



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

DE ____ DE _____ DE 2025

Estabelece as normas para implantação do Condomínio de Sítio de Recreio – SIR, assim como, a regularização dos parcelamentos de solo através desta modalidade de condomínio, em consonância com a Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018, denominada Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São José dos Campos, e Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro, de 2019, que estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo; e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS APROVA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DO CONDOMÍNIO DE SÍTIO DE RECREIO - SIR

Art. 1º O Condomínio de Sítios de Recreio - SIR consiste na modalidade de condomínio de lotes com infraestrutura privativa voltada para assentamentos humanos sustentáveis, no qual as unidades autônomas serão destinadas ao uso residencial unifamiliar, sendo assegurada a destinação de Área de Manejo e Reserva Ambiental – AMRA, com a admissão do manejo agroflorestal sustentável.

§ 1º Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se Área de Manejo e Reserva Ambiental – AMRA, a área destinada prioritariamente à conservação, restauração, recuperação de recursos naturais, além da promoção do uso sustentável dos recursos naturais, admitindo práticas de manejo ambiental sustentável, a exemplo do manejo agroflorestal, desde que compatíveis com a proteção dos ecossistemas, da biodiversidade e das funções ambientais.

§ 2º Aplicar-se-á ao Condomínio de Sítios de Recreio as disposições do art. 1.358-A do Código Civil.

Art. 2º Constitui infraestrutura mínima privativa do SIR o sistema de água e esgoto, energia elétrica, solução de drenagem e de pavimentação.

Parágrafo único. A execução e manutenção de todas as obras de infraestrutura do SIR serão de inteira responsabilidade da iniciativa privada, nos termos desta Lei Complementar.



Art. 3º Deverá constar no contrato padrão do condomínio que:

I – caberá aos proprietários das unidades autônomas a responsabilidade pela manutenção da infraestrutura do condomínio;

II – a manutenção da infraestrutura do condomínio não será de responsabilidade do poder público;

III – caberá aos proprietários das unidades autônomas a responsabilidade pela coleta, transporte, destinação e gestão dos resíduos e rejeitos do condomínio e das unidades autônomas.

Art. 4º É vedada a renúncia da Área de Manejo e Reserva Ambiental do SIR aprovada no Alvará de Construção, devendo compor a propriedade das unidades autônomas como área privativa ou comum, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 5º O fechamento da área de terreno do SIR poderá ser realizado por meio de elementos que permitam a permeabilidade visual e continuidade da vegetação, tais como cerca viva, gradil, alambrado ou outro elemento aprovado pela Município, devendo em todas as situações de fechamento, serem observadas as diretrizes estabelecidas em função dos Estudos Ambientais, em especial, em relação à passagem de fauna e continuidade da vegetação existente.

Parágrafo único. A altura do fechamento deverá ser preferencialmente até 1,80m (um metro e oitenta centímetros), podendo ser autorizada ou exigida altura distinta, em função da topografia, continuidade da vegetação e passagem de fauna.

Art. 6º A admissão da modalidade de Condomínio de Sítio de Recreio – SIR, em parte do Perímetro Rural, está sujeita as restrições de Macrozoneamento constantes no art. 83-A da Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro, de 2018.

§ 1º É condição para a admissão do SIR, que a gleba objeto do SIR possua acesso para a via pública oficial.

§ 2º A aprovação do Alvará de Construção do SIR está condicionada ao pagamento da contrapartida financeira prestada pelo beneficiário da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo - OOAUS, referente a transformação do solo rural em bolsão urbano, nos termos do art. 83-A da Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro, de 2018.

§ 3º Os recursos provenientes da contrapartida financeira prevista no § 2º desse artigo, 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.

CAPÍTULO II



DAS CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE SÍTIO DE RECREIO - SIR

Art. 7º A implantação do Condomínio de Sítio de Recreio – SIR será admitida na Macrozona de Potencial Turístico, inserida no Perímetro Rural do Município, nos termos do inciso III do art. 10, da Lei Complementar n. 612, de 2018.

§ 1º A gleba destinada à implantação do Condomínio do Sítio de Recreio – SIR, após a expedição do Alvará de Construção do empreendimento, será automaticamente transformada em bolsão urbano a ser denominado como Área Específica para fins de Sítios de Recreio – AESIR.

§ 2º A execução das obras de implantação do SIR deverá ser concluída no prazo máximo de 4 (quatro) anos após a aprovação do Alvará de Construção, sob pena de sua caducidade e, consequente cancelamento da transformação do solo rural em bolsão urbano.

§ 3º Em caso de revalidação do Alvará de Construção, o prazo referido no parágrafo anterior será contado a partir da data da aprovação original do referido Alvará.

§ 4º 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 no § 2º deste artigo.

§ 5º Fica admitida a implantação do SIR, nos termos desta Lei Complementar, quando ao menos 80% (oitenta por cento) da área da gleba do SIR estiver contida dentro da Macrozona de Potencial Turístico – MZPT, ainda que o remanescente da gleba esteja contido nas demais Macrozonas do Município.

Art. 8º O Condomínio de Sítios de Recreio - SIR deverá observar os seguintes requisitos:

I - será admitido em glebas com área mínima de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) e testada mínima de 50m (cinquenta metros);

II - deverá destinar no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área total da gleba do SIR, para Área de Manejo e Reserva Ambiental que constituirá área de uso comum do SIR;

III – parcela da exigência da Área de Manejo e Reserva Ambiental poderá ser transferida para as unidades, desde que:

a) seja respeitado o limite máximo de transferência de 30% (trinta por cento) da área exigida no inciso II deste artigo;

b) a Área de Manejo e Reserva Ambiental transferida ocupe no máximo 30% (trinta por cento) da área privativa de cada unidade autônoma, sendo vinculada a propriedade desta;



c) a Área de Manejo e Reserva Ambiental incidente na área privativa da unidade autônoma seja integrada com a Área de Manejo e Reserva Ambiental de uso comum.

