

Devolutivas dos documentos protocolados com sugestões e questionamentos do projeto de lei do Condomínio de Sítio de Recreio - SIR		
Nome	Sugestão	Resposta
Marcus Vinicius de Almeida, Pedro Almeida, e Jorge Henrique de Oliveira	ASSUNTO: Manifestação Formal dos Moradores do Nucleo Sapê II Encaminhamento referente ao Projeto de Lei do Sítio de Recreio (SIR) Conforme Edital de Audiências Públicas - Novembro/2025 Fundamentado nos documentos oficiais disponibilizados pelo Município. 1. APRESENTAÇÃO A presente manifestação formal e apresentada pelos moradores do Núcleo Sapê II, de forma coletiva, impessoal e organizada, com o objetivo de demonstrar, sob bases técnicas e ambientais, a plena compatibilidade do território com o modelo de regularização proposto pelo Projeto de Lei do Sítio de Recreio (SIR), previsto na Lei Complementar nº 702/2025. O documento visa subsidiar a Prefeitura com informações consolidadas, refletindo a realidade territorial, ambiental e social do núcleo, para adequada tomada de decisão. 2. CARACTERIZAÇÃO DO NÚCLEO CONSOLIDADO SAPÊ II O Sapê II apresenta características inequívocas de núcleo consolidado: • Propriedades com metragem superior ao módulo rural, adequadas ao modelo de Sítio de Recreio; • Edificações preexistentes e permanentes, ocupação estável e de longa data; • Divisão espontânea de lotes, com circulação interna e uso comunitário; • Baixo adensamento e vocação natural para uso residencial rural e de recreio. 3. RESULTADOS DO ESTUDO TÉCNICO REALIZADO NA ÁREA O estudo técnico-pericial realizado diretamente no território atestou: • Inexistência de APP hídrica, visto não existir curso d'água natural; • Canais presentes são artificiais, destinados à drenagem superficial; • Isenção do território em APA de uso sustentável, compatível com presença humana; • Ausência de impedimentos ambientais estruturais; • Viabilidade plena de adequações ambientais e obras mitigadoras.	A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, pois o projeto de lei possibilitará a regularização de núcleos urbanos informais sob a forma de condomínio de sítio de recreio, no Perímetro Rural do Município, a exceção da Área de Proteção Ambiental de São Francisco Xavier, conforme estabelecido no artigo 83-A Lei Complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018 (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos). O núcleo urbano informal Sapê II está localizado no Perímetro Urbano do Município de São José dos Campos, encontra-se identificado no anexo XV - Mapa - Núcleos Informais da Lei Complementar nº 612/2018, e conforme estabelecido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, LC 623/19, localiza-se em Zona de Proteção Ambiental Um – ZPA1, zoneamento constituído por áreas de proteção ambiental, por suas características de várzea, com formação hidromórfica, aluvião ou por outros atributos naturais, destinado à implantação de Unidades de Conservação, ficando sujeito à elaboração de Plano de Manejo, admitidos os usos agrícola e pecuário, florestal e seus complementares, em especial os usos para campos de pesquisa e experimentação agrícola, pecuária e florestal de institutos de pesquisa. A PSJC informa que política de Regularização Fundiária estabelecida no Plano Diretor - Lei Complementar 612/2018, artigos 64 a 66, é atribuição da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, setor para o qual serão encaminhadas as reivindicações.

	4. ENQUADRAMENTO NA LEI COMPLEMENTAR Nº 702/2025 A LC nº 702/2025 possibilita: • Regularização de núcleos urbanos informais em zona rural; • Instituição do Sítio de Recreio mediante critérios urbanísticos e ambientais; • Ordenamento territorial responsável com contrapartida financeira ao Município. O Sapê II atende integralmente a esses critérios. 5. REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS COM PROCEDIMENTOS DEMOLITÓRIOS É indispensável que o Projeto de Lei do Sítio de Recreio inclua, de forma expressa, a possibilidade de regularização de propriedades que estejam sujeitas a notificações, embargos ou procedimentos demolitórios, desde que tecnicamente aptas. Tal medida garante tratamento isonômico, segurança jurídica e alinhamento ao novo marco legal. 6. CONCLUSÃO Os moradores do Núcleo Sapê II manifestam formalmente: • apoio à implementação do Projeto de Lei do Sítio de Recreio; • reconhecimento da plena viabilidade ambiental e urbanística da área; • solicitação para inclusão expressa do núcleo no processo de regularização; • necessidade de abranger todas as propriedades, inclusive as com notificações preexistentes. Assinam abaixo os moradores do Núcleo Sapê II, para fins de encaminhamento, ciência e deliberação pública.	
--	---	--

