



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

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

ZONA MISTA CINCO DE SÃO FRANCISCO XAVIER – ZM5 (ART. 113)

Zona Mista Cinco de São Francisco Xavier – ZM5: constitui-se de áreas identificadas como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS ou Núcleos Informais no Anexo XV – Mapa – Núcleos Informais da Lei Complementar n. 612, de 2018, de núcleos urbanos regularizados e das glebas adjacentes ou situadas em meio a esses núcleos, que serão destinadas à ocupação residencial unifamiliar e à implantação de comércio e de serviços de baixo nível de impacto urbanístico e ambiental, sendo admitido também o loteamento, com o objetivo de promover a reorganização viária e a previsão de áreas públicas para oferta de infraestrutura e equipamentos públicos.

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				Área (m²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav
ZM5 ⁽⁵⁾	R / CS / I1-A ^(**)	1,30	1,30	9,00	0,65	125,00	7,00	5,00	–
	RH / RCL					500,00	15,00		1,50
	RHS ⁽²⁾ CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾ I1-B ⁽¹⁾					250,00	10,00		1,50
	CS2 ⁽¹⁾ / CS4-A ⁽¹⁾ (somente nas estradas municipais)					250,00	10,00		1,50

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

R: Residencial unifamiliar / **RH:** Residencial multifamiliar horizontal / **RHS:** Condomínio simples / **RCL:** Condomínio de lotes residenciais / **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 / **CS2:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Dois: impacto médio / **CS4-A:** Uso Comercial, de Serviço e Institucional Quatro A: potencial gerador de ruído noturno – incômodo 1 / **I1-A:** Uso industrial de baixo potencial de incomodidade, sem análise de localização / **I1-B:** Uso industrial de baixo potencial de incomodidade, com análise de localização.

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

⁽²⁾ RHS: admitido somente em lotes de loteamentos aprovados antes de 15 de dezembro de 1997 – vide disposições do artigo 147 desta Lei Complementar.

⁽⁵⁾ ZM5: não admitidas atividades enquadradas como Polo Gerador de Tráfego – PGT, exceto nos lotes com frente para as estradas municipais; admitido CS2 e CS4-A para os imóveis com frente para as estradas municipais; devendo os imóveis com frente para as marginais da Rodovia Presidente Dutra atender os parâmetros de uso e ocupação de CR3. – vide disposições do artigo 119 desta Lei Complementar.

{*} Recuos: Vide disposições dos artigos 202 a 213 da LC623/2019.

{**} Os lotes oriundos de loteamentos regularizados, que não atendam a testada e área mínima prevista no Anexo VI da LC623/2019, poderão ter os parâmetros de recuos e taxa de ocupação flexibilizados para os usos R, CS, I1-A, mediante análise do órgão responsável pelo planejamento urbano (vide disposições do art. 119, inciso V da LC623/2019).

2. Taxa de permeabilidade mínima (artigo 255):

Área do terreno	Taxa de permeabilidade
acima de 175m ² até 5.000m ²	5%
acima de 5.000m ² até 10.000m ²	15%
superior a 10.000m ²	20%

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



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

3. Nos núcleos urbanos regularizados, as atividades comerciais, de serviços e institucionais admitidas em ZM5, caso sejam enquadradas como Polo Gerador de Tráfego – PGT serão permitidas somente nos imóveis com frente para as vias marginais da Rodovia Presidente Dutra e para as estradas municipais (art. 119, III).
4. Serão admitidos o Uso Comercial, de Serviços e Institucional Dois - CS2 e o Uso Comercial, de Serviços e Institucional Quatro A - CS4A nos imóveis com frente para as estradas municipais, situados na ZM5 (art. 119, IV).
5. As áreas classificadas como ZEIS e os núcleos informais relacionados no Anexo XV – Mapa Núcleos Informais, da Lei Complementar n. 612, de 2018, somente poderão adotar os parâmetros de ZM5 após a sua efetiva regularização fundiária (art. 119, parágrafo único).
6. Quanto ao RHS (art. 142 e art. 147):
 - Limitado a 8 unidades habitacionais;
 - Admitido apenas em loteamentos anteriores a 15/dez/1997
 - Cada unidade habitacional deverá ter testada com largura mínima de 5m para via pública de circulação.
7. O uso RH deve possuir área máxima de terreno de 50.000m² e atender cota mínima de 140m² de terreno por unidade habitacional ou 125m² quando destinado a empreendimento habitacional de interesse social, além de atender às demais disposições do art. 144.
8. Os usos RH e RV deverão atender a, no mínimo, 1m² de área destinada a lazer, recreação e contemplação a cada 10m² de área construída computável – ACC do uso residencial multifamiliar, exigindo-se o máximo de 6m² por unidade habitacional (art. 145), e atendendo às disposições do art. 146.
9. As áreas de lazer e recreação dos usos RH e RV poderão ser convertidas em as áreas sustentáveis, conforme Anexo X – Conversão para Áreas Sustentáveis, nas seguintes proporções (art. 146):
III - 50% nas centralidades da Macrozona de Estruturação, zonas de uso e corredores de uso.
10. 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).
11. Os templos e locais de culto em geral (CS1-A) poderão ser admitidos em lotes com área mínima de 175m² e testada mínima de 7m (art. 151, § 6º).
12. 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).
13. 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).
14. A instalação da atividade de Posto de Abastecimento ou Sistema Retalhista de Combustível (CS1-B) deve atender ao disposto nos artigos 156 e 157.
15. 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).
16. 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,



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

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).

