

LEI COMPLEMENTAR N. 704, DE 24 DE OUTUBRO DE 2025

Dispõe sobre a instalação de atividades econômicas de pequeno porte e de âmbito doméstico em edificações residenciais, e dá outras providências.

O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso VII do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica permitida a instalação de atividades econômicas de pequeno porte e de âmbito doméstico em edificações residenciais no Município de São José dos Campos, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 2º A instalação de atividades econômicas de pequeno porte e de âmbito doméstico poderá ser permitida em residências unifamiliares, em residências geminadas com frente para a via pública regularizadas em leis anteriores e em unidades habitacionais de conjuntos de edificações constituídos por até 8 (oito) habitações agrupadas lateral e horizontalmente com acessos independentes (RHS) situadas no Município, mediante licenciamento, exceto quando situadas em Zona Residencial – ZR, em Zona de Proteção Ambiental 1 – ZPA1, em loteamentos de acesso controlado, em condomínios de lotes residenciais – RCL e em condomínios sustentáveis de lotes residenciais – RSCL, conforme disposições da Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019.

§ 1º Para a aplicação do “caput” deste artigo as edificações residenciais deverão estar regularmente existentes nos termos da Lei Complementar n. 651, de 18 de fevereiro de 2022.

§ 2º Para efeito desta Lei Complementar, consideram-se atividades econômicas de pequeno porte e de âmbito doméstico aquelas classificadas como uso comercial, de serviço e institucional de impacto irrelevante – CS, conforme disposições da Lei Complementar n. 623, de 2019, exceto aquelas atividades constantes no Anexo I – Atividades classificadas como CS, não enquadradas como de pequeno porte em âmbito doméstico, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 3º Fica vedado o consumo no local para as atividades que envolvam gêneros alimentícios.

§ 4º Deverão ser observadas as restrições do art. 126 da Lei Complementar n. 623, de 2019, quanto à instalação de atividades.

§ 5º Considera-se licenciamento, para efeito desta Lei Complementar, a licença para a instalação e funcionamento de atividades econômicas previstas neste artigo.

Art. 3º A licença para o exercício das atividades econômicas das quais trata esta Lei Complementar poderá ser concedida à pessoa física, microempreendedor individual ou pessoa jurídica, desde que o titular ou um dos sócios, no caso da pessoa jurídica, resida no local de execução da atividade.

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

Parágrafo único. É vedada a locação do espaço onde a atividade é desenvolvida para terceiros não residentes no local.

Art. 4º Para concessão de licença para desenvolvimento das atividades, de que trata esta Lei Complementar, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I - a edificação residencial deverá estar regularmente existente, nos termos da Lei Complementar n. 651, de 2022, devendo possuir habite-se ou documento equivalente;

II - a área destinada ao desenvolvimento da atividade deverá atender aos seguintes requisitos:

a) não poderá ultrapassar 30% (trinta por cento) da área construída total da residência ou unidade habitacional; e

b) estar limitada à área máxima de 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados) de construção;

III - a atividade a ser licenciada deverá atender às medidas mitigadoras destinadas a prevenir, corrigir e a reduzir o impacto urbanístico e ambiental negativo e adverso, previstas na Lei Complementar n. 623, de 2019, assim como às normas de posturas municipais previstas na Lei n. 10.822, de 15 de dezembro de 2023;

IV - a atividade deve ser exercida com o auxílio de no máximo 4 (quatro) empregados;

V - a publicidade da atividade a ser desenvolvida deve ser realizada de forma adequada, sem a utilização de painéis luminosos ou de iluminação dirigida, admitindo-se apenas placas indicativas com área máxima de 0,60 m² (sessenta centésimos de metro quadrado), devendo atender ainda ao Decreto n. 19.422, de 28 de setembro de 2023; e

VI - o espaço destinado ao desenvolvimento da atividade econômica de que trata esta Lei Complementar está restrito a um único estabelecimento.

Parágrafo único. Para fins de aplicação do inciso II deste artigo entende-se por área construída total a somatória das áreas construídas computáveis e não computáveis.

