



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
DE 06 DE AGOSTO DE 2025**

Altera a Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, que “Estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos aprovado e instituído pela Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS APROVA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Ficam acrescidos os §§ 3º e 4º ao art. 11 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 11.
.....

§ 3º O loteamento de acesso controlado somente poderá ser realizado em Zona Mista Um – ZM1, desde que atendidos os seguintes critérios:

I – a não existência de estabelecimentos não residenciais ou residenciais multifamiliares no interior do perímetro de fechamento;

II - a não existência de áreas públicas institucionais no interior do perímetro de fechamento;

III – o não impedimento ao acesso à via pública para as áreas confrontantes e sem possibilidade de acesso viário;

IV – o pedido de fechamento deverá apresentar a concordância de 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos proprietários;

V – o pedido de fechamento deverá ser realizado por associação de moradores devidamente constituída.

§4º Uma vez aprovado o fechamento em ZM1, fica vedado no interior deste perímetro, uso diverso do residencial unifamiliar.”



Comentário: Admissibilidade do acesso controlado de loteamentos regulares existentes em Zona Mista Um (ZM1), desde que exclusivamente destinado ao uso residencial unifamiliar; atendidos os critérios quanto a concordância de 50% +1 dos proprietários; não haja áreas públicas institucionais no seu interior do fechamento; e esse não constituir impedimento de acesso à via pública para as áreas confrontantes ou remanescentes desprovidas de outros acessos. Tal propositura decorre da existência de loteamentos classificados como ZM1, que admite somente o uso residencial unifamiliar e o uso comercial e de serviços de impacto urbanístico ambiental irrelevante, o “CS”; porém, os lotes são ocupados em sua totalidade por residências.

Art. 2º Fica acrescido o § 5º ao art. 45 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 45.
.....

§ 5º Quando o loteamento estiver situado em Zona Mista Cinco – ZM5, a área mínima para fins de aprovação por etapas poderá ser reduzida para 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados).”

Comentário: A Zona Mista Cinco (ZM5) foi concebida para os núcleos urbanos regularizados, e para glebas situadas ao redor ou nas adjacências desses núcleos, para fomentar a produção de lotes voltados a população de menor poder aquisitivo na Cidade, e, a implantação de usos comerciais e de serviços essenciais ao dia a dia da população residente no local. O ajuste proposto visa corroborar com esta política habitacional, na medida em que diminui dos atuais 300.000m² (trezentos mil metros quadrados) para 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados) na ZM5, a metragem mínima admitida para implantação de loteamentos em etapas.

Art. 3º Fica alterado o “caput” do art. 65 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 65. A liberação dos lotes para construção poderá ser de forma total ou parcial, mediante Decreto, após o recebimento definitivo das obras de infraestrutura básica, caso esta não seja preexistente.”

Comentário: Possibilitar a liberação parcial de lotes para construção nos loteamentos aprovados e em fase de implantação, caso já exista infraestrutura na via de acesso desses lotes, para ofertar com maior celeridade, novos empregos e novas unidades habitacionais na Cidade.

Art. 4º Fica acrescido o parágrafo único ao art. 78 da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, com a seguinte redação:



“Art. 78.
.....

Parágrafo único. Na ocasião da implantação do loteamento em etapas, nos termos do §5º do art. 48, desta Lei Complementar, o Município exigirá a implantação de, no mínimo, e de modo proporcional, 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 entorno do loteamento.”

Comentário: Previsão no Loteamento de Interesse Social de equipamento público proporcional a implantação de residências unifamiliares em conjunto com o loteamento, sob custas do loteador, uma vez que a demanda por serviços públicos dar-se-á imediatamente após a entrega do loteamento.

Art. 5º Fica alterado o “caput” e acrescentadas as alíneas “a” e “b” ao inciso I do art. 110 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 110.
.....

