TRANSCRIÇÃO

1ª. AUDIÊNCIA PÚBLICA: 17/11/2025
Local: Casa do Idoso Leste – Vista Verde – horário: 18:45 h

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

Aos dezessete dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, na Casa do idoso Leste, à Rua Cidade de Washington, 164- Bairro Vista Verde, às dezoito horas e quarenta e cinco minutos, o senhor Paulo Caon, arquiteto e analista técnico da prefeitura, deu início à audiência pública, solicitando que todos se acomodassem. Informou que representava o Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade, que estava ausente devido à sua participação na COP30. O tema central da audiência seria o projeto de lei referente ao **condomínio de sítios de recreio**, abrangendo a aprovação de novos sítios de recreio e a regularização de condomínios existentes na **zona rural**. Justificou que, embora a Lei Orgânica determine a realização de audiências em todas as regiões da cidade, o assunto em pauta afeta exclusivamente a zona rural, não impactando a zona urbana. Em seguida, Paulo Caon procedeu à leitura do **Decreto 20.089, de 31 de outubro de 2025**, que regulamenta a realização das audiências públicas sobre o projeto de lei. O palestrante detalhou as etapas da audiência:

1. Abertura e leitura do decreto (máximo de 15 minutos).
2. Apresentação técnica da proposta (máximo de 40 minutos).
3. Manifestação da população presente (máximo de 3 minutos por cidadão, totalizando no máximo 120 minutos). As inscrições estariam abertas no fundo da sala.
4. Comentários dos técnicos do município (máximo de 20 minutos).
5. Comentários e encerramento (máximo de 5 minutos).

Mencionou que seriam respondidas apenas as questões relacionadas diretamente ao projeto de lei, mas que as manifestações sobre outros assuntos seriam devidamente registradas e encaminhadas aos setores competentes da prefeitura.

Ao ler o Decreto, ressaltou os seguintes pontos principais:

- O Decreto regulamenta as audiências públicas do projeto de lei do condomínio de sítios de recreio, instituído pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Complementar 612/2018).
- A audiência tem como objetivos apresentar a proposta e propiciar a participação popular para obtenção de subsídios e contribuições.
- As audiências serão presenciais e em locais adequados.
- Os cidadãos que desejarem se manifestar deverão se inscrever nos primeiros 60 minutos do evento, respeitando-se a ordem de inscrição e o direito a apenas uma manifestação.
- Ficam proibidos ruídos e manifestações verbais que perturbem as discussões, bem como a fixação de faixas ou cartazes em locais específicos.
- Todas as falas seriam registradas por escrito e gravadas.
- Os participantes deveriam registrar sua presença em lista.
- O prazo para envio de sugestões e contribuições é de cinco dias úteis após a realização da última audiência pública, via e-mail ou protocolo na Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade.

Paulo Caon repetiu o endereço de e-mail para envio de contribuições: **audienciacondominiositiorecreio@sjc.sp.gov.br**, informando que a informação também consta no Decreto 20.089/2025.

Apresentação Técnica da Proposta

Paulo Caon deu início à apresentação técnica. Reiterou que a legislação afeta a zona rural, mas, por exigência da Lei Orgânica, seriam realizadas audiências em todas as regiões (sul, sudeste, oeste, centro e zona rural), e todos estavam convidados a participar.

O palestrante listou as premissas do projeto:

- Grande parte do território de São José dos Campos é rural.
- Ocorre um esvaziamento econômico da propriedade rural ao longo dos anos.
- Existe um déficit no mercado imobiliário para primeira e segunda moradia.
- Há uma alta incidência de parcelamentos irregulares na zona rural.
- A zona rural é mais que o dobro da zona urbana em extensão territorial (demonstrado em mapa).

