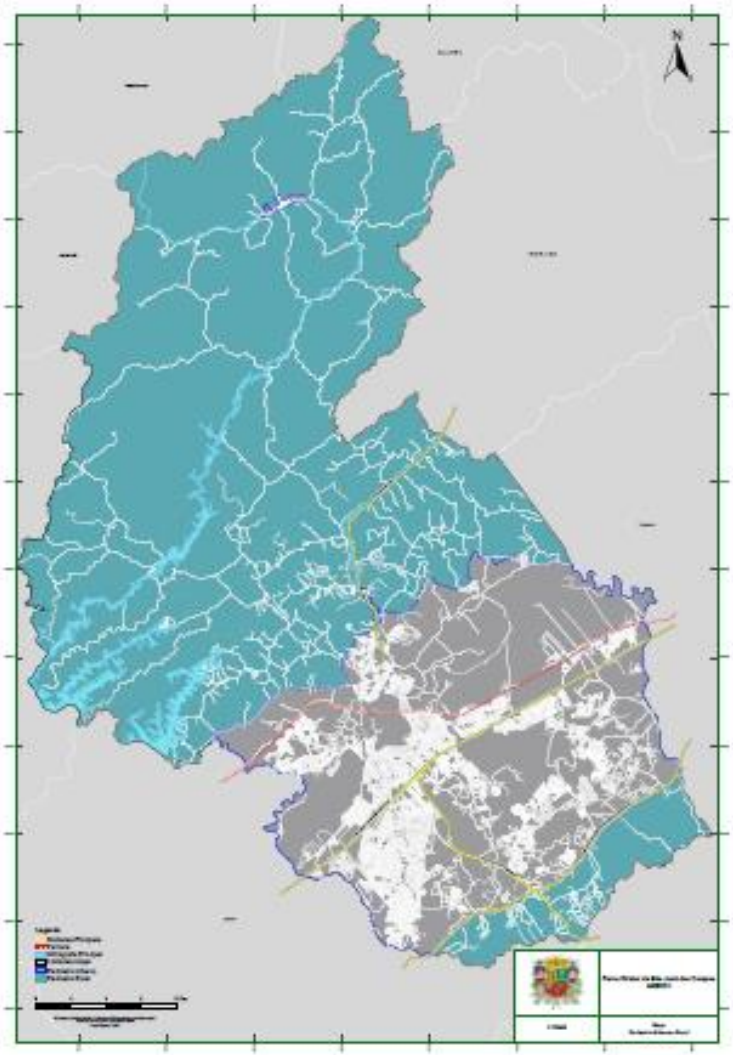
Projeto de Lei: Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Novembro 2025

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Premissas

- Grande parte do território de SJC é rural;
- Esvaziamento econômico da propriedade rural;
- Mercado imobiliário para 1ª e 2ª moradia;
- Parcelamentos irregulares na zona rural.



Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Conceitos

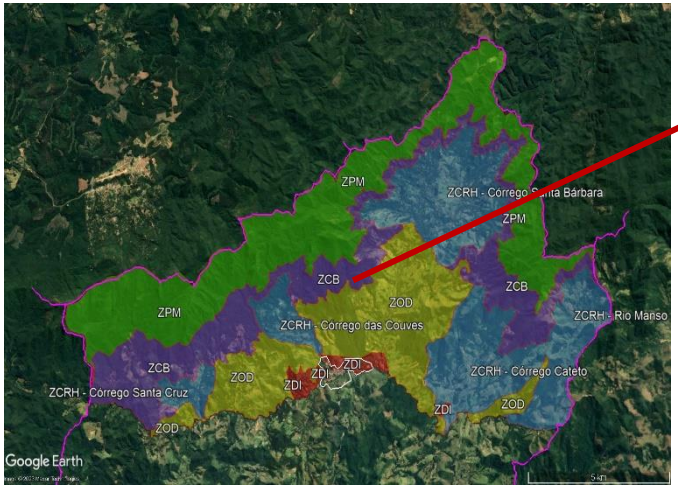
- Admissibilidade da regularização de parcelamentos na zona rural sob a forma de Sítios de Recreio;
- Regras urbanísticas municipais para aprovação de Condomínios de Sítios de Recreio na zona rural;
- Criação de bolsão urbano por ocasião da aprovação/regularização do SIR;
- Implantação da infraestrutura sob responsabilidade do empreendedor/adquirentes;
- Manutenção da infraestrutura sob responsabilidade do Condomínio após a expedição do Habite-se.

