

AJUSTES NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS



Audiência Pública: Câmara Municipal
Setembro 2025

PROCEDIMENTOS LEGAIS – REALIZAÇÃO DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS – PSJC



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

05 de maio de 2025

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS DE DISCUSSÃO DO PROJETO DE LEI REFERENTE A AJUSTES DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LEI COMPLEMENTAR N. 623, DE 2019); E DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA DE PLANEJAMENTO URBANO SUSTENTÁVEL INSTITUÍDA PELO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO (LEI COMPLEMENTAR N. 612, DE 2018).

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

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

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

Eng. Marcelo Pereira Manara
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade

☐ Edital de Convocação publicado:

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

☐ Edital veiculado na imprensa, nas redes sociais e no site da PSJC;

☐ Enviado convite oficial aos conselhos municipais; entidades públicas, civis e associações da Cidade;

☐ 1ª Audiência Pública realizada em 21/05/25.

JUSTIFICATIVA DOS AJUSTES URBANÍSTICOS

- ❑ 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 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.

I - AJUSTES NA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA DE PLANEJAMENTO SUSTENTÁVEL DO PDDI



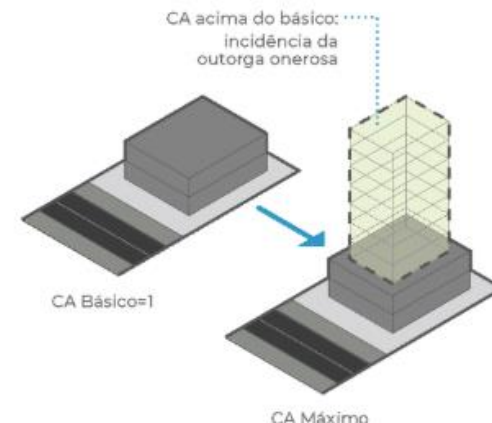
Setembro 2025

❑ CONCEITOS

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

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

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

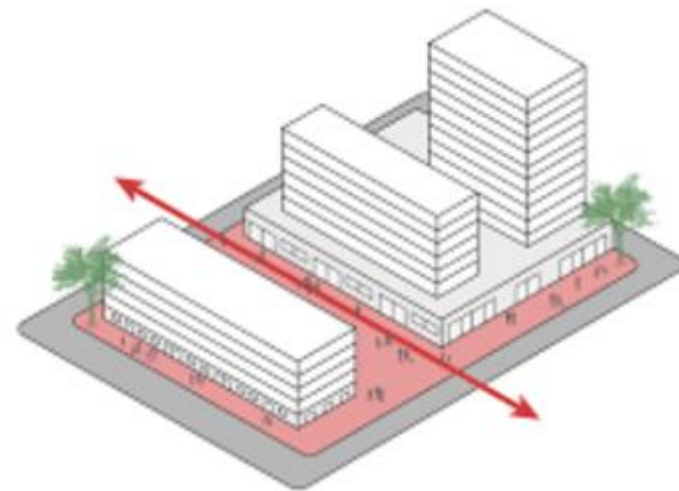


❑ Plano Diretor 2018 – instituiu o CAB, o CAM e a OODC para:

- Auxiliar o ordenamento da Cidade;
- Fomentar o uso residencial multifamiliar misto com o comercial, em locais com maior infraestrutura urbana;
- Fortalecer a cultura da Sustentabilidade no ambiente construído.

- ❑ O valor para aquisição do coeficiente de aproveitamento adicional varia com:
 - Tipologia do empreendimento: residencial, comercial e de serviços, misto;
 - Características arquitetônicas – fachada ativa com fruição pública;
 - Estratégias de sustentabilidade adotadas;
 - Localização do terreno (região central, centro expandido, zonas mistas, áreas periféricas);
 - Valor do terreno (V_t) – baseado na PGV.

