



PROJETO DE LEI

Outorga Onerosa do Direito de Construir, Fachada Ativa e Banco Municipal de Projetos



Audiência Pública

06/08/2026
Auditório SME



Jacareí/SP



Mais cidade

Planejamento para
o futuro



Mais participação

Sua opinião ajuda a
construir melhores
soluções



Mais transparência

Regras claras e
recursos bem
aplicados



Mais qualidade de vida

Investimentos que
beneficiam toda
a população

O que vamos explicar hoje?

1 O que é a Outorga Onerosa

4 Fachada ativa e fruição pública

2 Por que atualizar a lei

5 Formas de pagamento

3 O que muda no cálculo

6 Banco Municipal de Projetos

Objetivo:

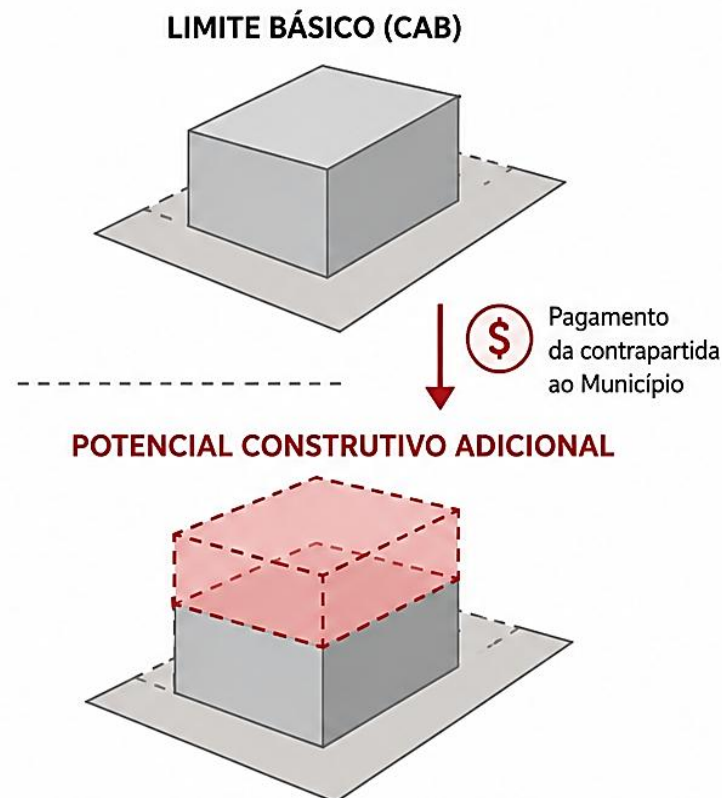
Apresentar a proposta de forma clara, ouvir dúvidas e receber contribuições da sociedade.

O que é outorga onerosa?

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é um **instrumento da política urbana** que permite ao proprietário construir acima do limite básico definido pela legislação, mediante o pagamento de uma contrapartida ao Município.

COMO FUNCIONA NA PRÁTICA

- 1 Todo terreno tem um **limite básico** de construção definido pela lei (Coeficiente de Aproveitamento Básico – CAB).
- 2 Se o proprietário quiser construir além desse limite, ele pode, desde que pague uma contrapartida ao Município.
- 3 Esse valor pago é convertido em investimentos na cidade, como habitação, áreas verdes, equipamentos públicos, mobilidade e melhorias urbanas.



Base legal da Outorga Onerosa

Estatuto da Cidade e Plano Diretor



1. Estatuto da Cidade

Lei Federal nº 10.257/2001

- Instrumento da política urbana.
- Autoriza a OODC e a alteração de uso.
- Exige lei municipal específica e define a destinação dos recursos.



Arts. 4, 26, 28, 29, 30 e 31



2. Plano Diretor

LC nº 126/2025

- Incorpora a OODC ao planejamento urbano de Jacareí.
- Define coeficiente básico de 1,40 e máximo de até 4,0.
- Prevê aplicação em construção, ampliação, regularização e alteração de uso.



Arts. 33 e 64 a 69



A base federal autoriza o instrumento e o Plano Diretor define sua aplicação no município.

