Questionamentos pelo uso da palavra em Audiência Pública Vista Verde (17/11/2025)		
Nome	**Questionamento**	**Resposta**
Fernanda Silveira	Transporte público, mais agilidade na regularização da área 1B do Capão Grosso e Criação de uma área de lazer para o Capão Grosso 1; Alargamento da calçada, sinalização de transito e câmera de monitoramento na Av. Santo Antônio do Alto, devido ao alto índice de descarte irregular no local. Municipalização da Escola Estadual João Morotti Filho no Bom Retiro, que atualmente não possui rede de esgoto. Mencionou a discussão realizada na Câmara sobre a necessidade de aumentar o valor destinado à regularização fundiária, pois os 4% atuais são insuficientes para regularizar todos os bairros irregulares do município.	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. 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. A PSJC encaminhará para a Secretaria de Educação a reinvindicação a respeito da Escola. Os recursos provenientes da contrapartida financeira da alteração do uso do solo do Condomínio de Sítio de Recreio - SIR 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.
José Carlos	Flexibilidade das Ruas Internas (largura mínima de 7 metros): Considerando o caráter estritamente residencial e de baixa densidade do SIR, e tratando-se de regularização, se haveria flexibilização ou previsão de ruas internas com largura menor que o mínimo de 7 metros estipulado, em reconhecimento ao baixo tráfego. Suspensão de Ações Demolitórias: Para dar segurança e "fôlego" às famílias que estão se empenhando na regularização, a lei prevê a suspensão das ações demolitórias uma vez que o loteamento seja aceito e o processo de SIR seja protocolado, questionando se isso impediria o prosseguimento das ações do Ministério Público. Exigência de Inexistência de Ações Judiciais Demolitórias: O artigo 39 exige a inexistência de ações judiciais demolitórias para o reconhecimento de construções existentes. Como essa exigência se aplicaria às famílias que estão justamente buscando a regularização por meio do SIR, existiria uma interpretação que permitisse o enquadramento nesse artigo para quem aderisse ao processo.	A exigência de largura mínima da via de 7,00 metros é somente para os novos Condomínios de Sítio de Recreio a serem implantados, e não é aplicável aos condomínios a serem regularizados. A PSJC fará ajustes no projeto de lei para possibilitar a análise dos processos de regularização de condomínios mesmo quando possuem ações demolitórias. Quanto a análise da suspensão das ações demolitórias caberá ao judiciário. A PSJC fará a análise jurídica das restrições judiciais dos imóveis e poderá se manifestar perante o judiciário quanto ao status dos processos de regularização dos Condomínios de Sítio de Recreio. O artigo 39 será revisado para possibilitar o reconhecimento das edificações, mesmo quando possuem ações demolitórias, porém será necessária manifestação jurídica favorável. A PSJC fará ajustes no projeto de lei para flexibilizar a exigência de 50% de ocupação exigida para a regularização do Condomínio de Sítio de Recreio.

	Proprietários que Cumpriram as Proibições: Como o projeto de lei garante que os proprietários que seguiram rigorosamente as proibições da Prefeitura ao longo dos anos, evitando construções, não sejam colocados em desvantagem em relação ao requisito de 50% de ocupação exigida para a regularização (conforme artigo 25).	
Osmar Eugenio	A falta de ônibus no Capão Grosso, uma promessa que o Prefeito havia feito para setembro e que não foi cumprida. Os moradores andam até 3km a pé sobre sol ou chuva. A questão da Avenida Santo Antônio do Alto: em outubro de 2024, foi destinada uma verba de 17 milhões de reais para o local, mas que o serviço realizado não parece ter custado mais de 2 milhões, o "sumiço" do dinheiro e a falta de fiscalização por parte dos vereadores (inclusive a falta de abertura de uma CPI). Falta de respeito com o dinheiro público e a omissão dos vereadores. Precisamos de placas de velocidade, calçada e via para ciclista na Avenida Santo Antônio do Alto. Ressalto que o povo participou de quatro Leis Orçamentárias Anuais (LOAs) mas que houve pouca mudança.	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. O núcleo urbano informal Capão Grosso 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. A PSJC enviará para a Câmara Municipal as reinvindicações referentes a fiscalização do poder legislativo.

Gustavo Gaspar	Sobre o Prazo de 2 anos (Artigo 27): O que aconteceria com os proprietários que não manifestassem interesse ou não pagassem sua parte dentro do prazo de dois anos. Esses lotes ficariam permanentemente fora do SIR e isso prejudicaria aqueles que efetuaram a contribuição. Matrícula Individual: A regularização resultaria na matrícula individual para cada unidade familiar (lote). Limite do Uso Residencial (Subsistência): A minuta define o uso como exclusivamente residencial unifamiliar. Onde estaria o limite para atividades inerentes à vida no campo, como hortas, pomares e criação de animais. Haveria previsão para esse uso rural de subsistência dentro do lote residencial e se a criação de animais de maior porte como exemplo cavalo e boi seria permitida. Coleta de Resíduos: Qual seria o caminho para garantir a coleta de resíduos e se haveria a possibilidade de um acordo direto com a URBAM ou a indicação de empresas credenciadas por parte da Prefeitura.	O prazo de 2 anos é referente ao prazo para abertura do processo após a publicação da lei. O boleto será emitido para o condomínio. Não será emitido boleto individual para cada proprietário. A Contrapartida Financeira referente a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo é exigência para a aprovação ou regularização do Condomínio de Sítio de Recreio. O rateio (divisão proporcional para as unidades autônomas do SIR) referente ao valor da contrapartida financeira da alteração do uso do solo do Condomínio de Sítio de Recreio cabe exclusivamente aos proprietários. Caberá ao empreendedor promover o registro da incorporação do SIR nos moldes do registro da incorporação do Condomínio Edilício. O registro da Instituição do Condomínio de Sítio de Recreio e registro da Convenção de Condomínio deverá seguir os moldes do Condomínio Edilício. As unidades privativas deverão ser de uso exclusivo residencial unifamiliar. Poderá haver implantação de hortas, pomares e criação de animais, para uso próprio, desde que atendida a legislação, em especial a lei estadual 5326 de 1986, o artigo 538 de 1978. Caberá aos proprietários das unidades autônomas a responsabilidade pela coleta, transporte, destinação e gestão dos resíduos e rejeitos do condomínio e das unidades autônomas.
Paulo Henrique	Precisamos de mais uma escola de ensino fundamental na região do Cajuru e também de uma Casa de Cultura para atividades para idosos na mesma região. Solicito a extensão da linha de ônibus até o bairro Sete Parques (SetParque), ao do Serrote, seria interessante um estudo para que linha do Serrote (343) pudesse se estender até lá.	A PSJC encaminhará para a Secretaria de Educação a reinvindicação a respeito da Escola, para a Secretaria de Apoio Social ao Cidadão a reinvindicação a respeito da Casa de Cultura para Idosos e para a Secretaria de Mobilidade Urbana a reinvindicação a respeito das linhas de ônibus.
Walkirya	Minha mãe comprou/trocou um lote de mais de mil metros, que foi desmembrado em K6 e K7 e apesar da “matrícula-mãe” estar no nome dela, ela paga o IPTU do K7 e a prefeitura retirou o IPTU do K6 do nome dela. Em fevereiro de 2021 minha mãe sofreu um AVC, e uma pessoa que trabalha na Escola Municipal entrou na justiça alegando ser dona do terreno. A posse foi desmembrada durante a gestão do ex-prefeito Carlinhos Almeida e que as matrículas são da Engesel e da Fernandes Carvalho. É uma situação de constrangimento e que resultou em desentendimentos, incluindo ameaças e gastos de quase 30 mil reais com advogado para regularizar o que considera ser de sua família.	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. 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.