PGV: Planta Genérica de Valores



☐ PDDI 2018 – Fator de Planejamento

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

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

☐ Residências unifamiliares não pagam a outorga onerosa



FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (FMDU)

Recursos financeiros obtidos com a Outorga Onerosa



Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano



Conselho Gestor do FMDU (membros do CMDU)



Praça San Rafael



Praça Verão



Quadra Vila Adriana

❑ Projetos aprovados para a utilização de recursos do FMDU:

- Espaço de Lazer – Campo dos Alemães
- Espaço de Lazer – Vila Rossi
- GEOSANJA – Aperfeiçoamento do Portal Geográfico do Município
- Espaço de Lazer Parque Dom Pedro II – Receptivo Parque do Cerrado
- REURB S – regularização dos núcleos Águas do Canindu e Chácaras Hawai
- Requalificação do Mercado Municipal
- Restauro dos Jardins do Parque da Cidade Roberto Burle Marx



Espaço de Lazer: Campo dos Alemães



Pq. Dom Pedro II – Receptivo Parque do Cerrado



Espaço de Lazer: Vila Rossi

FATOS OCORRIDOS APÓS A EDIÇÃO DO PLANO DIRETOR 2018

❑ Os índices de revisão da PGV/2022 foram superiores ao praticado pelo INPC:

- Impacto no valor do terreno; INPC – Índice Nacional de Preços ao Consumidor
- Alterou o equilíbrio da fórmula da contrapartida financeira da OODC;
- Comprometeu a lógica do ordenamento urbano proposto no PDDI;

❑ Em 2023 houve um reequilíbrio na contrapartida financeira baseada no INPC, para manutenção da:

- Oferta de unidades na Cidade – importante para estabilidade dos preços;
- Empregabilidade;
- Política de atratividades entre os zoneamentos vigentes.

❑ O reequilíbrio financeiro vigorou até 31 de dezembro de 2024.

PROPOSTA:

art. 153-A

- ☐ Manutenção do equilíbrio financeiro atrelado à fórmula, até a edição do novo PDDI;
- ☐ Desvinculação do valor do terreno (V_t) das atualizações da PGV;
- ☐ A partir de 2026 o V_t será corrigido anualmente pelo INPC;

$$Cp_{m^2} = \frac{V_t}{1,3 \times Cb} \times Fp \times Fs \times Fip$$

- ☐ Preservar a lógica urbanística da fórmula:
 - manter a oferta habitacional — essencial para o equilíbrio dos preços;
 - valorizar a construção civil como setor gerador de empregos com viés social.

PROPOSTA:

Art. 77

Intervenção em área pública (qualificação)

+

Amplia das atuais 27 estratégias, para 91 Estratégias Sustentáveis do Código de Edificações com 123 faixas de atendimento

- ☐ Fica mantido o limite da soma das parcelas de incentivos de sustentabilidade de 0,50, para o pagamento da contrapartida financeira da OODC;
- ☐ A relevância do Fator de Sustentabilidade na contrapartida financeira da OODC, reside na necessidade de incentivar a construção civil a utilizar materiais e tecnologias que otimizem o consumo de energia e recursos.

