

Questionamentos feitos via E-mail

Nome do Participante	Questionamento	Resposta ao munícipe
Saulo Faria	<p>Sou morador de SJC, nascido e criado na região norte da cidade.</p> <p>Venho por meio deste solicitar encarecidamente que olhem para nós em relação a regularização fundiária dos núcleos rurais. Muitos assim como eu, almejam morar em um lugar tranquilo, afastado da cidade e em meio a natureza. Claro, sempre a respeitando e respeitando as legislações municipais, onde entramos em um entrave.</p> <p>Sou proprietário de uma chácara de aproximadamente 1.000m² e a única coisa que quero é poder morar no meu cantinho em paz, com qualidade de vida.. até o dia em que Deus me chamar. Mas para isso precisamos de uma lei que nos abrigue, pois o município não possui nenhuma que nos contemple. Digo com prioridade que o núcleo onde moro são pessoas com a mesma ideologia minha.</p> <p>Para finalizar, venho mais uma vez pedir da generosidade de vocês que olhem por nós e nos ajude a ser dignos de nossos objetivos.</p>	<p>Com relação a regularização fundiária, oportuno mencionar que Núcleos urbanos informais são áreas ocupadas de forma irregular, com características urbanas, mas sem titulação formal dos ocupantes, podendo ser classificados como clandestinos ou irregulares. Esses núcleos podem ser encontrados tanto em áreas urbanas quanto rurais e são caracterizados pela ocupação de terrenos sem a devida regularidade legal, com ou sem infraestrutura.</p> <p>A REURB, ou Regularização Fundiária Urbana instituída pela Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017, visa regularizar esses núcleos informais, buscando garantir o direito à moradia e à cidade para seus moradores. O processo de regularização busca promover a inclusão social, a segurança jurídica da posse e a melhoria da qualidade de vida nesses espaços.</p> <p>O Plano Diretor 2018 admite a regularização fundiária desses núcleos, inclusive daqueles situados na zona rural, por meio da criação de bolsões urbanos após a regularização fundiária, em consonância com a legislação federal.</p> <p>Os projetos de lei propostos nessas Audiências Públicas, visam ampliar a possibilidade da regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio, condição a ser regulamentada por lei específica mediante processo prévio de discussão pública. Propõe-se ainda, a flexibilidade de parâmetros urbanísticos para lotes já regularizados que não atendam as dimensões mínimas da legislação para construção de casas, uma vez que foram devidamente reconhecidos pela Prefeitura e registrados no Cartório de Imóveis,</p>

		respeitando o direito à moradia do proprietário.
João Sérgio da Silva	<p>Estou a favor da aprovação da prefeitura sobre a nova lei das chácaras no nosso município. Moro em um condomínio de chácaras desde 2016, aonde nós mesmo que arcamos com as melhorias, hoje nós temos portão automático, rede elétrica, rua com bloco de pedras, canaletas pra água das chuvas e outras coisas, tudo bem organizado.</p> <p>Espero muito que essa nova lei seja aprovada.</p>	<p>Com relação a regularização fundiária, oportuno mencionar que Núcleos urbanos informais são áreas ocupadas de forma irregular, com características urbanas, mas sem titulação formal dos ocupantes, podendo ser classificados como clandestinos ou irregulares. Esses núcleos podem ser encontrados tanto em áreas urbanas quanto rurais e são caracterizados pela ocupação de terrenos sem a devida regularidade legal, com ou sem infraestrutura.</p> <p>A REURB, ou Regularização Fundiária Urbana instituída pela Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017, visa regularizar esses núcleos informais, buscando garantir o direito à moradia e à cidade para seus moradores. O processo de regularização busca promover a inclusão social, a segurança jurídica da posse e a melhoria da qualidade de vida nesses espaços.</p> <p>O Plano Diretor 2018 admite a regularização fundiária desses núcleos, inclusive daqueles situados na zona rural, por meio da criação de bolsões urbanos após a regularização fundiária, em consonância com a legislação federal.</p> <p>Os projetos de lei propostos nessas Audiências Públicas, visam ampliar a possibilidade da regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio, condição a ser regulamentada por lei específica mediante processo prévio de discussão pública. Propõe-se ainda, a flexibilidade de parâmetros urbanísticos para lotes já regularizados que não atendam as dimensões mínimas da legislação para construção de casas, uma vez que foram devidamente reconhecidos pela Prefeitura e registrados no Cartório de Imóveis, respeitando o direito à moradia do proprietário.</p>
Sandra	Gostaria de saber como faço para doar	A demanda não é objeto do tema tratado

<p>Moreira Pagano</p>	<p>mudas de plantas. Faço algumas experiências com sementes em casa e quase todas germinam. Moro em apartamento e gostaria de vê-las crescendo em grandes áreas e ajudando a arborizar a cidade que me acolheu. Também gostaria participar dos mutirões de plantio de árvores e não sei onde me informar sobre isso.</p>	<p>nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada às Secretarias de Urbanismo e Sustentabilidade e a Secretaria de Manutenção da Cidade, para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p>
<p>Sandra Moreira Pagano</p>	<p>Moro no Jardim das Indústrias e as árvores estão secas, as folhas pararam de brotar há mais de 1 ano. Tenho certeza que estão envenenando árvores. Posso fotografar e enviar à vocês ou a pessoa responsável.</p>	<p>A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada às Secretarias de Urbanismo e Sustentabilidade e a Secretaria de Manutenção da Cidade, para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p>
<p>Rodinei Isquierdo</p>	<p>Após participação em audiência pública realizada em 26/05/2025 na Casa do Idoso Bosque dos Eucaliptos, reafirmo a sugestão de alteração de Lei de Zoneamento no Jardim Satélite especialmente entre a Rua José Guilherme de Almeida (paralela a Av. Mario Covas) e a Av. Cidade Jardim. Esta região é composta por terrenos com metragem acima de 1000m², que estão em situação de abandono pois a atual lei reclassificou a região para ZM1. A região tem 60% de sua área ocupada por um parque público, isto é, sem nenhuma complexidade na questão viária e com fácil acesso a Av. Mario Covas (principal corredor de entrada e saída da Cidade). Além de contar com toda a infraestrutura pública como: escolas, UPA, Casa do Idoso, áreas verdes. Além de opções como Shoppings, bancos e um comercio pujante. A reclassificação da macro região acima para ZM3 com certeza só traria um melhor desenvolvimento para cidade, fazendo com que mais munícipes possam usufruir de toda infraestrutura já presente no local.</p>	<p>O Projeto de Lei Complementar que altera a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo propõe ajustes pontuais de parâmetros urbanísticos, visando maior segurança jurídica e coerência conceitual; e restringe-se ao corpo textual da lei, não abrangendo alterações de mapa na distribuição das zonas de uso. Desta forma, a presente sugestão será registrada nos autos e analisada por ocasião do processo de revisão integral do zoneamento da Cidade.</p>
<p>Marcio Cavallini (MRV&CO)</p>	<p>Por meio deste, a MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A,. por intermédio de seus representantes legais, vem, respeitosamente, requerer o protocolo das seguintes sugestões de alteração na</p>	<p>A proposta apresentada já é viável na Macrozona de Consolidação (MC), uma vez que a demanda instantânea gerada pelos empreendimentos habitacionais encontra, nessa Macrozona, uma infraestrutura de</p>

