TRANSCRIÇÃO

4ª. AUDIÊNCIA PÚBLICA: 24/11/2025
Local: EMEF Profª Sebastiana Cobra – Jardim das Indústrias
horário: 18:45 h

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

Aos vinte e quatro dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, as 18h50, o Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade, Marcelo Manara, abriu a quarta audiência pública na EMEF Profª Sebastiana Cobra, à Rua dos Amores Perfeitos, 95- Jardim das Indústrias, em São José dos Campos, conforme convocação do Decreto Municipal nº 20.089, de 31 de outubro de 2025. Marcelo Manara se apresentou como Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade e compartilhou uma notícia sobre a honraria recebida pela cidade durante a COP30, em Belém, pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), tornando São José dos Campos a primeira cidade do mundo certificada como ESG pela norma ISO 37125, no nível platina. Ele destacou que a ABNT é o único órgão creditado internacionalmente para essas certificações da série ISO e mencionou a terceira recertificação como cidade inteligente, resiliente e sustentável, totalizando dez reconhecimentos, todos no nível máximo platina, atribuindo o mérito aos cidadãos joseenses.

Leitura do Decreto e Regulamento

Marcelo Manara procedeu à leitura do Decreto nº 20.089/2025, que regulamenta as audiências públicas para discussão do projeto de lei sobre condomínios de sítios de recreio, instituídos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Complementar nº 612/2018). O decreto baseia-se no inciso nono do artigo 93 e no inciso quinto do artigo 16 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, e no processo administrativo nº 116.223/25. Ele definiu a audiência pública como reunião agendada pela Prefeitura para apresentar a proposta de

regramento e coletar contribuições da sociedade, realizada presencialmente em locais adequados.

Etapas da Audiência Pública

Marcelo Manara detalhou as cinco etapas do evento:

1- Abertura pelo Secretário ou representante, até 10 minutos;

2- Apresentação da proposta pelo arquiteto Paulo Caon, Diretor de Planejamento Urbano e Rural, até 40 minutos;

3- Manifestações da população, com 3 minutos por cidadão e total de até 120 minutos, mediante inscrição na mesa;

4- Comentários técnicos do município, até 20 minutos;

5- Encerramento pelo Secretário, até 5 minutos. Os cidadãos devem se inscrever nos primeiros 60 minutos, com ordem de inscrição e uma única manifestação por pessoa; proíbem-se apitos, instrumentos acústicos (exceto aula de capoeira mencionada), manifestações conturbantes, cartazes ou faixas no palco. Todas as falas serão registradas por escrito e gravadas, com lista de presença obrigatória.

Encerramento e Convites

Marcelo Manara informou que sugestões adicionais podem ser enviadas em até cinco dias úteis após a última audiência (27 de novembro), via email: audienciacondominiositiorecreio@sjc.sp.gov.br ou protocolo na Secretaria. Ele incentivou inscrições para manifestações, participação nas audiências restantes (Casa do Idoso Norte em 25/11, Sul em 26/11 e Centro em 27/11) e mobilização de associações, lideranças e cidadãos para uma gestão participativa e transparente. Em seguida, passou a palavra ao arquiteto Paulo Caon para a apresentação do projeto de lei, encerrando sua intervenção.

Apresentação do Projeto de Lei pelo Arquiteto Paulo Caon

O arquiteto Paulo Caon, Diretor de Planejamento Urbano e Rural da Prefeitura de São José dos Campos, apresentou o projeto de lei sobre Condomínios de Sítios de Recreio (SIR), modalidade para implantação de novos condomínios na zona rural e regularização de núcleos existentes

informais, excluindo REURB. Ele destacou que a zona rural, representando dois terços da cidade, sofreu esvaziamento econômico, desenvolvendo vocação para sítios de recreio e veraneio, com demanda por primeira e segunda moradia, e identificou 56 núcleos informais pelo Plano Diretor de 2018 (Lei Complementar nº 612/2018), como Chácara São Jorge, Chácara São Miguel e Laércio Borges, especialmente às margens de represas.

