

**Devolutivas Audiência Câmara Municipal - 23/03/2016**

Questionamento via Hotsite Câmara Municipal			Resposta
Nome	Bairro	Mensagem	
Sebastião Campos	Jd das Indústrias	Sugestões e dúvidas: 1) Apresentar mapa (com fácil visualização e classificação de Zoneamento) das localidades que podem ser passíveis de transformação em Condomínios de Chácaras de Recreio. Isto já esclarece bastante e não deixa expectativas ou dúvidas. E até diminui reclamações, dúvidas ou trabalhos de análises desnecessários; 2) Exemplificar valores práticos de taxas a serem pagas pelas áreas "transformadas" em chácaras de recreio. Exemplo 3000M² - R\$3.000,00; 3) Apresentar critérios sobre a comprovação de % de moradores na área. Exemplo: estrada da Vaquejada - aquisição de chácaras final de 2016 - ao menos 60% de ocupação; 4) Qual setor da Prefeitura e com quem falar para abrir o Processo - apresentar check list factível dos documentos necessários e onde localizar (Cartório, Prefeitura, Ibama, Meio ambiente..); Projeto detalhado; 5) As chácaras de recreio terão direito à Escritura? 6) Qual o valor de IPTU? Dar exemplo de valores, por localização; 7) A Prefeitura acionará Sabesp e EDP para agilizar as instalações de água, luz e esgoto? 8) Minimamente a Prefeitura disponibilizará caçambas para recolher lixo nas estradas municipais. Exemplo - Estrada da vaquejada altura do nº 13000 da Jucá de Carvalho - Bonsucesso. 9) Questão estrutural-administrativo-fiscal de organização da Gestão Municipal: vincular dados de Cartórios e Prefeituras em sistemas eletrônicos quando da aquisição de lotes de terrenos na cidade de SJCampos. Para qq esclarecimento/ explicação siga à disposição,	<p>Conforme esclarecido no projeto de lei, a implantação do Condomínio de Sítio de Recreio – SIR será admitida na Macrozona de Potencial Turístico inserida no Perímetro Rural do Município, nos termos do inciso III do art. 10 da Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018, identificado ainda no anexo II a referida lei, podendo o mesmo ser consultado através dos seguintes links:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mapa interativo Geosanja: <a href="https://geo.sjc.sp.gov.br/">https://geo.sjc.sp.gov.br/</a></li> <li>- mapa em pdf: <a href="https://www.sjc.sp.gov.br/media/12vdd2ee/02-macrozoneamento-rural.pdf">https://www.sjc.sp.gov.br/media/12vdd2ee/02-macrozoneamento-rural.pdf</a></li> </ul> <p>As Contrapartidas Financeiras para implantação e para regularização do SIR deverão ser calculadas conforme fórmulas previstas no projeto de lei e variam em função das áreas de terreno, das Áreas de Manejo e Reserva Ambiental e das Unidades Fiscais do Estado de São Paulo vigentes, desta forma deverá ser calculado caso a caso, pois não varia somente em função da área de terreno. Não será emitido boleto individual para cada proprietário. A Contrapartida Financeira referente a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo é exigência para a aprovação ou regularização do Condomínio de Sítio de Recreio. O rateio (divisão proporcional para as unidades autônomas do SIR) referente ao valor da contrapartida financeira da alteração do uso do solo do Condomínio de Sítio de Recreio cabe exclusivamente aos proprietários.</p> <p>O projeto de lei permite a regularização dos parcelamentos irregulares do solo, comprovadamente existentes no Perímetro Rural do Município, à exceção da Área de Proteção Ambiental de São Francisco Xavier, que se encontrem com mais de um terço de seus lotes ocupados com o uso residencial unifamiliar, até a data de publicação do edital de convocação das audiências deste projeto de Lei Complementar, além o atendimento dos demais requisitos legais.</p> <p>Após a aprovação do projeto de lei e a publicação da lei complementar, poderá ser protocolado o processo administrativo através do prefbook ou dos protocolos municipais. A relação de documentos está descrita no texto legal e a Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade poderá ser procurada para o esclarecimento de dúvidas.</p> <p>Caberá aos responsáveis pelas unidades autônomas do SIR promover o registro da incorporação do SIR nos moldes do registro da incorporação do Condomínio Edifício.</p> <p>Para os imóveis territoriais localizados em condomínio de sítios de recreio, serão reduzidas em 75% as alíquotas previstas para os lançamentos do Imposto Predial e Territorial Urbano conforme disposto no Anexo 7 da Lei Complementar n. 319, de 23 de maio de 2007, com suas alterações, sendo que para os imóveis residenciais as alíquotas aplicadas não terão redução, prevalecendo os percentuais previstos no Anexo 7, da Lei Complementar n. 319, de 23 de maio de 2007, com suas alterações.</p> <p>A execução e manutenção de todas as obras de infraestrutura do SIR serão de inteira responsabilidade da iniciativa privada.</p> <p>Caberá aos proprietários das unidades autônomas a responsabilidade pela coleta, transporte, destinação e gestão dos resíduos e rejeitos do condomínio e de suas unidades autônomas.</p> <p>O município possui sistema eletrônico relativo aos processos administrativos e disponibiliza em seu site informações e serviços relativos a cada Secretaria Municipal.</p>