<p>LEI COMPLEMENTAR Nº 623, DE 9 DE OUTUBRO DE 2019 que estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo no município de São José dos Campos, atualmente em processo de revisão e em fase de audiências públicas.</p> <p>A proposta apresentada tem como objetivo, contribuir para a adequação da legislação vigente, considerando a necessidade de promover a inclusão de empreendimentos habitacionais de interesse social.</p> <p>Para isso sugere-se a seguinte alteração no §2º do Art. 65 da Lei Complementar de São José dos Campos:</p> <p>Art. 65 A construção dos lotes poderá ser liberada mediante Decreto, após o recebimento definitivo das obras de infraestrutura básica.</p> <p>§ 2º O “Habite-se” dos usos de que trata o § 1º deste artigo está condicionado ao recebimento definitivo de todas as etapas do loteamento., exceto para empreendimentos habitacionais de interesse social enquadrados em programas municipais, estaduais ou federais. Neste caso o Habite-se fica condicionado ao recebimento do termo parcial de conclusão de cada etapa do loteamento.</p> <p>Essa alteração visa garantir que empreendimentos habitacionais de interesse social que atendam a programas estabelecidos em diferentes esferas de governo e que estejam localizados em loteamentos possam ter acesso facilitado ao “Habite-se”, em contribuindo assim para o aumento da oferta de moradias e atendendo à demanda habitacional da população. Diante disso, solicitamos a inclusão dessa proposição para consideração no processo de revisão da legislação municipal e colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos ou complementações que se façam necessários.</p>	<p>serviços já instalada e apta para o atendimento.</p> <p>O mesmo não ocorre nas demais macrozonas. A flexibilização, por exemplo, para a Macrozona de Estruturação (ME) fará com que a demanda gerada não encontre serviços em quantidade e proximidade adequadas, gerando pressão sobre o poder público para sua implantação.</p> <p>Além disso, a inexistência de áreas previamente disponíveis nessas regiões resultará em maiores custos para o atendimento das necessidades geradas.</p> <p>Quanto a redução de vagas de estacionamento pretendida, tal matéria está associada normativa de Polo Gerador de Tráfego, demanda não objeto do tema tratado nas Audiências Públicas. Contudo, será encaminhada à Secretaria Municipal responsável, no caso a Secretaria de Mobilidade Urbana, para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p>
---	---

<p>Moradores Zona Norte (Rancho Bala de Prata, Thiago Araújo Santos, Hildones Dantas, Marcos Augusto Souza, Antônio Carlos Pereira, Rodrigo Silva, Vanessa Pimenta, Plínio Santos, Letícia Marciano, Ney Santos, Kelssinelene, Daniel Ferreira Silva, Danielle Di Lorenzo, Danilo Ferreira, Judite Pamplona, Rodrigo Pamplona, Adriana Bicudo, Cida Corregiari, Neuraci dos Santos Costa, Bruna Roberta, Roberto Pereira da Silva, Silmara</p>	<p>Considerando que nos últimos dez anos, impulsionado ainda mais pela pandemia e a necessidade de isolamento social, houve um enorme êxodo urbano com procura por imóveis na zona rural, principalmente nos municípios localizados no interior, intensificando a irregularidade fundiária em todo o país;</p> <p>Considerando que recentes estudos acadêmicos e análises do mercado imobiliário apontam que o êxodo urbano é uma tendência definitiva nas novas gerações;</p> <p>Considerando que, para resolver a enorme irregularidade fundiária que permeia todos os municípios brasileiros foi necessário o incremento de legislação imobiliária e ambiental com o intuito de facilitar a regularização fundiária (REURB) de núcleos informais, com destaque ao Novo Código Florestal (Lei 12.651/12) e a Lei de Regularização Fundiária (Lei 13.465/17);</p> <p>Considerando que a REURB traz inúmeros benefícios à municipalidade, com destaque para a atualização do cadastro imobiliário, o aumento da arrecadação municipal, a valorização dos imóveis e a integração dos núcleos informais à cidade;</p> <p>Considerando que há enorme ganho ambiental na instituição da REURB, principalmente pelo emprego de investimentos, pelos beneficiários, em medidas de melhorias no saneamento básico e recuperação de áreas de preservação permanente;</p> <p>Considerando que os núcleos informais podem ser regularizados através da modalidade CONDOMÍNIO DE LOTES, mesmo os situados na zona rural do município, impondo-se aos condôminos o ônus da manutenção de áreas comuns (artigo 1.358-A do Código Civil, Lei 4.591/64, Lei 14.382/2022 e artigo 20, §7º da Lei 6.766/79);</p> <p>Considerando que grande parte dos núcleos informais na zona rural está</p>	<p>Com relação a regularização fundiária, oportuno mencionar que Núcleos urbanos informais são áreas ocupadas de forma irregular, com características urbanas, mas sem titulação formal dos ocupantes, podendo ser classificados como clandestinos ou irregulares. Esses núcleos podem ser encontrados tanto em áreas urbanas quanto rurais e são caracterizados pela ocupação de terrenos sem a devida regularidade legal, com ou sem infraestrutura.</p> <p>A REURB, ou Regularização Fundiária Urbana instituída pela Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017, visa regularizar esses núcleos informais, buscando garantir o direito à moradia e à cidade para seus moradores. O processo de regularização busca promover a inclusão social, a segurança jurídica da posse e a melhoria da qualidade de vida nesses espaços.</p> <p>O Plano Diretor 2018 admite a regularização fundiária desses núcleos, inclusive daqueles situados na zona rural, por meio da criação de bolsões urbanos após a regularização fundiária, em consonância com a legislação federal.</p> <p>Os projetos de lei propostos nessas Audiências Públicas, visam ampliar a possibilidade da regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio, condição a ser regulamentada por lei específica mediante processo prévio de discussão pública. Propõe-se ainda, a flexibilidade de parâmetros urbanísticos para lotes já regularizados que não atendam as dimensões mínimas da legislação para construção de casas, uma vez que foram devidamente reconhecidos pela Prefeitura e registrados no Cartório de Imóveis, respeitando o direito à moradia do proprietário.</p>
--	---	--

<p>Santos, Dionil Alves, Antônio Carlos Corregiari, Cristiane Queiroz, Bruna Saito, Valdevino Manoel, Emilse Santos, Solange Souza Martins, Marcelo Quercus, Jeferson Ferreira, Cassiano Tubos, Fernanda Hasmann Cassiano, Marcos Aparecido de Oliveira, Roberto H. K, Diego Fernando Ferreira, Anderson Alvarenga, Flavio Francelino, Liraceia Barboza, Paulo Rodolfo, Raduan Mendes, Renata Moreira Ferreira, Cynthia Moreira, Silvio Messias, Valeria</p>	<p>localizada a poucos quilômetros da zona urbana (áreas rurbanas) definida pelos atuais Plano Diretor e Lei de Zoneamento, e o módulo mínimo de 20 mil m2, instituído por força da Lei nº 4.504/64, conhecida como Estatuto da Terra, não atende aos atuais interesses por ocupações de chácaras de lazer; Considerando que boa parte destes núcleos que foram formatados informalmente como “condomínio de lotes” são geridos por associações de moradores devidamente constituídas e registradas, e contam com regimento interno que garante a manutenção e melhorias dos equipamentos de uso comum e nas áreas particulares (saneamento, drenagem, energia elétrica, áreas verdes, etc); Nós, moradores da Zona Norte vimos requerer: Seja procedida a revisão do Plano Diretor e Lei de zoneamento, levando-se em consideração as recentes modificações inseridas no Código Civil e na lei de parcelamento do solo urbano, em especial sobre as matérias referentes a condomínio de lotes, chácaras de recreio e regularização fundiária, para culminar na confecção de legislação municipal que possibilite a regularização fundiária de núcleos constituídos após o ano de 2016, e a instituição de condomínios de lotes na zona rural, atendendo assim aos anseios da comunidade joseense.</p>	
--	--	--