Em seguida, apresentou os conceitos da proposta:

- Admissibilidade de regularização de parcelamentos sob a forma de sítio de recreio na zona rural, o que não era possível anteriormente.
- A lei regulamenta o sítio de recreio (novo e existente), conforme autorizado no último ajuste do Plano Diretor.
- Criação de regras urbanísticas municipais para aprovação.
- Criação de um bolsão urbano por ocasião da aprovação, pois condomínios não são admitidos na zona rural, sendo o perímetro transformado em área urbana após a aprovação.
- A implantação e manutenção da infraestrutura são de responsabilidade do empreendedor/condomínio, sem uso de dinheiro público.
- Estabelecimento de uma contrapartida financeira pela conversão do solo em bolsão urbano, cujos recursos serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação.
- Definição de alíquotas de IPTU que garantam o equilíbrio financeiro, considerando que a zona rural não dispõe da mesma infraestrutura e serviços da zona urbana.

Esclareceu as áreas de abrangência:

- O projeto não se aplica à APA Estadual de São Francisco Xavier, que já possui regramento próprio (Plano de Manejo).
- A lei considera o Macrozoneamento Rural (zonas verde, amarelo, azul e ciana no mapa) e o Plano de Proteção do Manancial do Jaguari (PDPA Jaguari).

Ele detalhou que:

- A regularização será possível em toda a zona rural (exceto na APA S. Fco. Xavier).
- A aprovação de novos sítios de recreio só será possível na Macrozona de Potencial Turístico (zona azul no mapa), conforme definido pelo Plano Diretor de 2018.

Mencionou que o Plano Diretor determina para a Macrozona de Potencial Turístico a proteção e preservação de mananciais e a permissão de residências rurais, chácaras, ranchos e sítios de recreio, desde que atendida a legislação.O projeto leva em conta o regramento do PDPA Jaguari, que estabelece, por exemplo, lote mínimo de 5.000 metros e Coeficiente de Aproveitamento de 0,4. Paulo Caon mostrou um mapa do Plano Diretor de 2018 que identificou 56 núcleos informais na zona rural. Explicou que o projeto visa a regularização, estendendo a possibilidade a núcleos que an-

tes não a teriam, como Recanto das Águas, Chácara São Jorge, Chácara São Miguel, Laércio Borges, Piquita, Estrada Santo Ívos, Chácara São Francisco, Água Soca e Reserva do Jaguari. Reforçou que a regularização será possível em todas as macrozonas (Proteção de Recursos Hídricos, Desenvolvimento Sustentável, Potencial Turístico e APA da Serra de Jambeiro), mas os novos empreendimentos somente na Macrozona de Potencial Turístico.

Regras Gerais

Paulo Caon abordou a parte técnica das regras:

- O município poderá conceder outorga onerosa de alteração de uso para instituição de condomínios de sítios de recreio.
- O SIR (Condomínio de Sítios de Recreio) é uma modalidade de condomínio de lotes com infraestrutura privativa voltada a assentamentos urbanos sustentáveis.
- As unidades autônomas devem ser destinadas exclusivamente ao uso residencial.
- É obrigatório o acesso a via pública oficial.
- A aprovação e regularização dependem de estudos ambientais, exigência de área de manejo e reserva ambiental e restauração ecológica, garantindo a recomposição florestal.
- A aprovação está condicionada ao pagamento de contrapartida financeira (transformação do solo em bolsão urbano), cujos recursos vão para o Fundo Municipal de Habitação.
- A gleba será transformada em Bolsão Urbano (Área Específica para Fins de Sítio de Recreio) somente após a expedição do Alvará de Construção.

Infraestrutura, Manutenção e Restrições

- Infraestrutura Mínima Privativa: Os condomínios devem ter água, esgoto, energia elétrica, solução de drenagem e pavimentação interna.
- O fechamento do SIR deve ser feito com elementos que permitam a permeabilidade visual e a continuidade da vegetação, visando a circulação de fauna.
- A manutenção da infraestrutura e a coleta, transporte e destinação de resíduos e rejeitos são de responsabilidade dos proprietários/condomínio, e não do poder público.

- A concessão de Alvará de Construção para as casas fica condicionada ao Habite-se do condomínio (infraestrutura pronta e aceita).
- O registro da incorporação é responsabilidade do empreendedor/adquirentes.
- Serão aplicadas penalidades em caso de descaracterização do alvará (evitar o fracionamento de lotes grandes em unidades muito menores).