Fernando Vieira da Silva	Jardim Satélite	<p>Gostaria de apresentar sugestões relacionadas à regularização de loteamentos irregulares já consolidados, especialmente em regiões da zona norte, onde muitas famílias adquiriram terrenos de boa-fé e aguardam há anos a possibilidade de regularização. Programa de regularização simplificada: Criar um programa municipal específico para regularizar loteamentos antigos já consolidados, principalmente quando há ocupação significativa e moradias construídas. Garantia de matrícula e escritura individual: Após a regularização do loteamento, garantir a emissão de matrícula individual e escritura definitiva para os proprietários, possibilitando segurança jurídica e acesso a financiamento. Redução ou isenção de custos para as famílias: Prever isenção ou redução de taxas municipais e custos cartoriais relacionados à regularização, considerando que muitas famílias têm dificuldades financeiras. Autorização provisória para construção: Permitir autorização provisória para construção nos lotes enquanto o processo de regularização estiver em andamento, desde que respeitadas regras básicas urbanísticas e ambientais. Mutirão municipal de regularização fundiária: Promover mutirões com apoio técnico, jurídico e urbanístico para auxiliar moradores na organização da documentação e no processo de regularização. Redução da burocracia e prazos mais claros: Criar procedimentos simplificados e prazos definidos para análise dos processos de regularização, evitando que moradores aguardem por muitos anos. Apoio técnico para construção de moradias: Criar programas municipais de assistência técnica para elaboração de projetos arquitetônicos e orientação técnica para construção regular de moradias.</p>	<p>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.</p> <p>Para os núcleos informais existentes, se atendidos os requisitos da Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB) e ainda, caso se enquadrem na modalidade REURB-S (Interesse Social) para baixa renda, poderá ser pleiteada a Regularização Fundiária.</p> <p>A PSJC informa que política de Regularização Fundiária segue as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado- Lei Complementar 612/2018, Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal 9.310/2018.</p>
Fernando Vieira da Silva	Jardim Satélite	<p>Autorização Condicionada para Construção: A criação de mecanismo legal que permita autorização provisória para construção em terrenos de loteamentos irregulares, desde que: não haja risco ambiental e não haja área de preservação e o loteamento esteja em processo de regularização. Sugiro que o Projeto de Lei estabeleça critérios claros e simplificados para a aplicação da REURB-S (Social) em loteamentos consolidados. É necessário que a prefeitura reconheça o 'Recibo de Compra e Venda' com firma reconhecida como documento apto a dar início ao processo de regularização, garantindo gratuidade no registro para famílias de baixa renda, conforme a Lei Federal 13.465/2017, assegurando assim o direito à moradia digna. Sugiro que o Projeto de Lei preveja uma cláusula de excepcionalidade para lotes com área inferior a 900 m², desde que a ocupação e o parcelamento tenham ocorrido comprovadamente antes da publicação da nova lei. A exigência de metragens maiores para áreas já consolidadas inviabiliza a regularização de milhares de famílias, mantendo-as na clandestinidade jurídica e impedindo o acesso à escritura definitiva. Proponho que, em núcleos de Sítios de Recreio onde o parcelamento de solo já resultou em lotes menores que 900 m², seja aplicada a Lei Federal 13.465/2017 (REURB). Esta lei permite a regularização de lotes com dimensões inferiores ao módulo mínimo estabelecido pela legislação municipal ou estadual, priorizando o direito à moradia e a dignidade das famílias que possuem recibos de compra e venda de boa-fé. Considerando que muitos loteamentos de 'recreio' já possuem características urbanas, sugiro que a Prefeitura adote o critério de lote mínimo residencial urbano (conforme o Zoneamento da região mais próxima) para fins de regularização das edificações. Manter a exigência de grandes metragens para quem já possui um terreno de 500 m² ou 700 m² é punir o cidadão que comprou de boa-fé e deseja construir sua casa legalmente. Negar a regularização não faz o lote sumir: O terreno continuará lá, a pessoa continuará morando, mas sem pagar IPTU/Taxas e sem fiscalização da prefeitura. Segurança Pública: Áreas não regularizadas são mais difíceis de patrulhar e iluminar. Justiça Social: Quem comprou 500 m² ou 700 m² geralmente é quem tem menos recursos e mais precisa da proteção da lei para ter sua casa própria.</p>	<p>A PSJC informa que política de Regularização Fundiária segue as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado- Lei Complementar 612/2018, pela Lei Federal nº 13.465/2017 e pelo Decreto Federal 9.310/2018.</p> <p>Além da política de regularização fundiária mencionada acima, o projeto de lei possibilitará a regularização de núcleos urbanos informais por meio de outra modalidade: o condomínio de sítio de recreio, desde que atendidos os parâmetros previstos no presente projeto de lei.</p> <p>O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado- Lei Complementar 612/2018 definiu Perímetro Rural e Urbano do Município, sendo que o módulo mínimo rural é de 20.000 m².</p> <p>A regularização dos parcelamentos de solo sob a forma de SIR está condicionada ao pagamento de contrapartida financeira de OOAUS prestada pelos beneficiários referente a transformação do solo rural em bolsão urbano.</p> <p>Não é possível a emissão de alvará de construção provisório de construção, considerando que somente após a aprovação do projeto do SIR as áreas de APP, AMRA, as áreas privativas e comuns serão definidas.</p> <p>Está previsto no projeto de lei que até 15% das unidades autônomas do SIR possam ter frente menor que 9 m e área de terreno menor que 900 m², desde que garantida condições adequadas de acessos.</p> <p>Reforçamos ainda que a regularização dos núcleos urbanos informais poderá ocorrer por meio Regularização Fundiária nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto Federal 9.310/2018 <u>OU</u> por meio do Condomínio de Sítio de Recreio caso o presente projeto de lei seja aprovado e caso os parâmetros legais sejam atendidos.</p>
Ricardo M M FERRAZ	guirra	Transformar 100% da área do Distrito de SFXavier em APA.	A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas.