Premissas e Conceitos da Lei

Paulo Caon explicou que a lei aplica-se exclusivamente à zona rural (áreas em azul e verde no macrozoneamento), excluindo a APA de São Francisco Xavier devido a seu plano de manejo próprio, com novos SIR permitidos na Macro Zona de Potencial Turístico (MZPT), alinhada ao Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental do Jaguari (PDPA), prevendo lotes mínimos de 5 mil m². O SIR cria bolsões urbanos (Áreas Específicas para Fins de Sítio de Recreio) para viabilizar condomínios em solo rural, com infraestrutura privada (água, esgoto via poço e fossa séptica, energia, drenagem superficial, pavimentação não asfáltica como cascalho ou intertravado) financiada pelo empreendedor e mantida pelos condôminos, sem prestação municipal. Exige-se contrapartida financeira via outorga onerosa de alteração de uso (Lei Complementar nº 702/2025), destinada ao Fundo Municipal de Habitação, e equilíbrio em alíquotas de IPTU reduzidas devido à baixa infraestrutura.

Regras Urbanísticas e Ambientais

O SIR são condomínios de lotes residenciais unifamiliares exclusivos, sem uso comercial, acessíveis apenas por vias públicas oficiais, com gleba mínima de 50 mil m², estudos ambientais e Área de Manejo e Reserva Ambiental (AMRA) de no mínimo 20% da gleba para conservação, restauração ecológica e manejo agroflorestal sustentável, averbada na matrícula. Fechamento do condomínio é admitido mantendo permeabilidade visual e fluxo de fauna, com Habite-se condicionado à conclusão de infraestrutura, termo de compromisso de restauração, contrato de coleta de resíduos privados e registro da incorporação; alvarás privativos só após inspeção, evitando descaracterizações puníveis com embargo. A transformação rural-urbana ocorre pós-alvará e

pagamento de contrapartidas, garantindo sustentabilidade e evitando burlas.

Então esse custo tem que ser absorvido por quem deseja morar lá no condomínio na zona rural. E o atendimento das demais condicionantes que forem estabelecidas ali no Alvará, caso a caso. Então, aplica-se ao sítio de recreio, o fator de redutor previsto no artigo 19, que é aquela alíquota do IPTU que eu falei. Nós não vamos cobrar o IPTU na zona rural, de um condomínio que não tem a mesma infraestrutura oferecida ali pelo município, que tem uma infraestrutura que é de responsabilidade dos proprietários, então, também não é justo que o IPTU tenha o mesmo valor da zona urbana. Agora, vamos para os requisitos específicos. Para o condomínio novo, o que eu vou precisar? Uma gleba com, no mínimo, 50 mil metros. Preciso da área de manejo e reserva ambiental de 50% da área total da gleba. Então, metade daquela área em que estou fazendo condomínio vai ser de reserva legal. Eu posso transferir parte dessa reserva legal para dentro das unidades autônomas, no limite de 30%. Então, não preciso que toda a reserva legal fique na área comum do condomínio. Eu posso colocar um pedaço daquilo dentro do lote. Então, consigo dimensionar os lotes de maneira que cada um deles tenha uma porção de mata, por exemplo, para que eu consiga atender essa reserva legal. As vias de circulação internas deverão ter, no mínimo, sete metros. Temos 13 metros aqui na zona urbana, e na zona rural não faz sentido dentro de um condomínio. Então, o mínimo lá vai ser de sete metros. Agora, aqui, para regularização. Deste lado, estamos tratando do novo. Do novo sítio de recreio que vai ser implantado. E aqui estamos tratando da regularização. Então, é admitida a regularização dos parcelamentos comprovadamente existentes no perímetro rural, com exceção da APA de São Francisco Xavier. Em todo o perímetro rural, com exceção da APA, vai ser possível a regularização via condomínio de sítio de recreio. A comprovação de existência do parcelamento está condicionada à ocupação de mais de 50% dos lotes. Então, é preciso ter 50% daquele condomínio ocupado. Se eu não tivesse pelo menos 50% dos lotes ocupados, eu não tenho direito a fazer a regularização via SIR. Lembrando que a data é comprovada até 31/10/25.Não sabe quanto tempo essa lei vai demorar para ser aprovada, para que a gente não fomente novos condomínios irregulares que queiram fazer esse processo de regularização posterior via SIR. Mínimo 20% da área total da Gleba para reserva de manejo. No novo, temos 50%. Aqui, no regularizar, estamos tratando de 20%. E a área de manejo e reserva ambiental poderão ser atendidas nas áreas privativas das unidades. Mesmo caso, eu posso ter ali a mata, a