I - Centralidade Metropolitana Eixo Dutra - CMETRO.ED: destinada a diversidade de usos comerciais e de serviços com baixo ou médio nível de impacto urbanístico e ambiental, as atividades geradoras de ruído noturno e as atividades industriais, admitindo-se o uso misto com o residencial multifamiliar desde que a Área Construída Computável - ACC total do uso residencial multifamiliar vertical fique limitada ao percentual máximo de 50% (cinquenta por cento) da área total computável do empreendimento, com acesso exclusivo por via local, vedado o acesso por vias de maior hierarquia; e

a) Na ocasião de novos loteamentos a serem aprovados a partir da vigência desta Lei Complementar, mediante apresentação de Plano de Ocupação Específica, fica admitida a destinação do uso Residencial Multifamiliar Vertical, limitado a relação de 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes do loteamento, desde que, os lotes que venham a receber esta destinação tenham acesso exclusivo por via local, sendo vedado o acesso por vias de maior hierarquia;

b) Na condição estabelecida na alínea “a” deste inciso, fica dispensada à limitação de área construída computável do uso residencial multifamiliar vertical, estabelecida no “caput” deste inciso.”

Comentário: A propositura visa um reequilíbrio na relação percentual do uso multifamiliar com o uso não residencial, na forma mista, no âmbito da edificação e do loteamento, para fomento da produção habitacional na Cidade.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 6º Fica acrescido o parágrafo único ao art. 114 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 114.
.....

Parágrafo único. Aplicam aos imóveis lindeiros as vias relacionadas como corredores de uso, o zoneamento do respectivo corredor de uso.”

Comentário: Aperfeiçoamento textual da redação do zoneamento “corredor de uso”, para dirimir dúvidas quanto a definição do uso no local.

Art. 7º Fica acrescido o inciso V ao art. 119 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 119.
.....

V - Os lotes oriundos de loteamento regularizados, que não atendam a testada e área mínima prevista no Anexo VI desta Lei Complementar, poderão admitir os usos R, CS e I1-A e poderão ter para estes usos os parâmetros de recuos e taxa de ocupação flexibilizados, mediante análise e diretriz do órgão responsável pelo planejamento urbano.”

Comentário: A Zona Mista Cinco - ZM5 foi concebida para os núcleos urbanos regularizados, e para glebas ao redor desses núcleos, para fomentar a produção de lotes voltados a população de menor poder aquisitivo. A ZM5, além das residências unifamiliares, admite os usos comerciais e de serviços de baixo incômodo urbanístico e ambiental, essenciais ao dia a dia da população residente no local. Ocorre, que parte dos lotes oriundos de loteamentos regularizados de interesse social, não atendem as dimensões mínimas da legislação para construção de moradias e desses comércios. A regularização fundiária de interesse social, definida na REURB S (interesse social), reconhece os documentos de compra e venda dos adquirentes e a configuração fática dos lotes, para efeito de registro no Cartório. Porém, muitos desses lotes regularizados, não possuem área e testada, que atendam o mínimo exigido na legislação urbanística; assim, a propositura de flexibilização de parâmetros urbanísticos para aprovação de residências e comércios de baixa incomodidade, em lotes oriundos de loteamentos regularizados de interesse social, busca respeitar o direito à moradia do proprietário, e a oferta de serviços e empregos nessas localidades.

Art. 8º Fica acrescido o parágrafo único ao art. 120 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 120.
.....



Parágrafo único. Fica vedada a construção de muros ou outros elementos que se constituam como barreiras visuais paisagísticas na ZPA1, ao longo das vias públicas e nas divisas das propriedades, devendo os elementos de vedação e fechamento dos imóveis, possibilitarem a permeabilidade visual da paisagem, tais como, fechamentos com alambrados, cercas e similares.”

Comentário: Propõe a vedação à construção de muros ou similares, tanto para as vias públicas quanto entre as propriedades, para preservar a permeabilidade visual da paisagem da ZPA1, que compreende a planície aluvionar dos Rios Paraíba do Sul e Jaguari; cenário paisagístico e ambiental relevante à Cidade de São José dos Campos.

Art. 9º Fica alterado o § 4º e acrescido o § 5º ao art. 122 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 122.
.....

§ 4º No ato da liberação para construção nos lotes nos termos do art. 65 desta Lei Complementar, o Município estabelecerá, por ato do Executivo, o zoneamento adequado ao loteamento com base no Plano de Ocupação Específica aprovado para a gleba e de acordo com os parâmetros definidos no Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 5º A ZPE1 e a ZPE2 prevalecem sobre os corredores de uso, quando aplicável, para os casos previstos no caput e § 3º, ambos, deste artigo.”