Fatima Gilberti	Sao Francisco Xavier	<p>A implantação do Condomínio do Sítio de Recreio – SIR, conforme minuta do PL, será admitida na MACROZONA DE POTENCIAL TURÍSTICO. O PLANO DE GESTÃO DE SÃO FRANCISCO XAVIER-PGD-SFX aprovou a divisão do território de SFX em 15 bacias, das quais apenas DUAS estão dentro da Macrozona de Potencial Turístico: a BRP1 e a BRP2, respectivamente, Baixo Rio do Peixe 1 e Baixo Rio do Peixe 2, ambas fazem limite com APA Mananciais do Rio Paraíba do Sul</p> <p>O PGD-SFX, estudado pela Fundação Toyota/Fundepag e Fehidro e encomendado pela Prefeitura de São José dos Campos, deixa claro a importância da biodiversidade em todo o território de SFX e a necessidade de um “zoneamento ecológico - econômico que determine formas e limites de ocupação humana e a manutenção dos serviços ambientais, especialmente segurança hídrica e clima e um programa de desenvolvimento econômico e social sustentável no contexto geográfico e cultural da Serra da Mantiqueira”.</p> <p>A inclusão das bacias BRP1 e BRP2 na Macrozona de Potencial Turístico vem na contramão do futuro definido para esse território, e defendido pela própria administração municipal, durante os estudos e na audiência pública do PGD-SFX 2026, sem falar no impacto nas políticas públicas do distrito. Portanto, sugerimos que o Projeto de Lei apresentado para o SIR, não inclua essas duas bacias, deixando claro que serão anexadas às APAs. Anexo segue mapas das áreas de APA e da divisão do território em 15 bacias.</p>	<p>A Macrozona de Potencial Turístico está fora dos limites do Distrito de São Francisco Xavier, conforme pode-se observar nos mapa do macrozoneamento rural da LC 612/18: <a href="https://www.sjc.sp.gov.br/media/12vdd2ee/02-macrozoneamento-rural.pdf">https://www.sjc.sp.gov.br/media/12vdd2ee/02-macrozoneamento-rural.pdf</a></p> <p>E ainda, no Geosanja (<a href="https://geo.sjc.sp.gov.br/">https://geo.sjc.sp.gov.br/</a>) é possível acessar o mapa dos distritos.</p> <p>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.</p> <p>O projeto de lei está em consonância com a legislação de proteção ambiental e com a proposta do PGD de SFX e ainda, prevê, no condomínio, a restauração ecológica das Áreas de Preservação Permanente e a implantação de Área de Manejo e Reserva Ambiental – AMRA, destinada prioritariamente à conservação, restauração, recuperação de recursos naturais, além da promoção do uso sustentável dos recursos naturais, admitindo práticas de manejo ambiental sustentável, a exemplo do manejo agroflorestal, desde que compatíveis com a proteção dos ecossistemas, da biodiversidade e das funções ambientais.</p> <p>Para abertura do processo de Alvará de Construção para fins de implantação do Condomínio de Sítios de Recreio - SIR deverão ser apresentados os Estudos Ambientais conforme conteúdo mínimo estabelecido pelo Anexo II – Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, e suas alterações. Os levantamentos, projetos e estudos mencionados deverão estar acompanhados de Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica de profissional habilitado e com registro no conselho de classe.</p> <p>Os Estudos Ambientais poderão exigir medidas complementares para mitigar impactos ambientais negativos sobre a vegetação nativa de Mata Atlântica, Cerrado e regiões ecotonais.</p> <p>Os Estudos Ambientais deverão indicar a delimitação da área que é ou foi objeto de restauração ecológica, apresentando seu respectivo cadastro/histórico no Sistema de Apoio à Restauração Ecológica (SARE) ou sistema que vier a substituí-lo, quando couber.</p> <p>A área que é ou foi objeto de restauração ecológica, com recurso público e com preservação resguardada por contrato entre as partes, deverá ser integralmente preservada.</p> <p>Poderão ser exigidos outros documentos pelos órgãos municipais competentes envolvidos na análise e aprovação do SIR.</p>
Breno Moreira Archanjo Gonçalves	Jardim Sul	Chácaras de 1.000m2 vai ajuda o município na arrecadação de IPTU e também na organização da cidade	A PSJC agradece o apoio ao presente projeto de lei, pois a mesma permitirá a regularização de núcleos urbanos informais existentes no município.
<b>Questionamento via Fala em Audiência Pública - Câmara Municipal</b>			<b>Resposta</b>
Nome	Bairro/Região	Resumo da Mensagem	<p>A PSJC agradece o apoio ao presente projeto de lei, pois a mesma permitirá a regularização de núcleos urbanos informais existentes no município.</p> <p>A Contrapartida Financeira para regularização do SIR deverá ser calculada conforme fórmula prevista no projeto de lei e varia em função da área de terreno, da Área de Manejo e Reserva Ambiental e da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo vigente. A SEURBS está a disposição para o esclarecimento de dúvidas a respeito do cálculo, porém é necessária a apresentação do projeto do condomínio com a definição das áreas.</p> <p>A Área de Manejo e Reserva Ambiental – AMRA constituirá área de uso comum do SIR e na impossibilidade de atendimento na área de uso comum, a AMRA poderá ser atendida nas áreas privativas das unidades autônomas do SIR, com anuência dos proprietários. Mediante análise técnica do órgão municipal competente, se for constatada a impossibilidade do atendimento integral ou parcial da AMRA, poderá ser efetuado o pagamento em pecúnia, devendo nestes casos, ser recolhido o valor em reais (R\$) correspondente a 0,20 UFESP vigentes por metro quadrado de AMRA não atendida.</p> <p>Quanto à análise da suspensão das ações demolitórias caberá ao judiciário. Não há impedimento para o protocolo do alvará do SIR para área embargadas. A PSJC fará a análise</p>
Adriana Borgo	Loteamento Peixinho Dourado	É do Loteamento Peixinho Dourado. Elogia o projeto e a iniciativa. Tem dúvida sobre o valor da outorga. Como a área de compensação é grande, qual será o valor? O domínio da área ambiental pertencerá a quem? Áreas atualmente embargadas terão direito a construir? As associações poderão regularizar áreas irregulares aptas? O município vai sugerir empresa para instalação de infraestrutura?	

			<p>jurídica das restrições judiciais dos imóveis e poderá se manifestar perante o judiciário quanto ao status dos processos de regularização dos Condomínios de Sítio de Recreio.</p> <p>A concessão do Alvará de Construção nas áreas privativas das unidades autônomas integrantes do SIR fica condicionada à expedição do “Habite-se” do Condomínio de Sítio de Recreio.</p> <p>No caso de aprovação do presente projeto de lei, os núcleos urbanos informais que estejam aptos poderão ser regularizados 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.</p> <p>A execução e manutenção de todas as obras de infraestrutura do SIR serão de inteira responsabilidade da iniciativa privada.</p>
Mauro Bento Suziki	Não informado	Agradece pelo projeto. Questiona o destino a ser dado às áreas de preservação ambiental. Questiona se essas áreas serão da Prefeitura ou dos condôminos.	<p>A PSJC agradece o apoio ao presente projeto de lei, pois a mesma permitirá a regularização de núcleos urbanos informais existentes no município.</p> <p>O projeto de lei está em consonância com a legislação de proteção ambiental e ainda, prevê, no condomínio, a restauração ecológica das Áreas de Preservação Permanente e a implantação de Área de Manejo e Reserva Ambiental – AMRA, destinada prioritariamente à conservação, restauração, recuperação de recursos naturais, além da promoção do uso sustentável dos recursos naturais, admitindo práticas de manejo ambiental sustentável, a exemplo do manejo agroflorestral, desde que compatíveis com a proteção dos ecossistemas, da biodiversidade e das funções ambientais.</p> <p>O Condomínio de Sítio de Recreio a implantar, deverá destinar no mínimo 50% da área total da gleba do SIR, para AMRA que constituirá área de uso comum do SIR, sendo que uma parcela desta AMRA poderá ser transferida para as unidades autônomas.</p> <p>O Condomínio de Sítio de Recreio a regularizar, deverá destinar no mínimo 20% da área total da gleba para a AMRA que constituirá área de uso comum do SIR, e na impossibilidade de atendimento na área de uso comum, a AMRA poderá ser atendida nas áreas privativas das unidades autônomas do SIR, com anuência dos proprietários. Mediante análise técnica do órgão municipal competente, se for constatada a impossibilidade do atendimento integral ou parcial da AMRA, poderá ser efetuado o pagamento em pecúnia, devendo nestes casos, ser recolhido o valor em reais (R\$) correspondente a 0,20 UFESP vigentes por metro quadrado de AMRA não atendida.</p>
José Carlos da Silva	Não informado	Agradece pelo projeto e reconhece sua importância. Destaca que situações particulares terão que ser levadas em conta para que seja viabilizada a regularização de loteamentos.	<p>A PSJC agradece o apoio ao presente projeto de lei, pois a mesma permitirá a regularização de núcleos urbanos informais existentes no município.</p>
Claudia Vanessa de O. S. Lopes	Não informado	Advogada da maioria dos núcleos mencionados. Trabalhou para a regularização de vários imóveis na área rural. Questiona o TAC que impede que seja levada água potável para moradores em áreas rurais. Questiona o domínio das áreas ambientais. Informa que o dinheiro arrecadado com os sítios de recreio deve ser encaminhado para regularização fundiária. Informa que as alíquotas são muito altas. Pede alíquotas menores.	<p>A regularização dos núcleos urbanos informais poderá ocorrer por meio Regularização Fundiária nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto Federal 9.310/2018 <u>OU</u> por meio do Condomínio de Sítio de Recreio caso o presente projeto de lei seja aprovado e caso os parâmetros legais sejam atendidos.</p> <p>Para abertura do processo de Alvará de Construção para fins de implantação ou de regularização do Condomínio de Sítios de Recreio - SIR deverá ser apresentado 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.</p> <p>O projeto de lei está em consonância com a legislação de proteção ambiental e ainda, prevê, no condomínio, a restauração ecológica das Áreas de Preservação Permanente e a implantação de Área de Manejo e Reserva Ambiental – AMRA, destinada prioritariamente à conservação, restauração, recuperação de recursos naturais, além da promoção do uso sustentável dos recursos naturais, admitindo práticas de manejo ambiental sustentável, a exemplo do manejo agroflorestral, desde que compatíveis com a proteção dos ecossistemas, da biodiversidade e das funções ambientais.</p> <p>O Condomínio de Sítio de Recreio a implantar, deverá destinar no mínimo 50% da área total da gleba do SIR, para AMRA que constituirá área de uso comum do SIR, sendo que uma</p>