	Por que a Prefeitura tirou o IPTU do nome da minha mãe e se recusou a aceitar um mapa atualizado, esse caso deveria ser público.	
Silmara Ferreira	Tenho três questionamentos sobre a outorga onerosa: Responsabilidade do Pagamento: O pagamento será feito pela associação, em nome de todos, ou cada dono de lote pagará por sua parte diretamente à prefeitura? Possibilidade de Parcelamento Maior: Considerando o peso financeiro para as famílias, existe a possibilidade de um parcelamento maior do valor total, além das duas parcelas previstas (primeira análise e aprovação). Critério de Parcelamento Interno: A prefeitura exige ou sugere algum critério para que a associação parcele o valor total entre os proprietários, ou isso caberia à decisão exclusiva da associação?	Pleito acolhido referente a ampliação do número de parcelas da contrapartida financeira da alteração do uso do solo do Condomínio de Sítio de Recreio - SIR. O boleto será emitido para o condomínio. Não será emitido boleto individual para cada proprietário. A Contrapartida Financeira referente a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo é exigência para a aprovação ou regularização do Condomínio de Sítio de Recreio. O rateio (divisão proporcional para as unidades autônomas do SIR) referente ao valor da contrapartida financeira da alteração do uso do solo do Condomínio de Sítio de Recreio cabe exclusivamente aos proprietários.
Geraldo Albino	Eu moro na Chácara Sol Nascente, bairro com mais de 100 anos e, recentemente, recebi uma ordem de demolição com 15 dias de prazo para uma casa que levou 13 ou 14 anos para construir com meu esforço e dinheiro. Precisamos de nova lei de regularização que ajude bairros como o Chácara Sol Nascente e o Sapê 1. Menciono aqui que existe um censo recente, realizado pela UNIVAP com verba federal, que detalha a situação e as condições dos moradores do bairro. Não há o cumprimento do direito constitucional à moradia, educação, lazer e cultura, mas dão a uma lei a prerrogativa de derrubar uma casa em 15 dias, causando grande impacto psicológico.	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. 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.

Lucia Galvão	Esse projeto no papel é muito bom, mas deve haver preocupações como a haverá logística para transporte, saúde, educação e creches, levando em consideração o rápido crescimento e a construção de muitos prédios na região. Ainda existem problemas graves de infraestrutura como por exemplo: 14 famílias no bairro Ebenezer não têm água, os moradores do Majestic (Rua 10) ligaram porque as fossas estavam cheias, ou seja, não há saneamento básico em 2025. Existem cerca de 6 bairros na Zona Leste que não tem o serviço dos Correios, um direito que está sendo negado.	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. Os núcleos urbanos informais citados na reinvindicação estão localizados 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.
João Batista	Critico aqui o formato das audiências públicas atuais, parece que são realizadas apenas para cumprir a legislação e gerar prova judicial, e não pelo interesse genuíno da população. Esse projeto de lei do SIR parece que não é voltado para os pobres e sim para os ricos que podem construir e vender condomínios de alto padrão. A Prefeitura deveria focar em terminar as regularizações fundiárias dos bairros da periferia antes de aprovar projetos como o SIR, a periferia está abandonada e a regularização se resume, muitas vezes, à entrega de "meia dúzia de títulos". No bairro Majestic, onde grande parte está regularizada, mas ainda sem asfalto, tendo apenas antipoeira, sem rede de esgoto e muitas vezes sem água.	A Lei Orgânica Municipal estabelece a obrigatoriedade de realização de audiência pública para a elaboração ou alteração de legislação reguladora do uso e ocupação do solo; exigência está que está sendo atendida pela Prefeitura, no presente processo de discussão dos ajustes propostos na legislação urbanística de São José dos Campos. 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. Os núcleos urbanos informais citados na reinvindicação estão localizados 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), portanto esta demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas. 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.

