PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

TRANSCRIÇÃO

7ª. AUDIÊNCIA PÚBLICA: 27/11/2025
Local: Casa do Idoso Centro – Centro – horário: 18:45 h

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

Aos vinte e sete dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, na Casa do Idoso Centro, à Rua Euclides Miragaia, 508- Centro, às 18 horas e 45 minutos, o senhor Marcelo Manara , secretário de Urbanismo e Sustentabilidade da Prefeitura Municipal, deu abertura à última audiência pública sobre o projeto de lei referente ao condomínio de sítios de recreio, instituído pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Complementar nº 612/2018). Secretário saudou os presentes, agradeceu às equipes de apoio, à SEURBS, à GCM e ao responsável pelo som, bem como à SEPAC pela cessão do espaço na Casa do Idoso Centro. Ele ressaltou a importância do processo participativo e transparente na construção de políticas públicas e explicou que esta seria a sétima e última audiência pública sobre o tema.

Em seguida, Marcelo Manara realizou a leitura do Decreto nº 20.089, de 31 de outubro de 2025, que regulamenta a realização das audiências públicas relacionadas ao projeto de lei instituído pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Complementar nº 612/2018). Detalhou as etapas da audiência, os prazos, regras de participação, formas de manifestação e procedimentos posteriores.

Após concluir a primeira etapa, o secretário passou a palavra ao Diretor de Planejamento Urbano e Rural, arquiteto Paulo Caon, responsável pela apresentação técnica da proposta legislativa.

APRESENTAÇÃO TÉCNICA – PAULO CAON

O arquiteto Paulo Caon iniciou sua explanação destacando que o projeto de lei regulamenta a figura do Condomínio de Sítios de Recreio, prevista no Plano Diretor desde 2018, permitindo a aprovação de novos empreendimentos e a regularização de núcleos informais instalados na zona rural. Explicou que dois terços do território municipal são rurais e que, devido à procura crescente por moradia e lazer nessas áreas, surgiram parcelamentos irregulares ao longo dos anos.

O apresentador detalhou as premissas do projeto de lei, incluindo:

- Admissibilidade de regularização de parcelamentos rurais;

- Regras urbanísticas específicas;

- Criação de Bolsão Urbano, permitindo lotes inferiores ao módulo rural de 20 mil m²;

- Implantação de infraestrutura sob responsabilidade dos empreendedores e condôminos;

- Pagamento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, destinada ao Fundo Municipal de Habitação;

- Equilíbrio da alíquota do IPTU após transformação de área rural em bolsão urbano;

- Atendimento ao Plano de Desenvolvimento e Proteção do Jaguari.

Paulo Caon explicou as diferenças entre novos empreendimentos e parcelamentos a regularizar, apresentando critérios de área mínima, porcentagem de manejo e reserva ambiental, largura das vias, limites de permeabilidade, parâmetros de ocupação e prazos para solicitação de regularização. Reforçou que se trata de uma lei urbana e não de

regularização fundiária, e que, portanto, possui natureza privada, exigindo contrapartidas e encerrou a apresentação técnica.

MANIFESTAÇÕES DOS INSCRITOS

Lucas Lemes — Parabenizou o projeto de lei, destacando benefícios como segurança jurídica, valorização dos imóveis, organização do solo, incentivo ao desenvolvimento econômico e respeito às normas ambientais.

Celso Antônio — Afirmou que o projeto é importante para famílias que possuem apenas recibos de compra e venda e que desejam regularizar suas chácaras, trazendo segurança e preservação ambiental.

Jorge Oliveira — Representando moradores do SAPÉ-II, relatou dificuldades em regularizar o desmembramento do sítio Carandê devido à localização em área da APA do Banhado. Entregou documentos à mesa para registro em ata.

Aldrei Moreira — Parabenizou a equipe e citou pontos relevantes da proposta, como regularização de parcelamentos, implantação de SIRs na macrozona turística e destinação da Outorga ao Fundo Municipal de Habitação.

André Luiz Cardoso — Destacou o avanço legislativo, afirmando que a proposta traz segurança, preservação ambiental e organização territorial.

Elaine Lopes — Questionou quando será discutida a regularização fundiária do Banhado, mencionando decisão judicial que exigiria da prefeitura um plano de regularização para bairros irregulares. Relatou dificuldades de moradores em obter água e energia devido a impedimentos administrativos.

Adriana Borgo — Representando o núcleo Peixe Dourado, solicitou revisão da Outorga para núcleos existentes, afirmando que seu valor inviabilizaria a regularização. Solicitou também que o Ministério Público seja informado sobre o andamento do projeto para evitar demolições.

Micaela Landina — Advogada, destacou a necessidade de previsão legal que assegure a suspensão de ações demolitórias enquanto o processo de

regularização estiver em curso. Mencionou dificuldades financeiras dos moradores e necessidade de clareza nos custos.

Cláudia Vanessa — Advogada atuante em diversos núcleos, ressaltou que a Outorga inviabilizaria regularização de locais como Jaguari, onde a população é majoritariamente hipossuficiente. Reforçou que a lei precisa ter efetividade social.

Aécio Motta — Presidente de associação de moradores, fez críticas sobre a ausência de levantamentos socioeconômicos e comparou situações semelhantes na cidade. Defendeu proteção aos moradores mais antigos.

Douglas Soares — Apoiou o projeto afirmando que o SIR representa avanço no ordenamento territorial, com forte caráter ambiental, responsabilidade técnica e geração de recursos para habitação.

Lincoln Delgado — Ambientalista, elogiou o rigor ambiental da legislação, destacando que ela cria um marco temporal e contribui para controlar novos núcleos irregulares. Sugeriu que a Outorga considere o volume de área preservada.

João das Mercês — Ex-vereador parabenizou o projeto e ressaltou a necessidade de atenção aos pequenos produtores rurais e aos critérios mínimos de metragens para regularização.

Silmara Ferreira — Representante do Jaguari, expressou preocupação com exigências como 50% das moradias edificadas, ações demolitórias e valor da Outorga. Solicitou revisão na alíquota.

Isaías do Nascimento — Relatou experiências pessoais com ações demolitórias e pediu atenção às comunidades vulneráveis, reforçando a necessidade de garantir o direito à moradia.

Ayrton Azevedo — Representante do Recanto das Vertentes do Jaguari, voltou a solicitar revisão da Outorga para moradores de baixa renda e propôs criação de um fundo para regularização.

DEVOLUTIVA INICIAL – ETAPA 4

O arquiteto Paulo Caon retomou a palavra para responder questões gerais. Ele esclareceu que:

- A lei trata de regularização privada, não de regularização fundiária;

- A Prefeitura não pode prever na lei que o simples protocolo suspenda ações judiciais;

- A análise prévia, com pagamento da primeira parcela, deve servir como fundamento para suspensão de demolitórias perante a Justiça;

- Quanto maior a área de reserva ambiental, menor será o valor da Outorga;

- Simulações indicam que alguns núcleos podem pagar valores em torno de R$ 2 mil por lote.

ENCERRAMENTO – ETAPA 5

O secretário Marcelo Manara agradeceu a todos pela participação cidadã exemplar, ressaltando que críticas e sugestões seriam incorporadas ao caderno de devolutivas. Informou que documentos e contribuições poderão ser enviados até 2 de dezembro. Nada mais a tratar encerrou a audiência, reforçando que os interessados que não tiveram respostas ou não entenderam a devolutiva deveriam procurá-lo ao final e eu Marisa do Prado Sá Durante lavrei a presente ata.