Base legal da Outorga Onerosa

Legislação específica



3. Lei de Uso do Solo

Lei nº 6.848/2026

- Relaciona a OODC aos parâmetros urbanísticos.
- Permite construir acima do coeficiente básico, até o máximo.
- Admite aplicação acima da densidade máxima prevista.

 Arts. 202 e 203



4. Lei específica de OODC

Nova regulamentação municipal

- Define cálculo, cobrança e formas de pagamento.
- Regulamenta garantias, fiscalização e contrapartidas.
- Organiza Banco de Projetos, fachada ativa e fruição pública.



CMHDU

Atribuições

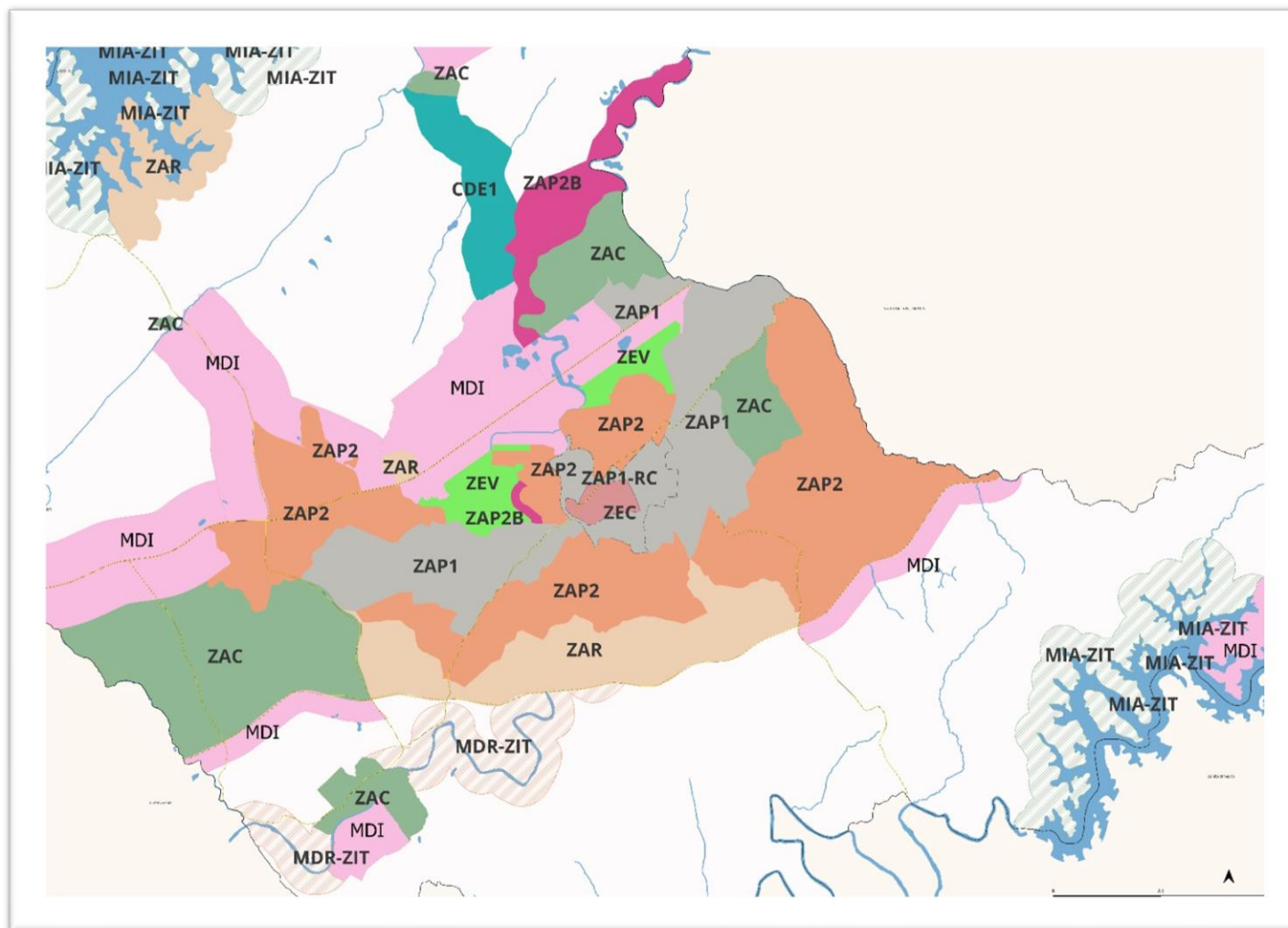
- Acompanha e opina sobre a política urbana.
- Participa da gestão e do monitoramento.
- Atua na aplicação do Plano Diretor.