Comentário: Aperfeiçoamento da redação do §4º, de forma a elucidar, que a definição do zoneamento será na ocasião da publicação do Decreto que libera a construção nos lotes, conforme o art. 65 da LC 623/19. E inclusão do §5º, para esclarecer que nas glebas com áreas acima de 50.000m², as zonas de uso ZPE1 e ZPE2, prevalecem sobre o corredor de uso.

Art. 10. Ficam acrescidos §§ 1º, 2º e 3º ao art. 133 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 133.
.....

§ 1º A ocupação da Zona Rural deverá respeitar a fração mínima parcelável de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

§ 2º Poderá ser admitido o Condomínio de Sítio de Recreio – SIR, que se constitui 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, com áreas de uso comum destinadas a Área de Manejo e Reserva Ambiental, sendo admitido o atendimento nos lotes, desde que tecnicamente justificado e mediante análise e aceite do órgão competente de planejamento urbano e fica admitido o manejo agroflorestal sustentável.

§ 3º A admissão do Condomínio de Sítio de Recreio – SIR será regulamentado por lei específica, sendo admitido mediante contrapartida financeira de outorga onerosa de alteração de uso do solo nos termos dos arts. 83-A e 83-C, da Lei Complementar n. 612, de 2018.”

Comentário: A Outorga Onerosa de Alteração de Uso, instituída no Estatuto da Cidade (Lei Federal 10257/01), consiste em um importante instrumento para o desenvolvimento urbano, uma vez que possibilita a adequação do uso do solo às necessidades da Cidade, ao mesmo tempo em que gera recursos para o Poder Público investir em infraestrutura e melhorias urbanas. Os recursos oriundos da OOAU serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação.

A proposta de inclusão desse instrumento urbanístico no atual Plano Diretor, objeto do Projeto de Lei Complementar nº 18/2025 protocolado no legislativo, visa possibilitar a regularização de núcleos informais de interesse específico situados em zona rural por meio de Condomínio de Sítios de Recreio; e, a admissibilidade dessa modalidade de “condomínio” na Macrozona de Potencial Turístico, com o propósito de ordenar o processo de fracionamento de propriedades para 1ª e 2ª moradias que já ocorre na zona rural, em razão do esvaziamento econômico das propriedades. Importante observar que o Plano Diretor vigente, no capítulo do Macrozoneamento Rural, Art. 10 inciso III, já prevê dentre os objetivos específicos da Macrozona de Potencial Turístico, a admissibilidade de chácaras, ranchos e sítios de recreio.

A regulamentação do instrumento Outorga Onerosa de Alteração de Uso com seus respectivos critérios de aplicabilidade no território, dar-se-á por meio de legislação específica acompanhada de devida discussão pública. No entanto, na medida em que a sua inclusão está sendo proposta no âmbito do Plano Diretor, necessário se faz, estabelecer um mínimo de regramento da modalidade de Condomínio proposta na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, o qual norteará o projeto de lei específico a ser discutido oportunamente com a sociedade.

Art. 11. Fica alterado o “caput” e acrescidos os §§ 4º e 5º ao art. 157 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 157. Somente será admitido o posto ou sistema retalhista de combustível na forma mista com as atividades classificadas como uso comercial, de serviço e institucional de impacto irrelevante – CS, com as atividades classificadas como uso comercial, de serviço e institucional de impacto baixo - CS1 e com o uso industrial de baixo potencial de incomodidade - I1-A; desde que as atividades sejam admitidas no zoneamento.

§ 1º



§ 4º Fica vedado o uso misto da atividade de posto ou sistema retalhista de combustível com as atividades de ensino e saúde.

§ 5º Fica admitido o uso misto da atividade de posto ou sistema retalhista de combustível com a atividade de revenda de Gás Liquefeito de Petróleo – GLP, desde que admitida no zoneamento e desde que atendida as disposições do inciso II do art. 193, desta Lei Complementar.”

Comentário: Aperfeiçoamento textual na redação do artigo, visando melhor esclarecimento das atividades incompatíveis com o posto de combustível na forma mista; restringindo o uso misto com as atividades de ensino e saúde. Sendo admitida a atividade de revenda de Gás Liquefeito de Petróleo – GLP com o posto de combustível, desde que essa esteja em conformidade com o zoneamento do imóvel.