			<p>parcela desta AMRA poderá ser transferida para as unidades autônomas.</p> <p>O Condomínio de Sítio de Recreio a regularizar, deverá destinar no mínimo 20% da área total da gleba para a AMRA que constituirá área de uso comum do SIR, e na impossibilidade de atendimento na área de uso comum, a AMRA poderá ser atendida nas áreas privativas das unidades autônomas do SIR, com anuência dos proprietários. Mediante análise técnica do órgão municipal competente, se for constatada a impossibilidade do atendimento integral ou parcial da AMRA, poderá ser efetuado o pagamento em pecúnia, devendo nestes casos, ser recolhido o valor em reais (R\$) correspondente a 0,20 UFESP vigentes por metro quadrado de AMRA não atendida.</p> <p>Os recursos provenientes da contrapartida financeira do SIR serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação para as finalidades previstas no art. 26 da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, nos termos do art. 83-C da Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018.</p> <p>Para os imóveis territoriais localizados em condomínio de sítios de recreio, serão reduzidas em 75% as alíquotas previstas para os lançamentos do Imposto Predial e Territorial Urbano conforme disposto no Anexo 7 da Lei Complementar n. 319, de 23 de maio de 2007, com suas alterações, sendo que para os imóveis residenciais as alíquotas aplicadas não terão redução, prevalecendo os percentuais previstos no Anexo 7, da Lei Complementar n. 319, de 23 de maio de 2007, com suas alterações.</p>
Lincoln Delgado	Não informado	Parabeniza a Câmara. Informa que os novos sítios de recreio devem ter reserva ambiental de 50%, o que atualmente não ocorre em módulos rurais. Informa que será um grande ganho para cidade em matéria ambiental. Informa que nos sítios a regularizar também haverá reserva ambiental. Informa que o projeto assegura baixa densidade e máximo de área de reserva ambiental para redução de custos.	<p>A PSJC agradece o apoio ao presente projeto de lei, pois a mesma permitirá a regularização de núcleos urbanos informais existentes no município.</p> <p>O projeto de lei está em consonância com a legislação de proteção ambiental e ainda, prevê, no condomínio, a restauração ecológica das Áreas de Preservação Permanente e a implantação de Área de Manejo e Reserva Ambiental – AMRA, destinada prioritariamente à conservação, restauração, recuperação de recursos naturais, além da promoção do uso sustentável dos recursos naturais, admitindo práticas de manejo ambiental sustentável, a exemplo do manejo agroflorestal, desde que compatíveis com a proteção dos ecossistemas, da biodiversidade e das funções ambientais.</p> <p>O Condomínio de Sítio de Recreio a implantar, deverá destinar no mínimo 50% da área total da gleba do SIR, para AMRA que constituirá área de uso comum do SIR, sendo que uma parcela desta AMRA poderá ser transferida para as unidades autônomas.</p> <p>O Condomínio de Sítio de Recreio a regularizar, deverá destinar no mínimo 20% da área total da gleba para a AMRA que constituirá área de uso comum do SIR, e na impossibilidade de atendimento na área de uso comum, a AMRA poderá ser atendida nas áreas privativas das unidades autônomas do SIR, com anuência dos proprietários. Mediante análise técnica do órgão municipal competente, se for constatada a impossibilidade do atendimento integral ou parcial da AMRA, poderá ser efetuado o pagamento em pecúnia, devendo nestes casos, ser recolhido o valor em reais (R\$) correspondente a 0,20 UFESP vigentes por metro quadrado de AMRA não atendida.</p> <p>A Contrapartida Financeira para regularização do SIR deverá ser calculada conforme fórmula prevista no projeto de lei e varia em função da área de terreno, da Área de Manejo e Reserva Ambiental e da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo vigente. Quanto maior a AMRA, menor será o valor da Contrapartida (observando-se a limitação de 60% de AMRA sobre a área de terreno do SIR).</p>
Osmar Rodrigues Eugênio	Não informado	Informa que em seu bairro o esgoto corre à céu aberto. Informa que seu birro tem 70 anos. Informa que o projeto vem para beneficiar ricos e fortalecer o setor imobiliário. Alerta para a lei 651 e para o risco de derrubar a casa das pessoas. Informa que seu bairro não foi regularizado. Pede acolhimento e tratamento das necessidades das pessoas humildes.	<p>A PSJC informa que política de Regularização Fundiária segue as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado- Lei Complementar 612/2018, pela Lei Federal nº 13.465/2017 e pelo Decreto Federal 9.310/2018.</p> <p>Além da política de regularização fundiária mencionada acima, o projeto de lei possibilitará a regularização de núcleos urbanos informais <u>por meio de outra modalidade</u>: o condomínio de sítio de recreio, desde que atendidos os parâmetros previstos no presente projeto de lei.</p> <p>O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado- Lei Complementar 612/2018 definiu Perímetro Rural e Urbano do Município, sendo que o módulo mínimo rural é de 20.000 m². Reforçamos ainda que a regularização dos núcleos urbanos informais poderá ocorrer por</p>

