



CMDU-

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Aos cinco dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, Renato Veneziani, cumprimentou a todos e informou que, na qualidade de vice-presidente do Conselho de Desenvolvimento Rural (CMDR), daria abertura à reunião ordinária, que ocorreria após os encontros com os três conselhos. E, dentro da pauta ordinária do CMDR, Renato destacou que o primeiro item seria a aprovação da ata da reunião anterior. Cumprimentou também os participantes que acompanhavam o encontro de forma on-line, pedindo desculpas e observando que havia bastante gente conectada. Em seguida, mencionou novamente que o primeiro item da pauta era a aprovação da ata de **01/10/2025**, e questionou se alguém teria algum comentário a fazer. Como não houve manifestações, declarou a ata aprovada. Prosseguindo, Renato informou que seria dado andamento à formação dos demais conselhos e solicitou que Angela, presidente do COMAM, conduzisse a próxima etapa dos trabalhos. Presidente Angela, cumprimentou a todos e informou que as reuniões COMAM e CMDU são extraordinárias, ressaltando que a reunião teria uma pauta importante. Em seguida, limitou-se a saudar os presentes para que Oswaldo pudesse dar continuidade à condução dos trabalhos. Oswaldo iniciou cumprimentando os participantes e explicou que a pauta da reunião tratava de uma proposta de regulamentação da figura do Condomínio de Sítios e Recreios. Informou que essa figura havia sido instituída por meio do ajuste do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento, recentemente aprovados pelo Legislativo e sancionados pelo Executivo, resultando nas **Leis Complementares nº 701 e 702, de 2025**. Ele destacou que o tema já havia sido discutido em outras ocasiões no CMDU e também no CMDR, além de ter sido abordado no COMAM. Oswaldo esclareceu que, naquela ocasião, o objetivo era apresentar a proposta formal, visto que ela constituía um projeto de lei que seria debatido com a população. Informou ainda que o edital de

✓
D

Handwritten signature and initials.

convocação já havia sido publicado e que as audiências públicas estavam previstas para iniciar em 17 de novembro, abrangendo seis regiões tradicionais e uma sétima audiência na região de Bom Sucesso, localizada na zona rural. Justificou essa escolha pelo fato de a localidade reunir grande parte da população rural, o que era coerente com o enfoque do tema em discussão. Na sequência, Presidente Angela convidou o Dr. Teles a se sentar junto aos participantes. Oswaldo deu continuidade, apresentou o tema em discussão: o **Projeto de lei sobre o Condomínio Sítio de Recreio**, cuja terminologia simplificada é **SIR**. Ele explicou que a construção da proposta foi norteada pelas características do território de São José dos Campos, que possui aproximadamente 1.100 quilômetros quadrados, sendo a maior parte composta por zona rural. Destacou que essa área rural se estende em grande parte na região Norte, abrangendo as bacias do Buquira e do Rio do Peixe, que alimentam a represa do Jaguari. Mencionou ainda que, ao sul da Rodovia Carvalho Pinto, existe uma zona rural de menor extensão, conhecida como região de Jambeiro. Oswaldo observou que, ao longo dos anos, houve um esvaziamento econômico das propriedades rurais, fenômeno que se intensificou nas décadas de 1980 e 1990. Esse processo, segundo ele, resultou no surgimento de núcleos habitacionais irregulares, especialmente de interesse social, em razão do perímetro urbano da época ser mais restrito e não haver áreas destinadas à expansão urbana. Ele explicou que o aumento do custo da terra contribuiu para o crescimento desses loteamentos irregulares, tanto em áreas que hoje são urbanas como Zona Leste, Capão Grosso e Cajurú quanto na zona Norte, em regiões como Estrada do Bom Sucesso, Estrada do Turvo e Bengalar. Segundo ele, esses núcleos revelam a existência de um mercado imobiliário irregular, voltado tanto à primeira moradia quanto à segunda residência, ou seja, propriedades destinadas ao lazer e descanso. Ele destacou que há uma parcela da população que busca viver em chácaras ou ter uma segunda moradia, especialmente na região do Bom Sucesso, onde predomina uma população de renda intermediária. Já em São Francisco Xavier, observou uma migração de moradores de alta renda, o que tem provocado valorização das terras rurais. Ao discutir a elaboração da proposta, lembrou que o Plano Diretor de 2018 contemplou os núcleos informais conforme a terminologia da REURB (Lei Federal nº 13.465/2017) que poderiam ser regularizados, como REURB-S (interesse social) ou REURB-E (interesse específico). A legislação federal, explicou,

V7

P

estabeleceu dezembro de 2016 como marco temporal para a regularização desses núcleos. No entanto, em São José dos Campos, embora o Plano Diretor tenha seguido a lei federal, já se sabia da existência de parcelamentos irregulares posteriores a 2016, especialmente na zona rural, formados por módulos inferiores ao mínimo rural de 20 mil m². Diante disso, a equipe técnica buscou uma alternativa de regularização, propondo enquadrá-los na tipologia “Sítio de Recreio”, sob o regime de condomínio de lotes, semelhante ao modelo urbano de incorporação imobiliária. Oswaldo explicou que, nesse modelo, como o solo não pode permanecer classificado como rural, seria necessário criar um “bolsão urbano” para permitir a regularização. A partir dessa conversão, a área passaria a ser tributada, e, portanto, deveria ser avaliada também sob a ótica do IPTU. Ele destacou, contudo, que a infraestrutura desses condomínios não seria a mesma das áreas urbanas, não contando com galerias de drenagem, redes de água e esgoto ou pavimentação asfáltica convencionais. Assim, a responsabilidade pela manutenção da infraestrutura caberia aos próprios moradores, diferentemente dos loteamentos fechados regidos pela Lei Federal nº 6.766/1979, nos quais a infraestrutura é de responsabilidade da prefeitura. Segundo Oswaldo, uma das principais preocupações da proposta foi garantir que o poder público não assumisse os custos de manutenção, já que os futuros moradores escolheriam viver em condomínio, assumindo integralmente os encargos de vias, drenagem e serviços internos. Ele acrescentou que a conversão do solo rural em urbano deveria estar vinculada a uma contrapartida financeira, evitando que o instrumento fosse utilizado de forma oportunista por parceladores clandestinos. Essa contrapartida, explicou, serviria como um mecanismo de equilíbrio, desestimulando práticas especulativas e garantindo que apenas empreendimentos viáveis e comprometidos com infraestrutura mínima fossem aprovados. Oswaldo ressaltou que os recursos arrecadados com essa contrapartida seriam destinados ao Fundo Municipal de Habitação, apoiando políticas de regularização fundiária na zona rural. Por fim, observou que, mesmo após a aprovação do empreendimento e sua transformação em bolsão urbano, a tributação do IPTU deveria considerar o nível reduzido de infraestrutura, evitando equiparar essas áreas às regiões urbanas totalmente consolidadas. Prosseguiu sua exposição ressaltando a importância de evitar excessos na tributação sobre áreas rurais. Segundo ele, se o poder público adotar uma postura “muito pesada” na cobrança de

impostos, poderá, inadvertidamente, incentivar o fracionamento irregular das unidades de sítios na zona rural. Ele defendeu, portanto, a necessidade de equilíbrio nas decisões tanto do lado do empreendedor quanto do próprio município. Observou que é difícil alcançar esse equilíbrio, pois é preciso dialogar com o empreendedor legítimo, e não com o oportunista, garantindo, ao mesmo tempo, que o custo de moradia já elevado devido à responsabilidade dos moradores pela infraestrutura não se torne inviável. Em seguida, ele explicou que, para elaborar a proposta, foi necessário considerar a legislação vigente e o conjunto de instrumentos de planejamento territorial. Mencionou o mapa estadual de São Francisco Xavier, que possui plano de manejo próprio, abrangendo a área mais extrema do distrito, e destacou o macrozoneamento rural definido pelo Plano Diretor Municipal. Indicou também a presença da Área de Proteção Ambiental (APA) e do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental (PDPA) Jaguari, elaborado em razão da transposição das águas da Bacia do Jaguari para o abastecimento da Região Metropolitana de São Paulo. Segundo ele, o PDPA Jaguari estabelece parâmetros e índices urbanísticos para a região, atualmente em discussão na Assembleia Legislativa do Estado, e que precisam ser respeitados pelo município. Ele explicou que, no caso de São José dos Campos, o Plano Diretor adotou o mesmo regramento da APA estadual de São Francisco, de modo que não há possibilidade de implantação de loteamentos ou condomínios de sítios de recreio nessa área. O mesmo se aplica à área de proteção de recursos hídricos, que abrange parte da Bacia do Rio do Peixe e do distrito de São Francisco Xavier. Contudo, o Plano Diretor estabeleceu uma possibilidade de implantação de empreendimentos novos na macrozona de potencial turístico, área que abrange a represa do Jaguari. Nessa região, são permitidos ranchos, chácaras, residências rurais e sítios de recreio, desde que cumpridas as normas legais vigentes. Já a APA da Serra de Jambeiro e a zona de desenvolvimento sustentável não foram contempladas com essa prerrogativa, também orientou os limites da proposta. Ao detalhar o PDPA Jaguari, ele explicou que a área da represa está destacada em amarelo nos mapas e que o plano define um módulo mínimo de 5.000 m² para os lotes situados na subárea de baixa densidade. Esse zoneamento traz ainda taxas de permeabilidade, coeficientes de aproveitamento e índices de cobertura vegetal, compondo a política de uso e ocupação do solo da região da represa, aplicável a São José dos Campos, Jacareí e outros municípios