Art. 12. Fica alterado o “caput” do art. 178 da Lei Complementar n. 623, de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 178. Entende-se por Conjunto Industrial - ICJ, o conjunto de duas ou mais indústrias autônomas que ocupam um mesmo lote ou gleba e disponham de espaços, ou instalações, ou terreno de uso comum, caracterizados como bens em condomínio com exigências mais simplificadas que o condomínio industrial.”

Comentário: A dispensa da exigência de acessos independentes por via pública, quando da existência de mais de 1 (uma) indústria autônoma no Conjunto Industrial (ICJ), visa facilitar a instalação dessa tipologia, sem que haja alterações de suas características principais, e sem que isso cause prejuízos ao viário público.

Art. 13. Ficam alterados os incisos II, III e IV e acrescido o parágrafo único ao art.179 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 179.
.....

II - serão admitidos nos zoneamentos ZUD, ZUPI1, ZUPI2 e CMETRO-ED para as vias marginais, arteriais e coletoras;

III - será admitida a implantação das categorias de uso comercial, de serviços, institucional e industrial permitidas no respectivo zoneamento no qual o empreendimento vier a ser instalado, desde que atendida as disposições do inciso III do art. 193 desta Lei Complementar;

IV - deverá atender aos parâmetros urbanísticos e as demais exigências, conforme segue:

a) ICJ limitado a I1-B, com atendimento das disposições do zoneamento de sua situação para a categoria de uso I1-B;



b) ICJ com vedação do uso CS3, com atendimento das disposições do zoneamento de sua situação para a categoria de uso industrial com maior potencial de incomodidade;

c) ICJ com admissão de CS3, com atendimento das disposições do zoneamento de sua situação para categoria de uso ICJ e atendimento das restrições do inciso III do art. 193, desta Lei Complementar;

d) as situações previstas nas alíneas “a” a “c”, deste inciso, deverão constar no título do Alvará do Construção.

V -

Parágrafo único. Para o empreendimento, na ocasião do Alvará de Construção, que possuir todas as categorias de uso declaradas no âmbito do ICJ, fica admitido a adoção dos parâmetros para o uso misto previstos no art. 194, observados os arts. 193 e 195, todos desta Lei Complementar, conforme o zoneamento de situação do ICJ.”

Comentário: Compatibiliza a restrição já prevista no Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação, a redação do respectivo artigo, restringindo os conjuntos industriais em vias locais da Centralidade Metropolitana Eixo Dutra. Bem como aperfeiçoa o texto redacional do artigo, vedando no âmbito do Conjunto Industrial (ICJ), o uso misto com depósitos de produtos químicos perigosos e com outras atividades incompatíveis.

Art. 14. Fica alterada a alínea “b” do inciso III do art. 189 da Lei Complementar n. 623, de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 189.
.....

III -

a)

b) testada mínima de 10m (dez metros) para o lote exigido na alínea “a” deste inciso;”

Comentário: A alínea b corrige erro material na redação do artigo, retificando que a testada mínima de 10m é para o lote exigido na alínea “a” do inciso III e não do inciso I, como está atualmente redigido na lei.

Art. 15. Ficam alterados os §§ 5º e 6º do art. 192 da Lei Complementar n. 623, de 2019, que passam vigorar com a seguinte redação:

“Art. 192.
.....



§ 5º Para os empreendimentos que contemplem duas ou mais indústrias, que totalizem área construída computável industrial de até 1.000m² (mil metros quadrados), serão aplicados parâmetros de usos misto, desta seção.

§ 6º Para os empreendimentos que contemplem duas ou mais indústrias, que totalizem área construída computável industrial superior a 1.000m² (mil metros quadrados), serão aplicadas as disposições do ICD, nos arts. 173 a 177 ou do ICJ, nos art. 178 a 182 desta Lei Complementar.”

Comentário: O parágrafo § 5º corrige no uso misto com a presença do uso industrial, a limitação de área construída computável industrial, compatibilizando essa área com os limites de área industrial admitida nas zonas mistas e nos corredores de uso. E, o § 6º esclarece que acima da limitação de área proposta no parágrafo 5º, os empreendimentos serão classificados como ICD (Condomínio Industrial) e ICJ (Conjunto Industrial), nos termos dos arts. 178 a 182 desta Lei Complementar.

