

**TRANSCRIÇÃO**

**4ª Audiência Pública - 26/05/25**

**Local: Casa do Idoso Sul – horário: 18h45**

**Teles:** Eu sou o Teles, sou diretor de gestão de projetos especiais da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade. O Manága não pôde comparecer hoje, então ele pediu que eu representasse na audiência. Veio também a equipe do Oswaldo, do Planejamento Urbano, o Paulo Caon, a Daniela, para a gente poder passar a nossa proposta, esclarecer as dúvidas. Eu vou iniciar lendo o decreto, como é uma formalidade da audiência, para explicar como que ela vai ocorrer, as fases da audiência. Alguns já participaram de alguma, já têm conhecimento, mas que não participaram ainda vai conhecer as regras agora. Vamos lá. Decreto 19.939, de 8 de maio de 2025, regulamenta a realização das audiências públicas de discussão de ajustes de parâmetros urbanísticos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do município de São José dos Campos. Lei complementar 623, de 9 de outubro de 2019, e da Contrapartida Financeira de Planejamento Sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, lei complementar número 612, de 30 de novembro de 2018, e dá Outras Providências. O prefeito de São José dos Campos, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso 9 do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, considerando o disposto no inciso 5 do artigo 16 da Lei Orgânica do Município, que estabelece a obrigatoriedade de realização de audiência pública, no caso de elaboração ou alteração de legislação reguladora do uso e ocupação do solo, considerando que consta no processo administrativo nº 47.064, de 2025, decreta. Artigo 1º. Fica regulamentada a realização das audiências públicas referentes à discussão de ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do município de São José dos Campos, lei complementar nº 623, de 9 de outubro de 2019, e da Contrapartida Financeira de Planejamento Sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, lei complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018, por meio deste decreto. Artigo 2º. É considerada audiência pública a reunião agendada pela Prefeitura, cuja realização permita a participação de qualquer cidadão, tendo como objetivos representar à sociedade a proposta de ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do município, e da Contrapartida Financeira de Planejamento Sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, e propiciar a participação popular com a obtenção de subsídios e contribuições atinentes ao tema. Artigo 3º. A convocação e a divulgação da data, horário e locais das audiências públicas, nos termos do § 2º do artigo 16 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, deverá ser divulgada com, no mínimo, 15 dias de antecedência, em pelo menos dois órgãos da imprensa local.



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

Parágrafo único. As audiências públicas serão presenciais e realizadas em locais adequados, que disponham de infraestrutura, facilidade de acesso e segurança.

Artigo 4º. A audiência pública será dividida e realizada em cinco etapas, descritas a seguir. Inciso 1º. Primeira etapa. Estrutura realizada pelo secretário de Urbanismo e Sustentabilidade ou seu representante com duração máxima de 10 minutos.

Inciso 2º. Segunda etapa. Apresentação da proposta de ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município e da Contrapartida Financeira de Planejamento Sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, pelo secretário de Urbanismo e Sustentabilidade ou seu representante, conforme disposto no artigo 2º deste decreto, com duração máxima de 40 minutos.

Inciso 3º. Terceira etapa. Manifestação da população presente com duração máxima de 3 minutos, para cada cidadão que solicite fazer o uso da palavra.

Inciso 4º. Quarta etapa. Comentários por parte dos técnicos do município com duração máxima de 20 minutos.

Inciso 5º. Quinta etapa. Comentários em encerramento pelo secretário de Urbanismo e Sustentabilidade ou seu representante, com duração máxima de 5 minutos.

Parágrafo 1º. Conjunto total de todas as manifestações previstas no inciso 3º deste artigo não poderá exceder a 120 minutos.

Parágrafo 2º. Os cidadãos que quiserem se manifestar, de acordo com o disposto no inciso 3º deste artigo, deverão se inscrever durante os primeiros 60 minutos, a contar do início da audiência.

Parágrafo 3º. Para a manifestação do cidadão será obedecido a ordem de inscrição, sendo que cada um terá direito a apenas uma única manifestação.

Parágrafo 4º. Fica proibido o uso de apitos ou outros instrumentos acústicos e quaisquer manifestações verbais que conturbem as discussões na audiência pública.

Parágrafo 5º. Fica proibida a fixação de cartazes, faixas e similares na parede do palco frontal, assim como nos equipamentos de apoio ao evento.

Artigo 5º. Todas as falas e manifestações ocorridas na audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para o futuro acesso, divulgação e controle público.

Artigo 6º. Os participantes das audiências públicas devem registrar sua presença em lista.

Artigo 7º. Fica estabelecido o prazo de cinco dias úteis após a realização da última audiência pública para envio de sugestões e contribuições através do e-mail [curbs.sjc.sp.gov.br](mailto:curbs.sjc.sp.gov.br) e protocolo de ofício junto à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade.

Artigo 8º. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação. São José dos Campos, 8 de maio de 2025, assinaturas do prefeito Anderson, secretário Manara e a secretária de Assuntos Jurídicos, Gabriela. Sim. O decreto é o 19.939 de 8 de maio de 2025. Bom, então, no decreto consta que as cinco fases da nossa audiência pública, iniciando com essa abertura, só mais alguns minutos aqui para mim, são dez minutos, depois vai ser apresentada a proposta de ajustes do plano diretor e a lei de uso e ocupação do solo, então a proposta de alteração de duas leis, basicamente o plano diretor, nós estamos propondo alterar a tabela de fatores de



## PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

sustentabilidade, na verdade é adicionar algumas opções que foram incluídas no código de obras recentemente, a criação de um novo instrumento denominado de outorga onerosa da alteração de uso, que vai ser explicado durante a apresentação, e a prorrogação, alteração das disposições transitórias. Então, basicamente, no plano diretor, a nossa proposta seria a alteração desses três itens. Vocês vão ouvir falar hoje, relativamente, uma quantidade bastante razoável, sobre a outorga onerosa do direito de construir. Alguns talvez não estejam familiarizados com isso, mas é importante esclarecer que hoje a gente não está criando a outorga onerosa, na verdade o que a gente está fazendo é só uma adaptação da tabela de sustentabilidade, que está trazendo conceitos, nosso código de obras ao plano diretor. A outorga onerosa do direito de construir é uma ferramenta que tem um cunho de gestão, ordenamento territorial, e com dinheiro adquirido da outorga onerosa é possível financiar projetos. Esse dinheiro é dirigido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, onde é controlado pelo CMDU, que é o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, e alguns projetos são financiados com esse recurso, como a Praça na Vila Adriana, uma parte desse recurso foi destinado à regularização fundiária, etc. A outorga onerosa, basicamente, é uma autorização, uma permissão concedida pelo município para que se construa acima de uma determinada altura, a partir dessa determinada altura é pago um valor para o município, esse valor alimenta o fundo, normalmente são com prédios, alimenta o fundo e o fundo gasta esses recursos com a construção de praças, regularização fundiária, etc. Basicamente, de um modo bem simples, Paulo, talvez você explique melhor, a outorga onerosa é isso então. Bom, já estão os meus dez minutos aqui, então o Paulo vai fazer a apresentação das propostas. Depois a gente vai conceder o direito de fala, será três minutos para cada cidadão. Eu vou pedir um favor para vocês, para que deixem o Paulo terminar a apresentação dele para não atrapalhar a linha de raciocínio, e depois será aberta a palavra para vocês. Cada um pode se manifestar apenas uma vez, a gente não pretende criar um debate, a gente apresenta a proposta, e se as nossas respostas ou os três minutos não foram suficientes, mais tarde vocês podem marcar uma reunião com a SEURBS para aprofundar melhor o assunto.