Adriana Borgo	Sou representante do Peixe Dourado, localizado na Represa Jaguari, Estrada de Sobrado, o loteamento existe há mais de 20 anos, composto por 13 casas e 4 terrenos, em uma área total de 111.000m². A audiência pública era muito esperada, pois os moradores estavam sob risco iminente de demolição, recebendo a visita de oficial de justiça. Pedimos ajuda da Prefeitura em relação ao novo LEPAC e ao processo de regularização, ao longo dos anos, os moradores tiveram de se virar com transporte e escolas. Formalidade da Associação: A associação de moradores existe, mas não está formalizada em cartório, por serem irregulares, a Prefeitura poderia ajudar a resolver essa questão. Documento de Suspensão das Demolitórias: Se a associação aderir ao SIR o mais rápido possível, pedimos que a Prefeitura forneça um documento para ser anexado aos autos judiciais, informando ao Ministério Público o caminho da regularização para evitar a demolição das casas. Valor da Outorga para Existentes: O valor da outorga seria o mesmo e de forma igualitária para todos, incluindo os 13 moradores existentes do Peixe Dourado, que pretendem ceder parte da área para um santuário ecológico.	Após a aprovação do projeto de lei, o interessado deverá protocolar processo administrativo referente a regularização do Condomínio de Sítio de Recreio, com documentação pertinente, e a associação poderá formalizar, no próprio processo administrativo, a solicitação de certidão esclarecendo o status do processo de regularização para apresentação ao cartório e ao Ministério Público. A Contrapartida Financeira referente a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo é exigência para a regularização do Condomínio de Sítio de Recreio. O boleto será emitido para o condomínio. Não será emitido boleto individual para cada proprietário. O rateio (divisão proporcional para as unidades autônomas do SIR) referente ao valor da contrapartida financeira da alteração do uso do solo do Condomínio de Sítio de Recreio cabe exclusivamente aos proprietários.
Questionamentos pelo uso da palavra em Audiência Pública Jardim Santa Fé (18/11/2025)		
Nome	**Questionamento**	**Resposta**
Não houve inscritos para fala		
Questionamentos pelo uso da palavra em Audiência Pública Bonsucesso (19/11/2025)		
Nome	**Questionamento**	**Resposta**
Renata Paiva	Gostaria de pedir especial atenção à questão da outorga, ressaltando que o núcleo do Peixe Dourado é formado por famílias de baixa renda que preservaram uma área transformada em santuário ecológico, permitindo apenas a entrada das 13 famílias que ali residem. Estamos aguardando o Habite-se e a regularização.	Pleito acolhido, a PSJC fará ajustes no projeto de lei quanto à fórmula e redução do valor da Contrapartida Financeira relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, e ampliando ainda, o número de parcelas para o pagamento da mesma, além de considerar no cálculo da Contrapartida um desconto relativo à Área de Manejo e Reserva Ambiental.

Lô Maria Alves	Estou representando o Condomínio Morada da Seriema, cuja comunidade luta pela regularização a 9 anos. O condomínio já possui poço semi-artesiano, área verde preservada e 12 casas construídas. Foram realizadas três demolições nos últimos anos, gerando profunda tristeza aos moradores, que são em grande parte idosos e pessoas de baixa renda. Os moradores não solicitam à Prefeitura pavimentação, água ou melhorias internas, pois o próprio condomínio realiza a manutenção da estrada e dispõe do poço semi-artesiano. Há cerca de um ano, formalizaram uma associação e obtiveram CNPJ, fortalecendo a organização comunitária. Os moradores também cultivam a área verde, plantando árvores frutíferas e outras espécies. Quando chegamos ao local, quase não havia pássaros nem abelhas, mas que hoje a região abriga grande diversidade de fauna. A presença das seriemas, que transitam entre as chácaras em busca de alimento, inspirou o nome do condomínio. Reforço que o condomínio não solicita pavimentação nem abastecimento público, pois já conta com infraestrutura própria. Apenas desejamos que a Prefeitura não permita novas demolições e viabilize a regularização para que as famílias possam construir suas casas com segurança. Algumas famílias já possuem energia elétrica, especificamente as 12 casas onde moram os mais antigos, enquanto o restante da área, composta por terrenos, ainda não dispõe de energia.	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. Após o protocolo do processo administrativo, o requerente poderá solicitar certidão que esclareça o status do processo de regularização do Condomínio de Sítio de Recreio para providências cabíveis junto aos órgãos competentes pelas ações demolitórias.
Lincoln Delgado	A Zona Norte apresenta diversas restrições ambientais, como áreas de preservação permanente, obrigatoriedade de reserva legal de 20%, regiões de uso restrito e áreas de declividade que inviabilizam construções. Muitos terrenos de 20 mil m² acabam tendo apenas cerca de 10% de área realmente utilizável. Em loteamentos onde os moradores adquirem lotes de mil metros quadrados, muitas vezes não conseguem utilizar nem 30% da área por conta das restrições legais. Muitos adquiriram lotes de forma simples, às vezes pagando R$ 50 mil ou R$ 60 mil, ou trocando por um carro, por ser a única oportunidade de morar na zona rural. Irresponsabilidade de alguns loteadores que venderam os terrenos e desapareceram, deixando aos compradores toda a responsabilidade pela infraestrutura. Os cálculos para regularização podem ultrapassar R$ 30 mil ou R$ 40	Pleito acolhido, a PSJC fará ajustes no projeto de lei quanto à fórmula e redução do valor da Contrapartida Financeira relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, e ampliando ainda, o número de parcelas para o pagamento da mesma, além de considerar no cálculo da Contrapartida um desconto relativo à Área de Manejo e Reserva Ambiental.

	mil por lote, a serem pagos em poucas parcelas, o que torna o processo inviável para a maioria das famílias que não têm outra opção de moradia. Encerrou dizendo que deixaria as perguntas por escrito. É importante de que a contrapartida financeira considere também os aspectos ambientais.	

Mauro Santos	Sou representante dos moradores da área rural no Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural e tenho algumas preocupações como, ao estabelecer uma reserva legal de 50% para novos empreendimentos, cria-se uma concorrência desleal em relação aos já existentes, que não possuem essa mesma exigência. Isso pode fazer com que novos compradores prefiram terrenos antigos, por serem financeiramente mais vantajosos, prejudicando o objetivo da regulamentação. Assim como residências na cidade podem registrar MEI e funcionar com certos serviços, os novos sítios de recreio também deveriam permitir serviços compatíveis com a área, desde que não incluam atividades industriais. Por fim, peço que a contrapartida financeira seja destinada ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural, devido à necessidade de melhorias nas estradas rurais.	Conforme determidado pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de SJC, LC 612/18, os novos Condomínios de Sítio de Recreio serão admitidos na Macrozona de Potencial Turístico, sendo que esta macrozona coincide com área do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da sub-bacia do Jaguari (legislação estadual), e a proposta da legislação estadual é de se atingir o índice mínimo de área vegetada de 0,5, desta forma, o presente projeto de lei estebelece que os condomínios possuam uma Área de Manejo e Reserva Ambiental de 50% da área da gleba. Referente aos parcelamentos irregulares existentes, entendendo que são casos de exceção em virtude da preexistência, o projeto de lei estabelece 20% de área mínima de Área de Manejo e Reserva Ambiental (em conformidade com a legislação Federal), porém, caso atendam uma área maior, obterão maiores descontos no valor da Contrapartida Financeira da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, assim a própria contrapartida estimula do atendimento de uma área de AMRA maior do que a mínima exigida, além dos valores por metro quadrado da contrapartida financeira serem maiores para os parcelamentos existentes em relação a aos condomínios de sítio de recreio a serem implantados. O perímetro urbano tem a sua dinâmica própria com a oferta de diversos usos: residenciais, comerciais, serviços e industrias e o perímetro rural tem a sua dinâmica própria com os usos de moradia, produção rural, ecoturismo, industrial, ... O Condomínio de Sítio de Recreio será um bolsão urbano em meio ao solo rural, porém com uso exclusivamente residencial unifamiliar. As unidades privativas deverão ser de uso exclusivo residencial unifamiliar. Trata-se de uma opção de primeira ou segunda moradia, sendo uma nova modalidade de uso e ocupação. Poderá haver a criação de animais, para uso próprio, desde que atendida a legislação, em especial a Lei Estadual 5.326 de 1986, o artigo 538 do Decreto Estadual 12.342 de 1978. A oferta de comércios e serviços no SIR estimularia a expansão urbana, sendo contrária as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Intregrado, LC 612/18. Conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, LC 612/18, 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. Já existe o Fundo Municipal de Transporte destinado a melhoria das vias públicas.

