PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

TRANSCRIÇÃO

3ª. AUDIÊNCIA PÚBLICA: 19/11/2025
Local: Capela Nossa Senhora do Bonsucesso – Bonsucesso
horário: 18:00 h

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

Aos dezenove dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, na Capela Nossa Senhora do Bonsucesso, à Estrada Juca de Carvalho, 18005- Bairro Bonsucesso, às 18 horas, o servidor Paulo Caon, arquiteto e analista técnico da Prefeitura de São José dos Campos, abriu a audiência pública destinada à apresentação do Projeto de Lei referente ao Condomínio de Sítios de Recreio-SIR. A modalidade apresentada visa possibilitar a aprovação de novos sítios de recreio na zona rural, bem como a regularização de sítios de recreio já existentes. Informou que o evento seria dividido em cinco etapas. Ao seu lado encontrava-se Oswaldo Vieira, também analista técnico da Prefeitura e representante do Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade.

Leitura do Decreto

O Sr. Paulo Caon procedeu à leitura integral do Decreto nº 20.089, de 31 de outubro de 2025, que regulamenta a realização de audiências públicas para discussão do Projeto de Lei referente ao Condomínio de Sítios de Recreio, instituído pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Complementar nº 612/2018).

O decreto estabelece:

- A obrigatoriedade da audiência pública, conforme a Lei Orgânica do Município.
- O conceito de audiência pública e seus objetivos: apresentar à sociedade a proposta de regramento do Condomínio de Sítios de Recreio e permitir a participação da população.

- O formato presencial das audiências e os requisitos estruturais.
- A divisão do evento em cinco etapas:
    1. Abertura (10 minutos).
    2. Apresentação técnica da proposta (40 minutos).
    3. Manifestações da população (3 minutos por inscrito, até o total de 120 minutos).
    4. Comentários dos técnicos do município (20 minutos).
    5. Encerramento (5 minutos).
- Regras de inscrição, ordem de fala e proibições (uso de apitos, manifestações que perturbem a audiência, fixação de faixas e cartazes no palco).
- Registro obrigatório da presença dos participantes.
- Disponibilização do prazo de cinco dias úteis para envio de sugestões ao e-mail institucional.

Após a leitura, o Sr. Paulo Caon solicitou que todos registrassem presença na mesa posicionada à direita e passou a palavra ao técnico Oswaldo Vieira, responsável pela apresentação do conteúdo técnico da proposta.

Apresentação Técnica – Oswaldo Vieira

O analista técnico Oswaldo Vieira, engenheiro da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, cumprimentou o público e iniciou a explanação sobre a proposta elaborada pela Prefeitura.

Ele informou que a modalidade de Condomínio de Sítios de Recreio foi criada como alternativa para enfrentar questões recorrentes na zona rural, principalmente relacionadas ao uso e ocupação do solo, à ausência de produção rural em muitas propriedades e à crescente ocupação irregular.

Panorama Territorial

O expositor apresentou um mapa do município e esclareceu:

- A área urbana é representada pela região clara do mapa; todo o território em azul corresponde à zona rural.
- Regiões como Bom Sucesso, Turvo, Água Soca, Freitas e Bengalar estão situadas nessa zona rural.

- O relevo predominantemente montanhoso dificulta a existência de agricultura forte, e ao longo dos anos houve queda na produção rural, como no caso da antiga bacia leiteira.
- A valorização imobiliária da área urbana motivou muitas pessoas a buscarem residência ou segunda moradia na zona rural.

Sobre o Projeto de Lei dos Sítios de Recreio

O técnico explicou que:

- Não é possível expandir o perímetro urbano para transformar a zona rural em áreas urbanas tradicionais.
- Contudo, há moradores instalados nessas localidades, e a Prefeitura necessita oferecer alternativas de regularização adequadas.
- O módulo rural mínimo é de 20 mil m², mas muitas pessoas adquiriram áreas menores ao longo dos anos, criando uma ocupação híbrida, nem totalmente urbana nem rural.