Condicionantes para o Habite-se

O Habite-se do SIR fica condicionado a:

- Conclusão e aceite das obras de infraestrutura.
- Apresentação da matrícula com averbação do Termo de Compromisso de Restauração e da área de manejo (florestamento).
- Apresentação do contrato de serviço com empresa responsável pela coleta de resíduos.
- Atendimento às demais condicionantes do Alvará.

IPTU

Aplica-se aos sítios de recreio o fator redutor no cálculo do IPTU, pois a infraestrutura e os serviços públicos são em grande parte mantidos pelo próprio condomínio.

Requisitos Específicos

Para Novos Empreendimentos:

- Gleba mínima: 50.000 metros quadrados (5 ha).
- Área de Manejo e Reserva Ambiental: 50% da área total da gleba, podendo-se usar até 30% da área privada para compor essa reserva.
- Vias internas: Largura mínima de 7 metros.
- Lote mínimo: 5.000 metros quadrados com 30 metros de testada.
- Recuos: Frontal/Secundário de 5 metros; Lateral/Fundos de 3 metros.
- Gabarito de altura: Máximo de 9 metros (máximo de 2-3 pavimentos).
- Taxa de Permeabilidade: Mínimo de 40%.
- Coeficiente de Aproveitamento: 0,2 (equivale a 1.000 m² de construção em lote de 5.000 m²).

- Taxa de Ocupação: 0,1 (equivale a 500 m² de projeção em lote de 5.000 m²).

Para Parcelamentos a Regularizar (via SIR):

- Deve ser comprovadamente existente, com ocupação de mais de 50% dos lotes até a data de publicação do edital (para evitar novos parcelamentos irregulares).
- Área de Manejo e Reserva Ambiental: Mínimo de 20% da área total da gleba.
- A área de reserva pode ser atendida nas áreas privativas, devido à vegetação existente.
- Ao menos 80% da gleba deve estar contida na Macrozona de Potencial Turístico.
- Prazo de quatro anos para execução das obras, sob pena de caducidade.
- Prazo de dois anos (a partir da publicação da lei) para ingressar com o processo administrativo de regularização.
- Pode-se constituir uma associação para representar os adquirentes de lotes que não constam como proprietários na matrícula.
- O pedido deve ter concordância de 50% mais um dos proprietários/possuidores.
- Lote mínimo: 900 metros quadrados com 9 metros de testada, desde que respeitada a cota mínima de 1.000m2 por terreno (média).
- É admitido que até 15% das unidades tenham área de terreno menor.
- São admitidos ajustes dimensionais nas unidades e no viário interno para viabilizar a regularização.

Regularização de Construções

- Uso exclusivo residencial.
- Edificações existentes serão reconhecidas como regularmente existentes mediante a obtenção do atestado de regularidade.
- Requisitos: Condições mínimas de segurança, salubridade e higiene, consonância com a legislação ambiental (fora de APP) e faixas não edificantes, e pagamento da taxa de regularização.

Contrapartida Financeira

- Novos Empreendimentos: Pagamento em parcela única após a aprovação do Alvará de Construção. A fórmula para cálculo do valor está no projeto de lei, e os interessados foram convidados a buscar a Secretaria para simulações.
- Regularização: Pagamento em dois momentos:
    1. Primeira parcela: Após a primeira análise do processo de Alvará (após se constatar a possibilidade de regularização).
    2. Segunda parcela: Na aprovação do SIR.

Anexo e Encerramento

Paulo Caon informou que o Anexo I da lei inclui o sítio de recreio nas tabelas de macrozonas e corrige um erro ao incluir a britagem (extração e produção de brita) e a possibilidade de instalação de usinas de asfalto na zona rural, o que é mais eficiente do que transportar a brita para a zona urbana.

Reiterou que o edital foi publicado em 31 de outubro de 2025 e que haveria mais uma audiência no dia seguinte no Jardim Santa Fé. Convidou todos a comparecerem na Secretaria de Urbanismo em caso de dúvidas mais complexas.

Manifestação da População

Paulo Caon informou que havia doze, corrigindo para onze, cidadãos inscritos para se manifestar, e solicitou que todos respeitassem o tempo de três minutos para cada fala, para garantir o cumprimento do rito legal da audiência. O primeiro a se manifestar seria Fernanda Silveira.