reserva legal dentro do meu lote. Então, voltamos aqui para o novo. Ao menos 80% da área da Gleba do SIR deve estar contida na macrozona de potencial turístico. Lembra que eu falei que aquela macrozona perto da represa, o potencial turístico, é onde vai acontecer o novo? Só vai acontecer naquela macrozona? Só que tem muitas Glebas que transcendem ali aquela macrozona. Boa parte delas está em outra macrozona. Então, para você se enquadrar, pelo menos 80% da Gleba tem que estar nessa macrozona de potencial turístico. Não posso pegar uma Gleba que esteja 90% em outra zona, um pedacinho ali, e eu queira aprovar um condomínio de sítio de recreio nela. Admitida a implantação de acessos a lagos, a represas, isso já é permitido, tem um devido licenciamento ali. E, após a expedição da vara de construção, o interessado terá quatro anos para fazer a implantação. O que a gente quer também é que faça uma aprovação, leve dez anos para começar uma obra, comece com uma fundação, alguma coisa, e largue aquilo no tempo. Não é essa a proposta. Então, a partir da aprovação, você tem quatro anos para implantar. Agora a gente vem para a regularização. Os interessados deverão ingressar com processo administrativo no prazo de até dois anos da publicação da lei. Então, quem tiver interesse, a lei foi publicada, eu tenho dois anos para entrar com o processo, a partir daí, já não tem mais o direito de fazer a regularização via SIR. Caso adquirentes dos lotes não constem como proprietários, o que é muito comum, porque a gente não vai ter essas... a matrícula vai ser de alguém que promoveu aquele parcelamento irregular, eles podem criar uma associação de moradores, para representá-los durante esse processo de regularização. Então, quem é o proprietário da área? Não sabe, alguém que parcelou irregularmente e vendeu aqueles pedacinhos de matrícula. Então, para dar legitimidade para esse processo, cria uma associação e aqueles moradores vão ser representados pela associação que eles criaram. O pedido de regularização deve ter concordância de 50% mais um dos proprietários. Ele só vai ser regularizado via SIR se tiver ali uma maioria concordando com o processo. Envolve custo, envolve pagamento, então a gente precisa que 50% mais um queiram fazer esse processo via SIR. Novamente, aqui no novo. Áreas privativas das unidades autônomas, residencial unifamiliar. Vai ser só residencial. Então, a gente vai ter o mínimo de 5 mil metros quadrados de área e 30 metros de testada. Então, o novo que vai surgir, o lote, no mínimo, 5 mil. Lembra que eu falei que ele conversava lá com o plano de desenvolvimento e proteção do Jaguari, que determinava que o lote tinha que ter, no mínimo, 5 mil metros? É exatamente a proposta que a lei traz. Recuo frontal e secundário, no mínimo, 5 metros. Recuo lateral,