**Paulo Caon:** Boa noite, eu sou Paulo Caon, sou arquiteto, sou analista técnico de carreira na prefeitura, estou à frente hoje da divisão de parcelamento do solo, que faz parte do departamento de planejamento urbano da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade. A proposta aqui é apresentar para vocês ajustes que estão sendo realizados no plano diretor do município e na lei de zoneamento. Por que esses ajustes? A cidade é extremamente dinâmica, ela muda muito rápido, e o plano diretor sofre revisão a cada dez anos. Nosso último plano diretor é de 2018, nossa última lei de zoneamento é de 2019, só que no decorrer desse tempo a cidade vai mudando, e a prefeitura precisa acompanhar essa dinâmica para, no final desses



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

dez anos, ter atingido os objetivos que foram definidos lá no plano diretor. Então, a cidade muda, a gente precisa mudar junto para tentar atingir aqueles objetivos que a população apontou lá em 2018. Então aqui, só falando rapidamente o que é a outorga onerosa, como o Teles falou, ela foi instituída lá com o plano diretor de 2018, na verdade é um instrumento previsto no Estatuto da Cidade, que é uma lei de 2001, e a outorga onerosa, ela te dá um coeficiente básico, por exemplo, a gente tem um coeficiente básico de 1,3, eu posso construir 1,3 vezes a metragem quadrada no meu terreno, isso pode ser dois, três, quatro pavimentos. A partir do momento que eu ultrapasso esse limite, eu exijo daquele construtor uma contrapartida financeira. O que a cidade apontou lá em 2018? Premissas. Onde eu quero chegar? O plano diretor norteia para onde a cidade cresce. Então a população pediu, bom, eu quero me locomover menos pela cidade, eu quero morar mais próximo ao meu trabalho, eu quero que tenha serviços, eu não quero sair da Zona Leste para vir até a Zona Sul atrás de um serviço, eu não quero sair da Zona Sul para levar o meu filho para uma escola na Zona Oeste. Então a intenção da população era reduzir esse deslocamento, esse movimento pendular entre regiões. Outra proposta, outro pedido da população foi por mais sustentabilidade. Então eu quero mais sustentabilidade na minha cidade. A gente começa por prédios, construções mais sustentáveis, e o outro pedido, espaços urbanos de qualidade, espaços públicos para eu levar meu filho, eu quero praças boas para brincar, eu quero academias, eu quero, casa do idoso, espaços públicos de qualidade. A ferramenta que o técnico da prefeitura encontrou foi a outorga onerosa. Então na outorga onerosa, quando eu faço aquela cobrança, se o prédio desse empreendedor atende estratégias de sustentabilidade, esse valor da outorga, ele cai um pouquinho. Com o valor da outorga, eu realizo melhorias no espaço público, ou às vezes o próprio empreendedor, o próprio construtor vai fazer essa melhoria. E eu também aproximo, quando eu exijo, para reduzir o valor da outorga, que ele faça edifícios mistos, que ele tenha residências, mas que ele também tenha comércio e serviço no terreno, ou em alguns andares, eu reduzo esse deslocamento, eu não preciso andar até a padaria se eu tenho uma padaria no terreno do meu prédio, eu não preciso andar atrás de um serviço se eu tenho esse serviço na minha rua, no prédio vizinho. Então a proposta é essa, que os prédios sejam comerciais, no terreno tenham lojas voltadas para a rua, a gente garante movimento, segurança, e tenham residências a partir de cima. Então, basicamente, o valor da outorga é baseado no valor do terreno, é o início do cálculo. O terreno é baseado no INPC e na PGV, que é a planta genérica de valores. Então esse cálculo da outorga é baseado no valor do terreno. Estou falando essa informação para a gente guardar para explicar mais para frente uma das propostas que estão sendo feitas. Aqui a gente tem alguns exemplos de praças e melhorias que foram realizadas com o dinheiro da outorga onerosa. Então a gente tem a Praça São Rafael, lá na Zona Leste, foram feitos



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS** **SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

brinquedos, playgrounds, academia, é uma praça que já estava abandonada há muitos anos. A Praça Verão, aqui na Zona Sul, lá no Morumbi, aquela praça que tem a piscina vertical, aqueles chafarizes, é uma praça muito bem recebida pela população. A região sul é a região mais densa da cidade, e o Morumbi, se não me engano, é o bairro mais denso da cidade. Então faltava esse olhar da prefeitura para uma área que estava abandonada há anos. E foi esse dinheiro da outorga que viabilizou. Vale lembrar que até a edição do Plano Diretor de 2018 e da Lei de Zonamento em 2019 não existia cobrança de outorga, se poderia construir até o limite do coeficiente sem nenhuma contrapartida para o município. E foi a partir da instituição da outorga que esse valor começou a ser cobrado. E a quadra lá da Vila Adriana. Todo o valor da outorga é gerido por um fundo, que está vinculado ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. Então nenhum dinheiro é utilizado pela prefeitura sem a chancela do fundo, do CMDU. Então, como eu falei, o cálculo da outorga é baseado no valor do terreno, que é baseado na planta genérica de valores. A planta genérica de valores já estava defasada há um tempo e com a pandemia a valorização dos imóveis foi muita. A planta genérica de valores subiu, o valor dela saltou. Isso não se refletiu necessariamente no IPTU, mas a planta genérica teve um aumento. Isso afetou o cálculo. Então aquele objetivo do município de, olha, quero que você construa naquele lugar, eu te gero atratividade naquele lugar, ali você vai gastar menos para construir, mas é ali que eu preciso que você coloque comércio, serviços junto com a residência. Eu preciso que você concentre serviços e comércio naquele ponto, naquela região. Quero melhorias ali, para que as pessoas daquela região evitem o deslocamento. Quando eu tenho esse desequilíbrio eu perco essa atratividade. Aí o empreendedor, vou construir onde eu quiser, não vou fazer onde a prefeitura está me indicando. Vou fazer em outro lugar, porque não vejo diferença no final do cálculo. Então a proposta é a manutenção do ajuste atrelado à fórmula, até edição de novo plano diretor, a desvinculação do valor do terreno das atualizações da PGV, para que a gente não tenha o desequilíbrio novamente, vale lembrar que a prefeitura já fez uma lei um tempo atrás, corrigindo, adequando, equilibrando essa conta, e a partir de 2026 o valor do terreno será corrigido anualmente pelo INPC, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor. O desconto da outorga não é aplicado aos lotes oriundos de loteamentos aprovados depois da edição da lei complementar de 2019. Então essa fórmula é apenas para os lotes que já existiam na cidade antes da edição da lei de zoneamento. Os posteriores, por exemplo, lá na área das vaquinhas, aqueles prédios que vão surgir eles não vão utilizar essa fórmula, eles vão utilizar uma outra que tenha um cálculo um pouco mais alto. Isso é para lotes que já existiam na cidade na edição da lei de zoneamento. Então outra proposta é a incorporação das estratégias de sustentabilidade que foram incluídas no código de edificação. Então hoje, para aquela redução do valor da outorga, a gente tem 27 estratégias de



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

sustentabilidade. A gente está propondo 91 estratégias que geram ali 123 faixas de atendimento, 123 possibilidades, mais a intervenção em área pública, que é uma qualificação, o empreendedor vai e faz a melhoria diretamente no espaço público. Aqui são alguns exemplos das estratégias, então a neutralização de gases de efeito estufa, o inventário de gases de efeito estufa da obra, sistemas de economia de água, ventilação cruzada que a gente reduz o uso do ar condicionado, ofertas de kit de acabamento, uma construção mais racional, que a gente tem menos desperdício, a gente aproveita melhor o material, e eficiência energética. No caso aqui a imagem, são elevadores que gastam energia quando sobem, mas eles geram energia quando descem. Então, a partir do momento que eu adoto essas estratégias, a minha conta da outorga reduz um pouquinho, meu valor final cai. Outro instrumento que está sendo proposto é a outorga onerosa de alteração de uso. Vale lembrar que a gente está propondo um instrumento aqui, mas ele precisa ser regulamentado por uma lei específica. Nada do que está sendo... esse instrumento novo, ele não passa a valer com a aprovação do plano diretor. A gente precisa de uma outra lei que vai especificar como é que isso vai ser feito, vai dar parâmetros para isso, essa lei precisa passar na Câmara, o que a gente faz aqui é propor os instrumentos que já são fornecidos ali pelo Estatuto da Cidade. A gente faz uso desse instrumento, mas para eu poder regulamentar, ele precisa estar previsto no plano diretor. A outorga onerosa de alteração de uso, ela me permite fazer uma cobrança pela mudança do zoneamento. Qualquer zoneamento. Eu posso mudar amanhã na cidade desde que eu pague. Não. A proposta aqui são para duas zonas muito específicas. A primeira zona, a gente tem no plano diretor, a macrozona de potencial turístico. Muitos cidadãos, eles querem ter acesso a uma chácara, eu quero ter um lugar para passar o meu final de semana, eu gosto de ter uma terra de plantar, muitas pessoas têm esse desejo. Só que o que acontece? O módulo rural mínimo hoje é de 20 mil metros quadrados, então eu preciso praticamente ter um sítio, eu preciso comprar uma área de 20 mil metros para eu poder ter um canto. Então, a proposta do instrumento é você poder criar bolsões urbanos dentro da macrozona de potencial turístico, que tem essa premissa, essa possibilidade, e a gente com isso evita o parcelamento irregular. Então, a partir do momento que eu boto regra, que eu exijo uma contrapartida, que isso pode ser feito de alguma maneira, eu reduzo a ocorrência daquilo de forma irregular. Sem nenhuma contrapartida, sem nenhuma organização, sem nenhum olhar do poder público sobre isso. É uma coisa que já acontece, a gente está trazendo uma forma dela acontecer de forma regulada e que se possam regularizar também os parcelamentos. Muitos desses parcelamentos é uma pessoa que comprou e aí dividiu com a família. Então os filhos, um amigo, um parente, eles foram fracionando o terreno e hoje vivem todos como se fosse um condomínio dentro de uma área de 20 mil metros quadrados. Uma possibilidade de regularização de fazer