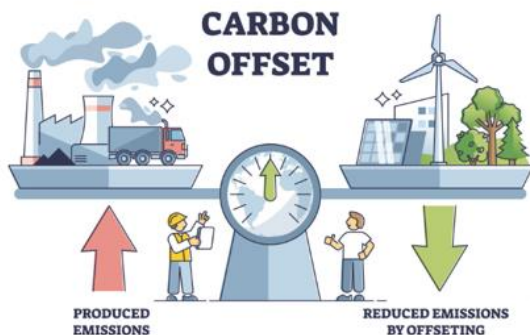
MANUAL DE
**SUSTENTABILIDADE DO
AMBIENTE CONSTRUÍDO**

DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

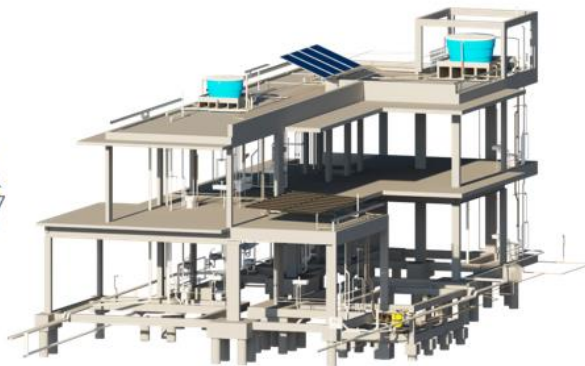


EXEMPLOS DE ESTRATÉGIAS SUSTENTÁVEIS

QUALIDADE DO AMBIENTE EDIFICADO E URBANO



1 - Neutralização GEE



2 Inventário de GEE da obra

GESTÃO DA ÁGUA



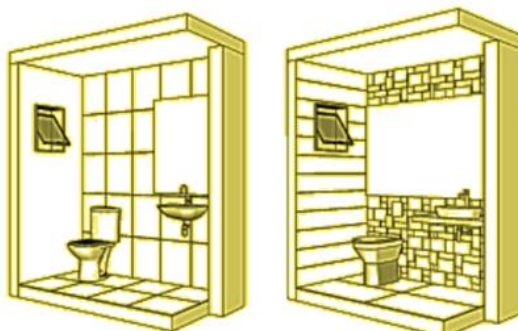
77 - economizadores de água

ENVOLTÓRIA



28 – Ventilação cruzada

MATERIAIS E MÉTODOS CONSTRUTIVOS



56 e 57 – oferta de kits de acabamento

EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

72 – elevadores regeneração de energia



PROPOSTA: art. 83-A e art. 83-C

- ☐ Inclusão do instrumento OOAUS (Estatuto da Cidade) no Plano Diretor com a finalidade de:
 - Possibilitar que o Poder Público adote novas formas de gestão do território;
 - Promover a alteração de uso de determinados imóveis e localidades, que não mais se adequam a dinâmica e aos anseios da Cidade;
- ☐ A aplicação da OOAUS em SJC, será através a edição de Lei Municipal específica para a alteração de uso pretendida, definida neste Projeto de Lei, mediante:
 - Apresentação de Plano de Ocupação pelo proprietário/interessado;
 - Parecer técnico favorável do Poder Público Municipal;
 - Realização de Audiência Pública (Lei Orgânica);
 - Pagamento de contrapartida financeira – recursos FMH.

art. 83-A e art. 83-C

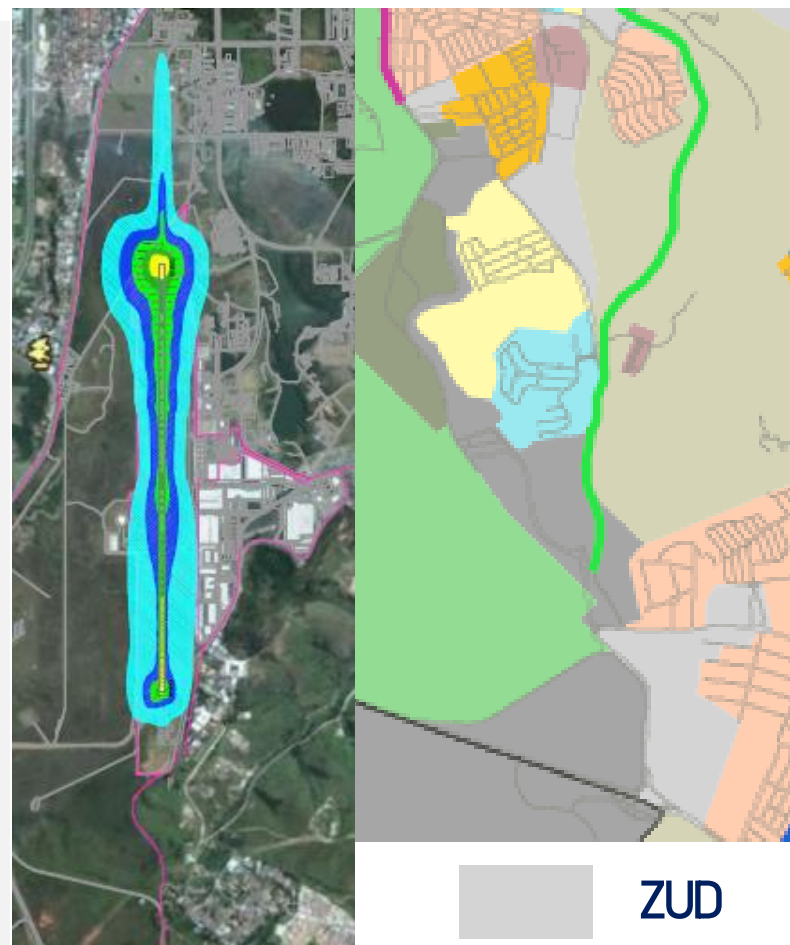
-

- SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO (OOAUS) EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PROPOSTA: art. 83-A e art. 83-C

- ☐ Admissibilidade de alteração de uso nas chamadas “zonas de uso diversificado” (ZUD's);
- ☐ As ZUD's são zonas de uso diversificados não residenciais;
- ☐ A OOAUS poderá ser aplicada em ZUD's adjacentes às Zonas Mistas, desde que:
 - Situadas nas Macrozonas de Consolidação e de Estruturação;
 - Comprovadamente não mais se adequem a dinâmica, vocação e anseios da Cidade;
 - Por meio de lei específica e discussão pública.