Airton Azevedo	Sou professor e representante do bairro Recanto das Vertentes do Jaguari, o bairro está localizado na Estrada Jaguari 1, que liga São José dos Campos a Jacareí. Já temos um pedido já protocolado de asfaltamento e iluminação pública na via, destacando que a estrada é intermunicipal. O bairro está em processo de regularização (processo nº 14799-2019), classificado como núcleo urbano informal. Entretanto, quando os moradores solicitam melhorias, recebem a justificativa de que a área está em macrozona rural existindo uma incoerência entre exigir regularização urbana e negar benefícios sob alegação de ruralidade. Também existe a necessidade urgente de atendimento de limpa-fossa, pois há muitos problemas com fossas negras, a comunidade se sente esquecida. Por fim considero estranha a utilização da palavra "condomínio" na proposta, a população local não tem condições financeiras para arcar com custos associados à ideia de condomínio.	Os núcleos urbanos informais 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)que atendam os requisitos da Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB) e ainda, caso atenda os requisitos para enquadramento na modalidades: REURB-S (Interesse Social) para baixa renda, poderão ser analisados junto a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, setor para o qual serão encaminhadas as reinvindicações. 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, caso atendidos os requisitos legais.
João das Merçês	Sempre evitei o termo "loteamento clandestino", por considerá-lo inadequado para uma cidade como São José dos Campos, mas reconheço as dificuldades enfrentadas por quem mora em áreas irregulares devido à necessidade. Destaco aqui que pequenos produtores rurais enfrentam obstáculos significativos para construir moradias destinadas à família ou a funcionários, inclusive pela falta de energia regularizada, muitas exigências são incompatíveis com a realidade rural e fazem com que pequenos produtores desistam de permanecer no campo. Os produtores rurais não devem ser tratados da mesma forma que "parceladores" de solo, pois possuem necessidades e realidades distintas, embora ambos precisem de regularização. Peço que as diferenças entre atividades rurais e loteamentos sejam consideradas no projeto.	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. A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, LC 623/19, estabelece os parâmetros de uso e ocupação para o solo rural, possibilitando que os produtores rurais regularizem as suas atividades, quando atendidos os requisitos legais.
Questionamentos pelo uso da palavra em Audiência Pública Jardim das Indústrias (24/11/2025)		
Nome	**Questionamento**	**Resposta**

Nilton Cesar	Sobre a responsabilidade do estudo ambiental e a área de manejo no condomínio, se essa responsabilidade e custo seriam dos condôminos ou da prefeitura. Peço também 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.	A responsabilidade do estudo ambiental e da restauração ecológica da Área de Manejo e Reserva Ambiental será dos responsáveis pelo imóvel. A Contrapartida Financeira referente a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo é exigência para a regularização do Condomínio de Sítio de Recreio. O boleto será emitido para o condomínio. Não será emitido boleto individual para cada proprietário. O rateio (divisão proporcional para as unidades autônomas do SIR) referente ao valor da contrapartida financeira da alteração do uso do solo do Condomínio de Sítio de Recreio cabe exclusivamente aos proprietários. Para abertura do processo de Alvará de Construção para fins de implantação do Condomínio de Sítios de Recreio deverão ser apresentados os seguintes documentos: levantamento planialtimétrico cadastral com sistema geodésico aceito pelo Município; documento comprobatório da propriedade ou posse do imóvel; documento de identificação do proprietário ou possuidor; projeto urbanístico de implantação do SIR; anotação ou registro de responsabilidade técnica, quanto ao projeto e execução do SIR; caderneta de obras. Poderão ser exigidos outros documentos pelos órgãos municipais competentes envolvidos na análise e aprovação do SIR. 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: levantamento planialtimétrico cadastral com sistema geodésico aceito pelo Município; documento comprobatório da propriedade ou posse do imóvel; documento de identificação do proprietário ou possuidor; projeto urbanístico de implantação do SIR; caderneta de obras, anotação ou registro de responsabilidade técnica, quanto a regularização do condomínio e de suas edificações na área de uso comum; certidão de ações cíveis do distribuidor estadual e federal válida para verificação de eventuais impedimentos sobre o imóvel objeto do SIR; estudo ambiental preliminar; estudo preliminar das desconformidades da situação urbanística e jurídica; estudo preliminar de área de risco; levantamento cadastral das edificações nas unidades autônomas, contendo sua ocupação, recuos e área por pavimento e total, para fins de posterior regularização.