			meio Regularização Fundiária nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto Federal 9.310/2018 <u>OU</u> por meio do Condomínio de Sítio de Recreio caso o presente projeto de lei seja aprovado.
Gilson Machado	Não informado	Alega que o projeto apresenta conflito com moradia e que a cidade tem restrição urbana. Alega que a rodovia SP50 está fora do roteiro da cidade. Pede a regularização de moradias. Questiona se a rodovia SP50 comporta tráfego dos sítios de recreio. Questiona se a cidade está bem administrada e se a prefeitura tem condição de tocar uma regularização fundiária. Pede reserva de terra social. Alega que a cidade não está bem administrada.	A PSJC informa que política de Regularização Fundiária segue as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado- Lei Complementar 612/2018, pela Lei Federal nº 13.465/2017 e pelo Decreto Federal 9.310/2018. Além da política de regularização fundiária mencionada acima, o projeto de lei possibilitará a regularização de núcleos urbanos informais <u>por meio de outra modalidade</u> : o condomínio de sítio de recreio, desde que atendidos os parâmetros previstos no presente projeto de lei. O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado- Lei Complementar 612/2018 definiu Perímetro Rural e Urbano do Município, sendo que o módulo mínimo rural é de 20.000 m². Reforçamos ainda que a regularização dos núcleos urbanos informais poderá ocorrer por meio Regularização Fundiária nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto Federal 9.310/2018 <u>OU</u> por meio do Condomínio de Sítio de Recreio caso o presente projeto de lei seja aprovado.
Ângela Aparecida da Silva	Não informado	Pede regularização fundiária dos loteamentos urbanos irregulares e clandestinos, sobretudo da zona leste. Informa que o projeto é ruim, inconstitucional e racista porque não inclui a todos. Questiona quem vai ser responsável pela regularização ambiental. Informa que vai acompanhar e cobrar.	A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas. O projeto de lei possibilitará a regularização de núcleos urbanos informais sob a forma de condomínio de sítio de recreio, <u>no Perímetro Rural do Município</u> , a exceção da Área de Proteção Ambiental de São Francisco Xavier. A PSJC informa que política de Regularização Fundiária é atribuição da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e segue as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado- Lei Complementar 612/2018, pela Lei Federal nº 13.465/2017 e pelo Decreto Federal 9.310/2018.
José Moraes Barbosa	Frente de Defesa Desperta São José	É da frente de defesa da cidade "Desperta São José". Quem fará o licenciamento ambiental das APPs. Informa que qualquer alteração deve tutelar mudanças climáticas e eventos extremos. Questiona se o projeto está de acordo com o projeto de macrodrenagem. Questiona por que os mais de 200 bairros irregulares não são considerados. Questiona o caráter excludente e discriminatório do projeto.	O projeto de lei está em consonância com a legislação de proteção ambiental e ainda, prevê, no condomínio, a restauração ecológica das Áreas de Preservação Permanente e a implantação de Área de Manejo e Reserva Ambiental – AMRA, destinada prioritariamente à conservação, restauração, recuperação de recursos naturais, além da promoção do uso sustentável dos recursos naturais, admitindo práticas de manejo ambiental sustentável, a exemplo do manejo agroflorestal, desde que compatíveis com a proteção dos ecossistemas, da biodiversidade e das funções ambientais. O projeto de lei possibilitará a regularização de núcleos urbanos informais sob a forma de condomínio de sítio de recreio, <u>no Perímetro Rural do Município</u> , a exceção da Área de Proteção Ambiental de São Francisco Xavier. A PSJC informa que política de Regularização Fundiária é atribuição da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e segue as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado- Lei Complementar 612/2018, pela Lei Federal nº 13.465/2017 e pelo Decreto Federal 9.310/2018.
Vereador Anderson Senna	Vereador	Fica feliz de ouvir as pessoas. Informa que não tem que parabenizar a Prefeitura por fazer o seu papel. Informa que segundo seus cálculos, em simulações, um condômino terá de desembolsar, em média, valor em torno de R\$ 76.000,00. Informa que a redação do projeto não atende a vontade do povo. Informa que a audiência pública é para atender exigência legal e que não influenciará o projeto. Sugere que o Executivo retire o projeto para que ele possa ser discutido e a Câmara possa dar uma redação que atenda aos interesses da população.	O presente projeto de lei está de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado- Lei Complementar 612/2018 e com a Lei Orgânica Municipal que 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. Foram realizadas as audiências públicas e as informações estão disponíveis no seguinte link: <a href="https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/planejamento-urbano/gestao-democratica-da-cidade/audiencias-publicas-2025-condominio-sitio-de-recreio/">https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/planejamento-urbano/gestao-democratica-da-cidade/audiencias-publicas-2025-condominio-sitio-de-recreio/</a> As políticas de desenvolvimento urbano, rural e ambiental também são apresentadas e estão sujeitas a deliberação dos seguintes conselhos: CMDU, CMDR e COMAM.

Marco Carvalho	Comissão de Justiça e Paz - CNBB	É da Comissão de Justiça e Paz da CNBB. Questiona o alto valor da taxa para regularizar, que é muito alta. Pede para que seja dada publicidade aos estudos de licenciamento ambiental. Questiona como um município com orçamento de quase 6 bilhões de reais não tem dinheiro para regularizar imóveis dos pobres. Questiona por que serviços públicos serão privatizados nos sítios.	<p>O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado- Lei Complementar 612/2018 definiu Perímetro Rural e Urbano do Município, sendo que o módulo mínimo rural é de 20.000 m².</p> <p>O projeto de lei possibilitará a regularização de núcleos urbanos informais sob a forma de condomínio de sítio de recreio, <u>no Perímetro Rural do Município</u>, a exceção da Área de Proteção Ambiental de São Francisco Xavier.</p> <p>A regularização dos parcelamentos de solo sob a forma de SIR está condicionada ao pagamento de contrapartida financeira de OOAUS prestada pelos beneficiários referente a transformação do solo rural em bolsão urbano.</p> <p>Para os núcleos informais existentes na Zona Rural, se atendidos os requisitos da Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB) e ainda, caso se enquadrem na modalidade REURB-S (Interesse Social) para baixa renda, poderá ser pleiteada a Regularização Fundiária.</p> <p>A PSIC informa que política de Regularização Fundiária é atribuição da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e segue as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado- Lei Complementar 612/2018, pela Lei Federal nº 13.465/2017 e pelo Decreto Federal 9.310/2018.</p>
Vereador Lino Bispo	Vereador	Informa que o projeto não tem foco na população pobre, que se encontra em situação diversa que também deve ser atendida. Sugere que chácaras de recreio, com áreas ainda menores, possam ser contempladas. Informa que se o município quisesse beneficiar os mais ricos, não exigiria 50% de reserva ambiental. Informa que pessoas na zona rural, nos sítios de recreio, tem de pagar IPTU assim como as pessoas da zona urbana.	<p>O projeto de lei possibilitará a regularização de núcleos urbanos informais sob a forma de condomínio de sítio de recreio, <u>no Perímetro Rural do Município</u>, a exceção da Área de Proteção Ambiental de São Francisco Xavier.</p> <p>Está previsto no projeto de lei que até 15% das unidades autônomas do SIR possam ter frente menor que 9 m e área de terreno menor que 900 m², desde que garantida condições adequadas de acessos.</p> <p>Para os núcleos informais existentes na Zona Rural, se atendidos os requisitos da Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB) e ainda, caso se enquadrem na modalidade REURB-S (Interesse Social) para baixa renda, poderá ser pleiteada a Regularização Fundiária.</p> <p>A PSIC informa que política de Regularização Fundiária é atribuição da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e segue as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado- Lei Complementar 612/2018, pela Lei Federal nº 13.465/2017 e pelo Decreto Federal 9.310/2018.</p> <p>Para os imóveis territoriais localizados em condomínio de sítios de recreio, serão reduzidas em 75% as alíquotas previstas para os lançamentos do Imposto Predial e Territorial Urbano conforme disposto no Anexo 7 da Lei Complementar n. 319, de 23 de maio de 2007, com suas alterações, sendo que para os imóveis residenciais as alíquotas aplicadas não terão redução, prevalecendo os percentuais previstos no Anexo 7, da Lei Complementar n. 319, de 23 de maio de 2007, com suas alterações.</p>
Guilherme de Oliveira	Não informado	É de um loteamento de cerca de 10 anos de idade. Questiona se Prefeitura possui levantamento dos loteamentos que poderão ser contemplados pelos sítios de recreio. Pede acesso a essa informação.	<p>Os estudos para a elaboração do texto legal considerou os núcleos urbanos informais existentes.</p> <p>A PSIC informa que política de Regularização Fundiária é atribuição da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e segue as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - Lei Complementar 612/2018, pela Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB) e pelo Decreto Federal 9.310/2018.</p> <p>O acesso a informações fica limitado ao estabelecido pela Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), Lei nº 13.709/2018, regula o tratamento de dados pessoais no Brasil, físicos ou digitais, por pessoas físicas ou jurídicas de direito público ou privado. Ela protege direitos de liberdade, privacidade e personalidade, exigindo transparência, finalidade legítima e segurança no uso de dados.</p>
Maryhelen Chagas	Não informado	Representa o Vereador Carlos Abranches. Entende legítima a prerrogativa de regularizar os sítios de recreio. O projeto permite novos empreendimentos em zonas rurais. O projeto pode ocasionar urbanização dispersa. Pede salvaguardas ambientais para preservar os bens paisagísticos e ambientais do município. Recomenda proteção integral de nascentes e áreas de mata atlântica. Recomenda que a receita da outorga onerosa seja encaminhada para fiscalização.	<p>O presente projeto de lei permitirá a regularização de núcleos urbanos informais existentes no município.</p> <p>Não haverá expansão do perímetro urbano, a execução e manutenção de todas as obras de infraestrutura do SIR serão de inteira responsabilidade da iniciativa privada e 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.</p> <p>O projeto de lei está em consonância com a legislação de proteção ambiental e ainda, prevê,</p>

