



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Mensagem n. 78/SG/DAL/25

Em 9 de dezembro de 2025.

A Sua Excelência o Senhor
Vereador Roberto do Eleven
Presidente da Câmara Municipal de São José dos Campos

Senhor Presidente,

Encaminho para apreciação o Projeto de Lei Complementar que **“Estabelece as normas para implantação do Condomínio de Sítio de Recreio – SIR, assim como, a regularização dos parcelamentos de solo através desta modalidade de condomínio, em consonância com a Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018, que institui o 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.”**

Entendo ser de sumo interesse para o Município a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar, razão pela qual submeto seus termos ao juízo dessa Casa Legislativa para que, na forma do artigo 74 da Lei Orgânica do Município, possa ser aprovado.

Os motivos que ensejam a aprovação encontram-se devidamente fundamentados nos termos que se seguem, fazendo parte integrante da presente mensagem.

Atenciosamente,


Anderson Farias Ferreira
Prefeito





PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Mensagem n. 78/SG/DAL/2025

Projeto de Lei Complementar

Assunto: “Estabelece as normas para implantação do Condomínio de Sítio de Recreio – SIR, assim como, a regularização dos parcelamentos de solo através desta modalidade de condomínio, em consonância com a Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018, que institui o 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.”

O presente Projeto de Lei Complementar dispõe sobre as regras urbanísticas e ambientais para implantação do Condomínio de Sítio de Recreio (SIR) no Município, bem como os requisitos técnicos para regularização de parcelamentos situados na zona rural sob a forma do SIR, as condições para aprovação e regularização de edificações nas unidades autônomas do SIR, a infraestrutura mínima exigida e o regulamento da contrapartida financeira de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, referente a conversão do solo rural em solo urbano; conforme estabelecido no Plano Diretor do Município.

A Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São José dos Campos, e suas alterações posteriores, estabelece que 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 e admissibilidade de regularização de parcelamentos 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 Plano Diretor de São José dos Campos prevê, ainda, que para a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, o Município estabelecerá, através de Lei Municipal específica, as condições a serem observadas, nos termos dos art. 30 e 31 da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001.

Desta forma, o Projeto de Lei Complementar atende aos requisitos legais, sendo relevante esclarecer que, nos termos da Lei Orgânica do Município e demais dispositivos vigentes, foram realizadas audiências públicas em diversas regiões da cidade para a apresentação técnica e discussão da proposta, garantindo a participação popular e oportunidade para sugestões, com as posteriores devolutivas por parte do corpo técnico, cujos documentos podem ser consultados por meio do endereço eletrônico: <https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/planejamento-urbano/gestao-democratica-da-cidade/audiencias-publicas-2025-condominio-sitio-de-recreio/>.

Cabe destacar, ainda, que foi realizada reunião conjunta com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural - CMDR, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano -CMDU e o Conselho Municipal de Meio Ambiente - COMAM, podendo ser acessada a respectiva Ata por meio do endereço eletrônico informado acima.





PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Diante do exposto e por sua relevância, submeto o presente Projeto de Lei Complementar para apreciação de Vossas Excelências, nos termos do artigo 74 da Lei Orgânica do Município.

Anderson Farias Ferreira
Prefeito





**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
DE 9 DE DEZEMBRO DE 2025**

Estabelece as normas para implantação do Condomínio de Sítio de Recreio – SIR, assim como, a regularização dos parcelamentos de solo através desta modalidade de condomínio, em consonância com a Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018, que institui o 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.

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

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DO CONDOMÍNIO DE SÍTIO DE RECREIO - SIR

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

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

§ 2º Aplicar-se-á ao Condomínio de Sítios de Recreio as disposições do art. 1.358-A do Código Civil (Lei Federal n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002).