## **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

### **SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

isso acontecer de forma ordenada. E a outra possibilidade é para as chamadas zonas de uso diversificado. Então a gente tem alguns zonamentos na cidade que eles têm a função de amortecer, de reduzir o impacto entre os zonamentos conflitantes. Então você imagine que eu tenho uma grande indústria e aqui do lado eu tenho uma zona residencial. O que eu tenho no meio? Uma ZUD. Essa ZUD não permite a instalação de residências, só de comércio e serviço. Então eu saio de uma indústria, passo por alguns comércios e serviços, depois eu entro na área residencial. Acontece que às vezes essa indústria é desativada. E ali é feita alguma coisa logística, uma coisa que não tenha conflito com o uso residencial. Então essa ZUD perdeu a função, a vocação dela mudou. Aqui é um outro exemplo. Eu tinha uma zona de ruído no aeroporto. O Comair reduziu essa zona. Então toda essa faixa aqui em volta, que a gente está vendo cinza aqui, é uma ZUD. É uma zona de uso diversificado, onde eu não podia colocar residências por causa da limitação da zona de ruído do aeroporto. Essa zona foi reduzida. Hoje eu posso colocar residências, só que eu tenho uma ZUD instituída. Vale lembrar que nenhuma mudança que a gente está fazendo é o que altera o mapa. A gente não vai alterar zonamento em nenhum lugar da cidade. As propostas de alteração pela outorga onerosa de alteração de uso, que ainda vão ser objeto de uma lei específica, são propostas só para essas duas zonas. Então a ideia aqui é a gente acompanhar a dinâmica da cidade. A vocação daquela região mudou. Eu não preciso esperar uma próxima lei de zonamento para alterar aquela ZUD. Eu consigo alterá-la mediante uma contrapartida financeira para o município, que vai para o fundo municipal de habitação. É uma verba que a gente chama de carimbada, que ela só pode ser usada para habitação popular e regularização fundiária. Bom, basicamente, o plano diretor são esses três ajustes, a gente está mexendo em três artigos de um total de 155, por isso que a gente não diz que é uma revisão de lei. É realmente um ajuste para a gente acompanhar a dinâmica da cidade. E agora a gente vai entrar nas alterações da lei de zonamento. Então, a primeira proposta é uma proposta que vem sendo discutida já há muito tempo. Diversos moradores da cidade têm levado à prefeitura uma preocupação com loteamentos isolados. Um caso aqui, que a gente vê nessa imagem, é o Portal dos Pássaros. Eles estão completamente isolados, sem bairros vizinhos. Então eles têm um único acesso e eles queriam fechar esse loteamento. Só que eles estão numa zona mista. Hoje a lei só permite fechamento para zona residencial e zona industrial. Então a proposta é que esses loteamentos mais afastados, que estão isolados, mesmo numa zona mista, desde que eles não tenham comércio no seu interior, eles possam ser fechados. Então, assim, a gente tem um bairro que foi concebido para ser residencial, dentro de uma zona que é mista, residencial e comercial, mas que não tem nenhum comércio no interior dele. Então a proposta é que eles possam fechar, fazer o controle de acesso, lembrando que toda a área pública de um fechamento continua sendo pública.



## **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

### **SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

Qualquer pessoa pode adentrar e utilizar, bastando meramente se identificar. Mas a gente consegue dar uma segurança para eles pelo isolamento em que eles estão. Outra proposta é o aperfeiçoamento do texto sobre a liberação de construção. O que acontece? Eu tenho um loteamento novo e eu libero aqueles lotes, via decreto, desde que o loteador tenha implantado a infraestrutura mínima necessária. Óbvio, eu só vou liberar um lote para a construção se ele tiver a infra. Porém, alguns lotes, eles têm frente para uma via já adotada de infraestrutura. Então eu faço um loteamento, mas eu tenho uma via que passa ali na porta do meu loteamento porque ela tem toda a infraestrutura. Ela tem água, ela tem esgoto, ela tem rede de energia elétrica, ela tem iluminação pública, ela tem sistema de drenagem de águas pluviais. Eu não tenho como exigir do loteador a emissão de um termo de conclusão de infraestrutura porque a infraestrutura já é existente. Então hoje isso já é feito, é feita a liberação desses lotes. O que a gente está trazendo aqui é segurança jurídica. É formalizar essa liberação que já acontece porque não faz sentido nenhum um lote ser dotado de infra e ele ter que esperar a conclusão do restante do loteamento para ser liberado porque ele tem frente para uma via adotada de infra. Aqui a flexibilização de parâmetros urbanísticos para comércios e residências de lotes oriundos de loteamentos regularizados. Muitas vezes quando a prefeitura vai regularizar um loteamento, ela não encontra lá o padrão que ela encontra em bairros convencionais. Então, a gente fez uma audiência no Vista Verde, os lotes lá todos têm 10 por 25, 12 por 25, são lotes regulares. Eles conseguem atender os parâmetros da lei. Agora, quando eu vou nos regularizados, às vezes eu tenho uma testada inferior ao mínimo. Inferior a 7, inferior a 5. Então, a pessoa quando vai construir ali, ela não consegue atender todos os parâmetros. Ela precisa ocupar um pouquinho o recuo, ela precisa ter uma testada mínima. Imagina, eu falo para a pessoa, vou regularizar o seu bairro, vou te dar a dignidade, você vai poder construir, você vai ter o documento da sua casa, aí ele não pode construir porque ele não atende a um parâmetro. Não adianta. Então, aqui a gente está propondo a flexibilização para essa condição, dos loteamentos regularizados. Outra proposta é a vedação de muros ou similares nas propriedades que margeiam ali a ZPA1. O que é ZPA1? É aquela área de várzea, é uma zona de proteção ambiental. Então, a gente tem hoje, por exemplo, a Via Oeste. Você passa pela Via Oeste, você vê o horizonte ali do banhado da área de várzea. A Via Jaguari, que foi entregue há pouco tempo, também, você passa e você tem a visão da várzea. É gostoso, bonito você passar por elas. Mas você imagine que cada proprietário, porque a via corta propriedades, comece a fechar aquilo com muros. Então, você vai andar em toda a Via Oeste, você vai ver muro. Você vai andar na Via Jaguari, você vai ver muro. Então, a proposta é que o proprietário possa cercar esse imóvel, mas desde que ele tenha uma permeabilidade visual. Ele vai cercar com cerca, com arame, com uma grade fina, alguma coisa que permita essa visão. Para que a gente



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS** **SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

não circule só entre muros na cidade. Quando a gente tem loteamentos em zona de planejamento específico, o que é a zona de planejamento específico? São glebas enormes. Então, a prefeitura, quando fez a lei de zoneamento, ela não consegue definir para uma área de 400, 500, 1 milhão de metros quadrados a vocação que ela vai ter. Eu não consigo pegar uma área de 600 mil metros quadrados e falar, você vai ser residencial. Você vai ser zona mista. Você vai ser industrial. Eu preciso de um mecanismo que permita aquela pessoa que vai lotear a gleba propor usos diferentes. Então, eu posso, em uma área enorme, ter uma parte mista. Eu posso ter uma parte residencial. Eu posso ter um núcleo comercial. Às vezes até uma indústria de pequeno porte. Tudo no mesmo loteamento. O que a gente está fazendo aqui é o momento de oficializar esse loteamento. Atualmente, ele se dá após o registro. Então, o loteador registra aquele empreendimento e a prefeitura altera o mapa para os zoneamentos propostos. O loteamento, ele leva até quatro anos para ser implantado. E ele pode, pela lei federal, levar oito anos. Então, imagina, eu defino um zoneamento hoje e eu vou terminar o loteamento e entregar isso para as pessoas às vezes oito anos depois. Eu tenho mudanças no meio do caminho. Então, a gente está alterando o momento do registro dessa proposta de zoneamento. Eu levo lá para o final da obra. No decorrer da obra, se eu resolvo que a vocação disso aqui mudou, era residencial, mas eu vou fazer misto, eu vou melhorar isso aqui. Ou aquele bairro lá está acontecendo muito indústria, então não quero botar residência lá, vou deixar uma zona industrial ali do lado. Eu consigo fazer isso durante a obra. Ou ele poderia fazer essa alteração, mas ela é complexa. Então, a gente está propondo o registro desse plano de ocupação lá no final da implantação da obra. A gente tem uma figura, que é o conjunto industrial, que é voltado à instalação de empresas, com área máxima de 20 mil metros quadrados. É uma figura ali que não aconteceu. A gente não tem nenhuma que foi implantada na cidade. Identificando por que isso aconteceu, nem todas as áreas permitem que o acesso a esses galpões se dê por uma via existente. Às vezes eu tenho um lote com uma testada pequena, eu não consigo gerar vários galpões ali dentro e fazer com que todos acessem pela via existente. Então, a proposta aqui é basicamente eu poder fazer uma via interna, é particular, não é pública. O poder público não dá manutenção nessa via. Eu faço o acesso e ali dentro eu distribuo para esses galpões. É o que já acontece em uma outra figura maior, que é o condomínio industrial. Então, a gente está propondo isso para uma figura menor, para ver se a gente fomenta esse tipo de serviço de indústria. Aqui é um pedido lá dos moradores de São Francisco. Eles estão preocupados com a descaracterização do centro histórico de São Francisco. Então, hoje, o limite, o gabarito de altura para os imóveis ali no centro de São Francisco é de nove metros. Mas nove metros é muito. As construções tradicionais são baixas, são fachadas baixas. A partir do momento que eu boto um prédio de nove metros de altura do lado de uma