Vz

P

vizinhos. Recordou que o Plano Diretor de 2018 já previa a regularização de núcleos informais existentes até dezembro de 2016, conforme a Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB). A legislação observou, não diferencia núcleos rurais e urbanos, determinando apenas que cada caso deve ser analisado conforme suas particularidades. Ele explicou que o Plano Diretor municipal já havia incorporado a ideia dos “bolsões urbanos”, especialmente para regularizações de interesse social (REURB-S), com enquadramento em zona mista 5, voltada a lotes populares. Já os empreendimentos de interesse específico (REURB-E) podem ser regularizados como condomínios de lotes ou loteamentos urbanos citando o Village Alpino como exemplo de parcelamento antigo que poderia se adequar a esse modelo. Oswaldo apresentou ainda um mapa dos parcelamentos regulares existentes na região da represa, observando que a maioria deles é anterior a 2016 e, portanto, passível de regularização dentro das normas da REURB. Ele ponderou que muitos desses parcelamentos surgiram em função do esvaziamento econômico da propriedade rural, deixando os proprietários descapitalizados e abrindo espaço para ações oportunistas. Por esse motivo, defendeu que a prefeitura deve exercer um papel de ordenamento, estabelecendo regras claras de ocupação na região da represa. Segundo ele, a ocupação desordenada ao longo dos anos resultou em construções próximas à lâmina d’água e dentro de áreas de preservação permanente (APPs), e a ausência de controle contribuiu para o cenário atual. Afirmou que, diante dessa realidade, ordenar a ocupação com regras adequadas seria uma forma mais eficiente de enfrentar o problema. Em seguida, apresentou uma relação de loteamentos irregulares ocorridos após a edição do Plano Diretor e da REURB, listando: Chácaras São Jorge, São Miguel, Laércio Borges, Mesquita, Santo Ivo, São Francisco, Água Soca e Reserva do Jaguari. Explicou que esses não estão cobertos pela REURB, mas que a maioria dos lotes tem áreas superiores a 1.000 m², o que indica perfil de primeira ou segunda moradia, e não de habitação popular. Comentou também que muitos desses empreendimentos surgiram durante a pandemia, período em que várias pessoas optaram por morar mais afastadas da cidade, mesmo sem infraestrutura adequada, em busca de melhor qualidade de vida. Por fim, destacou que a Lei Complementar nº 702/2025, recentemente aprovada, ajustou o Plano Diretor e criou a figura da outorga onerosa de alteração de uso do solo. Explicou que, enquanto a outorga de direito de construir trata da aquisição de coeficiente de

V3

P

AM

aproveitamento, a outorga de alteração de uso regula a conversão de áreas rurais em urbanas. Essa conversão, pontuou, tem um custo financeiro, representando justamente a contrapartida mencionada anteriormente. O objetivo, segundo ele, é impedir que oportunistas explorem o instrumento, garantindo que apenas empreendedores comprometidos e com projetos viáveis participem do processo. Encerrando sua fala, Oswaldo observou que a mesma lei também define as condições de regularização de empreendimentos existentes, admitindo a transformação de sítios de recreio em condomínios de lotes nas zonas rurais de São José dos Campos, desde que respeitados os limites das macrozonas incluindo áreas de proteção de recursos hídricos, potencial turístico e APA nas quais esses parcelamentos já se formaram. Explicou que a regularização na APA Estadual de Jambeiro está vedada, pois essa área já possui um regramento mais rigoroso. Segundo ele, a prefeitura não tem prerrogativa para regularizar empreendimentos posteriores à REURB sob a forma de sítio de recreio, uma vez que a lei federal não permite uma flexibilização maior por parte do município em relação ao Estado e à União. Ele reforçou que essa é uma prerrogativa legal importante e pediu desculpas pela extensão da explicação, justificando que o tema é extenso e técnico. Perguntou aos presentes se a explicação estava clara e prosseguiu. Apresentou o conceito do SIR Sítio de Interesse de Recreio, descrevendo-o como uma modalidade de condomínio de lotes com infraestrutura privativa, voltado para assentamentos humanos sustentáveis. Explicou que se trata de uma gleba transformada em condomínio, com vias internas, unidades autônomas, área de recreação e área comum destinada ao uso dos moradores semelhante ao modelo tradicional de condomínio, porém com uso exclusivamente residencial unifamiliar. Ele enfatizou que não é permitido o uso comercial nessas áreas: “Quem escolhe morar ali, escolhe viver nessas condições. A ideia não é criar uma cidade dentro da zona rural”, observou. Segundo ele, essa restrição é essencial para evitar futuros problemas urbanos. Ele também destacou que a gleba objeto do condomínio deve ter acesso por via pública oficial, de acordo com o mapa atualizado das estradas municipais. Esse mapeamento incluiu servidões e vias mantidas pela prefeitura, reconhecendo seu uso coletivo de acesso. Assim, não será permitido implantar condomínios em áreas acessadas apenas por estradas particulares ou servidões, como, por exemplo, uma fazenda situada no fundo de outra propriedade. “Estamos fechando a porta para acessos por servidão, para

V3

P

→

→

não criar situações fragmentadas na zona rural”, explicou. Oswaldo afirmou que o objetivo é regular o instrumento de forma urbanística e cautelosa, já que o SIR é uma figura nova e ainda não se sabe como o modelo se comportará na prática. Ele destacou que o SIR também poderá ser aplicado à regularização de parcelamentos existentes na zona rural, tanto anteriores quanto posteriores à REURB, desde que atendam às exigências ambientais. Assim como ocorre com os condomínios sustentáveis urbanos, os empreendimentos do tipo SIR deverão apresentar estudos ambientais que demonstrem a viabilidade ecológica da gleba. Explicou que, nos condomínios sustentáveis urbanos, já se exige uma área de manejo e reserva ambiental destinada à restauração ecológica ou preservação de vegetação nativa, e o mesmo princípio será aplicado aos SIRs rurais. “Se o condomínio urbano tem essa exigência ambiental, não faz sentido o rural não ter”, afirmou. Oswaldo ressaltou que os SIRs não poderão ser implantados em áreas inaptas, como terrenos alagadiços, áreas de risco geotécnico ou APPs (Áreas de Preservação Permanente). Também não será permitido que as unidades ocupem faixas próximas às estradas, para evitar problemas futuros com ampliação ou manutenção viária. Os empreendimentos deverão cumprir contrapartidas financeiras, cujos recursos serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação, especialmente para apoiar políticas de regularização fundiária na zona rural. Ele explicou ainda que, ao ser aprovado, o SIR transformará a gleba em uma “bolsa urbana”, mas sem receber zoneamento tradicional, como ZR (Zona Residencial). A área será especificamente destinada ao uso de sítio de recreio, sem uso misto, comercial ou de pequeno negócio. As áreas de reserva ambiental deverão ser averbadas na matrícula do imóvel e compartilhadas entre os condôminos, tal como ocorre nas áreas comuns dos condomínios edifícios urbanos. Além disso, Oswaldo esclareceu que: Não será permitido novo fracionamento das unidades; não haverá exigência de calçadas nas vias internas, pois se trata de área rural; os SIRs não serão considerados polos geradores de tráfego, mas estarão sujeitos à análise viária para garantir acessos seguros às estradas existentes. A infraestrutura mínima exigida compreenderá sistemas de água, esgoto, energia elétrica, drenagem e pavimentação interna, sendo responsabilidade técnica do empreendedor definir as soluções adequadas como poço coletivo, drenagem superficial, pavimentação em pedrisco ou bloquete, desde que compatíveis com o uso rural. O fechamento dos empreendimentos será