Micaela Landim	Sou advogada representante dos moradores do núcleo Água Soca, e questiono a comprovação da ocupação de 50% dos lotes para regularização via SIR, os documentos necessários e o tratamento de ações demolitórias em curso, sugiro que suspendam ou façam uma análise de hipossuficiência para proprietários com dificuldades financeiras. Reforçou também 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.	A PSJC fará ajustes no projeto de lei para flexibilizar a exigência de 50% de ocupação exigida para a regularização do Condomínio de Sítio de Recreio. 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: levantamento planialtimétrico cadastral com sistema geodésico aceito pelo Município; documento comprobatório da propriedade ou posse do imóvel; documento de identificação do proprietário ou possuidor; projeto urbanístico de implantação do SIR; caderneta de obras, anotação ou registro de responsabilidade técnica, quanto a regularização do condomínio e de suas edificações na área de uso comum; certidão de ações cíveis do distribuidor estadual e federal válida para verificação de eventuais impedimentos sobre o imóvel objeto do SIR; estudo ambiental preliminar; estudo preliminar das desconformidades da situação urbanística e jurídica; estudo preliminar de área de risco; levantamento cadastral das edificações nas unidades autônomas, contendo sua ocupação, recuos e área por pavimento e total, para fins de posterior regularização. A PSJC fará ajustes no projeto de lei para possibilitar a análise dos processos de regularização de condomínios mesmo quando possuem ações demolitórias. Quanto a análise da suspensão das ações demolitórias caberá ao judiciário. A PSJC fará a análise jurídica das restrições judiciais dos imóveis e poderá se manifestar perante ao judiciário quanto ao status dos processos de regularização dos Condomínios de Sítio de Recreio. A PSJC fará ajustes no projeto de lei quanto à fórmula e redução do valor da Contrapartida Financeira relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, e ampliando ainda, o número de parcelas para o pagamento da mesma, além de considerar no cálculo da Contrapartida um desconto relativo à Área de Manejo e Reserva Ambiental.
Questionamentos pelo uso da palavra em Audiência Pública Santana (25/11/2025)		
Nome	**Questionamento**	**Resposta**
Marcos Cesar	Sou do Altos de Santana e questiono apenas a situação do Taquari, tenho uma preocupação com REURB e apoio ao projeto para chácaras.	O núcleo urbano informal Taquari 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.

Osmar Eugênio	Sou representante da Associação de Moradores do Capão Grosso Um, e venho aqui cobrar melhorias locais, solicito linha de ônibus para Capão Grosso, com destaque que crianças tem que caminhar de 2 a 3 km sob chuva e sol, precisamos de asfalto adequado em Santo Antônio do Alto (verba de R$ 7 milhões usada apenas em recapeamento sem calçadas ou ciclovia), conclusão de asfalto na Rua 2 do Buquirinha, municipalização da escola João Morote Filho que está pendente desde 2007 e reforço na segurança pública com viaturas e câmeras em Santo Antônio do Alto. Precisamos evidenciar o descaso com a Zona Leste, nós nos sentimos isolados, sem apoio de vereadores que só aparecem nas eleições. Considero o projeto de Sítios de Recreio elitista, beneficiando apenas ricos capazes de arcar com custos, enquanto pobres enfrentariam encargos excessivos sem benefícios proporcionais.	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. 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. Referente a municipalização da escola, a reivindicação será encaminhada para a Secretaria de Educação. Referente a linha de ônibus, a solicitação será encaminhada para a Secretaria de Mobilidade Urbana.
Fernanda Silveira	Utilizo o espaço público para cobrar prioridade na regularização fundiária que apenas 4% do orçamento é insuficiente para 200 bairros irregulares, saneamento básico, saúde pública e mobilidade urbana no Capão Grosso Um, ao lado do Parque Tecnológico. Solicito também mais horários na linha 242 (Majestic), agilidade na regularização, alargamento da Av. Santo Antônio do Alto com calçadas, guias e sinalização, área de lazer no Capão Grosso, especialistas na rede pública (esperas de 3-6 meses) e reforço na segurança na Zona Leste, estamos sem a presença de GCM ou polícia militar.	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. As demais reinvindicações serão encaminhadas paras as Secretarias pertinentes (Saúde, Mobilidade Urbana e Proteção ao Cidadão).

Gilson Machado	Sou morador do Canindú e Havaí, critico aqui a revisão do Plano Diretor por priorizar novos condomínios de Sítios de Recreio em detrimento de núcleos urbanos consolidados há 50 anos, sem titularidade de propriedades, demandando dignidade e inclusão no mapa oficial da cidade. Questiono também a contrapartida da reserva legal, defendendo remuneração direta aos moradores afetados (via CPF/RG), não ao município para outros fins, deveria haver um estudo socioeconômico na zona rural para infraestrutura municipal em aglomerados de baixa renda, rejeitando SIR para pobres na zona norte ou adensamento no horto florestal.	Os núcleos urbanos informais Chácaras Águas estão localizados 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), desta forma esta 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. 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. Quantos aos demais núcleos informais existentes na Zona Rural, se atendidos os requisitos da Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB) e ainda, caso se enquadrem na modalidade REURB-S (Interesse Social) para baixa renda, poderá ser pleiteada a Regularização Fundiária. 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. 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: 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.
Paula Rodrigues	Sou moradora da Associação Reserva do Jaguari (enquadrada em SIR), solicito o parcelamento ampliado da contrapartida financeira, duas parcelas insuficientes, somadas a infraestrutura, peço apoio municipal para viabilizar regularizações sem bloqueios, enfatizo que existem dificuldades financeiras dos condôminos para documentação e obras.	Pleito acolhido, a PSJC fará ajustes no projeto de lei quanto à fórmula e redução do valor da Contrapartida Financeira relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, e ampliando ainda, o número de parcelas para o pagamento da mesma, além de considerar no cálculo da Contrapartida um desconto relativo à Área de Manejo e Reserva Ambiental.

