

Audiência Pública – Projeto de Lei do Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade – Prefeitura Municipal de São José dos Campos

Interessado:

Sidney Denis de Oliveira Moreno

CPF 295.974.598-17

e-mail: sidney.denis@hotmail.com

Assunto:

Entrega de manifestação técnica e administrativa para fins de registro em ata, análise e resposta formal no âmbito da audiência pública referente ao estudo e elaboração do Projeto de Lei do Sítio de Recreio (SIR).

À Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade

Solicito:

1. O recebimento e protocolo formal da manifestação completa anexa;
2. Registro integral desta manifestação na ATA oficial da audiência pública;
3. Inclusão desta manifestação no processo administrativo do PL do SIR;
4. Resposta formal e escrita a todos os quesitos apresentados;
5. Carimbo e assinatura do servidor responsável.

São José dos Campos, 27 de novembro de 2025.



Sidney Denis de Oliveira Moreno

CPF 295.974.598-17

Recebimento pela Municipalidade:

Data: ____/____/2025 Horário: ____

Servidor: _____

Assinatura/Carimbo:

MANIFESTAÇÃO COMPLETA – AUDIÊNCIA PÚBLICA

Projeto de Lei – Condomínio de Sítio de Recreio (SIR)

Interessado: Sidney Denis de Oliveira Moreno – CPF 295.974.598-17

Destinatário: Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade – Prefeitura Municipal de São José dos Campos

1. OBJETO

A presente manifestação tem por finalidade apresentar contribuições técnicas, administrativas e estratégicas para subsidiar o estudo temático e a elaboração do Projeto de Lei referente ao Sítio de Recreio (SIR), garantindo segurança jurídica, clareza procedimental e tratamento adequado aos munícipes que buscam regularizar imóveis rurais de boa-fé.

2. FUNDAMENTOS JURIDICOS CONSIDERADOS PARA ELABORAÇÃO DAS QUESTÕES:

- Constituição Federal, art. 5º, LIV e LV (contraditório, ampla defesa e devido processo administrativo);
- Constituição Federal, art. 37, caput (legalidade, eficiência, moralidade e razoabilidade);
- Lei Federal 9.784/1999, art. 2º e art. 50 (proporcionalidade, motivação, dever de cooperação e resposta obrigatória);
- Lei Federal 6.766/1979, art. 4º §1º (não aplicação de normas urbanas a imóveis rurais);
- Lei Federal 8.629/1993, art. 4º (natureza rural definida pela destinação e uso, não pela metragem);
- Lei Complementar Municipal 612/2018 (Plano Diretor – vocação rural, desenvolvimento sustentável, participação popular);
- Lei Complementar Municipal 623/2019 (Uso e Ocupação do Solo – zonas rurais, MZPRH e critérios territoriais).

3. QUESTÃO CONEXA AUDIÊNCIA PÚBLICA

“Considerando que o Município tem ajuizado ações civis públicas coletivas envolvendo supostos parcelamentos irregulares, requer-se esclarecimento formal sobre quais critérios técnicos e jurídicos a Prefeitura utiliza para avaliar, previamente à judicialização:

1. Se o imóvel possui destinação rural predominante (Lei 8.629/93, art. 4º);
2. Se está inserido em Zona Rural ou MZPRH (LC 623/2019, art. 7º);
3. Se apresenta baixa densidade e características de chácara ou sítio de recreio;
4. Se há elementos suficientes para adoção de mediação, orientação ou regularização voluntária antes de qualquer sanção;
5. Qual o procedimento administrativo interno adotado para verificar a vocação territorial antes de classificar o imóvel como loteamento irregular.

Requer-se também esclarecimento sobre a possibilidade de revisão administrativa de enquadramentos e atos já realizados caso se constate que a destinação rural ou o caráter de chácara/sítio não tenham sido adequadamente analisados.”

4. DEMAIS QUESTÕES OBJETIVAS PARA RESPOSTA FORMAL

4.1. Distinção entre Imóvel Rural e Parcelamento Urbano

- Quais critérios técnicos o Município utiliza para diferenciar imóvel rural de parcelamento urbano irregular?
- O Município reconhece oficialmente que a natureza rural decorre da destinação e não da metragem (Lei 8.629/93)?

4.2. Enquadramentos Equivocados e Revisão de Atos

- Existe previsão de revisão de enquadramentos feitos sem análise individual da destinação rural?
- Há processo administrativo específico para retificar enquadramentos?

4.3. Judicialização Precoce

- Por qual motivo foram instauradas ACPs sem abertura de processo administrativo individualizado?

4.4. Regularização Voluntária

- Existe procedimento formal para regularização voluntária?
- Caso inexistente, qual o prazo para implantação?
- Quais exigências mínimas serão definidas compatíveis com o contexto rural?

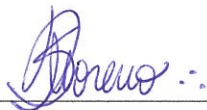
4.5. Construção da Nova Legislação

- O Município garantirá que o PL do SIR contemplará critérios rurais diferenciados?
- Haverá comissão técnica permanente com participação de munícipes?

6. PEDIDOS FINAIS

1. Registro na ATA;
2. Resposta formal;
3. Inclusão no processo administrativo;
4. Publicação das respostas;
5. Agendamento de reunião técnica quando possível.

São José dos Campos, 27 de novembro de 2025



Sidney Denis de Oliveira Moreno

CPF 295.974.598-17