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

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

Art. 3º Deverá constar, como nota de projeto no Alvará de Construção do SIR e no contrato padrão de comercialização de suas unidades autônomas do respectivo condomínio, que:





**PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

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

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

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

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

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

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

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

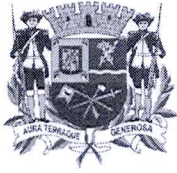
§ 1º É condição para a admissão do SIR, que a gleba objeto do SIR possua acesso para a via pública oficial.

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

§ 3º Os recursos provenientes da contrapartida financeira prevista no § 2º deste artigo, serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação para as finalidades previstas no art. 26 da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, nos termos do art. 83-C da Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018.

§ 4º Para fins exclusivos de cobrança da contrapartida financeira prevista no § 2º deste artigo, a AMRA fica limitada a 60% (sessenta por cento) da área de terreno do SIR.





CAPÍTULO II

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

Art. 7º A implantação do Condomínio de Sítio de Recreio – SIR será admitida na Macrozona de Potencial Turístico, inserida no Perímetro Rural do Município, nos termos do inciso III do art. 10 da Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018.

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

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

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

§ 4º Não serão restituídas as contrapartidas financeiras já pagas da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo - OOAUS, em decorrência da caducidade do Alvará de Construção e consequente cancelamento da transformação do solo rural em bolsão urbano, por não cumprimento do prazo de implantação do SIR previsto no § 2º deste artigo.

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

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

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

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

III – parcela da exigência da AMRA poderá ser transferida para as unidades autônomas, desde que:

a) a Área de Manejo e Reserva Ambiental transferida ocupe no máximo 40% (quarenta por cento) da área privativa de cada unidade autônoma, sendo vinculada à propriedade desta;





**PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

b) a AMRA incidente na área privativa da unidade autônoma seja integrada com a AMRA de uso comum.

IV – A porcentagem de incidência de Reserva Legal na gleba objeto de implantação do SIR deverá ser mantida e poderá compor preferencialmente a AMRA de uso comum;

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

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

VII – deverá ser atendida na área de uso comum a taxa de permeabilidade de 10% (dez por cento) sobre a área da gleba do SIR;

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

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

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

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

c) não poderão ser implantadas nas faixas não edificáveis previstas no art. 14 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019;

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

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

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

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

XI - as vias internas de circulação de veículos do condomínio constituirão vias privativas para as quais deverão ser adotadas soluções técnicas que garantam que a superfície de rolamento do leito





**PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

carroçável possua suporte adequado para o tráfego gerado pelo SIR e suas unidades autônomas, ficando a sua manutenção de responsabilidade do condomínio;

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

XIII - deverá ser prevista estrutura para segregação e armazenamento dos resíduos recicláveis e rejeitos, compatível com o volume a ser gerado pelo SIR e suas unidades autônomas, diante da gestão de coleta, transporte e destinação final destes;

XIV - o SIR, suas edificações na área comum e as edificações nas áreas privativas das unidades de sítio deverão atender o Código de Edificações do Município, seus decretos regulamentadores, suas posteriores alterações e demais normativas pertinentes;

XV - as cargas e descargas provenientes das demandas do SIR e de suas unidades autônomas deverão ocorrer dentro da área de terreno do SIR, sendo vedada sua ocorrência na via pública oficial, exceto se autorizada pelo órgão municipal competente de mobilidade urbana; e

XVI – deverá ser executada calçada e meio fio em toda testada do SIR que confrontar com a via pública oficial, conforme Lei n. 8.077, de 5 de abril de 2010, e suas alterações.

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

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

§ 3º As vias de circulação interna do SIR não estão sujeitas às disposições da Lei n. 8.077, de 5 de abril de 2010, e suas alterações.

§ 4º O SIR não está sujeito às disposições da Lei Complementar n. 633, de 3 de abril de 2020, e de seus decretos regulamentadores que tratam das exigências e normas relativas aos empreendimentos classificados ou não como Polo Gerador de Tráfego.