- ☐ Vedada a aplicação da OOAUS às ZUD's situadas nas proximidades da REVAP, e naquelas contíguas à Área de Proteção Ambiental dos Rios Paraíba do Sul e Jaguari.

PROPOSTA:

art. 59. e art. 60

- ☐ Consideram Habitação de Interesse Social (HIS) e Loteamento de Interesse Social, a moradia e os lotes contemplados no âmbito dos programas habitacionais de interesse social das esferas federal, estadual e do Município.
- ☐ O PDDI 2018 atual vincula “HIS” a renda de até 3 salários mínimos;
- ☐ Enquanto que o Programa Minha Casa Minha Vida contempla como “HIS”, as faixas 1, 2 e 3, até R\$8.600,00;
- ☐ O ajuste proposto no conceito de Habitação de Interesse Social visa alinhar as definições e critérios de elegibilidade dos programas habitacionais em nível federal, estadual e municipal, em consonância com as diretrizes nacionais.

- ☐ Perímetro urbano e rural;
- ☐ Macrozoneamento rural;
- ☐ Macrozoneamento urbano:
 - Macrozona de Consolidação;
 - Macrozona de Estruturação;
 - Macrozona de Ocupação Controlada;
 - Área de Proteção Ambiental da planície aluvionar dos Rios Paraíba do Sul e Jaguari.
- ☐ Macroestrutura viária (vias estruturais existentes e projetadas);
- ☐ Áreas urbanas de interesse ambiental (várzeas, remanescentes de cerrado e mata atlântica);
- ☐ Parques urbanos existentes e projetados e Unidades de Conservação Ambiental;
- ☐ Áreas suscetíveis à inundação – Plano Municipal de Macrodrenagem Urbana;
- ☐ Núcleos informais passíveis de regularização fundiária social e específica.

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



Setembro 2025

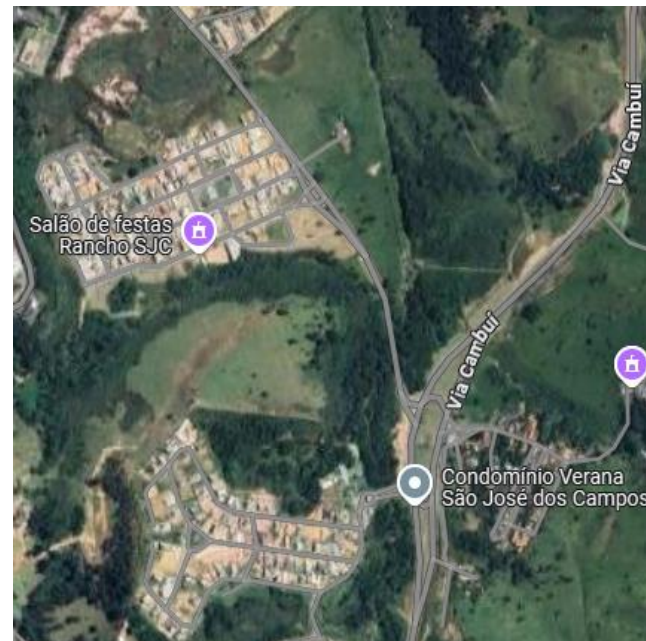
ADMISSIBILIDADE DO FECHAMENTO DE LOTEAMENTO COM OCUPAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EM ZONA MISTA UM (ZM1)