Diretrizes do Plano Diretor e Estudos

O Sr. Oswaldo destacou que:

- O Plano Diretor de 2018 divide a zona rural em áreas diferenciadas, como a APA de São Francisco Xavier, a região da represa e áreas limítrofes com Jambeiro.
- A área da APA é mais restritiva e requer cuidados especiais.
- Para novos empreendimentos ou regularização, é necessário considerar essas subdivisões territoriais.

Interferência da Represa do Jaguari e Regras Estaduais

Foi mencionado que:

- A água da Represa do Jaguari abastece parte do Sistema Cantareira, que atende a Região Metropolitana de São Paulo.
- Por esse motivo, a legislação estadual determina que, em toda a bacia da represa e seus afluentes, só podem ser aprovados lotes com área mínima de 5 mil m².

- Isso criou uma brecha para que o município estudasse a modalidade de sítio de recreio com lotes menores que 20 mil m², sem descumprir exigências estaduais.

Regularização Fundiária (REURB)

O expositor explicou ainda que:

- A Lei Federal de Regularização Fundiária (REURB) permite regularizações de interesse social e de interesse específico.
- Em 2018, quando o Plano Diretor foi elaborado, foram identificados 56 núcleos informais na zona rural, todos passíveis de regularização.
- Contudo, a revisão da REURB em 2016 limitou a regularização às ocupações existentes antes de dezembro/2016.
- Assim, muitos núcleos formados após essa data ficaram impedidos de ser regularizados pela legislação federal, razão pela qual surgiu a necessidade de criação da modalidade de Condomínio de Sítios de Recreio.

O expositor explicou que, se a legislação federal não permite determinada ação, então ela não pode ser realizada por meio da REURB. Por isso, o objetivo da reunião era justamente discutir quais soluções poderiam ser adotadas. Em seguida, pediu para César avançar a apresentação.

Ele apresentou alguns exemplos: existem empreendimentos à beira da represa que já são passíveis de regularização pela REURB, enquanto outros não são. A partir daquele ponto, tratariam especificamente dos que não podem ser regularizados por esse caminho.

O expositor explicou o que ocorreu após o Plano Diretor. Durante os trabalhos de regularização fundiária da Prefeitura, o setor de monitoramento e fiscalização identificou diversos núcleos e parcelamentos na zona rural, como Chácara São Jorge, São Miguel, Laércio Borges, Mesquita, Chácara São Francisco e Água Soca. Ele observou que o núcleo Peixe Dourado não constava na lista, mas provavelmente também se enquadrava nessa situação. A maioria desses terrenos possuía áreas acima de mil metros quadrados.

Ele destacou que o Estado estabelece que, para ocupação na zona rural de São José dos Campos — especialmente devido à represa Jaguari, que abastece a Grande São Paulo — o módulo mínimo é de cinco mil metros quadrados. Porém, os núcleos identificados estavam fracionados em lotes

de mil metros. Diante disso, surgiu a proposta de criar uma legislação diferenciando o que fosse novo (com módulo de cinco mil metros) do que já existia (acima de mil metros), como forma de buscar uma solução para os moradores dessas áreas.

Ele comentou ainda que, para viabilizar a proposta do “sítio de recreio”, foi necessário alterar o Plano Diretor, aprovado em 2018, pois essa figura não existia na legislação original. O conceito já foi criado; naquele momento, o objetivo era definir o regulamento, tanto para novos empreendimentos quanto para regularizações. Em seguida, apresentou as regras.

Foi explicado que novos sítios de recreio somente poderão ser implantados na região da represa (área azul do mapa). Já as áreas a serem regularizadas poderão ser enquadradas em praticamente toda a zona rural, como Guirra, Fartura, Turvo, entre outras regiões, exceto na APA estadual, onde a legislação ambiental é mais rígida. A maior parte do território, entretanto, poderá ser regularizada.

Ele ressaltou que, para os novos empreendimentos, a aposta inicial é a área da represa, por ser a mais adequada para esse tipo de ocupação.

