Sugestões protocoladas por escrito em Audiência Pública (Vista Verde - 17/11/2025)		
Nome	**Sugestão**	**Resposta**
Antonia	Precisa ver a situação do Bairro Ebenezer na zona leste de São José dos Campos que não tem esgoto, não é regularizado, possui 14 famílias que não tem agua e algumas que não tem luz. Os bairros Santa Rita, Santa Júlia, Portal do Céu, Ebenezé, Capão Grosso os moradores não tem correios. Precisa agilizar para dar dignidade aos moradores. Estradas do Santa Hermínia e Bairrinho precisa fazer acostamento, a mesma é muito perigosa para pedestres.	A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, pois o projeto de lei possibilitará a regularização de núcleos urbanos informais sob a forma de **condomínio de sítio de recreio, no Perímetro Rural do Município**, a exceção da Área de Proteção Ambiental de São Francisco Xavier e os recursos provenientes da contrapartida financeira da alteração do uso do solo serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação para as finalidades previstas no art. 26 da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, nos termos do art. 83-C da Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro, de 2018. Os núcleos urbanos informais citados na reivindicação encontram-se no **Perímetro Urbano do Município,** sendo que a política de Regularização Fundiária estabelecida no Plano Diretor - Lei Complementar 612/2018, artigos 64 a 66, é atribuição da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, setor para o qual serão encaminhadas as reinvindicações.
Osmar Rodrigues Eugênio	Ônibus para o Capão Grosso 2, regularização ponte 1 e 3, acrescentar mais verbas no setor de regularização fundiária (melhor que emprestar dinheiro). Alongamento da Avenida Santo Antônio do Alto com calçada e via para ciclistas. Manutenção na iluminação na Avenida Santo Antônio do Alto. Fazer municipalização da escola do Bom Retiro, João Morotti Filho.	A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, pois o projeto de lei possibilitará a regularização de núcleos urbanos informais sob a forma de **condomínio de sítio de recreio, no Perímetro Rural do Município**, a exceção da Área de Proteção Ambiental de São Francisco Xavier e os recursos provenientes da contrapartida financeira da alteração do uso do solo serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação para as finalidades previstas no art. 26 da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, nos termos do art. 83-C da Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro, de 2018. O **núcleo urbano informal Capão Grosso 2** está localizado no **Perímetro Urbano do Município** de São José dos Campos e encontra-se identificado no anexo XV - Mapa - Núcleos Informais da Lei Complementar n.º 612, de 30 de novembro de 2018 (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos). A PSJC informa que política de Regularização Fundiária estabelecida no Plano Diretor - Lei Complementar 612/2018, artigos 64 a 66, é atribuição da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, setor para o qual serão encaminhadas as reinvindicações. Referente a municipalização da escola, a reivindicação será encaminhada para a Secretaria de Educação.

Fernanda Silveira	Ônibus no Capão Grosso 1: Regularização do Capão Grosso 1 e Ponte 1B: Acrescentar mais dinheiro ao setor de regularização fundiária; Área de lazer Capão Grosso 1; Avenida Santo Antônio do Alto precisa de calçada, guia sinalização, alargamento, monitoramento de descarte irregular e materiais de construção.	A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, pois o projeto de lei possibilitará a regularização de núcleos urbanos informais sob a forma de **condomínio de sítio de recreio, no Perímetro Rural do Município**, a exceção da Área de Proteção Ambiental de São Francisco Xavier e os recursos provenientes da contrapartida financeira da alteração do uso do solo serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação para as finalidades previstas no art. 26 da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, nos termos do art. 83-C da Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro, de 2018. O **núcleo urbano informal Capão Grosso 1** está localizado no **Perímetro Urbano do Município** de São José dos Campos e encontra-se identificado no anexo XV - Mapa - Núcleos Informais da Lei Complementar n.º 612, de 30 de novembro de 2018 (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos). A PSJC informa que política de Regularização Fundiária estabelecida no Plano Diretor - Lei Complementar 612/2018, artigos 64 a 66, é atribuição da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, setor para o qual serão encaminhadas as reinvindicações.
