



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

CORREDOR CINCO – CR5 (ART. 114)

Corredor cinco – CR5: corredor destinado à proteção da paisagem do Banhado do Rio Paraíba do Sul e da Serra da Mantiqueira, sendo admitido o uso comercial, e de serviço e institucional com impacto irrelevante, as atividades geradoras de ruído noturno e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

1. Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação:

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos				Índices Mínimos			
			CAM		Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m)(*)	
		CAB	MC	ME e MOC			Área (m²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos Até o 2º pav
CR5	R / CS / I1-A	1,30	3,00	-	Vide disposições do artigo 129					
	CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾			-						
	CS4-A ⁽¹⁾			-						

MC: Macrozona de Consolidação

CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico / CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo / TO: Taxa de Ocupação Máxima

R: Residencial unifamiliar / CS: Uso Comercial, de Serviço e Institucional: impacto irrelevante / CS1-A: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um: impacto baixo, sem análise de localização / CS1-B: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Um: impacto baixo, com análise de localização / CS4-A: Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro A: potencial gerador de ruído noturno – incômodo / I1-A: Uso industrial de baixo potencial de incomodidade, sem análise de localização.

⁽¹⁾ Análise de localização conforme artigos 197 a 201 desta Lei Complementar.

^(*) Recuos: Vide disposições dos artigos 202 a 213 da LC623/2019.

Corredor 5 (apenas imóveis localizados ao longo da Orla do Banhado, contíguos à várzea do Rio Paraíba do Sul):

1) Ana Eufrásia, Rua (trecho: da Rua Pe. Fortunato da Silva ramos até a Av. São José) / 2) Cândida Maria Cesar Savaya Giana, Praça / 3) Corifeu de Azevedo Marques, Av. (trecho: da Viela 21 até o limite da Macrozona de Consolidação) / 4) Luiz Jacinto, Rua / 5) Manoel Borba Gato, Av. / 6) São José, Av.

2. Taxa de permeabilidade mínima (artigo 255):

Área do terreno	Taxa de permeabilidade
acima de 175m² até 5.000m²	5%
acima de 5.000m² até 10.000m²	15%
superior a 10.000m²	20%

A permeabilidade poderá ser compensada por meio de dispositivos de infiltração no solo.

3. Não são admitidas atividades de ensino (exceto superior, pós-graduação e à distância): no CR4 e suas marginais, no CR5, nas vias expressas, estradas municipais (Anexo IX – Mapa Hierarquia Viária da LC 612/18) e nas rodovias (art. 128).

4. Imóveis situados no Corredor Cinco - CR5 devem atender aos seguintes requisitos (art. 129):

I - as atividades classificadas como CS4-A estarão limitadas ao interior das edificações, cujas vedações necessariamente deverão receber tratamento de isolamento acústico;

II - quando da edificação nos lotes, deverá ser respeitada a permeabilidade visual para o Banhado através de seus recuos e oferecer áreas de fruição pública no pavimento térreo;



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

III - o pavimento térreo deverá garantir a fruição pública, para tanto, sua ocupação deverá respeitar as seguintes características:

- a) o piso do térreo deverá possuir superfície de piso única ocupando a largura total do lote, excetuando-se as rampas, caso haja;
- b) o recuo frontal será obrigatoriamente de 10m (dez metros) no pavimento térreo;
- c) no pavimento térreo é vedada a construção de muros em qualquer divisa, mesmo quando o lote confrontante estiver vazio, para estes casos admite-se a instalação, nas laterais e em caráter provisório, de guarda-corpos ou muretas com altura de 1,2m, os quais deverão permitir permeabilidade visual;
- d) deverá ser garantida área de fruição não edificada com profundidade mínima de 10m na parte posterior da edificação;
- e) a cota do piso externo deverá possuir a mesma cota de nível da calçada, em qualquer ponto da mesma, admitindo-se até 3% de inclinação para fins de escoamento de águas pluviais;
- f) a cota do piso interno do térreo deverá ser no máximo 0,10m (dez centímetros) acima da cota do piso externo;
- g) caso haja diferença de nível entre um imóvel e seu confrontante lateral, deverá ser garantida, por todos os proprietários, a acessibilidade com largura mínima de 3m a cada 10m no mínimo, na confrontação entre os imóveis;
- h) no caso de necessidade de rampas de acesso de veículos ao subsolo, as mesmas serão admitidas desde que junto a divisa lateral após o recuo frontal de 5m, respeitado a largura mínima de 3m de fruição pública entre a rampa e a edificação, sendo que a rampa não poderá ser coberta;
- i) nos recuos obrigatórios do pavimento térreo deverá ser garantida a fruição pública com largura equivalentes a estes, nos termos dos arts. 221, 226, 227 e 228, de forma a promover a integração entre a via pública oficial, o pavimento térreo e os diferentes pavimentos térreos dos lotes consecutivos;
- j) o gabarito total da edificação do pavimento térreo, incluindo sua cobertura e platibanda, será no máximo de 5m;
- k) os recuos laterais mínimos serão de 6m, sendo que, no caso de lote com testada menor que 20m será exigido em apenas uma das laterais;
- l) não serão admitidos abrigos desmontáveis nos recuos.
- m) possuir integração física na interface da calçada pública com a área de fruição pública para uso do pedestre, com extensão mínima de 5m para testadas até 15m e 10m para testadas iguais ou superiores a 15m, sendo permitido o fracionamento desta última extensão, desde que atendido o valor mínimo de 5m;
- n) deverá ser garantida a implantação de faixa de circulação exclusiva de pedestres com largura mínima de 2,5m de forma a percorrer toda área de fruição pública e integrá-la à calçada pública e aos lotes adjacentes, ainda que não edificados.

IV - nos subsolos deverão observar os seguintes requisitos:

- a) caso o imóvel tenha frente para outra via além daquelas citadas no “caput” deste artigo, deverá ser respeitado o recuo frontal mínimo de 5m com relação a esta, ficando dispensado da exigência de quaisquer outros recuos;
- b) será admitido o fechamento com muros ou outros elementos.

V - quanto ao estacionamento de veículos deverão ser atendidas as seguintes características:

- a) é vedada a utilização do pavimento térreo para a locação de vagas de estacionamento de veículos automotores (inclusive para pessoa com deficiência - PCD), assim como para área de embarque e desembarque;
- b) será dispensada a exigência de vagas quando se tratar de empreendimento não classificado como Polo Gerador de Tráfego - NPGT;
- c) o estacionamento, quando existente, deverá situar-se nos subsolos, respeitando-se as normas de acessibilidade;
- d) os horários das operações de carga e descarga será regulado pelos órgãos municipais competentes.



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

VI - fica demonstrado no Anexo VIII – Esquema Gráfico da Orla do Banhado, parte integrante desta Lei Complementar, a volumetria proposta para a ocupação das áreas mencionadas neste artigo.