Fernanda Silveira iniciou a sua manifestação, agradecendo a oportunidade, e lembrou que, apesar do foco ser no sítio de recreio, tratava-se de uma audiência pública.

A senhora Fernanda Silveira, vice representante do Capão Grosso 1, apresentou as seguintes solicitações e considerações:

- Pediu novamente o transporte público (ônibus) para o Capão Grosso 1, que está desassistido.
- Solicitou mais agilidade na regularização da área 1B do Capão Grosso.

- Mencionou a discussão realizada na Câmara sobre a necessidade de aumentar o valor destinado à regularização fundiária, pois os 4% atuais são insuficientes para regularizar todos os bairros irregulares do município.
- Pediu a criação de uma área de lazer para o Capão Grosso 1.
- Solicitou o alargamento, calçada, sinalização de trânsito e câmera de monitoramento na Avenida Santo Antônio do Alto, devido ao alto índice de descarte irregular no local.
- Pediu a municipalização da Escola Estadual João Morote Filho, no Bom Retiro, que atualmente não possui sequer rede de esgoto.

O senhor Paulo Caon agradeceu a manifestação anterior e chamou o próximo inscrito. O senhor José Carlos, representante da Associação Reserva do Jaguary (zona norte), expressou seu agradecimento pela oportunidade de apresentar questionamentos em nome da associação. O foco de suas dúvidas foi a aplicação prática da lei e a segurança jurídica no processo de regularização, embora reconhecesse que talvez nem todas pudessem ser respondidas de imediato e apresentou as seguintes questões:

1. Flexibilidade das Ruas Internas (largura mínima de 7 metros): Questionou se, considerando o caráter estritamente residencial e de baixa densidade do SIR, e tratando-se de regularização, haveria flexibilização ou previsão de ruas internas com largura menor que o mínimo de 7 metros estipulado, em reconhecimento ao baixo tráfego.
2. Suspensão de Ações Demolitórias: Perguntou se, para dar segurança e "fôlego" às famílias que estão se empenhando na regularização, a lei prevê a suspensão das ações demolitórias uma vez que o loteamento seja aceito e o processo de SIR seja protocolado, questionando se isso impediria o prosseguimento das ações do Ministério Público.
3. Exigência de Inexistência de Ações Judiciais Demolitórias: O artigo 39 exige a inexistência de ações judiciais demolitórias para o reconhecimento de construções existentes. José Carlos perguntou como essa exigência se aplicaria às famílias que estão justamente buscando a regularização por meio do SIR, questionando se existiria uma interpretação que permitisse o enquadramento nesse artigo para quem aderisse ao processo.
4. Proprietários que Cumpriram as Proibições: Questionou como o projeto de lei garante que os proprietários que seguiram rigorosamente as proibições da Prefeitura ao longo dos anos, evitando construções, não sejam colocados em desvantagem em relação ao re-

quisito de 50% de ocupação exigida para a regularização (conforme artigo 25).

O senhor Osmar cumprimentou a mesa e a todos, e, embora o tema fosse o sítio de recreio, concentrou sua fala nas demandas do Capão Grosso. As reivindicações e críticas incluíram:

- A falta de ônibus no Capão Grosso, uma promessa que o Prefeito havia feito para setembro e que não foi cumprida.
- A questão da Santo Antônio do Alto: Mencionou que, em outubro do ano passado, foi destinada uma verba de 17 milhões de reais para o local, mas que o serviço realizado não parece ter custado mais de 2 milhões, questionando o "sumiço" do dinheiro e a falta de fiscalização por parte dos vereadores (inclusive a falta de abertura de uma CPI). Criticou a falta de respeito com o dinheiro público e a omissão dos vereadores.
- Reivindicou a instalação de placas de velocidade, calçada e via para ciclista na Santo Antônio do Alto.
- Parabenizou e agradeceu a equipe de Regularização (Ricardo Brum, Rafael e Anderson Faria) pelo avanço na regularização do Capão Grosso 2 e 1B.
- Mencionou a atuação da Prefeitura contra um invasor na região leste.
- Ressaltou que o povo participou de quatro Leis Orçamentárias Anuais (LOAs) e "pouca coisa chegou".
- Reiterou o pedido de ônibus para as pessoas que andam de dois a três quilômetros a pé, sob chuva e sol, pedindo que Paulo Caon levasse essas demandas ao Prefeito.