<p>Jesus Rosa, Silvio José, Marcelo Augusto dos Anjos, Gilberto Maia, Julia Cassiano, Marta Oscarina, Thiago Bernardo, Flávia Marcondes, Roger Rodolfo de Lima Marques, Silmara Santos Faria Ferreira, Maria Antonia, Luana Pereira, Valdevino Manoel, Letícia Pacheco, Gustavo Goulart Carvalho e David Augusto).</p>		
<p>Thalita Mazepa</p>	<p>A Associação Regenera Yama, comprometida com a proteção da paisagem, da cultura e da identidade de São Francisco Xavier, manifesta publicamente seu apoio à proposta de redução do gabarito de construção da Zona Especial de SFX de 9 para 6 metros, e propõe também a redução do gabarito de 9 para 7 metros na Rua Ezequiel Alves Graciano (da Praça Cônego Manzi até o cemitério), e redução também de 9 para 7 metros na Rua 15 de Novembro (da Praça São Sebastião até a Rua Projetada 3), bem como nas ruas transversais da rua 15 de</p>	<p>O projeto de lei propôs a redução do gabarito de altura das edificações do núcleo urbano, no trecho classificado como Zona Especial de São Francisco Xavier, por conter a principal rua comercial e o entorno do Largo de São Sebastião e da Praça Cônego Antônio Manzi com o intuito de preservar a identidade cultural e a paisagem do centro do Distrito.</p> <p>A presente sugestão referente a ampliação do perímetro inicialmente proposto para maior controle do gabarito de altura das edificações será tecnicamente analisada, e uma vez considerada viável será incluída na</p>

<p>Novembro, ou seja, na Rua Joaquim da Silva Maia e na Rua Projetada 4.</p> <p>São Francisco Xavier é um território único, reconhecido por sua atmosfera acolhedora, sua arquitetura harmônica, seu traçado urbano simples e sua relação direta e constante com a natureza exuberante que o envolve. As montanhas que emolduram o distrito em 360 graus não são apenas uma paisagem: são parte do modo de vida, da identidade local e do sentimento de pertencimento dos moradores e visitantes.</p> <p>Permitir construções mais altas nas áreas centrais é comprometer a escala humana que caracteriza São Francisco Xavier. É obscurecer a vista das serras, sufocar a história e a memória que se expressam na singeleza das construções, e fragilizar os valores que sustentam a vocação do distrito: um lugar de contemplação, turismo consciente, bem-estar e preservação ambiental.</p> <p>A proposta de readequação do gabarito é, portanto, um gesto de cuidado e visão de longo prazo. Trata-se de uma oportunidade rara e valiosa de preservar o que nos torna únicos, assegurando que o crescimento do distrito seja compatível com a sua essência. Ao reduzir os limites de altura nas áreas mais sensíveis, promovemos um modelo de desenvolvimento mais equilibrado, respeitoso com o patrimônio natural e cultural, e alinhado com os desejos de grande parte da comunidade.</p> <p>Defendemos que a proteção da paisagem, da arquitetura tradicional e da vista das montanhas deve ser entendida não como um impedimento ao progresso, mas como um privilégio a ser honrado com sabedoria. A</p>	<p>proposta.</p>
---	------------------

	<p>conservação desses elementos é também um ativo econômico: impulsiona o turismo de qualidade, valoriza os imóveis, favorece a convivência comunitária e fortalece a imagem de São Francisco Xavier como referência em sustentabilidade e sensibilidade urbana.</p> <p>Por tudo isso, a Regenera Yama se une aos cidadãos e entidades que reconhecem o valor inestimável do nosso território e se manifesta pela revisão do gabarito nas áreas mencionadas.</p>	
<p>Thalita Mazepa</p>	<p>Em função da audiência pública ocorrida recentemente no distrito de São Francisco Xavier para discutir o Plano de Gestão Distrital, gostaríamos de expressar nossa preocupação quanto ao uso e ocupação do solo na Zona de Conservação de Recursos Hídricos e na Zona de Ocupação Dirigida do distrito. Entendemos que o número de edificações nessas zonas é já muito alto para uma Área de Proteção Ambiental tão importante e sensível. Preocupa-nos particularmente o fato de que novos empreendimentos de hospedagem que sejam construídos ali criem ainda maior pressão sobre os recursos hídricos, já bastante afetados, e sobre a fauna e a flora; também sobre o tráfego nas estradas. O anexo 9 da Lei Municipal 623 de 2019 indica que só não é permitida a atividade de hospedagem na Zona de Proteção Máxima e na Zona de Conservação da Biodiversidade. Entendemos que é importante avaliar se não é o caso de restringir também esse tipo de empreendimento na ZCRH e na ZOD. Parece-nos que algum tipo de restrição nessas zonas seria aconselhável para preservar a APA.</p> <p>Recomendamos também que se estudem mecanismos para restringir a multiplicação sem critério das casas e quartos particulares oferecidos no</p>	<p>A presente sugestão referente a restrição de parâmetros de uso e ocupação na ZCRH e na ZO integrantes do Plano de Manejo da APA SFX, será devidamente analisada, e uma vez considerada viável será incluída no projeto de lei a ser encaminhado ao Legislativo.</p>

	sistema "airbnb", das quais há diversas centenas na APA de SFX.	
Suzânia Fogaça Domingues (ROOST)	<p>Garantir a segurança da população é um grande desafio, e a tecnologia pode ser uma aliada essencial. A Roost implementou em Curitiba a Muralha Digital, um sistema de monitoramento inteligente com câmeras, reconhecimento facial e leitura de placas, garantindo respostas mais ágeis e maior proteção para a cidade.</p> <p>Gostaria de agendar uma conversa rápida para apresentar essa solução e entender como ela pode beneficiar São José dos Campos.</p>	A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada à Secretaria Municipal responsável, no caso a Secretaria de Proteção ao Cidadão, para ciência das solicitações e providências cabíveis.
Pedro Luiz Corrêa Garcia	<p>Com relação à Audiência Pública sobre o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento de SJC. A PMSJC preparou os dois Projetos de Lei na surdina e na precipitação:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se omitiu de debater previamente com a População e as Associações representativas dos vários segmentos da comunidade (como especificado no Estatuto da Cidade - Índice I do Parágrafo 4º do Art. 40 da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001); - Omitiu também de apresentar, previamente, seus dois projetos no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) e no Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM); - Não apresentou os estudos de impactos; - Está apresentando agora DOIS projetos distintos NUMA SÓ Audiência Pública. <p>Quais são as consequências desses fatos?</p> <p>A Sociedade Civil foi impedida de aprofundar e debater a matéria, o que</p>	<p>A Lei Orgânica Municipal estabelece a obrigatoriedade de realização de audiência pública para elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado; e, 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. Importante ressaltar, que uma vez protocolado o projeto de lei na Câmara Municipal, a proposta será novamente debatida no Legislativo, possibilitando à população outro canal de discussão pública.</p> <p>O Edital de Convocação das Audiências Públicas para discussão do projeto de lei referente a ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar n. 623, de 2019); e da Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável instituída pelo Plano diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Complementar n. 612, de 2018), foi publicado no Boletim do Município do dia 30 de abril de 2025 e no Jornal O Vale em 03 de maio de 2025, tendo sido veiculado concomitantemente nas redes sociais da Prefeitura.</p> <p>As audiências públicas possibilitam que</p>

