

AJUSTES NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS



Maio/Junho 2025

PROCEDIMENTOS LEGAIS – REALIZAÇÃO DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

05 de maio de 2025

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS DE 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).

A Prefeitura de São José dos Campos, por intermédio da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, informa e convida os interessados a comparecer às Audiências Públicas que serão realizadas nos dias, horários e locais abaixo determinados:

Dia: 21/05/2025 (quarta-feira) Horário: 18h45 Local: Casa do Idoso Leste Endereço: Rua Cidade de Washington, 164 Bairro: Vista Verde	Dia: 22/05/2025 (quinta-feira) Horário: 18h45 Local: EMEF Profª Lúcia Pereira Rodrigues Endereço: Praça 4º Centenário, 401 Bairro: Jardim Santa Fé
Dia: 24/05/2025 (sábado) Horário: 9h45 Local: EMEF Mercedes Rachid Edwards Endereço: Estrada Municipal Ver. Pedro David, 19251 Bairro: São Francisco Xavier	Dia: 26/05/2025 (segunda-feira) Horário: 18h45 Local: Casa do Idoso Sul Endereço: Avenida Andrômeda, 2601 Bairro: Bosque dos Eucaliptos
Dia: 27/05/2025 (terça-feira) Horário: 18h45 Local: Casa do Idoso Norte Endereço: Rua Carlos Belmiro dos Santos, 99 Bairro: Santana	Dia: 28/05/2025 (quarta-feira) Horário: 18h45 Local: EMEF Profª Sebastiana Cobra Endereço: Rua dos Amores-Perfeitos, 95 Bairro: Jardim das Indústrias
Dia: 02/06/2025 (segunda-feira) Horário: 18h45 Local: Casa do Idoso Centro Endereço: Rua Euclides Miragaia, 508 Bairro: Centro	

A Prefeitura de São José dos Campos informa ainda que outros esclarecimentos estão disponíveis no site: <http://www.sjc.sp.gov.br>

Eng. Marcelo Pereira Manara
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade

Edital de convocação das Audiências publicado:

- Boletim do Município de São José dos Campos em 30 de abril de 2025
- Jornal O Vale em 03 de maio de 2025

PROCEDIMENTOS LEGAIS – REALIZAÇÃO DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

- ❑ Veiculado na imprensa, site da PSJC
- ❑ Enviado convite oficial aos conselhos municipais; entidades públicas, civis e associações da Cidade.

AUTORIDADES DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS 2025	
Poder Executivo Prefeitura de São José dos Campos	01
Poder Legislativo	25
Deputados Federais e Estaduais do Vale do Paraíba	28
Poder Judiciário	30
Cartórios	41
Autoridades Religiosas	43
Autoridades Militares (Aeronáutica e Exército)	44
Polícia Militar	47
Polícia Civil	50
Órgãos do Governo Estadual	53
Órgãos do Governo Federal	56
Concessionárias de Serviços Públicos	59
Prestadores de Serviços	60
Sindicatos	64
Associações	70
Clubes Recreativos e Sociais	75
Rotary Club	76
Lions Clube	78
Universidades	79
Imprensa	81
Indústrias	86
Prefeituras do Vale do Paraíba e Litoral Norte	92
Equipe Técnica da Listagem de Autoridades	102



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

A Prefeitura de São José dos Campos **convida para as audiências públicas de discussão do Projeto de Lei** para Ajustes de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e da contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável instituída pelo Plano Diretor.

Audiências Públicas

21 Maio Quarta-feira	18h45 Casa do Idoso Leste Rua Celso de Warington, 144 Vila Verde	26 Maio Segunda-feira	18h45 Casa do Idoso Sul Av. Dinorá, 2901 Bosque dos Esportivos
22 Maio Quinta-feira	18h45 EMEF Prof ^o Lúcia Pereira Rodrigues Praça 4 ^o Centenário, 871 Jardim Santa Fé	27 Maio Terça-feira	18h45 Casa do Idoso Norte Rua Carlos Beltrão dos Santos, 99 Santana
24 Maio Sábado	9h45 EMEF Mercedes Rachid Edwards Estrada Municipal Var. Pedro David, 19258- São Raimundo Xavier	28 Maio Quarta-feira	18h45 EMEF Prof ^o Sebastiana Cobra Rua dos Amores Perfeitos, 75 Jardim das Indústrias
		02 Junho Segunda-feira	18h45 Casa do Idoso Centro Rua Lucídio Marzagã, 508 Centro

 **SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
CIDADE
INTELIGENTE & SUSTENTÁVEL

JUSTIFICATIVA

A cidade possui um movimento contínuo e complexo, que envolve crescimento, expansão, envelhecimento, renovação e transformação, denominado dinâmica urbana.