IV – A porcentagem de incidência de Reserva Legal na gleba objeto de implantação do SIR, deverá ser mantida e poderá compor a Área de Manejo e Reserva Ambiental de uso comum, sendo vedada sua incidência na área privativa das unidades autônomas;

V – as Áreas de Preservação Permanente – APP's poderão compor a Área de Manejo e Reserva Ambiental de uso comum, sendo vedada sua incidência na área privativa das unidades autônomas;

VI - deverá ser previsto nas áreas contíguas as APP's e na Área de Manejo e Reserva Ambiental comum, uma faixa livre para pedestres com largura mínima de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros), que integrará a área comum do SIR;

VII – deverá ser atendida na área de uso comum a taxa de permeabilidade de 20% (vinte por cento) sobre a área da gleba do SIR;

VIII - as unidades autônomas do SIR serão destinadas exclusivamente ao uso residencial unifamiliar;

IX – as áreas privativas das unidades autônomas do SIR deverão observar:

a) o mínimo de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) de área de terreno e mínimo de 30m (trinta metros) de testada para a via de circulação interna do SIR;

b) terão acesso exclusivo pela via de circulação interna de veículos do SIR, sendo vedado o acesso direto para a via pública oficial;

c) não poderão ser implantadas nas faixas não edificáveis previstas no art. 14 da Lei Complementar n. 623, de 2019;

d) não poderão ser implantadas sobre as Áreas de Preservação Permanente – APP;

e) deverão ser locadas respeitando o recuo frontal e recuo frontal secundário de 5m (cinco metros) em relação a gleba do SIR, sem prejuízo da faixa não edificável das rodovias e estradas, nos termos da alínea “c” deste inciso;

f) os recuos exigidos na alínea “e”, deste inciso, serão destinados à área de uso comum do SIR.



X – as vias de circulação interna de veículos do condomínio deverão atender a largura mínima de 7m (sete metros) de leito carroçável;

XI - as vias internas de circulação de veículos do condomínio constituirão vias privativas, para as quais deverão ser adotadas soluções técnicas que garantam que a superfície de rolamento do leito carroçável possua suporte adequado para o tráfego gerado pelo SIR e suas unidades autônomas, ficando sua manutenção às expensas do condomínio;

XII - deverá ser adotada solução adequada para o escoamento das águas pluviais a fim de evitar processos erosivos na área do SIR e no seu entorno;

XIII - deverá ser prevista estrutura para segregação e abrigo dos resíduos recicláveis e rejeitos, compatível com o volume a ser gerado pelo SIR e suas unidades autônomas;

XIV - o SIR, suas edificações na área comum e as edificações nas áreas privativas das unidades de sítio deverão atender o Código de Edificações e demais normas e legislações pertinentes.

§ 1º. O SIR com incidência de Área de Preservação Permanente está sujeito a restauração ecológica nos moldes da Resolução SMA n. 32/2014 e suas alterações.

§ 2º Fica admitida a implantação de acessos a cursos d' água, lagos e represas através de Área de Preservação Permanente, bem como a implantação de decks e piers ao redor dos mesmos, desde que previamente autorizados pelo órgão ambiental competente.

§ 3º. O SIR não está sujeito às disposições da Lei de Calçada, Lei Municipal n. 8077, de 2010 e suas alterações.

§ 4º. O SIR não está sujeito as disposições da Lei Complementar n. 633, de 2019 e de seus decretos regulamentadores que tratam das exigências e normas relativas aos empreendimentos classificados ou não como Polo Gerador de Tráfego.

Art. 9º Fica vedado qualquer forma de parcelamento ou fracionamento das unidades autônomas após a aprovação do Alvará de Construção do SIR.

Parágrafo único. Fica vedada nas áreas privativas das unidades autônomas situações que caracterizem ou possam promover parcelamento ou fracionamento das unidades autônomas, tais como:

I – mais de um acesso independente da via de circulação de veículos privativa do SIR para áreas construídas dentro da área privativa de qualquer unidade autônoma;

II – cercamento ou situações análogas, que isolem as áreas construídas dentro da área privativa de uma dada unidade autônoma e que tenham acesso independente para a via de circulação de veículos privativa do SIR.



Art. 10. Não serão admitidas edificações do Condomínio de Sítios de Recreio – SIR, seja na área de uso comum do SIR ou seja na área privativa das unidades autônomas, situadas em:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; e

III - terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, incluídos locais sujeitos a deslizamentos de terra, erosão e instabilidade geotécnica.

Art. 11. As edificações na área de uso comum do SIR deverão atender os seguintes parâmetros:

I - recuo frontal e recuo secundário mínimos de 5m (cinco metros) em relação a gleba, sem prejuízo da faixa não edificável das rodovias e estradas e também em relação a via de circulação interna de veículos do SIR;

II - recuo lateral e de fundos mínimos de 3,0 (três metros), com relação as demais áreas privativas das unidades autônomas e demais glebas confrontantes com o SIR;

III - gabarito de altura máxima de 9m (nove metros);

IV - coeficiente de aproveitamento máximo de 0,2 (dois décimos); e taxa de ocupação máxima de 0,1 (um décimo).