## **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

### **SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

construção tradicional, eu começo a descaracterizar aquilo. Então, eles solicitaram a redução desse gabarito. Então, a proposta é reduzir de nove para seis metros, para a gente tentar manter um pouquinho daquela característica tradicional lá de São Francisco. Aqui, outra proposta é que os lotes oriundos de loteamento de interesse social, que são regularizados pela prefeitura, serão dispensados de atendimento à macroestrutura viária quando dá aprovação de justificações. Nossa, mas a prefeitura vai fazer uma maluquice, vai dispensar. Não. Muitas vezes a prefeitura regulariza aquele loteamento irregular, clandestino, e não exige o alargamento das vias no projeto de regularização. Aí, aquele morador que a prefeitura, de novo, fala, olha, vou te dar dignidade, você vai poder ter a sua casa registrada no papel, ter a matrícula do seu imóvel, ele vai aprovar a construção e descobre que ele precisa reservar a frente da casa dele, às vezes demolir a edificação que ele tem, para reservar uma área para a prefeitura abrir uma via. Então, o que a prefeitura está fazendo aqui é basicamente dizendo, olha, se a prefeitura não te exigiu isso na regularização do loteamento, fique tranquilo que na hora da sua construção eu perdi esse direito, não vou te exigir isso. Porque senão eu coloco a pessoa em erro. Eu dispensei ela de uma coisa que eu vou cobrar lá na frente. Não faz sentido. A outra proposta é passar a admitir as mudanças de atividade desconforme. Então, o que é isso? Imagine que eu tenho uma oficina. E eu aprovei uma construção, um recuo ali, que a lei hoje permite. Amanhã a lei mudou, mas minha oficina está regular, ela tem habite-se, ela foi construída quando a lei permitia esse avanço. A lei mudou, a oficina continua lá. Só que se eu quiser transformá-la em uma academia que tenha a mesma classificação, eu não consigo. Então, o que a prefeitura está propondo aqui é basicamente isso. Olha, eu ocupei um recuo. Se eu vou mudar essa atividade por outra de mesma classificação, aquilo que eu tinha regularizado tem que valer. Eu não posso demolir um pedaço da oficina, que é da academia agora, para me enquadrar na lei atual, sendo que eu tinha esse direito na lei antiga. Quando a gente teve a alteração da lei de zoneamento, a prefeitura teve um período de transição. Que pessoas com projetos protocolados, elas podiam aprovar aquilo pela lei anterior. Então, tem muita gente que se planejou. Comprei um lote, sei qual é a lei, sei qual é a regra do jogo, e vou fazer minha aprovação, vou começar minha construção. Então, ela tinha um período ali. O que aconteceu? De novo, a gente entrou em pandemia. A prefeitura fez uma lei para prorrogar esse prazo, só que o tempo de tramitação, de elaboração e tramitação da lei, acabou consumindo esse prazo. Então, a proposta da prefeitura é, olha, vou estender esse período, para você que já tinha esse processo, para você que já tinha esse projeto aprovado, iniciar a sua construção. Então, eu estou prorrogando a prorrogação até 31 de dezembro de 2026. Inclusão do CS1 no raio de uso admitidos em lotes contestados ou área inferior ao mínimo para o zoneamento. Isso aqui é uma proposta para o centro. Muitas vezes a gente quer



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

trazer vida para o centro. Eu quero uma academia, às vezes uma própria oficina, eu quero um templo, uma igreja, alguma coisa. Eu não consigo fazer essa instalação no centro, porque os lotes do centro não são regulares. Então, às vezes eu tenho uma testada pequena para um lote enorme no fundo. Às vezes eu tenho um lote que a parte dele eu não vou conseguir atender o recuo. Então, o que a gente propõe aqui é que o CS1 se enquadre, assim como outras atividades no centro, que ela seja dispensada de certos parâmetros, para a gente conseguir viabilizar mais uso ali na região central. A gente trazer mais vida para a região central. Então, alguns exemplos aqui. Academia, comércio de material de construção, pequena oficina, templo, entre outros. Bom, aqui as agendas das audiências públicas. Nossa próxima audiência pública é na Casa do Idoso Norte. E convido a todos, a apresentação foi essa, agora a gente fica à disposição para responder as perguntas de vocês. Obrigado.

**Teles:** A senhora não gostaria de se inscrever? Porque está aberto ainda o prazo para se inscrever. Só para a gente seguir um rito? Pode ser? Porque acontece, a partir de agora, a gente tem ainda cerca de 20 minutos para quem tiver interesse em fazer perguntas, se manifestar, basta se inscreva no fundo da sala e vai estar liberado os 3 minutos para fazer as perguntas, etc. A gente respeita também a fila de quem assinou primeiro, a ordem cronológica. Podemos fazer dessa forma?

**Paulo:** Só lembrando que a gente tem um apoio técnico no final da sala, a Daniela está ali, a gente tem as propostas impressas para quem quiser olhar. Se tiver alguma dúvida mais técnica, que talvez a gente não consiga responder agora pelo tempo, ou preciso fazer uma pergunta, mas quero tirar uma dúvida antes. Pode tirar a dúvida com a Daniela, vou até convidá-la depois, se eu puder, para estar aqui com a gente na mesa na hora de responder as perguntas, para que ela também possa passar a experiência dela.

**Teles:** É importante passar para vocês também o seguinte, que essas propostas foram apresentadas pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente, Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, o CMDU, ele abriu uma câmara técnica, tem feito reuniões para discutir as propostas, para fazer melhorias também nas propostas, verificar o que é viável e o que não é. E uma premissa importante também é que em momento nenhum a gente está discutindo um mapa de zoneamento. Então são propostas pontuais na Lei de Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo, mas o mapa de zoneamento a gente não está discutindo. Isso aí demandaria oficinas, um trabalho mais aprofundado. Com relação ao Plano Diretor, é a mesma situação, a gente não está discutindo os conceitos do Plano Diretor. A gente está discutindo a tabela da outorga onerosa, tudo que foi apresentado pelo Paulo. Então a essência do Plano Diretor, a essência da Lei de Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo não está sendo discutida hoje aqui. Mas, de



## PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

qualquer forma, esse momento de fala, esses três minutos, eu sei que são poucos minutos, vocês fiquem à vontade, é um diálogo com o município, para falar até mesmo de outros assuntos, críticas, elogios à municipalidade, que nós anotaremos aqui. O que for possível responder hoje ou esclarecer hoje, a gente estará fazendo, o Paulo e a equipe da SEURBS. O que não for possível será encaminhado para secretarias competentes para que depois elas providenciem as respostas e esclarecimentos. Tá bom? Resta ainda cerca de 10 a 15 minutos para fazer as inscrições de fala. Então quem tiver desejo de exercer esse direito, fique à vontade, vá até o fundo da sala e faça a inscrição. Então, a partir de agora, eu vou começar a falar o nome, o primeiro nome, para aqueles que se inscreveram. Eu falo o nome do próximo também, o primeiro passa a falar, o segundo aguarda o momento de fala, e segundo o decreto publicado, cada munícipe vai ter direito a três minutos. A gente não vai permitir que se repita a fala, mas a gente vai estar aqui à disposição para maiores esclarecimentos depois da audiência ou por meio de e-mail também a SEURBS. Eu vou repetir aqui novamente o e-mail é [ceurbs.sjc.sp.gov.br](mailto:ceurbs.sjc.sp.gov.br). Não pode encaminhar o e-mail com propostas também, com dúvidas, que elas serão esclarecidas. Vamos passar então para a terceira etapa. A terceira etapa seria a fala da população. Cada inscrito terá o direito de se comunicar, se expressar durante três minutos. Se eu ler errado aqui, por favor me corrijam, é Rodinei, é isso? Tá ok. Então o Rodinei fala e a Ângela, depois do Rodinei pode se preparar para falar também. Rodinei, pode vir até ao microfone e pode exercer o seu direito de fala.

