**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

**TRANSCRIÇÃO**

**2ª. AUDIÊNCIA PÚBLICA: 18/11/2025**
**Local: EMEF Profa. Lúcia Pereira Rodrigues – Jardim Santa Fé**
**horário: 18:45 h**

# AUDIÊNCIA PÚBLICA-PROJETO DE LEI REFERENTE ÀS NORMAS PARA IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE SÍTIO DE RECREIO-SIR.

Aos dezoito dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, na EMEF Professora Lúcia Pereira Rodrigues, à Pça 4° Centenário, 401-Bairro Jardim Santa Fé, o senhor Teles, assessor especial de gestão estratégica da Prefeitura de São José dos Campos, iniciou a audiência pública às 18h55, justificando a espera de dez minutos para permitir a chegada da população. O objetivo da reunião era a discussão do Projeto de Lei referente ao Condomínio Sítio de Recreio. Informou que estava representando o senhor Marcelo Manara, que não pôde comparecer por estar participando da COP 30. Mencionou que a arquiteta Ana Cândida faria a apresentação técnica da proposta de lei. Em seguida, o senhor Teles realizou a leitura do Decreto nº 20.089, de 31 de outubro de 2025, que regulamenta a realização das audiências públicas sobre o projeto de lei do Condomínio Sítio de Recreio. Ele destacou que o decreto divide a audiência em cinco etapas:

1. Apresentação inicial e leitura do decreto (que já estava em curso);
2. Apresentação da proposta legislativa;
3. Manifestação dos presentes (com limite de três minutos por pessoa);

4. Comentários dos técnicos da Prefeitura;
5. Comentários finais e encerramento.

O senhor Teles solicitou aos presentes que assinassem a lista de presença e que se inscrevessem na entrada, com os técnicos, caso desejassem fazer uso da palavra.

Ao interromper a leitura do decreto, o senhor Teles apresentou-se formalmente como assessor especial de gestão estratégica da Prefeitura, cargo que ocupa há aproximadamente nove anos.

A leitura do decreto destacou que a audiência pública era obrigatória para a elaboração ou alteração de legislação reguladora do uso e ocupação do solo, conforme previsto na Lei Orgânica do Município. O decreto estabelece o objetivo de apresentar a proposta de regramento do Condomínio Sítio de Recreio e propiciar a participação popular.

A seguir reforçou os prazos de manifestação:

- Cada cidadão teria no máximo três minutos para se manifestar.
- O total de manifestações não poderia exceder 120 minutos.
- A inscrição para a fala deveria ser feita nos primeiros 60 minutos após o início (até as 19h50, visto que a audiência começou às 18h50).
- Estabeleceu-se a proibição do uso de instrumentos acústicos e manifestações verbais que perturbassem a ordem, bem como a fixação de cartazes no palco.

Por fim, mencionou-se que todas as falas seriam registradas por escrito e gravadas. O prazo para envio de sugestões após a última audiência foi fixado em cinco dias úteis, por e-mail ou protocolo de ofício na Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade.

---

## 2. Apresentação da Proposta de Lei

A arquiteta Ana Cândida, da Secretaria de Urbanismo e Planejamento, iniciou a segunda etapa, apresentando o projeto de lei que regulamenta o Condomínio de Sítio de Recreio (SIR).

### 2.1. Contexto e Justificativa

- A maior parte do território municipal corresponde à zona rural (mostrado em mapa).
- Constatou-se o esvaziamento econômico das propriedades rurais, mas um aumento na demanda do mercado imobiliário (primeira e segunda moradia) na zona rural, especialmente após a pandemia.
- Em decorrência disso, têm ocorrido parcelamentos irregulares.
- O projeto de lei visa admitir a regularização de parcelamentos na zona rural sob a forma de Sítio de Recreio, estabelecendo regras urbanísticas municipais para sua aprovação.

2.2. Características e Impactos

- Os condomínios aprovados ou regularizados serão transformados em bolsão urbano.
- A implantação e manutenção da infraestrutura será responsabilidade do empreendedor e dos adquirentes (sendo vias privativas, o Poder Público não será responsável pela manutenção).
- Será exigido o pagamento de contrapartida financeira pela conversão do solo rural em solo urbano, com os recursos destinados ao Fundo Municipal de Habitação.
- Haverá um equilíbrio financeiro na tributação do IPTU, que será diferenciado e reduzido (alíquota específica) por o bolsão urbano estar permeado por zona rural e distante dos serviços públicos urbanos.

2.3. Diretrizes Legais

A palestrante citou a existência de outras leis que influenciam a zona rural:

- APA Estadual de São Francisco Xavier (com plano de manejo).
- Plano Diretor (2018), que define o macrozoneamento (São Francisco Xavier, Proteção de Recursos Hídricos, Potencial Turístico, Desenvolvimento Sustentável e APA da Serra do Jambeiro).
- Lei Estadual de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da área do Jaguari (Represa), que já estabelece parâmetros urbanísticos (lote mínimo de 5.000m).
- O Plano Diretor de 2018 já identificou 56 núcleos informais passíveis de regularização por meio de bolsão urbano, mas a nova lei visa abranger os novos loteamentos surgidos após 2018, que são pós-marco temporal da lei federal.

