PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

TRANSCRIÇÃO

5ª. AUDIÊNCIA PÚBLICA: 25/11/2025
Local: Casa do Idoso Norte – Santana – horário: 18:45 h

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

Aos vinte e cinco dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, na Casa do Idoso Norte, à Rua Carlos Belmiro dos Santos, 99- Bairro Santana, o Sr. Teles, assessor especial de gestão estratégica, representando o secretário Marcelo Manara abriu a audiência pública às 18h45, parabenizando os presentes pela participação na discussão do projeto de lei sobre condomínios de sítios de recreio. Ele explicou que a audiência segue procedimento formal com cinco etapas: abertura, apresentação da proposta, manifestações da população (3 minutos por pessoa, inscritas nos primeiros 60 minutos até 19h45), comentários técnicos e encerramentos finais. O Sr. Teles leu integralmente o Decreto nº 20.089, de 31 de outubro de 2025, que regulamenta a audiência para discutir o projeto de lei instituído pela Lei Complementar nº 612/2018 (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado), destacando objetivos, etapas, inscrições, proibições de instrumentos acústicos ou cartazes, registro de falas, lista de presença e prazo de 5 dias úteis para sugestões via e-mail ou protocolo.

Apresentação Técnica

O Sr. Paulo Caon, Diretor de Planejamento Urbano, assumiu a palavra para apresentar o projeto de lei, alertando que a exposição técnica seria detalhada e possivelmente extensa, com esclarecimentos posteriores nas manifestações. Ele resumiu o projeto como instrumento para aprovar novos condomínios de sítios de recreio na zona rural (exceto APA Estadual de São Francisco Xavier) e regularizar núcleos existentes informais, sem tratar de regularização fundiária (REURB), via criação de bolsão urbano (Área Específica para Fins de Sítio de Recreio) com infraestrutura privativa custeada por empreendedores ou adquirentes. O

Sr. Caon enfatizou premissas como esvaziamento econômico rural, demanda por moradias pacatas ou de veraneio, contrapartida financeira via Outorga Onerosa de Alteração de Uso destinada ao Fundo Municipal de Habitação, IPTU reduzido, lotes mínimos de 5 mil m² na macrozona de potencial turístico (conforme Plano de Desenvolvimento e Proteção do Jaguari) e regras como uso residencial exclusivo, acesso a via pública oficial, estudos ambientais, área de reserva e manejo com recomposição florestal, infraestrutura mínima (água de poço, fossa séptica, energia, drenagem superficial, pavimentação com cascalho), fechamento permeável para fauna, manutenção pelo condomínio e penalidades por descaracterização.

Encerramento Parcial

O Sr. Teles reforçou as inscrições para manifestações e passou a palavra ao Sr. Paulo Caon, que disponibilizou QR Code para download da apresentação no site da prefeitura. A ata registra que esta é a quinta audiência sobre o tema, com foco em núcleos como Água Soca, Reserva do Jaguari, Piqueta e Chácara São Jorge, e que novas aprovações ocorrem apenas na macrozona de potencial turístico. A gravação completa serve para registro público, com prossiga para terceira etapa pendente no áudio fornecido.

Continuação da Apresentação Técnica

O Sr. Paulo Caon prosseguiu explicando os requisitos para expedição do Habite-se do Condomínio de Sítios de Recreio (SIR), condicionando-o à conclusão e aceite das obras de infraestrutura (poço de água, fossa séptica, energia elétrica), apresentação da matrícula com averbação do termo de compromisso de restauração ecológica e área de manejo ambiental, além de condicionantes do alvará analisadas caso a caso. Ele destacou o redutor social no IPTU para sítios na zona rural, justificando valores inferiores aos da zona urbana devido à ausência de infraestrutura plena como educação, transporte e saúde.

Requisitos Específicos

O Sr. Caon diferenciou parâmetros para novos SIR e regularizações de existentes, separando em quadros para clareza. Para novos condomínios na macrozona de potencial turístico (próxima à represa), exigem-se gleba mínima de 50 mil m² com testada de 50 m em estrada oficial, área de manejo e reserva ambiental de pelo menos 50% da gleba (pode integrar

lotes), vias internas de 7 m de largura mínima, 80% da gleba na macrozona, acessos a lagos/repesa com licenciamento estadual e início de obras em até 4 anos após alvará.