§ 5º O Condomínio de Sítios de Recreio - SIR fica sujeito à análise viária pelo órgão municipal competente de mobilidade urbana, quanto à interface com o sistema viário externo ao empreendimento, podendo esta exigir a execução de dispositivos de acesso condizentes.

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

4





**PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seção I

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

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





**PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

- I - levantamento planialtimétrico cadastral com sistema geodésico aceito pelo Município;
- II - documento comprobatório da propriedade ou posse do imóvel;
- III – documento de identificação do proprietário ou possuidor;
- IV – projeto urbanístico de implantação do SIR;
- V – Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica, quanto ao projeto e execução do SIR;
- VI – caderneta de obras; e

VII - Estudos Ambientais conforme conteúdo mínimo estabelecido pelo Anexo II – Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, e suas alterações.

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

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

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

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

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

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

I - matrícula atualizada da gleba, com perímetro e área conforme apresentado no projeto urbanístico do SIR, sem gravames que impeçam a implantação do SIR e a comercialização de suas unidades autônomas;

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





**PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

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

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

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

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

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

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

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

X - Estudos Ambientais aprovados;

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

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

XIII - demais documentações pertinentes para o licenciamento edilício, relacionadas no Decreto n. 19.894, de 26 de fevereiro de 2025, ou outro que venha substituí-lo.

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

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





**PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

- I - inexistência de prejuízo ao meio físico e paisagístico da área externa à gleba ou lote, em especial, no que se refere a erosão do solo e assoreamento dos corpos d'água;
- II - proteção contra erosão dos terrenos envolvidos nas obras de terraplenagem;
- III - proteção às áreas vulneráveis;
- IV - condições de segurança para a implantação das edificações;
- V - otimização do projeto de sistema viário de forma a reduzir a movimentação de terra;
- VI - otimização das etapas de obras de forma a mitigar processos erosivos;
- VII - valorização dos recursos naturais e paisagísticos existentes no local; e
- VIII - recomposição da camada superficial do solo e o plantio de vegetação rasteira para o solo exposto.

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

- I - deverá ser objeto de restauração ecológica, conforme parâmetros estabelecidos pela Resolução Estadual SMA 32, de 3 de abril de 2014, e suas alterações;
- II - deverá integrar, quando possível, os remanescentes de vegetação, principalmente aqueles de vegetação nativa, de modo a garantir a continuidade da vegetação e a formação de corredores ecológicos; e
- III - não poderá ser implantada nas faixas não edificáveis previstas no art. 14 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019.

§ 1º Será permitido:

- I - retirada de produtos oriundos das atividades de manejo agroflorestal sustentável;
- II - trilhas, mirantes e espaços de contemplação da natureza;
- III - composteiras, desde que em solo não impermeabilizado, sendo vedada sua locação nas Áreas de Preservação Permanente;
- IV - plantio de espécies nativas produtoras de frutos, sementes, castanhas e outros produtos vegetais, desde que não implique na supressão de vegetação existente e não prejudique a função ambiental da área;
- V - coleta de produtos não madeireiros, produção de mudas, coleta de sementes, castanhas e frutos, desde que respeitada a legislação específica de acesso a recursos genéticos; e





**PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

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

§ 2º Considera-se que quadras, piscinas, salões de festas, hípicas, playgrounds, campos de golfe e similares são usos recreativos não alinhados aos princípios da conservação ambiental, não sendo permitida sua implantação dentro da Área de Manejo e Reserva Ambiental.

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

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

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

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

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

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

Art. 18. A implantação da AMRA será de responsabilidade do empreendedor e a sua manutenção e conservação, após a expedição do habite-se, será de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas.

Seção II

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

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

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

$$\text{CPS} = (\text{Área do terreno} - \text{AMRA}) \times 0,25 \text{ UFESP}$$

4





**PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

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

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

AMRA: Área de Manejo e Reserva Ambiental, conforme exigência nos incisos II e III do art. 8º desta Lei Complementar (em m²); e limitada a 60% (sessenta por cento) da área de terreno do SIR, conforme § 4º do art. 6º desta Lei Complementar;

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

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

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

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

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

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

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

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

Seção III

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

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

Parágrafo único. A não conclusão das obras de infraestrutura fica sujeita às penalidades previstas nas normas vigentes.