Ver
D
nm
d
R

permitido, podendo utilizar alambrado ou cerca-viva, desde que haja previsão de passagens de fauna e que o estudo ambiental contemple essas medidas. Oswaldo esclareceu que, após a emissão do “habite-se” do condomínio, a responsabilidade pela manutenção da infraestrutura interna será dos proprietários das unidades, conforme acordo entre empreendedor e associação de moradores. Quanto à coleta de lixo, ele reforçou que a prefeitura não prestará o serviço, devendo a associação contratar empresa própria e instalar local adequado para o descarte temporário dos resíduos. “Não cabe ao município levar toda a infraestrutura urbana para atender quem opta por morar no sítio. Por isso, o IPTU será reduzido”, afirmou. Oswaldo explicou ainda que a construção das unidades autônomas dependerá de alvará individual, emitido após o “habite-se” do condomínio, e que qualquer descaracterização das regras do SIR sujeitará empreendedor e adquirentes às penalidades previstas em lei. Por fim, destacou que o habite-se do SIR ficará condicionado à: conclusão e aceite das obras de infraestrutura; conclusão das áreas comuns; averbação da reserva ambiental e dos compromissos de restauração ecológica; apresentação do contrato de coleta de resíduos; cumprimento das demais condicionantes do alvará. Em seguida, Oswaldo informou que a Secretaria da Fazenda elaborou um estudo sobre o IPTU aplicável aos SIRs, que seria apresentado na sequência da reunião. Ele prosseguiu sua explanação abordando a questão tributária relacionada aos Sítios de Interesse de Recreio (SIRs). Ele explicou que, ao entrar em detalhes sobre as alíquotas, tratava-se de propostas ainda em discussão, que poderiam futuramente ser analisadas em câmaras técnicas ou em instâncias específicas para avaliação mais aprofundada. Segundo ele, o ponto essencial naquele momento era o olhar diferenciado que o município deveria adotar em relação à tributação dessas áreas. Oswaldo observou que, no contexto urbano, um terreno grande e com pouca edificação costuma pagar um IPTU mais elevado, pois a legislação atual considera terrenos vagos ou subutilizados como de maior valor tributável. No entanto, destacou que essa lógica não pode ser aplicada aos SIRs, uma vez que as características desses empreendimentos são distintas. “Essas unidades terão áreas grandes, de cerca de cinco mil metros quadrados, mas não será possível edificar toda essa extensão. Muitas partes do terreno permanecerão como áreas livres ou com cobertura vegetal. Portanto, não faz sentido que o valor do IPTU siga o mesmo critério usado para um terreno urbano vago”, explicou. Oswaldo ressaltou que o

VZ

P

Handwritten signature

Handwritten signature

município está propondo uma alteração na lei tributária justamente para adequar a cobrança do IPTU às especificidades dos SIRs, de modo a não penalizar os proprietários por possuírem áreas amplas, com restrição de uso ou com cobertura florestal preservada. “A relação entre o solo e a edificação, nesse caso, é completamente diferente daquela que se aplica na área urbana”, pontuou. Ele concluiu afirmando que a proposta de revisão tributária visa ajustar essa realidade, considerando que as glebas convertidas de rural para urbana terão um regime próprio, compatível com a natureza e o propósito dos sítios de recreio. Na sequência, anunciou que passaria a explicar os critérios e parâmetros aplicáveis aos novos empreendimentos previstos na proposta. Renato abriu a fala solicitando que o secretário Manara também compusesse a mesa. Oswaldo deu continuidade à apresentação explicando que, a partir daquele momento, seriam abordados os requisitos específicos, comparando lado a lado as duas situações: o novo empreendimento e o parcelamento a ser regularizado. Segundo ele, no caso do novo empreendimento, a gleba deve possuir área mínima de 50 mil metros quadrados e uma testada de 50 metros voltada para uma via pública oficial. A área de manejo e reserva ambiental deve corresponder a 50% da área total da gleba, sendo possível incluir nesse percentual os 20% referentes à reserva legal já existente, pois se trata de uma propriedade rural. Dessa forma, haveria apenas a ampliação de 30% de área de reserva, além do exigido pela legislação vigente. Acrescentou que há a possibilidade de transferir até 30% dessa área comum para dentro das unidades individuais de 5 mil metros quadrados, uma vez que tais terrenos possuem limites de taxa de permeabilidade e de coeficiente de aproveitamento. Essa transferência, segundo ele, contribui para o melhor aproveitamento e viabilidade econômica do empreendimento. Ele destacou que pelo menos 80% da gleba do SIR deve estar contido na macrozona de potencial turístico. Reconheceu, contudo, que a delimitação atual por divisores de bacias hidrográficas cria discrepâncias, já que as propriedades rurais não seguem esse mesmo critério. Por isso, explicou que será admitido que até 20% da propriedade ultrapasse os limites da macrozona, desde que 80% permaneçam dentro da área permitida. Essa medida, segundo ele, evita fragmentações desnecessárias e vulnerabilidade ambiental das demais macrozonas. Oswaldo prosseguiu informando que as vias internas deverão possuir largura mínima de 7 metros, o que é suficiente para empreendimentos de baixa densidade com acesso único pela

NS

P

BM

l

estrada municipal. No caso do parcelamento a regularizar, ele afirmou que não seria possível estabelecer área mínima de gleba, uma vez que a regularização deve respeitar a configuração existente. Ressaltou que, para ser reconhecido, o parcelamento deverá ter pelo menos 50% dos lotes ocupados, comprovando ocupação efetiva. A data limite para comprovação será a da publicação do edital de convocação das audiências, em 31 de outubro de 2025, evitando assim situações oportunistas. Explicou que, para essas áreas a regularizar, será exigida reserva mínima de 20%, correspondente à reserva legal, podendo também ser transferida para as unidades, caso não seja possível mantê-la em área comum. Em relação aos novos empreendimentos, destacou que, por estarem em áreas de represa, será permitido o uso de píeres e decks, desde que devidamente licenciados. O alvará de construção terá validade de quatro anos, e caso as obras não sejam iniciadas nesse prazo, o documento caducará. Já os empreendimentos a regularizar deverão protocolar o pedido em até dois anos após a publicação da lei. Passado esse prazo, não poderão mais se beneficiar da regularização. O secretário justificou o prazo explicando que os proprietários precisarão de tempo para analisar a legislação e se capitalizar, pois alguns terão mais recursos que outros. Ele lembrou que os empreendimentos em regularização já enfrentam denúncias de demolição no Ministério Público, e que a única alternativa é cumprir as regras e pagar a contrapartida. Ressaltou ainda que esses empreendimentos não estão amparados pela Lei Federal da REURB, o que torna a situação mais delicada. Também informou que a regularização exigirá concordância de 50% mais um dos proprietários, seguindo o mesmo critério dos loteamentos controlados do município. No caso do SIR novo, as unidades autônomas deverão ter área mínima de 5 mil metros quadrados, testada mínima de 30 metros voltada para a via interna, e gabarito máximo de altura de 9 metros, igual ao permitido nas zonas residenciais urbanas (ZR). A taxa de permeabilidade será de 40% e o coeficiente de aproveitamento de 0,2 a 0,1, valores compatíveis com o PDPA Jaguari. Para o SIR a regularizar, as unidades privativas deverão ter área mínima de 900 metros quadrados e testada mínima de 9 metros, garantindo cota mínima de mil metros quadrados por unidade. Essa configuração foi escolhida por ser a que melhor se adequa aos casos já existentes, sem descaracterizar a proposta de condomínio de sítio de recreio. Oswaldo destacou que poderão ocorrer ajustes entre proprietários, mediante acordos coletivos, desde que mantidas

Vz

P

as proporções exigidas. Ele também explicou que, para o parcelamento a regularizar, o coeficiente de aproveitamento será um pouco maior, em razão do tamanho reduzido dos lotes e da existência prévia das edificações. As residências existentes deverão apresentar laudos técnicos que comprovem salubridade e regularidade urbanística, especialmente no caso de construções situadas próximas a faixas não edificáveis ou com ações judiciais demolitórias. Ao tratar das contrapartidas financeiras, informou que o novo empreendimento deverá pagar uma parcela única no ato da emissão do alvará, calculada com base na área do terreno e nas áreas de reserva ambiental, expressas em UFESPs. Segundo ele, foram realizadas simulações técnicas buscando um valor justo e equilibrado, evitando incentivos indevidos ou penalizações excessivas. Ele observou que, caso o empreendedor desista da obra, poderá solicitar devolução do valor pago em até três anos, desde que nenhuma obra tenha sido iniciada e após vistoria da prefeitura. A devolução, contudo, dependerá da disponibilidade de caixa do Fundo Municipal de Habitação, destino dos valores arrecadados. Por fim, Oswaldo explicou que a prefeitura elaborou cenários econômicos simulando glebas de 300 mil metros quadrados, considerando custos de infraestrutura, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia, sistema viário, drenagem, coleta de resíduos e reflorestamento. As simulações indicaram uma expectativa de retorno de aproximadamente 34%, valor considerado razoável diante do baixo custo da terra rural. Ele concluiu enfatizando que, embora os cálculos não sejam totalmente precisos por falta de dados de mercado rural, a prefeitura evitou divulgar valores específicos para não interferir na especulação imobiliária local. Oswaldo encerrou sua exposição destacando que, posteriormente, poderão ser agendadas reuniões técnicas para detalhamento das propostas, reforçando que o principal objetivo, neste momento, é demonstrar a preocupação da equipe em estabelecer contrapartidas justas e equilibradas. Em relação ao parcelamento a regularizar, Oswaldo explicou que também haverá cobrança de contrapartida financeira para essa regularização, uma vez que os empreendimentos estão fora do marco temporal. Ressaltou que, mesmo aqueles que desejarem se regularizar sob a forma de condomínio sítio de recreio, desde que se enquadrem nas condições anteriores, não estarão impedidos. Nesse caso, a contrapartida será recolhida em duas etapas, diferentemente do novo empreendimento, que paga integralmente no ato do alvará de construção. Para a regularização, a primeira parcela