	<p>no condomínio, a restauração ecológica das Áreas de Preservação Permanente e a implantação de Área de Manejo e Reserva Ambiental – AMRA, destinada prioritariamente à conservação, restauração, recuperação de recursos naturais, além da promoção do uso sustentável dos recursos naturais, admitindo práticas de manejo ambiental sustentável, a exemplo do manejo agroflorestal, desde que compatíveis com a proteção dos ecossistemas, da biodiversidade e das funções ambientais.</p>
<p><b>Documentos Protocolados em Audiência Pública - Câmara Municipal</b></p> <p><b>As Secretarias de Regularização Fundiária e Desenvolvimento</b></p> <p><b>A Câmara Municipal de São José dos Campos – SP</b></p> <p><b>Data:</b> 23/03/2025</p> <p><b>Assunto:</b> Contribuições e questionamentos ao Projeto de Lei Complementar – SIR (Condomínio de Sítio de Recreio)</p> <p><b>OFICIO DE MANIFESTAÇÃO – AUDIÊNCIA PÚBLICA SIR</b></p> <p><b>Saudações Cordiais.</b></p> <p>Falo como representante dos moradores do Núcleo Informal Peixe Dourado, que hoje buscam a regularização de suas moradias com segurança jurídica, justiça e viabilidade econômica.</p> <p>A regularização do nosso núcleo, assim como de tantos outros, é algo esperado há mais de 30 anos e representa um grande alívio para todos nós. Somos muito gratos pela iniciativa do Prefeito e pelo apoio dos nobres Vereadores.</p> <p>Porém, o texto do Decreto regulamentador e da Lei precisa ser claro, acessível e adequado à realidade dos moradores que já estão consolidados e que já têm suas casas construídas.</p> <p>Aquilo que hoje representa uma solução tão esperada pode acabar se tornando uma frustração, ou até mesmo algo impossível de cumprir, seja pelo valor da outorga ou pela falta de clareza em alguns pontos da Lei.</p> <p>O que buscamos aqui é segurança: queremos ter a garantia de que conseguiremos cumprir todas as exigências que virão após a regularização.</p> <p><b>1 OUTORGA – VALOR REAL</b></p> <p>Fica registrado que os moradores precisam de clareza quanto ao valor da outorga em reais por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>), e não apenas por fórmula vinculada à UFESP.</p> <p>Solicitamos que seja apresentado o valor estimado por metro quadrado ou por lote, para que possamos entender o impacto financeiro real.</p> <p><b>2. VALOR DA COMPENSAÇÃO AMBIENTAL</b></p> <p>Também solicitamos esclarecimento sobre o valor atribuído a cada metro quadrado de área destinada à preservação ou reflorestamento.</p> <p>Qual será a equivalência entre o valor financeiro da outorga e a compensação ambiental em metros quadrados?</p>	<p><b>Resposta</b></p> <p>A Contrapartida Financeira para regularização do SIR deverá ser calculadas conforme fórmula prevista no projeto de lei e varia em função da área de terreno, da Áreas de Manejo e Reserva Ambiental e da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo vigente, e não varia somente em função da área de terreno.</p> <p>O Condomínio de Sítio de Recreio a regularizar, deverá destinar no mínimo 20% da área total da gleba para a AMRA que constituirá área de uso comum do SIR, e na impossibilidade de atendimento na área de uso comum, a AMRA poderá ser atendida nas áreas privativas das unidades autônomas do SIR, com anuência dos proprietários. Mediante análise técnica do órgão municipal competente, se for constatada a impossibilidade do atendimento integral ou parcial da AMRA, poderá ser efetuado o pagamento em pecúnia, devendo nestes casos, ser recolhido o valor em reais (R\$) correspondente a 0,20 UFESP vigentes por metro quadrado de AMRA não atendida.</p> <p>A SEURBS está à disposição para o esclarecimento de dúvidas a respeito dos cálculos, porém é necessária a apresentação do projeto do condomínio com a definição das áreas.</p> <p>O presente projeto de lei prevê exigências distintas para o SIR a implantar e para o SIR a regularizar.</p> <p>O Condomínio de Sítio de Recreio a regularizar, deverá destinar no mínimo 20% da área total da gleba para a AMRA que constituirá área de uso comum do SIR, e na impossibilidade de atendimento na área de uso comum, a AMRA poderá ser atendida nas áreas privativas das unidades autônomas do SIR, com anuência dos proprietários. Mediante análise técnica do órgão municipal competente, se for constatada a impossibilidade do atendimento integral ou parcial da AMRA, poderá ser efetuado o pagamento em pecúnia, devendo nestes casos, ser recolhido o valor em reais (R\$) correspondente a 0,20 UFESP vigentes por metro quadrado de AMRA não atendida. A área da AMRA será de responsabilidade privativa do condomínio ou do proprietário da unidade autônoma.</p> <p>A concessão do Alvará de Construção nas áreas privativas das unidades autônomas integrantes do SIR fica condicionada à expedição do “Habite-se” do Condomínio de Sítio de Recreio.</p> <p>As edificações a serem construídas ou ampliadas nas áreas privativas das unidades autônomas estarão sujeitas ao licenciamento edilício nos termos do Código de Edificações do Município, seus respectivos decretos regulamentadores e suas posteriores alterações.</p> <p>A execução e manutenção de todas as obras de infraestrutura do SIR serão de inteira responsabilidade da iniciativa privada.</p> <p>Está previsto no projeto de lei que até 15% das unidades autônomas do SIR possam ter frente menor que 9 m e área de terreno menor que 900 m<sup>2</sup>, desde que garantida condições adequadas de acessos, e ainda serão admitidos ajustes dimensionais nas unidades autônomas, bem como ampliação e prolongamento das vias de circulação interna de veículos do SIR, para possibilitar o acesso às unidades autônomas do SIR, sendo vedada, em função deste ajuste, a ampliação do número de unidades autônomas do SIR em relação às preexistentes. Os ajustes necessários para a adequação e atendimento da legislação deverá ocorrer, sob orientação do responsável técnico pelo projeto devendo ser acordado entre os interessados. O analista técnico do município poderá orientar quais ajustes serão necessários.</p> <p>A relação de documentos para a regularização do Condomínio de Sítio de Recreio – SIR está descrita no projeto de lei.</p>