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





PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

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

II - à conclusão das obras da área comum;

III - à apresentação da Matrícula contendo:

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

b) averbação da AMRA e o compromisso ambiental firmado junto aos órgãos ambientais competentes;

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

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

V – implantação da AMRA e da restauração ecológica da Área de Preservação Permanente, conforme convencionados no Alvará Construção e termos de compromisso firmados junto aos órgãos ambientais competentes, em ambos os casos, no que aplicável; e

VI - atendimento das condicionantes estabelecidas no Alvará de Construção.

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

§ 2º O registro da Instituição do Condomínio de Sítio de Recreio e da Convenção de Condomínio deverá seguir os moldes do Condomínio Edilício.

§ 3º Caberá ao empreendedor promover o registro da incorporação do SIR nos moldes do registro da incorporação do Condomínio Edilício.

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

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





**PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

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

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

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

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

Seção IV

Das edificações nas unidades autônomas do SIR

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

I – o uso exclusivo residencial unifamiliar;

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

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

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

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

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

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

VIII – atendimento de uma vaga de estacionamento de veículo leve com dimensões de 2,30 x 4,80m (dois metros e trinta centímetros por quatro metros e oitenta centímetros).

Parágrafo único. As edificações a serem construídas ou ampliadas nas áreas privativas das unidades autônomas estarão sujeitas ao licenciamento edilício nos termos do Código de Edificações do Município, seus respectivos decretos regulamentadores e suas posteriores alterações.





CAPÍTULO III

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

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

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

§ 2º Para fazer jus à regularização dos parcelamentos irregulares sob a forma do SIR, nas condições impostas nesse Capítulo III desta Lei Complementar, os interessados deverão ingressar com processo administrativo específico, munido da documentação exigida nos incisos de I a VI do art. 30 desta Lei Complementar, no prazo de até 2 (dois) anos após a publicação desta Lei Complementar, sendo vedada a prorrogação do referido prazo.

§ 3º Para os casos em que os adquirentes dos lotes não constarem como proprietários na matrícula da gleba do SIR, deverá ser constituída associação de moradores para fins de representação dos interessados perante o processo de regularização do parcelamento irregular na forma de SIR, ou opcionalmente para os demais casos.

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

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

§ 6º Os processos administrativos protocolados sem atendimento da documentação exigida no § 2º deste artigo, serão indeferidos sumariamente.

§ 7º Concluída a primeira análise do processo administrativo e emitida a cobrança da contrapartida financeira, que trata o art. 33 desta Lei Complementar, o referido processo administrativo será considerado prevento, devendo reunir e concentrar todas as informações, documentos e análises do respectivo SIR.

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





**PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

I - deverá ser destinado no mínimo 20% (vinte por cento) da área total da gleba para a AMRA que constituirá área de uso comum do SIR;

II – na impossibilidade de atendimento do inciso I deste artigo na área de uso comum, a AMRA poderá ser atendida nas áreas privativas das unidades autônomas do SIR, com anuência dos proprietários;

III – A porcentagem de incidência de Reserva Legal na gleba objeto de implantação do SIR, caso existente, deverá ser mantida e poderá compor a AMRA;

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

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

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

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

c) não poderão ser implantadas nas faixas não edificáveis previstas no art. 14 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019;

VI - deverá ser prevista estrutura para segregação e armazenamento dos resíduos recicláveis e rejeitos, compatível com o volume a ser gerado pelo SIR e suas unidades autônomas, diante da gestão de coleta, transporte e destinação final destes, com a apresentação de contrato de serviços realizado com empresa devidamente licenciada para coleta e destinação adequada de resíduos sólidos.