 Plano Diretor, arts. 149 a 153



A Lei de Uso do Solo detalha os parâmetros, a lei específica regulamenta a cobrança e o CMHDU acompanha a gestão urbana.

Plano Diretor 2025



Parâmetros urbanísticos

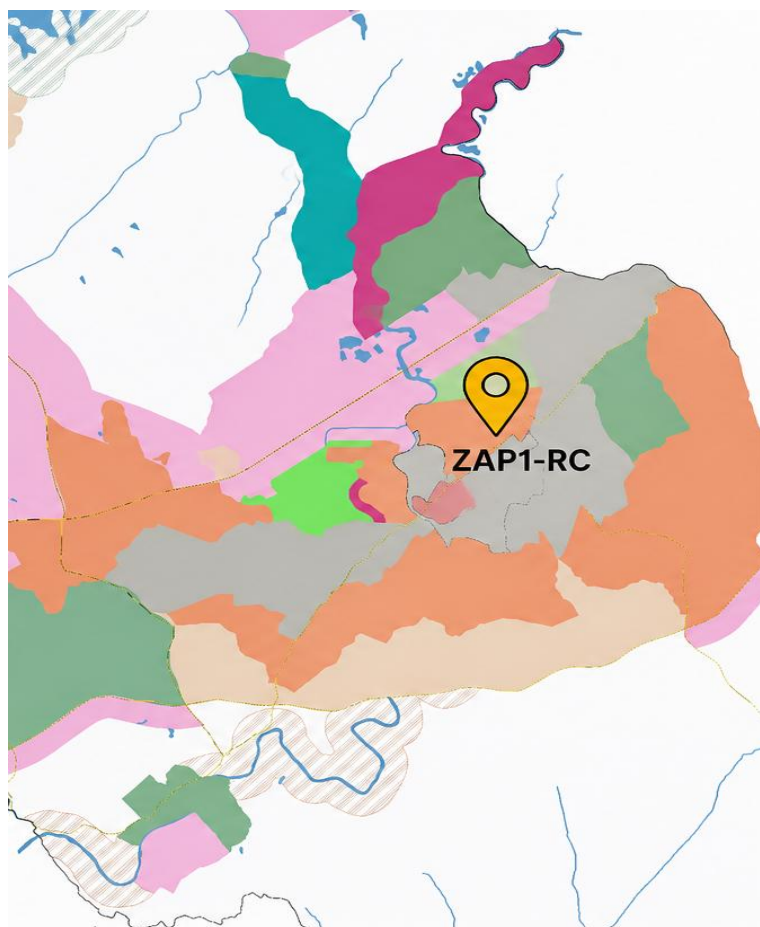
CA Básico – CA Máximo – Densidade habitacional

Macrozona	Zoneamento	C.A. Básico	C.A. Máximo	Densidade habitacional
MDU	ZAP 1	1,4	4	600 hab/ha
	ZAP 1-RC	1,6	4	600 hab/ha
	ZAP 2	1,4	4	300 hab/ha
	ZAP 2B	1,4	4	300 hab/ha
	ZAC	1,4	4	100 hab/ha
	ZAR	1,4	NÃO APLICÁVEL	50 hab/ha
	ZAR (margens do reservatório do Rio Jaguari)	0,8	NÃO APLICÁVEL	50 hab/ha
MDU / Zonas Especiais	ZEC	1,8	4	600 hab/ha
	ZEV	0,8	NÃO APLICÁVEL	100 hab/ha
MDI	MDI	1,4	NÃO APLICÁVEL	NÃO APLICÁVEL

* ZAR nas margens do reservatório do Rio Jaguari: C.A. Básico 0,8.

