

## REGULAMENTADA PELO DECRETO Nº 186/2005

### LEI Nº. 4.850, DE 07 DE JANEIRO DE 2005.

***Estabelece as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e dá outras providências.***

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, USANDO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS POR LEI, ESPECIALMENTE O ARTIGO 30 DA LEI FEDERAL N.º 10.257/01 E ARTIGO 64 DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL N.º 49/03, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

#### **ASPECTOS GERAIS**

**Art. 1º** Esta Lei estabelece as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir pelo Executivo Municipal, nos termos do previsto no artigo 30 da Lei Federal n.º 10.257/01 (Estatuto da Cidade) e nos [artigos 64 e seguintes da Lei Complementar n.º 49/03](#) (Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí).

**§ 1º** A outorga onerosa do direito de construir constitui instrumento jurídico através do qual o particular compensa o Município pela construção em área superior àquela permitida pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico estabelecido para a zona de adensamento considerada, incluindo as hipóteses de ampliação de área construída.

**§ 2º** A outorga onerosa do direito de construir poderá ser aplicada também na regularização de edificações, na forma que for estabelecida em lei específica.

#### **CAPÍTULO I - Da Concessão do Benefício**

**Art. 2º** O Executivo Municipal poderá outorgar a outorga onerosa do direito de construir aos proprietários de lotes localizados em determinadas áreas, mediante contrapartida do beneficiário.

**Parágrafo único.** As áreas passíveis de serem beneficiadas com a outorga onerosa do direito de construir são aquelas expressamente previstas na [Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo do Município de Jacareí](#).

**Art. 3º** Além do disposto no artigo 2º desta Lei, a outorga onerosa do direito de construir poderá ser requerida quando a área a ser construída ultrapassar a permitida pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico estabelecido para a zona de adensamento, podendo ser exercido até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo relativo à área.

**§ 1º** Coeficiente de Aproveitamento Básico é o coeficiente de aproveitamento do solo estabelecido para todos os terrenos do Município, obtido através da relação entre a área de construção e a área do próprio terreno.

**§ 2º** O cálculo dos Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo dar-se-á de acordo com as disposições previstas na [Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo do Município de Jacareí](#), adotando como índice básico 1,40 (um vírgula quarenta) e máximo 4 (quatro), nos termos do [artigo 33 da Lei Complementar n.º 49/03](#).

## CAPÍTULO II – Da Contrapartida do Beneficiário

### Seção I – Da Fórmula de Cálculo

~~Art. 4º A contrapartida a ser paga pelo beneficiário em face da outorga do direito de construir será calculada em reais por metro quadrado outorgado, através da seguinte fórmula:  $Ct = Fp \times Fs \times Vb + (CUB / 100)$  Artigo alterado pela lei 5081/2007~~

Art. 4º A contrapartida a ser paga pelo beneficiário em face da outorga do direito de construir será calculada em reais por metro quadrado outorgado, através da seguinte fórmula:  $Ct = (Fp \times Fs \times Vb + (CUB / 100)) \times M^2o$ . [Redação dada pela Lei 5939/2015](#)

deste artigo considerar-se-á:

Financeira, em reais;

variando entre 0,5 (meio) e 1,5 (um e meio);

Social, podendo variar entre 0 (zero) e 1 (um);

agregado ao imóvel;

Custo Unitário Básico fornecido pelo Sindicato da Construção Civil de São Paulo.

[\(Inserida pela Lei 5939/2015\)](#)

§ 2º Os fatores **Fp** e **Fs**, descritos nas alíneas 'b' e 'c' do § 1º deste artigo, variam em função dos objetivos de desenvolvimento urbano e diretrizes de adensamento construtivo e populacional estabelecidos na [Lei Complementar n.º 49/03](#) e fixados nos Quadros 1 e 2, constantes dos Anexos I e II, partes integrantes desta Lei.