Art. 16. Fica alterado o inciso V e acrescentado o parágrafo único ao art. 218 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 218.
.....

V - no perímetro urbano do Distrito de São Francisco Xavier, exceto:

- a) na Zona Especial de São Francisco Xavier – ZESFX;
- b) na Rua Ezequiel Alves Graciano, no trecho da Praça Cônego Antônio Manzi até o Cemitério de São Francisco Xavier;
- c) na Rua XV de Novembro, no trecho da Praça São Sebastião até a Rua Projetada 3;
- d) na Rua Joaquim da Silva Maia; e
- e) na Rua Projeta 4.

VI

Parágrafo único. Fica restrito a 7m (sete metros), o gabarito de altura máximo, nas localidades relacionadas nas alíneas “a” à “e” no inciso V, deste artigo.”

Comentário: Restringe em parte do perímetro urbano de São Francisco Xavier, o atual gabarito de altura das edificações de 9m para 7m, buscando preservar a identidade cultural e a paisagem do centro de São Francisco Xavier, em especial, no entorno da Praça Cônego Antônio Manzi e do Largo de São Sebastião.



Art. 17. Fica alterado o "caput" e acrescidos os §§ 1º, 2º e 3º ao art. 231 e da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 231 Quando houver incidência de Macroestrutura Viária, prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, Lei Complementar n. 612, de 2018, em glebas e lotes não oriundos de loteamento, poderá ser exigido pelo órgão competente de mobilidade urbana, o destaque da área incidente no projeto do alvará de construção como área reservada não edificável destinada ao Município.

§ 1º Os lotes oriundos de loteamento deverão ser objeto de consulta ao órgão competente quanto à necessidade de reserva da área não edificável destinada à Macroestrutura Viária, exceto para os usos R, CS e I1-A.

§ 2º Ficam dispensados do atendimento à Macroestrutura Viária, os lotes oriundos de loteamento objeto de regularização fundiária, realizada pela Municipalidade.

§ 3º A exigência de área incidente no projeto de alvará de construção poderá ser reduzida ou dispensada em relação a Macroestrutura Viária vigente, em função da existência de projetos ou estudos específicos da Secretaria de Mobilidade Urbana.”

Comentário: A proposta dispensa os lotes oriundos de loteamentos objeto de regularização fundiária, do atendimento da Macroestrutura Viária, prevista no Plano Diretor; bem como, prevê a possibilidade de redução ou dispensa da Macroestrutura Viária para as demais situações, mediante anuência da SEMOB. Esta propositura decorre do fato da regularização fundiária definida em lei, reconhecer os documentos de compra e venda dos adquirentes e a configuração fática dos lotes e do sistema viário existente, para efeito de registro no Cartório. Desta forma, não há como exigir “*a posteriori*”, o atendimento à Macroestrutura viária, por ocasião do licenciamento das edificações.

Art. 18. Fica acrescido o parágrafo único ao art. 234 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 234.
.....

Parágrafo único. Para a implantação de qualquer atividade ou uso, a reserva de faixa não edificável, ao longo das faixas de alta tensão poderá ser reduzida ou dispensada, desde que haja manifestação por escrito favorável da concessionária ou equivalente.”

Comentário: O acréscimo deste parágrafo tem por objetivo possibilitar, por ocasião da implantação de empreendimentos, a redução e ou dispensa da reserva de faixa não edificável ao longo das faixas de alta tensão, mediante manifestação por escrito favorável da concessionária ou equivalente.



Art. 19. Ficam alterados os incisos I, II e o § 2º do art. 264 da Lei Complementar n. 623, de 2019, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art.264.....
.....

I - que a edificação e sua área construída tenham existência regular para o uso desconforme, comprovada por meio de “Habite-se” ou documento legal equivalente a este, ou Alvará de Construção emitido pelo Município para a atividade ou para a categoria de uso, em todos os casos antes da entrada em vigor desta Lei Complementar;

II - que a edificação tenha absorvido a atividade pretendida ou da mesma categoria de uso, devidamente licenciada pela municipalidade, antes da entrada em vigor desta Lei Complementar;

§ 1º

§ 2º Serão admitidas mudanças de atividade dentro da mesma categoria de uso nos termos do inciso II deste artigo; a exceção do 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, ZUD e CMETRO-ED via marginal.”