**Rodinei:** Tudo bem? Boa noite a todos. Na verdade é uma sugestão com relação ao zoneamento aqui da nossa região. Eu sou morador, comerciante. Principalmente com relação à região entre Avenida Cidade Jardim e a Mário Covas, que é uma região que praticamente ela é 60% dela, é uma região que é composta por um parque, que era uma praça, que virou um parque. E houve, na última lei de zoneamento, alteração, se não me engano, de ZM3 para ZM1. Isso fez com que inúmeros terrenos, ou mesmo casas que estavam desativadas, inviabilizasse a verticalização. Eu entendo que essa região é uma região de muito fácil acesso à principal entrada do município de São José dos Campos, que é a Mário Covas. Não tem problema nenhum de trânsito. A região do satélite é uma região que conta com inúmeras benfeitorias já públicas da prefeitura, como até esse espaço. E eu entendo que dentro dessa proposta da outorga, dessa nova solução de serviços e residência dentro do mesmo empreendimento, onde você tem lojas e moradias, eu acho que a prefeitura precisava repensar ali, porque ela vinha crescendo bem, e hoje a gente tem escolas, UPAs, inúmeros serviços que a prefeitura dispõe, numa região de extremo fácil acesso e locomoção e sem problema nenhum com relação a trânsito. Está aí a sugestão. Obrigado.

**Teles:** Obrigado, Rodinei, pela fala. Agora a Ângela fala e depois é Gabriel. Gabriel, se prepara.



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

**Ângela:** Boa noite a todas, todos e todes que estão aqui. Como ele falou, meu nome é Ângela, eu moro aqui no bairro do 31 de março. O que eu venho falar aqui é o que eu já falei lá na reunião, na primeira etapa, na primeira audiência que teve, que não dá para concordar com essa revisão do plano diretor, sim, que é uma revisão, não adianta ficar tampando o sol com as peneiras, sem ocorrer o mais importante, que é o debate. Olha aqui, quantas cadeiras vazias estão aqui. Tenho certeza que muitas pessoas vão saber depois o que aconteceu, o que ocorreu e o que pode acarretar de algum problema ou até um benefício. Mas o debate, as oficinas, a população tem que saber. Não dá para um planejamento, uma proposta tão imensa como essa, que eu vejo, que é a outorga onerosa, que parece que é bonita, mas lá na frente dá problemas que já estão acontecendo em São Paulo, os problemas com a outorga onerosa, a gente tem que discutir mais. O plano diretor tem vários instrumentos, dentre um deles, que vocês acabaram, que destruiu o instrumento da Zona Especial de Interesse Social, que poderia ajudar agora na hora de fazer a regularização fundiária. Aí fica inventando coisa onde não tem. Parece que a outorga onerosa virou a solução do problema, que não é. E outra coisa que eu venho questionando e questiono de novo, não adianta debater o problema dentro dos conselhos. Dentro do conselho, é uma parte que a prefeitura tem que fazer. Mas isso não exige de fazer a discussão com os moradores, fazer a oficina, trazer os documentos para a gente olhar. Até como uma forma de a gente não ficar gastando de imprimir papel, teria que ter aqui, oferecer cartilhas, como foi do plano diretor, chamar o conselho gestor do plano diretor, do qual eu fazia parte em 2016, e isso não foi considerado. Até uma forma, algo que eu deixo aqui, que o plano diretor, quando nós formos fazer a revisão completa dele, que instrua que seja instalado o conselho gestor para fazer a discussão. Não há como fazer uma discussão pela metade, porque lá na frente nós vamos encontrar problemas e eu vou estar aqui para cobrar e falar. Eu falei. Obrigada, boa noite. E o parque é nosso. Viva.

**Teles:** Está ok, Ângela. Obrigado pela contribuição. Agora fala Gabriel e depois se prepara a Adriana.

**Gabriel Alves:** Boa noite a todas, a todos, a todes. Sou Gabriel Alves, sou morador aqui do bairro Bosque dos Eucaliptos e também sou membro nomeado do conselho de gestor pelo decreto 17.141, de 12 de agosto de 2016, cujo o conselho gestor de revisão do plano diretor deve ser instalado obrigatoriamente em todos os processos, não só na elaboração, na implementação e na revisão. Ele deveria estar cumprindo. Então, primeiramente, é um vício formal de essa revisão de essa alteração não ter sido instalado, o conselho gestor, conforme o decreto e conforme estabelecido no Estatuto das Cidades, na própria lei orgânica do município. Outro vício formal é que o edital foi publicado no dia 3 de maio e o decreto que institui as audiências públicas foi só publicado no dia 9 de maio. Então há um vício formal, porque o edital é derivado do decreto. Então as audiências só poderiam começar a



## **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS** **SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

partir do dia 9 de maio. Então todas as audiências anteriores, que não completaram 15 dias, não poderão ser validadas. Então existem dois vícios formais. O primeiro é a questão da obrigatória instalação do conselho gestor, que não é suprida pelos colegiados temáticos, como a Comissão de Meio Ambiente, o Conselho de Meio Ambiente, o CMDU e o Conselho de Desenvolvimento Rural. A outra questão é o vício material das propostas. A outorga onerosa deve ser precedida, uma vez que ela promove o adensamento construtivo, ela deve ser precedida de estudo de suporte de carga de infraestrutura. E até agora não foi apresentado, porque se eu estou aumentando a capacidade de construir, eu tenho que ter, já em uma área que já está consolidada, esse gradiente de diferença de consumo de energia, impermeabilização do solo, impacto ambiental, impacto social e econômico, impacto na galeria de águas fluviais, impacto na rede de energia, de telefonia, ela deve ser mensurada e apresentada a esses estudos. A outra questão é que a contrapartida da outorga onerosa, obrigatoriamente, ela deve ser aplicada na região afetada, num possível local a ser definido pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, e isso não está precedido. Então não há esses estudos preliminares que justifiquem essas alterações. E além do quê? As alterações, mesmo sendo pontual, têm que ser estudadas de forma sistêmica, no conjunto, porque o impacto não deve ser excluído de um todo.

**Teles:** Gabriel, obrigado pela contribuição. Agora, com a palavra a Adriana, e depois pode se preparar a Maria Alice.

**Adriana:** Boa noite. Eu vou bater na tecla que eu tenho batido em todas as audiências, que o nome ajuste de parâmetros é apenas uma questão semântica para que não se cumpram com as oficinas. As oficinas são importantes para quê? Para que as pessoas entendam exatamente os impactos de todas essas mudanças. Quando se fala que nós temos não sei quantos artigos, mas nós estamos mexendo nesse e nesse, mas não de forma estrutural, já incorre num erro, porque tem que mudar, usar a outorga onerosa para mudar o tipo de uso. Isso é estrutural. Isso, inclusive, está na lei orgânica. Interfere em outros documentos e leis do município. A gente vê essa plenária praticamente esvaziada num bairro pungente como o Bosque, que a gente faz várias ações e a gente sempre tem muitas adesões. É uma população que adere aos chamados e a gente não vê isso acontecendo aqui. Foi falado... desculpa, eu não lembro o seu nome.

**Teles:** Teles.

**Adriana:** Foi falado pelo Teles no começo da apresentação, você leu o edital, que as discussões nas audiências públicas, quando a gente vem para o microfone, é para tratar do tema da audiência. Na sequência, quando ele pediu para a gente se inscrever, ele falou que as pessoas poderiam falar de qualquer coisa. Então, acho que existe um problema. Ou o edital, ou o que foi colocado aqui na hora e que não foi acordado com a plenária. Não tem gente suficiente para aprovar a mudança de



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

um edital público. Então, nós temos várias questões que precisam ser olhadas com cuidado e a gente precisa trazer mais pessoas para participar ativamente dessas discussões, porque nós não estamos discutindo essas mudanças, nós estamos tendo uma apresentação do que é essa mudança e, simplesmente, validando essas mudanças sem discussão, porque nós não temos a qualificação para essas discussões, porque a população não foi preparada. Então eu gostaria, mais uma vez, de deixar isso registrado. Obrigada.

**Teles:** Antes da Maria Alice, deixa eu só avisar que encerrou as inscrições, então a Maria Alice, com a palavra, deixa eu ler o nome da próxima munícipe, é Simeí Fish, é isso mesmo? Está ok. Então, Maria Alice, pode se manifestar.

**Maria Alice:** Obrigada. Eu estou aqui para corroborar a fala da Adriana, da Ângela, do Gabriel, eu estou aqui para falar que eu sou contra esse rito, essa audiência pública. Por quê? Porque, bom, primeiro que é o modus operandi da prefeitura, é contra a sociedade e não com a sociedade. Nós não tivemos tempo hábil para estudar essas propostas de alteração, que são muitas, como falou a Adriana, não é um simples ajuste, há muitas alterações ali. Não tivemos tempo hábil para isso, não houve estudos para corroborarem essas propostas que estão colocadas aí, eu vou colocar como exemplo, como está proposto aí a questão dos sítios de recreio na zona rural, não houve estudos para corroborar essas propostas de alteração. Então, é um rito que a gente não tem como, a gente está aqui simplesmente para cumprir um protocolo, esse rito. E o Teles, inclusive, a sua fala, Teles, que no conselho, acho que no CMDU, você falou que foi formada uma Câmara Técnica que estão estudando essas propostas. Então, como é que a gente já está no rito? Audiência pública. Se ainda tem coisas sendo estudadas nesses conselhos, ou seja, as propostas não foram justificadas de forma adequada nesses conselhos, nem discutidas exaustivamente, para então a gente poder passar para essa etapa aqui. Então, eu estou aqui para corroborar a fala dos colegas e para dizer que eu sou contra esta audiência pública.