Seção I

Da aprovação do Alvará de Construção para fins de implantação do SIR

Art. 12. Para abertura do processo de Alvará de Construção para fins de implantação do Condomínio de Sítios de Recreio deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - levantamento planialtimétrico cadastral com sistema geodésico aceito pelo Município;

II - documento comprobatório da propriedade ou posse do imóvel;

III – documento de identificação do proprietário ou possuidor;

IV – projeto urbanístico de implantação do SIR;



V – anotação ou registro de responsabilidade técnica, quanto ao projeto e execução do SIR;

VI – caderneta de obras;

VII - Estudos Ambientais conforme conteúdo mínimo estabelecido pelo Anexo II – Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais da Lei Complementar n. 623, de 2019.

§ 1º Os levantamentos, projetos e estudos mencionados neste artigo deverão estar acompanhados de Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica de profissional habilitado e com registro no conselho de classe.

§ 2º Os Estudos Ambientais poderão exigir medidas complementares para mitigar impactos ambientais negativos sobre a vegetação nativa de Mata Atlântica, Cerrado e regiões ecotonais.

§ 3º Os Estudos Ambientais deverão indicar a delimitação da área que é ou foi objeto de restauração ecológica, apresentando seu respectivo cadastro/histórico no Sistema de Apoio à Restauração Ecológica (SARE) ou sistema que vier a substituí-lo, quando couber.

§ 4º A área que é ou foi objeto de restauração ecológica, com recurso público e com preservação resguardada por contrato entre as partes, deverá ser integralmente preservada.

§ 5º. Poderão ser exigidos outros documentos pelos órgãos municipais competentes envolvidos na análise e aprovação do SIR.

Art. 13. Para aprovação do Alvará de Construção para fins de implantação do Condomínio de Sítio de Recreio – SIR deverão ser apresentados, além dos itens relacionados no art. 12, desta Lei Complementar, os seguintes itens:

I - matrícula atualizada da gleba, com perímetro e área conforme apresentado do projeto urbanístico do SIR, sem gravames que impeçam a implantação do SIR e a comercialização de suas unidades autônomas;

II - documento emitido pelo órgão competente que ateste a viabilidade de sistema de abastecimento de água potável e coleta, afastamento, tratamento e lançamento de esgotos, em ambos os casos para a demanda do SIR e de suas unidades autônomas;

III - o documento a que se refere o inciso II deste artigo, quanto a coleta, afastamento, tratamento e lançamentos de esgotos, poderá ser substituído pela apresentação de projeto que atenda as normas da ABNT e demais normativas vigentes;

IV - carta da concessionária atestando que a infraestrutura de energia elétrica atenderá a demanda do SIR e de suas unidades autônomas;



V - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica de profissional habilitado com registro no conselho de classe, correspondente a solução adotada para o escoamento das águas pluviais e sua execução;

VI – Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica de profissional habilitado com registro no conselho de classe, correspondente à solução técnica adotada para a superfície de rolamento do leito carroçável das vias internas de circulação de veículos do SIR e sua execução;

VII - nos casos em que houver alteração da cota natural do terreno por meio de obras de terraplanagem, deverá ser apresentada Anotação de Responsabilidade Técnica de profissional habilitado com registro no conselho de classe;

VIII - a movimentação de terra com volume superior a 100m³ (cem metros cúbicos) em Área de Proteção Ambiental – APA, fica condicionada ao licenciamento prévio do órgão ambiental competente nos termos da legislação vigente;

IX - Termo de Compromisso firmado com órgão ambiental competente, quando aplicável;

X - Estudos Ambientais aprovados;

XI - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica de profissional habilitado com registro no conselho de classe referente ao projeto e execução da estrutura necessária para segregação e abrigo dos resíduos recicláveis e rejeitos, compatível com o volume a ser gerado;

XII - apresentação de termo de compromisso do proprietário de que o mesmo firmará contrato de serviços junto a empresa responsável pela coleta, transporte e destinação de resíduos recicláveis e rejeitos do SIR, durante a fase de implantação e operação do empreendimento;

XIII - demais documentações pertinentes para o licenciamento edilício, relacionadas no Decreto n. 19.894, de 2025 ou outro que venha substituí-lo.

Parágrafo único. O Alvará de Construção do SIR deverá conter sob a forma de notas as obrigações que serão convencionadas por ocasião de sua aprovação.

Art. 14. Quando houver alteração da cota natural do terreno devido às obras de terraplenagem para a adequação do Condomínio de Sítios de Recreio - SIR, deverão ser asseguradas:

I - inexistência de prejuízo ao meio físico e paisagístico da área externa a gleba ou lote, em especial, no que se refere a erosão do solo e assoreamento dos corpos d'água;

II - proteção contra erosão dos terrenos envolvidos nas obras de terraplenagem;

III - proteção às áreas vulneráveis;



IV - condições de segurança para a implantação das edificações;

V - otimização do projeto de sistema viário de forma a reduzir a movimentação de terra;

VI - otimização das etapas de obras de forma a mitigar processos erosivos;

VII - valorização dos recursos naturais e paisagísticos existentes no local; e

VIII - recomposição da camada superficial do solo e o plantio de vegetação rasteira para o solo exposto.