O senhor Paulo Caon agradeceu a Osmar e informou que todas as manifestações são gravadas e transcritas, sendo as demandas encaminhadas. Em seguida, chamou o próximo orador, o senhor Gustavo Gaspar cumprimentou a todos e apresentou as seguintes dúvidas sobre a regulamentação do SIR:

1. Prazo de 2 anos (Artigo 27): Questionou o que aconteceria com os proprietários que não manifestassem interesse ou não pagassem sua parte dentro do prazo de dois anos. Perguntou se esses lotes ficariam permanentemente fora do SIR e se isso prejudicaria aqueles que efetuaram a contribuição.

2. Matrícula Individual: Perguntou se a regularização resultaria na matrícula individual para cada unidade familiar (lote).
3. Limite do Uso Residencial (Subsistência): A minuta define o uso como exclusivamente residencial unifamiliar. Questionou onde estaria o limite para atividades inerentes à vida no campo, como hortas, pomares e criação de animais (galinhas, patos). Perguntou se haveria previsão para esse uso rural de subsistência dentro do lote residencial e se a criação de animais de maior porte (cavalo, boi, etc.) seria permitida.
4. Coleta de Resíduos: Perguntou qual seria o caminho para garantir a coleta de resíduos e se haveria a possibilidade de um acordo direto com a Urbam ou a indicação de empresas credenciadas por parte da Prefeitura.

O senhor Paulo Caon agradeceu a Gustavo e chamou o próximo orador, senhor Paulo Henrique, morador do bairro Monterey (zona urbana, região do Cajuru), lamentou a ausência de mais lideranças e vereadores na audiência. O senhor Paulo Henrique aproveitou o espaço para falar sobre a regularização fundiária na zona urbana:

- Informou que o bairro Serrote, ao lado do Monterey, está com a regularização bem encaminhada.
- Mencionou ter sido um dos criadores do movimento "Regularize Já" e que a luta de seu movimento contribuiu para a regularização de muitos bairros na zona leste, agradecendo a equipe de Regularização.
- Agradeceu à equipe do "Pasquini" e mencionou que o bairro Vila Rossi, que existe há mais de 115 anos, está bem avançado para a regularização.
- Reafirmou que o trabalho da liderança deve ser sempre pensando no bem-estar e na qualidade de vida do povo.
- Solicitou a construção de mais uma escola de ensino fundamental na região do Caju.
- Pediu a implantação de uma Casa de Cultura para atividades para idosos na região do Caju.
- Solicitou a extensão da linha de ônibus até o bairro Sete Parques, vizinho ao Serrote, sugerindo que o estudo fosse feito para que o ônibus da linha do Serrote pudesse se estender até lá.

O senhor Paulo Caon agradeceu a Paulo Henrique e chamou a próxima oradora, senhora Valquíria, moradora do Primavera 1B e do Sítio Encanta-

do (Zona Leste), usou seu tempo para relatar um problema grave e pessoal de regularização envolvendo seu terreno e sua mãe:

- Relatou que sua mãe comprou/trocou um lote de mais de mil metros, que foi desmembrado em K6 e K7.
- Informou que, após sua mãe sofrer um AVC em fevereiro de 2021, uma pessoa que trabalha em escola municipal (funcionária da Prefeitura) entrou na justiça alegando ser dona do terreno.
- Apesar da matrícula-mãe estar no nome de sua mãe e de ela pagar o IPTU do K7 até hoje, a Prefeitura retirou o IPTU do K6 do nome de sua mãe.
- Afirmou que a posse foi desmembrada durante a gestão do ex-prefeito Carlinhos Almeida e que as matrículas são da Engesel e da Fernandes Carvalho.
- Relatou constrangimento e que a situação resultou em desentendimentos, incluindo ameaças ("tiro"), e gastos de quase 30 mil reais com advogado para regularizar o que considera ser de sua família.
- Questionou por que a Prefeitura tirou o IPTU do nome de sua mãe e se recusou a aceitar um mapa atualizado, e ameaçou tornar o caso público.

