



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CERTIDÃO DE ZONEAMENTO

PROCESSO EXPEDIENTE Nº: 28505/2025

Esta certidão refere-se à área do Parque Natural Municipal Augusto Ruschi – PNMAR, com área compreendida pela Reserva ecológica Augusto Ruschi. O imóvel localiza-se na Estrada Municipal Antônio Ferreira da Silva (SJC-338), nº 1.000, com área de 100,61 alqueires ou 2.434.854,00 m<sup>2</sup> e perímetro de 8.531,27 m, conforme a Lei n. 8.195 de 17 de setembro de 2010.

A referida área localiza-se no **Perímetro Rural do Município**, conforme o Anexo \_ Mapa Perímetro Urbano e Rural, da Lei Complementar 612/2018; na **Macrozona de Desenvolvimento Sustentável - MZDS**, conforme o Anexo II – Mapa Macrozoneamento Rural, da Lei Complementar 612/2018.

**Artigo 10º - Lei Complementar 612/2018** - Macrozona de Desenvolvimento Sustentável: Área contígua ao perímetro urbano do Município, que compreende o conjunto das bacias do Ribeirão Piúva, Rio Buquira, Ribeirão Cabuçu, Ribeirão Cascudo, Córrego Buerarema, e apresenta características de ocupação diversas devido à presença de grandes áreas de uso tipicamente rural e da incidência de núcleos informais, principalmente nas proximidades da Rodovia Estadual Monteiro Lobato (SP-50) e ao longo das estradas municipais de acesso aos Bairros dos Freitas, Costinha, Bonsucesso, Buquirinha, Água Soca e Jaguari, e terá os seguintes objetivos específicos:

- a) orientar a ocupação de forma a compatibilizar atividades permitidas na Macrozona Rural, com vistas a racionalizar a utilização dos recursos naturais, respeitando o princípio da sustentabilidade, conservando o intuito rural, porém, convivendo com a ocupação humana já instalada na região, buscando dotá-la de infraestrutura e proporcionando o equilíbrio ambiental;
- b) equacionar o desenvolvimento de atividades rurais e a implantação de atividades econômicas de comércio e serviço de baixo impacto ambiental em apoio ao meio rural, sobretudo as que se utilizem de técnicas de manejo sustentáveis;- A ocupação do solo na Zona Rural deverá observar a elaboração do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental dos Mananciais da Região Metropolitana de São Paulo para a Sub-bacia do Jaguari, que integra as ações do Programa de Saneamento Ambiental dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê – Programa Manancial, e incide sobre o território do Município;
- c) disciplinar as atividades desenvolvidas no Parque Natural Municipal Augusto Ruschi, atendendo as diretrizes de seu plano de manejo; e
- d) reconhecer a especificidade das atividades minerárias já instaladas e devidamente licenciadas.

1. Anexo IX – Uso e Ocupação na Zona Rural (art. 134):

| Parâmetros/ Usos           |                                                                                                              | MZDS <sup>(II)</sup> |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                            |                                                                                                              | TO<br>CAM            |
| Residencial                | R                                                                                                            | 0,10<br>0,20         |
| Pesquisa                   | Pesquisa científica sobre biodiversidade e patrimônio ambiental                                              | Sim                  |
| Ecoturismo / turismo rural | Lazer contemplativo e atividades em contato com a natureza (práticas de ecoturismo)                          | Sim                  |
|                            | Casa de Repouso para Idosos e Casa para Recuperação de dependentes químicos                                  | Sim                  |
|                            | Serviço de hospedagem                                                                                        | Sim                  |
|                            | Serviços de entretenimento sustentável, com ou sem hospedagem (restaurantes, bares, pesqueiros, etc.)        | Sim                  |
|                            | Comércio de apoio (CS e CS1) à residência e ao turismo ao longo das estradas municipais e rodovias estaduais | Sim                  |
|                            | Comércio especializado de produtos oriundos da atividade agropecuária                                        | Sim                  |



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

|                    |                                                                     |                                                                    |                                                                                            |          |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|                    |                                                                     |                                                                    | Clubes náuticos, clubes recreativos e de campo, haras, hípcas, estande de tiro e similares | Sim      |
| Produção Rural     | Consumo próprio/ Diversificado                                      |                                                                    | Agropecuária de subsistência                                                               | Sim      |
|                    | Econômico                                                           | Integr.                                                            | Agroflorestal                                                                              | Sim      |
|                    |                                                                     |                                                                    | Agrosivopastoril                                                                           | Sim      |
|                    |                                                                     |                                                                    | Lavoura-pecuária                                                                           | Sim      |
|                    |                                                                     | Agrícola                                                           | Agricultura                                                                                | Sim      |
|                    |                                                                     |                                                                    | Horticultura, Fungicultura                                                                 | Sim      |
|                    |                                                                     |                                                                    | Silvicultura Nativa                                                                        | Sim      |
|                    |                                                                     |                                                                    | Silvicultura Exótica                                                                       | Sim      |
|                    |                                                                     |                                                                    | Viveiro de Mudas Nativas                                                                   | Sim      |
|                    |                                                                     |                                                                    | Viveiro de Mudas Exóticas                                                                  | Sim      |
|                    |                                                                     |                                                                    | Zotéc..                                                                                    | Pecuária |
|                    | Avicultura, Suinocultura, Cunicultura, Equinocultura, Sericicultura | Sim                                                                |                                                                                            |          |
|                    | Aquicultura, Piscicultura, Ranicultura, Ampularicultura             | Sim                                                                |                                                                                            |          |
|                    | Apicultura, Melipolicultura                                         | Sim                                                                |                                                                                            |          |
| Industr.           |                                                                     | AGI                                                                | Sim                                                                                        |          |
|                    |                                                                     | Exploração e envasamento de água mineral                           | Sim                                                                                        |          |
|                    |                                                                     | Exploração mineral de cascalho e saibro                            | Sim                                                                                        |          |
|                    |                                                                     | Indústrias incompatíveis com o meio urbano e de segurança nacional | Não                                                                                        |          |
|                    |                                                                     | Processo artesanal de produtos de manejo sustentado                | Sim                                                                                        |          |
| Energia            |                                                                     | Geração de energia hidrelétrica, solar e eólica.                   | Sim                                                                                        |          |
| Resíduos orgânicos |                                                                     | Sistemas de biodigestão e compostagem de resíduos orgânicos        | Sim                                                                                        |          |