Sugestões protocoladas por escrito em Audiência Pública (Jardim Santa Fé - 18/11/2025)		
Nome	**Sugestão**	**Resposta**
Não houve sugestão protocolada por escrito		

Sugestões protocoladas por escrito em Audiência Pública (Bomsucesso - 19/11/2025)		
Nome	**Sugestão**	**Resposta**
Lincoln Delgado	LISTA REVISADA DE QUESTÕES PARA A AUDIÊNCIA PÚBLICASobre o ENTENDIMENTO LEGAL 1. O que diferencia este processo de Regularização de Sítios de Recreio do processo e porquê a prefeitura não poderia adotar simplesmente o processo de Regularização Fundiária ao invés de criar uma nova legislação específica? 2. Devido a lentidão na iniciativa de processo de regularização pela prefeitura, diversas propriedades estão com ações demolitórias em andamento. A aprovação do projeto de cada condomínio pode ser utilizada como meio legal para interrupção das ações julgadas?Sobre CUSTOS e FINANCIAMENTO 3. O valor total da Outorga Onerosa é muito alto para a maioria. É possível parcelar em, por exemplo, 12 ou 24 vezes para caber no orçamento das famílias? 4. Muitos ouviram que o custo por lote será de quase R$ 40 mil só para a Prefeitura, além de todos os custos de infraestrutura (luz, água, esgoto). Isso esta correto? Como podemos reduzir este custo? O que esse valor da Outorga realmente inclui? 5. A Prefeitura pode criar um subsídio, desconto ou ajuda de custo para idosos, aposentados e desempregados pagarem a Outorga?Sobre PROCESSO, PRAZOS e BUROCRACIA. 6. E se uma parte dos moradores não quiser participar ou não pagar? Isso impede a regularização de todo o conjunto? 7. O que acontece se, por dificuldade financeira ou outro motivo, o condomínio não conseguir fazer todas as obras de infraestrutura no prazo de 4 anos? O processo é cancelado e perdemos tudo o que já foi investido?	1. A regularização fundiária nos termos da Lei Federal 13.465/2017 (REURB) se limita aos núcleos urbanos informais consolidados até 22 de dezembro de 2016, porém após esta data, surgiram novos parcelamentos irregulares na Zona Rural, desta forma a lei proposta possibilitaria a regularizações dos parcelamentos ocorridos entre 22 de dezembro de 2016 e 31 de outubro de 2025.2. Quanto aos processos administrativos municipais será feita a análise jurídica referente às restrições judiciais dos imóveis, sendo que cabe ao judiciário a análise das ações demolitórias. Se questionada a PSJC poderá atestar o status do processo administrativo de regularização dos SIR.3. Pleito acolhido. A PSJC fará ajustes no projeto de lei para possibilitar o parcelamento da Contrapartida Financeira relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.4. A Contrapartida Financeira relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, se refere a conversão do solo rural em bolsão urbano nos termos da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001 e a execução e manutenção de todas as obras de infraestrutura do SIR serão de inteira responsabilidade da iniciativa privada, considerando tratar-se de melhoria de propriedade privada. A PSJC fará ajustes no projeto de lei quanto à fórmula e o valor da Contrapartida Financeira relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.5. Não há previsão de subsídio social no projeto de lei de Condomínio de Sítio de Recreio. Os parcelamentos irregulares no Perímetro Rural, caso atendam a Lei Federal 13.465/2017 (REURB) poderão ser beneficiados pela Regularização Fundiária de Interesse Social.6. O pedido de regularização do parcelamento do solo sob a forma de SIR deverá apresentar a concordância de 50% mais 1 proprietário ou possuidor. A aprovação do Alvará de Construção para fins de regularização dos parcelamentos de solo sob a forma de Condomínio de Sítios de Recreio – SIR está condicionada ao pagamento de contrapartida financeira prestada pelos beneficiários. Para os casos, em que os adquirentes dos lotes não constarem como proprietários na matrícula da gleba do SIR, deverá ser constituída associação de moradores para fins de representação dos interessados perante o processo de regularização do parcelamento irregular.7. Não serão restituídas as contrapartidas financeiras já pagas da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo - OOAUS, em decorrência da caducidade do Alvará de Construção e cancelamento da transformação do solo rural em bolsão urbano, por não cumprimento do prazo de implantação do SIR previsto na legislação.