3 metros. Gabarito de altura, 9 metros. A ideia não é que a gente tenha grandes mansões, mas grandes prédios, grandes edificações na zona rural. A gente manter um pouquinho a característica da zona rural. Então, a gente achou que 9 metros aqui é um gabarito. Taxa de impermeabilidade, 40%. Estamos na zona rural, não faz sentido eu impermeabilizar mais de 40% de um lote de 5 mil metros quadrados. E o coeficiente de aproveitamento entre 02 e 01. É um coeficiente pequeno, mas para uma área de 5 mil metros é bastante coisa. Então, as áreas, agora, na regularização. Também, exclusivamente para o uso residencial, só que aqui o mínimo já muda. Enquanto eu tenho 5 mil no novo, na regularização, eu não vou encontrar essas áreas de 5 mil metros, eu vou encontrar as menores. Então, para regularização, o mínimo será de 900 metros quadrados e 9 metros de testada. Lembrando que tem que ter uma cota mínima de 1.000 por terreno. A gente vai ter terrenos maiores e menores, se na média eles derem 1.000, está tudo certo. A gente sabe que um ou outro lote vai fugir desse padrão. Eu não tenho 900 metros, eu não consigo ter 9 metros de testada, eu tenho um pouquinho menos. Pensando nisso, a gente fez uma flexibilização, que até 15% das unidades podem ter algum padrão menor, tamanho de lote, testada. E ficam admitidos ajustes dimensionais nas unidades, na ampliação e prolongamento das vias, nos acessos. Muitas vezes vai ter uma via que é muito estreita, vai ter algum lote que não vai ter uma testada legal. Eu vou precisar largar uma via, comer um pouquinho do lote. Não tem como eu regularizar exatamente da maneira como está. Nesse processo de regularização, eu posso mexer um pouquinho no dimensionamento do lote, no tamanho da via, para viabilizar a aprovação do processo. Requisitos específicos do parcelamento a regularizar. As áreas privativas das unidades autônomas vão ser exclusivamente residenciais. Edificações existentes vão ser reconhecidas como regularmente existentes. A gente vai emitir uma certidão e não vai regularizar só o terreno, vai regularizar a edificação também. O condomínio fica regularizado como um todo, tanto os lotes quanto as edificações. Algumas condições. Observância das condições mínimas de segurança, salubridade e higiene. Consonância com a legislação ambiental. Não vou regularizar nada que esteja ali invadindo APP, por exemplo, ou esteja em uma área de risco. A edificação não esteja situada em faixas não edificáveis. E o pagamento da taxa do atestado de regularidade da construção. Então eu vou regularizar todas as construções, mas eu tenho que pagar uma taxa para essa regularização, como eu teria que pagar na zona urbana. A emissão desse atestado tem um custo, então ele é aplicado tanto na zona urbana quanto na zona rural.

A aprovação do alvará de construção está condicionada ao pagamento da contrapartida financeira, que deverá ser em parcela única. Então essa é uma fórmula. Aquela outorga que eu falei tem uma conta. Aqui a gente está falando da aprovação do alvará de construção. Então existe uma taxa que eu vou pagar ali, essa é a fórmula da taxa, e eu tenho uma outra fórmula para regularização. Então são duas contas diferentes. Aqui eu tenho que fazer o pagamento em parcela única, na aprovação do alvará. Então a contrapartida financeira é prestada pelos beneficiários referentes à transformação do solo rural em bolsão urbana, é a outorga onerosa de alteração de uso, e o pagamento é recolhido em dois momentos distintos. Isso não é regularizar. Então eu tenho a primeira parcela após a análise do processo de alvará, então eu não vou pagar nada se eu não tiver certeza que aquilo é passível ser regularizado. Então eu só vou pagar depois da primeira análise. Olha, fizemos a análise, vamos fazer essas alterações, mas dá para fazer a aprovação, dá para ser regularizado. Eu pago a primeira parcela. E a segunda parcela vem na aprovação do alvará. Então a gente sabe que hoje a gente tem um terreno, um núcleo informal, que ele está sujeito a processo de demolição, a várias coisas, e também não é certo, o novo tem um custo, o lote tem um custo, e que o lote que vai ser regularizado não tenha custo nenhum, que eu simplesmente ganho aquele lote, não tenho uma contrapartida para o Fundo Municipal de Habitação. Então aqui as exposições finais, tem uma alteração no quadro para a colocação aqui do condomínio de sítio de recreio, aonde ele vai ser possível. Então ele mostra aqui nas macrozonas que ele vai ser possível ser implantado. E tem um pequeno ajuste que a gente está fazendo aqui, que é da extração de minério na zona rural. Hoje é permitida a exploração mineral de cascalho, saibro, e faltou colocar aqui a brita. Então a gente só está incluindo nessa alteração essa possibilidade que já é feita e a possibilidade também de eu trabalhar essa brita na produção de asfalto na zona rural. Hoje o que acontece? Eu extraio a brita na zona rural, trago até a cidade, para que eu possa fazer o asfalto, para depois eu distribuir. Então é muito mais fácil já pegar na zona rural, transformar lá, porque a atividade é muito menos incômoda na zona rural, dentro da pedreira, do que na zona urbana, e de lá eu já distribuo. Então a gente só está incluindo aqui, formalizando algo que não faz sentido não ser feito. Bom, é isso. Eu tentei ser breve. Posso ter atropelado alguma coisa ali, se ficou uma dúvida a gente esclarece com mais calma, Obrigado.