**Teles:** Maria Alice, obrigado pela contribuição. A última inscrita é a Simeí. Pode se manifestar.

**Simeí:** Bom, boa noite a todos, toda a audiência, organizadores. Eu vim fazer um questionamento, porque eu vi a exposição toda, prestei atenção, mas só se falou de ambiente construído. E dentro do que foi colocado, foi apresentada, por exemplo, a área do aeroporto, foi comentado o visual do banhado, e ninguém levou em consideração o que está ali. Eu acho que o nosso único cerrado preservado está naquela área do aeroporto, que vai mudar com o zoneamento. Mesmo dentro do CTA, dentro daqueles muros, o cerrado não está preservado, porque a grama, batatais, já ocupou o que deveria ser cerrado natural. E eu tive a oportunidade de fazer coleta botânica nessa área que vocês estão sugerindo que mude de zoneamento. Me entristeci muito, porque se ela ficou preservada, é porque tinha



## PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

um zoneamento. O outro ponto foi com relação ao banhado. Só o fato de ter a via, já houve uma ruptura de ambientes. E não é só o muro que está quebrando o visual. Realmente, a interrupção da fauna pode ser vista quando uma ciclista passou por um casal de jararacas na borda da pista de ciclismo. Então, toda alteração de ambiente construído tem que ter um estudo prévio, não só social, como no caso dos sítios, acho que é social, tem que ser feito também, como toda a parte do ambiente natural. O ambiente construído é uma parte da história, gente. O movimento social que vai envolver toda essa mudança e esse adensamento, carros, estacionamentos, muitos prédios, sem ter a cidade comportando, eu acho que realmente tem que ser repensado tudo isso. Por isso, eu sou contra. Bom, eu sou agrônoma, tenho mestrado em botânica e doutorado em ecologia. E, pelo que foi exposto, eu fiquei meio decepcionada com relação ao que foi colocado com a outra parte do que está sendo alterado com o zoneamento.

**Teles:** Ok, obrigado, Simei. A senhora não ia fazer uma pergunta? Não se inscreveu? Ah, está joia. Vamos fazer o seguinte, já fechou o tempo, mas a gente tem um tempo, se a senhora quiser se manifestar, três minutos? Você não quer fazer para ficar gravado o questionamento?

**Nádia:** Ele está gravando. Boa noite a todos, meu nome é Nádia, sou professora de ciências agrárias, também sou formada em engenharia agrônoma. E eu queria saber, em primeiro lugar, uma perguntinha básica, essas assinaturas de presença, elas validam o quê? Que houve acordo? É a minha primeira pergunta. Elas validam o quê? Para vocês, para a prefeitura, representantes? Vocês podem responder?

**Teles:** Podemos responder depois todas?

**Nádia:** Tá. E uma audiência pública, sem público, com muito pouca gente, não é significativo. Isso é para uma cidade como São José dos Campos, capital do Vale, eu sou joseense, então é muito estranho uma audiência, quer dizer, ela não foi divulgada, ela não foi nem televisionada, ela não foi debatida, eu acho que ela está... não é desconhecida, ela está quase legal, pelo que eu conheço na minha maturidade, há 70 anos, com audiências públicas. Então, não houve audiência pública no estudo da lei, não houve audiência pública no presente momento, é uma audiência de presença, ali se fala um tema e aqui se discute um bairro, como em todas as outras que comparecemos, parece que assim vai ser a sequência, isso é praticamente, é como se tivesse amputado o sistema ambiental de São José dos Campos, porque São José dos Campos é uma cidade que tem um nome, São José dos Campos do Cerrado, onde o Cerrado está praticamente sendo extinto, por Vila Cambuí, por etc. E o Cerrado é que garante as nossas condições de subsolo aquífero. Então, nós corremos muitos riscos em São José dos Campos, muitos riscos. E é São José dos Campos do Cerrado, por isso que ela tem o nome de Campos, não é Campos de Jordão, como falou o governador do estado, São José dos Campos de Jordão, isso não existe, é São José dos Campos do Cerrado. Então, é isso



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

que eu queria comentar, é uma audiência pública que eu não sinto e não vejo, não constato como público. Obrigada.

**Teles:** Obrigada, Nádia. Nádia, depois eu vou só pedir para a senhora colocar o nome, documento, bairro. Não, dos inscritos para a fala. A gente vai começar, então, a quarta etapa, que seriam os comentários. Pelo decreto, a gente teria 20 minutos para fazer os comentários. A gente vai tentar procurar aqui esclarecer o máximo de questões possíveis. O que eu puder esclarecer, eu vou manifestar. Tem o Paulo, que faz parte da equipe técnica da SEURBS, a Daniela também. Eu vou pedir a ajuda deles. Eu vou começar pela fala da Nádia. Ela perguntou se a assinatura de presença valida um acordo da sociedade com a proposta. Não. Ela tem outro escopo. A assinatura significa apenas que você participou da audiência. Isso não quer dizer que você concorda com a proposta. Eu acho que vocês têm a livre oportunidade, decisão, para apoiar ou não, tudo isso é encaminhado posteriormente para o secretário, para a equipe técnica. Tem assuntos envolvendo outras secretarias que a gente encaminha também. Mas isso não significa que você está concordando com o que está sendo proposto. Muito pelo contrário, até esse espaço que a gente abre de 3 minutos é justamente para fazer críticas, elogios ou contribuições. Mas as questões não acabam aqui. Elas ficam abertas. De repente, se um grupo quiser fazer uma reunião com o secretário, com os técnicos, fiquem abertos para, posteriormente, depois das audiências, a gente fazer esse debate. Está bom?

**Paulo:** Vou começar pela fala do Rodinei, que é uma sugestão de alteração de zoneamento. Talvez eu tenha entendido errado, mas é a utilização do instrumento que está sendo previsto, da outorga onerosa de alteração de uso é para a transformação da zona mista 1 em zona mista 3, em uma região que, pelo que eu entendi, já é dotada de prédios, de infraestrutura suficiente, e a ZM1 acaba por inviabilizar a utilização do terreno pelos proprietários. É isso que eu entendi da proposta? Está certo. A princípio, a proposta aqui é a formalização do instrumento. Ela não vai autorizar nenhuma transformação. Isso vai ser regulamentado por lei específica. A gente precisa, primeiro, regulamentar o instrumento, para depois regulamentar a forma como ele vai funcionar. Então, eu vou te pedir que você puder fazer uma proposta por escrito para apresentar, ou na secretaria, ou no e-mail da SEURBS, que o Teles falou aqui, ou na próxima audiência, se puder apresentar um documento formal dessa alteração. Lembrando que todas as sugestões que foram protocoladas, seja na audiência, seja na secretaria, lá no sexto andar do passo, ou seja por e-mail, no final elas fazem parte de um caderno. Os técnicos da secretaria avaliam proposta por proposta, esclarecem se ela foi acatada ou não, se ela foi colocada em prática no plano ou não, e a razão dela ter sido acatada ou não acatada. Então, eu vou te pedir para formalizar, se puder, a proposta e colocar informações do porquê, se acha que isso é interessante.



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

**Teles:** Com relação a... são três falas aqui, são três críticas, ao procedimento da audiência. A Ângela, ela entende que o que está ocorrendo, essa proposta, não seria um ajuste, mas sim uma revisão do plano diretor. Ela entende também que não está ocorrendo o devido debate, precisaria ser mais discutida essa proposta. E entende também que não adianta não adianta esta proposta. esse debate dentro dos conselhos. Ela queria que se expandisse esses debates. Ela entende dessa forma. A Adriana... entendi. É que tem que ser ampliada a discussão. Você disse que tem que ser ampliada a discussão, mas não adianta discutir somente dentro dos conselhos. Certo. Eu vou juntar as três falas aqui e fazer uma resposta única. O que eu puder contribuir. A Adriana, no mesmo caminho, ela entende que deve haver oficinas para a compreensão dos impactos. Citou a minha fala do início, onde eu me expressei que qualquer cidadão poderia se manifestar em qualquer formato, não apenas com relação à alteração do proposto. A Maria Alice também se manifestou contra o rito da audiência, ausência de estudos. E com relação à proposta relacionada aos sítios de recreio. E a questão do CMDU também, ela questionou também, que está sendo discutido ainda no CMDU, paralelamente às audiências públicas. Eu vou procurar fazer um esclarecimento aqui, com relação às três falas, porque são três falas que questionam o rito. Primeiro, com relação à minha fala do edital, que houve uma crítica com relação a gente aceitar que a população trate de outros assuntos dentro dessa audiência pública. Primeiro ponto, essa terceira audiência em que eu participo, eu acredito que essa, sem dúvida, foi a audiência em que as falas tiveram mais relação com o tema. Mas a prefeitura tem que abrir esse diálogo com a sociedade também, porque algumas pessoas esperam esse momento para poder criticar a prefeitura, questionar o trabalho da prefeitura. É um espaço que a gente abre também, democrático, para que a população venha aqui e reclame mesmo que o serviço está sendo prestado, que pode ser melhorado. É evidente que a gente gostaria de concentrar no tema da audiência pública, mas a gente não quer vedar também o cidadão, que ele possa se manifestar contra o poder público. E tem casos que é bem frutífera a manifestação. A gente encaminha para outras secretarias, elas tomam providências, então a gente não gostaria de cercear esse direito do cidadão de alguma forma se manifestar com relação ao que ele está insatisfeito. É, o que acontece é que a gente abre esse espaço também. Mas o edital não veda a... exatamente. O que a gente não coloca é a vedação, né.