PROPOSTA

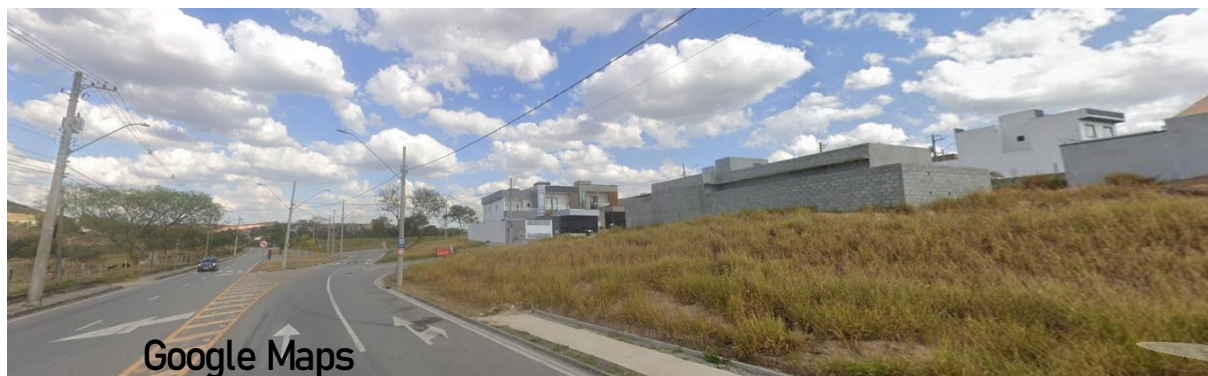
art. 11

Poderão ser fechados loteamentos em ZM1 quando:

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



- ☐ Possibilitar o acesso controlado de loteamentos regulares existentes em ZM1.

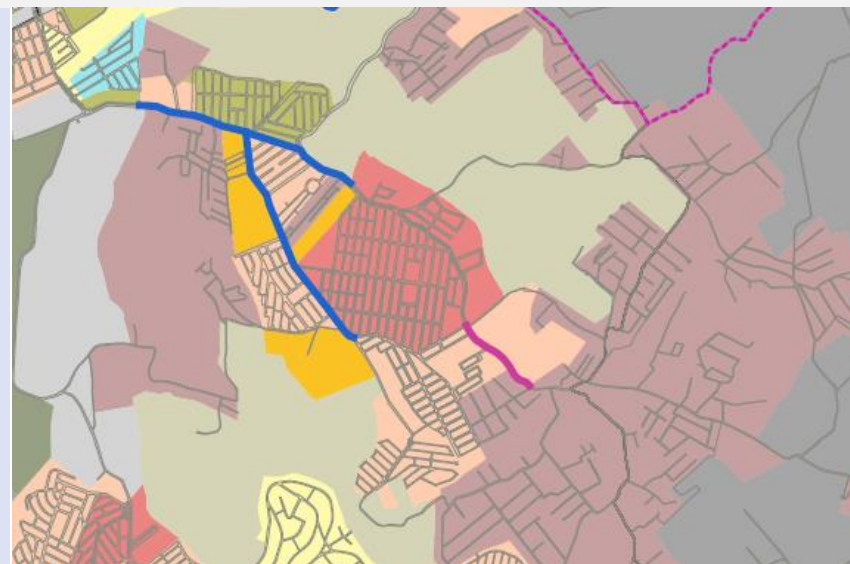


IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTOS EM ETAPAS NA ZM5

PROPOSTA

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 200.000m².
- ❑ Hoje é admitida a divisão em etapas para otimizar o processo de gestão e implantação do empreendimento e celeridade na ocupação dos lotes;
- ❑ Desde que tenha área maior que 300.000m²;
- ❑ A ZM5 foi concebida para os núcleos urbanos regularizados, e para glebas situadas nas adjacências desses núcleos, para fomentar a produção de lotes voltados a população de menor poder aquisitivo na Cidade;
- ❑ O ajuste visa corroborar com esta política habitacional, na medida em que diminui dos atuais 300.000m² para 200.000m² na ZM5, a metragem mínima admitida para implantação de loteamentos em etapas.



 ZM5

LOTEAMENTOS EM FASE DE IMPLANTAÇÃO COM PARTE DE INFRAESTRUTURA PREEXISTENTE

PROPOSTA

art. 65

- ☐ Aperfeiçoa o texto sobre a liberação de construção parcial nos loteamentos em fase de implantação, caso já exista infraestrutura preexistente no local;
- ☐ Ficando o Habite-se das construções condicionado a liberação de construção total do loteamento ou de sua etapa.
- ☐ Medida econômica importante, uma vez que oferta com maior celeridade, novas habitações e novos empregos à Cidade.