17. As atividades industriais deverão atender as normas legais federais, estaduais e municipais aplicáveis (art. 162).
18. A classificação industrial segue o Anexo XIII – Classificação das categorias de Uso Industrial: Matriz de Classificação (art. 165).
19. 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).
20. 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).
21. O uso industrial dependerá do licenciamento ambiental do órgão competente (art. 166).
22. 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).
23. O Condomínio de Lotes Residenciais - RCL será admitido em glebas e lotes com área máxima de 50.000m², devendo atender ao disposto nos arts. 183 a 187, especialmente, ao disposto no art. 188 e Decreto Municipal 19.518/2024.
24. 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.
25. As atividades enquadradas nas categorias de uso CS1-B, CS2 e I1-B serão objeto de análise de localização quando situadas nas centralidades ou zonas de uso, onde deverão possuir os lotes confinantes laterais com usos não residenciais (art. 197, § 1º).
26. Para efeito da análise de localização será considerado, no momento da aprovação do projeto, o disposto no art. 201.
27. Recuos: artigos 202 a 213 e Anexos XV – Recuos: Esquemas Gráficos e XVI – Recuo Especial de Vias.
28. Os recuos laterais e de fundos, acima do 2º pavimento deverão observar a relação de H/6 com o mínimo de 3m, observadas as disposições do Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação (art. 203, III).
29. É admitida a construção de edícula podendo ocupar os recuos de fundos e laterais do lote, com profundidade máxima de 5m e afastamento mínimo de 1,5m da edificação principal, desde que atendido o disposto no art. 207.
30. Quando admitido o abrigo desmontável na edificação, nos termos da LC 651/2022 (Código de Edificações), a taxa de ocupação máxima não poderá exceder a 80%, somadas as projeções das edificações e dos abrigos desmontáveis (art. 215).
31. O gabarito máximo será de 9m (nove metros) no perímetro urbano do Distrito de São Francisco Xavier; exceto nos casos onde deverá ser adotado o gabarito máximo de 7m (sete metros), tais como: na ZESFX, na Rua Ezequiel Alves Graciano (no trecho da Praça Cônego Antônio Manzi até o Cemitério de São Francisco Xavier), na Rua XV de Novembro (no trecho da Praça São Sebastião até a Rua Projetada 3), na Rua Joaquim da Silva Maia e na Rua Projetada 4 (art. 218, inciso V).
32. 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).



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

33. 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).
34. 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).
35. 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).
36. Nas vias de circulação interna do RSCL, RCL e ICL deverá ser garantida a implantação do "Espaço Árvore" na faixa de serviço das calçadas em frente aos lotes (art. 233).
37. 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.
38. Anexação de imóveis com zoneamentos distintos: artigo 235.
39. Imóveis com incidência de mais de um zoneamento: artigo 236.
40. Rua sem saída ou trecho de via sem saída: artigo 238.
41. 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).
42. Imóveis preservados ou sobre os quais recaem restrições relacionadas a preservação de patrimônio: artigos 241 a 243.
43. 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).
44. Nas Centralidades e nas Zonas Mistas em vias com largura menor ou igual a 7m, não serão permitidas atividades que utilizem para seu funcionamento veículos de carga maiores que o Veículo Urbano de Carga – VUC (artigo 246).
45. As áreas externas contíguas aos entroncamentos viários (Anexo XIX - Entroncamento Viário) deverão atender as restrições à sua ocupação conforme artigo 247.
46. 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).
47. Atividades de risco, de impacto ambiental e de suas medidas compensatórias: artigos 250 a 253.
48. Para terrenos inseridos na área de recarga de aquíferos (Anexo V - Área de Recarga de Aquífero) ou na ZPE1 na Região Sul: será exigido um adicional de 5% na taxa de permeabilidade, sendo vedada para este adicional de área, a compensação por meio de dispositivos de infiltração no solo (art. 255, § 2º).
49. 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).
50. 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



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

ocupação dessas áreas e orienta os estudos específicos que deverão ser realizados para as análises mais detalhadas.

51. 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.
52. O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendido o disposto no artigo 264.
53. A edificação desconforme será respeitada, desde que atenda o disposto no artigo 265.
54. É permitida a edificação em lotes com testada ou área inferiores ao mínimo estabelecido para o zoneamento de sua localização (desde que atendidas às disposições do artigo 280), conforme segue:
III - CM, CL, ZM1, ZM2, ZM3, ZM4, ZM5, ZESFX, CR1, CR2, CR3: R, CS, I1-A;
55. 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).
56. 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.
57. 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.
58. Deverão ser atendidas as disposições do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012).
59. 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/>