	<p>poderia ter sido uma ocasião para que uma atualização do Plano Diretor e Lei de Zoneamento pudesse contemplar seus próprios anseios.</p> <p>Solicito portanto:</p> <p>Que as minutas das Leis sejam invalidadas e que se dê início ao processo de elaboração de forma correta, com participação social.</p>	<p>entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.</p> <p>O Plano Diretor de São José dos Campos (LC 612/18), em seu Art. 138, § 1º, define que as revisões serão efetuadas sob coordenação da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, que recolherá as solicitações e definirá a pauta das alterações a serem estudadas em conjunto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e demais órgãos e conselhos afins em cada revisão ordinária. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) é constituído por membros do Poder Público e de diversos segmentos da Sociedade Civil, que inclui representantes de Entidades de classe; Instituto de Pesquisa, Ensino, Produção Científica e Tecnológica; Entidades ambientalistas; Movimentos populares; regiões administrativas do Município, vinculados a Sociedades Amigos de Bairro; e, do Setor de Comércio, Serviços, Indústria e Construção Civil da Cidade.</p> <p>Oportuno informar que o projeto de lei objeto das Audiências Públicas foi submetido à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvido Urbano (CMDU), Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), e Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (CMDR).</p> <p>O Decreto n. 19.939, publicado em 08 de maio de 2025, tem por prerrogativa formalizar o rito da audiência pública quanto a sua estrutura e forma de participação popular no evento.</p>
<p>José Carlos da Silva</p>	<p>Projeto de Lei de Ajustes de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</p> <p>Regulamentação das Chácaras de</p>	<p>Com relação a regularização fundiária, oportuno mencionar que Núcleos urbanos informais são áreas ocupadas de forma irregular, com características urbanas, mas sem titulação formal dos ocupantes,</p>

<p>Recreio - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS COMO REFERÊNCIA NACIONAL E INTERNACIONAL EM SUSTENTABILIDADE TERRITORIAL</p> <p>Prezado Senhor Prefeito ANDERSON FARIAS,</p> <p>Joseense, nascido e crescido na cidade, há 53 anos, é com entusiasmo e senso de responsabilidade que me dirijo à atual gestão para parabenizar a iniciativa do projeto de lei e manifestar total apoio à inclusão do conceito de Chácaras de Recreio na legislação municipal.</p> <p>Ao abrir este debate à população por meio de audiência pública, a Prefeitura demonstra visão estratégica e compromisso com soluções modernas, equilibradas e sustentáveis para os desafios territoriais do século XXI. Trata-se de uma atitude inovadora que coloca São José dos Campos entre as cidades mais avançadas do Brasil e, potencialmente, em posição de destaque internacional como modelo de governança urbana e ambiental inteligente.</p> <p>Como morador de um núcleo de chácaras na zona rural da cidade, formado por propriedades com cerca de 2.000 m², posso afirmar que grande parte dessas ocupações já é feita com zelo ambiental, infraestrutura própria e gestão comunitária por meio de associações legalmente constituídas. A regulamentação reconheceria essa realidade, alinhando o município à vanguarda da sustentabilidade.</p> <p>Essa proposta também acompanha uma tendência global, já consolidada em diversos países europeus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espanha (Catalunha e Andaluzia) – A regulamentação das fincas de recreo e 	<p>podendo ser classificados como clandestinos ou irregulares. Esses núcleos podem ser encontrados tanto em áreas urbanas quanto rurais e são caracterizados pela ocupação de terrenos sem a devida regularidade legal, com ou sem infraestrutura.</p> <p>A REURB, ou Regularização Fundiária Urbana instituída pela Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017, visa regularizar esses núcleos informais, buscando garantir o direito à moradia e à cidade para seus moradores. O processo de regularização busca promover a inclusão social, a segurança jurídica da posse e a melhoria da qualidade de vida nesses espaços.</p> <p>O Plano Diretor 2018 admite a regularização fundiária desses núcleos, inclusive daqueles situados na zona rural, por meio da criação de bolsões urbanos após a regularização fundiária, em consonância com a legislação federal.</p> <p>Os projetos de lei propostos nessas Audiências Públicas, visam ampliar a possibilidade da regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio, condição a ser regulamentada por lei específica mediante processo prévio de discussão pública. Propõe-se ainda, a flexibilidade de parâmetros urbanísticos para lotes já regularizados que não atendam as dimensões mínimas da legislação para construção de casas, uma vez que foram devidamente reconhecidos pela Prefeitura e registrados no Cartório de Imóveis, respeitando o direito à moradia do proprietário.</p>
---	--

do uso rural não urbanizável integra pequenos lotes ao zoneamento sustentável, com proteção paisagística e incentivo à preservação.

- França (Normandia e Vale do Loire) – As résidences secondaires em zonas rurais, oficialmente reconhecidas e mapeadas pelo Instituto Nacional de Estatística, com regras específicas para manter equilíbrio entre ocupação e preservação ambiental.
- Itália (Toscana e Úmbria) – As casali (casas de campo) são propriedades rurais regularizadas com função turística e agrícola, previstas na legislação das regiões.
- Portugal (Alentejo e Algarve) – As herdades, legalmente reconhecidas como unidades residenciais e produtivas de baixo impacto, integradas ao ordenamento rural e beneficiadas por programas de recuperação paisagística.

Esses modelos demonstram que é possível desenvolver áreas rurais de forma ordenada, responsável e economicamente viável, transformando passivos fundiários em ativos sustentáveis.

Benefícios da regulamentação das Chácaras de Recreio:

Ambientalmente responsável

- Preserva áreas verdes consolidadas;
- Estimula soluções sustentáveis como fossas biodigestoras e reflorestamento;
- Evita ocupações futuras desordenadas.