Definição do Sítio de Recreio (SIR)

O expositor apresentou o conceito do sítio de recreio, apelidado de “SIR” (Condomínio de Sítio de Recreio). Trata-se de uma modalidade de condomínio, diferente de loteamento. Explicou que, em loteamentos, as ruas, áreas verdes e áreas institucionais tornam-se públicas. Já nos condomínios, como em prédios, tudo é de uso comum dos condôminos e nada pertence à Prefeitura.

Da mesma forma, nos condomínios de sítio de recreio, as ruas internas, áreas de convivência e acessos serão privados. A Prefeitura não é responsável por esses espaços, assim como não é responsável pelo elevador de um edifício. O condomínio será exclusivamente residencial, não sendo permitidos comércios, serviços, indústrias ou chácaras de eventos, evitando assim o surgimento de “cidade” dentro da zona rural. Enfatizou que muitos desses parcelamentos já possuem inquéritos e ações demolitórias no Ministério Público, razão pela qual a regulamentação exige cautela.

Ele também ressaltou que o condomínio somente poderá ser aprovado se tiver acesso por via municipal oficial e se atender à legislação ambiental vigente.

Infraestrutura mínima obrigatória

O expositor explicou que, ao contrário do loteamento urbano onde o empreendedor precisa entregar água, esgoto, drenagem e pavimentação, no sítio de recreio será exigida apenas a infraestrutura mínima:

- Água**:** poço individual ou coletivo, desde que devidamente outorgado.
- Esgoto: obrigatoriamente por fossa séptica, sendo proibida fossa negra.
- Energia elétrica: fornecida pela concessionária.
- Drenagem: solução mínima para condução de águas pluviais.
- Pavimentação**:** poderá ser terra, cascalho, brita ou antipoeira, conforme escolha dos moradores/empreendedor.

Toda a infraestrutura de construção, manutenção e eventuais reparos, será responsabilidade exclusiva do condomínio, e não da Prefeitura, que não pode aplicar recursos públicos em área privada. O mesmo vale para a coleta de lixo, que deverá ser contratada pelo próprio condomínio.

Para a expedição do Habite-se do condomínio, a Prefeitura verificará se o que foi pactuado foi cumprido. Somente após o Habite-se geral é que os proprietários poderão construir suas casas ou regularizar edificações existentes.

Registro e controle

O condomínio deverá ser registrado em cartório, e não será permitido fracionamento posterior dos lotes internos. Caso ocorram divisões irregulares, será considerado crime.

Aspectos ambientais

Cada empreendimento deverá destinar área de reserva ambiental, correspondente à antiga reserva legal da propriedade rural. Onde não houver vegetação, será necessária recomposição florestal.

Tributação

O sítio de recreio, por força legal, transforma a área em urbana (bolsão urbano). Assim, incide IPTU. Porém, sabendo que o valor urbano seria inviável para áreas de mil ou cinco mil metros, será proposta uma redução específica dentro da lei tributária, já que a Prefeitura não oferece infraestrutura nesses locais.

Critérios para novos empreendimentos

- Área mínima da gleba: 50.000 m²
- Cada unidade: mínimo de 5.000 m²
- Mínimo de 50% da área destinadas a reserva ambiental (permitindo transferência da reserva às unidades)
- Implantação completa em até 4 anos após aprovação
- Somente na área da represa

Critérios para regularização de parcelamentos existentes

- Não há área mínima de gleba (pois respeita-se o que já existe)
- Deve ter pelo menos 50% de ocupação
- Data-limite para reconhecimento: 31/10/2025, para evitar oportunismo
- Localização permitida em quase toda a zona rural, exceto APA estadual
- Prazo de 2 anos após a aprovação da lei para solicitar regularização
- É necessária uma associação organizada e adesão de mínimo 50% + 1 dos moradores
- Tamanho mínimo das unidades existentes: 900 m², desde que a média geral alcance aproximadamente 1.000 m², evitando enquadrar terrenos muito pequenos como “sítio de recreio”

O Sr. Paulo Caon agradeceu ao Sr. Oswaldo pela apresentação e anunciou o início das manifestações dos inscritos. Ele solicitou que todos que chegaram após o início da audiência registrassem presença nas mesas posicionadas à direita. Registrou também a presença da Sra. Renata Paiva**,** Secretária de Apoio Social ao Cidadão, e do Sr. Juarez, Diretor de Gestão Ambiental. Paulo destacou que o Sr. Oswaldo já atuou como Diretor de Planejamento e Secretário de Planejamento, assumindo, a partir daquele dia, o cargo de Chefe de Inteligência Territorial. Agradeceu ainda a todos que estavam presentes para dar suporte à audiência.