deverá ser paga no protocolo do pedido de regularização, como condição para o andamento do processo. O secretário justificou essa medida explicando que, muitas vezes, os interessados protocolam o pedido e não dão continuidade, alegando posteriormente que o processo está sob análise da prefeitura, sem, de fato, promover o andamento necessário. Assim, o pagamento inicial tem o objetivo de garantir o compromisso do requerente. Ele esclareceu que o contribuinte não pagará 100% da contrapartida de imediato, mas uma parte significativa, que não será devolvida caso o projeto não tenha prosseguimento. Segundo ele, essa prática é comum: muitos processos são protocolados apenas para obter diretrizes urbanísticas, cuja validade é de dois anos, e depois revalidadas sucessivamente, sem avanço efetivo na regularização. A segunda parcela da contrapartida deverá ser paga no momento da aprovação do alvará, completando o valor devido. Ambas as parcelas, explicou Oswaldo, serão pagas à vista, conforme análise e aprovação dos documentos pela prefeitura. Em seguida, o secretário passou a tratar do Anexo 1 do projeto, esclarecendo que ele será parte integrante da Lei de Zoneamento e corresponderá, na prática, ao Anexo 9, que trata do uso e ocupação do solo na zona rural. Para incluir a proposta do SIR (Sítio de Recreio), foi necessário inseri-lo nas zonas em que ele poderá ser implantado ou regularizado. Ele apresentou as seguintes definições: APA de São Francisco Xavier: não permite o SIR, nem novo nem regularização; Macrozona de Potencial de Recursos Hídricos: permite regularização, mas não novos empreendimentos; Macrozona de Potencial Turístico: permite tanto novos SIRs quanto regularizações; Macrozona de Desenvolvimento Sustentável: permite apenas regularização; APA de Jambeiro: permite regularização, mas não novos SIRs. Destacou, que o SIR para novos empreendimentos é restrito à área da represa. O secretário também informou que foi identificado um erro na Lei Complementar nº 701, que alterou a Lei Complementar nº 623, referente ao zoneamento rural. Segundo ele, a legislação atual permite a exploração de brita, cascalho e saibro, mas não autoriza o processamento desses materiais no local, o que é incoerente, já que tais atividades são mais adequadas à zona rural do que à urbana, devido aos impactos ambientais e ruídos. Explicou que o ajuste proposto permitirá que atividades já licenciadas possam processar o material extraído, desde que devidamente regularizadas. Ressaltou que São José dos Campos não possui atualmente usina de asfalto, e que a possibilidade de instalar uma na zona rural poderia reduzir custos e

V38

P

Ad

atender à demanda municipal. Ele lembrou que a legislação já permite atividades industriais incômodas na zona rural, e que a extração de brita já ocorre legalmente em algumas propriedades. Dessa forma, a proposta apenas formaliza e atualiza a compatibilidade de uso. Por fim, mencionou a publicação do edital de convocação das audiências públicas, explicando que, embora o tema se refira à zona rural, trata-se de assunto de interesse de toda a cidade e, portanto, deve cumprir as determinações da Lei Orgânica Municipal. As audiências serão realizadas nas regiões Leste, Sudeste, Sul, Oeste, Norte e Central, além do bairro Bom Sucesso, escolhido por estar localizado na área da represa, onde há alta concentração de ocupações irregulares. Segundo o secretário, essa escolha visa criar um canal de diálogo com os moradores locais, especialmente aqueles que buscam regularização e não se enquadram na REURB (Lei Federal de Regularização Fundiária). Encerrando sua fala, Oswaldo reiterou que o objetivo principal foi apresentar de forma transparente as diretrizes da proposta e abrir espaço para o diálogo técnico e social nas próximas etapas de discussão. Presidente do CMDU Manara deu continuidade aos trabalhos, destacando o caráter colaborativo do encontro. Cumprimentou a todos, afirmando que se considerava apenas um convidado, uma vez que as autoridades máximas eram os presidentes dos colegiados presentes. Agradeceu imensamente a disponibilidade de todos e ressaltou a importância daquele exercício conjunto. Ele observou que as discussões integradas entre o Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (CMDR) representavam uma excelente oportunidade para ampliar o acesso às informações e aprofundar as questões voltadas ao desenvolvimento econômico, social e ambiental de São José dos Campos, sempre com foco no desenvolvimento sustentável. Manara destacou, ainda, que esses encontros permitiam o compartilhamento de informações e a integração entre os conselheiros, que, embora atuassem em dinâmicas distintas, possuíam o mesmo propósito comum. Ele salientou a relevância do papel exercido pelos colegiados e, em seguida, aproveitou a ocasião para fazer um convite em nome dos presidentes dos três conselhos. Segundo Manara, o conselheiro Paulo Caon estava elaborando uma programação com excelentes palestras e convidados, com o objetivo de promover debates e aquecer as discussões sobre temas como urbanismo, desenvolvimento urbano, rural e sustentável.

V3/

P

MM

6
R

Ele explicou que a proposta era realizar, no primeiro semestre do ano seguinte, reuniões conjuntas como forma de preparar os colegiados para refletirem sobre como enxergar o desenvolvimento de São José dos Campos nas discussões do Plano Diretor e do Zoneamento. Ao final, Manara devolveu a condução da reunião a Renato, reforçando que apenas estava participando como convidado e expressando satisfação com o número de participantes presentes. Agradeceu novamente, observando que a plenária estava cheia e elogiando a grande participação. Em seguida, Renato retomou a palavra, agradeceu a fala de Manara e concedeu a vez ao conselheiro Scali, que havia solicitado a palavra. Logo depois, Manara fez uma breve observação em tom descontraído. Ele mencionou estar presidente do CMDU e brincou que a “culpa” pela sua fala anterior era de Renato, que o havia chamado de autoridade. Reiterou, então, que sua presença era em apoio aos trabalhos do conselho. Claudio Scali iniciou sua fala parabenizando a equipe responsável pela elaboração da nova legislação, destacou o excelente trabalho desenvolvido pelos técnicos e afirmou que a criação dessa legislação era uma necessidade urgente na região do Vale do Paraíba. Segundo ele, há uma lacuna normativa significativa quanto à regulamentação de chácaras e condomínios de chácaras em praticamente todos os municípios da região. Ele ressaltou que São José dos Campos estava se destacando por tomar a iniciativa de avançar nesse tema. Scali afirmou que o município estava “saindo na frente” e elogiou a equipe pela qualidade do material apresentado, observando que, embora não conhecesse o texto na íntegra, considerava o conteúdo apresentado muito bom e com potencial para servir de referência para outros municípios da região. O conselheiro também se colocou à disposição para colaborar e sugeriu que, caso a equipe responsável desejasse contribuições ou orientações sobre aspectos ambientais da legislação, poderia encaminhar o material à agência onde atua, para que pudessem colaborar tecnicamente. Encerrando sua fala, reiterou os parabéns e expressou apreço pelo trabalho desenvolvido. Em seguida, Maria Rita, representante da ACONVAP, também se manifestou. Iniciou sua fala agradecendo e parabenizando pela iniciativa de trazer o tema à discussão, ressaltando que o assunto vinha sendo debatido há bastante tempo e que se tratava de um tema complexo e desafiador. Ela explicou que o tema já havia sido abordado anteriormente no CMDU, e reforçou a importância de enfrentá-lo de forma direta. Segundo Maria Rita, não era

✓

P

R

possível “fazer de conta que o problema não existe”. Ela observou que, apesar de São José dos Campos possuírem uma fiscalização mais eficiente que a de outros municípios, o controle sobre os núcleos irregulares na zona rural ainda era insuficiente. Maria Rita destacou a diferença entre os antigos loteamentos clandestinos, que muitas vezes eram extensões de áreas já ocupadas, e os novos núcleos, que surgem mesmo diante da fiscalização municipal. Ela enfatizou a relevância de se estabelecer uma legislação específica para enfrentar a questão e sugeriu a criação de uma câmara técnica conjunta para aprofundar o debate. Em sua fala, Maria Rita também manifestou preocupação quanto aos riscos de que a legislação acabe estimulando novas irregularidades. Ela comparou o cenário atual com antigas leis de regularização, que, segundo ela, acabavam criando a expectativa de que “sempre haveria um jeito de regularizar”, o que poderia incentivar práticas ilegais. Por fim, ela reconheceu a importância de incluir mecanismos como a outorga, que funcionariam como instrumento de equilíbrio e compensação, e reforçou que a proposta deve oferecer soluções reais, e não ampliar os problemas existentes. Encerrando sua fala, Maria Rita reiterou os parabéns à equipe pelo trabalho realizado e pelo avanço da discussão. O presidente do CMDU, Manara, retomou a condução da reunião agradecendo as manifestações anteriores e agradeceu as contribuições de Cláudio Scali e Maria Rita, informando que daria continuidade aos debates agora na condição de presidente do CMDU. Em seguida, anunciou que havia mais inscrições para fala, convidando Gustavo a se manifestar, antes de passar a palavra a Mariara e, posteriormente, à Lígia, que participava de forma remota. O representante Gustavo, da UNIVAP, cumprimentou os presentes e destacou que considerava a proposta de regulamentação uma excelente iniciativa, por favorecer tanto a manutenção das atividades rurais quanto o uso recreativo das propriedades. Ele apresentou algumas dúvidas em relação ao texto da legislação. Questionou se a proposta permite ou proíbe a criação e manutenção de animais, uma vez que foi mencionado que não seriam permitidas empresas nesses empreendimentos. Ele exemplificou perguntando sobre a possibilidade de criação de animais de recreação, como cavalos, ou de pequenas produções domésticas, como galinhas, considerando que o conceito de “sítio” remete à vida rural. Além disso, levantou outra dúvida de caráter ambiental, perguntou se a legislação prevê autorização para supressão de vegetação ou intervenções em cursos d’água, como barragens