§ 1º O pagamento em pecúnia da AMRA exigida nos incisos I e II deste artigo poderá ser admitido quando, mediante análise técnica do órgão municipal competente, for constatada a impossibilidade de seu atendimento integral ou parcial, devendo nestes casos, ser recolhido o valor em reais (R\$) correspondente a 0,20 UFESP vigentes (vinte centésimos de Unidades Fiscais do Estado de São Paulo) por metro quadrado de AMRA não atendida.

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

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

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





**PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

§ 5º Aos parcelamentos de solo a serem regularizados na forma de SIR, aplicam-se as mesmas disposições dos §§ 1º ao 5º do art. 8º desta Lei Complementar.

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

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

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

II - recuo frontal secundário mínimo de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação à gleba, sem prejuízo da faixa não edificável das rodovias e estradas e também em relação às vias de circulação interna de veículos do SIR;

III - recuo lateral e de fundos mínimos de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) até o 2º pavimento e acima deste, deverá ser observada a relação de H/6 com o mínimo de 3m (três metros) nos termos do inciso III do art. 203 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, com relação às demais áreas privativas das unidades autônomas e demais glebas confrontantes com o SIR;

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

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

VI – o Código de Edificações do Município, seus respectivos decretos regulamentadores, suas posteriores alterações e demais normativas pertinentes.

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

Seção I

Da aprovação do Alvará de Construção para fins de regularização dos parcelamentos de solo sob a forma de SIR

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

I – atendimento dos documentos relacionados nos incisos I a IV e VI do art. 12 desta Lei Complementar;





**PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

II – Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica, quanto à regularização do condomínio e de suas edificações na área de uso comum;

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

IV - estudo preliminar das desconformidades da situação urbanística, ambiental e jurídica;

V – estudo preliminar de área de risco; e

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

§ 1º Poderão ser exigidos durante a análise do processo administrativo os Estudos Ambientais, conforme conteúdo mínimo estabelecido pelo Anexo II – Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, e suas alterações.

§ 2º Aos parcelamentos de solo a serem regularizados na forma de SIR, aplicam-se as mesmas disposições dos §§ 1º ao 5º do art. 12 desta Lei Complementar.

Art. 31. Para a aprovação do Alvará de Construção para fins de regularização do Condomínio de Sítios de Recreio – SIR, deverão ser apresentados os documentos relacionados no art. 30 e o atendimento, no que for aplicável, ao art. 13, ambos desta Lei Complementar.

Art. 32. Aplicam-se para fins de regularização do SIR, o atendimento das disposições dos arts. 14 a 18 desta Lei Complementar, no que aplicável.

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

Seção II

Da contrapartida financeira de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo - OOAUS para regularização dos parcelamentos de solo sob a forma de SIR

Art. 33. A aprovação do Alvará de Construção para fins de regularização dos parcelamentos de solo sob a forma de SIR está condicionada ao pagamento de contrapartida financeira de OOAUS prestada pelos beneficiários referente a transformação do solo rural em bolsão urbano, nos termos do § 2º do art. 6º desta Lei Complementar.

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





PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

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

$$CPR_{entrada} = AT_{alv} \times 0,08 \text{ UFESP}$$

CPR_{entrada}: parcela de entrada da contrapartida financeira de OOAUS referente a regularização do SIR com a transformação de solo rural em bolsão urbano (em R\$);

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

UFESP: Unidades Fiscais do Estado de São Paulo vigentes em (em R\$).

II – durante a análise do processo administrativo referente ao Alvará de Construção para regularização do SIR, em 20 (vinte) parcelas intermediárias mensais, iguais e sucessivas, sendo o vencimento da primeira parcela intermediária a iniciar-se, 30 (trinta) dias após o vencimento da parcela referida no inciso I deste parágrafo, conforme fórmula a seguir, que deverá ser aplicada para calcular cada uma das parcelas intermediárias:

$$CPR_{in} = AT_{alv} \times 0,003 \text{ UFESP}$$

CPR_i: parcela intermediária da contrapartida financeira de OOAUS referente a regularização do SIR com a transformação de solo rural em bolsão urbano (em R\$);

n: número da parcela, variando de 1 (um) a 20 (vinte);

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

UFESP: Unidades Fiscais do Estado de São Paulo vigentes (em R\$).

