitura, validação de documentos e etc., que com certeza vai contribuir para melhoria das
756 relações da sociedade com a prefeitura né, que aquilo que está no DNA de São José, a inovação
757 é uma coisa, ainda bem que a gente não perde, passa tempo, passa tempo, a gente consegue
758 sempre criar alguma ferramenta que venha a utilizar, a facilitar a utilização dos serviços
759 públicos pela população. Bom, dando continuidade então a nossa reunião conforme sugestão,
760 comentário da conselheira Maria Rita, eu acho que a gente pode abrir então a votação, a
761 montagem da câmara técnica para a discussão dos trabalhos da lei de zoneamento dentro do
762 CMDU, quais seriam, quem seria os conselheiros interessados em participar dessa Câmara
763 técnica? Então quais seria os conselheiros interessados em participar da câmara técnica? Ta ok
764 então. Um, dois, três, quatro, cinco, e a Maria Rita, cinco, ta? Angela, Walter, Luis Walter.
765 Walter, Walter Hayashi, Walter Brant. Cristiane OAB Marcos Vasconcelos, tem mais alguém?
766 E por parte da prefeitura? A gente faz a formalização, a gente tem a questão de número de
767 participantes, e gente está aqui com 06 (seis) pessoas, as câmaras técnicas elas têm sido
768 compostas, é quase a totalidade das câmaras, com 5 (cinco) integrantes, normalmente
769 paritariamente ou têm ocorrido 3 (três) integrante prefeitura ou 2 (dois) integrantes da
770 sociedade, com 6 (seis) integrantes há alguma objeção dos conselheiros para a gente manter
771 esses 6 (seis) ou a gente reduzir? Ta, então a gente fecha a câmara técnica então, para discussão
772 dos trabalhos da lei de zoneamento com os 6 (seis) integrantes da sociedade, devem compor 6
773 (seis) integrantes, integrantes da prefeitura, Tá OK? Assim que nós tivemos a composição dos 6
774 (seis) integrantes da prefeitura a gente define, faz a eleição da coordenação. Bom, então a partir
775 desse momento eu declaro encerrado os nossos trabalhos. Vereador Walter Hayashi, por favor!
776 **WALTER HAYASHI:** Walter Hayashi, conselheiro representando a câmara municipal,
777 apenas uma informação. Analisando detalhadamente o cronograma, tá previsto que o projeto
778 vai para câmara no dia 10 de julho, é isso né? Dia 10 de julho é uma quarta-feira, nós entramos
779 em recesso no dia seguinte. Então, e na quarta-feira não tem sessão, o projeto para tramitar, ele
780 tem que ser lido numa sessão destinada a projetos que sempre são as quintas-feiras, então ou
781 antecipa para dia 2 eu acho, que dia que é? "4". 4, ou dia 4, ou espera o dia primeiro de agosto,
782 porque dia primeiro de Agosto nós voltamos do recesso, isso é só uma observação que eu tô
783 fazendo para que principalmente vocês da prefeitura analisem, porque se há uma interrupção
784 né, no recesso por causa dos prazos, e outra coisa, nós também fomos intimados pelo
785 Ministério Público dizendo que tá tramitando na Câmara a revisão da Lei 428/10 e que a
786 Câmara não fez nenhum chamamento público, na verdade, ela errou de endereço, é aqui que
787 tem que tem que fazer essa cobrança, de qualquer forma, como nós estamos recebendo muitas
788 solicitações, muitas delas pontuais, a recomendação da assessoria jurídica nossa, pediu para nós
789 fazermos, não uma audiência, mas uma reunião pública, que nós reunimos ontem rapidamente,
790 isso chegou essa semana, foi comunicado ontem, ontem mesmo, essa reunião de Comissão de
791 Planejamento da câmara, então nós marcamos para o dia 22 de abril desse mês, uma segunda-
792 feira, a partir... 18 horas, uma reunião pública onde nós vamos convidar toda a sociedade,
793 instituições, pra que nesse dia, se houver interesse, que vá na Câmara, protocole lá sua
794 sugestão, seu pedido, para nós podermos encaminhar para essa comissão técnica que vai
795 analisar todas essas sugestões que estão sendo apresentadas, por que que eu tô falando isso? Eu
796 tô falando isso porque, a nossa preocupação, a preocupação da Câmara é que a gente vote o
797 mais rápido possível esse projeto, para não ser surpreendido com uma ação do Ministério
798 Público, provocado por aqueles que querem atrapalhar, e de repente a gente é não consiga
799 finalizar dentro da nossa cabeça a aprovação do projeto em tempo hábil ou em tempo mais



800 rápido, tá certo? Então estou comunicando que dia 22 nós teremos uma reunião na audiência,
801 reunião pública para receber essas sugestões e pedidos para incluir, muitos que tem procurado,
802 eu mando direto para cá, não sei se tá chegando aqui ou não, mas eu peço pra vir para cá,
803 porque lá, na verdade, é quando chega o projeto, depois que passa a bola para a gente, mas
804 como tá tendo essa preocupação da assessoria jurídica, nós resolvemos fazer também essa
805 reunião para que não haja nenhum questionamento de ordem de rito. Queria pedir para Ângela
806 se pudesse mandar uma cópia para gente, agradeço, da sua apresentação para nós já
807 distribuímos para os vereadores, para irmos olhando. Era isso presidente, obrigado!
808 **RODOLFO:** Obrigado ao vereador Walter Hayashi. Bom, então a gente dá por encerrada a
809 nossa reunião de hoje e seguimos agora o cronograma normal das nossas reuniões do CMDU.
810 Agradeço a todos mais uma vez em nome do Secretário Manara e do Prefeito. Tenham um bom
811 dia.

812
813
814
815
816
817
818
819
820 **Eng. Marcelo Pereira Manara**
821 **Presidente do Conselho e**
822 **Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade**

823
824
825
826 **Pedro Ortiz**
827 **Secretário Executivo**