Exemplo

Cálculo do potencial construtivo



EXEMPLO DE CÁLCULO POTENCIAL CONSTRUTIVO



LOTE DE 1.000 m²
Localizado na ZAP 1-RC



C.A. BÁSICO

Utilizado sem cobrança
de Outorga Onerosa

1,6



1,6 x 1.000 m²
= 1.600 m²



C.A. MÁXIMO

Limite total permitido

4,0



4,0 x 1.000 m²
= 4.000 m²



POTENCIAL ADICIONAL

Área acima do C.A. básico
sujeita à Outorga Onerosa

2,4



2,4 x 1.000 m²
= 2.400 m²



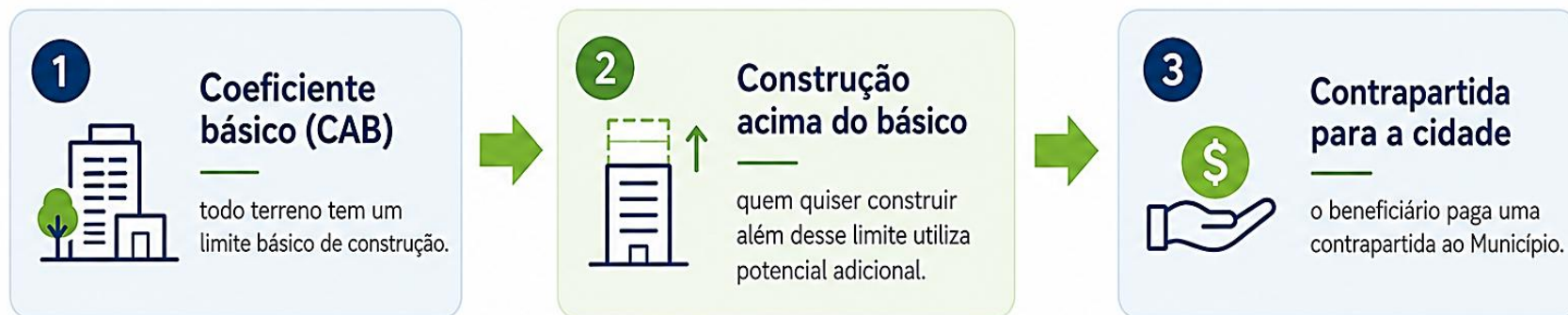
POTENCIAL TOTAL

Área máxima que pode ser construída
neste lote

4.000 m²

Contrapartida

A lei permite construir acima do limite básico mediante contrapartida ao Município.



Quem recebe um benefício urbanístico ajuda a financiar melhorias para toda a cidade.



A contrapartida não é tributo; é uma prestação ligada ao uso de potencial construtivo adicional.



Habitação



Espaços públicos



Infraestrutura

Por que substituir a lei atual?

A lei vigente é de 2005 e precisa dialogar com o novo Plano Diretor e a nova Lei de Uso do Solo.



Cidade mudou

Houve transformação urbana, econômica, territorial e populacional.



Nova lei

Mais moderna, transparente e alinhada às centralidades.



Novo planejamento

O Município aprovou novo Plano Diretor e nova Lei de Uso do Solo.



Menos distorções

Incentiva a cidade compacta, estruturada e sustentável.



A proposta revoga a Lei Municipal nº 4.850/2005 e cria novas regras para a OODC.

METODOLOGIA

Um trabalho técnico, transparente e colaborativo para construir uma lei moderna e eficaz.



1 REUNIÕES

- reuniões técnicas do mesmo grupo de trabalho da LUOS



2 ESTUDO TÉCNICO

- Leitura crítica de dados demográficos, territoriais, urbanísticos, econômicos e regionais de Jacareí-SP.