~~§ 3º A variável **Vb**, descrita na alínea 'd' do § 1º deste artigo, será obtida através da equação  $Vb = Vt / CAB$ , onde **Vt** é o valor do metro quadrado do terreno, conforme fixado na Planta Genérica de Valores, e **CAB** é o Coeficiente de Aproveitamento Básico. Alterado pela Lei 5939/2015~~

§ 3º A variável **Vb**, descrita na alínea 'd' do § 1º deste artigo, será obtida através da equação  $Vb = Vt / CAB$ , onde **Vt** é o valor do metro quadrado do terreno, conforme fixado na **Planta de Valores Genéricos**, e **CAB** é o Coeficiente de Aproveitamento Básico.

§ 4º Na hipótese do lote dispor de frente para faces distintas de uma mesma quadra, para fins de cálculo do **Vt**, conforme previsto no § 3º deste artigo, será utilizado o maior valor fixado na Planta Genérica de Valores.

§ 5º O metro quadrado outorgado é o potencial construtivo excedente, calculado pela seguinte fórmula  $M^2o = (M^2e + M^2p) - M^2i$ .

§ 6º Para os fins do § 5º deste artigo, considerar-se-á:

- I - M<sup>2</sup>o como o metro quadrado outorgado;
- II - M<sup>2</sup>e como o metro quadrado já existente e

licenciado;

- III - M<sup>2</sup>p como o metro quadrado projetado e
  - IV - M<sup>2</sup>l como o metro quadrado total permitido
- Solo para o terreno.

conforme Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do

[Acrescidos os §§ 5º e 6º pela Lei 5939/2015](#)

## **Seção II – Da Forma de Pagamento da Contrapartida**

**Art. 5º** O pagamento da contrapartida da outorga pelo beneficiário poderá ser em dinheiro, edificação ou urbanização de área verde ou de lazer, sempre em valor correspondente ao auferido nos termos do disposto no artigo 4º desta Lei.

**Art. 6º** *O Executivo Municipal, após analisar o requerimento de outorga onerosa apresentada pelo interessado nos termos desta Lei, notificará o proprietário para o pagamento da contrapartida, apresentando o orçamento juntamente com a documentação exigida para a aprovação do projeto.*

[Artigo alterado pela lei 5.081/2007](#)

**§ 1º** A notificação prevista no *caput* deste artigo será encaminhada ao endereço apresentado pelo interessado, via postal ou correio eletrônico, com a posterior publicação pela Imprensa Oficial do Município.

**§ 2º** A partir da notificação, poderá o interessado apresentar para análise do Executivo Municipal a forma de pagamento da contrapartida financeira, que será aprovada por meio de Decreto.

**§ 3º** *O habite-se somente será fornecido após a quitação integral da contrapartida financeira.*

[Parágrafo alterado pela lei 5.081/2007](#)

**Art. 7º** O Executivo Municipal regulamentará o parcelamento da contrapartida da outorga onerosa paga em dinheiro por meio de Decreto.

**Art. 8º** Entende-se por edificação, para os fins do artigo 5º desta Lei, obra de construção a ser executada pelo interessado, como forma de pagamento da contrapartida da outorga onerosa, que observará as seguintes regras:

I - a edificação deverá ser executada na mesma unidade de planejamento em que se der o aproveitamento da outorga concedida;

II - o Executivo Municipal definirá o projeto e o cronograma de execução das obras de edificação, bem como a etapa a ser executada pelo beneficiário;

III - as obras a serem executadas pelo beneficiário deverão ter custo equivalente ao valor da contrapartida;

IV - a execução da obra de edificação deverá ser fiscalizada e aceita pelo Executivo Municipal.

**Parágrafo único.** As obras de edificação a que se referem este artigo deverão observar as metas de urbanização de áreas públicas previstas na [Lei Complementar n.º 49, de 12 de dezembro de 2003](#).