- Regularização de existentes (até 31/10/2025, exceto APA São Francisco Xavier):
- Ocupação mínima de 50% dos lotes, reserva ambiental de 20% da gleba (pode em áreas privativas), ingresso com processo em 2 anos da aprovação da lei via associação de moradores representando 50% +1 dos lotes.
- Lotes: Novos com mínimo 5 mil m², testada 30 m, recuo frontal 5 m, lateral 3 m, altura 9 m, impermeabilidade 40%, coeficiente de aproveitamento 0,2 ou 0,1; regularizáveis a partir de 900 m².

Encerramento da Ata Parcial

A apresentação enfatizou flexibilizações para regularizar núcleos informais não cobertos por REURB, como Água Soca e Reserva do Jaguari, preservando características rurais com manutenção privativa e penalidades por descaracterização. A ata registra a terceira etapa de manifestações pendente, com inscrições até 19h45, e disponibilização da apresentação via QR Code no site da prefeitura para acesso público.

Requisitos para Regularização

O Sr. Paulo Caon detalhou flexibilizações para regularizar núcleos informais existentes até 31 de outubro de 2025 (exceto APA São Francisco Xavier), com cota média mínima de 1.000 m² por terreno (lotes a partir de 900 m², compensados por maiores), até 15% dos lotes com testada inferior a 9 m e ajustes de projeto para vias estreitas ou acessos inadequados. Áreas privativas residenciais recebem atestado de regularidade (equivalente a Habite-se) para edificações existentes, condicionadas a segurança estrutural, conformidade ambiental (sem APPs ou nascentes), afastamento de faixas não edificáveis e pagamento de taxa equivalente à zona urbana.

Contrapartida Financeira

A contrapartida via Outorga Onerosa de Alteração de Uso calcula-se subtraindo reserva legal da gleba e multiplicando por 0,3 UFESP (R$ 37 aproximado), paga pelo empreendedor (novos) ou associação de condôminos (regularização): primeira parcela após análise inicial do

alvará e segunda na aprovação final. No Anexo 1, inclui SIR nas macrozonas rurais, corrigindo lei de uso do solo para extração de brita e produção de asfalto na zona rural.

Início das Manifestações

O Sr. Caon encerrou a apresentação (segunda etapa), disponibilizando QR Code com proposta de lei, edital, caderno de devolutivas e respostas às sugestões, convidando propostas de melhoria pois o projeto permanece aberto. O Sr. Teles agradeceu, reforçando que SIR difere de loteamento (Lei 6.766/1979, sem áreas públicas) e REURB (Lei 13.465/2017), comparando-o a condomínio horizontal privado sem manutenção municipal, e abriu a terceira etapa com inscrições até 15 minutos restantes e falas de 3 minutos.

Marcos Cesar(Altos de Santana)

Questionou situação do Taquari, mencionou preocupação com REURB e apoio ao projeto para chácaras.

Osmar Eugênio (Associação Moradores do Capão Grosso)

Parabenizou presença e sugeriu usar audiência para reivindicações locais. O Sr. Osmar Eugênio, representante da Associação de Moradores do Capão Grosso Um, utilizou seus três minutos para cobrar melhorias locais, afirmando persistir nas demandas apesar de audiências anteriores sem resultados concretos. Ele solicitou linha de ônibus para Capão Grosso, destacando crianças caminhando 2-3 km sob chuva e sol, asfalto adequado em Santo Antônio do Alto (verba de R$ 7 milhões usada apenas em recapeamento sem calçadas ou ciclovia), conclusão de asfalto na Rua 2 do Buquirinha (para Cíntia), municipalização da escola João Morote Filho (pendente desde 2007), reforço na segurança pública com viaturas e câmeras em Santo Antônio do Alto, e criticou vereadores por inação fora de eleições.