3 ESTUDO DE LEGISLAÇÃO

- Leitura crítica da Lei Municipal nº 4.850/2005 e outras normas relacionadas.



4 ESTUDO DE JURISPRUDÊNCIA

- Análise de decisões judiciais relevantes sobre o tema para garantir segurança jurídica.



5 ESTUDOS DE CASO

- Estudo de caso comparado: **São José dos Campos-SP, Belo Horizonte-MG e Florianópolis-SC.**



Cada etapa fortalece o **embasamento técnico** e assegura que a proposta esteja alinhada ao planejamento urbano, às boas práticas e ao interesse público.

O que a nova lei pretende alcançar?



Cidade mais compacta

Aproveitar áreas já estruturadas



Centro valorizado

Estimular ocupação, comércio e serviços



Ruas mais vivas

Fachada ativa e uso misto



Espaços públicos melhores

Calçadas, praças, áreas verdes e lazer



Regras mais justas

Cálculo mais coerente com o planejamento

O que o Projeto de Lei estabelece?



OODC

direito de construir
acima do básico até o
máximo



Fórmula de cálculo

fatores de
planejamento e
interesse social



Fachada ativa

incentivo para
térreo voltado
à rua



Fruição pública

área privada
aberta ao
uso público



Pagamento

dinheiro ou
obras/serviços de
engenharia



Banco de Projetos

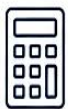
organização e
priorização de
projetos públicos

Como será calculada a contrapartida?

A fórmula considera a área construída acima do coeficiente básico e aplica fatores para orientar o crescimento urbano.

$$Ct = [Fp \times Fs \times Vb + (CUB/100)] \times Acc$$

Ct



valor da
contrapartida

Fp



fator de
planejamento

Fs



fator de
interesse social

Vb



valor base do m²
outorgado

CUB



custo da
construção

Acc



área acima
do CAB



Quanto maior o potencial adicional utilizado, maior a contrapartida;
quanto mais o projeto contribui com os objetivos urbanos, maior pode ser o incentivo.

Onde a lei incentiva mais o crescimento?

A proposta reduz o peso da outorga nas regiões mais adequadas ao adensamento e à vida urbana.

Incentivos por localização

Mais incentivo



Menos incentivo

1

ZEC

Fp 0



2

ZAP1/RC

Fp menor



3

ZAP 1

incentivo



4

ZAP 2A/2B

incentivo moderado



5

CDE 1/2

desconto 10%



Ideia central: aproximar moradia, comércio, serviços e infraestrutura, reduzindo a expansão desordenada.

Fachada ativa: a rua ganha vida!



Fachada ativa

Térreo voltado para a rua, com comércio, serviços e acessos visíveis para a calçada.



Incentivo na nova lei

A proposta cria incentivos para empreendimentos com fachada ativa.

Por que isso importa?



ativa a vida urbana



aumenta a segurança



melhora a experiência do pedestre

Uso misto e área de fruição pública



Uso misto

Moradia + comércio + serviços
no mesmo edifício ou região



Área de fruição pública

Espaço dentro do lote privado
aberto à circulação de pessoas

Por que isso importa?



reduz deslocamentos desnecessários



estimula ruas mais ativas e acessíveis



melhora a qualidade urbana dos
novos empreendimentos

Redução para HIS

A proposta incentiva a destinação de moradias de interesse social e isenta integralmente o Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1 da OODC, promovendo inclusão habitacional e justiça urbana.



Redução para HIS

Empreendimentos com pelo menos 20% das unidades destinadas à HIS podem ter redução da OODC, com desconto proporcional ao valor dessas unidades.



Comprovação e manutenção

O benefício depende de comprovação perante o Município e da manutenção da destinação das unidades para HIS.



MCMV Faixa 1

Empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1 são isentos integralmente de OODC.

Jornada do empreendedor: quando a obrigação nasce?