5. Quando no CR5, não se aplicam às residências unifamiliares as disposições no § 1º do art. 221 desta Lei Complementar quanto ao uso não residencial, exceto se na forma mista com o uso não residencial (art. 129, parágrafo único).
6. Os usos comerciais, de serviços e institucionais, assim como os usos industriais e agroindustriais deverão observar as medidas mitigadoras destinadas a prevenir, corrigir e a reduzir o impacto urbanístico e ambiental negativo e adverso, previstas no Anexo XII – Medidas Mitigadoras (art. 151, § 4º e art. 163).
7. As atividades classificadas como CS4-A poderão ser admitidas em centros de compras ou prédios comerciais com ACC maior que 10.000 m², atendidas as normas quanto a emissão de ruídos (art. 153, I), sendo dispensada, neste caso, a análise de localização (art. 199, parágrafo único).
8. As atividades classificadas como CS5 estarão sujeitas à análise específica dos órgãos municipais competentes que, após opinarem favoravelmente quanto à viabilidade da implantação, deverão emitir diretrizes e fixarão os parâmetros de uso e ocupação do solo, dentre aqueles estabelecidos na LPUOS (art. 154).
9. As novas construções de uso comercial, de serviços e institucional, e também as novas construções de uso industrial ou agroindustrial que totalizem ACC maior que 2.000m², assim como as ampliações maiores que 5% e as regularizações, deverão atender área sustentável equivalente a 5% da ACC objeto de aprovação do alvará de construção, conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis (art. 155 e art. 159).
10. A instalação da atividade de Posto de Abastecimento ou Sistema Retalhista de Combustível (CS1-B) deve atender ao disposto nos artigos 156 e 157.
11. Consideram-se como partes integrantes da indústria e agroindústria, quando implantadas no mesmo lote, além do setor produtivo, as que abriguem atividades complementares exclusivas e necessárias ao funcionamento da atividade industrial, a seguir relacionadas: escritório, atividade sociocultural e esportiva para funcionário, depósito e estocagem de matéria-prima e de produto fabricado, prestadoras de serviços necessárias à fabricação e beneficiamento dos produtos da empresa, restaurante, creche, showroom, cooperativa de consumo, posto bancário, ambulatório, espaço para comercialização de produto fabricado no próprio estabelecimento industrial e capela, entre outros congêneres (art. 158, § 2º).
12. As atividades industriais deverão atender as normas legais federais, estaduais e municipais aplicáveis (art. 162).
13. A classificação industrial segue o Anexo XIII – Classificação das categorias de Uso Industrial: Matriz de Classificação (art. 165).
14. As atividades de fabricação, quando artesanais, enquadradas como de baixo potencial de incomodidade e com área produtiva não excedente a 120m² poderão ser classificadas como CS (art. 165, § 1º).
15. São consideradas como uso industrial as atividades de recuperação de materiais por meio de reciclagem que envolve transformação, beneficiamento, trituração, corte, prensagem, compactação, derretimento, quebra, cinzelamento, perfuração, rompimento, desmontagem ou demolição, associadas ou não à produção de matéria-prima secundária (art. 165, § 2º).
16. O uso industrial dependerá do licenciamento ambiental do órgão competente (art. 166).
17. As indústrias I1-A e I1-B, quando não instaladas em zonas industriais (ZUPI1, ZUPI2 e ZUD) terão seu horário de funcionamento restrito das 7:30 às 18:30 e não poderão funcionar aos domingos e feriados (art. 170).
18. Será admitido o uso misto em imóveis, desde que respeitadas as características de uso e ocupação e os índices urbanísticos definidos no Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo e as demais disposições dos artigos 192 a 196.



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

19. Para efeito da análise de localização será considerado, no momento da aprovação do projeto, o disposto no art. 201.
20. Deverá ser respeitado o recuo especial nas vias relacionadas no Anexo XVI - Recuo Especial de Vias, conforme o disposto no art. 211.
21. Para a implantação de qualquer atividade ou uso na Zona Urbana do Município, o imóvel deverá ter frente para via pública oficial de circulação (artigo 230).
22. Para a construção ou instalação de atividades, poderá ser tolerada uma variação de até 5% nas exigências relativas à frente e à área mínima de lotes (art. 230, § 1º).
23. Para efeito de exigências pertinentes aos usos, suas respectivas classificações e subcategorias, as glebas equiparam-se aos lotes inclusive quando há exigência de análise de localização (art. 230, § 2º).
24. Quando houver incidência de Macroestrutura Viária da LC 612/2018 (Plano Diretor – Anexo VIII – Mapa Macroestrutura Viária) deverão ser atendidas as disposições do art. 231.
25. No máximo 20% do imóvel de uso residencial unifamiliar poderá ser utilizado como escritório ou consultório de profissional liberal, desde que residente no local, não ultrapassando a área máxima edificada de 60m² (artigo 232).
26. Deverá ser reservada faixa não edificável de, no mínimo, 15m de cada lado ao longo das faixas de domínio público das rodovias, estradas municipais, ferrovias, dutos, emissários de esgoto, canais de drenagem, córregos canalizados e faixas de alta tensão nos termos dos artigos 234 e 14.
27. Anexação de imóveis com zoneamentos distintos: artigo 235.
28. Imóveis com incidência de mais de um zoneamento: artigo 236.
29. Rua sem saída ou trecho de via sem saída: artigo 238.
30. 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).
31. Imóveis preservados ou sobre os quais recaem restrições relacionadas a preservação de patrimônio: artigos 241 a 243.
32. 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).
33. 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).
34. Atividades de risco, de impacto ambiental e de suas medidas compensatórias: artigos 250 a 253.
35. Terrenos com área igual ou superior a 2.000m² serão objeto de análise e diretrizes específicas de drenagem a cargo do órgão municipal competente, estando sujeitos à execução de medidas compensatórias (artigo 256).
36. Deverão ser observadas as disposições do Plano Diretor de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais - PDDMAP (Decreto Municipal nº 18.966/2021), em especial as Áreas Suscetíveis a Inundação, estabelecidas pelo seu Anexo I: Mapa das Áreas Suscetíveis a Inundação (art. 259). O Plano estabelece as restrições de ocupação dessas áreas e orienta os estudos específicos que deverão ser realizados para as análises mais detalhadas.
37. O Município poderá conceder Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), com base no potencial construtivo adicional, mediante contrapartida



