



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
DE xx DE xxxxxx 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 acrescentados 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 comerciais 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 uso exclusivamente residencial unifamiliar deverá estar previsto nos contratos de compra e venda dos imóveis situados no interior do perímetro de fechamento;

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

VI – 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: possibilitar o loteamento de acesso controlado em ZM1, desde que exclusivamente destinado ao uso residencial unifamiliar, atendidos os critérios estabelecidos.

Art. 2º 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 construção nos lotes poderá ser liberada, 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 de construção parcial, nos loteamentos em fase de implantação, caso já exista infraestrutura preexistente.

Art. 3º 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 da redação do zoneamento corredor de uso.

Art. 4º 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 configuração dimensional mínima prevista no Anexo VI desta Lei Complementar, para os usos R, CS e I1-A poderão ter seus parâmetros de recuo e taxa de ocupação flexibilizados, mediante análise e diretriz do órgão responsável pelo planejamento urbano.”

Comentário: 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 regularidade e registro no Cartório. Muitos dos lotes oriundos desses loteamentos regularizados, não possuem área e testada, que



atendam o mínimo exigido na legislação; fato que impossibilita a aprovação de edificações e o licenciamento de atividades não residenciais; sendo necessário a admissibilidade de índices urbanísticos mais flexíveis para o efetivo direito de propriedade e utilização desses lotes.

Art. 5º 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: 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, cultural e ambiental relevante à Cidade de São José dos Campos.

Art. 6º 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.”

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 maiores que 50.000m², a ZPE1 e ZPE2, prevalecem sobre o corredor de uso, quando aplicável.

Art. 7º 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 da redação do artigo, para melhor esclarecimento das atividades incompatíveis com o posto de combustível; e, das condições de admissibilidade da atividade GLP com o posto de combustível.

Art. 8º 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 de acessos independentes por via pública, quando da existência de mais de 1 (uma) indústria autônoma, visa facilitar a instalação dessa tipologia, sem que haja alterações de suas características principais, e sem que isso ocasione prejuízos ao viário público.

Art. 9º 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: equiparar a redação do inciso II deste artigo, às disposições do Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação, quanto a admissibilidade do ICJ na CMETRO-ED; e, coibir a instalação de depósitos de produtos perigosos no ICJ, e de outras atividades incompatíveis, sob a forma de uso misto nesta tipologia.

Art. 10. 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: correção de citação, onde lê-se “inciso I”, leia-se “alínea a”.

Art. 11. Ficam alterados os §§ 5º e 6º do art. 192 da Lei Complementar n. 623, de 2019, que passa 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 artigo 192 torna mais claras as regras para o uso misto, com a presença de duas ou mais indústrias no empreendimento.

Art. 12. 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 na Zona Especial de São Francisco Xavier - ZESFX; e

VI

Parágrafo único. Na Zona Especial de São Francisco Xavier - ZESFX, o gabarito de altura máximo, fica restrito a 6m (seis metros).”

Comentário: 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.

Art. 13. Fica alterado o "caput" e acrescentados 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 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.

Art. 14. 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: previsão de redução ou dispensa da faixa não edificável para a implantação da atividade ou categoria de uso, de forma similar ao já aplicado no parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 15. 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 e ZUD.”

Comentário: esclarecimento dos critérios de admissibilidade do uso desconforme; e, aperfeiçoamento das regras para a mudança de atividade dentro da mesma categoria de uso, e, exigência de análise específica para o uso CS3, quando não situado em ZUPI ou ZUD, para evitar conflitos de uso com as zonas mistas.

Art. 16. 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: equipara para efeito de alvará de funcionamento, a possibilidade de mudança de atividade dentro da mesma categoria de uso, já admitida para o uso desconforme.

Art. 17. 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: prorrogação do prazo para atendimento integral das exigências para a obtenção do Alvará de Construção e conclusão das fundações dos empreendimentos, em razão da morosidade no trâmite processual da Lei Complementar 685, de 2024, que comprometeu a maior parte do prazo de 18 meses concedido.

Art. 18. Fica alterado o inciso III e acrescido o inciso VI ao art. 280 da Lei Complementar n. 623, de 2019, que passa a vigorar 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.”

Comentário: O 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. 19. As 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 relacionada ao título “Perímetro Urbano de São Francisco Xavier”, passam a vigorar acrescidas das alterações constantes no Anexo Único, 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: equiparação da exigência de testada para os usos CS3, ICL, ICJ e ICD entre a ZUPI2 e ZUD. Alterado o gabarito de altura das edificações na ZESFX de 9m para 6m, para 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. 20. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial, o parágrafo único do art. 231, da Lei Complementar n. 623, de 2019 e os §§ 2º ao 4º do art. 198, da Lei Complementar n.651, de 2022.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Art. 21. 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 ÚNICO

Acrescenta ao ANEXO VI da Lei Complementar n. 623, de 2019, as seguintes alterações:

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 (m ²)	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 0,65 ⁽⁹⁾	250,00	10,00	5,00	-
	CS4-A / CS4-B I2 / I3 / I4 ⁽⁸⁾						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 (m ²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav
ZESFX	R / CS / I1-A	1,30	6,00	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	