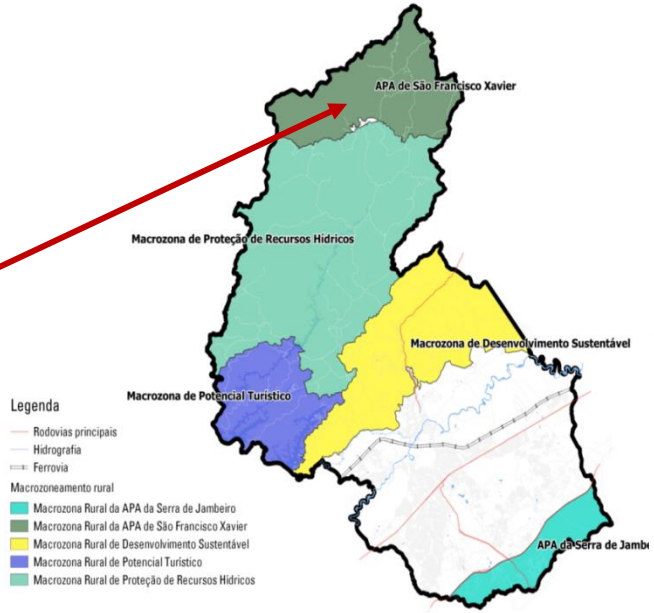
- Contrapartida financeira para conversão do solo rural em urbano – Recursos para o FMH;
- Equilíbrio financeiro na definição de alíquotas de tributação de IPTU.

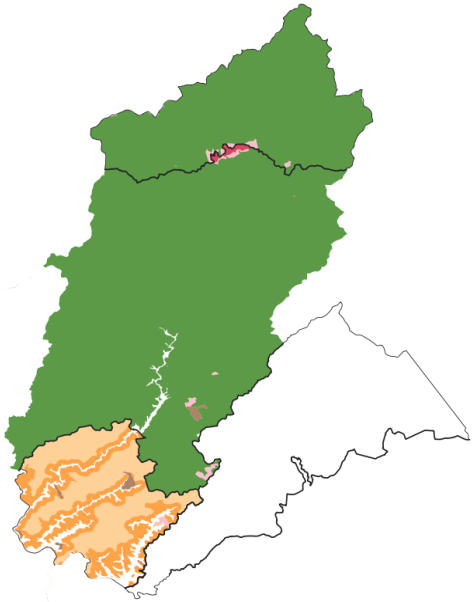
Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Dispositivos urbanísticos e ambientais vigentes

- APA Estadual de SFX – Plano de Manejo
- Macrozoneamento Rural – PDDI 2018
- PDPA Jaguari







Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Plano Diretor SJC – Macrozoneamento Rural

Macrozona	Síntese dos Objetivos	Subclasse
❑ APA Municipal SFX = APA Estadual SF		ZPM, ZVS, ZCB e ZCHR apresentam maior restrição para proteção ambiental
➢ Zona de Proteção Máxima (ZPM) ➢ Zona de Vida Silvestre (ZVS) ➢ Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCB) ➢ Zona de Cons. dos Recursos Hídricos (ZCRH) ➢ Zona de Ocupação Diversificada (ZOD) ➢ Zona de Ocupação Dirigida (ZDI)	Disciplinar a utilização dos recursos naturais da região de acordo com as disposições do plano de manejo da APA Estadual de São Francisco Xavier;	ZOD: preferencialmente as atividades agrossilvopastoris, sítios e ecoturismo ZDI: em processo de urbanização, cuja ocupação deve ser planejada e controlada com vistas a minimizar seus efeitos sobre o ecossistema local
❑ Proteção de Recursos Hídricos	Orientar a ocupação de forma a compatibilizar atividades permitidas na Macrozona Rural em consonância com a proteção dos recursos hídricos	
❑ Potencial Turístico	Proteger, recuperar e preservar os mananciais – Permitir residências rurais, chácaras, ranchos e sítios de recreio, desde que atendidas às disposições previstas em legislação vigente	
❑ Desenvolvimento Sustentável	Conservar o intuito rural em consonância com a ocupação humana já instalada, proporcionando equilíbrio ambiental e infraestrutura	
❑ APA da Serra de Jambeiro	Instituir Plano de Manejo em conformidade com SNUC	