Lincoln Delgado	Sobre VIDA PRÁTICA no SIR 8. Vai poder ter horta, galinheiro e pomar no meu lote para consumo da família? 9. Como vai funcionar a coleta de lixo para o condomínio? A Prefeitura pode garantir que a URBAM ou outra empresa vai atender nossa área? Sobre a IMPLANTAÇÃO e REGRAS 10. E se a nossa rua interna hoje tiver menos de 7m de largura? Vamos ser obrigados a alargar, mesmo com pouco tráfego? 11. As casas que já existem e estão com recuos menores que o exigido, serão aceitas ou seremos forçados a demolir? 12. A área de reserva ambiental (AMRA) pode ser só o que já existe de mata e área verde nos lotes, sem ser obrigado a comprar mais terra para reserva? 13. Depois de regularizado, teremos que pagar IPTU? Qual seria a estimativa de valor? 14. Como ficariam as atuais obrigações legais e burocráticas como CAR, ITR, CCIR, certidões do INCRA?	8. As unidades privativas deverão ser de uso exclusivo residencial unifamiliar e não há impeditivos na legislação proposta para a implantação de hortas, galinheiros e pomares para o consumo próprio. 9. Caberá aos proprietários das unidades autônomas a responsabilidade pela coleta, transporte, destinação e gestão dos resíduos e rejeitos do condomínio e das unidades autônomas. O habite-se do Condomínio de Sítios de Recreio - SIR fica condicionado apresentação do contrato de serviços junto a empresa responsável pela coleta de resíduos recicláveis e rejeitos do SIR. 10. Somente para o Condomínio a ser implantado será exigida a largura mínima de 7m para as vias de circulação interna de veículos, esta exigência não é aplicável para os condomínios a regularizar. 11. As edificações já implantados na área privativa das unidades autônomas do SIR, antes da publicação da Lei Complementar e constantes no levantamento exigido no protocolo do processo, ficam reconhecidas como construções regularmente existente, através de emissão de atestado de regularidade de construção (documento equivalente ao Habite-se), desde que atendidos os requisitos legais previstos na legislação. Quando não atendidos os requisitos legais, as edificações ficam sujeitas às infrações e penalidades previstas na LC 651/22. 12. A regularização do Condomínio de Sítios de Recreio está condicionado ao atendimento de mínimo 20% da área total da gleba para Área de Manejo e Reserva Ambiental que constituirá área de uso comum do SIR e na impossibilidade de atendimento na área de uso comum, a Área de Manejo e Reserva Ambiental poderá ser atendida nas áreas privativas das unidades autônomas do SIR, com anuência dos proprietários. A porcentagem de incidência de Reserva Legal na gleba objeto de implantação do SIR, caso existente, deverá ser mantida e poderá compor a Área de Manejo e Reserva Ambiental. O Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), já estabelece a obrigatoriedade de 20% de Reserva Legal (área protegida com vegetação nativa) para os imóveis rurais. 13. Sim, pois o Condomínio de Sítios de Recreio será transformado em bolsão urbano, porém considerando as características específicas, será aplicado um fator redutor. 14. Considerando a transformação do solo rural em urbano não incidiram mais as obrigações legais relativas ao solo rural.

Sugestões protocoladas por escrito em Audiência Pública (Jardim das Indústrias - 24/11/2025)		
Nome	**Sugestão**	**Resposta**
Não houve sugestão protocolada por escrito		
Sugestões protocoladas por escrito em Audiência Pública (Santana - 25/11/2025)		
Nome	**Sugestão**	**Resposta**
Osmar Eugenio	Municipalização da escola João Morotti Filho do Bom Retiro; Asfalto na Avenida Laura Pereira Rios no Jardim São José 2, zona leste; Fiscalização nos Salões de festa no Bairro Capão Grosso 2 e policiamento com bafômetro; Ônibus para o Capão Grosso 1 e 2; Terminar o saneamento básico e a regularização; Calçadas para a Avenida Santo Antônio do Alto;	A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, as reivindicações serão encaminhadas às Secretarias competentes. A reivindicação a respeito da escola será encaminhada para a Secretaria de Educação. A via pública oficial Rua Laura Pereira Rios já se encontra pavimentada. A solicitação de fiscalização será encaminhada para a Fiscalização de Posturas Municipais. Os núcleos urbanos informais Capão Grosso 1 e 2 estão localizado no Perímetro Urbano do Município de São José dos Campos e encontram-se identificados no anexo XV - Mapa - Núcleos Informais da Lei Complementar n.º 612, de 30 de novembro de 2018 (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos). A PSJC informa que política de Regularização Fundiária estabelecida no Plano Diretor - Lei Complementar 612/2018, artigos 64 a 66, é atribuição da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, setor para o qual serão encaminhadas as reinvindicações.