Paulo Caon interrompeu para confirmar se todos haviam deixado o contato, pois algumas questões, como a apresentada por Valquíria, precisariam ser encaminhadas para resposta. Houve uma confirmação de que nem todos haviam deixado o e-mail na inscrição. Então, solicitou que todos os que se manifestaram e desejassem uma devolutiva confirmassem seus contatos com alguém ao fundo da sala, para evitar a impossibilidade de localizar a pessoa para a resposta. O senhor Paulo Caon agradeceu a colaboração e chamou a próxima oradora, senhora Silmara Ferreira, moradora de um dos loteamentos que serão beneficiados, focou seus questionamentos nos custos da outorga onerosa. Ela informou que, segundo seu entendimento, para regularizar um sítio de recreio com uma gleba de aproximadamente 50.000 m, o valor da outorga, mesmo com os descontos, ficaria perto de um milhão de reais, sendo este valor apenas a autorização da Prefeitura, sem incluir os custos de infraestrutura que recairão sobre os proprietários e formulou três perguntas sobre o pagamento da outorga:

1. Responsabilidade do Pagamento: O pagamento será feito pela associação, em nome de todos, ou cada dono de lote pagará por sua parte diretamente à prefeitura?

2. Possibilidade de Parcelamento Maior: Considerando o peso financeiro para as famílias, questionou se existe a possibilidade de um parcelamento maior do valor total, além das duas parcelas previstas (primeira análise e aprovação).
3. Critério de Parcelamento Interno: A prefeitura exige ou sugere algum critério para que a associação parcele o valor total entre os proprietários, ou isso caberia à decisão exclusiva da associação?

O senhor Paulo Caon agradeceu a Silmara e chamou o próximo orador, senhor Geraldo Albino, morador da Chácara Sol Nascente (Barra do Sapê, próximo ao Atacadão), iniciou agradecendo e parabenizando a equipe pelo trabalho de regularização e a apresentação técnica e fez as seguintes ponderações e críticas:

- Acreditava que o debate sobre a regularização de sítios deveria ser separado das questões que afetam os empresários, e lamentou a ausência do Secretário do Meio Ambiente e de vereadores na audiência.
- Relatou seu drama pessoal: ele mora no Chácara Sol Nascente (bairro com mais de 100 anos) e, recentemente, recebeu uma ordem de demolição com 15 dias de prazo para uma casa que levou 13 ou 14 anos para construir com seu próprio esforço e dinheiro.
- Expressou a esperança de que a nova lei de regularização ajude bairros como o Chácara Sol Nascente e o Sapê 1.
- Mencionou a existência de um censo recente, realizado pela Univap com verba federal, que detalha a situação e as condições dos moradores do bairro.
- Criticou as leis que, segundo ele, não cumprem o direito constitucional à moradia, educação, lazer e cultura, mas dão a uma lei a prerrogativa de derrubar uma casa em 15 dias, causando grande impacto psicológico.
- Mencionou que gastou 10 mil reais (parcelado) com advogado para defender seu bem.

O senhor Paulo Caon agradeceu a Geraldo e chamou a próxima oradora, senhora Lúcia Galvão, moradora e representante da Associação Animais SJC SP (zona leste há 25 anos), iniciou sua fala elogiando o projeto no papel, mas expressou grande preocupação com a logística e a infraestrutura para o crescimento da região. As preocupações da senhora Lúcia incluíram:

- Questionou se haverá logística para transporte, saúde, educação e creches, citando o rápido crescimento e a construção de muitos prédios na região.
- Mencionou uma reunião recente com o Tarzia, onde cobrou esses pontos.
- Relatou problemas graves de infraestrutura que já existem: 14 famílias no bairro Ebenezer não têm água, e moradores do Majestic (Rua 10) ligaram porque as fossas estavam cheias, ou seja, não há saneamento básico em 2025.
- Apontou a falta de serviço de correio em cinco ou seis bairros da zona leste, um direito garantido que está sendo negado.
- Finalizou questionando se o projeto de lei, que é "lindo" no papel, realmente será favorável e se os problemas existentes serão resolvidos antes que se criem novos.