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

$$CPR_{final} = [(Área \text{ do terreno} - AMRA) \times 0,40 \text{ UFESP}] - (CPR_{entrada} + TCPR_i)$$

CPR_{final} = parcela final da contrapartida financeira de OOAUS referente a regularização do SIR com a transformação de solo rural em bolsão urbano (em R\$);

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

✓





**PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

AMRA: Área de Manejo e Reserva Ambiental, conforme exigência nos incisos I e II do art. 27, desta Lei Complementar (em m²), e limitada a 60% (sessenta por cento) da área de terreno do SIR, conforme § 4º do art. 6º desta Lei Complementar;

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

CPReentrada: parcela de entrada da contrapartida financeira de OOAUS referente a regularização do SIR com a transformação de solo rural em bolsão urbano (em R\$);

TCPRI = somatório de todas as parcelas do inciso II do § 1º deste artigo (em R\$).

§ 2º Imediatamente após a conclusão da primeira análise do processo administrativo referente ao Alvará de Construção para regularização do SIR, será emitido boleto para pagamento à vista da parcela mencionada no inciso I do § 1º deste artigo.

§ 3º O início da segunda análise do processo administrativo referente ao Alvará de Construção para regularização do SIR, ficará condicionado ao pagamento à vista da contrapartida mencionada no inciso I do § 1º deste artigo.

§ 4º A continuidade de cada análise do processo administrativo referente ao Alvará de Construção para regularização do SIR, ficará condicionada aos pagamentos das parcelas vincendas, previstas no inciso II do § 1º, deste artigo.

§ 5º Os valores recolhidos a título das CPReentrada e CPRin , previstas nos incisos I e II do § 1º deste artigo, serão atualizados pela Unidades Fiscais do Estado de São Paulo – UFESP e serão descontados da CPRfinal, conforme demonstrado na fórmula do inciso III do § 1º, deste artigo.

§ 6º A contrapartida CPRfinal deverá ser paga à vista na aprovação do Alvará de Construção de Regularização do SIR, sendo sua quitação integral condição obrigatória para obtenção deste.

§ 7º A obtenção da aprovação do Alvará de Construção de regularização do SIR pelos interessados, fica condicionada à quitação integral de todas as parcelas previstas neste artigo.

§ 8º A obrigação de quitação das contrapartidas previstas neste artigo, será estabelecida a partir da conclusão da primeira análise do processo administrativo de Alvará de Construção para regularização do SIR, independentemente da existência posterior de mais de um processo administrativo para esta finalidade e que envolva a área objeto do SIR.

Art. 34. Não serão restituídos os valores das contrapartidas já pagas ao Município, mencionadas no art. 33 desta Lei Complementar, em razão da ocupação preexistente.

Seção III

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





**PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

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

Parágrafo único. A não conclusão das obras de infraestrutura fica sujeita às penalidades previstas nas normas vigentes.

Art. 36. Aplicam-se as disposições dos incisos I a VI e §§ 1º e 2º do art. 22 desta Lei Complementar para a expedição do Habite-se do SIR objeto de regularização.

Parágrafo único. Caberá aos responsáveis pelas unidades autônomas do SIR promover o registro da incorporação do SIR nos moldes do registro da incorporação do Condomínio Edifício.