**A nova lei organiza o momento da cobrança e dá
previsibilidade ao empreendedor e ao Município.**

Formas de pagamento da contrapartida:



Pagamento em dinheiro

- 5% de desconto à vista
- parcelamento em até 36 vezes
- correção pelo VRM
- inadimplência pode cassar a licença



Obras ou serviços de engenharia

- termo de compromisso
- objeto vinculado a projeto público
- planilha, cronograma e garantias
- fiscalização técnica e administrativa



**Habite-se: pode ser liberado com 50% quitado +
garantia de 200% sobre o saldo, com quitação em até 6 meses.**

Como é feito o controle?

Art. 11 – requisitos para contrapartida em obra ou serviço de engenharia



Requisitos

- Termo de Compromisso publicado no Boletim Oficial.
- Obra ou serviço vinculado a projeto de área verde ou lazer.
- Projeto selecionado no Banco Municipal de Projetos.
- Cronograma, custos e fiscalização formal.



Garantias

- Caução, seguro-garantia ou fiança bancária.
- Cobertura do valor da OODC com atualização monetária.
- Vigência até pelo menos 30 dias após a entrega.



Regras

- Se o custo for menor, a diferença é paga em dinheiro.
- Se o custo for maior, a diferença é doada ao Município.
- Consorciamento entre beneficiários é permitido.



Exige projeto público definido, garantia financeira e fiscalização municipal.

Para onde vão recursos e contrapartidas?

Os recursos arrecadados com a Outorga Onerosa e as contrapartidas têm **destinação específica**, voltada para melhorias que beneficiam toda a cidade.



Habitação

Habitação de interesse social e regularização fundiária.



Áreas verdes e lazer

Parques, praças e espaços públicos de convivência.



Equipamentos urbanos

Infraestrutura e equipamentos públicos e comunitários.



Patrimônio e ambiente

Proteção histórica, cultural, paisagística e ambiental.



Também há regras de controle: manutenção das condições que deram incentivo, responsabilidade do proprietário e sanções em caso de descumprimento.

Banco Municipal de Projetos

O Banco Municipal de Projetos organiza propostas prioritárias para receber recursos e viabilizar obras e melhorias urbanas com mais planejamento e transparência.



Mais planejamento

Ajuda a definir e organizar os projetos prioritários do Município.



Mais transparência

Dá mais clareza sobre quais propostas podem receber investimento.



Mais agilidade

Facilita a preparação de projetos para obras, espaços públicos e equipamentos urbanos.

Banco Municipal de Projetos

Um instrumento para organizar, priorizar e dar transparência aos projetos que podem receber recursos ou contrapartidas da OODC.



Cadastrar e organizar

projetos arquitetônicos, de engenharia e urbanização



Priorizar tecnicamente

compatibilidade com o Plano Diretor e interesse público



Dar transparência

disponibilização no site do Município



Direcionar contrapartidas

obras em áreas verdes, lazer e espaços públicos



**Importante: o Banco tem caráter técnico-institucional.
Ele não autoriza automaticamente obras ou despesas.**

O que muda com a nova lei?



ANTES

Lei de 2005, menos alinhada ao novo Plano Diretor e às dinâmicas atuais.



AGORA

Regras atualizadas para orientar o crescimento urbano.



ANTES

Falta de instrumentos para áreas estratégicas e incentivo ao desenvolvimento.



AGORA

Centro, áreas estruturadas, fachada ativa, uso misto e fruição pública.



ANTES

Processos e formas de pagamento pouco claros e previsíveis.



AGORA

Jornada clara para o empreendedor, com formas de pagamento definidas.



ANTES

Destinação dos recursos sem um Banco Municipal de Projetos estruturado.



AGORA

Banco Municipal de Projetos para organizar, priorizar e ampliar a transparência na aplicação dos recursos.



**A cidade que queremos começa com
participação, transparência e planejamento.**

CONSULTA PÚBLICA

PROJETO DE LEI DA OUTORGA ONEROSA, FACHADA ATIVA E BANCO MUNICIPAL DE PROJETOS



Espaço para dúvidas e contribuições

Dúvidas e contribuições: planejamento@jacarei.sp.gov.br



Prefeitura de Jacaré • Secretaria de Meio Ambiente
e Planejamento Urbano



CONSULTA PÚBLICA • PROJETO DE LEI OODC