Críticas Adicionais

O Sr. Osmar Eugênio promoveu suas redes sociais (Instagram e Facebook: Osmar Rodrigues Eugênio) para evidenciar sua atuação na região leste e acusou a prefeitura de descaso, sentindo-se isolado sem apoio de vereador. Ele considerou o projeto de Sítios de Recreio elitista,

beneficiando apenas ricos capazes de arcar com custos, enquanto pobres enfrentariam encargos excessivos sem benefícios proporcionais.

A ata registra essas manifestações na terceira etapa, com respostas técnicas consolidadas no caderno de devolutivas disponível via QR Code no site da prefeitura após todas as audiências, conforme Decreto nº 20.089/2025. A gravação integral garante acesso público para controle e sugestões adicionais em 5 dias úteis por e-mail ou protocolo.

Continuação das Manifestações

O Sr. Osmar Eugênio concluiu sua fala, agradecendo o tempo. O Sr. Teles agradeceu e chamou a Sra. Fernanda Silveira, da Associação de Moradores do Capão Grosso Um. Wagner Rosa não se manifestou.

Manifestação de Fernanda Silveira

A Sra. Fernanda Silveira saudou os presentes e reconheceu o foco no Sítio de Recreio, mas utilizou o espaço público para cobrar prioridade na regularização fundiária (apenas 4% do orçamento insuficiente para ~200 bairros irregulares), saneamento básico, saúde pública e mobilidade urbana no Capão Grosso Um, ao lado do Parque Tecnológico. Ela solicitou mais horários na linha 242 (Majestic), agilidade na regularização, alargamento da Av. Santo Antônio do Alto com calçadas/guias/sinalização, área de lazer no Capão Grosso, especialistas na rede pública (esperas de 3-6 meses) e reforço na segurança na Zona Leste, sem presença de GCM ou polícia.

O Sr. Teles agradeceu à Sra. Fernanda e chamou o Sr. Gilson Machado para prosseguir as manifestações da terceira etapa, respeitando o limite de 3 minutos por pessoa e 120 minutos totais. A ata registra essas demandas para análise técnica na quarta etapa e respostas no caderno de devolutivas via site da prefeitura

Manifestação de Gilson Machado

O Sr. Gilson Machado da Costa, morador do Carindu e Havaí, criticou a revisão do Plano Diretor por priorizar novos condomínios de Sítios de Recreio em detrimento de núcleos urbanos consolidados há 50 anos, sem titularidade de propriedades, demandando dignidade e inclusão no mapa oficial da cidade. Ele questionou a contrapartida da reserva legal, defendendo remuneração direta aos moradores afetados (via CPF/RG),

não ao município para outros fins, e cobrou estudo socioeconômico na zona rural para infraestrutura municipal em aglomerados de baixa renda, rejeitando SIR para pobres na zona norte ou adensamento no horto florestal. O Sr. Gilson anunciou cobrança na Câmara Municipal contra duas propostas desiguais.

Manifestação de Paula Rodrigues

O Sr. Teles encerrou inscrições e chamou a Sra. Paula Rodrigues, moradora da Associação Reserva do Jaguari (enquadrada em SIR), que complementou críticas anteriores solicitando parcelamento ampliado da contrapartida financeira (duas parcelas insuficientes, somadas a infraestrutura), pedindo apoio municipal para viabilizar regularizações sem bloqueios. A Sra. Paula enfatizou dificuldades financeiras dos condôminos para documentação e obras.

Progresso da Terceira Etapa

O Sr. Teles agradeceu ao Sr. Gilson e prosseguiu com chamadas, respeitando 3 minutos por manifestação e total de 120 minutos, com respostas técnicas na quarta etapa e devolutivas no site da prefeitura via QR Code. A ata registra essas demandas para análise, com gravação integral e sugestões adicionais em 5 dias úteis

Manifestações da População

O Sr. Teles chamou a Sra. Joana Mello da Associação de Moradores da Vila Rossi, que não compareceu, pulando para o Sr. Rodolfo de Jesus. O Sr. Rodolfo destacou dificuldades no SIR além do parcelamento financeiro, como custo de reflorestamento (sugerindo incentivo com mudas nativas como no Horto Florestal), infraestrutura (fossas, poços) e questionou o racional técnico para parâmetros novos (ex.: 50 m de testada, sem clareza no QR Code). Ele alertou para crescimento populacional (de 750 mil a 1 milhão habitantes), demandando planejamento integrado com regularizações de bairros antigos para evitar proliferação de irregulares.