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

Seção IV

Das edificações nas unidades autônomas do SIR

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

I – o uso exclusivo residencial unifamiliar;

II - recuo frontal mínimo de 5m (cinco metros) para as vias de circulação interna de veículos do SIR, sem prejuízo da faixa não edificável das rodovias e estradas, conforme art. 14 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019;

III - recuo frontal secundário mínimo de 2,5 (dois metros e cinquenta centímetros) para as vias de circulação interna de veículos do SIR, sem prejuízo da faixa não edificável das rodovias e estradas, conforme art. 14 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019;

IV - recuo lateral e de fundos mínimos de 1,5 (um metro e cinquenta centímetros) até o 2º pavimento e acima deste, deverá ser observada a relação de H/6 com o mínimo de 3m (três metros) nos termos do inciso III do art. 203 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, com relação às demais áreas privativas das unidades autônomas e demais glebas confrontantes com o SIR;

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

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

VII - coeficiente de aproveitamento máximo de 0,4 (quatro décimos) e taxa de ocupação máxima de 0,2 (dois décimos), exceto para as áreas privativas das unidades autônomas maiores que 5.000m² (cinco mil metros quadrados) que deverão atender coeficiente de aproveitamento máximo de 0,2 (dois décimos) e taxa de ocupação máxima de 0,1 (um décimo);





**PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

VIII – atendimento de uma vaga de estacionamento de veículo leve com dimensões de 2,30 x 4,80m (dois metros e trinta centímetros por quatro metros e oitenta centímetros); e

IX – o Código de Edificações do Município, seus respectivos decretos regulamentadores, suas posteriores alterações e demais normativas pertinentes.

Parágrafo único. As edificações a serem construídas ou ampliadas nas áreas privativas das unidades autônomas estarão sujeitas ao licenciamento edilício nos termos do Código de Edificações do Município, seus respectivos decretos regulamentadores e suas posteriores alterações.

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

I – uso exclusivamente residencial unifamiliar;

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

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

IV – que a edificação não invada área pública;

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

VI – tenha sido efetuado o pagamento da taxa referente ao atestado de regularidade da construção, nos termos dos arts. 197-A e 197-B da Lei n. 2.252, de 21 de dezembro de 1979, com as devidas atualizações monetárias.

§ 1º Em caso de existência de ações judiciais sobre o imóvel, a emissão do atestado de regularidade de construção dependerá de manifestação jurídica favorável.

§ 2º Para emissão do atestado de regularidade que trata este artigo, o requerente deverá ingressar com processo administrativo específico nos termos dos art. 33 a 34 do Decreto 19.894, de 26 de fevereiro de 2025, e suas atualizações, no que aplicável.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 40. Fica alterado o §1º do art. 2º da Lei Complementar n. 319, de 23 de maio de 2007, que passa a vigorar com a seguinte redação:





PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

“Art. 2º

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

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

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

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

Art. 42. Para os imóveis territoriais localizados em condomínio de sítios de recreio, serão reduzidas em 75% (setenta e cinco por cento) as alíquotas previstas para os lançamentos do Imposto Predial e Territorial Urbano conforme disposto no Anexo 7 da Lei Complementar n. 319, de 23 de maio de 2007, com suas alterações.

Parágrafo único. Para os imóveis residenciais as alíquotas aplicadas não terão redução, prevalecendo os percentuais previstos no Anexo 7, da Lei Complementar n. 319, de 23 de maio de 2007, com suas alterações.

Art. 43. Fica acrescida à Tabela do Anexo IX – Uso Ocupação na Zona Rural, da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, os parâmetros/usos para Sítio de Recreio - Condomínio de Sítio de Recreio, bem como alterado os parâmetros/usos Industriais - Exploração mineral de cascalho e saibro, e, também, acrescidas as notas explicativas numeradas de 8 a 10, conforme Anexo I, incluso, que é parte integrante desta Lei Complementar.

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

Art. 44. O licenciamento do Condomínio de Sítio de Recreio – SIR poderá ser regulamentado por ato do Executivo.

Art. 45. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

São José dos Campos, 9 de dezembro de 2025.

Anderson Farias Ferreira
Prefeito