Art. 5º A licença para o exercício das atividades econômicas das quais trata esta Lei Complementar poderá ser cassada sempre que:

I - o desenvolvimento da atividade contrariar as normas de higiene, saúde, segurança, trânsito e outras de ordem pública;

II - o desenvolvimento da atividade infringir disposições relativas ao controle da poluição, causar danos ou prejuízos ao meio ambiente ou incômodo à vizinhança; ou

III - o titular ou um dos sócios, no caso de pessoa jurídica, deixar de residir no local destinado à residência que ensejou o exercício das atividades de que trata esta Lei Complementar.

Art. 6º A área destinada ao desenvolvimento da atividade econômica de que trata esta Lei Complementar deverá ter acesso que se comunique com a via pública oficial de circulação

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

independente do acesso da residência para fins de fiscalização da atividade pelos órgãos públicos competentes e resguardo da privacidade da residência.

Art. 7º Fica admitida, mediante licenciamento por esta Lei Complementar, a instalação de minimercados com autoatendimento nas áreas comuns de condomínios residenciais multifamiliares destinados exclusivamente ao atendimento dos condôminos e desde que admitidas no zoneamento de sua situação, conforme segue:

I - poderá ocupar a área máxima de 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados) da área construída regularmente existente; ou

II - poderá ser implantada com área máxima de 15,00 m² (quinze metros quadrados) conforme as disposições da Lei Complementar n. 651, de 2022, e seus decretos regulamentadores e respeitados os recuos previstos na Lei Complementar n. 623, de 2019.

§ 1º O condomínio residencial multifamiliar deverá estar regularmente existente, nos termos da Lei Complementar n. 651, de 2022, devendo possuir habite-se ou documento equivalente.

§ 2º Para fins de alvará de funcionamento de que trata esta Lei Complementar, a área ocupada pelo minimercado com autoatendimento admitida no "caput" deste artigo será considerada como área construída não computável.

§ 3º Fica vedada a alteração de áreas exigidas para fins de enquadramento nos fatores que compõe a fórmula de cálculo da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir, para fins de instalação da atividade de minimercado com autoatendimento, tendo como referência o Alvará de Construção aprovado que ensejou o residencial multifamiliar.

§ 4º Fica vedada a supressão de vagas de estacionamento para fins de instalação da atividade de minimercado com autoatendimento, devendo ser mantidas as vagas conforme Alvará de Construção Aprovado do residencial multifamiliar.

§ 5º Fica vedada a obstrução de áreas de circulação de veículos e de pedestres, rotas de fuga e saída de emergência para fins de instalação de atividade de minimercado com autoatendimento, devendo atender as normativas vigentes, em especial às do Corpo de Bombeiros.

§ 6º Para fins desta Lei Complementar, considera-se minimercado com autoatendimento aquele que não tem presença de funcionários no local para atendimento ao público do condomínio.

Art. 8º Nos licenciamentos que envolverem unidades habitacionais ou áreas comuns de condomínios residenciais multifamiliares, ao solicitar o licenciamento da atividade deverá ser anexada declaração emitida pelo síndico referente ao cumprimento de todos os trâmites legais perante o condomínio em relação ao licenciamento da atividade, estando em conformidade com as normativas vigentes, em especial as relativas ao Corpo de Bombeiros, à Lei Federal n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, à Lei Federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, à Lei Complementar n. 623, de 9 de outubro de 2019, e à Lei Complementar n. 651, de 18 de fevereiro de 2022.

Art. 9º Respeitar-se-ão as licenças para a instalação de atividades econômicas de pequeno porte e de âmbito doméstico em edificações residenciais concedidas em legislações anteriores.