- Lembrou-se que o módulo rural é de 20.000 m2 e o parcelamento com área menor seria irregular.
- Mencionou-se a lei aprovada em outubro, que alterou o Plano Diretor de 2018, permitindo a outorga onerosa de alteração de uso do solo para fins de instituição do SIR na macrozona de potencial turístico (área da represa) e admitindo a regularização dos parcelamentos irregulares nas demais macrozonas, exceto São Francisco Xavier.

2.4. Regras Gerais do Condomínio Sítio de Recreio (SIR)

- Modalidade: Condomínio de lotes com infraestrutura privativa voltada a assentamentos humanos sustentáveis.
- Uso: Exclusivamente residencial unifamiliar.
- Acesso: O imóvel deve ter acesso a via pública oficial.
- Exigências: Apresentação de estudos ambientais, exigência de uma Área de Manejo e Reserva Ambiental, e restauração ecológica das Áreas de Preservação Permanente (APPs).
- Implantação/Regularização: Novas implantações serão permitidas na macrozona de Potencial Turístico, e regularizações de parcelamentos existentes, nas demais macrozonas (exceto São Francisco Xavier).
- Infraestrutura Mínima Privativa: Sistema de água e esgoto, energia elétrica, solução de drenagem e pavimentação da via interna.
- Fechamento: Admitido por meio de elementos que permitam a permeabilidade visual e continuidade da vegetação (observando a passagem de fauna).

## 2.5. Detalhamento por Modalidade

| **Categoria** | **Novos Condomínios (Implantação)** | **Parcelamentos Existentes (Regularização)** |
|---|---|---|
| **Gleba Mínima** | 50.000m2 de área, 50 m de testada. | Deve ser comprovadamente existente (ocupação de mais de 50% dos lotes até 31/10/2025). |
| **Área de Manejo e Reserva Ambiental** | **50%** da área total da gleba (30% podem ser transferidos para os lotes). | Mínimo de **20%** da área total (a princípio na área de uso comum). |

| Categoria | Novos Condomínios (Implantação) | Parcelamentos Existentes (Regularização) |
|---|---|---|
| **Lote Mínimo (Unidade Autônoma)** | 50.000m2 de terreno, 30 m de testada. | 900 m2 de terreno, 9 m de testada (desde que respeitada a cota mínima de 1.000 m2 de terreno por unidade autônoma em relação à área da gleba). |
| **Tolerância** | Não aplicável. | Admitida tolerância de **15%** para unidades com frente e área de terreno menor que o mínimo exigido. |
| **Contrapartida Financeira** | Pagamento em **parcela única** (na aprovação do alvará de construção do condomínio). | Recolhida em **dois momentos** (parte no início do processo e parte na aprovação do alvará). |
| **Caducidade** | Prazo de **quatro anos** para execução das obras de implantação do SIR. | Prazo de **dois anos** para ingressar com processo administrativo (após a publicação da lei). |

A arquiteta Ana Cândida ressaltou a proibição da descaracterização do alvará de construção, como a divisão dos lotes aprovados. Mencionou o uso do Atestado de Regularidade de Construção para edificações já existentes a serem regularizadas.

Após a conclusão da apresentação, a arquiteta Ana Cândida agradeceu.

## 3. Considerações Adicionais e Encerramento

O senhor Teles retomou a palavra, dentro do tempo da segunda etapa, para complementar.

O senhor Teles informou que a proposta de lei está sendo elaborada há mais de um ano por diversos departamentos e é considerada uma inovação, sem paralelo encontrado no Brasil. Mencionou que a lei já foi submetida a três conselhos municipais: Desenvolvimento Urbano, Meio Ambiente e Desenvolvimento Rural. Reforçou que a proposta é diferente das leis de parcelamento do solo e regularização fundiária.

## 4. Manifestação da População e Comentários Finais

O senhor Teles declarou encerrada a segunda etapa e abriu a terceira etapa (manifestação da população). Questionou se havia interessados inscritos ou que gostariam de fazer uso da palavra, mas nenhum cidadão manifestou interesse em se inscrever ou falar.

Dessa forma, o senhor Teles iniciou a quarta etapa (comentário dos técnicos do município). Uma vez que o tempo desta etapa geralmente é usado para responder às dúvidas da população, e não houve manifestações, ele perguntou à arquiteta Ana Cândida se ela gostaria de complementar algo. A arquiteta respondeu negativamente.

O senhor Teles fez um breve comentário final, reiterando que a proposta é inovadora e que se tratava da segunda audiência pública, com uma próxima agendada no Bom Sucesso.

A quinta etapa de comentários e encerramento foi concluída pelo senhor Teles, que agradeceu a presença de todos, elogiou a participação cidadã e encerrou a audiência pública, sendo seguido pela despedida da arquiteta Ana Cândida.

Nada mais a tratar o senhor Teles encerrou a audiência e eu Marisa do Prado Sá Durante lavrei a presente ata.