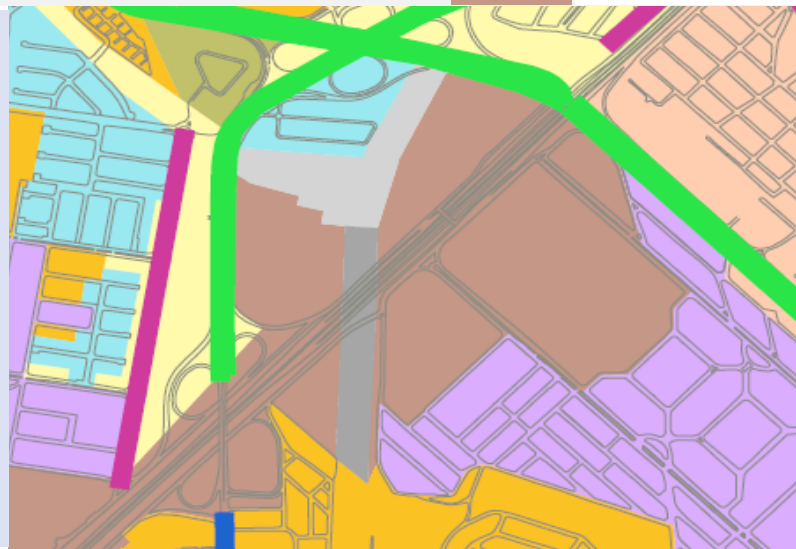
PROPOSTA

art. 110

- ☐ Amplia a atual relação percentual no uso misto com o residencial multifamiliar, da Área Construída Computável do uso residencial multifamiliar vertical para 50% da área total computável do empreendimento;
- ☐ Fica mantida a condição de acesso exclusivo por via por via local;
- ☐ Nos loteamentos a serem aprovados a partir da vigência desta Lei Complementar, fica admitida a destinação do uso Residencial Multifamiliar Vertical, limitado a relação de 50% da área dos lotes do loteamento.

CMETRO.ED

- ☐ A CMETRO.ED é destinada a diversidade de usos comerciais e de serviços com baixo ou médio nível de impacto urbanístico e ambiental, admitindo-se o uso misto com o residencial multifamiliar mediante controle da ACC deste.
- ☐ Reequilibra a relação % do uso multifamiliar com o uso não residencial, na forma mista, no âmbito da edificação e do loteamento, para fomento à produção habitacional na Cidade.