Transição para Próximas Falas

O Sr. Teles agradeceu ao Sr. Rodolfo e chamou a Sra. Vanessa Pimenta para continuar a terceira etapa, com prazo de inscrições encerrado e limite de 120 minutos totais para manifestações. A ata registra ausência de Joana Mello e demandas para esclarecimentos técnicos na quarta etapa.

As contribuições serão analisadas com respostas no caderno de devolutivas via site da prefeitura (QR Code), além de sugestões por e-mail ou protocolo em 5 dias úteis. A gravação integral assegura transparência pública

Manifestação de Vanessa Pimenta

A Sra. Vanessa Pimenta, representando a Associação Reserva do Jaguari, relatou oito anos de luta pela regularização de terreno para construir moradia digna, com famílias sofrendo ameaças de demolição apesar de respeitarem proibições de novas edificações. Ela agradeceu o reconhecimento municipal, mas criticou o alto valor da contrapartida financeira e ausência de parcelamento amplo, que inviabiliza adesão para muitos ainda em aluguel ou moradia temporária, demandando proporcionalidade e acessibilidade para justiça social.

Manifestação de Ana Paula de Souza

O Sr. Teles agradeceu e chamou a Sra. Ana Paula de Souza (Água Soca), que elogiou o projeto como "luz no fim do túnel" para regularizar moradias compradas e construídas legitimamente, cobrando inclusão de suspensão de ações demolitórias em andamento (cercas e ranchos destruídos sem comunicação). Ela invocou direito constitucional à moradia, decisões judiciais e prazos do MP para solução municipal, rejeitando demolições independentemente de condição social.

Manifestação de Silmara Santos

A Sra. Silmara Santos, também da Associação Reserva do Jaguari, agradeceu avanços na regularização, mas reforçou preocupações com contrapartida elevada (legal, mas inacessível), necessidade de parcelamento amplo e revisão da exigência de 50% de ocupação (impedida por demolições passadas, incluindo seu caso pessoal iminente). Ela perguntou se o processo suspende demolições (via MP) e permite rever pagamento da Outorga Onerosa, enfatizando condições reais para todos os núcleos.

Progresso da Audiência

O Sr. Teles gerenciou chamadas (Júlio César desistiu), prosseguindo a terceira etapa com limite de 120 minutos totais e respostas técnicas na quarta. A ata registra demandas para devolutivas no site via QR Code e sugestões em 5 dias úteis.

Manifestação de Antônio Márcio

O Sr. Antônio Márcio transmitiu recado da Sra. Joana (ausente por emergência), parabenizou público numeroso e focou no Alto Santana, questionando reversão de processos REURB-E (Lei 13.465/2017, Vertentes do Jaguari em andamento) para SIR, redução de lote mínimo de 900 m² para 500 m² (considerando fugas de aluguel urbano, com lotes de 250 m²) e obrigatoriedade de associações civis para entrada. Ele ofereceu expertise para constituir associações (ex.: ACPAS no Alto Santana), fornecendo contato.

Manifestação de Fábio Antônio de Araújo

O Sr. Fábio Antônio de Araújo (Vila São Mateus) criticou isenção municipal em SIR, comparando ao Plano Diretor imposto sem adequação a casas existentes, alertando para demolições de muros/árvores futuras e perda de autonomia (plantio obrigatório, sem infraestrutura pública pois área rural não gera IPTU equivalente). Ele defendeu estudo socioeconômico prévio para parceria municipal em casos de baixa renda (água, luz, asfalto), cobrando presença do prefeito e atenção aos artigos do projeto.

Progresso da Terceira Etapa

O Sr. Teles gerenciou transições, prosseguindo chamadas na terceira etapa (120 minutos totais), com respostas técnicas na quarta e devolutivas no site via QR Code. A ata registra sugestões para análise, incluindo REURB vs. SIR (REURB-S para baixa renda com subsídios públicos; REURB-E sem, similar a SIR privado) e gravação para transparência.

