



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

ESTADO DE SÃO PAULO

PODER LEGISLATIVO

|                   |                   |                            |                            |
|-------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| N.º do Processo   | Nº do Protocolo   | Data do Protocolo          | Data de Elaboração         |
| <b>13530/2025</b> | <b>16477/2025</b> | <b>20/08/2025 14:46:40</b> | <b>20/08/2025 14:46:40</b> |

Tipo

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR**

Número

**17/2025**

Principal/Acessório

**Principal**

Autoria:

**PODER EXECUTIVO**

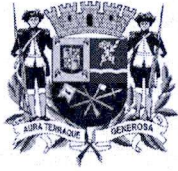
Ementa:

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 Jose dos Campos aprovado e instituído pela Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018".



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 3500300030003800310032003A004300, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

**Mensagem n. 41/SG/DAL/25**

Em 06 de agosto de 2025.

A Sua Excelência o Senhor  
Vereador Roberto do Eleven  
Presidente da Câmara Municipal de São José dos Campos

Senhor Presidente,

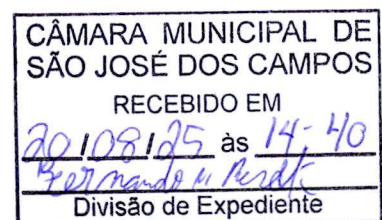
Encaminho para apreciação o Projeto de Lei Complementar que **"Altera a Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, que 'Estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Jose dos Campos aprovado e instituído pela Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018'."**

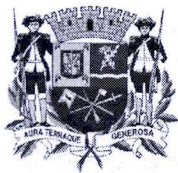
Entendo ser de sumo interesse para o Município a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar, razão pela qual submeto seus termos ao juízo dessa Casa Legislativa para que, na forma do artigo 74 da Lei Orgânica do Município, possa ser aprovado.

Os motivos que ensejam a aprovação encontram-se devidamente fundamentados nos termos que se seguem, fazendo parte integrante da presente mensagem.

Atenciosamente,

  
Anderson Farias Ferreira  
Prefeito





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Mensagem n. 41/SG/DAL/2025

Projeto de Lei Complementar

**Assunto: “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 Jose dos Campos aprovado e instituído pela Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018”.**

Encaminho à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei Complementar, que visa promover ajustes na legislação urbanística municipal, de forma a adequá-la às necessidades atuais da política habitacional, do ordenamento territorial e da preservação ambiental do Município.

Ressalta-se que, antes da elaboração e encaminhamento deste Projeto de Lei Complementar, foram promovidas audiências públicas e abertos canais de participação popular, garantindo à sociedade civil, aos representantes de entidades de classe e aos moradores das áreas diretamente afetadas a oportunidade de apresentar sugestões, esclarecer dúvidas e manifestar suas opiniões. As contribuições recebidas foram devidamente analisadas e consideradas na formulação da proposta, reforçando o compromisso desta Administração com a gestão democrática da cidade e com a observância do disposto no Estatuto da Cidade, que estabelece a participação da comunidade como princípio fundamental no planejamento e ordenamento urbano.

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 3 de maio de 2025, tendo sido veiculado concomitantemente nas redes sociais da Prefeitura. A divulgação contou ainda com releases para a imprensa, e convites enviados por e-mails à todas as autoridades e entidades da Cidade. 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.

Cabe destacar que foram realizadas audiências públicas em todas as Regiões da cidade, conforme calendário abaixo:

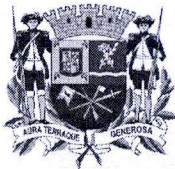
Mens. 41/SG/DAL/25

PA 47.059/2025



Autenticar documento em <https://camarasempapel.camarasjc.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 3400320034003400310034003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





**PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

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

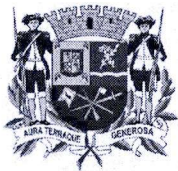
Todas as informações e estudos técnicos referentes ao processo de discussão pública do Projeto de Lei referente aos Ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, inclusive o Caderno de Devolutivas referente às sugestões, críticas e comentários feitos pela sociedade, estão disponíveis no site da PSJC, no link: <https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/planejamento-urbano/audiencias-publicas-2025/>.

No tocante a proposta, cumpre mencionar que 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.

Os conceitos e dispositivos estruturais da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo estão mantidos, não havendo alterações no Mapa de Zoneamento.