Sidney Denis de Oliveira Moreno	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 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	Esclarecimentos quanto aos critérios técnicos/urbanísticos: O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos, Lei Complementar n.º 612, de 30 de novembro de 2018, define os perímetros urbanos e rurais do município, conforme estabelecido no Anexo I (Mapa Perímetro Urbano e Rural) e no Anexo I-A (Tabela de coordenadas - Perímetro Urbano e Rural). Imóveis localizados em área urbana, porém com destinação rural, poderão solicitar a isenção/redução do IPTU conforme disposto no link a seguir: https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/gestao-administrativa-e-financas/iptu-2026/isencoes-e-reducoes/ Caso haja interesse, poderá ser aberto processo administrativo referente a Certidão de Zona Urbana/Rural/Circunscrição conforme instruções no link a seguir: https://servicos.sjc.sp.gov.br/servicos/abertura_de_processo/documentos.aspx?id=0103A, devendo apresentar a planta de localização (levantamento topográfico georreferenciado) Caso haja interesse, poderá ser aberto processo administrativo referente a Certidão de Zoneamento (certidão emitida pelo município com informações sobre os parâmetros de uso e ocupação do imóvel) conforme instruções no link a seguir: https://servicos.sjc.sp.gov.br/servicos/abertura_de_processo/documentos.aspx?id=0025A O módulo mínimo para o parcelamento rural é de 20.000 m², e os parcelamentos inferiores ao módulo rural são irregulares. O órgão responsável pelo parcelamento do solo rural é o INCRA. A execução de edificação no Município só poderá ser iniciada após a obtenção de Alvará de Construção fornecido pelo Poder Executivo, com integral cumprimento dos parâmetros e limitações urbanísticas de uso e ocupação estabelecidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, LC 623/19 e deverão ainda ser atendidas as disposições do Código de Edificações do Município de São José dos Campos (Lei Complementar nº 651/2022) e dos Decretos Municipais 19.894/2025, 19.888/2025 e 20.105/2025.
--	---	--

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 PUBLICA "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	Para a implantação de qualquer atividade na Zona Rural o imóvel deverá ter frente para via pública oficial ou comprovar acesso através de servidão de passagem devidamente registrada no cartório de imóveis competente. A Lei Orgânica Municipal estabelece a obrigatoriedade de realização de audiência pública para a elaboração ou alteração de legislação reguladora do uso e ocupação do solo; exigência está que está sendo atendida pela Prefeitura, no presente processo de discussão dos ajustes propostos na legislação urbanística de São José dos Campos. As políticas de desenvolvimento urbano, rural e ambiental são apresentadas e estão sujeitas a deliberação dos seguintes conselhos: CMDU, CMDR e COMAM. Os demais questionamentos são de atribuição da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e da Secretaria de Assuntos Jurídicos, setores para os quais serão encaminhadas as reivindicações.
--	---