Art. 15. Área de Manejo e Reserva Ambiental está sujeita ao atendimento dos seguintes parâmetros:

I - deverá ser objeto de restauração ecológica naqueles ambientes degradados conforme parâmetros estabelecidos pela Resolução Estadual SMA 32, de 3 abril de 2014, e suas alterações;

II - deverá integrar, quando possível, os remanescentes de vegetação, principalmente aqueles de vegetação nativa, de modo a garantir a continuidade da vegetação e a formação de corredores ecológicos; e

III - será permitido:

a) retirada de produtos oriundos das atividades de manejo agroflorestal sustentável;

b) trilhas, mirantes e espaços de contemplação da natureza;

c) composteiras, desde que em solo não impermeabilizado, sendo vedada sua locação nas Áreas de Preservação Permanente;

d) plantio de espécies nativas produtoras de frutos, sementes, castanhas e outros produtos vegetais, desde que não implique na supressão de vegetação existente e não prejudique a função ambiental da área;

e) coleta de produtos não madeireiros, produção de mudas, coleta de sementes, castanhas e frutos, desde que respeitada a legislação específica de acesso a recursos genéticos;

f) exploração agroflorestal e manejo florestal sustentável, comunitário e familiar, incluindo a extração de produtos florestais não madeireiros e madeireiros, desde que não descaracterizem a cobertura vegetal nativa existente e não prejudiquem a função ambiental da área.



Parágrafo único. Considera-se que quadras, piscinas, salões de festas, hípicas, playgrounds, campos de golfe e similares são usos recreativos não alinhados aos princípios da conservação ambiental, não sendo permitida sua implantação dentro da Área de Manejo e Reserva Ambiental.

Art. 16. Após a análise dos Estudos Ambientais, o Município exigirá a apresentação dos termos de compromisso de recuperação ambiental ou de restauração ecológica, a serem firmados com os órgãos ambientais competentes, quando aplicável.

§ 1º O Município poderá emitir Parecer Técnico visando subsidiar os processos para obtenção dos termos de compromisso de recuperação ambiental, perante a competência estadual ou federal.

§ 2º O empreendedor deverá firmar Termo de Compromisso Ambiental junto ao Município, quando a recuperação ambiental estiver sob competência municipal.

§ 3º Quando a recuperação ambiental estiver sob competência estadual ou federal, o interessado deverá firmar junto ao Município Termo de Compromisso Ambiental constando as medidas de recuperação ambiental firmadas com os órgãos ambientais competentes.

§ 4º Não serão admitidas compensações na forma de pecúnia para a restauração ecológica da Área de Manejo e Reserva Ambiental.

Art. 17. A aprovação dos Estudos Ambientais pelo Município e a apresentação dos termos de compromissos de restauração ecológica firmados com os órgãos ambientais competentes são condições para a expedição do alvará de construção.

Art. 18. O Condomínio de Sítios de Recreio - SIR fica sujeito à análise viária pelo órgão municipal competente de mobilidade urbana, quanto à interface com o sistema viário externo ao empreendimento, podendo esta exigir a execução de dispositivos de acesso condizentes.

Seção II

Da Contrapartida de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo para implantação do SIR

Art. 19. A aprovação do Alvará de Construção para fins de implantação do Condomínio de Sítios de Recreio – SIR está condicionada ao pagamento de contrapartida financeira prestada pelo beneficiário referente a transformação do solo rural em bolsão urbano, nos termos do § 2º do art. 6º, desta Lei Complementar.

§ 1º O pagamento da contrapartida financeira prevista no “caput” deste artigo será, conforme estabelecido na fórmula a seguir:

$$CP_{sir} = [\text{Área do terreno} - (\text{AMRA}_{com} + 0,5 \text{ AMRA}_{priv})] \times 0,30 \text{ UFESP}$$



CPsir: contrapartida financeira total referente a implantação do SIR com a transformação de solo rural em bolsão urbano (em R\$);

Área do terreno: área da gleba em metros quadrados (em m²);

AMRAcom: Área de Manejo e Reserva Ambiental incidente na área de uso comum, com atendimento do exigido no inciso II do art. 8º, desta Lei Complementar (em m²);

AMRApriv: Área de Manejo e Reserva Ambiental incidente na área privativa das unidades autônomas, com atendimento do exigido no inciso III do art. 8º, desta Lei Complementar (em m²);

UFESP: Unidades Fiscais do Estado de São Paulo vigentes na data de deferimento do alvará de construção do SIR (em R\$).

§ 2º A CPsir deverá ser paga à vista, em parcela única, sendo seu pagamento integral condição obrigatória para a obtenção do alvará de construção do SIR.

Art. 20. No caso de desistência do alvará de construção do SIR, a CPsir poderá ser devolvida, mediante requerimento do interessado, respeitada as seguintes condições:

I – Para alvará de construção com obra não iniciada nos termos da legislação vigente, a devolução do valor monetário pago estará condicionada a apresentação do cancelamento do alvará de construção;

II - O pedido de devolução de valores será precedido de vistoria da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade para atestar as condições das obras mencionadas neste artigo;

III - A devolução do valor pago monetariamente da CPsir será paga mediante o ingresso de novos recursos no Fundo Municipal de Habitação - FMH, oriundos de novas contrapartidas financeiras referente a implantação do SIR, a partir do deferimento do pedido do interessado;

IV - O pedido de devolução do valor pago monetariamente da contrapartida financeira deverá ser feito em prazo máximo de 3 (três) anos, contados a partir da data do seu pagamento.

Parágrafo único. Para alvará de construção com obra iniciada, nos termos da legislação vigente, não haverá devolução do valor pago monetariamente.

Seção III

Da Execução da obras e expedição do Habite-se do SIR

Art. 21. A execução das obras de infraestrutura previstas no Alvará de Construção para fins de implantação do Condomínio de Sítios de Recreio – SIR será de responsabilidade do empreendedor.

Parágrafo único. A não conclusão das obras de infraestrutura fica sujeita as penalidades previstas na norma vigente.