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

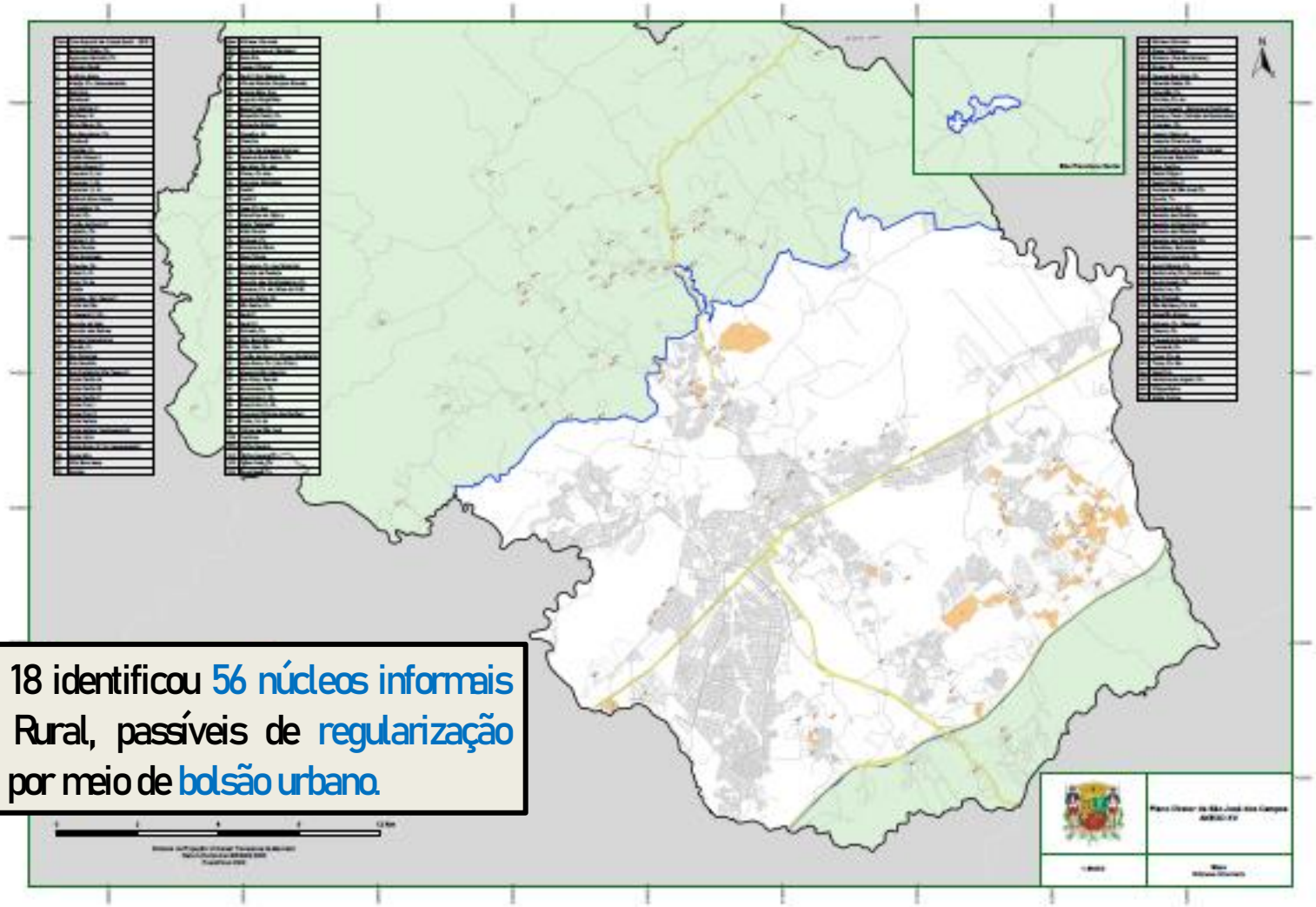
PDPA Jaguari

ANEXO II – PARÂMETROS URBANÍSTICOS DO PROJETO DE LEI DA APRM – JAGUARI				
ÁREA DE INTERVENÇÃO	Lote mínimo (m²)	Coeficiente máximo de aproveitamento (CA)	Taxa mínima de permeabilidade	Índice mínimo de Área Vegetada
Subárea de Urbanização Consolidada – SUC	125	1,5	0,1	na*
Subárea de Urbanização Controlada – SUCt	250	1,5	0,2	na*
Subárea de Ocupação Diferenciada – SOD	1.000	0,8	0,4	0,2
Subárea Especial Corredor – SEC	5.000	0,8	0,4	0,2
Subárea de Baixa Densidade I	3.000	0,4	0,6	0,3
Subárea de Baixa Densidade II	5.000	0,4	0,6	0,3 inicial meta 0,5 final
Subárea de Conservação Ambiental I	7.500	0,4	0,7	0,35
Subárea de Conservação Ambiental I	20.000	0,1	0,85	0,45
*na – não se aplica				

Área correspondente a Macrozona de Potencial Turístico (PDDI 2018)

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Plano Diretor SJC – Núcleos urbanos informais

