



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

CONSULTA DE ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR Nº 623/2019

ZONA RESIDENCIAL - ZR (ART. 113)

**Zona Residencial - ZR:** constitui-se de áreas consolidadas ou glebas vazias destinadas ao uso residencial unifamiliar.

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)(*)	
			MC	ME e MOC			Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)	Fronta I	Lateral e Fundos até o 2º pav
ZR	R	1,30	1,30		9,00	0,65	250,00 <sup>(13)</sup>	10,00 <sup>(13)</sup>	5,00	1,50

MC: Macrozona de Consolidação / ME: Macrozona de Estruturação / MOC: Macrozona de Ocupação Controlada

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

R: Residencial unifamiliar.

<sup>(13)</sup> ZR: Parâmetros específicos para ZR em ZPE1, nos termos da alínea “d”, inciso II do art. 123 desta Lei Complementar.

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

2. Taxa de permeabilidade mínima (artigo 255):

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

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

- A Quadra 6 do Loteamento Jardim Apolo, integrante do perímetro Centralidade Municipal Vila Adyana, criado pela Lei Complementar n. 612, de 2018, fica classificada como Zona Residencial – ZR (art. 118).
- 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).
- Recuos: artigos 202 a 213 e Anexos XV – Recuos: Esquemas Gráficos e XVI – Recuo Especial de Vias.
- 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).
- 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.
- Nos casos em que há exigência de recuos laterais, eles poderão ser dispensados para os usos R, CS e I1-A nos seguintes casos: junto a ambas as divisas laterais para imóvel com testada de até 7m; e para uma das divisas laterais para imóvel com testada superior a 7m e até 10m (art. 208).
- 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).
- 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).
- 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).



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

12. 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).
13. 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.
14. 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 60m<sup>2</sup> (artigo 232).
15. 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.
16. Anexação de imóveis com zoneamentos distintos: artigo 235.
17. Imóveis com incidência de mais de um zoneamento: artigo 236.
18. Rua sem saída ou trecho de via sem saída: artigo 238.
19. Imóveis preservados ou sobre os quais recaem restrições relacionadas a preservação de patrimônio: artigos 241 a 243.
20. 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).
21. As áreas externas contíguas aos entroncamentos viários (Anexo XIX - Entroncamento Viário) deverão atender as restrições à sua ocupação conforme artigo 247.
22. 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).
23. 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).
24. Terrenos com área igual ou superior a 2.000m<sup>2</sup> serão objeto de análise e diretrizes específicas de drenagem a cargo do órgão municipal competente, estando sujeitos à execução de medidas compensatórias (artigo 256).
25. 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.
26. O uso desconforme será respeitado, a título precário, desde que atendido o disposto no artigo 264.
27. A edificação desconforme será respeitada, desde que atenda o disposto no artigo 265.
28. 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:  
IV - ZR e ZPA2: R;
29. 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).
30. 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.



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

31. 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.
32. Deverão ser atendidas as disposições do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012).
33. 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](http://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/>