Acompanhar essa dinâmica é fundamental para o aperfeiçoamento dos mecanismos de controle da política urbana.

Decorridos quase 7 anos da edição do Plano Diretor atual, e 6 anos da vigência da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, observou-se algumas condições específicas na dinâmica da Cidade, que demandam ajustes pontuais de parâmetros e de conceitos, com o objetivo de:

- fortalecer os objetivos do desenvolvimento urbano sustentável da Cidade previstos no Plano Diretor;
- proporcionar maior segurança jurídica e coerência conceitual na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, e maior atratividade de investimentos qualificados à Cidade.

❖ Importante destacar que o Mapa de Zoneamento não está sendo alterado nesta proposta, ficando mantido o desenho original das Centralidades, Zonas de Uso e Corredores de Uso.

I - AJUSTES NA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA DE PLANEJAMENTO SUSTENTÁVEL DO PDDI

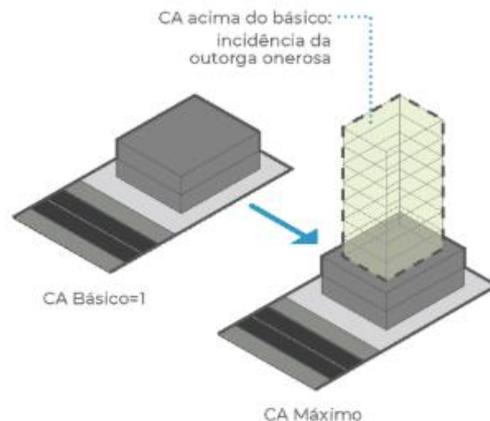


- Coeficiente de aproveitamento básico (CAB):** determina a área de construção do terreno, sem necessidade de pagamento adicional ou autorização específica;
- Coeficiente de aproveitamento Máximo (CAM),** define o limite máximo de área construída permitida no lote.
- Caso o CAB seja excedido,** há necessidade de contrapartida financeira através da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

PLANO DIRETOR DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – LC. N. 612, DE 2018 – CONCEITOS

❑ Antes do PDDI 2018, a legislação urbanística de SJC:

- Não previa CAB nem CAM;
- CA era diversificado e gratuito.



❑ Plano Diretor 2018 - instituiu o CAB, o CAM e a OODC para:

- Auxiliar o ordenamento da Cidade;
- Fomentar o uso residencial multifamiliar misto com o comercial, em locais com maior infraestrutura urbana;
- Disseminar uma cultura de sustentabilidade no ambiente construído.

PLANO DIRETOR DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – LC. N. 612, DE 2018

PDDI 2018:

- CAB: 1,3;
- CAM: diversificado – adquirido mediante pagamento (OODC)

LOCAL	CAB	CMAX	GABARITO DE ALTURA
CENTRALIDADE METROPOLITANA	1,3	5	COMAER
CENTRALIDADE MUNICIPAL		4	
CENTRALIDADE LOCAL		4	
ÁREAS MISTAS		1,3 a 3	
ÁREAS INDUSTRIAIS/COMÉRCIO/SERVIÇO		4	
ÁREAS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES		1,3	9,0 metros

Residências unifamiliares não pagam a outorga onerosa

Regras da OODC em SJC

- ❑ O valor para aquisição do coeficiente de aproveitamento adicional varia com:
 - Características do empreendimento (residencial, misto, fachada ativa, comercial)
 - Estratégias de sustentabilidade adotadas
 - Localização do terreno (região central, centro expandido, zonas mistas, áreas periféricas)
 - Valor do terreno (**Vt**) - baseado no **INPC** e na **PGV**

Índice Nacional de Preços ao Consumidor
Planta Genérica de Valores

$$Cpm^2 = Vt/Cb \times Fp \times Fs \times Fip$$

- ❑ Vt: (R\$/m²), limitado a 40 UFESP
- ❑ Cb: Coeficiente de aproveitamento básico;
- ❑ Fp: Fator de Planejamento;
- ❑ Fs: Fator de Sustentabilidade;
- ❑ Fip: Fator de Interesse Público.

❑ Fatos ocorridos após a edição do Plano Diretor 2018:

- Os índices de revisão da PGV/2022 foram superiores ao praticado pelo INPC:
 - ❖ Impactou o valor do terreno
 - ❖ Impactou o equilíbrio da fórmula da contrapartida financeira da OODC;
 - ❖ Comprometeu a lógica do ordenamento urbano proposto no PDDI - alterando as atratividades entre as centralidades e demais zonas de uso.