Dentre outros aspectos a proposta contempla admissibilidade do acesso controlado de loteamentos regulares existentes em Zona Mista Um (ZM1), desde que exclusivamente destinado ao uso residencial unifamiliar; a 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) que não atendam as dimensões mínimas da legislação para construção de casas, uma vez que foram devidamente reconhecidos pela Prefeitura e registrados no





**PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

Cartório de Imóveis, respeitando o direito à moradia do proprietário. Também inclui a vedação à construção de muros ou similares, tanto para as vias públicas, quanto entre as propriedades, admitidos cercas e alambrados, buscando preservar a permeabilidade visual da paisagem da planície aluvionar dos Rios Paraíba do Sul e Jaguari classificadas como Zona de Proteção Ambiental Um (ZPA 1), cenário paisagístico, cultural e ambiental relevante à Cidade de São José dos Campos.

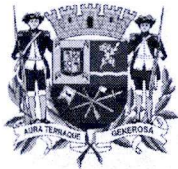
Nesse sentido, entendo ser de sumo interesse público para o Município a aprovação deste Projeto de Lei Complementar, motivo pelo qual submeto seus termos a juízo dessa Colenda Câmara Municipal.

Cumpre ressaltar que, em consonância com a Lei Orgânica do Município, a Lei de Responsabilidade Fiscal e demais dispositivos legais em vigência, o presente Projeto de Lei Complementar tem adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual e compatibilidade com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias.

Diante do exposto e por sua relevância, submeto o presente Projeto de Lei Complementar para apreciação de Vossas Excelências, nos termos do artigo 74 da Lei Orgânica do Município.

  
Anderson Farias Ferreira  
Prefeito





**PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**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;

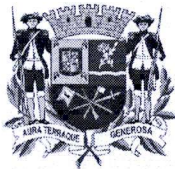
IV – o pedido de fechamento deverá apresentar a concordância de 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos proprietários;

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.”

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





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

“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 m<sup>2</sup> (duzentos mil metros quadrados).”

Art. 3º Fica alterado o “caput” do art. 65 da Lei Complementar n. 623, 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.”

Art. 4º Fica acrescido o parágrafo único ao art. 78 da Lei Complementar n. 623, 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 edificadas, a população projetada, bem como a existência e a capacidade dos equipamentos públicos já instalados no entorno 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, sendo que:

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;





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

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; e”

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.”

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.”

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.”

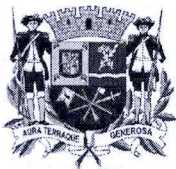
Art. 9º Fica alterado o § 4º e acrescido o § 5º ao art. 122 da Lei Complementar n. 623, de 2019, com a seguinte redação:

“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 previsto no caput e § 3º, ambos, deste artigo.”





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

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.”

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 .....

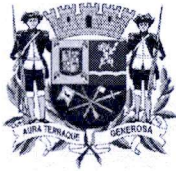
§ 4º Fica vedado o uso misto da atividade de posto ou sistema retalhista de combustível com as atividades de ensino e saúde.

§ 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.”

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





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

uso comum, caracterizados como bens em condomínio com exigências mais simplificadas que o condomínio industrial.”

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.”

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 - .....





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

a) .....

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

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 1.000m<sup>2</sup> (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 1.000m<sup>2</sup> (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."

Art. 16. Fica alterado o inciso V e acrescido 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 Projetada 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."

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:





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

“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.”

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.”

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





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

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.”

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.”

Art. 21. Fica alterado o inciso 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.”

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.”

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.





**PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

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.

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, 06 de agosto de 2025.

*Anderson Farias Ferreira*  
Prefeito





**PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**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   |                        |                     | Área (m²)       | Testada (m) | Frontal        | Lateral e Fundos até o 2º pav |
| <b>ZUPI 2</b> | CS / CS1-A / CS1-B<br>CS2 / I1-A / I1-B      | 1,30          | 4,00            | 2,00 | –                      | 0,80                | 250,00          | 10,00       | 5,00           | -                             |
|               | CS4-A / CS4-B<br>I2 / I3 / I4 <sup>(8)</sup> |               |                 |      |                        | 0,65 <sup>(9)</sup> | 250,00          | 10,00       |                | 1,50                          |
|               | CS3 <sup>(11)</sup><br>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 |
| <b>ZESFX</b> | R / CS / I1-A                                                              | 1,30          |                 | 7,00 | 0,65                   |    | 175,00          | 7,00        | –              | -                             |
|              | RH                                                                         |               |                 |      |                        |    | 500,00          | 15,00       |                | 1,50                          |
|              | RHS <sup>(2)</sup><br>CS1-A / CS1-B <sup>(1)</sup><br>CS4-A <sup>(1)</sup> |               |                 |      |                        |    | 250,00          | 10,00       |                | 1,50                          |
| <b>CR3</b>   | R / CS / I1-A                                                              | 1,30          |                 | 9,00 | 0,65                   |    | 250,00          | 10,00       | 5,00           | -                             |
|              | CS1-A / CS1-B / CS2<br>CS4-A <sup>(1)</sup> / CS4-B <sup>(1)</sup><br>I1-B |               |                 |      |                        |    |                 |             |                | 1,50                          |