Fernanda Da Silveira Eugenio	Ônibus para o Capão Grosso 1; Área de Lazer e escola; Alargamento da Avenida Santo Antônio do Alto; Andamento no saneamento básico; Ronda no bairro do Capão Grosso 1; Terminar o asfalto na Rua 2 do Buquirinha.	A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, as reivindicações serão encaminhadas às Secretarias competentes. O projeto de lei possibilitará a regularização de núcleos urbanos informais sob a forma de condomínio de sítio de recreio, no Perímetro Rural do Município, a exceção da Área de Proteção Ambiental de São Francisco Xavier e os recursos provenientes da contrapartida financeira da alteração do uso do solo serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação para as finalidades previstas no art. 26 da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, nos termos do art. 83-C da Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro, de 2018. O núcleo urbano informal Capão Grosso 1 está localizado no Perímetro Urbano do Município de São José dos Campos e encontra-se identificado no anexo XV - Mapa - Núcleos Informais da Lei Complementar n.º 612, de 30 de novembro de 2018 (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos). A PSJC informa que política de Regularização Fundiária estabelecida no

		Plano Diretor - Lei Complementar 612/2018, artigos 64 a 66, é atribuição da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, setor para o qual serão encaminhadas as reinvindicações.
Sugestões protocoladas por escrito em Audiência Pública (Bosque dos Eucaliptos - 26/11/2025)		
Nome	**Sugestão**	**Resposta**
Não houve sugestão protocolada por escrito		
Sugestões protocoladas por escrito em Audiência Pública (Centro - 27/11/2025)		
Nome	**Sugestão**	**Resposta**
Diego Morais	Parabenizo pela nova Lei, é um grande passo em direção da modernidade, já que varias regiões já tem Chácaras de Recreio de muito sucesso. Acho que tinha que ter um “meio termo” entre núcleos com mais de 50% de ocupação e novos empreendimentos. Existem vários núcleos congelados com pouca ocupação ou nenhuma, mas com lotes menores 5000m², áreas bloqueadas na justiça com lotes de 2000m², talvez ficaria mais fácil para essas áreas se enquadrarem se os lotes aprovados fossem um pouco menores.	A implantação de Condomínios de Sítio de Recreio será permitida na Macrozona de Potencial Turístico, Perímetro Rural do Município, nos termos do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de SJC, LC 612/18, e os parâmetros urbanísticos do projeto de lei estão em conformidade com o Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da sub-bacia do Jaguari (legislação estadual) que estabelece a área mínima do lote de 5.000,00 m².

Claudia Santos Lopes	Rever os valores da outorga referente aos núcleos já existentes.• Colocar na Lei a nomenclatura de 2º residência para contemplar Chácaras de 2º residência;• Colocar na Lei bem estabelecido a porcentagem referente à 1ª e 2ª parcela da contrapartida;• Colocar na Lei os tipos de infraestruturas permitidas para não haver dúvidas na implantação;• Clarear na Lei, quanto às unidades já existentes referente o tamanho mínimo da unidade e tamanho das unidades em geral dentro da gleba.	A PSJC fará ajustes no projeto de lei quanto à fórmula e o valor da Contrapartida Financeira relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.As unidades autônomas (lotes) serão destinadas ao uso residencial unifamiliar, podendo ser referenta à primeira ou segunda moradia.Constitui infraestrutura mínima privativa do SIR o sistema de água e esgoto, energia elétrica, solução de drenagem e de pavimentação, e as mesmas deverão atender as normas técnicas e normativas vigentes. As soluções serão apresentadas e analisadas no processo administrativo de alvará de construção ou de regularização. O licenciamento do Condomínio de Sítio de Recreio – SIR poderá ser regulamentado por ato do Executivo, ou seja, no caso de necessidade de maiores detalhamentos poderá ser editado decreto regulamentador referente ao SIR.O projeto de lei já estabelece parâmetros urbanísticos para as unidades autônomas do SIR.