Paulo explicou que cada manifestação teria três minutos, conforme determinado pelo decreto que regulamenta a audiência pública. Ele informou que, embora o número de inscritos fosse pequeno, o tempo deveria ser rigidamente respeitado, pois abrir exceções comprometeria o cumprimento do regulamento em audiências futuras com maior participação. Ele avisaria quando faltassem 30 segundos e, depois, 10 segundos, para que cada participante pudesse concluir a fala adequadamente.

Havendo seis inscritos, Paulo chamou a Sra. Renata Paiva, seguida pela Sra. Lô Maria Alves, e solicitou a exibição do cronômetro no telão.

Manifestação – Renata Paiva

A Sra. Renata Paiva cumprimentou os presentes e declarou estar muito emocionada naquele dia. Solicitou que os representantes do núcleo Peixe Dourado se levantassem, afirmando sentir grande orgulho de sua comunidade. Relatou que, há 24 anos, os moradores lutam pela regularização do núcleo, que fica em uma área isolada no alto da represa, muitas vezes invisível às autoridades. Explicou que inúmeras tentativas de regularização foram frustradas por questões legais, seja por falta de metragem adequada, seja pela ausência de Bolsão Urbano, mesmo estando o núcleo a apenas quatro quilômetros da linha de ônibus. Ela afirmou que, em diversas ocasiões, os moradores foram maltratados em secretarias da Prefeitura, vivenciando momentos de esperança e também de grande frustração. Ela agradeceu profundamente à equipe presente e destacou que a regularização representa muito mais do que uma formalidade administrativa: significa a segurança jurídica de suas casas. Ressaltou que as famílias convivem com processos demolitórios e vivem diariamente sob medo da chegada de agentes para demolir suas residências.

Renata agradeceu especialmente ao Sr. Zé Ventura e a Sra. Graça. Explicou que o Sr. Zé Ventura, após ter sido vítima de um golpe seguida por todos os demais moradores, cedeu a área de sua fazenda, permitindo a existência do loteamento que hoje aguardava regularização. Ela pediu uma salva de palmas ao homenageado. Após o agradecimento, solicitou que os representantes da comunidade se sentassem novamente.

Afirmou que o caminho ainda será longo, mas que aquele era o início. Aproveitou para pedir especial atenção à questão da outorga, ressaltando

que o núcleo é formado por famílias de baixa renda. Comentou que preservaram uma área transformada em santuário ecológico, permitindo apenas a entrada das 13 famílias que ali residem.

Nesse momento, o Sr. Paulo Caon avisou que faltavam trinta segundos**.**

Renata concluiu ressaltando que o núcleo é composto por 13 famílias distribuídas em quatro loteamentos e que todos estão comprometidos com o processo. Disse esperar, com esperança renovada, a obtenção do Habite-se e da regularização. Agradeceu emocionada e encerrou sua manifestação.

O Sr. Paulo Caon agradeceu a fala e chamou a próxima inscrita, a Sra. Lô Maria Alves, seguida de Lincoln Delgado.

Manifestação – Lô Maria Alves

A Sra. Lô Maria Alves cumprimentou o público e informou que representava o Condomínio Morada da Seriema, cuja comunidade luta pela regularização há nove anos. Disse ser uma das moradoras mais antigas do local, juntamente com outra senhora presente na audiência.

Ela explicou que o condomínio já possui poço semi-artesiano, área verde preservada e 12 casas construídas. Relatou que foram realizadas três demolições nos últimos anos, gerando profunda tristeza aos moradores, que são em grande parte idosos e pessoas de baixa renda.