Socialmente justa

- Valoriza investimentos de famílias que cuidam da terra;
- Garante segurança jurídica e permanência digna;

<p>- Fortalece comunidades organizadas com gestão colaborativa.</p> <p>Economicamente viável e turisticamente promissora</p> <ul style="list-style-type: none">- Amplia a arrecadação com IPTU e taxas municipais;- Fomenta o turismo rural, o ecoturismo e a economia criativa local;- Atrai investimentos privados e valorização regional. <p>Manutenção das construções evita impactos ambientais severos</p> <ul style="list-style-type: none">- Geração de entulho: A remoção das construções geraria centenas de toneladas de resíduos sólidos, pressionando os aterros da região, intensificando o tráfego de caminhões pesados em estradas e provocando transtornos diretos à vizinhança — como aumento de poeira, ruído, riscos de acidentes, com comprometimento da mobilidade dos moradores locais. <ul style="list-style-type: none">- Erosão e compactação do solo: O tráfego de máquinas pesadas causaria compactação, reduzindo a permeabilidade e a fertilidade do solo, além de favorecer o assoreamento de cursos d'água próximos. <ul style="list-style-type: none">- Destruição de vegetação consolidada: Muitas chácaras possuem árvores frutíferas, cercas vivas e jardins que seriam irremediavelmente perdidos, muitas vezes após anos de cultivo e cuidado ambiental. <ul style="list-style-type: none">- Emissões de CO₂: O processo de demolição, transporte e deposição de resíduos causaria emissão significativa de gases do efeito estufa — o oposto da lógica de uma cidade resiliente ao clima. <p>Em tempos de crise climática, urbana e habitacional, legislações como esta colocam São José dos Campos em um</p>	
---	--

	<p>novo patamar de protagonismo.</p> <p>A cidade pode e deve figurar entre os exemplos globais de planejamento sustentável, tal como muitas regiões da Europa que hoje são referência — não por restringirem, mas por saberem como permitir e regulamentar bem.</p> <p>Coloco-me à disposição para contribuir com ideias ou participar dos próximos debates públicos.</p>	
<p>Silmara Santos Faria Ferreira</p>	<p>Particpei das audiências públicas referentes ao novo Plano Diretor, tendo inclusive a oportunidade de me manifestar na última, especialmente no que diz respeito às considerações sobre a regularização fundiária das chácaras de recreio.</p> <p>Recentemente, tive a satisfação de ser atendida por Vossa Excelência em uma transmissão ao vivo, e, posteriormente, fui contatada por sua equipe, com a qual tive uma reunião presencial em que fui ouvida com atenção.</p> <p>Como munícipe, contribuinte e empresária atuante há 13 anos na região, venho por meio desta manifestar meu apoio ao novo Plano Diretor. Acredito que as diretrizes propostas, tanto para o crescimento vertical quanto horizontal da cidade, trarão avanços significativos. Destaco também a importância das medidas que visam desburocratizar e facilitar a regularização de imóveis urbanos e rurais, o que certamente beneficiará muitos cidadãos.</p>	<p>Com relação a regularização fundiária, oportuno mencionar que Núcleos urbanos informais são áreas ocupadas de forma irregular, com características urbanas, mas sem titulação formal dos ocupantes, podendo ser classificados como clandestinos ou irregulares. Esses núcleos podem ser encontrados tanto em áreas urbanas quanto rurais e são caracterizados pela ocupação de terrenos sem a devida regularidade legal, com ou sem infraestrutura.</p> <p>A REURB, ou Regularização Fundiária Urbana instituída pela Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017, visa regularizar esses núcleos informais, buscando garantir o direito à moradia e à cidade para seus moradores. O processo de regularização busca promover a inclusão social, a segurança jurídica da posse e a melhoria da qualidade de vida nesses espaços.</p> <p>O Plano Diretor 2018 admite a regularização fundiária desses núcleos, inclusive daqueles situados na zona rural, por meio da criação de bolsões urbanos após a regularização fundiária, em consonância com a legislação federal.</p> <p>Os projetos de lei propostos nessas Audiências Públicas, visam ampliar a possibilidade da regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio, condição a ser regulamentada por lei específica</p>

		mediante processo prévio de discussão pública. Propõe-se ainda, a flexibilidade de parâmetros urbanísticos para lotes já regularizados que não atendam as dimensões mínimas da legislação para construção de casas, uma vez que foram devidamente reconhecidos pela Prefeitura e registrados no Cartório de Imóveis, respeitando o direito à moradia do proprietário.
Everton Colen	Visto o crescimento dos imóveis compactos, deveria ser revisto o número de vagas de garagem para conseguirmos fomentar a construção e regularização de Kitnets. Um exemplo é a legislação de Taubaté que aceita 1 vaga de garagem para 2 unidades de até 27m ² , além de não ter gabarito de altura, e para os condomínios de até 16 unidades não há necessidade de vagas de garagem.	A presente sugestão será tecnicamente analisada, e uma vez considerada viável será incluída na proposta.
Gabriela Ribeiro Banon	Análise da Resposta dada pela Prefeitura durante a Quarta Etapa da Audiência Pública: Agradecemos os comentários dos técnicos do Município em resposta à nossa sugestão de mudança na proposta do Projeto de Lei Complementar de Ajustes de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Concordamos com o Secretário Manara que, em sua fala, destaca que “o mundo modifica a cada 5 anos”. Entendemos que a Cidade é um organismo dinâmico e, como tal, está em constante transformação. Por isso, não há dúvida de que a São José dos Campos de hoje não é (e nem poderia ser) a mesma da década de 70. Certamente, a Cidade não pode ficar congelada no tempo e precisa evoluir com as mudanças que se apresentam no mundo. No entanto, acreditamos que essa evolução será muito mais robusta e sustentável se for feita de mãos dadas com a preservação do passado e da História dessa	Com relação a sugestão de criar uma categoria de uso específica para as Zonas Residenciais (ZR), que contemple o trabalho remoto, a partir de um computador em casa, e que não implique em nenhum impacto do lado de fora da residência; informamos que a LC 623/19, em seu Art. 232, já admite a utilização de no máximo 20% do imóvel de uso residencial unifamiliar para escritório ou consultório de profissional liberal, desde que residente no local, não devendo ultrapassar a área máxima edificada de 60m ² (sessenta metros quadrados). Entende-se por profissional liberal a pessoa física que realiza trabalho ou ocupação com o objetivo de lucro ou remuneração. O projeto de lei apresentado pela PSJC, diz respeito ao Art. 265, que trata da edificação desconforme, que é aquela em que o uso é admitido no zoneamento, porém a edificação existente não atende algum parâmetro urbanístico do zoneamento. Entende-se que edificação existente é aquela que possui Habite-se ou documento equivalente, ou ainda Alvará de Construção emitido pelo Município. Assim, o projeto de