Art. 22. O habite-se do Condomínio de Sítios de Recreio - SIR fica condicionado:

I - a conclusão e aceite das obras de infraestrutura dos órgãos competentes;

II - a conclusão das obras da área comum;

III - a apresentação da Matrícula contendo:

a) averbação dos termos de compromisso de restauração ecológica da Área de Preservação Permanente firmados junto aos órgãos ambientais competentes, quando aplicável;

b) averbação da Área de Manejo e Reserva Ambiental e o compromisso ambiental firmado junto aos órgãos ambientais competentes;

c) averbação das restrições convencionadas sob a forma de notas no projeto aprovado.

IV - apresentação do contrato de serviços junto a empresa responsável pela coleta de resíduos recicláveis e rejeitos do SIR;

V- atendimento das condicionantes estabelecidas no Alvará de Construção.

§ 1º A concessão do Alvará de Construção nas áreas privativas das unidades autônomas integrantes do SIR fica condicionada à expedição do “Habite-se” de que trata este artigo.

§ 2º Caberá ao empreendedor promover o registro da incorporação do SIR nos moldes do registro da incorporação do Condomínio Edilício.

§ 3º O registro da Instituição do Condomínio de Sítio de Recreio e registro da Convenção de Condomínio deverá seguir os moldes do Condomínio Edilício.

Art. 23. Caso seja comprovada, a qualquer tempo, a descaracterização do Alvará de Construção que ensejou o Condomínio de Sítio de Recreio – SIR aprovado junto ao Município, por meio do parcelamento das áreas privativas das unidades autônomas do SIR, serão aplicadas as disposições do Título VII – Das Infrações e Penalidades, da Lei Complementar n. 651, de 18 de fevereiro de 2022 e será responsabilizado o proprietário da unidade autônoma infratora.

§ 1º Caso a descaracterização prevista no “caput” deste artigo, ocorra antes da constituição e registro do condomínio do SIR em Cartório de Registro de Imóveis, serão responsabilizados solidariamente todos os envolvidos, sendo aplicadas as disposições do Título VII – Das Infrações e Penalidades, da Lei Complementar n. 651, de 18 de fevereiro de 2022 e demais penalidades cabíveis.



§ 2º Na ocasião da ocorrência da situação prevista no “caput” deste artigo, caberá ao síndico do SIR formalizar imediatamente a ocorrência ao Poder Público, sob pena de multa de R\$ 3.000,00 (três mil reais) à R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

§ 3º Na dosimetria da multa, prevista no § 2º deste artigo, será considerada a gravidade da descaracterização do Alvará de Construção, quanto ao parcelamento das unidades autônomas.

§ 4º Os valores das multas previsto no § 2º deste artigo, deverão ser atualizados monetariamente a cada exercício fiscal, conforme Lei n. 5.784, de 19 de dezembro de 2000 ou outra que venha substituí-la.

Art. 24 Após a expedição do Habite-se do SIR, a manutenção da infraestrutura será de responsabilidade integral dos proprietários das unidades autônomas do SIR.

Seção IV

Das edificações nas unidades autônomas do SIR

Art. 25. As edificações nas áreas privativas das unidades autônomas deverão atender as seguintes disposições:

I – o uso exclusivo residencial unifamiliar;

II - recuo frontal mínimo de 5m (cinco metros) para as vias de circulação interna de veículos do SIR;

III - recuo frontal secundário mínimo de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) para as vias de circulação interna de veículos do SIR;

IV - recuo lateral e de fundos mínimos de 3m (três metros), com relação as demais áreas privativas das unidades autônomas e demais glebas confrontantes com o SIR;

V - gabarito de altura máxima de 9m (nove metros);

VI - taxa de permeabilidade mínima de 40% (quarenta por cento);

VII - coeficiente de aproveitamento máximo de 0,2 (dois décimos) e taxa de ocupação máxima de 0,1 (um décimo);

VIII – atendimento de uma vaga de estacionamento de veículo leve com dimensões de 2,30x4,80m (dois metros e trinta centímetros por quatro metros e oitenta centímetros).



Parágrafo único. As edificações a serem construídas ou ampliadas nas áreas privativas das unidades autônomas estarão sujeitas ao licenciamento edilício nos termos da Lei Complementar n. 651, de 18 de fevereiro, de 2022, seus respectivos decretos regulamentadores e suas posteriores alterações.

CAPÍTULO III

DAS CONDIÇÕES DE REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DO SOLO SOB A FORMA DO CONDOMÍNIO DE SÍTIO DE RECREIO - SIR

Art. 26. Fica admitida a regularização dos parcelamentos irregulares do solo, comprovadamente existentes, no Perímetro Rural do Município, a exceção da Área de Proteção Ambiental de São Francisco Xavier, nos termos da Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro, de 2018.

§ 1º Para fins de comprovação da existência prevista no caput deste artigo, serão considerados comprovadamente existentes, àqueles parcelamentos do solo, que se encontrem com mais de 50% (cinquenta por cento) de seus lotes ocupados com o uso residencial unifamiliar, até a data de publicação do edital de convocação das audiências desta Lei Complementar.

§ 2º Para fazer jus à regularização dos parcelamentos irregulares sob a forma do SIR, nas condições impostas nesse Capítulo III desta Lei Complementar, os interessados deverão ingressar com processo administrativo específico, munido da documentação exigida nos incisos de I a VII do art. 27, desta Lei Complementar, no prazo de até 2 (dois) anos após a publicação desta Lei Complementar, sendo vedada a prorrogação do referido prazo.

§ 3º 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 na forma de SIR, ou opcionalmente para os demais casos.

§ 4º O pedido de regularização do parcelamento do solo sob a forma de SIR deverá apresentar a concordância de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) proprietário ou possuidor.