O senhor Paulo Caon chamou o próximo inscrito, senhor João Batista, ex-diretor das Relações Comunitárias, iniciou sua manifestação criticando o formato das audiências públicas atuais, afirmando que elas parecem ser realizadas apenas para cumprir a legislação e gerar prova judicial, e não pelo interesse genuíno da população. Ele mencionou ter participado de uma reunião de regularização sobre os bairros Canindu e Águas do Hawai, que já estão em processo. João Batista fez uma crítica direta ao projeto de lei do SIR e afirmou que o projeto não é voltado aos pobres, mas sim para pessoas ricas que podem construir e vender condomínios de alto custo, dadas as condições e o tamanho dos lotes exigidos.

- Ressaltou o avanço da regularização fundiária no passado, mas lamentou sua paralisação, citando o bairro Majestic, onde grande parte está regularizada, mas ainda sem asfalto (tendo apenas antipoeira), sem rede de esgoto e, muitas vezes, sem água.
- Defendeu que a Prefeitura deveria focar em terminar as regularizações fundiárias dos bairros da periferia antes de aprovar projetos como o SIR.
- Argumentou que a periferia está abandonada e que a regularização se resume, muitas vezes, à entrega de "meia dúzia de títulos".

O senhor Paulo Caon tentou interromper, informando que o tempo havia esgotado. João Batista encerrou sua fala e se retirou. O senhor Paulo Caon chamou o próximo inscrito, Márcio Souza, que não se manifestou. Em seguida, chamou Adriana Borgo, representante do Peixe Dourado, localizado na Represa Jaguari (Estrada de Sobrado), informou que o loteamento exis-

te há mais de 20 anos, composto por 13 casas e 4 terrenos, em uma área total de 111.000 m. Que, para ela, a audiência pública era muito esperada, pois os moradores estavam sob risco iminente de demolição, recebendo a visita de oficial de justiça, o que a fez classificar sua situação como "literalmente, com a faca no pescoço". Ela apresentou os seguintes pedidos e questionamentos:

1. Apoio no Processo: Pediu ajuda da Prefeitura em relação ao novo LEPAC e ao processo de regularização, citando que, ao longo dos anos, os moradores tiveram de se virar com transporte e escolas.
2. Formalidade da Associação: Mencionou que a associação de moradores existe, mas não está formalizada em cartório (por serem irregulares), e perguntou se a Prefeitura ajudaria a resolver essa questão.
3. Documento de Suspensão das Demolitórias: Solicitou que, se a associação aderir ao SIR o mais rápido possível, a Prefeitura forneça um documento para ser anexado aos autos judiciais, informando ao Ministério Público o caminho da regularização para evitar a demolição das casas.
4. Valor da Outorga para Existentes: Questionou se o valor da outorga seria o mesmo e de forma igualitária para todos, incluindo os 13 moradores existentes do Peixe Dourado, que não desejam mais moradores e pretendem ceder parte da área para um santuário ecológico.

O senhor Paulo Caon aproveitou a fala de Adriana para fazer uma primeira devolutiva e esclarecer pontos.

Esclareceu que o projeto trata de regularização para sítios de recreio, e não de regularização fundiária vinculada à REURB (Regularização Fundiária Urbana). Em relação às ações demolitórias, ele informou que, embora haja técnicos presentes, a princípio, o simples protocolo de um processo de SIR não impediria uma ação demolitória, mas que a aprovação final do condomínio (Habite-se) teria esse efeito.A senhora Adriana Borgo tentou complementar, mencionando que o Ministério Público (MP) já havia se manifestado em audiências sobre o tema. O senhor Paulo Caon a interrompeu, pedindo desculpas, mas reforçando que não poderia abrir o microfone fora do tempo regulamentar para não invalidar o rito legal. Ele voltou à mesa, lamentando a ausência de um suporte técnico para anotações e reforçou a necessidade de todos confirmarem o e-mail para receber as respostas que não poderiam ser dadas de imediato.