F: (inint) [01:10:08].

**Teles:** É que, Ângela, em 2018, mesmo com as oficinas, a gente abria esse espaço também.

F: (inint) [01:10:34].

**Teles:** Ok. Nádia, esse questionamento, vocês colocaram há pouco, vai ser transcrita. Todas as falas suas, isso vai ser reproduzido no processo interno, vai ser encaminhado ao jurídico. A gente não vai descartar essas manifestações. Ok. Os



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

debates nos conselhos, terminando de retratar essas três falas, elas acontecem com frequência, inclusive em paralelo às audiências públicas. No plano diretor ocorreu também esses debates. E a gente está aberto. Se vocês querem formar um grupo, a gente conversar, debater na prefeitura, a gente fica aberto a esses debates.

**Gabriel:** Na realidade é o seguinte, o processo conforme determina a legislação, o estatuto da cidade, a resolução do Conselho Nacional de Cidades, número 25, a lei orgânica. Ou seja, toda revisão, qualquer alteração ou elaboração do plano, ela aparece em primeira instância do conselho gestor. (inint) [01:12:49]. E nas cidades, onde tem o conselho municipal das cidades, esse conselho gestor é substituído pelo conselho da cidade. Isso não é o caso aqui dentro da cidade. Aqui tem o CNDU. O CNDU não substitui o conselho da cidade nem o conselho gestor. São duas composições de formatos diferentes.

**Teles:** Gabriel, eu ia até depois chegar na sua fala. Tem vários apontamentos também. Eu vou repetir, todos os apontamentos, críticas, etc., vão ser todas transcritas posteriormente. Está tudo sendo gravado. Pode ser objeto de questionamento posteriormente também. O plano diretor estabeleceu o CMDU como órgão gestor do plano diretor. Isso consta no texto de lei. Aproveitando, o Gabriel já se manifestou. Ele é morador do Bosque. Ele reclama da ausência do plano diretor... das audiências. Ele reclama do prazo das audiências, que foi publicado dia 9 de maio o decreto. Gabriel, os 15 dias foram respeitados. A primeira audiência, você tem a data aí, Paulo? Foi no Vista Verde?

**Gabriel:** 21, 22, 23.

**Teles:** A gente contou 15 dias para que houvesse a primeira audiência.

**Gabriel:** O erro formal é o seguinte. O edital não poderia ser publicado antes da hora do decreto. Se o decreto foi publicado no dia 9, eu tenho que contar o calendário de audiência. O edital teria que ser no dia 10. Por quê? Porque o edital não tem um embasamento legal. Você tem que convocar as audiências antes do seu decreto que a convoque adequadamente. Então, as audiências que seriam válidas, seriam a contar a partir do dia 9. Então, todas as audiências, 21, 22 e 23, são irregulares.

**Teles:** O Gabriel, vou fazer o seguinte. Eu estou sem aqui as publicações, etc. Vou pegar o seu e-mail e vou te enviar toda a documentação. Podemos fazer dessa forma? Eu tenho a publicação, o decreto. A gente contou os 15 dias.

**Gabriel:** Você contou os 15 dias. Mas contou errado. Porque os 15 dias tem que contar a partir do decreto. E não quando você publicar o edital. O edital não poderia ter sido publicado antes do decreto. O que regulamenta, institui a convocação das audiências é o decreto, não o edital. O edital é submissão ao decreto.

**Teles:** Eu posso pegar o seu e-mail depois e te encaminhar toda a documentação?

**Gabriel:** Pode.



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

**Teles:** Eu já pego com o senhor. O que mais foi falado com relação aos vícios?

**Gabriel:** O vício, esse foi um dos vícios. Certo. O segundo vício formal foi que não foi instituído... quando institui o processo, institui o conselho gestor. Convoca uma audiência para fazer a composição do conselho gestor, listar o conselho gestor, faz as câmaras técnicas dos estudos, faz as oficinas, faz o material de publicação da proposta, que, inclusive, não tem aqui, (inint) [01:16:50].

**Teles:** Gabriel, senão a gente não vai dar sequência. Eu estou fazendo uma exceção de abrir um espaço para vocês se manifestarem, mas, senão, a gente não vai sair daqui hoje. Eu estou abrindo esse espaço para a gente dialogar.

**Gabriel:** O que eu estou registrando é que a administração repense e reveja esse processo e faça um processo correto conforme determinada legislação. Porque, na realidade, se ela não for coerente com o que determina a legislação, obviamente, como foi impugnada a emenda, a Lei Orgânica das Áreas Verdes, vai ser impugnada essa audiência também.

**Teles:** Tá ok. Mas, eu, de qualquer forma, vou te encaminhar depois a documentação necessária e essa resposta vai ser providenciada também. Tá?

**Gabriel:** Obrigado.

**Teles:** A Simeí. Correlação cerrado. Ah, tá joia. Bom, as outras questões acho que são mais técnicas. Da Nádia eu já respondi também. Você pode fazer os comentários?

**Paulo:** Bom, eu comentei até agora só o Rodinei. Voltando aos temas aqui da audiência, a Ângela propôs o retorno das ZEIS. Então, eu te peço de fazer a mesma proposta, como eu indiquei para o Rodinei, de a gente fazer por escrito e protocolar, para que a gente possa estudar e responder isso. O objeto da audiência não é a alteração do zoneamento. Como a gente falou no início, a gente não está alterando o mapa, criando ou alterando zona de uso. Mas toda proposta pode não ser, de repente, abraçada agora, incorporada ao texto, mas ela pode ser reservada para o momento hábil. Um caso que a gente tem aqui é o dos moradores do portal dos pássaros, desses moradores que estão em zona mista 1. Diversos loteamentos isolados procuraram a Prefeitura ao longo dos anos e foram indicando essa necessidade. Como eu falei na apresentação, o técnico não consegue viver todas as realidades da cidade. Então, se um problema não chega até nós, por quem vive aquela realidade, a gente não consegue pensar num instrumento para aquela população específica. Então, o que eu peço é que formalizem a proposta para que a gente possa se debruçar sobre ela, estudar e, eventualmente, como não é o caso agora, a gente poder pensar nela para o futuro e ela ser objeto de discussão quando a gente tiver a revisão de fato do plano nas oficinas, nas audiências. Passando para a fala do Gabriel, acho que o Teles já colocou os pontos aqui, eu sou arquiteto, não vou conseguir discutir essas questões do conselho, infelizmente não acompanho essa questão de tempo de edital, mas eu acredito que, e eu não gostaria que todo o