Rodolfo de Jesus	Destaco dificuldades no SIR além do parcelamento financeiro, como custo de reflorestamento, sugiro que haja incentivo com mudas nativas como no Horto Florestal, infraestrutura, fossas e poços. Questiono também o racional técnico para parâmetros novos como por exemplo: 50 metros de testada, sem clareza no QR Code. Alerto para crescimento populacional de 750 mil a 1 milhão habitantes, demandando planejamento integrado com regularizações de bairros antigos para evitar proliferação de irregulares.	Pleito acolhido, a PSJC fará ajustes no projeto de lei quanto à fórmula e redução do valor da Contrapartida Financeira relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, e ampliando ainda, o número de parcelas para o pagamento da mesma, além de considerar no cálculo da Contrapartida um desconto relativo à Área de Manejo e Reserva Ambiental. 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 exigência de 50 metros de testada é para o Condomínio de Sítio de Recreio - SIR a ser implantado. Esta exigência não se aplica para o SIR a ser regularizado e não se aplica para as unidades autônomas (lotes). O projeto de lei está em consonância com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de SJC - LC 612/18.
Vanessa Pimenta	Estou representando a Associação Reserva do Jaguari, e preciso relatar que são oito anos de luta pela regularização de terreno para construir moradia digna, com famílias sofrendo ameaças de demolição apesar de respeitarem proibições de novas edificações. Agradeço o reconhecimento municipal, mas critico o alto valor da contrapartida financeira e ausência de parcelamento amplo, que inviabiliza adesão para muitos ainda em aluguel ou moradia temporária, demandando proporcionalidade e acessibilidade para justiça social.	Pleito acolhido, a PSJC fará ajustes no projeto de lei quanto à fórmula e redução do valor da Contrapartida Financeira relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, e ampliando ainda, o número de parcelas para o pagamento da mesma, além de considerar no cálculo da Contrapartida um desconto relativo à Área de Manejo e Reserva Ambiental.
Ana Paula de Souza	Sou de Água Soca e preciso elogiar o projeto como "luz no fim do túnel" para regularizar moradias compradas e construídas legitimamente, mas precisamos continuar cobrando inclusão de suspensão de ações demolitórias em andamento, ainda temos cercas e ranchos destruídos sem comunicação. Cito aqui o direito constitucional à moradia, decisões judiciais e prazos do MP para solução municipal, rejeitando demolições independentemente de condição social.	A PSJC fará ajustes no projeto de lei para possibilitar a análise dos processos de regularização de condomínios mesmo quando possuem ações demolitórias. Quanto a análise da suspensão das ações demolitórias caberá ao judiciário. A PSJC fará a análise jurídica das restrições judiciais dos imóveis e poderá se manifestar perante o judiciário quanto ao status dos processos de regularização dos Condomínios de Sítio de Recreio.

Silmara Santos	Sou da Associação Reserva do Jaguari e agradeço os avanços na regularização, mas precisamos reforçar as preocupações com contrapartida elevada que ainda que seja legal é inacessível, existe a necessidade de parcelamento amplo e revisão da exigência de 50% de ocupação, impedida por demolições passadas, incluindo meu caso pessoal iminente. O processo suspende demolições via MP e permite rever pagamento da Outorga Onerosa?	Pleito acolhido, a PSJC fará ajustes no projeto de lei quanto à fórmula e redução do valor da Contrapartida Financeira relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, e ampliando ainda, o número de parcelas para o pagamento da mesma, além de considerar no cálculo da Contrapartida um desconto relativo à Área de Manejo e Reserva Ambiental. A PSJC fará ajustes no projeto de lei para possibilitar a análise dos processos de regularização de condomínios mesmo quando possuem ações demolitórias. Quanto a análise da suspensão das ações demolitórias caberá ao judiciário. A PSJC fará a análise jurídica das restrições judiciais dos imóveis e poderá se manifestar perante o judiciário quanto ao status dos processos de regularização dos Condomínios de Sítio de Recreio. A PSJC fará ajustes no projeto de lei para flexibilizar a exigência de 50% de ocupação exigida para a regularização do Condomínio de Sítio de Recreio.
Antonio Marcio	Meu foco aqui é no Alto Santana, questiono a reversão de processos REURB-E (Lei 13.465/2017), Vertentes do Jaguari em andamento para SIR, redução de lote mínimo de 900 m² para 500 m² (considerando fugas de aluguel urbano, com lotes de 250 m²) e obrigatoriedade de associações civis para entrada.	No caso de aprovação do projeto de lei em questão, para a regularização do Condomínio de Sítio de Recreio, será necessária a abertura de novo processo administrativo com a documentação necessária conforme estabelecido no presente projeto de lei. O projeto de lei admite que até 15% das unidades autônomas (lotes) do SIR tenham frente e área de terreno menor que o mínimo estabelecido de 900 m².
Fabio de Araujo	Sou da Vila São Mateus e critico a isenção municipal em SIR, comparando ao Plano Diretor imposto sem adequação a casas existentes, alerto para demolições de muros, árvores futuras e perda de autonomia (plantio obrigatório, sem infraestrutura pública pois área rural não gera IPTU equivalente). Defendo um estudo socioeconômico prévio para parceria municipal em casos de baixa renda (água, luz, asfalto), cobro também a presença do prefeito e atenção aos artigos do projeto.	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. Condomínio de Sítios de Recreio será transformado em bolsão urbano, porém considerando as características específicas, será aplicado um fator redutor no IPTU. O núcleo urbano informal Chácara Vila São Matheus 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), e caso o núcleo informal atenda os requisitos da Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB) e ainda, caso atenda os requisitos para enquadramento na modalidade: REURB-S (Interesse Social) para baixa renda, poderá ser pleiteada a Regularização Fundiária junto a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, setor para o qual serão encaminhadas as reinvindicações.

Denis Ribeiro	A urgência do SIR é por conta da intimação do Ministério Público para plano de regularização até 3 de dezembro, se for criado às pressas haverá impacto nas demolições em andamento. Preciso citar o caso familiar com uma manifestação "debochada" do procurador Luiz Fernando da Costa que apesar de conformidades (CAR, CETESB, módulo rural), é indignante essa truculência municipal e sobrecarga judicial.	A reinvindicação será encaminhada para a Secretaria de Assuntos Jurídicos.
Maria Inês	Sou da Associação Vertentes do Jaguari, e relato que o processo de regularização está a 5 anos parado apesar de associação formada e taxas pagas via parcelamento coletivo, considerando SIR inviável para 50-60% de residentes em LOAS/Bolsa Família. Reforço a necessidade de levantamento socioeconômico, visita municipal e rejeição a demolições de muros (essenciais contra animais), estamos falando por 150 a 190 famílias.	O núcleo urbano informal Chácara Chácaras Vertentes do Jaguari 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), e caso o núcleo informal atenda os requisitos da Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB) e ainda, caso atenda os requisitos para enquadramento na modalidade: REURB-S (Interesse Social) para baixa renda, poderá ser pleiteada a Regularização Fundiária junto a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, setor para o qual serão encaminhadas as reinvindicações. 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, caso atendidos os requisitos legais.
Marco Antonio Vianna	É uma ignorância administrativa permitir núcleos rurais sem bloqueio precoce, rejeitando demolições truculentas (tratores) após investimentos legítimos e prevendo urbanização rápida em raio de 10 km dada população de 700 mil.	A reinvindicação será encaminhada para a Secretaria de Assuntos Jurídicos e para a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária.
Airton Azevedo	Reivindico a regularização como direito adquirido com pagamentos efetuados, também citando notificação municipal de 2019 impondo REURB-E similar ao SIR proposto. Defendo também um estudo socioeconômico obrigatório para zona rural sem saneamento viável, a urgência ao prazo do MP (3/12) é paliativo.	Os núcleos urbanos informais 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)que atendam os requisitos da Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB) e ainda, caso atenda os requisitos para enquadramento na modalidades: REURB-S (Interesse Social) para baixa renda, poderão ser analisados junto a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, setor para o qual serão encaminhadas as reinvindicações. 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, caso atendidos os requisitos legais. A reinvindicação será encaminhada para a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária.