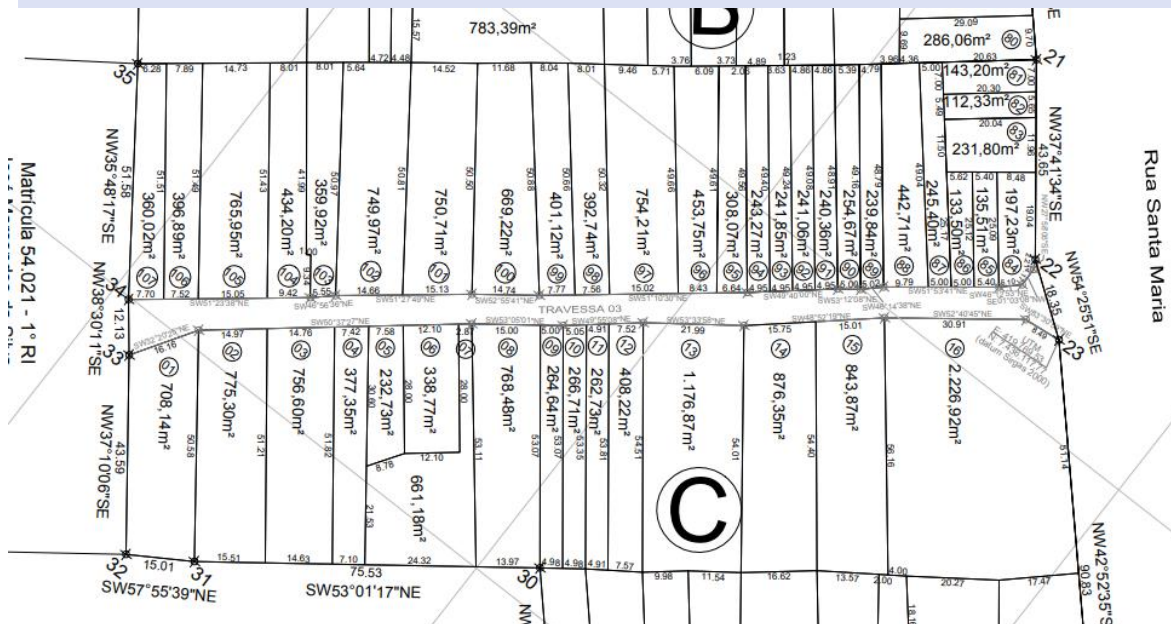


PARÂMETROS FLEXÍVEIS PARA UTILIZAÇÃO DE LOTES ORIUNDOS DE "REURB S" EM ZM5

PROPOSTA

art. 119

- Flexibilização de parâmetros urbanísticos, para aprovação de residências e comércios de baixa incomodidade, em lotes oriundos de loteamento regularizados de interesse social, classificados como Zona Mista Cinco (ZM5).
- A regularização fundiária de interesse social, definida em lei, reconhece os documentos de compra e venda dos adquirentes e a configuração fática dos lotes, para efeito de registro no Cartório. Porém, muitos desses lotes regularizados, não possuem área e testada, que atendam o mínimo exigido na legislação.

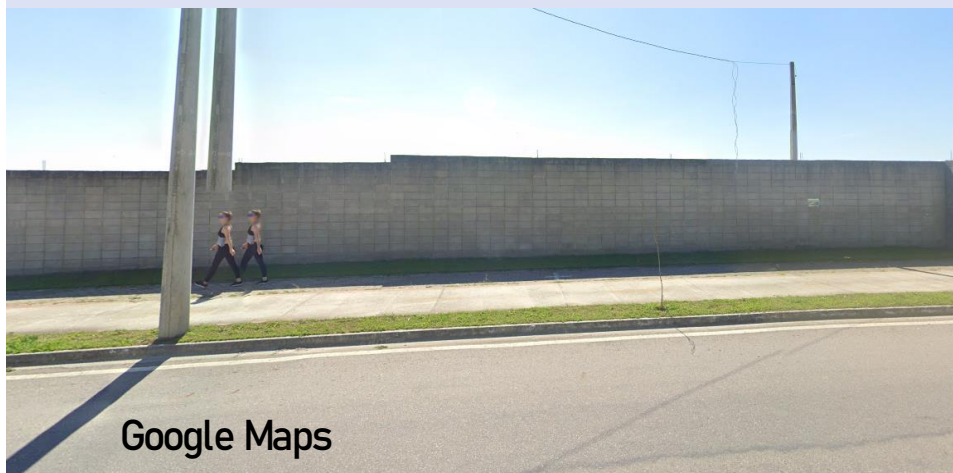


MANUTENÇÃO DA PERMEABILIDADE VISUAL DA PAISAGEM DAS ÁREAS DE VÁRZEA AO LONGO DAS VIAS PÚBLICAS

PROPOSTA

art. 120

- ☐ Vedação a construção de muros ou similares nas propriedades voltadas às vias públicas, situadas ao longo da Zona Especial de Proteção Ambiental Um (ZPA 1);
 - ☐ Vedação a construção de muros ou similares entre propriedades situadas na ZPA 1;
 - ☐ Ficam admitidos elementos com permeabilidade visual, como cercas e alambrados.
-
- ☐ A vedação busca preservar a permeabilidade visual da paisagem da planície aluvionar dos Rios Paraíba do Sul e Jaguari; cenário paisagístico, cultural e ambiental relevante à Cidade de São José dos Campos.



Google Maps



Google Maps

PROPORCIONAR MAIOR VIABILIDADE À INSTALAÇÃO DO CONJUNTO INDUSTRIAL (ICJ)

PROPOSTA

arts. 178 e 179

- ☐ Exclusão da obrigatoriedade de acessos independentes pela via pública para as unidades integrantes do Conjunto Industrial (ICJ)
- ☐ Restringe a instalação de serviços com maior incomodidade ambiental.