Manifestação de Denis Ribeiro

O Sr. Denis Ribeiro atribuiu urgência do SIR a intimação do Ministério Público para plano de regularização até 3 de dezembro, questionando se

criado às pressas e impacto em demolições em andamento, citando caso familiar com manifestação "debochada" do procurador Luiz Fernando da Costa apesar de conformidades (CAR, CETESB, módulo rural). Ele expressou indignação com truculência municipal e sobrecarga judicial, torcendo por solução efetiva sem "papel de palhaço".

Manifestação de Maria Inês

A Sra. Maria Inês, da Associação Vertentes do Jaguari, relatou processo de regularização há 5 anos parado apesar de associação formada e taxas pagas via parcelamento coletivo, considerando SIR inviável para 50-60% de residentes em LOAS/Bolsa Família. Ela reforçou necessidade de levantamento socioeconômico, visita municipal e rejeição a demolições de muros (essenciais contra animais), falando por 150 a 190 famílias.

Progresso da Terceira Etapa

O Sr. Teles gerenciou falas (Fábio concluiu), prosseguindo com Sra. Maria Inês e chamando Sr. Marco Antônio Viana, dentro dos 120 minutos totais. A ata registra demandas recorrentes (parcelamento, socioeconômico, suspensão demolições, REURB-S vs SIR) para análise técnica na quarta etapa e devolutivas no site via QR Code

Manifestação de Denis Ribeiro

O Sr. Denis Ribeiro atribuiu urgência ao SIR a intimação do MP para plano de regularização até 3/12, questionando criação às pressas e proteção contra demolições em curso, citando devolutiva recente do procurador municipal Luiz Fernando da Costa como "debochada" apesar de conformidades (CAR, CETESB, módulo rural). Ele criticou truculência municipal, sobrecarga judicial com ordens de demolição e pediu aos juízes reconhecimento da boa-fé coletiva.

Manifestação de Maria Inês

A Sra. Maria Inês, pela Associação Vertentes do Jaguari, denunciou processo parado há 5 anos apesar de associação formada e taxas parceladas coletivamente, considerando SIR inviável para 50-60% em LOAS/Bolsa Família (~150-190 famílias). Ela defendeu levantamento

socioeconômico in loco, rejeição a demolições de muros (contra animais) e cobrança de avanço nos processos existentes.

O Sr. Teles chamou o Sr. Marco Antônio Viana (Água Soca), engenheiro que comprou alqueire em 2019/2020 para produzir em harmonia com natureza, com contrato legal e multa por atraso na escritura devido a herança familiar. Ele criticou "ignorância administrativa" por permitir núcleos rurais sem bloqueio precoce, rejeitando demolições truculentas (tratores) após investimentos legítimos e prevendo urbanização rápida em raio de 10 km dada população de 700 mil. O Sr. Teles pediu conclusão. Progresso da Audiência Transições ocorreram na terceira etapa (120 minutos), com respostas técnicas na quarta e devolutivas via site/QR Code. Gravação assegura transparência

Manifestações Recorrentes

Manifestantes como Denis Ribeiro e Maria Inês reiteraram críticas ao SIR por suposta criação precipitada do MP até 3/12, demandando suspensão de demolições (apesar de CAR/CETESB/módulo rural) e levantamento socioeconômico para núcleos de baixa renda como Vertentes do Jaguari (150 a 190 famílias, 50 a 60% em LOAS/Bolsa Família). Eles rejeitaram demolições de muros essenciais e cobraram avanço em processos parados há 5 anos.

Críticas Administrativas

Marco Antônio Viana (Água Soca), engenheiro com compra legal de alqueire em 2019/2020, criticou "ignorância administrativa" por permitir núcleos rurais sem intervenção precoce, condenando demolições truculentas pós-investimentos e prevendo urbanização inevitável em 10 km dada população de 700 mil. Fábio Antônio alertou para isenção municipal sem infraestrutura, perda de autonomia e plantio obrigatório, multas por árvores e necessidade de estudo socioeconômico com parcerias públicas.