§ 5º A gleba destinada à implantação de Condomínio de Sítios de Recreio - SIR, após aprovação do projeto do SIR e registro do empreendimento, será automaticamente transformada em bolsão urbano a ser denominado como Área Específica para fins de Sítios de Recreio - AESIR.

Art. 27. O parcelamento do solo a ser regularizado na forma de Condomínio de Sítios de Recreio – SIR deverá observar os seguintes requisitos:

I - deverá ser destinado no mínimo 20% (vinte por cento) da área total da gleba para Área de Manejo e Reserva Ambiental que constituirá área de uso comum do SIR;



II – na impossibilidade de atendimento do inciso I deste artigo 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;

III – 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.

IV – deverão ser atendidos os incisos V, VIII, XI e XII do art. 8º, desta Lei Complementar;

V – as áreas privativas das unidades autônomas do SIR deverão observar:

a) o mínimo de 900m² (novecentos metros quadrados) de área de terreno e 9m (nove metros) de testada, desde que respeitada a cota mínima de 1.000m² (mil metros quadrados) de terreno por unidade autônoma em relação a área da gleba do SIR;

b) terão acesso exclusivo pela via de circulação interna de veículos do SIR, sendo vedado o acesso direto para a via pública oficial;

c) não poderão ser implantadas nas faixas não edificáveis previstas no art. 14 da Lei Complementar n. 623, de 2019;

VI - deverá ser prevista estrutura para segregação e abrigo dos resíduos recicláveis e rejeitos, compatível com o volume a ser gerado pelo SIR e suas unidades autônomas, com a apresentação de contrato de serviços realizado com empresa devidamente licenciada para coleta e destinação adequada de resíduos sólidos;

§ 1º O pagamento em pecúnia da AMRA exigida nos incisos I e II deste artigo poderá ser admitido quando, mediante análise técnica do órgão municipal competente, for constatada a impossibilidade de seu atendimento integral ou parcial, devendo nestes casos, ser recolhido o valor correspondente a 0,25 UFESP vigentes (vinte e cinco centésimos de Unidades Fiscais do Estado de São Paulo vigentes) por metro quadrado de AMRA não atendida.

§ 2º Os recursos provenientes da pecúnia prevista no § 1º deste artigo serão destinados ao Fundo Municipal de Conservação Ambiental – FUNCAM.

§ 3º Serão admitidos que até 15% (quinze por cento) das unidades autônomas do SIR tenham frente e área de terreno menor que o mínimo estabelecido na alínea “a” do inciso V, deste artigo, desde que garantida condições adequadas de acessos.

§ 4º Para fins de atendimento da alínea “b”, do inciso V, deste artigo, serão admitidos ajustes dimensionais nas unidades autônomas, bem como, ampliação e prolongamento das vias de circulação interna de veículos do SIR, para possibilitar o acesso às unidades autônomas do SIR, sendo



vedada, em função deste ajuste, a ampliação do número de unidades autônomas do SIR em relação as preexistentes.

§ 5º Aos parcelamentos de solo a serem regularizados na forma de SIR, aplicam-se as mesmas disposições dos §§ 1º, 3º e 4º do art. 7º, desta Lei Complementar.

Art. 28. Os parcelamentos de solo a serem regularizados na forma de SIR estão sujeitos ao atendimento das disposições dos art. 9º e 10, desta Lei Complementar.

Art. 29. As edificações na área de uso comum do SIR deverão atender os seguintes parâmetros:

I - recuo frontal mínimo de 5m (cinco metros) para as vias de circulação interna de veículos do SIR;

II - recuo frontal secundário mínimo de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) para as vias de circulação interna de veículos do SIR;

III - recuo lateral e de fundos mínimos de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) até o 2º pavimento e acima deste, deverá ser observada a relação de $H/6$ com o mínimo de 3m (três metros) nos termos do inciso III do art. 203 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com relação as demais áreas privativas das unidades autônomas e demais glebas confrontantes com o SIR;

IV - gabarito de altura máxima de 9m (nove metros);

V - coeficiente de aproveitamento máximo de 0,4 (quatro décimos); e taxa de ocupação máxima de 0,2 (dois décimos).

Parágrafo único. As edificações já implantados na área comum do SIR, antes da publicação desta Lei Complementar, estarão dispensadas do atendimento dos parâmetros estabelecidos neste artigo, desde que com anuência dos proprietários das unidades autônomas do SIR ou do representante legal do SIR, devendo atender as demais disposições desta Lei Complementar e das normativas urbanísticas e edilícias vigentes.

Seção I

Da aprovação do Alvará de Construção para fins de regularização do Condomínio de Sítio de Recreio

Art. 30. Para abertura do processo de Alvará de Construção para fins de regularização dos parcelamentos de solo sob a forma de Condomínio de Sítios de Recreio deverão ser apresentados os seguintes documentos:



I – atendimento dos itens relacionados nos incisos I à IV e VI à VII do art. 12, desta Lei Complementar;

II – anotação ou registro de responsabilidade técnica, quanto a regularização do condomínio e de suas edificações na área de uso comum;

III – certidão de ações cíveis do distribuidor estadual e federal válida para verificação de eventuais impedimentos sobre o imóvel objeto do SIR;

V - estudo ambiental preliminar;

VI - estudo preliminar das desconformidades da situação urbanística e jurídica;

VII – estudo preliminar de área de risco;

VIII – levantamento cadastral das edificações nas unidades autônomas, contendo sua ocupação, recuos e área por pavimento e total, para fins de posterior regularização, nos termos desta Lei Complementar;

Parágrafo único. Aos parcelamentos de solo a serem regularizados na forma de SIR, aplicam-se as mesmas disposições dos §§ 1º ao 5º do art. 12, desta Lei Complementar.