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

financeira dos beneficiários, nos termos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município – PDDI (LC 612/2018, artigos 72 a 83) e do Decreto Municipal nº 20.106/2025.

38. A implantação de atividades que geram impacto na vizinhança deverá atender às disposições da Lei Complementar nº 631/2020 que dispõe sobre Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.
39. O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendido o disposto no artigo 264.
40. A edificação desconforme será respeitada, desde que atenda o disposto no artigo 265.
41. 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).
42. 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, 19.888/2025 e 20.105/2025.
43. 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.
44. Deverão ser atendidas as disposições do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012).
45. A construção e/ou instalação de qualquer atividade em determinado imóvel deve atender a todas as disposições da legislação vigente.

Esta Consulta poderá sofrer modificação no caso de alteração da legislação vigente.

Consulte o site da Prefeitura de São José dos Campos para obter mais informações:

www.sjc.sp.gov.br/geosanja

Legislação – Lei Complementar n.º 623/2019:

<http://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/uso-do-solo/zoneamento/>

Consulta Zoneamento:

<https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/uso-do-solo/consulta-de-zoneamento/>



Diagrama de loteamento (Planta) mostrando as dimensões e requisitos de um lote. O lote é delimitado por uma linha tracejada denominada "LIMITE DO LOTE".

- CR5:** Zona de trânsito ou via adjacente à esquerda.
- Edificação Pav. Térreo:** Área destinada à edificação no pavimento térreo.
- Área de Fruição Pública Integrada entre Lotes:** Área centralizada entre os lotes, destinada à fruição pública.
- Recuo da Via não Pertencente ao CR5:** Área de recuo da via que não pertence ao CR5.
- Dimensões e Distâncias:**
 - Distância horizontal entre a CR5 e a edificação: 10m.
 - Distância horizontal entre a edificação e o limite do lote: MÍNIMO 10m.
 - Distância horizontal entre o limite do lote e a via adjacente à direita (BANHADO): MÍNIMO 5m.
 - Distância vertical entre a edificação e a rampa: 6m.
 - Distância vertical entre a rampa e o limite do lote: 4,5m.
 - Distância vertical entre o limite do lote e a via adjacente à direita: 7,5m.
 - Distância vertical entre a rampa e a via adjacente à direita: 3m.
- Rampa:** Duas rampas indicadas com setas, destinadas ao acesso ao lote.

Diagrama de loteamento urbano mostrando a área de fruição pública integrada entre lotes, o recuo da via não pertencente ao CR5, e o limite do lote. O diagrama indica dimensões mínimas de 10m e 5m, e áreas de 4,5m e 7,5m. A área de fruição pública é integrada entre lotes, e o recuo da via não pertencente ao CR5 é de 5m. O limite do lote é indicado por uma linha tracejada.

Diagrama de corte transversal de uma edificação, mostrando o subsolo, o pavimento térreo e a área de fruição pública em nível com a calçada.

Elementos e dimensões indicadas:

- CR5**: Referência ao Canteiro de Resíduos.
- H MÁX. DA EDIF. DO TÉRREO 5m**: Altura máxima da edificação do térreo.
- EDIFICAÇÃO PAV. TÉRREO**: Edificação do pavimento térreo.
- ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA EM NÍVEL COM A CALÇADA**: Área de fruição pública em nível com a calçada.
- H GUARDA-CORPO 1.20m**: Altura do guarda-corpo.
- PERMITIDO ESCALONAMENTO**: Indicação de que o escalonamento é permitido.
- EDIFICAÇÃO DO SUBSOLO**: Edificação do subsolo.
- RECUE DA VIA NÃO PERTENCENTE AO CR5**: Recuo da via não pertencente ao CR5.
- BANHADO**: Banhado.

6