Lô Maria afirmou que os moradores não solicitam à Prefeitura pavimentação, água ou melhorias internas, pois o próprio condomínio realiza a manutenção da estrada e dispõe de poço semi-artesiano. Há cerca de um ano, formalizaram uma associação e obtiveram CNPJ**,** fortalecendo a organização comunitária.

Ela relatou sua própria experiência: trabalha como diarista e construiu sua casa com muito esforço; precisou contratar advogado para impedir sua demolição. Disse ser doloroso presenciar casas sendo destruídas.

Lô explicou que os moradores cultivam a área verde, plantando árvores frutíferas e outras espécies. Disse que, quando chegaram ao local, quase não havia pássaros nem abelhas, mas que hoje a região abriga grande diversidade de fauna. A presença das seriemas, que transitam entre as chácaras em busca de alimento, inspirou o nome do condomínio.

Nesse momento, Paulo Caon avisou que faltavam trinta segundos.

Lô Maria reforçou que o condomínio não solicita pavimentação nem abastecimento público, pois já conta com infraestrutura própria. Ressaltou apenas o desejo de que a Prefeitura não permita novas demolições e viabilize a regularização para que as famílias possam construir suas casas com segurança.

Quando restavam dez segundos, Paulo avisou novamente, e Lô concluiu sua fala agradecendo.

Lô Maria Alves informou que algumas famílias já possuem energia elétrica, especificamente as 12 casas onde moram os mais antigos, enquanto o restante da área, composta por terrenos, ainda não dispõe de energia. Ela mencionou a presença de João Carlos, presidente da associação, e agradeceu também aos representantes do Condomínio Morada da Seriema que estavam presentes. Finalizou agradecendo a todos.

Paulo Caon agradeceu a fala e avisou que precisava encerrar o tempo da participante. Em seguida, anunciou a fala de Lincoln Delgado, com Mauro Santos na sequência.

Manifestação – Lincoln Delgado

Lincoln Delgado cumprimentou todos os presentes, incluindo Oswaldo e Paulo, e iniciou elogiando a iniciativa da Prefeitura de enfrentar um problema já existente. Destacou o trabalho técnico realizado por Oswaldo e Paulo, bem como o empenho da vereadora Renata Paiva, que acompanhou o processo. Ele afirmou que havia recebido diversas perguntas de moradores e deixaria essas questões registradas para encaminhamento.

Lincoln explicou que a Zona Norte apresenta diversas restrições ambientais, como áreas de preservação permanente, obrigatoriedade de reserva legal de 20%, regiões de uso restrito e áreas de declividade que inviabilizam construções. Segundo ele, muitos terrenos de 20 mil m² acabam tendo apenas cerca de 10% de área realmente utilizável. Disse ainda que, em loteamentos onde os moradores adquirem lotes de mil metros quadrados, muitas vezes não conseguem utilizar nem 30% da área por conta das restrições legais.

Lincoln comentou que muitos adquiriram lotes de forma simples, às vezes pagando R$ 50 mil ou R$ 60 mil, ou trocando por um carro, por ser a única oportunidade de morar na zona rural. Ele destacou a irresponsabilidade de alguns loteadores que venderam os terrenos e desapareceram, deixando aos compradores toda a responsabilidade pela infraestrutura. Pontuou que os cálculos para regularização podem ultrapassar R$ 30 mil ou R$ 40 mil por lote, a serem pagos em poucas parcelas, o que torna o processo inviável para a maioria das famílias que não têm outra opção de moradia. Encerrou dizendo que deixaria as perguntas por escrito. Lincoln concluiu mencionando a importância de que a contrapartida financeira considere também os aspectos ambientais.

Paulo Caon agradeceu e chamou Mauro Santos, com Valéria Neves na sequência.

Manifestação – Mauro Santos

Mauro Santos cumprimentou todos, apresentou-se como Coronel Mauro e representante dos moradores da área rural no Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural. Elogiou a iniciativa da Prefeitura e destacou o esforço de Oswaldo em traduzir todas as contribuições em um texto legal viável. Como morador da área rural há muitos anos, Mauro apresentou algumas preocupações. Explicou que, ao estabelecer uma reserva legal de 50% para novos empreendimentos, cria-se uma concorrência desleal em relação aos já existentes, que não possuem essa mesma exigência. Segundo ele, isso pode fazer com que novos compradores prefiram terrenos antigos, por serem financeiramente mais vantajosos, prejudicando o objetivo da regulamentação.