Comentário: O artigo 264 trata das condições de admissibilidade do uso desconforme, desde que a edificação comprove algum tipo de regularidade. A retificação proposta para a atual redação dos I, II e § 2º, busca aperfeiçoar o texto referente aos critérios de admissibilidade desse uso desconforme; e, as regras para a mudança de atividade dentro da mesma categoria de uso; bem como, a necessidade de análise específica para admissibilidade do uso CS3 na condição de desconformidade, para evitar conflitos de uso com as zonas mistas, quando este não estiver situado em ZUPI ou ZUD.

Art. 20. Ficam acrescidos os §§ 6º e 7º ao art. 265 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art.265.....
.....

§ 6º Excetuam-se das disposições do § 2º deste artigo, as mudanças de atividade dentro da mesma categoria de uso, sendo mantidas as exigências de vagas de estacionamento para a nova atividade.

§ 7º Não se aplica as disposições do § 6º, deste artigo, quando tratar-se de uso CS3.”

Comentário: A edificação desconforme é aquela em que o uso é admitido no zoneamento, porém a edificação existente não atende algum parâmetro urbanístico do zoneamento. E a edificação existente é



aquela que possui Habite-se ou documento equivalente, ou ainda Alvará de Construção emitido pelo Município. O acréscimo dos § 6º e § 7º têm por objetivo equiparar para efeito de alvará de funcionamento, a possibilidade de mudança de atividade dentro da mesma categoria de uso comercial e de serviços já admitida para o uso desconforme, desde que a edificação possua os documentos mencionados acima, que comprovem sua regularidade.

Art. 21. Fica alterado o incisos II do art. 272 da Lei Complementar n. 623, de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 272.....
.....

II – atendimento integral das exigências para a obtenção do Alvará de Construção e conclusão das fundações até 31 de dezembro de 2026.”

Comentário: O artigo 272 trata da permissão de uso do coeficiente de aproveitamento da LC 428/10 (revogada) pelos processos de Alvará de Construção protocolados em até um ano após a edição da LC 623/19, atual lei de zoneamento da Cidade. A LC 685/24 que havia prorrogado o prazo para atendimento integral das exigências para a obtenção do Alvará de Construção e conclusão das fundações dos empreendimentos, previstas no mencionado artigo 272, em razão da morosidade no trâmite processual de sua aprovação, teve a maior parte do prazo adicional de 18 meses concedidos, comprometido. Assim, o inciso II proposto, prorroga até 31 de dezembro de 2026, o prazo para atendimento integral das exigências para a obtenção do Alvará de Construção e conclusão das fundações.

Art. 22. Fica alterado o inciso III e acrescido o inciso VI ao art. 280 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 280.
.....

III - CM, CL, ZM1, ZM2, ZM3, ZM4, ZM5, ZESFX, CR1, CR2, CR3: R, CS, I1-A;

IV -

VI – CMETRO-CT: R, CS, I1-A, CS1-A.”

Comentário: O artigo 280 trata da admissibilidade de alguns usos nos imóveis que possuem as dimensões mínimas de área e testada previstas na Lei. A proposta de revisão do texto nos incisos III e VI busca reorganizar os zoneamentos e respectivos usos admitidos, individualizando no inciso III, a Centralidade Centro Tradicional, haja visto a inclusão a admissibilidade do CS1 A. Trata-se de ajuste pertinente na medida em que centro tradicional apresenta uma diversidade fundiária, em relação a tamanho e



configuração de terrenos, muitos deles inferiores as dimensões mínimas estabelecidas na lei, o que impede a instalação de atividades comerciais e de serviços comuns a zona central.