Aécio Mota	No bairro Freitas são 80 anos de consolidação sem infraestrutura básica, e reitero que o levantamento socioeconômico é o denominador comum em disputas judiciais REURB-S. Os custos para assalariados/LOAS/Bolsa Família na zona norte, Água Soca 70 anos, Taquari, São Mateus são inviáveis, rejeitando pagamento por núcleos antigos e propondo inclusão em processos judiciais.	Os núcleos urbanos informais 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)que atendam os requisitos da Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB) e ainda, caso atenda os requisitos para enquadramento na modalidades: REURB-S (Interesse Social) para baixa renda, poderão ser analisados junto a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, setor para o qual serão encaminhadas as reinvindicações. 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, caso atendidos os requisitos legais.
Mauricio Santos	Sou Presidente da Associação de Bairros Vila Zezinha, Vila Rocha e Adjacências, inicio citando o art. 1º da CF/1988 sobre a soberania popular direta. Reforço aqui a necessidade de um estudo socioeconômico para densidade populacional crescente, arranha-céus da MVituzzo sobrecarregando esgoto antigo, e gerando futuros alagamentos com chuvas intensas. Para finalizar deixo a sugestão de alocação de 5% do orçamento municipal para regularização fundiária custeio de papelada cara pelos moradores.	Os núcleos urbanos informais 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)que atendam os requisitos da Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB) e ainda, caso atenda os requisitos para enquadramento na modalidades: REURB-S (Interesse Social) para baixa renda, poderão ser analisados junto a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, setor para o qual serão encaminhadas as reinvindicações. 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, caso atendidos os requisitos legais. Para a aprovação de empreendimentos multifamiliares no município, é necessária a apresentação de Parecer de Viabilidade Técnica da concessionária responsável pela rede de abastecimento de água e esgoto, nos termos da LC 623/19, além da aprovação de projeto de drenagem para os casos aplicáveis. Os recursos provenientes da contrapartida financeira da alteração do uso do solo do Condomínio de Sítio de Recreio - SIR 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.

Adilson Santos	Questiono a proibição de produção agrícola/orgânica em Chácaras de Recreio (lotes ≥5 mil m²), limitando a lazer sem atividades comerciais. Critico a elitização turística na Represa Jaguari, decks para ricos, excluindo sociedade, indagando enquadramento de restaurantes, marinas, pousadas no Plano Diretor e integração com SIR para sustentabilidade inclusiva.	O perímetro urbano tem a sua dinâmica própria com a oferta de diversos usos: residenciais, comerciais, serviços e industrias e o perímetro rural tem a sua dinâmica própria com os usos de moradia, produção rural, ecoturismo, industrial, ... O Condomínio de Sítio de Recreio será um bolsão urbano em meio ao solo rural, porém com uso exclusivamente residencial unifamiliar. Trata-se de uma opção de primeira ou segunda moradia, sendo uma nova modalidade de uso e ocupação. Poderá haver a criação de animais, para uso próprio, desde que atendida a legislação, em especial a Lei Estadual 5.326 de 1986, o artigo 538 do Decreto Estadual 12.342 de 1978. A oferta de comércios e serviços estimularia a expansão urbana, sendo contrária as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Intregrado, LC 612/18. 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. A Área de Manejo e Reserva Ambiental – AMRA, será 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. A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, LC 623/19 estebelece usos permitidos no perímetro rural e no perímetro urbano do município e a elaboração desta lei foi amplamente discutida com a sociedade nos termos da Lei Orgânica de SJC.
Questionamentos pelo uso da palavra em Audiência Pública Bosque dos Eucaliptos (26/11/2025)		
Nome	**Questionamento**	**Resposta**
Não houve inscritos para fala		
Questionamentos pelo uso da palavra em Audiência Pública Centro (27/11/2025)		
Nome	**Questionamento**	**Resposta**

Jorge Oliveira	Estou representando os moradores do Sapê 2 e estamos tendo dificuldades em regularizar o desmembramento do sítio Carandê devido à localização em área da APA do Banhado.	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. 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.
Aldrei Moreira	É necessário citar pontos relevantes da proposta, como regularização de parcelamentos, implantação de SIRs na macrozona turística e destinação da Outorga ao Fundo Municipal de Habitação.	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, caso atendidos os requisitos legais. Os recursos provenientes da contrapartida financeira da alteração do uso do solo do Condomínio de Sítio de Recreio - SIR 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.
Elaine lopes	Quando que será discutida a regularização fundiária do Banhado, a decisão judicial que exigiria da prefeitura um plano de regularização para bairros irregulares. Existem muitas dificuldades de moradores em obter água e energia devido a impedimentos administrativos.	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. 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.
Adriana Borgo	Estou representando o núcleo Peixe Dourado e solicito a revisão da Outorga para núcleos existentes, afirmo que seu valor inviabilizaria a regularização. Solicito também que o Ministério Público seja informado sobre o andamento do projeto para evitar demolições.	Pleito acolhido, a PSJC fará ajustes no projeto de lei quanto à fórmula e redução do valor da Contrapartida Financeira relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, e ampliando ainda, o número de parcelas para o pagamento da mesma, além de considerar no cálculo da Contrapartida um desconto relativo à Área de Manejo e Reserva Ambiental. A PSJC fará ajustes no projeto de lei para possibilitar a análise dos processos de regularização de condomínios mesmo quando possuem ações demolitórias. Quanto a análise da suspensão das ações demolitórias caberá ao judiciário. A PSJC fará a análise jurídica das restrições judiciais dos imóveis e poderá se manifestar peranteao judiciário quanto ao status dos processos de regularização dos Condomínios de Sítio de Recreio.