<p>Cidade.</p> <p>Concordamos com o Engenheiro Oswaldo que, em sua fala, ressalta que “[a Cidade] alcança uma idade que nós não alcançamos”. Justamente por isso, nós nos preocupamos tanto com a Cidade que queremos deixar para as futuras gerações. Considerando o comentário do</p> <p>2</p> <p>Secretário Manara sobre “novos modelos de negócio”, gostaríamos de propor uma adequação à nossa sugestão prévia.</p> <p>Segundo o Secretário, neste novo modelo de negócio, uma pessoa pode estar “no seu computador, em casa, comercializando com o mundo”. Acreditamos que este modelo de venda, juntamente com o home office, ambos impulsionados pelas restrições impostas com a pandemia da Covid-19, é uma nova realidade que veio para ficar. Entendemos que é um modelo de negócio de baixo impacto, tanto que o Secretário menciona, mais de uma vez, que a atividade pode ser realizada “em casa”.</p> <p>Desta forma, sugerimos a criação de uma categoria de uso específica para as Zonas Residenciais (ZR), que contemple esse modelo de negócio feito remotamente, a partir de um computador em casa, e que não implique em nenhum impacto do lado de fora da residência.</p> <p>Sugerimos, então, uma nova redação do Parágrafo 2o do Art. 264, nos seguintes termos:</p> <p>§2o Serão admitidas mudanças de atividade dentro da mesma categoria de uso nos termos do inciso II deste artigo; a exceção dos usos praticados em Zonas Residências, onde serão admitidas APENAS MUDANÇAS de atividade para a categoria de uso reservada para as Zonas Residenciais (ZR); a exceção do</p>	<p>lei propõe tão somente a admissão de transformação de uso de uma atividade dentro da mesma categoria de uso, desde que a edificação possua os documentos mencionados acima, que comprovem sua regularidade. Um exemplo prático, seria a transformação de uma papelaria em loja de vestuário ou um escritório comercial.</p> <p>A proposta para restringir no Art. 264 da LC 623/19, mudanças o uso desconforme na ZR deve ser avaliada com cautela, no que se refere ao direito adquirido. O direito adquirido é uma garantia constitucional que impede a aplicação retroativa de leis que prejudiquem situações jurídicas já consolidadas. No contexto do uso e ocupação do solo, isso significa que, em tese, um uso já estabelecido, que esteja em conformidade com a lei vigente no momento em que foi iniciado, não poderia ser prejudicado por mudanças posteriores na legislação. No entanto, o uso desconforme, ou seja, em desacordo com as atuais normas de uso e ocupação do solo, pode não ser considerado um direito adquirido a ser protegido, se houver riscos à segurança, saúde, ou bem-estar coletivo.</p> <p>Avaliar se uma restrição ao uso desconforme compromete ou não o direito adquirido, depende de uma análise detalhada do caso, levando em consideração as leis aplicáveis, as características da atividade, a gravidade da infração e os impactos da restrição. Portanto, é fundamental analisar cada situação específica, considerando as peculiaridades do caso e a legislação aplicável.</p> <p>Considerando que o projeto de lei apresentado pela PSJC propõe a transformação de uso de uma atividade dentro da mesma categoria de uso; considerando que as atividades agrupadas em uma mesma categoria na legislação de uso e ocupação do solo possuem o mesmo nível de impacto urbanístico e ambiental; e</p>
--	--

	<p>uso CS3, que será objeto de análise do órgão competente de planejamento urbano, quanto a admissibilidade da mudança de atividade dentro da mesma categoria de uso, quando não situado em ZUPI1, ZUPI2 e ZUD.</p> <p>Em sua fala, o Secretário Manara enfatiza a rapidez com que os sistemas evoluem, especialmente no mundo dos negócios, e que, neste aspecto, o prazo de 10 anos seria muito longo. Considerando sua linha de raciocínio, seria fundamental introduzir a presente sugestão de atualização do Projeto de Lei Complementar referente à Lei de Zoneamento, já no texto atualmente em elaboração pela Prefeitura.</p>	<p>considerando as argumentações acima, acerca do direito adquirido, julgo inoportuna a inclusão da restrição proposta para o referido Art. 264 da LC 623/19.</p>
<p>Gerald Francis Banon</p>	<p>Análise da Resposta da Prefeitura feita na Quarta Etapa da Audiência Pública – comentários por parte dos técnicos do Município:</p> <p>Na sua resposta o Engenheiro Oswaldo concorda plenamente que Prédios sustentáveis não são sinônimos de Cidades sustentáveis.</p> <p>Ele dá exemplos de várias áreas de interesse ambiental que estão dentro da cidade e concorrem por mais sustentabilidade e favorecem o conforto ambiental.</p> <p>Ele também considera que os prédios devem existir, para evitar o espraiamento da Cidade, mas acrescenta, não em todos os lugares, em lugares apropriados.</p> <p>Nós concordamos plenamente com esta visão e acreditamos que nossa sugestão se encaixa perfeitamente nela.</p> <p>Na sua resposta, a Prefeitura não entra no mérito da nossa sugestão de melhoria da atualização do Plano Diretor para uma Cidade mais sustentável.</p> <p>A proposta da Prefeitura é acrescentar mais incentivos à construção de prédios sustentáveis. Do nosso ponto</p>	<p>O Plano Diretor instituiu no macrozoneamento urbano a Macrozona de Consolidação no intuito de priorizar a ocupação dos vazios com maior infraestrutura na Cidade. Porém, nem todo o território desta Macrozona é voltado para a verticalização.</p> <p>Os bairros exclusivamente ou predominantemente ocupados por moradias térreas, foram classificados como ZR. O presente projeto de lei de ajustes da LPUOS não propõe alterações no mapa de Zoneamento da Cidade.</p> <p>A revisão dos limites do Macrozoneamento Urbano e das Zonas de Uso estabelecidas na legislação urbanística do Município, deve ocorrer por ocasião do processo de revisão integral do Plano Diretor, e não de forma pontual.</p> <p>Quanto a sugestão para criação de nova classe de zoneamento, limitando a ocupação do imóvel ao limite do Coeficiente de Aproveitamento Básico, para preservar determinadas localidades da Cidade; oportuno informar que nas zonas de uso Zona Residencial (ZR) e Zona Mista Um (ZM1) e no Corredor Um (CR 1), os usos</p>

<p>de vista, a proposta de atualização do Plano Diretor poderia, nesta ocasião, ir um pouco além na perspectiva de termos uma Cidade com mais garantias de sustentabilidade.</p> <p>Nossa sugestão é precisamente inserir no Plano Diretor mais uma garantia de sustentabilidade por meio de incorporação de mais uma classe dentro das áreas de interesse ambiental já existentes.</p> <p>Esta classe seria constituída das áreas atualmente com CA abaixo ou igual ao CAB.</p> <p>A introdução desta classe no Artigo 48 do atual Plano Diretor seria muito importante como forma de preservar o conforto ambiental da Cidade.</p> <p>3</p> <p>Isto porque essas áreas já contribuem, significativamente, como espaços abertos, melhorando a circulação do ar e reduzindo o impacto do calor nas áreas vizinhas densamente habitadas ou possivelmente densamente habitadas.</p> <p>Com base no reconhecimento desta contribuição, essas áreas não poderiam ser consideradas locais apropriadas para a construção de prédios com CA superior ao CAB.</p> <p>O momento de acrescentar no Projeto de Lei Complementar de alteração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado mais essa classe de áreas de interesse ambiental é agora, a fim de garantir mais sustentabilidade para a Cidade como um todo.</p> <p>Isto, considerando que a atual proposta da prefeitura de garantir a construção de prédios sustentáveis deve ser acompanhada não somente de uma contrapartida financeira, mas também de uma contrapartida urbanística.</p> <p>Sugerimos, então, o acréscimo de mais</p>	<p>permitidos estão restritos ao Coeficiente de Aproveitamento Básico 1,3.</p>
---	--