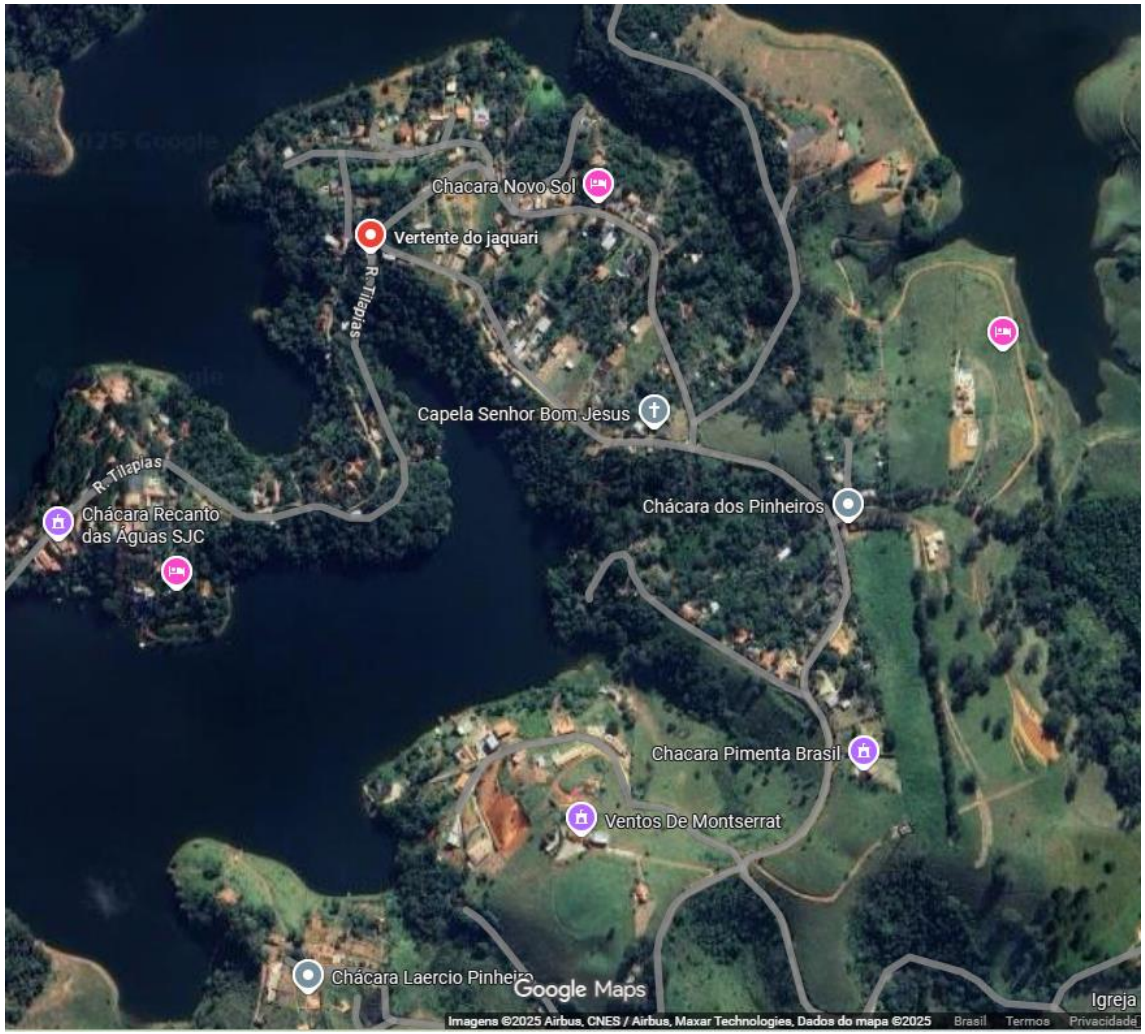


O PDDI – 18 identificou 56 núcleos informais na Zona Rural, passíveis de regularização fundiária por meio de bolsão urbano.

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Parcelamento Irregular – Síntese da Legislação municipal vigente:

- Plano Diretor de São José dos Campos (LC 612/18), já admite a regularização de parcelamentos com características urbanas em zona rural, por meio de bolsões urbanos.



Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Parcelamentos irregulares em zona rural – pós edição do Plano Diretor 2018

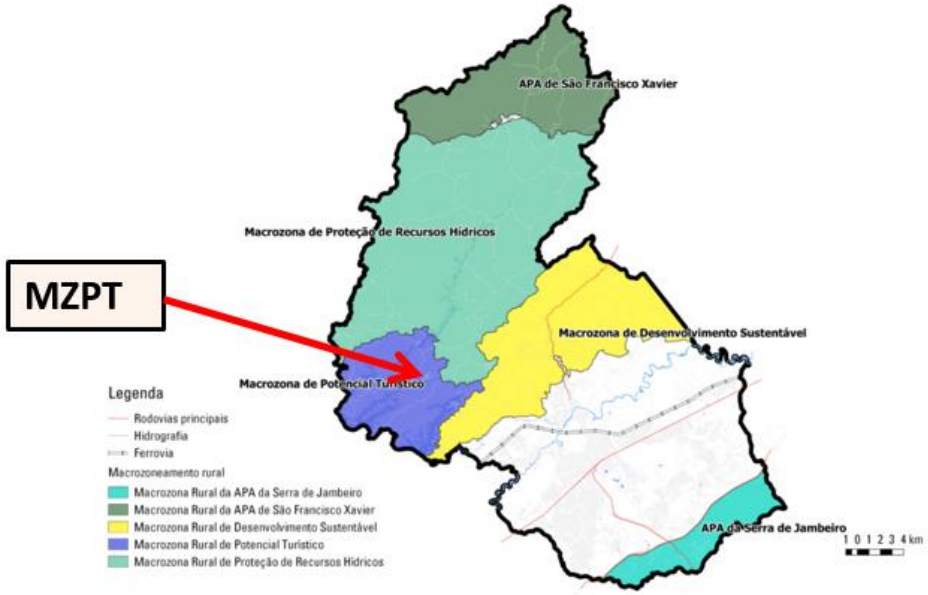
- Chácaras São Jorge
- Chácaras São Miguel
- Laércio Borges
- Piquita
- Estrada Santo Ivo
- Chácaras São Francisco
- Água Soca
- Reserva do Jaguari