Micaela Landim	Destaco a necessidade de previsão legal que assegure a suspensão de ações demolitórias enquanto o processo de regularização estiver em curso. Menciono também as dificuldades financeiras dos moradores e necessidade de clareza nos custos.	Pleito acolhido, a PSJC fará ajustes no projeto de lei quanto à fórmula e redução do valor da Contrapartida Financeira relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, e ampliando ainda, o número de parcelas para o pagamento da mesma, além de considerar no cálculo da Contrapartida um desconto relativo à Área de Manejo e Reserva Ambiental. A PSJC fará ajustes no projeto de lei para possibilitar a análise dos processos de regularização de condomínios mesmo quando possuem ações demolitórias. Quanto a análise da suspensão das ações demolitórias caberá ao judiciário. A PSJC fará a análise jurídica das restrições judiciais dos imóveis e poderá se manifestar perante o judiciário quanto ao status dos processos de regularização dos Condomínios de Sítio de Recreio.
Claudia Lopes	Sou advogada atuante em diversos núcleos e ressalto que a Outorga inviabilizaria regularização de locais como Jaguari, onde a população é majoritariamente hipossuficiente, a lei precisa ter efetividade social.	Os núcleos urbanos informais 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)que atendam os requisitos da Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB) e ainda, caso atenda os requisitos para enquadramento na modalidades: REURB-S (Interesse Social) para baixa renda, poderão ser analisados junto a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, setor para o qual serão encaminhadas as reinvindicações. 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, caso atendidos os requisitos legais.
Aécio Mota	Sou Presidente de Associação de Moradores e venho aqui fazer algumas críticas sobre a ausência de levantamentos socioeconômicos e comparar situações semelhantes na cidade. Precisamos defender a proteção dos moradores mais antigos.	Os núcleos urbanos informais 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)que atendam os requisitos da Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB) e ainda, caso atenda os requisitos para enquadramento na modalidades: REURB-S (Interesse Social) para baixa renda, poderão ser analisados junto a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, setor para o qual serão encaminhadas as reinvindicações. 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, caso atendidos os requisitos legais.
Lincoln Delgado	Sou ambientalista e preciso elogiar o rigor ambiental da legislação, destacando que ela cria um marco temporal e contribui para controlar novos núcleos irregulares. Deixo uma sugestão para que a Outorga considere o volume de área preservada.	Pleito acolhido, a PSJC fará ajustes no projeto de lei quanto à fórmula e redução do valor da Contrapartida Financeira relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, e ampliando ainda, o número de parcelas para o pagamento da mesma, além de considerar no cálculo da Contrapartida um desconto relativo à Área de Manejo e Reserva Ambiental.

João das Mercês Tampão	Sou Ex-vereador e venho parabenizar o projeto e também ressaltar a necessidade de atenção aos pequenos produtores rurais e aos critérios mínimos de metragens para regularização.	O perímetro urbano tem a sua dinâmica própria com a oferta de diversos usos: residenciais, comerciais, serviços e industrias e o perímetro rural tem a sua dinâmica própria com os usos de moradia, produção rural, ecoturismo, industrial, ... O Condomínio de Sítio de Recreio será um bolsão urbano em meio ao solo rural, porém com uso exclusivamente residencial unifamiliar. Trata-se de uma opção de primeira ou segunda moradia, sendo uma nova modalidade de uso e ocupação. Poderá haver a criação de animais, para uso próprio, desde que atendida a legislação, em especial a Lei Estadual 5.326 de 1986, o artigo 538 do Decreto Estadual 12.342 de 1978. A oferta de comércios e serviços estimularia a expansão urbana, sendo contrária as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Intregrado, LC 612/18. O projeto de lei flexibiliza os parâmetros urbanísticos para a regularização dos Condomínios de Sítio de Recreio - SIR em relação às exigências para aos condomínios a serem implantados e ainda prevê a que as edificações já implantadas na área privativa das unidades autônomas do SIR e constantes no levantamento que deverá ser apresentado no protocolo do processo administrativo, ficam reconhecidas como construções regularmente existente, através de emissão de atestado de regularidade de construção, desde que atendidos os requisitos legais.
Silmara Ferreira	Sou representante do Jaguari e expresso a minha preocupação com as exigências como 50% das moradias edificadas, ações demolitórias e valor da Outorga. Solicito a revisão na alíquota.	Pleito acolhido, A PSJC fará ajustes no projeto de lei para: - flexibilizar a exigência de 50% de ocupação exigida para a regularização do Condomínio de Sítio de Recreio. - reduzir o valor da Contrapartida Financeira relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, e ampliar o número de parcelas para o pagamento da mesma, além de considerar no cálculo da Contrapartida um desconto relativo à Área de Manejo e Reserva Ambiental. - possibilitar a análise dos processos de regularização de condomínios mesmo quando possuem ações demolitórias. Quanto a análise da suspensão das ações demolitórias caberá ao judiciário. A PSJC fará a análise jurídica das restrições judiciais dos imóveis e poderá se manifestar perante o judiciário quanto ao status dos processos de regularização dos Condomínios de Sítio de Recreio. O projeto de lei estabelece a redução da alícota do IPTU considerando as características desta nova modalidade de uso e ocupação do solo.

Isaias Rodrigues	Venho aqui relatar a minha experiência pessoal com ações demolitórias pedindo atenção às comunidades vulneráveis, reforçando a necessidade de garantir o direito à moradia.	Os núcleos urbanos informais 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)que atendam os requisitos da Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB) e ainda, caso atenda os requisitos para enquadramento na modalidades: REURB-S (Interesse Social) para baixa renda, poderão ser analisados junto a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, setor para o qual serão encaminhadas as reinvindicações. 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, caso atendidos os requisitos legais.
Airton Azevedo	Sou representante do Recanto das Vertentes do Jaguari e volto a solicitar a revisão da Outorga para moradores de baixa renda e também proponho a criação de um fundo para regularização.	Pleito acolhido, a PSJC fará ajustes no projeto de lei quanto à fórmula e redução do valor da Contrapartida Financeira relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, e ampliando ainda, o número de parcelas para o pagamento da mesma, além de considerar no cálculo da Contrapartida um desconto relativo à Área de Manejo e Reserva Ambiental. Os recursos provenientes da contrapartida financeira da alteração do uso do solo do Condomínio de Sítio de Recreio - SIR 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.