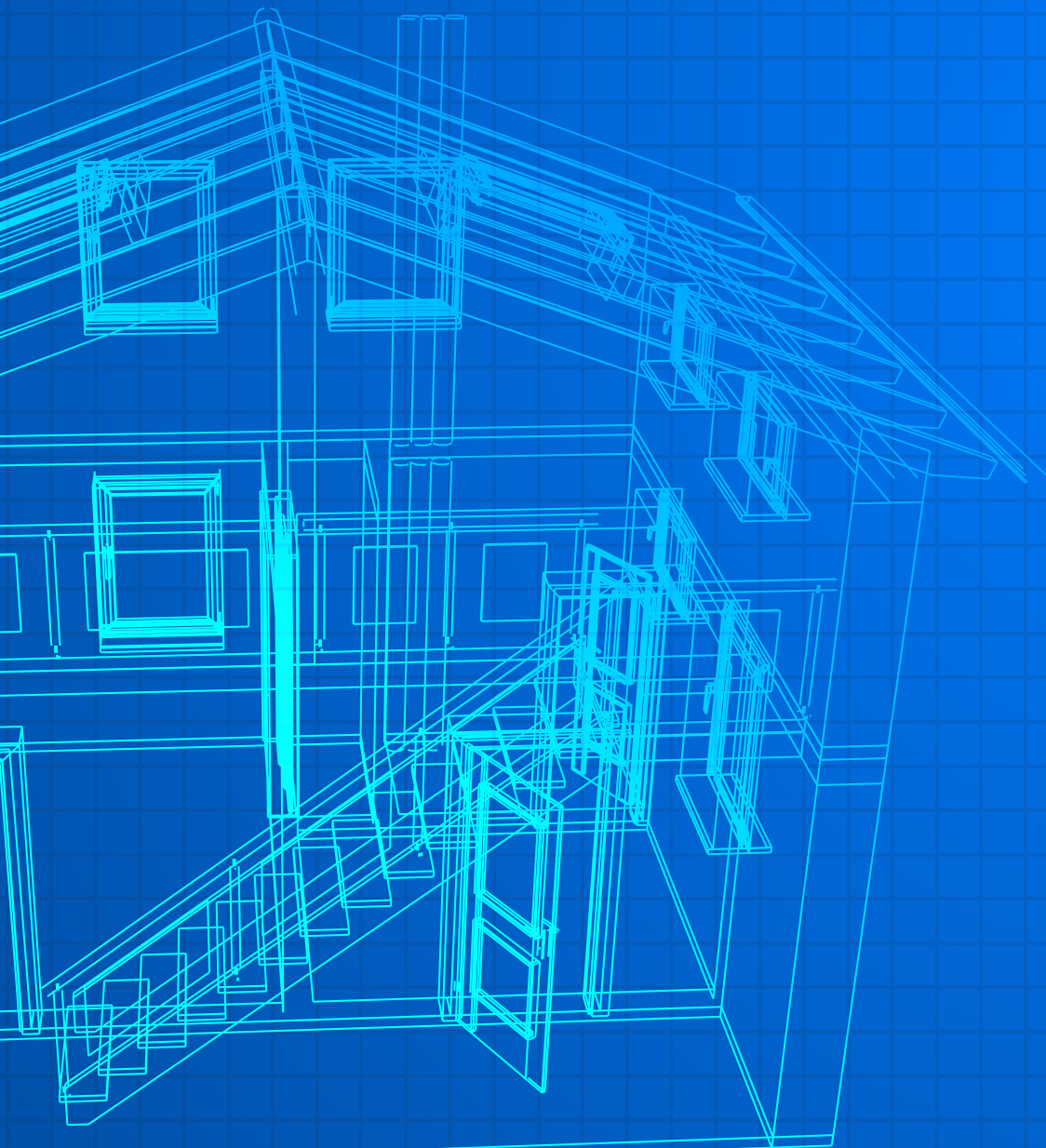




**OUTORGA ONEROSA
DO DIREITO DE
CONSTRUIR (OODC),
FACHADA ATIVA E BANCO
MUNICIPAL DE PROJETOS**

Jacarej
Todo dia, um novo avanço



1. O que é a Outorga Onerosa do Direito de Construir?

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é um instrumento previsto no Estatuto da Cidade e utilizado por diversos municípios brasileiros para promover um crescimento urbano mais equilibrado.