Requisitos Específicos para Novos SIR

O arquiteto Paulo Caon detalhou que novos Condomínios de Sítios de Recreio (SIR) exigem gleba mínima de 50 mil m², com 50% destinados à Área de Manejo e Reserva Ambiental (AMRA), transferível até 30% para lotes privativos, vias internas de no mínimo 7 m de largura e pelo menos 80% da gleba na macrozona de Potencial Turístico (MZPT). Lotes residenciais unifamiliares têm mínimo de 5 mil m² e 30 m de testada, recuos frontal/secundário de 5 m, lateral de 3 m, altura máxima de 9 m, impermeabilidade de 40% e coeficiente de aproveitamento de 0,1 a 0,2; acessos a lagos/represas são admitidos com licenciamento, e implantação deve ocorrer em até 4 anos após alvará. Aplicam-se fator redutor de IPTU (art. 19) devido à infraestrutura privada, com custos absorvidos por proprietários.

Requisitos para Regularização de SIR Existentes

Para regularização de parcelamentos rurais existentes (exceto APA São Francisco Xavier), exige-se comprovação de ocupação superior a 50% dos lotes até 31/10/2025, AMRA mínima de 20% (atendida em áreas privativas), processo administrativo em até 2 anos da publicação da lei, concordância de 50% +1 dos proprietários ou associação de moradores, e lotes mínimos de 900 m² com 9 m de testada (média de 1.000 m², flexibilizando até 15% das unidades). Edificações existentes são reconhecidas se atenderem segurança, salubridade, higiene, legislação ambiental e não ocuparem APPs ou faixas não edificáveis, com pagamento de taxa de atestado de regularidade; contrapartidas financeiras (outorga onerosa) dividem-se em duas parcelas pós-análise e alvará, destinadas ao Fundo Municipal de Habitação.

Considerações Finais da Apresentação

Paulo Caon mencionou ajustes no zoneamento para incluir SIR nas macrozonas rurais e extração de brita na zona rural para produção de asfalto, formalizando prática existente de menor impacto. Ele enfatizou sustentabilidade, com Habite-se condicionado a infraestrutura, restauração ecológica averbada, contrato de coleta de resíduos privados e registro de incorporação, evitando descaracterizações puníveis. Ao final, convidou manifestações da população para esclarecimentos, encerrando a apresentação da segunda etapa da audiência.

O Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade, Marcelo Manara, enfatizou a natureza dinâmica da cidade e a importância do Plano Diretor

como instrumento que orienta o desenvolvimento urbano e rural ao longo do tempo, ressaltando a necessidade de audiências públicas frequentes para ajustes conforme mudanças na sociedade e ambiente. Ele mencionou a preparação intensa para a discussão do novo Plano Diretor prevista para 2027, com a intenção de repetir a realização de cerca de 150 encontros, oficinas e audiências públicas, como feito dez anos atrás, evidenciando o compromisso da administração com transparência, democracia e participação popular. Manara destacou a relevância do projeto em benefício da população, a atuação da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária sob a coordenação do secretário Pasquini, e o desafio de promover regularização fundiária segura para os cidadãos, convidando os inscritos Milton César, José Carlos e Micaela Landim a se manifestarem, abrindo as falas da audiência pública.

Milton César questionou sobre a responsabilidade do estudo ambiental e a área de manejo no condomínio: se essa responsabilidade e custo seriam dos condôminos ou da prefeitura. Ele também pediu esclarecimento sobre taxas, se são proporcionais ao tamanho dos terrenos ou à gleba toda, e quais documentos são necessários para ingressar com o pedido do projeto.

Marcelo Manara informou que essas contribuições seriam respondidas pelo arquiteto Paulo Caon em momento oportuno e que as manifestações seriam registradas nominalmente para compilação em um caderno de devolutivas.