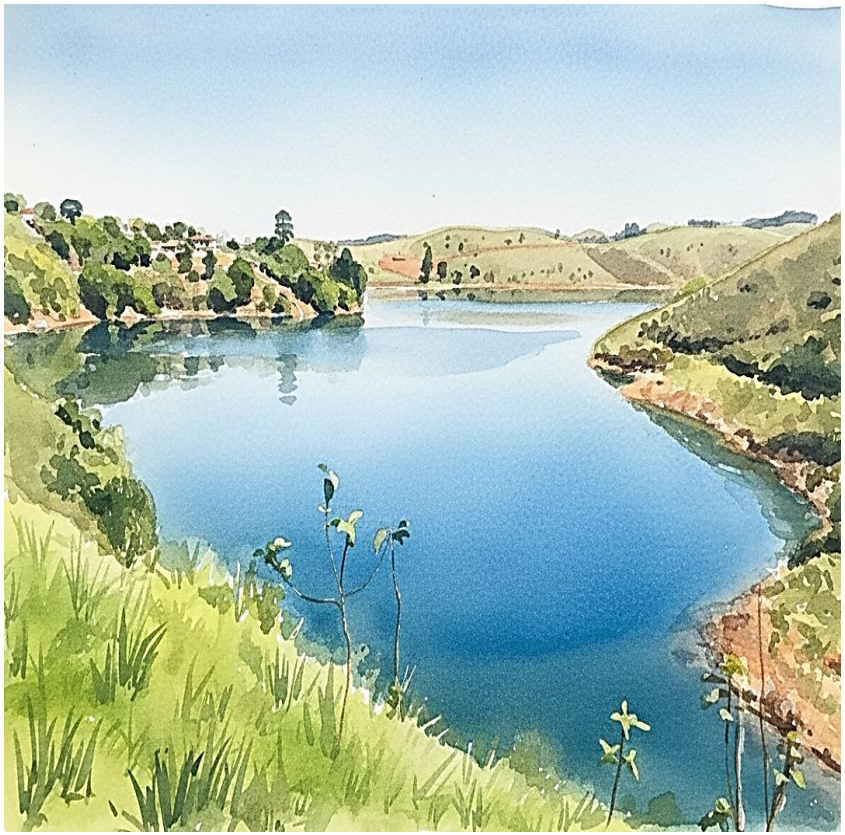
núcleo	região	início parcelamento	área	data contrato
Chácaras São Jorge (km 4,5m Estrada Juca de Carvalho) 404128.26 m E / 7442037.52 m S - Gleba: 127.044,10m²	Norte /Rural	vendas iniciaram após 2016	1.100,00	20/11/2019
			5.910,00	
			1.050,00	
			1.100,50	
			1.128,97	
			1.880,00	
			1.340,00	03/07/2019
			2.100,00	04/10/2019
			1.050,00	26/08/2019
Chácaras São Miguel Arcanjo - gleba: 158.107m²			4.400,00	03/04/2017
			3.000,00	13/05/2019
			3.080,00	2018
Laércio Borges - gleba: 127.749m²			1.000,00	
			1.000,00	
			1.000,00	30/04/2019
			1.000,00	
Piquita - gleba aproximadamente 262.948m²			2.000,00	29/11/2018
			1.000,00	09/04/2019
			1.100,00	04/02/2020
			1.500,00	08/04/2020
			6.500,00	30/06/2020
Estrada Santo Ivo, 21 - gleba: 32.230m²			1.241,00	
			1.075,57	
			1.015,16	
			1.000,00	
Estrada Santo Ivo, 22 - gleba: 20000m2			1.121,85	26/10/2016
			1.000,00	12/01/2017
			1.268,60	05/03/2018
Chácaras São Francisco - gleba: 38.252m²			1.000,00	
			944,15	24/07/2020
			520,00	
			620,00	
			245,00	15/03/2018
			245,00	
			2.012,60	
			122,50	08/05/2018
Água Soca - Área 1 - gleba: 65.285m²			2.320,00	15/02/2021
			2.000,00	01/08/2017
			20.149,80	18/05/2017
			1.893,00	09/01/2018
			2.900,00	04/10/2017
			3.000,00	27/06/2017
Reserva do Jaguari - gleba: 101.384m²			937,00	05/09/2018
			3.202,00	
			3.116,00	15/11/2017
			1.968,00	28/03/2016

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Lei Complementar n. 702, de 17 de outubro de 2025 – Ajustes no PDDI 2018

- O Município poderá conceder a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo – OOAUS para fins de instituição de condomínio de sítio de recreio, na Macrozona de Potencial Turístico, Perímetro Rural do Município.