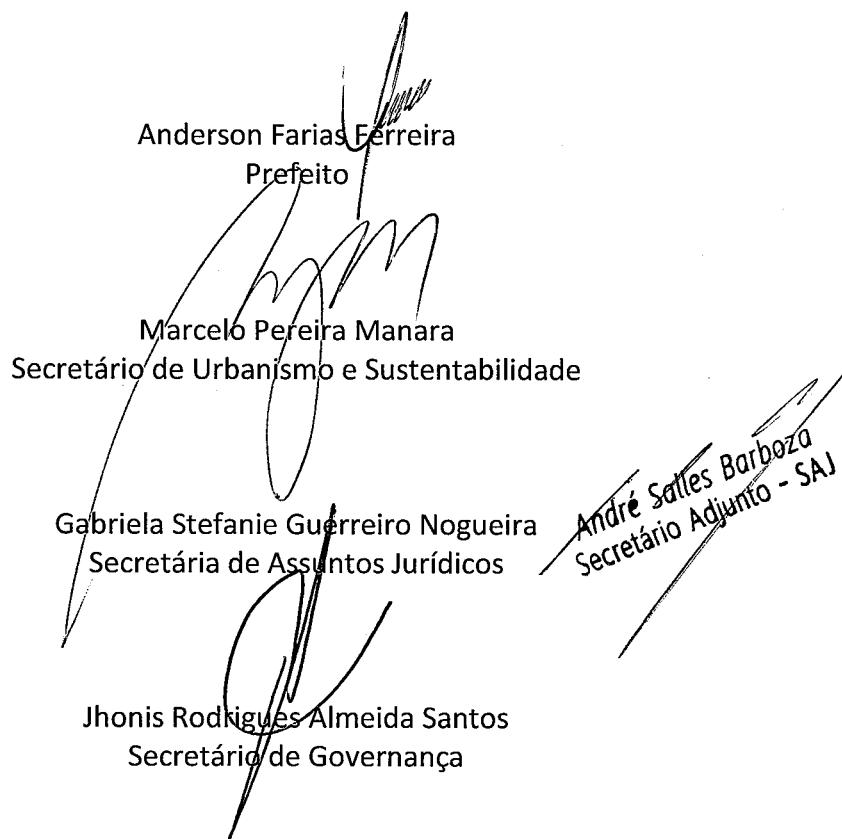
Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

Art. 10. Caberá ao órgão municipal de planejamento urbano, em conjunto com a Sala do Empreendedor, dirimir dúvidas relativas às disposições desta Lei Complementar.

Art. 11. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar n. 447, de 1º de novembro de 2011; a Lei Complementar n. 461, de 20 de dezembro de 2011; a Lei Complementar n. 489, de 13 de março de 2013; e a Lei Complementar n. 492, de 16 de maio de 2013.

Art. 12. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

São José dos Campos, 24 de outubro de 2025.



Anderson Farias Ferreira
Prefeito

Marcelo Pereira Manara
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade

Gabriela Stefanie Guerreiro Nogueira
Secretária de Assuntos Jurídicos

Jhonis Rodrigues Almeida Santos
Secretário de Governança

André Sallés Barboza
Secretário Adjunto - SAJ

Registrado no Departamento de Assuntos Legislativos da Secretaria de Governança, aos vinte e quatro dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco.



Everton Almeida Figueira
Diretor de Assuntos Legislativos

(Projeto de Lei Complementar n. 28/2025, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 55/SG/DAL/2025



**PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

LEI COMPLEMENTAR N. 704/2025

ANEXO I

Atividades classificadas como CS, não enquadradas como de pequeno porte em âmbito doméstico:

1. Cinema, teatro, auditório, sala de convenções, salão para concerto acústico;
2. Comércio Atacadista;
3. Bar e Adega;
4. Estabelecimentos de gênero alimentício com consumo no local, tais como: restaurante, churrascaria, pizzaria, padaria;
5. Edifício comercial e/ou de serviços composto por mais de uma unidade comercial e/ou de serviço;
6. Escola de ensino fundamental, médio, técnico, pré-vestibular, superior, pós-graduação, cursos profissionalizantes com mais de 5 alunos por período, cursos livres com mais de 5 alunos por período e aulas particulares com mais de 5 alunos por período;
7. Escola Infantil, berçário, creche e hotelzinho;
8. Estacionamento e garagem;
9. Museu e centro cultural;
10. Casa de repouso de idosos;
11. Prestação de serviços à saúde voltada para dependentes químicos;
12. Serviço de armazenamento e guarda de bens móveis não associados a comercialização;
13. Serviços de complementação diagnóstica, terapêutica e imunização (análises clínicas, tomografia, ressonância magnética, radiologia, hemoterapia, vacinação);
14. Serviços de hospedagem (Hotel, pousada, hostel, albergue e alojamento);
15. Clínica Veterinária;
16. Loja e depósito de tinta, verniz, óleo, material lubrificante; e
17. Motel e drive-in.