Demandas Comuns

Financeiras: Parcelamento ampliado da Outorga Onerosa (0,3 UFESP), redução de lotes mínimos (900 m² para 250-500 m²), acessibilidade para vulneráveis.

Judiciais: Suspensão imediata de ações demolitórias via MP/Juízo, proteção a processos REURB-E existentes.

Técnicas: Incentivos a reflorestamento/mudas, estudo socioeconômico in loco, associações para entrada.

Terceira etapa prossegue (120 min), com respostas técnicas na quarta e devolutivas no site/QR Code.

Conclusão de Marco Antônio Viana

O Sr. Marco Antônio Viana concluiu reforçando prevenção administrativa prévia contra núcleos irregulares e solidariedade às reclamações financeiras recorrentes, como valores de contrapartida inacessíveis. Ele alertou para urbanização inevitável de áreas rurais próximas (10 km) dada população de 700 mil habitantes.

Manifestação de Ayrton Azevedo

O Sr. Ayrton Azevedo parabenizou público numeroso, reivindicando regularização como direito adquirido (pagamentos efetuados), citando notificação municipal de 2019 impondo REURB-E similar ao SIR proposto. Ele defendeu estudo socioeconômico obrigatório para zona rural (sem saneamento viável), atribuiu urgência ao prazo do MP (3/12) como "paliativo" e invocou democracia equitativa.

Progresso da Terceira Etapa

O Sr. Teles agradeceu e chamou o Sr. Aécio Mota, gerenciando 120 minutos totais de manifestações, com respostas técnicas na quarta etapa e devolutivas consolidadas no site via QR Code. REURB-E (interesse específico, custos privados para >5 SM, infraestrutura por ocupantes) difere de REURB-S (social, subsídios públicos para baixa renda), alinhando-se a SIR privado sem obrigações municipais. Gravação integral garante transparência

Conclusão de Marco Antônio Viana

O Sr. Marco Antônio Viana encerrou reforçando cobrança preventiva administrativa e empatia com reclamações financeiras, destacando valores de contrapartida elevados para moradores consolidados.

Manifestação de Aécio Mota

O Sr. Aécio Mota, bairro Freitas, 80 anos de consolidação sem infraestrutura básica agradeceu participação, convidou para audiência na Casa do Idoso Centro e reiterou levantamento socioeconômico como denominador comum em disputas judiciais REURB-S. Ele criticou custos para assalariados/LOAS/Bolsa Família na zona norte, Água Soca 70 anos, Taquari, São Mateus, rejeitando pagamento por núcleos antigos e propondo inclusão em processos judiciais.

Progresso da Terceira Etapa

O Sr. Teles agradeceu e chamou Sr. Maurício Santos, dentro dos 120 minutos totais, com análise técnica na quarta etapa e devolutivas no site via QR Code. Demandas recorrentes (socioeconômico, parcelamento ampliado, suspensão demolições) serão consolidadas para Câmara Municipal.

Manifestação de Maurício Santos

O Sr. Maurício Santos, presidente da Associação de Bairros Vila Zezinha, Vila Rocha e Adjacências, justificou ausência da secretária Joana e invocou art. 1º da CF/1988 sobre soberania popular direta. Ele cobrou estudo socioeconômico para densidade populacional crescente (arranha-céus MVituzzo sobrecarregando esgoto antigo), prevendo alagamentos com chuvas intensas, e alocação de 5% do orçamento municipal para regularização fundiária (custeio de papelada cara pelos moradores).

Manifestação de Adilson Dimas Santos

O Sr. Adilson Dimas Santos, último inscrito, endossou falas anteriores e questionou proibição de produção agrícola/orgânica em Chácaras de Recreio (lotes ≥5 mil m²), limitando a lazer sem atividades comerciais. Ele criticou elitização turística na Represa Jaguari (decks para ricos, excluindo sociedade), indagando enquadramento de restaurantes/marinas/pousadas no Plano Diretor e integração com SIR para sustentabilidade inclusiva.