Art. 31. Para aprovação do Alvará de Construção para fins de regularização do Condomínio de Sítios de Recreio - SIR deverão ser apresentados, além dos itens relacionados no artigo 30, desta Lei Complementar, o atendimento do art. 13, desta Lei Complementar, no que aplicável.

Art. 32. Aplicam-se para fins de regularização do SIR, o atendimento das disposições dos arts. 14 a 18, desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Na regularização do SIR, a associação de moradores ou os proprietários das unidades autônomas do SIR deverão firmar o Termo de Compromisso Ambiental junto ao Município, quando a recuperação ambiental estiver sob competência municipal.

Seção II

Da contrapartida financeira de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo para regularização do SIR

Art. 33. 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 referente a transformação do solo rural em bolsão urbano, nos termos do § 2º do art. 6º, desta Lei Complementar.



§ 1º O pagamento da contrapartida financeira prevista no “caput” deste artigo será, recolhido em dois momentos distintos, conforme estabelecido a seguir:

I – Após a primeira análise do processo administrativo referente ao Alvará de Construção para regularização do SIR, mediante o pagamento da primeira parcela da referida contrapartida, conforme fórmula a seguir:

$$CPresir1 = ATalv \times 0,20 \text{ UFESP}$$

CPresir1 = primeira parcela da contrapartida financeira referente a regularização do SIR com a transformação de solo rural em bolsão urbano (em R\$);

ATalv: Área de terreno da gleba do SIR em metros quadrados (em m²) apresentada no Alvará de Construção sob análise;

UFESP: Unidades Fiscais do Estado de São Paulo vigentes.

II – No momento de aprovação do Alvará de Construção da regularização do SIR, mediante o pagamento da segunda parcela da referida contrapartida, conforme fórmula a seguir:

$$CPresir2 = [\text{Área do terreno} - (\text{AMRAcom} + 0,5 \text{ AMRApriv})] \times 0,50 \text{ UFESP} - (CPresir1)$$

CPresir2 = segunda parcela da contrapartida financeira referente a regularização do SIR com a transformação de solo rural em bolsão urbano (em R\$);

Área do terreno: área da gleba do SIR em metros quadrados (em m²) apresentada no Alvará de Construção a ser deferido;

AMRAcom: Área de Manejo e Reserva Ambiental incidente na área de uso comum, com atendimento do exigido no inciso I do art. 27, desta Lei Complementar (em m²);

AMRApriv: Área de Manejo e Reserva Ambiental incidente na área privativa das unidades autônomas, com atendimento do exigido no inciso II do art. 27, desta Lei Complementar (em m²);

UFESP: Unidades Fiscais do Estado de São Paulo vigentes na data de deferimento do alvará de construção do condomínio (em R\$).

§ 2º Os valores recolhidos a título da CPresir1 serão atualizados pela Unidades Fiscais do Estado de São Paulo – UFESP e serão descontados da CPresir2, conforme demonstrado na fórmula do inciso II, deste artigo.

§ 3º As contrapartidas CPresir1 e CPresir2 deverão ser pagas à vista, sendo seus pagamentos integrais condição obrigatória para a continuidade da análise e obtenção do alvará de construção de regularização do SIR respectivamente, nos termos desta Lei Complementar

Art. 34. Não serão restituídos os valores da CPresir já pagos ao Município, em razão de o ato originário que motivou a regularização encontrar-se consumado.

Seção III



Da execução das obras e expedição do Habite-se do SIR

Art. 35. A execução das obras de infraestrutura previstas no Alvará de Construção para fins de regularização do Condomínio de Sítios de Recreio – SIR, bem como sua manutenção, serão de inteira responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas do SIR.

Parágrafo único. A não conclusão das obras de infraestrutura fica sujeita as penalidades previstas na norma vigente.

Art. 36. Aplicam-se as disposições do art. 22, desta Lei Complementar para a expedição do Habite-se do SIR objeto de regularização.

Art. 37. Aplicam-se as disposições do art. 23, desta Lei Complementar, quanto a descaracterização do Alvará de Construção do SIR objeto de regularização.

Seção IV

Das edificações nas unidades autônomas do SIR

Art. 38. As edificações a serem construídas ou ampliadas nas áreas privativas das unidades autônomas deverão atender as seguintes disposições:

I – o uso exclusivo residencial unifamiliar;

II - recuo frontal mínimo de 5m (cinco metros) para as vias de circulação interna de veículos do SIR e para a via pública oficial nos casos aplicáveis;

III - recuo frontal secundário mínimo de 2,5 (dois metros e cinquenta centímetros) para as vias de circulação interna de veículos do SIR e para a via pública oficial nos casos aplicáveis;

IV - recuo lateral e de fundos mínimos de 1,5 (um metro e cinquenta centímetros) até o 2º pavimento e acima deste, deverá ser observada a relação de H/6 com o mínimo de 3m (três metros) nos termos do inciso III do art. 203 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com relação as demais áreas privativas das unidades autônomas e demais glebas confrontantes com o SIR;

V - gabarito de altura máxima de 9m (nove metros);

VI - taxa de permeabilidade mínima de 40% (quarenta por cento);

VII - coeficiente de aproveitamento máximo de 0,4 (quatro décimos) e taxa de ocupação máxima de 0,2 (dois décimos), exceto para as áreas privativas das unidades autônomas maiores que



5.000m² (cinco mil metros quadrados) que deverão atender coeficiente de aproveitamento máximo de 0,2 (dois décimos) e taxa de ocupação máxima de 0,1 (um décimo);

VIII – atendimento de uma vaga de estacionamento de veículo leve com dimensões de 2,30x4,80m (dois metros e trinta centímetros por quatro metros e oitenta centímetros).