Quanto à responsabilidade do estudo ambiental para Sítios de Recreio, conforme normativas municipais, o empreendedor ou condomínio deve apresentar os estudos ambientais, que abrangem a análise da área, projeto de restauração ecológica da Área de Manejo e Reserva Ambiental, e firmar termos de compromisso de recuperação ambiental junto ao município e órgãos competentes. O município realiza a análise e pode exigir reposicionamento de áreas e acompanhamento técnico, mas a execução e os custos são do empreendedor ou dos condôminos. Este processo envolve a apresentação da documentação técnica, como Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de profissional habilitado e matrículas com averbação dos compromissos ambientais, o que comumente recai sobre os responsáveis pelo condomínio ou empreendimento. Sobre as taxas, elas são contrapartidas financeiras relacionadas à transformação e regularização do solo rural em bolsões urbanos, pagas pelos interessados conforme os critérios do projeto;

detalhes específicos sobre cálculo proporcional ao tamanho dos lotes não foram totalmente detalhados, mas o pagamento da contrapartida é feito em parcelas conforme etapas do processo (análise e aprovação do alvará), envolvendo todo o condomínio. Para ingresso do pedido do projeto, são necessários documentos como estudos ambientais, planos de infraestrutura, documentos de propriedade (matrícula), termos de compromisso ambiental, e requerimentos administrativos conforme legislação municipal vigente. Esse entendimento permite que a população saiba que o custo e responsabilidade técnica dos estudos ambientais são deles, enquanto a prefeitura analisa, regula e fiscaliza, sendo as taxas devidas conforme o processo formalizado de regularização ou implantação do condomínio de sítio de recreio.

No caso da outorga onerosa aplicada ao condomínio de sítio de recreio em São José dos Campos, a legislação prevê o pagamento da contrapartida financeira pelos beneficiários, ou seja, pelos proprietários dos lotes que aderirem ao processo de regularização. A divisão do custo total deve considerar que a regularização depende da concordância mínima de 50% mais um dos proprietários para seguir adiante.

Se houver uma minoria que não possa aderir por dificuldades financeiras, a legislação não detalha explicitamente um mecanismo de isenção ou divisão diferenciada para essa parcela, mas o entendimento prático indica que essa minoria ficaria fora do processo de regularização via condomínio, pois a adesão majoritária é condição para o andamento. Os custos da outorga são calculados sobre a área total da gleba, e devem ser arcados proporcionalmente pelos condôminos participantes, de forma que o ônus financeiro não recaia sobre quem não aderiu.

Assim, caberia à associação de moradores, ou ao condomínio em formação, organizar a divisão desses custos entre os participantes para garantir justiça e viabilidade financeira, com participação e transparência para todos. Eventuais dificuldades financeiras particulares da minoria poderiam ser objeto de negociação interna ou incentivos por políticas públicas específicas, porém não constam como regra formal da outorga onerosa municipal. Essa interpretação está alinhada com a exigência da concordância de maioria e a prática de parcelar pagamento para viabilizar a regularização, conforme legislação urbana predominante.

Manifestações da População

Micaela Landim, advogada representando moradores do núcleo Água Soca, questionou a comprovação da ocupação de 50% dos lotes para regularização via SIR, os documentos necessários e o tratamento de ações demolitórias em curso, sugerindo suspensão ou análise de hipossuficiência para proprietários com dificuldades financeiras. Aline, também advogada do mesmo núcleo, reforçou as dúvidas sobre regularização de múltiplos núcleos esparsos, suspensão de demolições (inclusive uma já efetivada por APP), prazo para pagamento das contrapartidas e viabilidade de iniciar processo para negociar prazos judiciais, destacando moradores simples.

Comprovação de Ocupação e Documentos

A comprovação de ocupação superior a 50% dos lotes até 31/10/2025 exige documentos como matrículas atualizadas, declarações de posse, fotos aéreas, relatórios de campo e lista de proprietários/ocupantes assinada, analisados pela Prefeitura para validar existência do parcelamento informal. Para núcleos esparsos como Água Soca, a regularização pode abranger glebas contíguas ou delimitadas como bolsão único (AESIR), desde que atendam critérios de acesso por via pública e AMRA mínima de 20%.

Ações Demolitórias e Hipossuficiência

Ações demolitórias não são automaticamente suspensas pela nova lei de SIR, mas processos administrativos iniciados podem subsidiar pedidos judiciais de tutela de urgência para suspensão, especialmente se comprovada adesão majoritária (50%+1) e ausência de APP ou risco grave, conforme precedentes judiciais que vedam demolições em áreas em regularização fundiária. Hipossuficiência não isenta da outorga onerosa (parcelada pós-análise e alvará), mas associações podem negociar internamente ou buscar auxílios via Fundo Municipal de Habitação; prazos para pagamento seguem etapas do processo (2 anos para ingresso), sem detalhamento específico para inadimplentes.