	<p>um Inciso ao Art. 48, seria o Inciso IV, com a seguinte redação: IV - Zonas com CA abaixo ou igual ao CAB: deverão ter seu perímetro preservado e a extensão dos seus Corredores de Usos limitado, como contrapartida urbanística ao Direito de Construir acima do CAB.</p> <p>Esta é nossa sugestão de contrapartida urbanística do planejamento aos incentivos para a construção de prédios sustentáveis.</p>	
<p>Angela Paiva Fernandes</p>	<p>ASSUNTO: Proposta de Liberação de Construção de Unidades Habitacionais em Loteamentos com Obras de Infraestrutura em Execução, para Adequação à Lei Federal nº 14.382/2022, como Contribuição ao Projeto de Lei de Ajustes aos Parâmetros Urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 623, de 2019), conforme Edital de 05 de Maio de 2025, expedido pela Prefeitura do Município de São José dos Campos/SP.</p> <p>NOTA TÉCNICA Angela Paiva Fernandes Presidente da AELO – Associação das Empresas de Loteamento do Vale do Paraíba e Litoral Norte</p> <p>Na qualidade de Presidente da AELO – Associação das Empresas de Loteamento do Vale do Paraíba e Litoral Norte, apresento a presente Nota Técnica como contribuição institucional para a modernização dos procedimentos municipais relacionados à liberação de construções habitacionais. Considerando a recente evolução do marco legal federal, especialmente a promulgação da Lei nº 14.382/2022, torna-se urgente e necessário alinhar a legislação municipal à nova realidade normativa, garantindo segurança jurídica e</p>	<p>A lei Complementar n. 623, de 2019, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município, na Seção IX referente ao Loteamento Residencial de Interesse Social, prevê em seus artigos 73 – 80, a admissibilidade do loteamento residencial unifamiliar de interesse social vinculado à construção das unidades habitacionais na zona de uso ZM5; podendo estas unidades serem edificadas concomitantemente às obras de infraestrutura do loteamento; e, ficando a liberação do “Habite-se”, referente às obras de edificação das unidades residenciais, vinculada ao recebimento definitivo das obras de infraestrutura do loteamento.</p> <p>No entanto, diante das argumentações apresentadas, observou-se a necessidade de aperfeiçoar alguns mecanismos legais existentes para corroborar com o Programa Habitacional do Município, sendo eles; a compatibilização do conceito de habitação de interesse social, em conformidade com os programas habitacionais de interesse social das esferas federal, estadual e do Município no PDDI; a admissibilidade da redução da área mínima para 200.000 m² para fins de aprovação por etapas de loteamento situado em Zona Mista Cinco – ZM5; e, a exigência proporcional, para implantação de um equipamento institucional, considerando o número de lotes edificados, a população projetada, bem como a existência e a capacidade dos equipamentos públicos já instalados no</p>

<p>agilidade à produção habitacional em loteamentos com obras de infraestrutura em andamento. Este documento busca fundamentar juridicamente a possibilidade de emissão de alvarás de construção nesses casos, em especial no contexto da revisão da Lei Complementar nº 623/2019 de São José dos Campos.</p> <p>1.OBJETIVO</p> <p>Esta nota técnica tem por objetivo apresentar os fundamentos jurídicos e técnicos que autorizam a liberação da construção de unidades habitacionais em loteamentos regularmente aprovados e registrados, ainda durante a execução das obras de infraestrutura, garantindo segurança jurídica à Administração Pública e celeridade na produção habitacional, e ainda com o objetivo de adequar a LC nº 623/19 de São José dos Campos ao processo legal atual, conforme fundamentos abaixo explanados:</p> <p>2. CONTEXTO LEGAL E REGULATÓRIO</p> <p>A liberação de construções durante as obras de loteamento encontra amparo legal consolidado na legislação federal vigente:</p> <p>2.1. Lei Federal nº 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano)</p> <p>O art. 32 autoriza expressamente a comercialização dos lotes após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis, ainda que as obras de infraestrutura estejam em execução, desde que garantidas por caução, fiança bancária ou seguro.</p> <p>2.2. Lei Federal nº 14.382/2022</p> <p>Em 2022 foi promulgada a Lei 14.382/2022 que reforçou a possibilidade de registro das unidades</p>	<p>entorno do loteamento, na Lei de parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.</p>
--	---

autônomas em construção, mesmo sem a conclusão das obras, desde que o projeto esteja aprovado e a incorporação ou loteamento devidamente registrado. Essa previsão aplica-se também aos loteamentos cujas obras de infraestrutura ainda não tenham sido iniciadas, desde que haja o registro do loteamento e garantia das obras, conforme exigido pela legislação, que possibilitou a alteração dos dispositivos da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), no Art. 237-A e §§ 4º e 5º, portanto tornando possível a abertura de matrícula das unidades vinculadas às frações ideais de terreno, e também o cancelamento dessas matrículas caso haja exclusão ou cancelamento da incorporação, conforme segue:

Art. 237-A – § 4º: Após o registro do memorial de incorporação, é permitida a abertura de matrícula das unidades autônomas vinculadas às respectivas frações ideais do terreno, ainda que as obras não tenham sido iniciadas ou concluídas, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 237-A – § 5º: A matrícula da unidade autônoma poderá ser encerrada, a requerimento do proprietário ou por determinação judicial, mediante a averbação do cancelamento da incorporação imobiliária ou da exclusão da unidade, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

2.3. Lei Federal nº 4.591/64 (Lei de Incorporações Imobiliárias)

Devido ainda, a promulgação da Lei Federal nº 14.382/2022 que alterou a Lei Federal nº 4.591/64 ficou autorizado expressamente a comercialização de unidades futuras, com possibilidade de incorporação por

fases, condicionada à aprovação dos projetos e ao registro da incorporação, em seus dispositivos, conforme artigo 68 e parágrafos, do qual segue:

Art. 68 A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais a ele aplicáveis. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 1º A modalidade de incorporação de que trata este artigo poderá abranger a totalidade ou apenas parte dos lotes integrantes do parcelamento, ainda que sem área comum, e não sujeita o conjunto imobiliário dela resultante ao regime do condomínio edilício, permanecendo as vias e as áreas por ele abrangidas sob domínio público. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 2º O memorial de incorporação do empreendimento indicará a metragem de cada lote e da área de construção de cada casa, dispensada a apresentação dos documentos referidos nas alíneas e, i, j, l e n do caput do art. 32 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 3º A incorporação será registrada na matrícula de origem em que tiver sido registrado o parcelamento, na qual serão também assentados o respectivo termo de afetação de que tratam o art. 31-B desta Lei e o art. 2º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e os demais atos correspondentes à incorporação. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 4º Após o registro do memorial de incorporação, e até a emissão da carta de habite-se do conjunto imobiliário, as

averbações e os registros correspondentes aos atos e negócios relativos ao empreendimento sujeitam-se às normas do art. 237-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Dessa forma, a alteração promovida pela Lei Federal nº 14.382/2022 na Lei nº 4.591/64 trouxe inovações essenciais para a dinâmica dos loteamentos vinculados à construção de unidades habitacionais. Ao reconhecer expressamente que a alienação de lotes associada à construção de casas caracteriza uma forma legítima de incorporação imobiliária — ainda que sem áreas comuns ou sem constituir condomínio edilício —, a legislação conferiu maior segurança jurídica e operacionalidade a projetos habitacionais implantados por fases, mesmo durante o período de execução das obras de infraestrutura. Com isso, viabiliza-se a formalização e o registro da incorporação desde que haja a devida aprovação dos projetos e o registro do loteamento, permitindo a comercialização de unidades futuras com respaldo legal, inclusive para fins de financiamento habitacional. Trata-se de um importante avanço normativo que desburocratiza o processo, dinamiza a produção de habitação de interesse social, fomenta o desenvolvimento urbano planejado e reduz obstáculos para a atuação conjunta entre o setor público e o privado na entrega de moradias.

3. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICO-JURÍDICA PARA A LIBERAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

Considerando que o loteamento está aprovado por decreto municipal e registrado no Cartório de Registro de Imóveis; que as obras de infraestrutura estão em execução e garantidas

legalmente; e que a construção de unidades será realizada com base em projeto aprovado, é juridicamente seguro e tecnicamente justificável permitir a liberação dos alvarás de construção durante a execução das obras do loteamento.