Na prática, funciona assim:

Todo terreno possui um limite básico de construção definido pela legislação urbanística. Quando o proprietário deseja construir acima desse limite, ele pode fazê-lo mediante o pagamento de uma contrapartida ao Município.

Essa contrapartida representa uma forma de compartilhar com a cidade parte da valorização obtida pelo imóvel em razão do direito de construir além do limite básico previsto na legislação.

Os recursos arrecadados não vão para despesas gerais da Prefeitura. Eles possuem destinação específica e podem ser utilizados em ações como:

- habitação de interesse social;
- implantação de parques e áreas verdes;
- melhoria de espaços públicos;
- equipamentos urbanos e comunitários;
- regularização fundiária;
- preservação do patrimônio histórico e ambiental;
- ações voltadas ao ordenamento da expansão urbana.

Em outras palavras, quem recebe um benefício urbanístico contribui para que toda a cidade também seja beneficiada.

A atual lei da Outorga Onerosa foi aprovada em 2005.



2. Por que mudar as regras da Outorga Onerosa?

Desde então, Jacareí passou por importantes transformações urbanas, econômicas e populacionais. Além disso, o Município aprovou recentemente um novo Plano Diretor e uma nova Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo, que estabeleceram novas diretrizes para o desenvolvimento da cidade.

Por isso, tornou-se necessário atualizar as regras da OODC para que elas estejam alinhadas ao novo planejamento urbano municipal.

A proposta também incorpora experiências bem-sucedidas observadas

em outras cidades brasileiras, como São José dos Campos (SP), Florianópolis (SC) e Belo Horizonte (MG), buscando adaptar essas boas práticas à realidade de Jacareí.

A atualização pretende tornar a legislação mais moderna, transparente e eficiente, reduzindo distorções existentes na norma atual e utilizando a Outorga Onerosa como um instrumento de incentivo ao desenvolvimento urbano sustentável, e não apenas como um mecanismo de arrecadação.



3. Quais são os principais objetivos da nova lei?

A proposta busca utilizar a Outorga Onerosa para incentivar uma cidade mais compacta, mais acessível e com melhor qualidade urbana.

Entre os principais objetivos estão:

Incentivar o crescimento nas áreas mais bem estruturadas

A nova lei reduz o valor da contrapartida em regiões que já possuem infraestrutura urbana, transporte, comércio e serviços, estimulando que novos empreendimentos sejam construídos próximos dessas áreas.

Isso contribui para reduzir a expansão desordenada da cidade e otimizar o uso da infraestrutura pública já existente.

Valorizar o centro da cidade

Empreendimentos localizados na região central poderão receber incentivos específicos, estimulando a ocupação de áreas já urbanizadas e fortalecendo o comércio, os serviços e a vida urbana.

Incentivar fachadas ativas

A proposta cria incentivos para edificações com fachada ativa.

Isso significa estimular construções que mantenham lojas, cafés, restaurantes, serviços e outros usos voltados diretamente para as calçadas, tornando as ruas mais movimentadas, seguras e agradáveis para as pessoas.

Estimular o uso misto dos imóveis

A nova lei também incentiva empreendimentos que combinem moradia, comércio e serviços no mesmo edifício ou na mesma região.

Esse modelo reduz a necessidade de grandes deslocamentos, fortalece a economia local e melhora a qualidade de vida da população.

Melhorar os espaços públicos

Empreendimentos que contribuam para qualificar calçadas, áreas de convivência e espaços de uso coletivo poderão receber incentivos previstos na nova legislação.

O objetivo é criar ruas mais acolhedoras, acessíveis e convidativas para os pedestres.

Tornar as regras mais justas e modernas

A proposta revisa a forma de cálculo da Outorga Onerosa para reduzir distorções verificadas na legislação atual.

Com isso, busca-se tornar a aplicação da lei mais coerente com os objetivos definidos pelo Plano Diretor e estimular o desenvolvimento urbano nos locais mais adequados da cidade.



CONSTRUINDO UMA CIDADE MELHOR

A atualização da Lei da Outorga Onerosa faz parte da política de desenvolvimento urbano de Jacareí.

Mais do que alterar uma fórmula de cálculo, a proposta busca orientar o crescimento da cidade para locais com melhor infraestrutura, incentivar empreendimentos que valorizem os espaços públicos e promover um desenvolvimento urbano mais sustentável, equilibrado e voltado às pessoas.

Uma cidade bem planejada beneficia toda a população: moradores, trabalhadores, comerciantes, empreendedores e as futuras gerações.