Art. 23. Ficam alteradas as linhas das tabelas do Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, da Lei Complementar n. 623, de 2019, referente às linhas destinadas a estabelecer os parâmetros da Zona de Uso Predominantemente Industrial Dois - ZUPI2 e Zona Especial de São Francisco Xavier - ZESFX relacionada ao título “Perímetro Urbano de São Francisco Xavier” e fica acrescida a linha referente ao Corredor Três – CR3 relacionada ao título “Perímetro Urbano de São Francisco Xavier, que passam a vigorar acrescidas das alterações constantes no Anexo I, que é parte integrante desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Ficam mantidas inalteradas as demais linhas, os significados das siglas de atividades e a Lista de Corredores de Uso que integram o Anexo VI- Parâmetros de Uso e Ocupação, da Lei Complementar n. 623, de 2019.

Comentário: Os ajustes propostos nos artigos que se referem à equiparação da exigência de testada para os usos CS3, ICL, ICJ e ICD entre a ZUPI2 e ZUD; à alteração do gabarito de altura das edificações na ZESFX de 9m para 7m, impõem a necessidade destas retificações no Anexo VI.

Art. 24. Fica substituído o Anexo IX – Uso e Ocupação na Zona Rural, da Lei Complementar n. 623, de 2019, conforme Anexo II, incluso, que é parte integrante desta Lei Complementar.

Comentário: Os ajustes propostos nos parâmetros da APA SFX e da Macrozona de Proteção de Recursos Hídricos, são necessários para maior controle no impacto da implantação de atividades no território. Esses ajustes consistem na redução da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento nos imóveis, buscando assim uma maior conformidade com os parâmetros e diretrizes do Plano de Manejo da APA Estadual de SFX e da política de proteção de recursos hídricos.

Art. 25. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial, os parágrafos únicos dos arts. 133 e 231, da Lei Complementar n. 623, de 2019 e os §§ 2º ao 4º do art. 198, da Lei Complementar n.651, de 2022.

Art. 26. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

São José dos Campos, xx de xxxxxxx de 2025.

Anderson Farias Ferreira
Prefeito



ANEXO I – acrescenta dispositivos ao ANEXO VI – Parâmetros de Uso e Ocupação da Lei Complementar n. 623, de 2019, conforme abaixo:

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos				Índices Mínimos			
			CAM		Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m) (*)	
		CAB	MC	ME e MOC			Área (m²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav
ZUPI 2	CS / CS1-A / CS1-B CS2 / I1-A / I1-B	1,30	4,00	2,00	–	0,80	250,00	10,00	5,00	-
	CS4-A / CS4-B I2 / I3 / I4 ⁽⁸⁾					0,65 ⁽⁹⁾	250,00	10,00		1,50
	CS3 ⁽¹¹⁾ ICL / ICD / ICJ						500,00	15,00		3,00

"Perímetro Urbano de São Francisco Xavier"

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos				Índices Mínimos			
			CAM	Gabarito de altura (m)	TO		Lote		Recuos (m) (*)	
		CAB					Área (m²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav
ZESFX	R / CS / I1-A	1,30		7,00	0,65		175,00	7,00	–	-
	RH						500,00	15,00		1,50
	RHS ⁽²⁾ CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾ CS4-A ⁽¹⁾						250,00	10,00		1,50
CR3	R / CS / I1-A	1,30		9,00	0,65		250,00	10,00	5,00	-
	CS1-A / CS1-B / CS2 CS4-A ⁽¹⁾ / CS4-B ⁽¹⁾ I1-B									1,50



ANEXO II – substitui o Anexo IX da Lei Complementar n. 623/2019, conforme abaixo:

“Anexo IX – Uso e Ocupação na Zona Rural”

			APA São Francisco Xavier					MZPRH	MZPT	MZDS ^(II)	APA SJ
			ZPM	ZCB	ZCRH	ZOD	ZDI ^(I)				
Parâmetros/ Usos		TO	0,01	0,01	0,01	0,01	0,10	0,03	0,10	0,10	0,05
		CAM	0,02	0,02	0,02	0,02	0,20	0,06	0,20	0,20	0,10
Residencial	R		Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Pesquisa	Pesquisa científica sobre biodiversidade e patrimônio ambiental		Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Ecoturismo / turismo rural	Lazer contemplativo e atividades em contato com a natureza (práticas de ecoturismo)		Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
	Casa de Repouso para Idosos e Casa para Recuperação de dependentes químicos		Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
	Serviço de hospedagem		Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
	Serviços de entretenimento sustentável, sem hospedagem (restaurantes, bares, pescqueiros, etc.)		Não	Não	Sim ⁽¹⁾⁽⁷⁾	Sim ⁽¹⁾⁽⁷⁾	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
	Serviços de entretenimento sustentável, com hospedagem (restaurantes, bares, pescqueiros, etc.)		Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
	Comércio de apoio (CS e CS1) à residência e ao turismo ao longo das estradas municipais e rodovias estaduais		Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não ⁽²⁾
	Comércio especializado de produtos oriundos da atividade agropecuária		Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
	Clubes náuticos, clubes recreativos e de campo, haras, hípicas.		Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
	Estande de tiro e similares		Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim



Parâmetros/ Usos			APA São Francisco Xavier					MZPRH	MZPT	MZDS ^(II)	APA SJ
			ZPM	ZCB	ZCRH	ZOD	ZDI ^(I)				
			TO	0,01	0,01	0,03	0,03	0,10	0,03	0,10	0,05
			CAM	0,02	0,02	0,06	0,06	0,20	0,06	0,20	0,10
Produção Rural	Consumo próprio/ Diversificado		Agropecuária de subsistência	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
	Econômico	Integrado	Agroflorestal	Não	Sim ⁽³⁾	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
			Agrosilvipastoril	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
			Lavoura-pecuária	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
		Agrícola	Agricultura	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
			Horticultura, Fungicultura	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
			Silvicultura Nativa	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
			Silvicultura Exótica	Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim
			Viveiro de Mudanças Nativas	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
			Viveiro de Mudanças Exóticas	Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim
		Zootécnico	Pecuária	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
			Avicultura, Suinocultura, Cunicultura, Equinocultura, Sericicultura	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
			Aquicultura, Piscicultura, Ranicultura, Ampularicultura	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Não
			Apicultura, Melipicultura	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim



		APA São Francisco Xavier					MZPRH	MZPT	MZDS ^(II)	APA SJ
		ZPM	ZCB	ZCRH	ZOD	ZDI ^(I)				
Parâmetros/ Usos		TO								
		CAM								
Industriais	AGI	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
	Exploração e envasamento de água mineral	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não
	Exploração mineral de cascalho e saibro	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não
	Indústrias incompatíveis com o meio urbano e de segurança nacional	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Sim ⁽⁴⁾
	Processo artesanal de produtos de manejo sustentado (<i>incluído pela Lei Complementar n. 667/2023</i>)	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Energia	Geração de energia hidrelétrica, solar e eólica.	Não ⁽⁵⁾	Não ⁽⁵⁾	Não ⁽⁵⁾	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Resíduos orgânicos	Sistemas de biodigestão e compostagem de resíduos orgânicos	Não ⁽⁶⁾ (LC 667/23)	Não ⁽⁶⁾ (LC 667/23)	Não ⁽⁶⁾ (LC 667/23)	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim

CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo

TO: Taxa de Ocupação Máxima

^(I) ZDI da APA São Francisco Xavier: parâmetros para a Zona Rural, não aplicáveis ao núcleo urbano.

^(II) As restrições impostas pela Zona de Amortecimento do Parque Natural Municipal Augusto Ruschi (PNMAR) deverão ser respeitadas.

⁽¹⁾ exceto pesqueiro.

⁽²⁾ admitido na Tamoios.

⁽³⁾ excluída extração de madeira.

⁽⁴⁾ conforme art. 10, da Lei Complementar n.º 612, de 2018.

⁽⁵⁾ permitida a geração de energia para autoconsumo.

⁽⁶⁾ Permitido o tratamento no mesmo local de geração dos resíduos orgânicos, sendo vedada a instalação de atividade específica para esta finalidade.

⁽⁷⁾ admitida a atividade com TO de 0,03 e CAM de 0,06.

Siglas:

ZPM: Zona de proteção máxima

ZCB: Zona de conservação da biodiversidade

ZCRH: Zona de conservação de recursos hídricos

ZOD: Zona de ocupação diversificada

ZDI: Zona de ocupação dirigida

MZPRH: Macrozona de proteção de recursos hídricos

MZPT: Macrozona de potencial turístico

MZDS: Macrozona de Desenvolvimento Sustentável

APA SJ: Área de proteção ambiental municipal da Serra de Jambeiro