### 3. DIFERENCIAÇÃO ENTRE MORADORES E NOVOS EMPREENDIMENTOS

É fundamental que a Lei garanta a diferenciação entre áreas já consolidadas e novos empreendimentos, principalmente em relação às exigências urbanísticas e de infraestrutura.

Não podemos ser tratados como loteamentos novos.

### 4. COMPENSAÇÃO AMBIENTAL – DOMÍNIO DA ÁREA

As áreas destinadas à preservação permanecerão sob responsabilidade dos moradores ou passarão a ser do Município?

E quem será responsável pela manutenção dessas áreas?

### 5. DIREITO DE CONSTRUIR

Solicitamos esclarecimento sobre os terrenos ainda não edificados.

Os proprietários poderão construir após a regularização, seguindo as regras da Prefeitura?

### 6. INFRAESTRUTURA

Sabemos que a responsabilidade da infraestrutura será dos moradores.

Diante disso, perguntamos:

- Haverá apoio técnico da Prefeitura?
- Haverá indicação de empresas com valores acessíveis?
- Existirá possibilidade de parcelamento?

Sem isso, a regularização pode se tornar inviável para muitos.

### 7. RESPONSABILIDADE

Caso um morador não consiga se adequar às exigências, isso afetará todo o condomínio ou será tratado de forma individual?

É importante garantir que não haja prejuízo coletivo por situações individuais.

### 8. DOCUMENTAÇÃO

Solicitamos que seja disponibilizado um guia claro e acessível com todas as exigências para:

- regularização do condomínio
- regularização das residências

Isso evita dúvidas e custos inesperados.

### 9. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES

Registramos um ponto muito importante:

Hoje é exigida a atuação por meio de associação de moradores, porém não conseguimos formalizar essa associação devido à situação atual de irregularidade.

Diante disso, perguntamos:

Como essa exigência será viabilizada sem gerar insegurança jurídica para os moradores?

### FINALIZAÇÃO

Reforçamos que nosso objetivo não é impedir a regularização, mas garantir que ela seja possível, justa e adequada à realidade dos moradores que já vivem nessas áreas há muitos anos.

O projeto de lei prevê que os casos em que os adquirentes dos lotes não constarem como proprietários na matrícula da gleba do SIR, deverá ser constituída associação de moradores para fins de representação dos interessados perante o processo de regularização do parcelamento irregular na forma de SIR, ou opcionalmente para os demais casos. No decorrer do processo administrativo será efetuada análise jurídica da documentação.

A regularização precisa ser uma solução — e não um novo problema.

Atenciosamente,

Adriana Borgo

Presidente e Representante do Núcleo Informal Peixe Dourado

Contatar: (19) 99920-0085

### **Considerações ambientais e sugestões de aprimoramento ao Projeto de Lei sobre Condomínio de Sítio de Recreio**

A proposta de criação da modalidade de Condomínio de Sítio de Recreio (SIR) em áreas rurais do município de São José dos Campos apresenta como objetivo principal a regularização de parcelamentos existentes e a organização da ocupação do território rural. Entretanto, apesar dessa finalidade legítima, o projeto também abre a possibilidade para a implantação de novos empreendimentos imobiliários em áreas rurais, o que exige uma análise cautelosa sob a ótica ambiental, territorial e paisagística.

O território rural do município possui papel estratégico na proteção de mananciais, na manutenção de corredores ecológicos e na preservação de remanescentes de Mata Atlântica, bioma protegido pela legislação nacional, especialmente pela Lei da Mata Atlântica. Essas áreas exercem funções ambientais essenciais, como a proteção da biodiversidade, a regulação climática, a infiltração de água no solo e a manutenção da paisagem natural do município.

A introdução de novos empreendimentos imobiliários em zonas rurais, mesmo sob a forma de condomínios de baixa densidade, pode gerar impactos cumulativos relevantes, tais como:

- fragmentação de habitats naturais;
- pressão sobre recursos hídricos e nascentes;
- expansão da malha urbana de forma dispersa;
- aumento do tráfego e da demanda por infraestrutura em áreas originalmente rurais;
- alteração da paisagem e descaracterização do ambiente rural.

Esse processo é conhecido no planejamento territorial como urbanização difusa, fenômeno que tende a produzir ocupação fragmentada do território, elevando custos ambientais e dificultando a gestão pública do solo rural.

Diante desses riscos, entende-se que a proposta legislativa pode ser aprimorada com a incorporação de mecanismos adicionais de proteção ambiental e controle territorial, garantindo que a eventual regularização de situações existentes não se transforme em incentivo à expansão imobiliária desordenada em áreas rurais.

O projeto de lei está em consonância com a legislação de proteção ambiental e ainda, prevê, no condomínio, a restauração ecológica das Áreas de Preservação Permanente e a implantação de Área de Manejo e Reserva Ambiental – AMRA, destinada prioritariamente à conservação, restauração, recuperação de recursos naturais, além da promoção do uso sustentável dos recursos naturais, admitindo práticas de manejo ambiental sustentável, a exemplo do manejo agroflorestal, desde que compatíveis com a proteção dos ecossistemas, da biodiversidade e das funções ambientais.