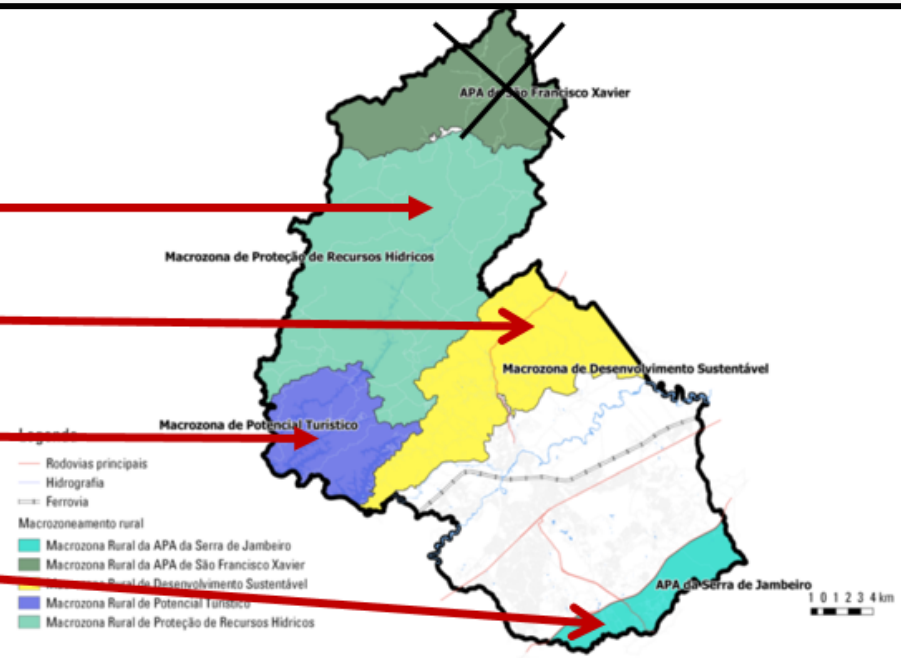


Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Lei Complementar n. 702, de 17 de outubro de 2025 – Ajustes no PDDI 2018

- Também fica admitida a regularização do parcelamento 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.

- SIR (regularização de parcelamento):
  - Macrozona de Proteção de Recursos Hídricos
  - Macrozona de Desenvolvimento Sustentável
  - Macrozona de Potencial Turístico
  - APA da Serra de Jambeiro
  - Vedada na APA SFX



Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Regras gerais do SIR

- SIR – modalidade de condomínio de lotes com infraestrutura privativa voltada à assentamentos humanos sustentáveis;
- As unidades autônomas do SIR serão destinadas exclusivamente ao uso residencial unifamiliar;
- Admitido somente nos imóveis com acesso à via pública oficial;
- Aplicável à implantação do SIR e à regularização de parcelamentos existentes na zona rural, na forma de SIR.

- Apresentação de Estudos Ambientais de acordo com os requisitos previstos na LC623/19;
- Exigência da Área de Manejo e Reserva Ambiental, destinada à conservação, restauração, recuperação de recursos naturais, além da promoção do uso sustentável dos recursos naturais, admitindo o manejo ambiental sustentável;
- Restauração ecológica da Área de Manejo e Reserva Florestal e das APP's existentes, em conformidade com a Resolução SMA.

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Regras gerais do SIR

- A aprovação/regularização do SIR está condicionada ao pagamento da contrapartida financeira prestada pelo beneficiário, referente a transformação do solo rural em bolsão urbano;
- Os recursos provenientes da contrapartida financeira serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação (FMH)
- Gleba será transformada após a expedição do Alvará de Construção em bolsão urbano;
- O bolsão urbano será denominado: Área Específica para fins de Sítio de Recreio (AESIR).

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Regras gerais do SIR

- Infraestrutura mínima privativa do SIR: sistema de água e esgoto, energia elétrica, solução de drenagem e de pavimentação da via interna;

- Admitido o fechamento do SIR por meio de elementos que permitam a permeabilidade visual e continuidade da vegetação, observados os Estudos Ambientais, em especial, em relação à passagem de fauna e continuidade da vegetação existente.

- Após a expedição do Habite-se, caberá aos proprietários das unidades autônomas a responsabilidade pela:
  - Manutenção da infraestrutura do condomínio;
  - Coleta, transporte, destinação e gestão dos resíduos e rejeitos do condomínio e das unidades autônomas.

- A manutenção da infraestrutura do condomínio não será de responsabilidade do Poder Público.

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Regras gerais do SIR

- A concessão do Alvará de Construção nas áreas privativas das unidades autônomas integrantes do SIR, fica condicionada à expedição do "Habite-se" do Condomínio;
- Caberá ao empreendedor/adquirentes promover o registro da incorporação do SIR nos moldes do registro da incorporação do Condomínio Edilício;

- Caso haja a descaracterização do Alvará de Construção do SIR aprovado junto ao Município, por meio do parcelamento das áreas privativas das unidades autônomas do SIR, serão aplicadas as disposições referentes a Infrações e Penalidades vigentes.