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

processo de alteração, audiência, que para mim que sou técnico, fosse judicializado, mas eu acho que, de repente, é um caminho. Se não concordo, assim o faria, então é o que eu coloco para ele. A Adriana falou dos ajustes do parâmetro, a questão desse ajuste ou lei, eu entendo, a gente está fazendo alteração, Adriana, de três artigos, coisas que a gente viu que não andaram ali ao longo do caminho e, para nós, é um ajuste, a extensão da revisão de um plano diretor, ela altera o norte da cidade, ela altera o produto final. Aqui a gente está fazendo alterações para atingir um produto final que já foi definido no passado, é por isso que eu, particularmente, chamo de ajuste, mas eu entendo o seu ponto. Uma alteração da outorga onerosa de alteração de uso, só para avisar que ela não passa a valer com a aprovação da lei, a outorga onerosa da alteração de uso, ela ainda precisa ser regulamentada por lei específica, pode ser que esse artigo específico seja vetado, que ele não passe, pode ser que a lei que vai regulamentar isso não seja aprovada, não passe, mas a gente precisa prever o instrumento para que ele possa ser discutido. A gente pode discutir agora o instrumento, se ele é bom, se não é, se eu quero fazer alguma alteração, mas, quando for a lei específica, a gente vai ter um espaço maior para discutir o instrumento. Da Maria Alice, ela falou questões contra o rito, que não teve o tempo hábil para verificação dos documentos, sem o estudo dos sítios de recreio, os sítios de recreio a gente colocou só onde o plano diretor já apontava como viáveis, onde tinha essa vocação, a gente não conseguiria propor essa alteração, os sítios de recreio, mais acima daquela zona de potencial turístico, ali eu tenho áreas ambientais mais frágeis, eu tenho uma zona rural, e ali seria um problema, talvez. Então, a experiência aqui é só onde o plano diretor já indicou que existe certa viabilidade, por isso que a gente também não abriu isso, deixou isso mais restrito como experiência, porque isso já acontece regularmente, e acontece muito, é uma região que já foi indicada pelo plano que tem essa vocação, então a gente está tentando regulamentar e controlar um pouco isso. Defendeu também a discussão exaustiva, eu compreendo também aqui o desejo dela. Simei falou das questões ambientais, alteração em torno do aeroporto, da área de cerrado, a área de cerrado já é protegida, a proposta aqui é para aqueles lotes que já estão com zoneamento ZOOD, hoje eles já poderiam ser edificados, hoje eles poderiam ser edificados como comércio, serviço, indústria, o que a gente está propondo é que ele também possa ter uso residencial, de repente, ambientalmente, para uma área próxima ao cerrado, o uso residencial e de serviço vai ser melhor do que o industrial, então acho que a proposta vem como uma melhoria, não como algo negativo. Não tem nenhuma área protegida que está sendo transformada em lote ou que está sendo permitida a construção dela em que a construção já não seja permitida hoje. Áreas que já tem a construção permitida é como uma ampliação do leque de possibilidades, hoje eu só posso fazer indústria, comércio, serviço, amanhã eu posso fazer comércio, serviço, residência. Então a alteração é



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

basicamente essa, nenhuma área sensível, e aí eu posso falar da minha área específica, que é a do loteamento, quando a gente faz a aprovação de loteamento, a gente faz um estudo da vegetação, é necessário um laudo ambiental de caracterização de vegetação, então se a área de cerrado ela já é protegida por lei, a gente faz um loteamento, se a gente identifica que tem a vegetação de cerrado, mesmo que ela tenha sido suprimida, aquela área não perde a característica de cerrado, então ela continua sendo protegida por lei, a gente está agora com um loteamento, uma área de um milhão de metros quadrados, metade dessa área de cerrado, ela vai ser transformada num parque, ela vai ser doada à prefeitura porque ela não tem uso, eu não tenho como fazer supressão para absolutamente nada, talvez um viário, mas a ideia não é essa, a ideia é fechar e proteger essa área, então a gente tem uma área de um milhão de metros quadrados em que só metade vai conseguir ser utilizada, a outra metade precisa ser preservada. Quanto à interrupção do fluxo de fauna, foi um dos pontos que você colocou, falando da minha área também, toda vez que a gente vai aprovar um loteamento, a gente exige estudos de fauna, então a gente precisa saber o que tem ali, isso acontece no âmbito da CETESB, mas a própria secretaria já pede para que esses estudos sejam adiantados para propor travessias, as APPs elas começam a ser regeneradas ali logo no início do loteamento, essa semana eu estava visitando um fiscal meu, umas semanas atrás, estava visitando o loteamento, e aí ele avistou um lobo guará na área revegetada, semana passada eu recebi um vídeo de um funcionário da obra de uma onça parda, aqui no loteamento na Cambuí, alguém quiser eu posso... é, exato, mas era uma área degradada, era uma área degradada em que foi revegetada, todas as APPs, todo o fluxo de fauna, com a implantação dos loteamentos ali, foi deixado às passagens, então a gente vai ter a conexão, todas as áreas que estavam ali dispersas, em pasto, elas estão sendo regeneradas e conectadas, através da travessia, então antes a gente tinha o pasto, agora a gente tem o loteamento, mas a gente tem a recomposição de todas as APPs, eu só vou pedir uma licença, eu aguardo absolutamente todos falarem, eu deferi um respeito enorme com a fala de todos, eu peço o mesmo deferimento de respeito com a minha parte, tá bom, e todos os loteamentos que a gente aprova agora são exigidas travessias de fauna, o loteamento MRV tem travessias de fauna aérea, subterrânea, lá tem uma espécie, o calitrix, que é uma espécie ameaçada lá, então falando um pouco da minha rotina, do meu dia a dia. A Nádia questionou, o Teles já explicou, o que essas assinaturas na audiência significam apenas o comparecimento, não significa que você está anuindo ou chancelando absolutamente nada, e tocou num ponto também da zona de recarga de aquífero, hoje a gente tem uma zona de recarga de aquífero definida, e os loteamentos que são aprovados dentro dessa zona elas têm uma contrapartida maior de área verde, de declividade principalmente da área verde, para que a água tenha tempo de infiltrar. Essa zona de recarga majoritariamente ela está na área de



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

cerrado, que é justamente a área que as árvores possuem uma raiz mais profunda, fazem uma filtragem melhor da água, por isso que a raiz profunda é tão resistente, o cerrado pega fogo e ele se regenera quase que totalmente um tempo depois, justamente pela profundidade da raiz e a existência do aquífero. Bom, na parte técnica basicamente é isso, e eu falei na outra audiência, a gente fica à disposição sempre na secretaria, eu vou encerrar, porque senão a gente compra um debate. Qual foi a questão técnica que você questionou? Eu desconheço a lei que especifica necessariamente o estudo de suporte de carga de infraestrutura para revisão de ajuste do plano. Quando a gente vai fazer um empreendimento, por exemplo, um edifício, todo esse estudo tem que ser apresentado, então ele vai fazer o licenciamento disso com a EDP, ele vai fazer o licenciamento da Sabesp, se essa infraestrutura não é suficiente ele tem duas opções, não fazer o empreendimento ou fazer uma melhoria de infraestrutura. Na área que eu trabalho, os loteamentos, todos fazem reforço de infraestrutura. Lógico, o loteamento vai ser feito em uma área que não é dotada de infra, e muitas vezes a infraestrutura colocada num loteamento, ela atende também o seu entorno, tá bom? E aí com os empreendimentos, acredito que funciona da mesma maneira, você precisa fazer uma recarga, você precisa fazer uma revisão na rede, você precisa trocar a tubulação de água, de esgoto, muitas vezes, então na implantação do empreendimento, todo empreendimento tem esse estudo. Então, tá perfeito, essa manifestação foi feita, tá anotada, vai ser respondida, eu sugiro também, não é presunção nem nada, mas se eu discordo de alguma coisa, eu acho que é um direito você procurar uma forma de impugnar isso, de vetar isso, aí é uma discussão que vai além da técnica, infelizmente, eu não consigo debater esse ponto com você, acredito que você tenha um conhecimento enorme, você foi conselheiro, então acredito que você tenha um conhecimento disso. Eu sou arquiteto urbanista, paisagismo não é uma matéria da minha formação, hoje eu trabalho com aprovação de projeto...

F: (inint) [01:29:03].

**Paulo:** Mas o questionamento dele não é da área de cerrado, de verdade, eu não pretendo, eu peço desculpas, eu não pretendo, eu peço respeito com o meu papel na audiência. Eu sou técnico, se alguém quiser fazer uma discussão técnica, na primeira audiência do Vista Verde eu convidei a todos, falaram, estamos à disposição, vai no sexto andar, leva a proposta, tive uma conversa numa última audiência com a Adriana Ieda, a gente, apesar das divergências, a gente conseguiu fazer uma conversa legal ali, então todos que quiserem reforço o convite, só uma pessoa foi até a Secretaria falar comigo, quem quiser ir até a secretaria, levar sua proposta, discutir uma questão técnica, conhecer um pouco do trabalho que é feito, eu estendo o convite, vá lá, vamos discutir, a gente gosta de discussão, a gente não



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

fecha a porta para discussão, é que realmente a gente não é procurado na Secretaria para fazer a discussão, tá bom?

**Teles:** Bom, a gente vai para a quinta etapa, a gente tentou esclarecer o que foi possível, eu vou pegar o e-mail do Gabriel, após a audiência, para encaminhar a documentação, e, Gabriel, se tiver vontade, também, para explicar melhor a sua dúvida com relação ao suporte de carga, eu vou encaminhar o e-mail para você, você me replica com a dúvida. Nádia, a questão é a mesma também, se for caso, posso pegar seu e-mail também, a gente encaminha. Tá, jóia, peço desculpas se eu não consegui resolver, esclarecer alguma dúvida, mas eu agradeço a presença de todos, eu espero que a gente possa melhorar nas próximas audiências, que a gente possa ter mais participantes, mais dúvidas, e a gente possa esclarecer melhor os questionamentos. Um abraço a todos, parabéns pela participação, e até a próxima audiência, tchau.

[01:31:20]