- Foi promovido um reequilíbrio na contrapartida financeira baseada no INPC, para continuidade da política urbana do Plano Diretor, e manutenção da:
 - ❖ Oferta de unidades na Cidade – importante para estabilidade dos preços;
 - ❖ Empregabilidade;
 - ❖ Política de atratividades entre os zoneamentos vigentes.

- **Esse ajuste financeiro vigorou até 31 de dezembro de 2024.**

PROPOSTA

- Manutenção do ajuste financeiro atrelado à fórmula, até a edição do novo PDDI;
- Desvinculação do valor do terreno (V_t) das atualizações da PGV;
- A partir de 2026 o V_t será corrigido anualmente pelo INPC;
- O desconto não será aplicado aos lotes oriundos de loteamentos aprovados na vigência da Lei Complementar n. 623, de 2019.

$$Cp_{m^2} = \frac{V_t}{1,3 \times C_b} \times F_p \times F_s \times F_{ip}$$



FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (FMDU)

Recursos financeiros da Outorga Onerosa



Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano



Conselho Gestor do FMDU (membros do CMDU)



Praça San Rafael



Quadra Vila Adriana



Praça Verão

REVISÃO DO ROL DE ESTRATÉGIAS (PARCELA DE INCENTIVO - PI) DO FATOR DE SUSTENTABILIDADE - FS INTEGRANTE DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC) (art. 77 do PDDI):

- ❑ Atual: 27 estratégias
- ❑ Proposta:
 - Intervenção em área pública (qualificação)

+

 - Estratégias Sustentáveis do Código de Edificações

91 estratégias - com 123 faixas de atendimento

- Nos processos de Alvará de Construção já abertos, sem despacho decisório, o requerente poderá optar sobre qual versão será adotada

MANUAL DE SUSTENTABILIDADE DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP



EXEMPLOS DE ESTRATÉGIAS SUSTENTÁVEIS

QUALIDADE DO AMBIENTE EDIFICADO E URBANO



1 - Neutralização GEE



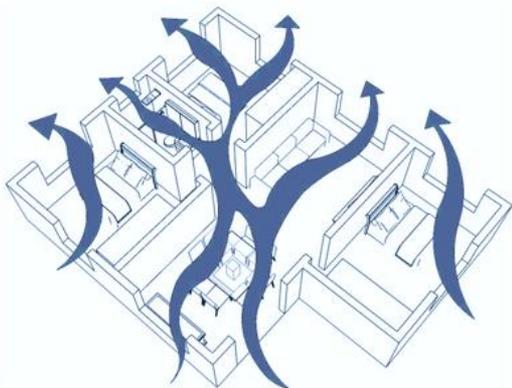
2 Inventário de GEE da obra

GESTÃO DA ÁGUA



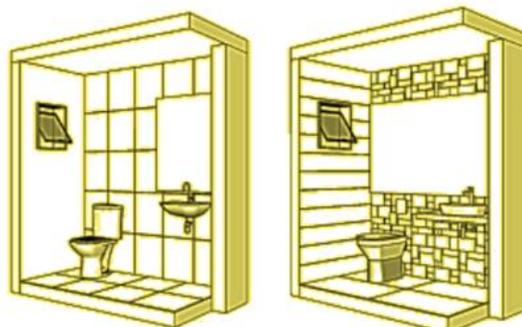
77 - economizadores de água

ENVOLTÓRIA



28 - Ventilação cruzada

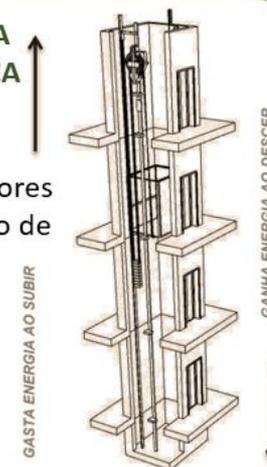
MATERIAIS E MÉTODOS CONSTRUTIVOS



56 e 57 - oferta de kits de acabamento

EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

72 - elevadores regeneração de energia



- ❑ Conceito: A **OOAU** criada pelo Estatuto da Cidade, com a finalidade de:
 - promover a alteração de uso de determinados imóveis e localidades, que não mais se adequam a dinâmica e aos anseios da Cidade;
 - possibilitar que o Poder Público adote novas formas de gestão do território, mediante contrapartida financeira a ser destinada ao Fundo Municipal de Habitação.