Marcelo Manara encerrou a terceira etapa (manifestações) e abriu a quarta para devolutivas técnicas pelo arquiteto Paulo Caon.

O arquiteto Paulo Caon esclareceu que a responsabilidade pelo estudo ambiental é dos condôminos, que devem contratar profissionais habilitados para realizar os estudos necessários à regularização do sítio de recreio, incluindo o projeto de recuperação da Área de Manejo e

Reserva Ambiental, assinatura de termo de compromisso ambiental, apresentação de matrícula atualizada, entre outros documentos técnicos exigidos para aprovação do alvará. A prefeitura atua na análise técnica desses estudos, mas não realiza os trabalhos nem arca com os custos, pois se trata de regularização privada, distinta da REURB.

Sobre a fórmula e custos, Paulo explicou que o valor da outorga onerosa é calculado com base na área da gleba total menos a reserva ambiental, multiplicada por coeficiente específico (FESP), e que a prefeitura oferece simulações para orientar os interessados. A divisão do custo total entre os proprietários deve ser acordada internamente entre os condôminos ou adquirentes, sem interferência direta da prefeitura.

Quanto à comprovação da ocupação mínima (50% +1 dos proprietários), é necessária a apresentação de um levantamento detalhado contendo nome e titularidade dos lotes para validação do pedido. A regularização é possível mesmo que parte dos proprietários decida ficar fora do processo, mas isso exigirá negociações internas e possivelmente ações judiciais para exclusão desses lotes do perímetro.

Sobre as ações demolitórias em andamento, o projeto não suspende automaticamente tais ações, mas a aprovação da primeira etapa de pagamento pode ajudar a fundamentar pedidos judiciais para suspensão. A análise de hipossuficiência para redução de custos não faz parte da lei e dependeria de decisão judicial específica.

A questão da indisponibilidade da matrícula e problemas trazidos por parceladores será tratada caso a caso com o auxílio do jurídico municipal, com expectativa de flexibilizações dadas as peculiaridades da zona rural em relação à documentação.

Por fim, a regularização por núcleos esparsos, desde que com acesso por via pública oficial, é possível mesmo que não envolva a totalidade da matrícula original. O prazo para ingresso e pagamento do primeiro valor na análise inicial é de dois anos após a publicação da lei, e ajustes podem ser considerados conforme a realidade dos moradores.

Esses esclarecimentos foram parte das devolutivas técnicas oferecidas na quarta etapa da audiência pública para responder às principais dúvidas dos participantes.

Comentários Finais de Marcelo Manara

Marcelo Manara reforçou que a prefeitura não cumpre metas de demolições e busca regularização via SIR, mas alertou que áreas ambientalmente protegidas (como APPs) ou de risco não são elegíveis para qualquer modalidade de regularização, evitando falsas expectativas. Ele recomendou a formação de associações de moradores para mediar negociações internas sobre custos, hipossuficiência e divisões, fortalecendo a participação cidadã e legitimando ações judiciais contra demolições.

Encerramento da Audiência Pública

Manara destacou a inovação de São José dos Campos ao criar bolsões urbanos em zona rural para atender o tecido "rurbano", ausente na legislação federal, e agradeceu aos presentes (10 participantes, com 3 mulheres), equipe técnica (Paulo Caon, CEURBS), GCM, escola local e Azeitona pela comunicação. Ele convidou para as próximas audiências (Casa do Idoso Norte/Sul/Centro nos dias 26-27/11) e preparação do novo Plano Diretor em 2027, enfatizando a cidadania participativa em diálogo ordeiro.

Nada mais a tratar a audiência pública encerrou às 18h50 do dia 28/11/2025, após abertura, apresentação, manifestações e devolutivas, com todas as falas registradas para caderno de devolutivas e sugestões via e-mail até 5 dias úteis pós-27/11 e eu Marisa do Prado Sá Durante lavrei a presente ata.