JB

P

PM

AS

de córregos, e como seria feito o controle dessas situações dentro das áreas dos condomínios. Finalizando, agradeceu a atenção e reforçou seu interesse em compreender melhor o texto da proposta. Em seguida, Manara agradeceu a participação de Gustavo e anunciou a próxima sequência de falas, incluindo Mariara, Lígia, Lincoln e Rogério, observando que a discussão seria dividida em duas etapas. A conselheira Mariara, representante da SEPAC e integrante do CMDR, foi então convidada a falar, iniciou sua fala cumprimentando os presentes e informando que, além de representante da SEPAC, é moradora e produtora rural, o que lhe conferia um olhar prático sobre o tema. Iniciou sua intervenção abordando um ponto semelhante ao levantado por Gustavo. Perguntou se, mesmo com a cobrança de IPTU, seria permitida a abertura de CNPJ rural para atividades produtivas. Explicou que considerava importante garantir esse direito, a fim de preservar a essência do rural, possibilitando a produção de ovos, hortaliças, cogumelos e outros produtos em pequena escala. Na sequência, trouxe uma segunda contribuição relacionada à gestão dos recursos financeiros. Sugeriu a criação de um Fundo de Desenvolvimento Rural, defendendo que as contrapartidas financeiras oriundas de empreendimentos na zona rural retornem para investimentos na própria área rural, e não sejam destinadas apenas ao Fundo de Habitação, que tradicionalmente prioriza a área urbana. Ela argumentou que essa medida seria importante para promover equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e o rural, garantindo que os recursos fossem aplicados de forma justa e proporcional. Encerrando sua fala, Mariara agradeceu o espaço e reforçou a relevância de considerar o ponto de vista dos produtores locais. Logo após, Manara leu uma pergunta enviada remotamente por Lígia, que questionou se será permitida a regularização de chácaras de recreio localizadas na macrozona de desenvolvimento sustentável, e por que, ao mesmo tempo, não seria permitido o licenciamento de novos empreendimentos com essa característica na mesma macrozona, inclusive os denominados “condomínios humanos sustentáveis”. Após a leitura, Manara informou que essas três intervenções de Gustavo, Mariara e Lígia seriam encaminhadas para comentário do Oswaldo, antes da abertura para a próxima rodada de falas, que incluiria Lincoln, Rogério e Luana, do CEMADEN. O engenheiro Oswaldo, representando o CMDU, iniciou sua fala agradecendo as contribuições anteriores e respondendo às questões apresentadas pelos conselheiros. Oswaldo mencionou que Cláudio Scali havia apenas

Vz

P

ad

enaltecido o trabalho da equipe, destacando que a parceria com os órgãos ambientais é fundamental e que a Secretaria já recebe apoio técnico frequente da instituição representada por Scali. Reforçou que essa cooperação deve continuar para dirimir dúvidas e garantir segurança nas decisões relacionadas ao meio ambiente. Em seguida, dirigiu-se à Maria Rita, afirmando compreender plenamente sua preocupação e destacando que compartilhava do mesmo sentimento. Segundo Oswaldo, o ideal seria que a zona rural fosse economicamente forte e autossuficiente, mas a realidade mostra que ela não se encontra nessa condição e não caminha integralmente nessa direção. Ressaltou que o poder público enfrenta um dilema constante: “onde nada pode, tudo pode”, indicando a necessidade de equilíbrio entre a restrição e a permissividade. Defendeu que a regulamentação proposta é uma forma de experimentar e ajustar a política pública, permitindo compreender na prática se o modelo de “Condomínio de Sítios e Recreios” funcionará de maneira eficaz. Ao responder ao Gustavo, Oswaldo esclareceu que o conceito de sítio de recreio ou chácara de recreio é uma modalidade urbana, e, portanto, não se destina à produção rural em escala comercial. Ele explicou que é possível o morador manter animais de uso pessoal, como cavalos ou galinhas para consumo próprio, mas não é permitido desenvolver atividades produtivas com fins econômicos, pois isso descaracterizaria o empreendimento. Enfatizou que permitir a exploração comercial implicaria transformar a natureza do condomínio, o que poderia gerar insegurança jurídica e conflitos internos, além de contrariar o regime urbanístico previsto. Reforçou que a proposta visa garantir clareza e lisura, especialmente porque muitos empreendimentos semelhantes já se encontram sob análise do Ministério Público. Segundo ele, o momento atual é de implantação e aprendizado, e eventuais ajustes poderão ser feitos futuramente, após avaliar os resultados práticos do modelo. Sobre as barragens e intervenções ambientais, explicou que qualquer empreendimento que envolva represamento de cursos d’água ou formação de lagos deverá apresentar estudos ambientais e projetos técnicos. Essas intervenções poderão ser autorizadas desde que cumpram a legislação e obtenham as devidas licenças. Citou que, em alguns casos, áreas comuns dos condomínios poderão incluir espaços de lazer com pequenos corpos d’água, desde que devidamente regularizados e aprovados pelos órgãos competentes. Em resposta à Lúcia, esclareceu que a proposta segue estritamente as diretrizes do Plano Diretor vigente, que permite

V3/

P

M

R

novos empreendimentos apenas na macrozona de potencial turístico, localizada na área da represa. Já as macrozonas de desenvolvimento sustentável e de proteção de recursos hídricos não possuem essa prerrogativa, podendo apenas regularizar empreendimentos existentes, mas não criar novos. Observou ainda que, futuramente, uma nova revisão do Plano Diretor poderá reavaliar essa decisão, caso se verifique que há viabilidade ambiental e urbanística para expansão em outras áreas. Mencionou também a APA de Jambeiro como um exemplo de região que, mediante elaboração de plano de manejo adequado, poderia vir a contemplar essa possibilidade. Nesse momento, Manara retomou a palavra para relembrar uma das observações feitas por Mariara, relacionada ao destino das contrapartidas financeiras e à sugestão de criação de um fundo específico para o desenvolvimento rural. Diante disso, Oswaldo explicou que, ao longo dos anos, trabalhou na regularização fundiária, destacando a importância de destinar recursos para o Fundo Municipal de Habitação (FMH). Segundo ele, muitos parcelamentos irregulares surgiram tanto na zona urbana quanto na zona rural, e grande parte deles envolve famílias de baixa renda. Relatou que os recursos destinados ao FMH são essenciais para enfrentar o déficit habitacional e para lidar com ocupações irregulares antigas, especialmente em áreas como Taquari, Capão Grosso, Santa Hermínia, Bairrinho, Bom Retiro e Água Soca, entre outras. Oswaldo destacou que as dificuldades habitacionais urbanas acabam impactando diretamente a zona rural, uma vez que parte das ocupações irregulares no campo decorre da falta de acesso à moradia nas áreas urbanas. Segundo ele, a opção de destinar as contrapartidas ao FMH visa fortalecer a política habitacional municipal, permitindo enfrentar essas distorções e apoiar famílias que vivem em situações precárias. Concluiu afirmando que compreende a reivindicação de destinar recursos também ao meio rural, mas ressaltou que, diante da limitação orçamentária e da necessidade de priorizar o problema habitacional urbano, a escolha pelo FMH foi técnica e estratégica. Finalizou dizendo que “São José tem uma arrecadação excelente, mas o custeio da cidade consome boa parte dos recursos de investimento. Precisamos buscar alternativas que nos permitam resolver as questões mais urgentes, e a habitação é uma delas.” Manara destacou, em tom de descontração, que “*o Oswaldo sem filtro é uma aula de história do urbanismo em São José dos Campos*”, acrescentando que, após a aposentadoria, ele se tornou “*o Oswaldo acima do bem e do mal*”. Em