Parágrafo único. As edificações a serem construídas ou ampliadas nas áreas privadas das unidades autônomas estarão sujeitas ao licenciamento edilício nos termos da Lei Complementar n. 651, de 18 de fevereiro, de 2022 e de seus respectivos decretos regulamentadores.

Art. 39. As edificações já implantados na área privada das unidades autônomas do SIR, antes da publicação desta Lei Complementar e constantes no levantamento exigido no inciso VIII do art.30, ficam reconhecidas como construções regularmente existente, através de emissão de atestado de regularidade de construção, desde que atendidos os seguintes requisitos:

I – uso exclusivamente residencial unifamiliar;

II – observância das condições mínimas de segurança, salubridade e higiene;

III – consonância com a legislação ambiental vigente, no que tange a sua localização;

IV – inexistência de ações judiciais demolitórias;

V – que a edificação não invada área pública;

VI – que a edificação não esteja situada em faixas não edificáveis ao longo das faixas de domínio público das rodovias, estradas municipais, ferrovias, dutos, emissários, canais de drenagem, córregos canalizados e faixas de alta tensão, exceto nos casos de redução e dispensa, em todos os casos nos termos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente;

VII – tenha sido efetuado o pagamento da taxa referente ao atestado de regularidade da construção, nos termos do arts. 197-A e 197-B da Lei n. 2.252, de 21 de dezembro, de 1979.

Parágrafo único. Para emissão do atestado de regularidade que trata este artigo, o requerente deverá ingressar com processo administrativo específico nos termos dos art. 33 a 34 do Decreto 19.894, de 26 de fevereiro, de 2025 e suas atualizações, no que aplicável.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS DO SIR

Art. 40. Fica alterado o §1º do art. 2º da Lei Complementar n. 319, de 2007, que passa a vigorar com a seguinte redação:



“Art. 2º.
.....

§ 1º Para efeitos do inciso V, do “caput” deste artigo, não será considerado terreno:

I - a área destinada a Condomínio de Sítios de Recreio - SIR com edificação nas suas unidades autônomas;

II - a área decorrente da mesma matrícula e utilizada no todo, como moradia própria, dispondo de horta domiciliar, área verde ou de lazer.”

Art. 41. Aplica-se ao Condomínio de Sítios de Recreio - SIR o fator redutor previsto no artigo 19-A da Lei Complementar n. 319, de 23 de maio de 2007.

Art. 42. Fica acrescido no Anexo 7, citado no artigo 26, ambos da Lei Complementar n. 319, de 23 de maio de 2007, a seguinte tabela destinadas ao uso de Condomínio de Sítios de Recreio:

Imóveis territoriais de Condomínio de Sítios de Recreio

Valores venais por faixa em R\$	Alíquota
Até 161.526,26	0,25 %
De 161.526,27 a 323.052,51	0,27 %
De 323.052,52 a 807.631,28	0,30 %
De 807.631,29 a 2.422.893,84	0,36 %
De 2.422.893,85 a 20.190.782,01	0,40 %
Acima de 20.190.782,02	0,50 %

Art. 43. Fica incluído o inciso VI ao artigo 27 da Lei Complementar n. 319, de 23 de maio 2007, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 28.
.....

VI – Terreno localizado em Condomínio de Sítios de Recreio.”

Art. 44. Fica acrescida à tabela do Anexo IX – Uso Ocupação na Zona Rural, da Lei Complementar n. 623, de 2019, a linha que estabelece os parâmetros/ usos para Sítio de Recreio - Condomínio de Sítio de Recreio, fica alterada à linha destinada a estabelecer os parâmetros/ usos Industriais - Exploração mineral de cascalho e saibro, e ficam acrescidas as notas com índices de 8 à 10, que passam a vigorar acrescidas das alterações constantes no Anexo I, que é parte integrante desta Lei Complementar.



**PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

Parágrafo único. Ficam mantidas inalteradas as demais linhas, os significados das siglas e as notas explicativas.

Art. 45. O licenciamento do Condomínio de Sítio de Recreio – SIR poderá ser regulamentado por ato do Executivo

Art. 46. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação

São José dos Campos, XX de XXXXXX de 2025.

Anderson Farias Ferreira
Prefeito



ANEXO I – acrescenta dispositivos ao Anexo IX – Uso e Ocupação na Zona Rural da Lei Complementar n. 623, de 2019, conforme abaixo:

		APA São Francisco Xavier					MZPRH	MZPT	MZDS (II)	APA SJ	
		ZPM	ZCB	ZCRH	ZOD	ZDI ^(I)					
Parâmetros/ Usos		TO	0,01	0,01	0,03	0,03	0,10	0,03	0,10	0,10	0,05
		CAM	0,02	0,02	0,06	0,06	0,20	0,06	0,20	0,20	0,10
Sítio de Recreio	Condomínio de Sítio de Recreio - SIR		Não	Não	Não	Não	Não	Sim ⁽⁸⁾	Sim ⁽⁸⁾ ₍₉₎	Sim ⁽⁸⁾	Sim ⁽⁸⁾
Industriais	Exploração mineral de cascalho e saibro e brita		Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim ⁽¹⁰⁾	Não

⁽⁸⁾ admitida somente a regularização dos parcelamentos de solo na forma do SIR, que atenderem as disposições da legislação específica do SIR.

⁽⁹⁾ admitida a implantação do SIR, nos termos da legislação específica do SIR.

⁽¹⁰⁾ admitida a instalação de atividade de produção de asfalto e concreto, desde que associada à atividade principal de exploração mineral já instalada e licenciada pela municipalidade.