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Regras gerais do SIR

- O Habite-se do SIR fica condicionado:

  - Conclusão e aceite das obras de infraestrutura dos órgãos competentes;
  - Apresentação da Matrícula contendo a averbação:
    - Termos de compromisso de restauração ecológica da APP's firmados junto aos órgãos ambientais competentes, quando aplicável;
    - Área de Manejo e Reserva Ambiental e o compromisso ambiental firmado junto aos órgãos ambientais competentes;
  - Apresentação do contrato de serviços junto a empresa responsável pela coleta de resíduos recicláveis e rejeitos do SIR;
  - Atendimento das demais condicionantes estabelecidas no Alvará de Construção.

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Regras gerais do SIR

- IPTU

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

> Redutor Social aplicado no valor venal do terreno, que poderá ser acrescido em virtude de ausência de infraestrutura relacionada!

- Fica acrescida à Lei n. 319, de 2007, a seguinte tabela destinada ao uso de Condomínio de Sítios de Recreio:

Imóveis territoriais de Condomínio de Sítios de Recreio

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

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Requisitos específicos

- SIR (novo empreendimento):

➢ Gleba: área mínima de 50.000m², e testada de 50 m;

➢ Área de Manejo e Reserva Ambiental: 50% da área total da gleba, podendo a reserva legal compor o percentual;

➢ Transferência da AMRA para as unidades autônomas limitada a 30%;

➢ As vias de circulação interna de veículos do SIR: largura mínima de 7m.

❑ SIR (parcelamento a regularizar)

➢ Admitida a regularização dos parcelamentos, comprovadamente existentes, no Perímetro Rural do Município, a exceção da APA SFX (Plano de Manejo);

➢ A comprovação de existência do parcelamento está condicionada à ocupação de mais de 50% de seus lotes com o uso residencial unifamiliar, até a data de publicação do edital de convocação das audiências do SIR – (31/10/25);

➢ Mínimo 20% da área total da gleba para Área de Manejo e Reserva Ambiental (área de uso comum);

➢ A Área de Manejo e Reserva Ambiental poderá ser atendida nas áreas privativas das unidades autônomas com anuência dos proprietários.

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Requisitos específicos

- SIR (novo empreendimento):
  - Ao menos 80% da área da gleba do SIR deve estar contida na Macrozona de Potencial Turístico, ainda que o remanescente da gleba esteja contido nas demais Macrozonas do Município;
  - Admitida a implantação de acessos à lagos e represas através da APP, bem como a implantação de decks e piers, desde que licenciados ambientalmente;
  - Após a expedição do Alvará de Construção o interessado terá prazo de 4 anos para a execução das obras de implantação do SIR, sob pena de sua caducidade.

- SIR (parcelamento a regularizar)
  - Os interessados deverão ingressar com processo administrativo específico no prazo de até 2 anos após a publicação desta Lei Complementar;
  - Caso os adquirentes de lotes não constem como proprietários na matrícula da gleba do SIR, deverá ser constituída Associação de Moradores para fins de representação dos interessados;
  - Pedido de regularização deve ter concordância de 50% mais 1 proprietário ou possuidor.

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Requisitos específicos

- SIR (novo empreendimento)

Áreas privativas das unidades autônomas – residencial unifamiliar:

- Mínimo de 5.000m² de área de terreno e mínimo de 30m de testada para a via interna;
- recuo frontal e recuo frontal secundário de 5,0m, em relação a gleba do SIR;
- Recuo lateral e de fundos de 3m em relação às demais áreas privativas das unidades autônomas;
- Gabarito de altura máxima de 9m;
- Taxa de permeabilidade de 40%;
- Coeficiente de aproveitamento máximo de 0,2; e taxa de ocupação máxima de 0,1.

- SIR (parcelamento a regularizar)

Áreas privativas das unidades autônomas – residencial unifamiliar:

- Mínimo de 900m² de área de terreno e 9m de testada, desde que respeitada a cota mínima de 1.000m² de terreno por unidade autônoma em relação a área da gleba do SIR;
- Admitidos que até 15% das unidades autônomas do SIR tenham frente e área de terreno menor que o mínimo de 9m, desde que garantida condições adequadas de acessos;
- Admitidos ajustes dimensionais nas unidades autônomas; ampliação e prolongamento das vias de circulação interna para possibilitar o acesso às unidades autônomas existentes.

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Requisitos específicos

- SIR (parcelamento a regularizar)

- Áreas privativas das unidades autônomas – exclusividade do uso residencial unifamiliar.

- Edificações existentes ficam reconhecidas como construções regularmente existentes, através de emissão de atestado de regularidade de construção, desde que atendidos os seguintes requisitos:

  - ✓ Observância das condições mínimas de segurança, salubridade e higiene;
  - ✓ Consonância com a legislação ambiental vigente, no que tange a sua localização;
  - ✓ Edificação não esteja situada em faixas não edificáveis, exceto nos casos de redução previstos na lei;
  - ✓ Pagamento da taxa referente ao atestado de regularidade da construção (Lei n. 2.252, de 1979).