✓

P

seguida, Manara reforçou a importância do encontro, lembrando que se tratava de uma reunião informativa, marcando o início de uma jornada de discussões. Ele ressaltou que há um calendário de audiências públicas, e que todos os conselheiros têm a prerrogativa de receber essas informações antecipadamente, a fim de disseminá-las entre suas entidades e pares, cumprindo, assim, com excelência, sua função de conselheiros. Segundo Manara, o papel dos conselheiros é levar a discussão à sociedade, promovendo uma participação qualitativa nas audiências públicas. Ele informou que serão realizadas sete audiências, seguindo a tradição de São José dos Campos de promover um processo transparente, democrático e participativo. Manara reforçou que o tema é instigante e preocupante, pois impacta diretamente a vida de muitas pessoas. Por isso, convocou os conselheiros do CMDU, CMDR e COMAM a participarem ativamente das discussões. Encerrando sua fala, ele passou a palavra ao conselheiro Lincoln, seguido por Rogério Paiva e Luana. Lincoln, representante do CMDU, iniciou sua fala parabenizando a Prefeitura e o servidor Oswaldo pela coragem de enfrentar um problema existente há anos, que não poderia mais ser ignorado. Ele destacou que, embora a legislação federal de 2017 tenha resolvido parte das irregularidades, o problema se agravou após a pandemia, quando houve uma intensificação das ocupações. Segundo Lincoln, São José dos Campos acabou exportando irregularidades para municípios vizinhos como Jambeiro, Jacareí e Monteiro Lobato, observando que muitos proprietários irregulares têm origem joseense. O conselheiro mencionou que o tema não é novo e que há diversas atas de reuniões anteriores em que ele já alertava para a necessidade de o município ser mais assertivo na fiscalização, inclusive destacando o poder de polícia da Prefeitura para impedir construções ilegais ainda no início. Lincoln explicou que, com o avanço da tecnologia e da mobilidade, o problema se espalhou pela região periurbana, e que a lei proposta precisa corrigir duas incongruências específicas onde o artigo 26, que exige 50% de ocupação para a regularização, o que, segundo ele, penaliza quem seguiu as regras e não construiu e o artigo 39, inciso 4º, que condiciona a regularização à inexistência de ações demolitórias. Ele observou que quase todos os núcleos têm ações ou autos de infração, o que tornaria a lei inviável. Lincoln concluiu afirmando que esses pontos devem ser reavaliados com o Ministério Público e a Secretaria de Assuntos Jurídicos, para que a lei não se torne “letra morta”. Manara interveio brevemente,

V3/

P

Man

Man

com bom humor, lembrando que “de Taubaté saíram os bandeirantes”, sugerindo que a ocupação irregular não é algo novo. Rogério Paiva, representante do COMAM, iniciou sua fala elogiando a Prefeitura pela iniciativa de encarar um problema real e urgente. Ele concordou com as observações de Lincoln e destacou que a exigência de 50% de ocupação pode inviabilizar a proposta. Segundo ele, se o objetivo é reconhecer e resolver a existência dessas áreas ocupadas, não faz sentido estabelecer um percentual tão rígido, pois isso acabaria tornando a lei “natimorta”. Rogério também abordou o tema das ações demolitórias, observando que, se já existe uma proposta de lei municipal para regularizar, é possível incluir uma manifestação jurídica nos processos judiciais, informando que a área está em processo de regularização, o que poderia evitar conflitos legais. Ele ainda questionou a linha de corte de 2018, mencionando que alguns bairros como o Laércio já estão consolidados e deveriam ser considerados. Para ele, a linha temporal deve ser coerente com a realidade dos fatos. Em seguida, Luana, representante do CEMADEN, tomou a palavra. Ela iniciou parabenizando o trabalho da Prefeitura, reconhecendo o esforço técnico para enfrentar um problema que não é exclusivo de São José dos Campos, mas que ocorre em várias regiões do país, especialmente após a pandemia. Luana destacou a expansão de modelos híbridos de ocupação rural e urbana, e questionou por que esse tema não está sendo discutido no processo de revisão do Plano Diretor, uma vez que envolve expansão do perímetro urbano. Ela citou o artigo 42-B do Estatuto da Cidade, que prevê a necessidade de projeto específico de expansão urbana para aprovação de parcelamentos do solo urbano, e alertou que isso poderia ser um entrave legal para aprovar condomínios de lotes em áreas rurais. Além disso, levantou uma preocupação sobre o padrão de lotes de 1.000 m² previsto na proposta, enquanto o Plano Diretor vigente define o mínimo de 5.000 m². Segundo ela, uma legislação que não reconhece o padrão real de ocupação tende a ser ineficaz. Luana também observou que o uso exclusivamente residencial ou de lazer é ilusório, pois essas áreas demandam serviços e trabalhadores como jardineiros e equipe de manutenção, o que acaba induzindo novos padrões de ocupação, inclusive de interesse social, nas regiões rurais. Encerrando, ela questionou como esses desafios foram considerados na elaboração da proposta de lei. Manara agradeceu a participação dos conselheiros e confirmou que os três Lincoln, Rogério e Luana são representantes do CMDU, reforçando que as perguntas seriam

V38

P

X

respondidas em conjunto. Oswaldo iniciou sua resposta reconhecendo a pertinência das observações. Sobre a questão dos 50% de ocupação, explicou que a intenção é estabelecer um critério mínimo de consolidação. Segundo ele, não seria coerente regularizar loteamentos com pouquíssimas construções, pois a figura do condomínio de sítio de recreio pressupõe uma ocupação mínima efetiva. Ele afirmou que a decisão foi baseada em levantamentos técnicos e que quase todos os parcelamentos estudados atendem ao percentual definido. No entanto, ressaltou que o processo de audiências públicas, especialmente a do Bom Sucesso, trará contribuições importantes da comunidade local. Sobre o impedimento de ações demolitórias, Oswaldo reconheceu que o texto precisa ser ajustado, e adiantou que a equipe já está trabalhando para substituir a expressão por “avaliação de ações judiciais prévias”, permitindo uma análise caso a caso sem inviabilizar a regularização. Ele também contextualizou que a Lei Federal de Regularização Fundiária (REURB) abrange parcelamentos até dezembro de 2016, e que a proposta municipal não altera o marco federal, mas cria uma nova modalidade local para atender situações específicas. Por fim, Oswaldo respondeu à Luana, esclarecendo que o condomínio de sítio de recreio é uma figura urbana de baixo adensamento, diferente das expansões urbanas convencionais que exigem infraestrutura completa. Segundo ele, o município não está promovendo uma expansão de perímetro urbano, mas criando uma alternativa jurídica para regularizar e ordenar ocupações já existentes. Ele concluiu afirmando que o processo é inovador e pedagógico, e que o aprendizado virá com o debate público e a aplicação prática da lei. Explicou que, embora novas pessoas passem a residir nessas áreas, elas também gerarão demanda por serviços locais, como jardineiros e trabalhadores de manutenção. Ressaltou que a população de interesse social, já instalada na zona rural e em loteamentos passíveis de regularização, atende a essa demanda de serviços. Segundo ele, a presença de núcleos com maior poder aquisitivo pode ser positiva, pois gera oportunidades de trabalho e renda para os moradores locais. Exemplificou com a região do Bom Sucesso, observando que a estrada já se encontra desmembrada, com frentes voltadas para a via. Citou o loteamento Novo Destino, localizado próximo à represa, como um exemplo de ocupação de baixa renda. Ele explicou que há uma diversidade de situações nessa região, com populações já estabelecidas e aptas à regularização pela REURB-S, o que justifica a destinação de recursos do Fundo de Habitação

VZ

P

nm

l

para essas áreas. O objetivo é que as conversões realizadas em áreas vizinhas também beneficiem os moradores que já residem na localidade, sendo esse um papel da Prefeitura. Enfatizou que a ideia dos condomínios de sítios de recreio não é criar adensamento populacional, tampouco ampliar a oferta de serviços públicos. A proposta, afirmou, é voltada a pessoas que escolhem viver em locais mais afastados, muitas vezes como segunda moradia ou residência principal, sem depender diretamente dos serviços municipais. Ele destacou que, nesses casos, os moradores arcam com taxas condominiais, e que quem adquire um terreno de 5 mil metros quadrados normalmente possui renda suficiente para não depender dos serviços públicos básicos. Lembrou ainda que o município já presta serviços educacionais na zona rural, por meio das vans escolares, uma vez que as escolas rurais foram extintas e as unidades de ensino passaram a serem todas urbanas. Segundo ele, “não existe cenário perfeito”: o ideal seria que não houvesse ocupações irregulares e o meio ambiente permanecesse intocado, mas a realidade exige soluções práticas. Ele pontuou que, após a regularização, a Prefeitura passará a ter maior responsabilidade sobre esses territórios, uma vez que as populações já estão instaladas ali. Que, a proposta dos “bolsões urbanos” não representa expansão do perímetro urbano, mas sim o reconhecimento e a organização de áreas já consolidadas. Ele esclareceu que não está expandindo o perímetro. Está criando ilhas, porque as ilhas já existem. A ideia é permitir a regularização dos núcleos anteriores ao marco temporal e estabelecer regras claras para os novos empreendimentos. O técnico também mencionou a necessidade de diálogo com o Graprohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo), observando que, ao encaminhar esses condomínios para registro em cartório, pode haver exigência de manifestação ou dispensa do órgão. Ele reconheceu que essa é uma experiência nova, sujeita a interpretações jurídicas e ajustes, e reforçou que a proposta municipal busca inovar dentro da legalidade, criando um modelo experimental de regularização responsável. Manara agradeceu a explanação de Oswaldo e reforçou a importância de manter o alinhamento com o Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental (PDPA), que já abrange o território em discussão e segue em tramitação na Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo (ALESP). Ele lembrou que o PDPA, ao se tornar lei, será um marco para a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais (APRM) da Grande São Paulo, destacando