Para abertura do processo de Alvará de Construção para fins de implantação do Condomínio de Sítios de Recreio - SIR deverão ser apresentados os Estudos Ambientais conforme conteúdo mínimo estabelecido pelo Anexo II – Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, e suas alterações. Os levantamentos, projetos e estudos mencionados deverão estar acompanhados de Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica de profissional habilitado e com registro no conselho de classe.

Os Estudos Ambientais poderão exigir medidas complementares para mitigar impactos ambientais negativos sobre a vegetação nativa de Mata Atlântica, Cerrado e regiões ecotonais.

Os Estudos Ambientais deverão indicar a delimitação da área que é ou foi objeto de restauração ecológica, apresentando seu respectivo cadastro/histórico no Sistema de Apoio à Restauração Ecológica (SARE) ou sistema que vier a substituí-lo, quando couber.

A área que é ou foi objeto de restauração ecológica, com recurso público e com preservação resguardada por contrato entre as partes, deverá ser integralmente preservada.

Poderão ser exigidos outros documentos pelos órgãos municipais competentes envolvidos na análise e aprovação do SIR.

Quando da implantação e operação no território municipal de um empreendimento ou atividade sujeito à elaboração de EIA/RIMA, deverão ser previstas medidas compensatórias em valores monetários equivalentes ao grau de impacto ambiental negativo causado no Município, conforme estabelece o art. 36 da Lei Federal n. 9.985, de 18 de julho de 2.000, regulamentado pelo Decreto Federal n. 4.340, de 22 de agosto de 2002, ou outra norma que venha a substituí-la, de forma que os recursos sejam aplicados na implantação e melhorias de unidades de conservação no município, em especial aquelas indicadas no Anexo XIV – Unidades de Conservação, da Lei Complementar n. 612, de 2018.

Não haverá expansão do perímetro urbano, a execução e manutenção de todas as obras de infraestrutura do SIR serão de inteira responsabilidade da iniciativa privada e 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 presente projeto de lei estabelece as normas para implantação do Condomínio de Sítios de Recreio – SIR, que consiste na modalidade de condomínio de lotes com infraestrutura privativa, voltada para assentamentos humanos sustentáveis, no qual as unidades autônomas serão destinadas ao uso residencial unifamiliar, sendo assegurada a destinação de Área de Manejo e Reserva Ambiental – AMRA, com a admissão do manejo agroflorestal sustentável e está em conformidade com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – LC 612/2018.

Os recursos provenientes da contrapartida financeira do SIR serão destinados ao Fundo

### **Proteção integral de áreas ambientalmente sensíveis**

Uma primeira medida recomendável é estabelecer, de forma explícita na legislação, a proteção integral das áreas de mananciais e dos fragmentos de Mata Atlântica nativa existentes no município. Essas áreas possuem relevância estratégica para a segurança hídrica e para a conservação da biodiversidade, devendo permanecer fora de qualquer possibilidade de parcelamento ou implantação de novos empreendimentos imobiliários.

Essa diretriz é coerente com os princípios estabelecidos pela Política Nacional do Meio Ambiente e com o próprio sistema constitucional de proteção ambiental previsto na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

Avaliação ambiental prévia de novos empreendimentos

Considerando que a proposta legislativa também poderá permitir a implantação de novos empreendimentos na modalidade de Sítio de Recreio, recomenda-se que cada empreendimento seja submetido a análise ambiental prévia específica.

Nesse sentido, a lei poderia estabelecer que todos os novos projetos decorrentes dessa modalidade urbanística:

- sejam submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Meio Ambiente;
- apresentem estudos ambientais compatíveis com o porte e as características do empreendimento.

Entre os instrumentos existentes na legislação ambiental brasileira, sugiro que sejam exigidos, conforme o caso:

- Relatório Ambiental Simplificado (RAS);
- Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA);

A exigência desses estudos permite avaliar, de forma individualizada, aspectos como:

- impacto sobre recursos hídricos;
- supressão de vegetação;
- conectividade de fragmentos florestais;
- riscos de erosão ou degradação do solo;
- compatibilidade com o planejamento ambiental do município.

### **Participação do Conselho Municipal de Meio Ambiente**

A participação do Conselho Municipal de Meio Ambiente no processo de análise dos novos empreendimentos é fundamental para garantir transparência, controle social e avaliação técnica qualificada.

O conselho pode desempenhar papel relevante ao:

- avaliar impactos ambientais cumulativos;
- verificar a compatibilidade dos projetos com as diretrizes ambientais municipais;
- propor condicionantes ou medidas mitigadoras.

Municipal de Habitação para as finalidades previstas no art. 26 da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, nos termos do art. 83-C da Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018. O município já possui 2 Fundos ambientais: o Fundo Municipal de Conservação Ambiental, nos termos da Lei 4618/1994 e o Fundo Municipal de Serviços Ecosistêmicos – FMSE, nos termos da Lei 8905/2023.

O Conselho Municipal de Meio Ambiente, criado pela Lei nº 4617/94, tem atuação fundamental para contribuir com a construção da política ambiental do município e atua na avaliação de empreendimentos causadores de impacto ambiental conforme Resolução CONAMA.

Esse mecanismo fortalece a governança ambiental e contribui para evitar decisões isoladas que possam comprometer a qualidade ambiental do território.

#### **Destinação de recursos da outorga onerosa para proteção ambiental**

A proposta municipal prevê a cobrança de outorga onerosa pela alteração do uso do solo rural, instrumento importante para compensar a valorização imobiliária decorrente da mudança de uso.

Entretanto, recomenda-se que a legislação também estabeleça a destinação de parte desses recursos para políticas de proteção ambiental no próprio município.

Entre as possíveis destinações estão:

- fortalecimento da fiscalização ambiental municipal;
- manutenção e proteção dos parques municipais;
- apoio à gestão das Unidades de Conservação de Proteção Integral do município: PNMAR e o Parque do Banhado;
- recuperação de áreas degradadas;
- monitoramento de mananciais e nascentes.

Essa medida contribuiria para criar um mecanismo de compensação ambiental indireta, no qual parte do valor gerado pela valorização imobiliária é revertido para a conservação do patrimônio natural do município.

A criação da modalidade de Condomínio de Sítio de Recreio pode representar uma oportunidade para ordenar ocupações já existentes e melhorar a gestão territorial do município. Contudo, é essencial que a legislação seja estruturada de forma a evitar que esse instrumento se transforme em vetor de expansão imobiliária em áreas rurais ambientalmente sensíveis.

A incorporação de salvaguardas ambientais claras — como a proteção integral de áreas de mananciais e de fragmentos de Mata Atlântica, a exigência de avaliação ambiental específica para novos empreendimentos, a participação do Conselho Municipal de Meio Ambiente e a destinação de recursos para a proteção ambiental — pode garantir maior equilíbrio entre desenvolvimento territorial e preservação do patrimônio natural de São José dos Campos.

Dessa forma, o município poderá avançar na regularização de situações existentes sem comprometer a integridade ambiental de seu território e de suas paisagens rurais.

MUITO OBRIGADO

**VEREADOR CARLOS ABRANCHES**