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

Sidney Denis de Oliveira Moreno	DOCUMENTO FINAL – MANIFESTAÇÃO QUESITOS TÉCNICOS-PL SIR Interessado: Sidney Denis de Oliveira Moreno - CPF 295.974.598-17 E-mail: sidney.denis@hotmail.com Destinatário: Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade - PMSJC Referência: Manifestação protocolada na audiência pública de 2/12/2025 1. OBJETO DA MANIFESTAÇÃO O presente documento tem por finalidade solicitar esclarecimentos técnicos formais, individualizados e fundamentados sobre dispositivos constantes da Minuta do Projeto de Lei do Condomínio de Sítio de Recreio - SIR, da Justificativa Oficial e dos materiais apresentados nas audiências públicas, em especial aquela realizada no dia 27/11/2025, à qual compareci como munícipe interessado. Os quesitos abaixo não repetem os questionamentos apresentados na data anterior, mas os complementam, à luz dos documentos disponibilizados posteriormente pela Prefeitura. <u>A. Critérios de Classificação Rural x Urbano</u> 1. Informar qual critério técnico-jurídico foi utilizado pela Prefeitura para diferenciar imóvel rural isolado de parcelamento urbano irregular durante a elaboração do PL SIR. 2. Informar se foram adotados parâmetros objetivos de destinação rural previstos no art. 4º da Lei Federal 8.629/93. 3. Informar se existe ato normativo, instrução técnica, parecer interno ou documento administrativo que formalize tais critérios. <u>B. Enquadramento como "Parcelamento Irregular do Solo"</u> 4. Informar quais documentos técnicos embasaram o enquadramento de áreas rurais como "parcelamento irregular do solo". 5. Informar se há análise individualizada da gleba (cadeia dominial, ausência de loteamento, destinação real) antes da inclusão geográfica no mapa de irregularidade. 6. Informar qual procedimento administrativo formal se destina a solicitar revisão do enquadramento. <u>C. Transformação Automática em "Bolsão Urbano (AESIR)"</u>	<u>A. Critérios de Classificação Rural x Urbano</u> O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos, Lei Complementar n.º 612, de 30 de novembro de 2018, define os perímetros urbanos e rurais do município, conforme estabelecido no Anexo I (Mapa Perímetro Urbano e Rural) e no Anexo I-A (Tabela de coordenadas - Perímetro Urbano e Rural). Imóveis localizados em área urbana, porém com destinação rural, poderão solicitar a isenção/redução do IPTU conforme disposto no link a seguir: https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/gestao-administrativa-e-financas/iptu-2026/isencoes-e-reducoes/ <u>B. Enquadramento como "Parcelamento Irregular do Solo"</u> O módulo mínimo para o parcelamento rural é de 20.000 m², e os parcelamentos inferiores ao módulo rural são irregulares. O órgão responsável pelo parcelamento do solo rural é o INCRA. A execução de edificação no Município só poderá ser iniciada após a obtenção de Alvará de Construção fornecido pelo Poder Executivo, com integral cumprimento dos parâmetros e limitações urbanísticas de uso e ocupação estabelecidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, LC 623/19 e deverão ainda ser atendidas as disposições do Código de Edificações do Município de São José dos Campos (Lei Complementar nº 651/2022) e dos Decretos Municipais 19.894/2025, 19.888/2025 e 20.105/2025. Para a implantação de qualquer atividade na Zona Rural o imóvel deverá ter frente para via pública oficial ou comprovar acesso através de servidão de passagem devidamente registrada no cartório de imóveis competente. <u>C. Transformação Automática em "Bolsão Urbano (AESIR)"</u> A gleba destinada à implantação do Condomínio do Sítio de Recreio – SIR, após a expedição do Alvará de Construção do empreendimento, será automaticamente transformada em bolsão urbano a ser denominado como Área Específica para fins de Sítios de Recreio – AESIR. O próprio Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, LC 612/18, autoriza da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo para fins de instituição de Condomínio de Sítio de Recreio no Perímetro Rural do município, conforme artigo 83-A. <u>D. Infraestrutura Urbana em Área Rural</u> Constitui infraestrutura mínima privativa do SIR o sistema de água e esgoto,
--	--	---