Encerramento da Terceira Etapa

O Sr. Teles coordenou transições até o último orador, completando 120 minutos de manifestações com demandas consolidadas

(socioeconômico, parcelamento, REURB-S para baixa renda com subsídios públicos vs REURB-E/SIR custos privados). Respostas técnicas seguem na quarta etapa, devolutivas no caderno via site/QR Code e sugestões em 5 dias úteis.

Respostas Técnicas Iniciais (Sr. Teles)

O Sr. Teles iniciou a quarta etapa (20 minutos), registrando 22 falas na região norte com críticas recorrentes, esclarecendo que SIR não é REURB (Lei 13.465/2017, marco 25/12/2016 para núcleos ≤2016 via Secretaria de Habitação com socioeconômico) mas regularização pós-2016 em condomínios rurais privados (responsabilidade moradores, sem áreas públicas). Contrapartidas financiam FMH/FMDU para habitação/regularização (R$2 mi recentes); demandas (ônibus, asfalto, escolas, câmeras, saúde, lazer) encaminhadas a SEMOB/SEHAB/SEPAC/Saúde/SEURBS. Recomendou pedidos judiciais/administrativos para suspender demolições ao iniciar SIR, criticando pressão MP mas priorizando regularização.

Respostas Específicas por Orador

- Gilson/Rodolfo: SIR usa instrumento do Plano Diretor (revisão interna a cada 10 anos iniciada); 50x100m evita "tripas" em lotes novos ≥5.000m².
- Paula/Vanessa/Silmara/Aécio: Valores de outorga (0,3 UFESP) reavaliados por técnicos/Conselho Urbano.
- Ana Paula/Denis/Silmara: Suspensão demolições cabível via SAJ/Judiciário ao protocolar SIR.
- Antônio/Fábio/Maria/Aécio/Ayrton: REURB-E/S (custos privados; baixa renda, subsídios públicos/socioeconômico) pela Secretaria Habitação.
- Marco/Maurício: Projeto lei monitora máquinas terraplanagem via rádio/satélite para coibir núcleos iniciais; 5% orçamento + FMH/FMDU para regularização.

Conceitos Técnicos (Sr. Paulo Caon)

Paulo Caon esclareceu SIR para zona rural pós-2016 (não universal, evita adensamento irregular como Chácara Havaí); reserva legal surge com aprovação (sem custo prévio, reflorestamento obrigatório, fora outorga). Infraestrutura privada justa (lotes regulares pagam embutido); política

"construiu, regulariza" incentivaria invasões; comércio proibido para limitar população. Contribuições reanalisadas para ajustes.

Encerramento da Quarta Etapa (Sr. Teles)

O Sr. Teles encerrou respostas técnicas (estourados 20 minutos), reiterando SIR debatido há 1,5 ano por secretarias/Conselhos (Meio Ambiente, Urbano, Rural; INC consultado), respeitando fração mínima rural de 20.000 m², com contribuições via e-mail **audienciacondominiositiorecreio@sjc.sp.gov.br** ou ofício à SEURBS. Esclareceu suspensão demolições cabível judicialmente (extinção por perda de interesse de agir ao regularizar), sem previsão legal explícita.

Conceitos SIR vs REURB (Resumo Técnico)

SIR (PA 116.442/2025) aplica pós-25/12/2016: condomínios rurais residenciais unifamiliares (lotes ≥5.000 m², testada ≥30m/50x100m, permeabilidade 20%, reserva legal pós-aprovação, sem comércio/parcelamento, infraestrutura privada). Diferencia de REURB (Lei 13.465/2017 ≤2016, socioeconômico via Habitação: REURB-S subsídios baixa renda; REURB-E custos privados >5 SM). Contrapartidas (0,3 UFESP) ao FMH/FMDU (R$2 mi recentes).

Próximos Passos

Contribuições reavaliarão valores/outorga/parcelamento; demandas intersetoriais (SEMOB/SGHO/SEPAC/SAÚDE) encaminhadas; controle máquinas terraplanagem em estudo para coibir novos núcleos. Senhor teles encerra com 22 falas Zona Norte, parabenizando participação; atas/sugestões (5 dias) no site/QR Code.

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