4. BENEFÍCIOS DA ADOÇÃO DESTA MEDIDA

- Redução do déficit habitacional
- Viabilidade financeira do empreendimento
- Segurança jurídica ao Município
- Desenvolvimento urbano planejado
- Movimentação econômica local

5. CONCLUSÃO

É plenamente possível, legal e tecnicamente recomendado que o Município autorize a liberação de alvarás de construção para unidades habitacionais em loteamentos com obras em andamento, desde que respeitados os critérios legais. Tal medida contribui para o atendimento da função social da propriedade e das políticas públicas de habitação.

JUSTIFICATIVA TÉCNICA

Diante da Nota Técnica acima exposta, apresentamos, por meio deste documento, a proposta técnica e institucional de implementação de empreendimento habitacional em regime de loteamento, com incorporação imobiliária vinculada à Lei Federal nº 4.591/64, com financiamento pela Caixa Econômica Federal/agente financiador, requerendo, para viabilidade dessa proposta e atendimento das exigências da CAIXA, que seja autorizado, pelo Município, a aprovação de alvarás de construção para Conjunto Habitacional concomitantemente à execução das

obras do loteamento. Após o final do cronograma de execução do Conjunto Habitacional a Prefeitura emitirá o Termo de Verificação de Obras Parcial (TVOP) referente às obras do loteamento e o Habite-se para o Conjunto Habitacional concluído.

1. Procedimento proposto

O processo ocorrerá da seguinte forma:

Loteamento:

- Emissão do Certificado GRAPROHAB;
- Decreto de aprovação definitiva do loteamento;
- Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- Caução, Carta Fiança ou Seguro Garantia exigido pelo Município.

Habitação (casas):

- Aprovação do empreendimento habitacional por fases;
- Submissão e aprovação do projeto arquitetônico das unidades;
- Emissão do Alvará de Construção, podendo ser unificado ou por lote;
- Emissão do Cadastro Imobiliário Municipal;
- Registro da Incorporação Imobiliária das casas isoladas, conforme Lei nº 14.382/22.

Seguros exigidos pela Caixa Econômica Federal:

- Seguro de término de obra (infraestrutura e habitação);
- Seguro de risco de engenharia (patologias e manutenções durante a obra);
- Seguro pós-entrega (atendimento ao cliente);

2. Justificativa para TVO e Habite-se parciais

A adoção dos mecanismos acima reforça o compromisso do

empreendedor com a execução integral do projeto, assegurando o cumprimento das obrigações contratuais e minimizando os riscos de paralisação ou abandono das obras. Esses instrumentos também proporcionam ao poder público respaldo financeiro e jurídico, permitindo maior segurança para adoção de medidas corretivas, se necessárias.

A autorização para emissão parcial do TVO e do Habite-se por fase fortalece o ordenamento urbano, possibilita a entrega organizada e progressiva das moradias, e contribui diretamente para a redução do déficit habitacional, por meio da viabilização da aquisição conjunta do terreno e da unidade habitacional definitiva.

Ademais, seguem algumas Justificativas Complementares – Liberação de Construções durante as Obras do Loteamento.

Embora a aprovação e o registro do loteamento representem um avanço no ordenamento urbano e um marco legal necessário à ocupação planejada do território, o simples parcelamento do solo não resulta, por si só, na redução imediata do déficit habitacional. A redução efetiva desse déficit ocorre somente com a entrega da unidade habitacional concluída, habitável e regularizada, apta a ser financiada, habitada e integrada à malha urbana.

A possibilidade de iniciar a construção das unidades habitacionais durante a execução das obras do loteamento, com os devidos controles e instrumentos de mitigação de risco (seguros, garantias, fianças bancárias e fases bem delimitadas), proporciona os seguintes benefícios:

Aceleração da entrega de moradias:
Permite o encurtamento do ciclo de

produção habitacional, especialmente em empreendimentos de interesse social, caso das ZM5 de São José dos Campos, garantindo a entrega simultânea da infraestrutura e das casas, reduzindo custos e tempo de obra.

Segurança jurídica e técnica: O modelo proposto está respaldado por instrumentos normativos e financeiros (Lei 4.591/64, Lei 14.382/22 e exigências da Caixa Econômica Federal), que garantem a execução das obras e protegem tanto o poder público quanto os adquirentes.

Melhor uso do financiamento habitacional: Com o financiamento vinculado ao contrato de aquisição do imóvel já construído (terreno + edificação), o comprador tem acesso imediato ao crédito habitacional, o que aumenta a viabilidade financeira do empreendimento.

Evita ocupações irregulares: Ao permitir a construção com responsabilidade técnica e jurídica durante as obras do loteamento, evita-se o uso inadequado do solo, construções clandestinas ou invasões que comprometam o planejamento urbano.

Fomento ao desenvolvimento urbano planejado: A liberação controlada e faseada da construção promove o adensamento qualificado, com infraestrutura em curso e alinhamento com as diretrizes do plano diretor e legislação urbanística municipal.

Diante de todo o novo contexto legal apresentado, e para a adequação as normas, segundo o Princípio da Hierarquia e da Compatibilidade das Normas, bem como ao Princípio da Unidade do Ordenamento Jurídico se faz necessário a exclusão do limitador

mínimo da área loteável para requerimento de TVO Parcial na LC nº 623/2019 de São José dos Campos, pois as legislações supramencionadas não atrelam limitadores para liberação de TVO Parcial.

Dessa forma, considerando o amparo legal conferido pela legislação federal vigente, Lei nº 14.382/2022, pelo artigo 32 da Lei nº 6.766/79, os §§ 4º e 5º do artigo 237-A da Lei nº 6.015/73, e Lei Federal nº 4.591/64, artigo 68 e §§ 1º e 4º, conclui-se que há plena segurança jurídica para que o Município autorize, de forma controlada e responsável, a emissão de alvarás de construção em loteamentos cujas obras de infraestrutura estejam em execução ou ainda não iniciadas, desde que garantidas por instrumento legal e acompanhadas por projetos de Conjunto Habitacional aprovados.

Portanto, trata-se de uma adequação feita pelas alterações proporcionadas pela Lei Federal nº 14.382/2022, por ser medida eficaz para atender à demanda habitacional, perfeitamente aplicável em zonas de interesse social prevista em lei, conceitualmente as ZM5 do município de São José dos Campos e assim, fomentar o desenvolvimento urbano e assegurar a função social da propriedade, em conformidade com o ordenamento jurídico nacional.

Diante da relevância do tema para o desenvolvimento urbano do Município e da robustez legal e técnica apresentada, reiteramos a plena viabilidade jurídica da autorização para construções em loteamentos com obras em execução, desde que registrados e garantidos por instrumentos legais adequados. Tal medida atende não apenas ao interesse dos empreendedores, mas sobretudo às diretrizes de política pública de habitação e planejamento urbano, ao

	<p>reduzir o déficit habitacional, promover a ocupação ordenada do território e fomentar a economia local. A AELO se coloca à disposição da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade para dialogar, colaborar e oferecer apoio técnico para que São José dos Campos avance de forma segura, eficiente e compatível com o ordenamento jurídico nacional.</p>	
--	---	--