**Art. 9º** A urbanização de área verde ou de lazer a ser executada pelo interessado como forma de pagamento da contrapartida da outorga onerosa observará as seguintes regras:

I - a urbanização deverá ser executada na mesma unidade de planejamento em que se der o aproveitamento da outorga concedida;

II - o Executivo Municipal definirá o projeto e o cronograma de execução das obras de edificação, bem como a etapa a ser executada pelo beneficiário;

III - as obras a serem executadas pelo beneficiário deverão ter custo equivalente ao valor da contrapartida;

IV - a execução da obra de edificação deverá ser fiscalizada e aceita pelo Executivo Municipal.

### **Seção III – Das Penalidades**

**Art. 10.** Na hipótese de descumprimento da destinação que motivou o arbitramento do Fator de Interesse Público e Social (**Fs**), o Executivo Municipal procederá à cassação da autorização da obra, determinando a imediata cobrança da diferença da contrapartida financeira apurada, acrescida de multa no equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da diferença, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) e correção monetária, até a data do efetivo pagamento.

**Art. 11.** Na hipótese de deferimento do pagamento da contrapartida em parcelas, o atraso no pagamento acarretará a incidência de juros de mora no montante de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária, sobre o valor da mesma.

### **CAPÍTULO IV – Das Hipóteses de Isenção Parcial Da Contrapartida**

**Art. 12.** Na Zona Especial Central – ZEC, os proprietários de lotes com área igual ou superior a 1.500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) disporão de isenção da contrapartida, em área de construção computável, sobre 20% (vinte por cento) da área total do lote, desde que a edificação disponha, no pavimento térreo, de área destinada à circulação de pedestres ou atividades de uso aberto ao público, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo.

**Art. 13.** Na Zona Especial Central – ZEC, os proprietários de lotes remembrados após a data da publicação desta Lei, cuja área resulte em no mínimo 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), disporão de isenção sobre 20% (vinte por cento) da área do lote resultante do remembramento, em área de construção computável, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo.

~~**Art. 13A.** Na Região Central e nas vias estruturais I que possuem conformações mínimas estabelecidas pela Lei nº 4847/04, em terreno igual ou superior a 1.500 m<sup>2</sup> e para edificações residenciais multifamiliares que não ultrapassem a densidade prevista, disporão de isenção de contrapartida em área de construção computável sobre 20% (vinte por cento) da área total do lote.~~

[Artigo acrescido pela lei 5.081/2007](#)  
[Alterado pela Lei 5939/2015](#)

**Art. 13A.** Na Região Central e nas vias estruturais I que possuem conformações mínimas estabelecidas pela Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo do Município de Jacareí, em terreno igual ou superior a 1.500 m<sup>2</sup> e para edificações residenciais multifamiliares que não ultrapassem a densidade prevista, disporão de isenção de contrapartida em área de construção computável sobre 20% (vinte por cento) da área total do lote.

### **CAPÍTULO V – Da Destinação dos Recursos**

**Art. 14.** Todos os valores arrecadados por meio da outorga onerosa do direito de construir, nos termos desta Lei, ficarão vinculados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Habitacional e Urbano.

**Art. 15.** Os valores auferidos pelo Município nos termos desta Lei somente poderão ser utilizados para os seguintes fins:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

#### **Disposições Finais**

**Art. 16.** O Executivo Municipal regulamentará esta Lei no prazo de 60 (sessenta) dias, a partir de sua publicação.

**Art. 17.** As despesas com a execução desta Lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 18.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Jacareí, 07 de Janeiro de 2005.

**MARCO AURÉLIO DE SOUZA**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

AUTOR: PREFEITO MUNICIPAL MARCO AURÉLIO DE SOUZA.

Publicado em: 22/01/2005, no Boletim Municipal.