Respostas e Encaminhamentos de Paulo Caon:

Interlocutor	Questionamento (Resumo)	Resposta/Encaminhamento de Paulo Caon
Fernanda Silveira	Ônibus, regularização 1B, verba maior, escola.	Gravado e será encaminhado para resposta por e-mail posteriormente.
José Carlos	Flexibilidade das ruas internas (7m) para regularização.	Acreditou que haverá flexibilização no desenho para o existente, pois o intuito é regularizar. Mencionou que a lei está sujeita a ajustes.
José Carlos	Suspensão das demolitórias.	O simples protocolo não suspenderia a ação. Comprometimento em responder as demais perguntas por e-mail, pedindo a transcrição.
Osmar	Ônibus, Santo Antônio do Alto, sinalização, verbas.	Questões não relativas ao tema serão puladas, mas serão encaminhadas para resposta posterior.
Gustavo Gaspar	Inadimplentes fora do prazo.	A ideia é que o **condomínio pague**, e não que o valor seja rateado individualmente, para evitar inadimplência de um comprometer todo o processo. O inadimplente seria negociado ou excluído do perímetro, se possível.
Gustavo Gaspar	Outorga de50.000 m2 para o novo.	Os 50.000 m2 são para o **novo** condomínio (custo do empreendedor); o a regularizar **não tem tamanho mínimo**.
Gustavo Gaspar	Matrícula individual.	**Sim**, cada lote terá sua matrícula.
Gustavo Gaspar	Uso rural de subsistência (galinheiro, criação de animais).	**Permitido**, desde que não configure atividade rural com CNPJ ou função comercial. Visa manter a característica rural.
Gustavo Gaspar	Coleta de resíduos (Urbam/credenciadas).	A Prefeitura **não pode indicar ou favorecer** empresas. A escolha e o fechamento do contrato são de **responsabilidade de cada condomínio**.
Paulo Henrique	Escola, Casa de Cultura, Casa dos Idosos, ônibus Sete Parques.	Tudo anotado e será encaminhado.

Interlocutor	Questionamento (Resumo)	Resposta/Encaminhamento de Paulo Caon
Valquíria	Problema judicial/IPTU no Primavera 1B.	Encaminhará a demanda a quem de direito, pois não é sua área. Pediu que Valquíria conversasse com ele ao final.
Silmara Ferreira	Forma de pagamento (associação x individual).	A **associação** pagará o condomínio.
Silmara Ferreira	Parcelamento da outorga em mais vezes.	**Não**, o novo é à vista e o a regularizar em duas parcelas (após primeira análise e na aprovação). Mencionou que o valor pode ser ajustado se for excessivo e que os recursos vão para o **Fundo Municipal de Habitação**.
Geraldo Albino	Ausência do Secretário/Vereadores.	Justificou a ausência do Secretário (COP30).
Lúcia Galvão	Logística e infraestrutura (saúde, escola, saneamento) para o crescimento geral.	Esclareceu que, no caso do Sítio de Recreio, quem escolher morar na zona rural (primeira residência) deve ter a **consciência de que terá que buscar o serviço**, pois não é justo levar toda a infraestrutura urbana para atender um número pequeno de famílias na ponta. O custo e a infraestrutura são do condomínio.
João Batista	Formato da audiência, abandono da periferia.	Falou sobre a iniciativa **"Hora do Plano"** (revisão do Plano Diretor até 2028), convidando a população a se inscrever no site para reuniões quinzenais com técnicos e tirar dúvidas, preparando-se para as futuras audiências do Plano Diretor.
Adriana Borgo	Associação formal e ajuda com LEPAC.	A associação **terá que ser formal** (representação jurídica), mas sugeriu que se debruce sobre como formar uma associação legal (ex: associação de amigos da região), mesmo sendo irregular. Encaminhará a resposta sobre o LEPAC.

Paulo Caon informou que a próxima audiência seria no dia seguinte, na EMEF Professora Lúcia Pereira Rodrigues, no Jardim Santa Fé, às 18h45. Nada mais a tratar o senhor **Paulo Caon** encerrou, reforçando que os interessados que não tiveram respostas ou não entenderam a devolutiva deveriam procurá-lo ao final e eu Marisa do Prado Sá Durante lavrei a presente ata.