7. Informar se a transformação automática da gleba rural em "bolsão urbano (AESIR)" é obrigatória em todos os casos previstos no PL. 8. Informar qual dispositivo legal autoriza a transformação de área rural em área urbana sem alteração prévia do Macrozoneamento Rural estabelecido pela LC 612/2018 (Plano Diretor). <u>D. Infraestrutura Urbana em Área Rural</u> 9. Informar se as exigências de pavimentação, drenagem, rede de esgoto, água potável, energia e manutenção urbana se aplicam integralmente aos "parcelamentos a regularizar". 10. Informar quais soluções rurais alternativas efetivamente são admitidas (fossa séptica individual, vias internas não pavimentadas, captação própria de água ou equivalentes), indicando os dispositivos legais, normas técnicas e limites aplicáveis a cada modalidade. <u>E. Contrapartidas Financeiras</u> 11. Informar se existe estudo de impacto socioeconômico avaliando a capacidade financeira dos proprietários rurais afetados pelas contrapartidas previstas no PL. 12. Informar se serão adotadas faixas diferenciadas ou mecanismos de modulação das contrapartidas, conforme vocação rural e baixa densidade. 13. Informar a estimativa média de valores de contrapartida por unidade autônoma seguindo as fórmulas apresentadas no PL. <u>F. Critério de Ocupação (>50% até 31/10/2025)</u> 14. Informar qual estudo técnico fundamentou o corte de 50% de ocupação como requisito para regularização. 15. Informar se núcleos rurais com ocupação inferior (característica típica da zona rural) terão alternativa de regularização <u>G. Glebas Rurais Isoladas (+20.000 m²)</u> 16. Informar se glebas rurais isoladas, sem subdivisão e com destinação rural consolidada, serão obrigadas a integrar o SIR. 17. Informar se tais glebas poderão permanecer sob regime rural definido pelo Plano Diretor, mesmo quando localizadas em regiões com ocupações heterogêneas.	energia elétrica, solução de drenagem e de pavimentação, tanto para os condomínios a serem implantados quanto para os condomínios a regularizar. As vias internas de circulação de veículos do condomínio constituirão vias privativas, para as quais deverão ser adotadas soluções técnicas que garantam que a superfície de rolamento do leito carroçável possua suporte adequado para o tráfego gerado pelo SIR e suas unidades autônomas, ficando a sua manutenção de responsabilidade do condomínio. Deverá ser adotada solução adequada para o escoamento das águas pluviais a fim de evitar processos erosivos na área do SIR e no seu entorno. Para aprovação do Alvará de Construção para fins de implantação do Condomínio de Sítio de Recreio – SIR deverão ser apresentados: documento emitido pelo órgão competente que ateste a viabilidade de sistema de abastecimento de água potável e coleta, afastamento, tratamento e lançamento de esgotos, em ambos os casos para a demanda do SIR e de suas unidades autônomas e Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica de profissional habilitado com registro no conselho de classe. <u>E. Contrapartidas Financeiras</u> Os estudos referentes a contrapartida financeira da OOAUS levaram em consideração o preço da gleba, os custos de infraestrutura, os custos para a recomposição da área de manejo e reserva ambiental, a estimativa do preço dos lotes e entre outros fatores de valor da transformação da terra rural para urbana. A PSJC fará ajustes no projeto de lei quanto à fórmula e redução do valor da Contrapartida Financeira relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, e ampliando ainda, o número de parcelas para o pagamento da mesma, além de considerar no cálculo da Contrapartida um desconto relativo à Área de Manejo e Reserva Ambiental. <u>F. Critério de Ocupação (>50% até 31/10/2025)</u> A PSJC fará ajustes no projeto de lei para flexibilizar a exigência de 50% de ocupação exigida para a regularização do Condomínio de Sítio de Recreio. <u>G. Glebas Rurais Isoladas (+20.000 m²)</u> Glebas rurais que atendam o módulo rural, não são obrigadas a integrar o SIR. As análises são individualizadas e se referem ao imóvel, conforme área e perímetro descritos na matrícula do cartório de registro de imóveis.
---	--

