PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

TRANSCRIÇÃO

6ª. AUDIÊNCIA PÚBLICA: 26/11/2025
Local: Casa do Idoso Sul – Bosque dos Eucaliptos – horário: 18:45 h

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

Aos vinte e seis dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, na Casa do Idoso Sul, à Av. Andrômeda, 2601- Bosque dos Eucaliptos, o senhor Teles, assessor especial de gestão estratégica da Prefeitura de São José dos Campos, iniciou a audiência às 18 horas e 48 minutos. Teles apresentou os objetivos e as etapas da audiência pública de regulamentação do condomínio de Sítio de Recreio, conforme o decreto municipal número 20.089, de 31 de outubro de 2025, explicando as normas para participação da população, a estrutura do evento e os procedimentos para manifestações. Ele realizou a leitura integral do decreto que regulamenta as audiências públicas para discussão do projeto de lei do condomínio de Sítio de Recreio, instituído pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, detalhando os artigos sobre o processo, as regras de inscrição para manifestação dos munícipes, condutas permitidas, registro das falas, prazos para envio de sugestões e a vigência do decreto. Em seguida, passou a palavra à arquiteta Ana Cândida, da Secretaria de Urbanismo, que expôs o projeto de lei, explicando as condições diferenciadas de zoneamento e parcelamento para a zona rural do município, os critérios para regularização dos

parcelamentos irregulares, a transformação das glebas rurais em bolsões urbanos, as responsabilidades pela infraestrutura e a tributação diferenciada do IPTU para os condomínios de Sítio de Recreio. Ana Cândida destacou os aspectos técnicos do projeto de lei, como a necessidade de acesso à via pública, exigências ambientais para manejo e restauração ecológica, as etapas para aprovação e construção no condomínio, além do compromisso dos empreendedores e adquirentes com a manutenção da infraestrutura privativa e o cumprimento das normas ambientais. Ressaltou também que toda a apresentação e documentos estarão disponíveis no site da prefeitura para consulta pública. Por fim, o senhor Teles reforçou o período de inscrições para manifestações da população, informou sobre as audiências públicas já realizadas e as próximas que ocorrerão, parabenizando os munícipes pela participação respeitosa. A audiência continuou com a abertura das inscrições para uso da palavra e a apresentação das contribuições da população presentes.

Apresentação Técnica

A arquiteta Ana Cândida detalhou as modalidades do Condomínio de Sítio de Recreio (SIR): para novos empreendimentos, exigiu-se gleba mínima de 50 mil m², testada de 50 m, 50% da área para manejo e reserva ambiental (com possibilidade de usar reserva legal e transferir 30% para lotes), vias internas de 7 m de largura e pelo menos 80% da gleba na macrozona de potencial turístico. Para regularizações de condomínios existentes (exceto APA de São Francisco Xavier), comprovou-se ocupação residencial unifamiliar em mais de 50% dos lotes até 31 de outubro de 2025, com mínimo 20% da gleba para reserva ambiental, área mínima de lote de 900 m² (frente de 9 m, com cota de 1.000 m²/unidade), tolerância para 15% dos lotes menores e emissão de atestado de regularidade para edificações existentes, observadas normas de segurança, salubridade, higiene e ambientais. Admitiu-se acessos licenciados a lagos/represas, prazos de 4 anos para obras novas

(caducidade após) e 2 anos para pedidos de regularização, com associação de moradores se necessário e concordância de 50% +1 dos proprietários/possuidores; a contrapartida financeira segue fórmulas baseadas em área, reserva ambiental e UFESPs, paga em parcela única (novos) ou duas parcelas (regularizações), destinada ao Fundo Municipal de Habitação.

Encerramento

O senhor Teles agradeceu Ana Cândida e complementou que o projeto foi discutido há um ano e meio com conselhos municipais (CMDU, COMAM, CMDR) e secretarias, diferenciando-o da regularização fundiária (Lei 3.465/2017, marco 2016) e loteamentos (Lei 6.766/1979), criando bolsão urbano sustentável na zona rural para uso residencial unifamiliar, preservando características rurais. Sem inscritos para manifestações (terceira etapa), pulou-se esclarecimentos (quarta) e reforçou envios de sugestões por e-mail ou ofício até 5 dias úteis após a última audiência, parabenizando a participação cidadã respeitosa.

Nada mais a tratar senhor Teles encerrou a audiência e eu Marisa do Prado Sá Durante lavre a presente ata.