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

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

- Em imóveis da Zona Rural devem ser adotados recuos mínimos de 5m a partir das divisas do imóvel, sem prejuízo da faixa não edificável para alargamento das estradas municipais (art. 134, parágrafo único).
- A ocupação do solo na Zona Rural deverá observar a elaboração do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental dos Mananciais da Região Metropolitana de São Paulo para a Sub-bacia do Jaguari, que integra as ações do Programa de Saneamento Ambiental dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê – Programa Manancial, e incide sobre o território do Município (art. 133).
- A ocupação da Zona Rural deverá respeitar a fração mínima parcelável de 20.000m<sup>2</sup> (art. 133, parágrafo único).
- A implantação de novas atividades ou empreendimentos na Zona de Amortecimento do Parque Natural Municipal Augusto Ruschi - ZA-PNMAR, (Lei n. 8.195/2010) deve atender integralmente às diretrizes e objetivos dispostos no Plano de Manejo (art. 135).**
- Para a implantação de qualquer atividade na Zona Rural o imóvel deverá ter frente para via pública oficial ou comprovar acesso através de servidão de passagem devidamente registrada no cartório de imóveis competente (art. 136).
- As atividades de produção rural devem respeitar o disposto no art. 137.
- Os núcleos informais localizados em Zona Rural, quando regularizados, adotarão parâmetros de (art. 139):
  - ZM5 – núcleos informais de interesse social
  - ZR ou ZM5 – núcleos informais de interesse específico.
 Não são permitidos RH, RCL e RHS nos núcleos informais rurais (art. 139).
- O gabarito de altura máximo na Zona Rural é de 9 m, exceto para caixa d'água, silo, galpão para estocagem e similares (art. 218).



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**

10. Deverá ser observada da legislação aeroportuária para fins de altura máxima das edificações e atendimento ao Plano de Zoneamento de Ruído (artigos 244 e 245).
11. Considera-se uso agroindustrial – AGI - toda atividade que transforme, beneficie ou acondicione produtos provenientes da produção rural relacionada no Anexo IX – Uso e Ocupação na Zona Rural, parte integrante desta Lei Complementar (art. 158, § 1º).
12. As atividades sujeitas ao licenciamento por parte da CETESB ou da Secretaria Estadual de Meio Ambiente deverão apresentar aos órgãos municipais competentes a respectiva licença, que fará parte da documentação exigida para fins de concessão do Alvará de Construção do imóvel e/ou Inscrição Municipal da atividade (art. 239).
13. Quando diagnosticada a presença de remanescentes de vegetação nativa com pelo menos um fragmento com área superior a 1ha ou com somatória de áreas de fragmentos superiores a 2ha, Estudo Ambiental (Anexo II – Conteúdo Mínimo dos Estudos Ambientais) poderá ser exigido, além do atendimento aos arts. 8º e 10, no que couber (art. 249, parágrafo único).
14. Atividades de risco, de impacto ambiental e de suas medidas compensatórias: artigos 250 a 253.
15. O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendido o disposto no artigo 264.
16. A edificação desconforme será respeitada, desde que atenda o disposto no artigo 265.
17. A execução de edificação no Município só poderá ser iniciada após a obtenção de Alvará de Construção fornecido pelo Poder Executivo, com integral cumprimento dos parâmetros e limitações urbanísticas de uso e ocupação estabelecidos nesta e em outras leis pertinentes (art. 283).
18. **Deverá ser observado o Plano de Manejo do Parque Natural Municipal Augusto Ruschi, instituído por meio da Portaria n. 002/SEMEA/2015, disponível no link: <https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/parque-natural-augusto-ruschi/plano-de-manejo/>**
19. Deverão ser atendidas as disposições do Código de Edificações do Município de São José dos Campos (Lei Complementar nº 651/2022) e dos Decretos Municipais 19.894/2025 e 19.888/2025.
20. Quanto às vagas de estacionamento, acessos, vias de circulação internas, áreas de manobra e acumulação de veículos deverão ser observadas as disposições da Lei Complementar nº 633/2020 e do Decreto Municipal nº 19.665/2024, que dispõe sobre Polo Gerador de Tráfego – PGT.
21. Deverão ser atendidas as disposições do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012).
22. A construção e/ou instalação de qualquer atividade em determinado imóvel deve atender a todas as disposições da legislação vigente.

**Esta Certidão perderá validade no caso de alteração da legislação vigente.**

**Divisão de Planejamento Urbano e Projetos Especiais.**

Certidão analisada e elaborada por Arq. Carolina A. Alves

**Certidão datada e expedida, conforme assinatura digital abaixo:**

**OSWALDO VIEIRA DE  
PAULA  
JUNIOR:09870280811**

Assinado de forma digital por  
OSWALDO VIEIRA DE PAULA  
JUNIOR:09870280811  
Dados: 2025.04.28 09:08:00  
-03'00'