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

**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<br>(II) | APA<br>SJ          |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|------|---------------|---------------|--------------------|-------|------|--------------|--------------------|
|                                  |                                                                                                              |     | ZPM                      | ZCB  | ZCRH          | ZOD           | ZDI <sup>(I)</sup> |       |      |              |                    |
| 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<br>/ turismo<br>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, pesqueiros, etc.)               |     | Não                      | Não  | Sim<br>(1)(7) | Sim<br>(1)(7) | Sim                | Sim   | Sim  | Sim          | Sim                |
|                                  | Serviços de entretenimento sustentável, com hospedagem (restaurantes, bares, pesqueiros, 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 <sup>(2)</sup> |
|                                  | 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                |





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

| Parâmetros/ Usos |                                   |                              | APA São Francisco Xavier                                            |     |                    |     |                    | MZPRH | MZPT | MZDS <sup>(II)</sup> | APASJ |
|------------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----|--------------------|-----|--------------------|-------|------|----------------------|-------|
|                  |                                   |                              | ZPM                                                                 | ZCB | ZCRH               | ZOD | ZDI <sup>(I)</sup> |       |      |                      |       |
|                  |                                   |                              | TO                                                                  | CAM |                    |     |                    |       |      |                      |       |
| Produção Rural   | Consumo próprio/<br>Diversificado | Agropecuária de subsistência | Sim                                                                 | Sim | Sim                | Sim | Sim                | Sim   | Sim  | Sim                  | Sim   |
|                  |                                   |                              |                                                                     |     |                    |     |                    |       |      |                      |       |
|                  | Econômico                         | Integrado                    | Agroflorestal                                                       | Não | Sim <sup>(3)</sup> | Sim | Sim                | Sim   | Sim  | Sim                  | Sim   |
|                  |                                   |                              | Agrosivopastoril                                                    | 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, Melipolicultura                                         | Sim | Sim                | Sim | Sim                | Sim   | Sim  | Sim                  | Sim   |





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

|                    |                                                                                                  | APA São Francisco Xavier |                                   |                                   |                                   |                    | MZPR<br>H | MZPT | MZDS<br>(II) | APA<br>SJ |                    |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------|------|--------------|-----------|--------------------|
|                    |                                                                                                  | ZPM                      | ZCB                               | ZCR<br>H                          | ZOD                               | ZDI <sup>(I)</sup> |           |      |              |           |                    |
| Parâmetros/ Usos   |                                                                                                  | TO                       | 0,01                              | 0,01                              | 0,03                              | 0,03               | 0,10      | 0,03 | 0,10         | 0,10      | 0,05               |
|                    |                                                                                                  | CAM                      | 0,02                              | 0,02                              | 0,06                              | 0,06               | 0,20      | 0,06 | 0,20         | 0,20      | 0,10               |
| 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 <sup>(4)</sup> |
|                    | Processo artesanal de produtos de manejo sustentado (incluído pela Lei Complementar n. 667/2023) |                          | Não                               | Sim                               | Sim                               | Sim                | Sim       | Sim  | Sim          | Sim       | Sim                |
| Energia            | Geração de energia hidrelétrica, solar e eólica.                                                 |                          | Não <sup>(5)</sup>                | Não <sup>(5)</sup>                | Não <sup>(5)</sup>                | Sim                | Sim       | Sim  | Sim          | Sim       | Sim                |
| Resíduos orgânicos | Sistemas de biodigestão e compostagem de resíduos orgânicos                                      |                          | Não <sup>(6)</sup><br>(LC 667/23) | Não <sup>(6)</sup><br>(LC 667/23) | Não <sup>(6)</sup><br>(LC 667/23) | Sim                | Sim       | Sim  | Sim          | Sim       | Sim                |

**CAM:** Coeficiente de Aproveitamento Máximo  
**TO:** Taxa de Ocupação Máxima

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

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

<sup>(1)</sup> exceto pesqueiro.

<sup>(2)</sup> admitido na Tamoios.

<sup>(3)</sup> excluída extração de madeira.

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

<sup>(5)</sup> permitida a geração de energia para autoconsumo.

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

<sup>(7)</sup> 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