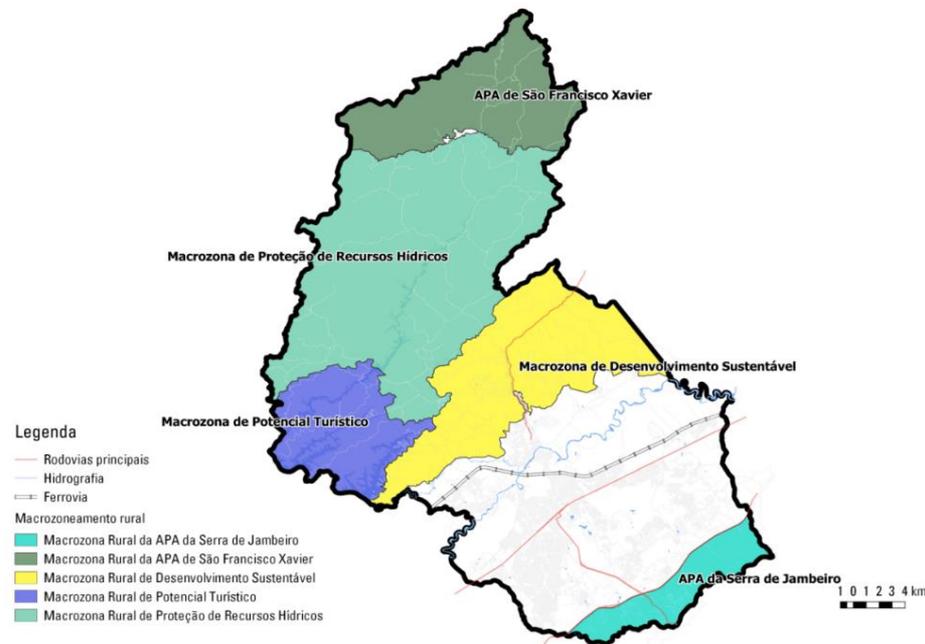
❑ Para aplicação da **OOAU em SJC**, será necessário:

- Previsão do instrumento no PDDI;
- Edição de Lei municipal específica para alteração de uso pretendida, mediante:
 - ❖ Apresentação de plano de ocupação pelo interessado;
 - ❖ Parecer técnico favorável do Poder Público Municipal;
 - ❖ Pagamento de contrapartida financeira – recursos FMH.

PROPOSTA

O instrumento **Outorga Onerosa de Alteração de Uso**, será aplicado para criação de bolsão urbano na zona rural, voltado a:

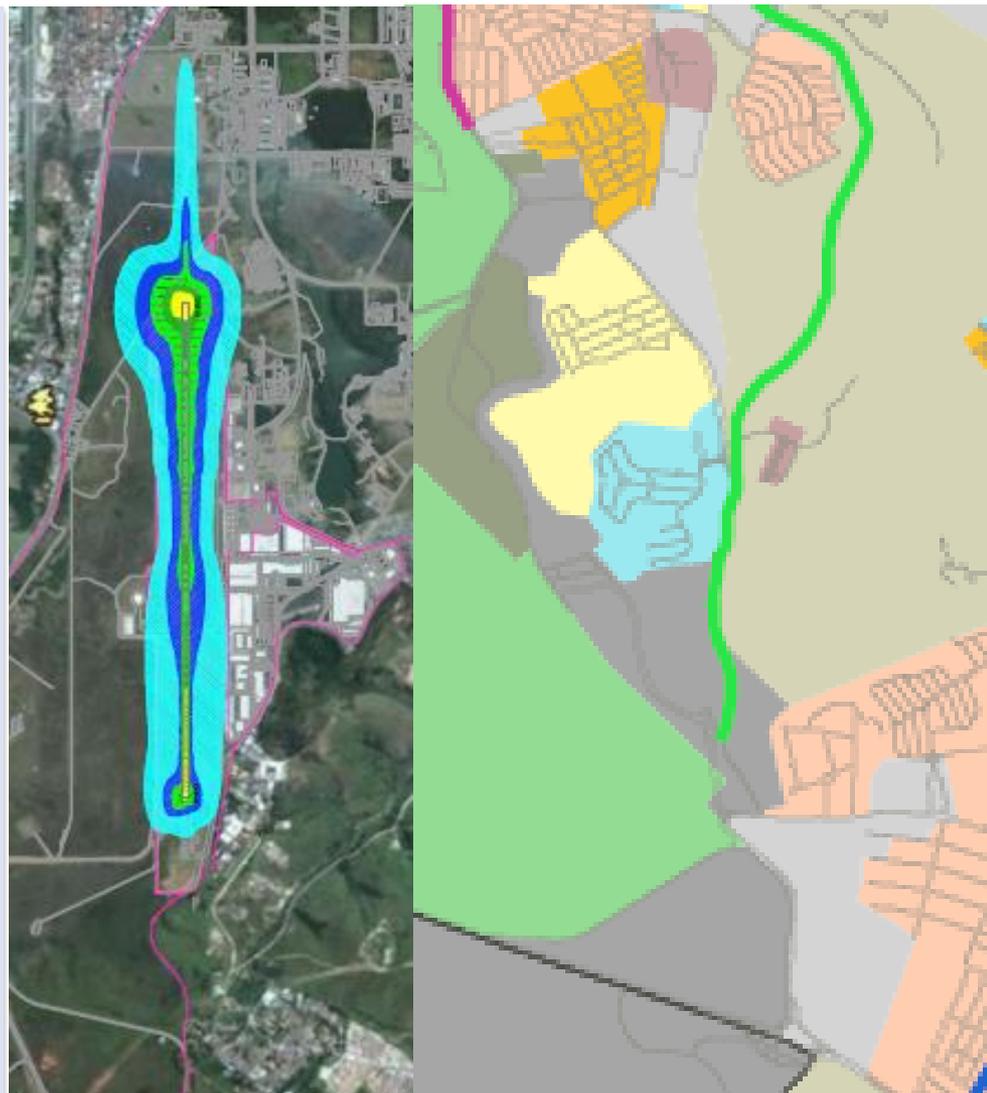
- Regularização fundiária** de núcleos informais (REURB E), sob a forma de Condomínio de Sítio de Recreio;
- Implantação de **Condomínio de Sítio de Recreio** na Macrozona de Potencial Turístico, em conformidade com as diretrizes do PDDI.