Vz

P

Manara

APRM

que o reservatório do Jaguari responsável pelo abastecimento da capital já se encontra sob essas normas. Manara fez um paralelo com o município de Santa Isabel, que, na ausência de regramentos semelhantes, sofreu uma explosão de ocupações irregulares, o que comprometeu sua qualidade urbana. Ele explicou que o PDPA de Santa Isabel foi resultado de quatro anos de discussões no Comitê de Bacias e hoje se encontra em análise na ALESP, sendo uma referência histórica e técnica para o caso de São José dos Campos. Destacou ainda que o Plano Diretor joseense acertou ao permitir o uso de tipologias distintas por macrozona, o que garante maior precisão nas diretrizes de ocupação. Segundo ele, “o que nunca aconteceu não pode ser defendido como melhor hipótese é preciso inovar dentro das características de São José dos Campos.” Por fim, lembrou que o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) já destinou recursos significativos entre 2 e 3 milhões de reais em 2024 para impulsionar a regularização fundiária conduzida pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, parabenizando o trabalho da equipe liderada por Rafael. Na sequência, Manara anunciou a fala de Vinícius Corrêa, seguida pelas manifestações de Lígia e Rosana. Vinícius Corrêa, representante do Ponto Rural, dos conselhos CMDR e COMAM, iniciou sua fala reforçando a questão da produtividade animal e dos bolsões urbanos. Ele explicou que, para manter uma propriedade com atividade produtiva rural, é necessário possuir Inscrição no Cadastro de Imóvel Rural (NIRF) e registro no ITR, condições indispensáveis para abertura de CNPJ de produtor rural e acesso a sistemas como o GEDAVE, da Defesa Agropecuária do Estado de São Paulo. Como essas áreas passarão a ser classificadas como urbanas, afirmou que não será possível formalizar atividades rurais dentro desses bolsões, uma vez que a cobrança de IPTU substitui o ITR, inviabilizando o reconhecimento como produtor. Ele observou que, na prática, seria possível manter apenas pequenos animais de consumo próprio, como galinhas, mas que a criação de bovinos, equinos, caprinos, suínos ou muares não será mais legalmente permitida. Vinícius complementou com uma dúvida pessoal dirigida a Oswaldo: questionou se a exigência de 50% de área verde em novos empreendimentos não desestimularia investidores a atuar de forma regular, sugerindo que talvez fosse mais adequado adotar apenas a reserva legal de 20% como referência ambiental. Manara registrou, em seguida, a contribuição da conselheira Lígia, do CMDR, que não apresentou uma pergunta direta, mas expressou preocupação com a

V3

P

AM

macrozona de potencial turístico, observando que sua abrangência pode gerar ocupação distante do núcleo urbano e criar vazios rurais mal parcelados. Ele registrou a observação de Lígia como um alerta para evitar que novas áreas intermediárias se tornem corredores de transição mal planejados entre zonas rurais e urbanas. Por fim, Manara convidou Rosana, participante não conselheira, e informou que, após sua fala, Mariara encerraria o bloco de contribuições. Mariara fez uma observação, lembrando o caso do terreno das vaquinhas. Ela explicou que o grupo produzia no local e possuía CNPJ rural. Conforme mencionado, tratava-se de uma área sujeita ao IPTU. Ressaltou que a legislação prevê algumas permissões e, nesse caso, foi possível abrir o CNPJ mesmo em área urbana. Havia o registro no GEDAVA, emissão de GTA e todas as regularizações necessárias, de modo que a produção rural era legalizada, ainda que em área de IPTU. Assim, concluiu que essa situação demonstra ser possível esse tipo de enquadramento. Com a palavra a munícipe Rosana, que cumprimentou a todos, agradeceu a oportunidade. Informou ter um problema no bairro Vista Verde, não tem relação direta com a área rural, mas é semelhante ao mencionado sobre ação demolitória. Que tem um terreno em frente à Escola Alceu Maynard, no bairro Vista Verde. Uma moradora, que vive na região há 20 anos, relatou que, anteriormente, havia apenas uma pequena favela no local, com alguns barracos. Atualmente, o espaço foi transformado em um conjunto de apartamentos, muitos deles com oficinas de automóveis. Segundo a moradora, os ocupantes teriam invadido o terreno. Ela afirmou não saber se pagam IPTU, pois desconhece se a área é legalizada. Ressaltou ainda que, como moradora regularizada, paga IPTU, aluguel e condomínio, enquanto observa que essas famílias estão ali há muitos anos, possuindo veículos novos, sem que a Prefeitura tenha tomado qualquer providência. A moradora também mencionou outra situação, relacionada a uma área verde localizada atrás da Escola Ana Herondina, em frente à Casa do Idoso. De acordo com o relato, um morador daquela rua, cuja casa faz divisa com o terreno, construiu uma edícula na parte da frente e cercou toda a área verde. Posteriormente, ergueu outra casa e a cedeu para uma mulher residir no local. Assim, segundo o relato, essa moradora ocupa uma área verde pública, situação que é de conhecimento da Prefeitura há vários anos. Diversos secretários já teriam sido informados, inclusive em audiências públicas, mas até o momento não houve qualquer resposta. Trata-se, portanto, de um caso evidente, de conhecimento público, que necessita de solução. Manara responde a Rosana que a questão dela está registrada, que vai encaminhar a solicitação para a área competente da fiscalização, que já está presente e

V2

D

Handwritten signature/initials.

Handwritten signature/initials.

anotou a situação no Vista Verde. São dois locais, portanto, que demandam vistoria. Manara registra a manifestação da moradora e em seguida, passa a palavra para Oswaldo que respondendo a fala de Vinícius e Mariara, que em relação aos 50%, foi esclarecido o motivo da escolha feita no Plano Diretor. Segundo a explicação, ao mapear a área da represa, o Plano Diretor identificou uma ocupação um tanto desordenada, porém com grande potencial de aproveitamento. Foi destacado que outras cidades que possuem represas costumam explorar esse potencial turístico e ambiental. Dessa forma, a proposta foi ordenar essa ocupação. Por esse motivo, o Plano Diretor não classificou a área como macrozona de desenvolvimento sustentável, mas sim como macrozona de potencial turístico, compreendendo que a represa representa um ativo que deve ser tratado de forma diferenciada. Foi criada, então, a proposta do condomínio sítio de recreio como um novo produto voltado para essa região com apelo econômico e foco na qualidade, considerando que os terrenos ainda não estão significativamente comprometidos por loteamentos irregulares. Por outro lado, a macrozona de desenvolvimento sustentável concentra a maior parte das ocupações irregulares, abrangendo regiões como Freitas, Bengalar, Turvo, Água Soca, Caeté e Pau de Saia. Nessas localidades, as glebas remanescentes apresentam menor apelo econômico para empreendimentos de perfil mais qualificado. Foi apresentada a proposta de direcionar um produto de maior padrão para a área da represa, que possui potencial turístico e valor agregado. Já nas áreas de desenvolvimento sustentável, o foco é aprimorar as condições das populações já instaladas, permitindo a implantação de atividades de comércio e serviços compatíveis com a realidade local. Essa diferenciação também se fundamenta no PDPA, que define taxas específicas de vegetação e preservação para a região da represa, o que justifica a adoção de índices mais elevados. A intenção, de modo geral, é ordenar o território e qualificar a ocupação, considerando o contexto particular de cada macrozona. Em relação ao ponto levantado por Mariara, foi esclarecido que um terreno urbano pode, de fato, ser isento de IPTU caso comprove finalidade rural, mediante a comprovação de atividade agropecuária a cada três anos. No entanto, essa regra aplica-se apenas às glebas, não se estendendo a áreas parceladas ou incorporadas. No caso do terreno conhecido como “das vaquinhas”, enquanto se tratava de uma gleba, essa condição era válida. Entretanto, após a transformação em loteamento com abertura de ruas e registro de áreas públicas o imóvel passou a ser regido pela lógica da incorporação imobiliária, deixando de se enquadrar como área rural. Angela informou que, na área conhecida como “das vaquinhas”, ainda constava o cadastro do ITR na matrícula do imóvel. Explicou que, com a realização do loteamento, será solicitada a baixa do ITR, permanecendo apenas o IPTU. Segundo ela, enquanto o ITR constava na matrícula, os proprietários podiam se beneficiar de uma legislação