Ele também defendeu que, assim como residências na cidade podem registrar MEI e funcionar com certos serviços, os novos sítios de recreio também deveriam permitir serviços compatíveis com a área, desde que não incluam atividades industriais.

Ao final, pediu que a contrapartida financeira seja destinada ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural, devido à necessidade de melhorias nas estradas rurais.

Paulo Caon anunciou seus 30 segundos finais e Mauro concluiu agradecendo.

Em seguida, Paulo Caon informou que Valéria Neves ratificou a fala de Lincoln, sem uso da tribuna, e chamou Ayrton Azevedo, seguido por João das Mercês.

Manifestação – Ayrton Azevedo

Ayrton Azevedo, professor e representante do bairro Recanto das Vertentes do Jaguari, explicou que o bairro está localizado na Estrada Jaguari 1, que liga São José dos Campos a Jacareí. Ele reiterou o pedido já protocolado de asfaltamento e iluminação pública na via, destacando que a estrada é intermunicipal. Comentou que o bairro está em processo de regularização (processo nº 14799-2019), classificado como núcleo urbano informal. Entretanto, relatou que, quando os moradores solicitam melhorias, recebem a justificativa de que a área está em macrozona rural. Criticou a incoerência entre exigir regularização urbana e negar benefícios sob alegação de ruralidade.

Ayrton relatou também a necessidade urgente de atendimento de limpa-fossa, pois há muitos problemas com fossas negras. Disse que a comunidade se sente esquecida.

Ele considerou estranha a utilização da palavra “condomínio” na proposta, afirmando que a população local não tem condições financeiras para arcar com custos associados à ideia de condomínio. Ayrton finalizou pedindo que fosse retirada a palavra “condomínio” do projeto, por não condizer com a realidade socioeconômica local.

Paulo Caon agradeceu e chamou Tampão.

Manifestação – João das Mercês

João das Mercês iniciou cumprimentando todos e agradecendo ao prefeito, aos secretários e à equipe. Disse que sempre evitou o termo “loteamento clandestino”, por considerá-lo inadequado para uma cidade como São José dos Campos, mas reconheceu as dificuldades enfrentadas por quem mora em áreas irregulares devido à necessidade.

Destacou que pequenos produtores rurais enfrentam obstáculos significativos para construir moradias destinadas à família ou a funcionários, inclusive pela falta de energia regularizada. Relatou que muitas exigências são incompatíveis com a realidade rural e fazem com que pequenos produtores desistam de permanecer no campo.

Disse ainda que produtores rurais não devem ser tratados da mesma forma que parceladores de solo, pois possuem necessidades e realidades distintas, embora ambos precisem de regularização.

Concluiu agradecendo e pedindo que as diferenças entre atividades rurais e loteamentos sejam consideradas no projeto.

Paulo Caon agradeceu a presença de todos e informou que, embora o colega responsável não estivesse mais presente, ele havia deixado orientações antes de sair. Ressaltou que todas as manifestações feitas na audiência seriam respondidas e disponibilizadas no site da Prefeitura. Comentou que o QR Code mostrado anteriormente direciona ao site da Secretaria, onde é possível acessar o projeto de lei e todas as evolutivas.

Aproveitou o momento para agradecer ao Padre Fábio pela cessão do espaço e destacou que a participação do público foi muito positiva. Relatou, de forma bem-humorada, que durante a fala de Oswaldo alguém acendeu um *paeiro* atrás, deixando um aroma agradável. Disse não saber quem havia sido, mas que, se houvesse outro disponível, gostaria de levar.

Paulo Caon agradeceu novamente a presença de todos e informou que a próxima audiência acontecerá no dia 24, na EMEF Sebastiana Cobra, em uma segunda-feira, às 18h45.

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