- O Condomínio de Sítio de Recreio, suas regras urbanísticas e as devidas contrapartidas financeiras serão regulamentadas por Lei específica;

PROPOSTA

- ❑ Admissibilidade ainda de alteração de uso nas chamadas “**zonas de uso diversificado**”, situadas na Macrozona de Consolidação e na Macrozona de Estruturação do Perímetro Urbano;
- As zonas de uso diversificado são zonas de transição entre zoneamentos distintos;
- **Vedada** a aplicação do instrumento às zonas de uso diversificado situadas **nas proximidades da REVAP**, e naquelas **contíguas à Área de Proteção Ambiental dos Rios Paraíba do Sul e Jaguari**.



Regras mantidas:

- Perímetro urbano e rural;
- Macrozoneamento Rural;
- Macrozoneamento urbano (vetores de verticalização e de expansão horizontal por meio de loteamentos, áreas proteção ambiental, áreas industriais e de serviços de grande porte);
- Macroestrutura viária (vias estruturais existentes e projetadas);
- Áreas urbanas de interesse ambiental (várzeas, remanescentes de cerrado e mata atlântica);
- Parques Urbanos existentes e projetados e Unidades de Conservação Ambiental;
- Áreas suscetíveis à inundação – Plano Municipal de Macrodrenagem Urbana
- Núcleos informais passíveis de regularização fundiária social e específica.

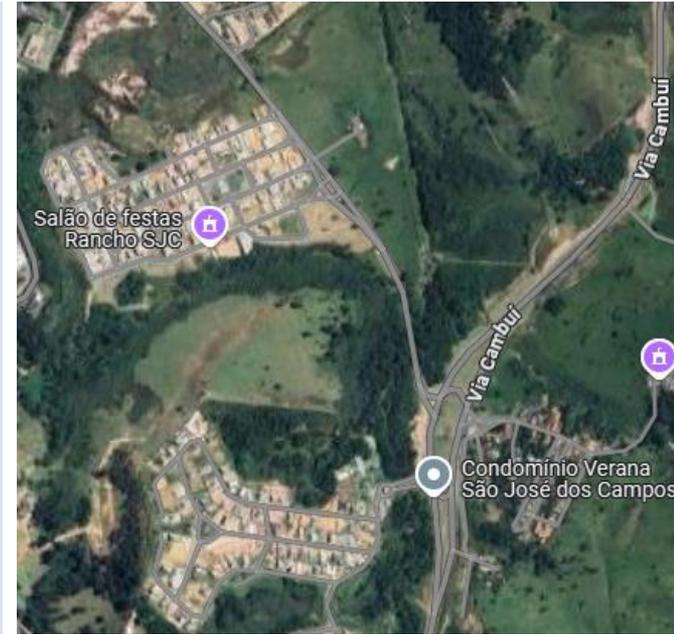
II - AJUSTES DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS



ADMISSIBILIDADE DO FECHAMENTO DE LOTEAMENTO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EM ZONA MISTA UM (RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR E COMÉRCIO DE ÂMBITO LOCAL)

PROPOSTA Poderão ser fechados loteamentos em ZM1 quando:
art. 11

- Uso exclusivamente residencial unifamiliar;
- Concordância de 50% +1 dos proprietários;
- O pedido deverá ser feito por associação de moradores;
- Não possuir áreas públicas institucionais no seu interior;
- Não impedir o acesso à via pública para as áreas confrontantes ou remanescentes e sem possibilidade de acesso viário.



Possibilitar o acesso controlado de loteamentos regulares existentes em ZM1, desde que exclusivamente destinado ao uso residencial unifamiliar, para a população residente em locais mais periféricos da Cidade.



LOTEAMENTOS EM FASE DE IMPLANTAÇÃO COM PARTE DE INFRAESTRUTURA PREEXISTENTE

PROPOSTA

- art. 65
- Aperfeiçoamento do texto sobre a liberação de construção parcial, nos loteamentos em fase de implantação, caso já exista infraestrutura preexistente no local;
 - Habite-se das construções condicionado a liberação de construção total do loteamento ou de sua etapa.

Importante medida econômica, uma vez que oferta com maior celeridade, novas habitações e novos empregos à Cidade.



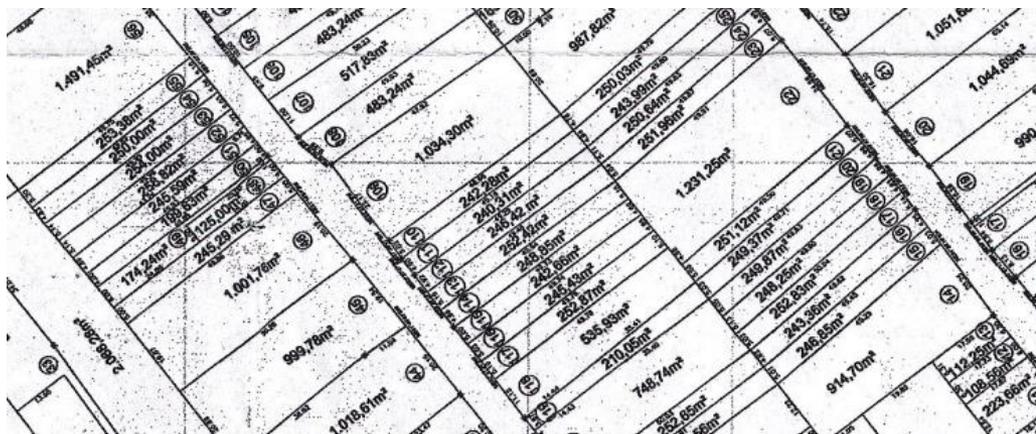
Google Maps

PARÂMETROS FLEXÍVEIS PARA UTILIZAÇÃO DE LOTES ORIUNDOS DE “REURB S” EM ZM5

A regularização fundiária de interesse social, definida em lei, 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.

PROPOSTA

- art. 119 Flexibilização de parâmetros urbanísticos, para aprovação de residências e comércios de baixa incomodidade, em lotes oriundos de loteamento regularizados de interesse social, classificados como Zona Mista Cinco (ZM5).



MANUTENÇÃO DA PERMEABILIDADE VISUAL DA PAISAGEM DAS ÁREAS DE VÁRZEA AO LONGO DAS VIAS PÚBLICAS

PROPOSTA

- art. 120
- Vedação a construção de muros ou similares nas propriedades voltadas às vias públicas, situadas ao longo da Zona Especial de Proteção Ambiental Um (ZPA 1); bem como a construção de muros ou similares entre propriedades situadas na área de proteção ambiental.
 - Ficam admitidos elementos com permeabilidade visual, como cercas e alambrados.