V3/6

P

Am

R

federal que prevê a não incidência de IPTU em áreas com atividade agropastoril, desde que comprovada a produção rural. Essa condição, no entanto, se mantinha em razão do registro ativo do ITR na matrícula. E, em relação à manifestação anterior da conselheira Luana, ressaltou que o ideal, quando se discute o planejamento urbano e que também foi a proposta do Plano Diretor, é construir uma cidade compacta, na qual as pessoas vivam próximas aos serviços, ao emprego e ao lazer, reduzindo deslocamentos e aumentando a segurança. Entretanto, observou que a realidade de São José dos Campos é diferente, marcada por uma zona rural muito extensa, com diversas ocupações irregulares e uma economia rural com menor relevância se comparada a regiões como Ribeirão Preto ou São José do Rio Preto. Pontuou ainda que fenômenos recentes têm alterado essa dinâmica, como o aquecimento imobiliário em São Francisco Xavier, onde propriedades foram adquiridas em módulos mínimos rurais para a construção de residências de alto padrão, o que resultou em valorização expressiva da terra, sobretudo por compradores oriundos da capital. Que, o município convive, portanto, com duas realidades distintas: uma cidade urbana, que necessita de adensamento e revitalização em bairros já dotados de infraestrutura e uma zona rural, com ocupações consolidada e carente de inclusão econômica. Destacou que é preciso promover o adensamento em áreas urbanas com infraestrutura existente, como Vila Maria, São Dimas e Vila Ema bairros que perderam densidade populacional e atraíram menos investimentos após o deslocamento de serviços para o Jardim Aquários. O adensamento, segundo ele, é uma estratégia importante para reativar esses bairros e otimizar o uso da infraestrutura pública. No meio rural, entretanto, o desafio é outro: a produção é pouco expressiva, há esvaziamento econômico e grande número de parcelamentos irregulares ao longo das estradas rurais, como Bom Sucesso, Jaguari, Freitas, Turvo e Bengalar. Afirmou que essa realidade nunca será compacta, mas abriga pessoas que precisam de renda e emprego. Por isso, a criação de condomínios de padrão mais elevado pode contribuir para gerar oportunidades de trabalho e serviços locais, beneficiando a população residente nessas áreas. Ressaltou que muitos desses moradores foram para a zona rural devido ao alto custo da terra urbana, encontrando ali novas formas de sustento, como jardineiros, caseiros e prestadores de serviços. Concluiu dizendo que São José dos Campos pode ser vista como duas cidades em uma área urbana, tecnológica e consolidada; e outra rural, que precisa ser compreendida, mitigada e preservada. Na sequência, Manara destacou que essa reflexão traz à tona um conceito que a legislação brasileira ainda não absorveu completamente o conceito de tecido urbano. Segundo ela, o debate realizado naquele encontro exercita justamente essa reflexão, especialmente nas regiões de entorno das grandes cidades, onde há oportunidades de emprego e renda. Manara observou que a tecnologia

17

P

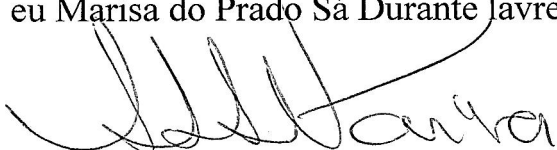
transformou a dinâmica rural: antes, a ausência de infraestrutura e internet dificultava a vida no campo; hoje, com o avanço tecnológico, especialmente após a pandemia, tornou-se possível trabalhar remotamente, administrar empresas à distância e optar por um estilo de vida mais próximo da natureza. Contudo, alertou que a legislação federal ainda é defasada, baseada em dispositivos da década de 1970, e que não se deve esperar sua atualização para atender às realidades locais. Destacou que São José dos Campos possui instrumentos e colegiados de controle que permitem experimentar soluções próprias, com observação, monitoramento e aprendizado institucional. Antes de se retirar, Manara agradeceu e parabenizou o secretário Oswaldo e toda a equipe da SEURBS pelo trabalho desenvolvidos, bem como os três colegiados reunidos COMAM, CMDR e CMDU pela postura cidadã e participativa. Ressaltou que ainda ocorrerão sete audiências públicas para discutir, aprimorar e ajustar o texto da proposta. Agradeceu à presidente do COMAM Angela, ao vice presidente CMDR Renato Veneziani, ao conselheiro Teles e à equipe de apoio. Na sequência, Angela convidou Rafael a prosseguir. Rafael, diretor de Regularização Fundiária, agradeceu a palavra e parabenizou a SEURBS e o secretário Oswaldo pela condução do tema, destacando sua relevância. Informou que a equipe de Regularização também colaborou com ajustes necessários para evitar possíveis entraves na aplicação da legislação, com o apoio da SAJ. Rafael enfatizou a importância do critério de 50% + 1 de consolidação, considerado fundamental por confirmar a existência de um bairro e orientar o esforço municipal para regularizar o que já está consolidado, evitando a criação de novos empreendimentos. Explicou que esse critério, já utilizado na regularização fundiária, impede a proliferação de novos parcelamentos irregulares, pois a consolidação só é reconhecida quando mais da metade dos lotes está ocupada. Segundo ele, trata-se do único mecanismo eficaz para prevenir reparcelamentos e expansão irregular. Em seguida, Angela convidou João Paulo Canelas para complementar. João Paulo Canelas, procurador do município e membro do CMDU, esclareceu que a finalidade do SIR é voltada a propriedades de recreio com características urbanas. Ressaltou que essa definição não extingue as propriedades rurais existentes em São José dos Campos, as quais continuam regidas pelo módulo mínimo rural de dois hectares (20 mil m²). Segundo ele, muitas pessoas desejavam construir em áreas menores do que esse limite, e o SIR foi criado justamente para atender a essa demanda, sem comprometer o caráter rural das demais propriedades. Na sequência, Renato informou que, devido ao adiantado da hora, ainda restavam dois assuntos relevantes. Solicitou à secretária Marisa que, na próxima reunião do CMDR ou em conjunto com o COMAM, fosse incluída a apresentação da lei de cobrança pelo uso da água na área rural. Explicou que a SP Águas já finalizou o texto da lei e que sua divulgação é importante, pois, a partir

V2/6

P

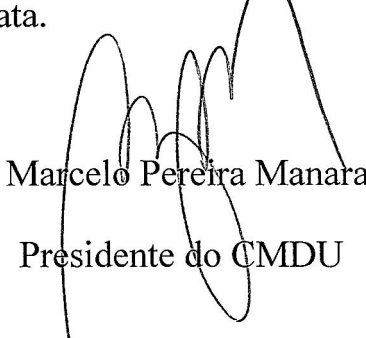
Handwritten signature and initials.

de 2026, haverá cobrança específica para o uso rural. Esclareceu que atualmente quem paga são as concessionárias de saneamento, mas a nova regra estabelecerá quando e como o produtor rural será cobrado. Renato destacou que o impacto esperado para a região é pequeno, mas é essencial compreender o processo. Propôs agendar a apresentação para o dia 3 de dezembro, com a presença de um representante da SP Águas, se necessário. Com bom humor, comentou que “vivemos em dois mundos: o rural e o tecnológico, mas agora até o rural perdeu parte do tecnológico”, referindo-se às dificuldades de conectividade. Citou o exemplo da Starlink, que ainda não cobre todo o território de São José dos Campos, havendo áreas de sombreamento e até fila de espera para conexão, o que torna a conectividade um novo desafio rural. Renato, então, passou oficialmente à Angela a condução do encerramento da reunião, agradecendo a todos pela participação. Destacou que o encontro foi extenso quase até às 17 horas, mas muito produtivo, abordando um tema essencial para o município, relacionado à necessidade de discutir, regularizar e avançar. Por fim, Angela manifestou-se favorável à regulamentação, afirmando que este é sempre o melhor caminho para todos. Destacou que, ainda que o processo esteja em fase inicial, é importante começar, pois a legislação se aperfeiçoa com o tempo e com a experiência adquirida. Encerrando, agradeceu ao produtor de frutas vermelhas, o senhor Normando, da região da Água Soca, conselheiro do CMDR, que levou frutas de sua produção para degustação. Informou que ele também atua com a produção de mel e se colocou à disposição para fornecer mais informações sobre suas atividades. Angela agradeceu a todos os participantes, reforçando que o tema foi amplamente debatido e divulgado, e que agora é o momento de dar continuidade ao trabalho. Desejou uma boa tarde e nada mais a tratar encerrou a reunião, e eu Marisa do Prado Sá Durante lavrei a presente ata.



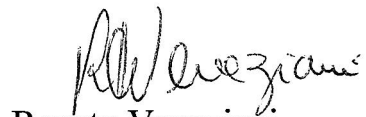
Angela Aparecida L. de Paiva Fernandes

Presidente do COMAM



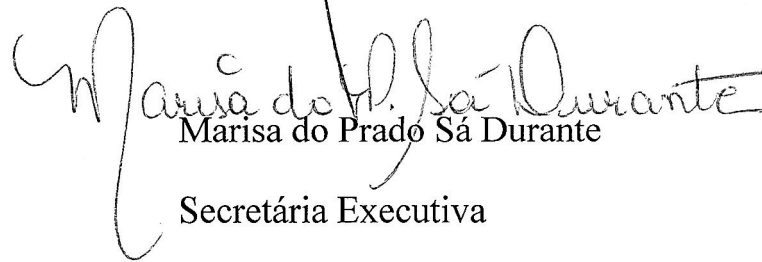
Marcelo Pereira Manara

Presidente do CMDU



Renato Veneziani

Vice-Presidente do CMDR



Marisa do Prado Sá Durante

Secretária Executiva