18. Informar se tais glebas terão direito à análise individualizada, conforme arts. 48 e 50 da Lei Federal 9.784/1999. <u>H. Integração com o Protocolo de 27/11/2025</u> 19. Informar e solicita, para que, os presentes quesitos sejam respondidos de forma consolidada com os previamente protocolados em 27/11/2025. <u>I. Quesitos Derivados dos Documentos da Prefeitura</u> 20. Informar qual dispositivo legal autoriza a instituição da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo Rural para Urbano sem prévia revisão do Plano Diretor. 21. Informar como se compatibiliza a criação de "bolsão urbano" por aprovação privada com os arts. 35, 36, 37 e 44 da LC 612/2018. 22. Informar qual dispositivo legal, norma técnica ou diretriz urbanística autoriza a imposição de pavimentação integral das vias internas em áreas oficialmente classificadas como rurais pelo Plano Diretor (LC 612/2018), indicando expressamente o fundamento jurídico que justifique a adoção de padrão de infraestrutura tipicamente urbano (pavimentação, drenagem e geometria de via) em ambiente cuja função legal é rural, de baixa densidade e com permissividade de vias não pavimentadas, conforme LC 623/2019. 23. Informar como se fundamenta a contrapartida elevada quando a gleba rural não foi objeto de parcelamento prévio nem solicitou alteração do regime do solo. 3. REFLEXÃO ESTRUTURAL Após análise integral da Minuta do PL SIR, da Justificativa Oficial e dos materiais técnicos apresentados, constata-se que o Projeto de Lei: 1. Aplica parâmetros urbanísticos completos (pavimentação, drenagem, esgoto, energia, iluminação pública, Código de Obras urbano) a áreas formalmente classificadas como rurais pelo Plano Diretor. 2. Transforma automaticamente glebas rurais em área urbana (bolsão AESIR) sem revisão do macrozoneamento, contrariando a LC 612/2018 e o art. 182 da CF. 3. Impõe contrapartidas de natureza urbanística típicas de empreendimentos urbanos, sem estudo técnico ou impacto	<u>H. Integração com o Protocolo de 27/11/2025</u> Todos os documentos protocolados encontram-se respondidos <u>I. Quesitos Derivados dos Documentos da Prefeitura</u> O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, LC 612/18, autoriza da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo para fins de instituição de Condomínio de Sítio de Recreio no Perímetro Rural do município, conforme artigo 83-A. Os artigos 35, 36 e 37 da LC 612/18 se referem a Centralidades estabelecidas no perímetro urbano do município e o artigo 44 se refere ao mapa de corredores estruturais do transporte público dentro do perímetro urbano. O projeto de lei do Condomínio de Sítio de Recreio - SIR estabelece que as vias internas de circulação de veículos do condomínio constituirão vias privativas, para as quais deverão ser adotadas soluções técnicas que garantam que a superfície de rolamento do leito carroçável possua suporte adequado para o tráfego gerado pelo SIR e suas unidades autônomas, ficando a sua manutenção de responsabilidade do condomínio. A aprovação do Alvará de Construção para fins de implantação/regularização do SIR está condicionada ao pagamento de contrapartida financeira de OOAUS, prestada pelo beneficiário referente a transformação do solo rural em bolsão urbano. A PSJC fará ajustes no projeto de lei quanto à fórmula e redução do valor da Contrapartida Financeira relativa à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, e ampliando ainda, o número de parcelas para o pagamento da mesma, além de considerar no cálculo da Contrapartida um desconto relativo à Área de Manejo e Reserva Ambiental. 3. REFLEXÃO ESTRUTURAL A infraestrutura mínima privativa referente ao sistema de água e esgoto, energia elétrica, solução de drenagem e de pavimentação, será exigida para a aprovação do Condomínio de Sítio de Recreio, que será transformado em bolsão urbano. Esta exigência não se aplica para o solo que será mantido como rural. A transformação do solo rural em bolsão urbano está prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, LC 612/18. O parcelamento irregular ocorrido no solo rural, com área menor que o módulo mínimo rural de 20.000 m², apresenta características de parcelamento urbano,
---	---

socioeconômico. 4. Agrupa glebas rurais isoladas como parcelamento irregular, sem análise individual e sem base fática ou jurídica. 5. Enfraquece a função rural, prevista legalmente no ordenamento municipal e federal. 4. OBSERVAÇÃO ESSENCIAL Considerando as contradições estruturais entre o PL SIR e: • LC 612/2018 (Plano Diretor de SJC), • LC 623/2019 (Uso e Ocupação do Solo), • Lei Federal 8.629/93 (destinação rural), • Lei Federal 9.784/99 (processo administrativo), • Estatuto da Cidade e Constituição Federal (art. 182), solicita-se que tais inconsistências sejam expressamente avaliadas e sanadas pela Administração. 5. PEDIDO FINAL Requer-se, nos termos dos arts. 48 e 50 da Lei Federal 9.784/1999, que cada quesito seja respondido individualmente, de forma objetiva, fundamentada e conclusiva, bem como a vinculação deste documento ao protocolo realizado em 27/11/2025. 6. IDENTIFICAÇÃO São José dos Campos, 02 /12/2025 Sidney Denis de Oliveira Moreno CPF 295.974.598-17 E-mail: sidney.denis@hotmail.com	situação que contribuiu para as ações demolitórias das edificações, assim caso atendidas as disposições do presente projeto de lei, estas poderão ser regularizadas. Glebas rurais que atendam o módulo rural, não são obrigadas a integrar o SIR. As análises são individualizadas e se referem ao imóvel, conforme área e perímetro descritos na matrícula do cartório de registro de imóveis. A possibilidade de regularização de irregularidades ocorridas no solo rural, não enfraquece a função rural, pelo contrário, pacifica imbrólios jurídicos e agrega valor aos imóveis. O proprietário de terras no perímetro rural que respeitou a legislação poderá manter seu imóvel rural podendo usufruir das atividades estabelecidas pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, LC 623/19 desde que devidamente licenciadas perante o município.
--	---