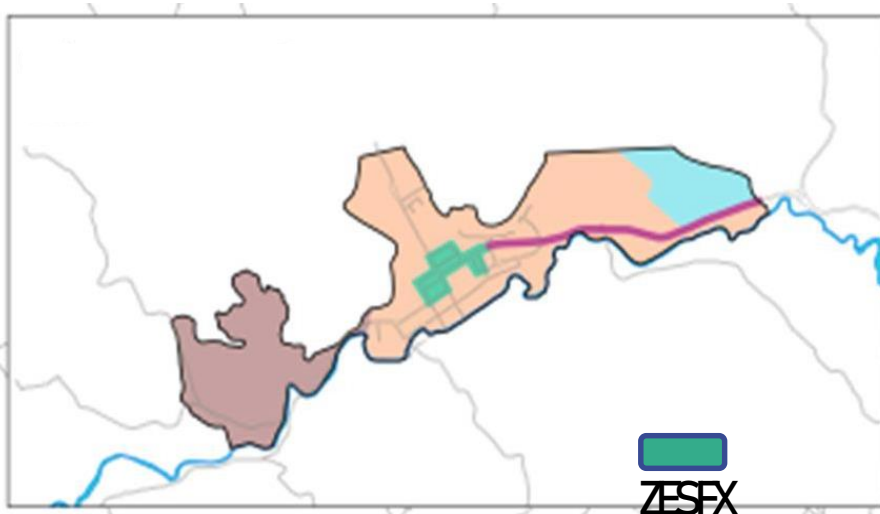
- ☐ ICJ compreende o conjunto de duas ou mais indústrias autônomas que ocupam um mesmo lote ou gleba com área máxima de 20.000m²;
- ☐ Dispõem de espaços ou instalações de uso comum, caracterizados como bens em condomínio;
- ☐ A dispensa de acessos independentes por via pública, visa facilitar sua instalação, sem que haja prejuízos ao viário público;
- ☐ A restrição aos usos de maior incomodidade ambiental visa mitigar conflitos entre as futuras atividades.

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

PROPOSTA

art. 218 e Anexo VI

- ☐ Ajuste no gabarito de altura máximo da ZESFX dos atuais 9m para 7m.



- ☐ 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.

AJUSTES NO TEXTO REFERENTE A “EDIFICAÇÃO DESCONFORME”

PROPOSTA

art. 264 e 265

- ❑ Passa a admitir mudança de atividade na edificação desconforme, desde que sejam da mesma categoria de uso, e a edificação possua Habite-se ou documento equivalente, ou ainda Alvará de Construção emitido pelo Município.

- ❑ Edificação desconforme: é aquela em que o uso é admitido no zoneamento, porém a edificação existente não atende algum parâmetro urbanístico do zoneamento (recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento);
 - A proposta visa admitir a transformação de uso de uma atividade dentro da mesma categoria de uso, desde que comprove sua regularidade.
 - Um exemplo prático, seria a transformação de uma papelaria em loja de vestuário ou um escritório comercial em uma zona mista.



PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE PROCESSOS DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO PROTOCOLADOS

PROPOSTA

art. 272

- ☐ Prorrogação do prazo para os processos protocolados até 01 ano após o início de vigência da LC 623/19, para cumprimento das exigências para obtenção do Alvará de Construção e conclusão das fundações, até 31 de dezembro de 2026.
- ☐ A prorrogação do prazo decorre da morosidade no trâmite processual da Lei Complementar 685, de 2024, que comprometeu a maior parte do prazo de 18 meses concedidos.



FLEXIBILIDADE DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA IMÓVEIS SITUADOS NO CENTRO TRADICIONAL

PROPOSTA

art. 280

- ❑ Inclusão do CS1-A no rol de usos admitidos em lotes com testada ou área inferiores ao mínimo para o zoneamento.
 - CS1 A é uma categoria de uso comercial e de serviços com nível de impacto urbanístico e ambiental baixo;
 - Exemplos: academia, comércio de material de construção, pequenas oficinas, templos, etc.

- ❑ O centro tradicional apresenta uma diversidade fundiária, em relação ao tamanho e configuração dos terrenos, sendo muitos deles inferiores às dimensões mínimas estabelecidas na lei;
- ❑ Esse fato acaba por impedir a instalação de atividades comerciais e de serviços comuns a zona central, nesses imóveis.



- ☐ Mapa de Zoneamento;
- ☐ Exigências para loteamentos, desmembramentos e desdobros;
- ☐ Parâmetros de Uso e Ocupação das Zonas de Uso;
- ☐ Relação e parâmetros urbanísticos dos corredores de uso (vias comerciais e de uso misto);
- ☐ Classificação do uso residencial (unifamiliar, multifamiliar e misto);
- ☐ Classificação das atividades comercial e de serviços e industrial.