**Este texto não substitui o original publicado e arquivado na Prefeitura Municipal de Jacareí.**

#### **ANEXO I**

#### **QUADRO I - FATOR DE PLANEJAMENTO URBANO (Fp)**

[Quadro alterado pela lei 5.081/2007](#)

<b>LOCALIZAÇÃO/USO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>NÃO RESIDENCIAL</b>
<b><i>Região Central e vias estruturais I que possuem conformações mínimas estabelecidas na Lei n.º 4.847/2004</i></b> <u><a href="#">Alterado pela Lei 5939/2015</a></u>	0,50	0,75

<b>Zona Especial Central (ZEC)</b>		
<b>ZAP-1</b> <a href="#">Alterado pela Lei 5939/2015</a>	0,75	0,75
<b>Zona de Adensamento Preferencial 1 (ZAP1)</b>		
<b>ZAP-2<sup>a</sup></b> <a href="#">Alterado pela Lei 5939/2015</a>	0,75	0,75
<b>Zona de Adensamento Preferencial 2A (ZAP2A)</b>		
<b>ZAP-2<sup>b</sup></b> <a href="#">Alterado pela Lei 5939/2015</a>	1,00	1,00
<b>Zona de Adensamento Preferencial 2B (ZAP2B)</b>		

**ANEXO II**  
**QUADRO II - FATOR DE INTERESSE PÚBLICO E SOCIAL (Fs)**  
(em função do uso e da localização)  
[Quadro alterado pela lei 5.081/2007](#)

<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>Região Central e vias estruturais I que possuem conformações mínimas estabelecidas na Lei n.º 4.847/2004 <a href="#">Alterado pela Lei 5939/2015</a></b>	<b>ZAP-1</b> <a href="#">Alterado pela Lei 5939/2015</a> <b>Zona de Adensamento Preferencial 1 (ZAP1)</b>	<b>ZAP-2<sup>a</sup></b> <a href="#">Alterado pela Lei 5939/2015</a> <b>Zona de Adensamento Preferencial 2A (ZAP2A)</b>	<b>ZAP-2<sup>b</sup></b> <a href="#">Alterado pela Lei 5939/2015</a> <b>Zona de Adensamento Preferencial 2B (ZAP2B)</b>
<b>USO</b>	<b>- Zona Especial Central (ZEC)</b>			
<b>HABITACIONAL</b>				
Habitação unifamiliar	0	0	0	0
Habitação de interesse social (conforme definida em lei municipal)	0	0	0,5	0,5
Habitação em condomínio, com unidade habitacional com até 50m <sup>2</sup>	0,3	0,5	0,5	0,5
Habitação em condomínio, com unidade habitacional com até 100m <sup>2</sup>	0,3	0,7	0,7	0,7
Habitação em condomínio, com unidade habitacional com mais de 100m <sup>2</sup>	0,5	1,0	1,0	1,0
<b>INSTITUCIONAL</b>				
Hospital, pronto-socorro e ambulatórios de saúde públicos	0	0	0	0
Escolas e creches públicas	0	0	0	0
Unidades administrativas	0	0	0	0

<i>públicas</i>				
<i>Instituições públicas de cultura, esporte e lazer</i>	0	0	0	0
<b>ENTIDADES MANTENEDORAS SEM FINS LUCRATIVOS</b>				
<i>Templos religiosos</i>	1,0	0	0	0
<i>Hospitais e clínicas</i>	0	0	0,3	0,3
<i>Universidades</i>	1,0	0,3	0,3	0,3
<i>Escolas</i>	0,5	0	0,3	0,5
<i>Creches</i>	0	0	0	0
<i>Equipamentos de cultura, esporte ou lazer</i>	0	0,3	0	0,3

<b>OUTRAS ENTIDADES MANTENEDORAS</b>				
<i>Hospitais</i>	0,5	0,7	0,7	0,5
<i>Universidades</i>	1,0	0,7	0,7	0,5
<i>Escolas</i>	0,5	0,7	0,7	0,7
<i>Equipamentos de cultura, esporte e lazer</i>	0	0,5	0,5	0,5
<i>Outros usos</i>	1,0	1,0	1,0	1,0

Este texto não substitui o original publicado e arquivado na Prefeitura Municipal de Jacareí.