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

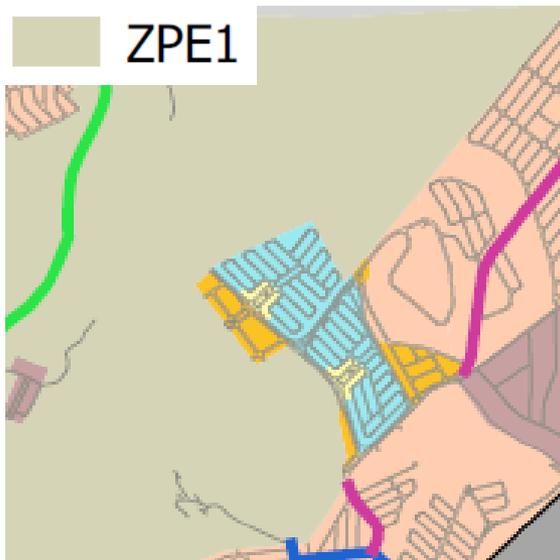


APERFEIÇOAMENTO DO TEXTO REFERENTE A ZONA DE PLANEJAMENTO ESPECÍFICO 1 E 2

A Zona de Planejamento Específico constitui-se de glebas cuja localização estratégica para o crescimento urbano e o desenvolvimento do Município, deverão ser objeto de loteamento, mediante apresentação de Plano de Ocupação Específica.

PROPOSTA

- art. 122
- ❑ Publicação do zoneamento a ser adotado em loteamentos situados em glebas, classificadas como Zona de Planejamento Específico (ZPE 1 e ZEP 2), será no ato da liberação para construção nos lotes, em razão do tempo decorrido entre o registro do loteamento e a finalização das obras, que poderá ser superior ao prazo de 4 anos, contados da data de aprovação do loteamento.



PROPORCIONAR MAIOR VIABILIDADE À INSTALAÇÃO DO CONJUNTO INDUSTRIAL (ICJ)

- ❑ Conjunto industrial é um espaço voltado à instalação de empresas, com área máxima de 20.000m²;
- ❑ Condomínio industrial é um complexo com estrutura administrativa de condomínio, oferecendo benefícios, como infraestrutura compartilhada e serviços, com área máxima de 100.000m²;
- Ambos visam reunir empresas em um mesmo local, para facilitar a logística, reduzir custos, etc.



PROPOSTA

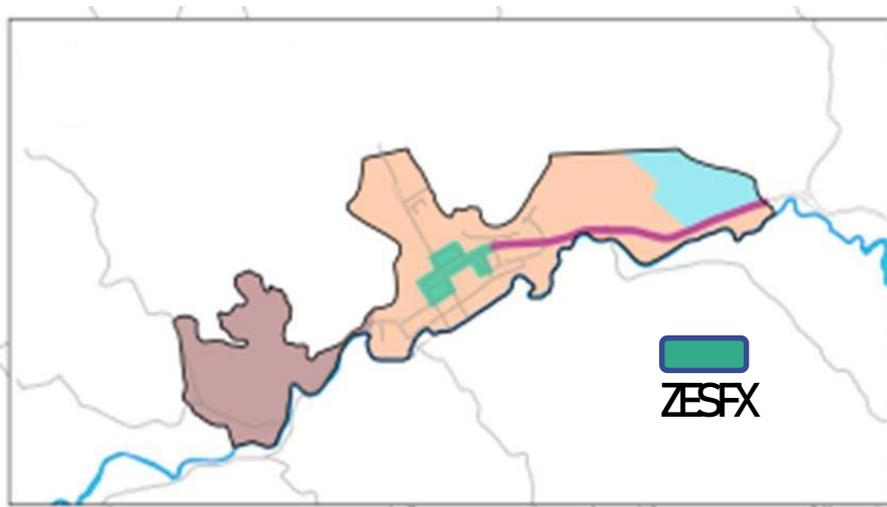
arts. 178 e 179

- ❑ Exclusão da obrigatoriedade de acessos independentes pela via pública para as unidades.
- ❑ Limita a instalação de serviços com maior incomodidade ambiental.

MANUTENÇÃO VOLUMETRIA DAS EDIFICAÇÕES DA ÁREA CENTRAL DO NÚCLEO URBANO DE SÃO FRANCISCO XAVIER

PROPOSTA

art. 218 e Anexo VI Ajuste no gabarito de altura máximo da ZESFX dos atuais 9m para 6m.



A proposta de restrição do gabarito de altura das edificações, visa 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.