Projeto de Lei - Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Contrapartida financeira – novo empreendimento

- A aprovação do Alvará de Construção do SIR está condicionada ao pagamento de contrapartida financeira, que deverá ser paga em parcela única.

- O pagamento da contrapartida financeira será conforme estabelecido na fórmula a seguir:

$$CPsir = [\text{Área do terreno} - (AMRAcom + 0{,}5\ AMRApriv)] \times 0{,}30\ UFESP$$

- CPsir: contrapartida financeira total referente a transformação de solo rural em bolsão urbano (em R$);
- Área do terreno: área da gleba em metros quadrados (em m²);
- AMRAcom: Área de Manejo e Reserva Ambiental incidente na área de uso comum;
- AMRApriv: Área de Manejo e Reserva Ambiental incidente na área privativa das unidades autônomas;
- UFESP: Unidades Fiscais do Estado de São Paulo vigentes na data de deferimento do alvará de construção;

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Contrapartida financeira – parcelamento a regularizar

- Prestada pelos beneficiários referente à transformação do solo rural em bolsão urbano;
- Pagamento recolhido em dois momentos distintos.

- 1ª parcela: após a 1ª análise do processo de Alvará de Construção, conforme fórmula a seguir:

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

- CPresir1 = 1ª parcela da contrapartida financeira referente a transformação de solo rural em bolsão urbano;
- ATalv: Área de terreno da gleba do SIR apresentada no Alvará de Construção sob análise;
- UFESP: Unidades Fiscais do Estado de São Paulo vigentes.

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Contrapartida financeira – parcelamento a regularizar

- 2ª parcela: aprovação do Alvará de Construção da regularização do SIR, conforme fórmula a seguir:

CPresir2 = [Área do terreno – (AMRAcom + 0,5 AMRApriv)] × 0,50 UFESP – (CPresir1)

- CPresir2 = 2ª parcela da contrapartida financeira referente a transformação de solo rural em bolsão urbano;
- Área do terreno: área da gleba do SIR em metros quadrados apresentada no Alvará de Construção a ser deferido;
- AMRAcom: Área de Manejo e Reserva Ambiental incidente na área de uso comum;
- AMRApriv: Área de Manejo e Reserva Ambiental incidente na área privativa das unidades autônomas;
- UFESP: Unidades Fiscais do Estado de São Paulo vigentes na data de deferimento do alvará de construção.

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Disposições finais

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

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

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

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

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

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Edital – Audiências Públicas do SIR

31 de outubro de 2025

PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS DE DISCUSSÃO DO PROJETO DE LEI REFERENTE AS NORMAS PARA IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE SÍTIO DE RECREIO – SIR, ASSIM COMO, A REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DE SOLO ATRAVÉS DESTA MODALIDADE DE CONDOMÍNIO , EM CONSONÂNCIA COM A LEI COMPLEMENTAR N. 612, DE 30 DE NOVEMBRO DE 2018, DENOMINADA PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, E LEI COMPLEMENTAR N. 623, DE 9 DE OUTUBRO, DE 2019, QUE ESTABELECE AS NORMAS RELATIVAS AO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO; E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Prefeitura de São José dos Campos, por intermédio da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, informa e convida os interessados a comparecer às Audiências Públicas que serão realizadas nos dias, horários e locais abaixo determinados:

Dia: 17/11/2025 (segunda-feira) Horário: 18h45 Local: Casa do Idoso Leste Endereço: Rua Cidade de Washington, 164 Bairro: Vista Verde	Dia: 18/11/2025 (terça-feira) Horário: 18h45 Local: EMEF Profª Lúcia Pereira Rodrigues Endereço: Praça 4º Centenário, 401 Bairro: Jardim Santa Fé
Dia: 19/11/2025 (quarta-feira) Horário: 18h00 Local: Capela Nossa Senhora do Bonsucesso Endereço: Estrada Juca de Carvalho, 18005 Bairro: Bonsucesso	Dia: 24/11/2025 (segunda-feira) Horário: 18h45 Local: EMEF Profª Sebastiana Cobra Endereço: Rua dos Amores-Perfeitos, 95 Bairro: Jardim das Indústrias
Dia: 25/11/2025 (terça-feira) Horário: 18h45 Local: Casa do Idoso Norte Endereço: Rua Carlos Belmiro dos Santos, 99 Bairro: Santana	Dia: 26/11/25 (quarta-feira) Horário: 18h45 Local: Casa do Idoso Sul Endereço: Avenida Andrômeda, 2601 Bairro: Bosque dos Eucaliptos
Dia: 27/11/2025 (quinta-feira) Horário: 18h45 Local: Casa do Idoso Centro Endereço: Rua Euclides Miragaia, 508 Bairro: Centro	

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Maiores informações, acesse:

Obrigado pela participação!