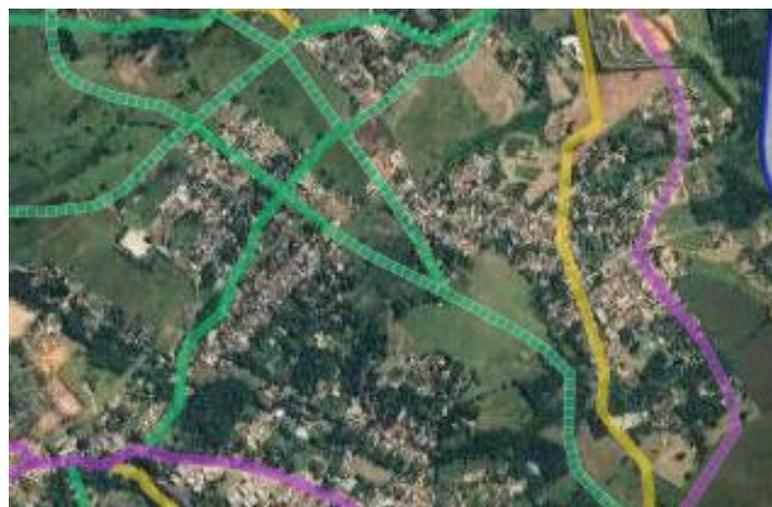
DISPENSA DE EXIGÊNCIA RELACIONADA À MACROESTRUTURA VIÁRIA EM LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL REGULARIZADOS

A regularização fundiária definida em lei, reconhece 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.

PROPOSTA

art. 231

- ❑ Os lotes oriundos de loteamentos de interesse social regularizados pela Prefeitura, serão dispensados do atendimento à Macroestrutura Viária, por ocasião da aprovação das edificações, quando não exigida no projeto de regularização fundiária.



AJUSTES NO TEXTO REFERENTE A “EDIFICAÇÃO DESCONFORME”

PROPOSTA

art. 265 Passa a admitir mudanças de atividade desconforme, desde que sejam da mesma categoria de uso para a otimização dos processos de licenciamento.

- Categoria de uso: classificação das atividades comerciais, de serviços e industriais;
- Uso desconforme: atividade não admitida no zoneamento de sua localização;
- Edificação desconforme: aquela que não atende parâmetros urbanísticos do zoneamento em que se localiza;
 - Lei admite para o uso desconforme a transformação da atividade para outra de mesma categoria, desde que haja Habite-se, ou algum tipo de licenciamento pretérito;
 - A proposta visa estender essa possibilidade para a edificação desconforme.



PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE PROCESSOS DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO PROTOCOLADOS

PROPOSTA

art. 272

- Prorrogação do prazo para os processos protocolados até 01 ano após o início de vigência da LC 623/19, para cumprimento das exigências para obtenção do Alvará de Construção e conclusão das fundações, até 31 de dezembro de 2026.

A prorrogação do prazo decorre da morosidade no trâmite processual da Lei Complementar 685, de 2024, que comprometeu a maior parte do prazo de 18 meses concedidos.



Regras mantidas:

- Mapa de Zoneamento;
- Exigências para loteamentos, desmembramentos e desdobros;
- Relação e parâmetros de corredores de uso (vias comerciais e de uso misto);
- Classificação do uso residencial (unifamiliar, multifamiliar e misto);
- Classificação das atividades comercial e de serviços e industrial;
- Exigências de análise de localização para instalação de usos de maior incomodidade;
- Conceitos e parâmetros para fachada ativa de edifícios;
- Exigências de macrodrenagem e de drenagem urbana para empreendimentos;
- Exigências para atividades de risco, impacto ambiental e suas medidas compensatórias.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

A Prefeitura de São José dos Campos **convida para as audiências públicas de discussão do Projeto de Lei** para Ajustes de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e da contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável instituída pelo Plano Diretor.



Audiências Públicas

26
Maio
Segunda-feira

18h45
Casa do Idoso Sul
Av. Andrômeda, 2601
Bosque dos Eucaliptos

21
Maio
Quarta-feira

18h45
Casa do Idoso Leste
Rua Cidade de Washington, 164
Vista Verde

27
Maio
Terça-feira

18h45
Casa do Idoso Norte
Rua Carlos Belmiro dos Santos, 99
Sentana

22
Maio
Quinta-feira

18h45
EMEF Prof^a Lúcia Pereira Rodrigues
Praça 4^o Centenário, 401
Jardim Santa Fé

28
Maio
Quarta-feira

18h45
EMEF Prof^a Sebastiana Cobra
Rua dos Amores-Perfeitos, 95
Jardim das Indústrias

24
Maio
Sábado

9h45
EMEF Mercedes Rachid Edwards
Estrada Municipal Ver. Pedro David, 19251 - São Francisco Xavier

02
Junho
Segunda-feira

18h45
Casa do Idoso Centro
Rua Euclides Mragosa, 508
Centro



SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
CIDADE
INTELIGENTE & SUSTENTÁVEL

Sugestões poderão ser enviadas ao
e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

Obrigado!