



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ
PALÁCIO DA LIBERDADE
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS



Referente: PLE nº 021/2025 - Projeto de Lei Complementar do Executivo.

Autoria do projeto: Prefeito Municipal Celso Florêncio de Souza.

Assunto do projeto: Dispõe sobre a alteração da Lei Municipal nº 4.850, de 21 de setembro de 2005, e dá outras providências.

PARECER Nº 205.1/2025/SAJ/RRV

Ementa: Projeto de Lei Municipal. Dispõe sobre a alteração da Lei Municipal nº 4.850, de 21 de setembro de 2005, e dá outras providências. Art. 30, I, CF/88. Art. 60, da LOM. Possibilidade.

I. DO RELATÓRIO

1. Trata-se de Projeto de Lei, de autoria do Prefeito Celso, pelo qual se busca **alterar a Lei Municipal nº 4.850, de 21 de setembro de 2005.**

2. Na Mensagem que acompanha o texto do projeto, o autor informa que a intenção legislativa é **aprimorar a destinação dos recursos oriundos da contrapartida da outorga onerosa no Município, permitindo uma gestão mais eficiente dos investimentos em infraestrutura urbana, possibilitando, assim, que o Poder Público direcione parte destes investimentos para locais onde há maior carência de infraestrutura, otimizando, assim, o desenvolvimento sustentável do Município..**

II. DA FUNDAMENTAÇÃO

1. O art. 30, inciso I, da Constituição Federal autoriza o Município a **legislar sobre assuntos de interesse local.**

2. Já o art. 60 da LOM estabelece que compete ao Prefeito ***defender os interesses do Município***¹.

¹ "LOM, Artigo 60 - Ao Prefeito, como chefe da administração, compete dar cumprimento às deliberações da Câmara, dirigir, fiscalizar e defender os interesses do Município, bem como adotar, de acordo com a lei, todas as medidas administrativas de utilidade pública, sem exceder as verbas orçamentárias. ".



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ
PALÁCIO DA LIBERDADE
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS



3. Quanto ao mérito, não cabe a esta Secretaria conceder sua opinião.

4. Com isso, alisando todo o conteúdo apresentado, verificamos que o Executivo Municipal observou os ditames constitucionais e legais.

III. DA CONCLUSÃO

1. Salientando que não cumpre a esta Secretaria de Assuntos Jurídicos a manifestação sobre o mérito da proposta, julgamos que ela **não apresenta qualquer impedimento** que impeça a sua tramitação legislativa, motivo pelo qual entendemos que o projeto **se encontra apto** a ser apreciado pelos Nobres Vereadores.

2. Para aprovação do presente PLE é necessário o voto favorável da maioria dos membros da Câmara, **em turno único de discussão e votação**.

3. A propositura deverá ser submetida às Comissões de a) Constituição e Justiça; b) Finanças e Orçamento e c) Defesa do Meio Ambiente e dos Direitos dos Animais.

4. Este é o parecer, **opinitivo e não vinculante**.

5. À Secretaria Legislativa, para prosseguimento.

Jacareí, 18 de junho de 2025.

RENATA RAMOS VIEIRA

CONSULTOR JURÍDICO-LEGISLATIVO

OAB/SP Nº 235.902

Adoto o parecer, por seus próprios fundamentos.
A Secretaria Legislativa.

WAGNER TADEU BACCARO MARQUES
Secretário-Diretor Jurídico

Versão consolidada, com alterações até o dia 08/06/2015

LEI Nº 4850, 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 nº 10.257/01 e artigo 64, da Lei Complementar Municipal nº 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 nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade) e nos artigos 64 e seguintes da Lei Complementar nº 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 nº 49/03.

CAPÍTULO II
DA CONTRAPARTIDA DO BENEFICIÁRIO

Seção I

~~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, informando que o empreendimento somente será considerado regular após a quitação integral dos valores apresentados.

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. (Redação dada pela Lei nº 5081/2007)

§ 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 - A expedição da autorização municipal para início das obras somente será fornecida após a quitação integral da contrapartida financeira.~~

§ 3º O habite-se somente será fornecido após a quitação integral da contrapartida financeira. (Redação dada pela Lei nº 5081/2007)

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 nº 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.

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.



MARCO AURÉLIO DE SOUZA
Prefeito Municipal

AUTOR: PREFEITO MUNICIPAL MARCO AURÉLIO DE SOUZA

ANEXO I

QUADRO I - FATOR DE PLANEJAMENTO URBANO (FP)

LOCALIZAÇÃO/USO.....	RESIDENCIAL.....	NÃO RESIDENCIAL.....
ZEC - Zona Especial Central.....	0,50.....	0,75.....
ZAP 1.....	0,75.....	0,75.....
ZAP 2a.....	0,75.....	0,75.....
ZAP 2b.....	1,00.....	1,00.....

ANEXO I

QUADRO I - FATOR DE PLANEJAMENTO URBANO (FP)

LOCALIZAÇÃO/USO	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	
Zona Especial Central (ZEC)	0,50	0,75	(Redação dada pela Lei nº 5939/2015)
Região Central e vias estruturais I que possuem conformações mi- nimas estabelecidas na Lei nº 4.847/2004			
Zona de Adensamento Preferencial I (ZAP1)	0,75	0,75	(Redação dada pela Lei nº 5939/2015)
ZAP 1			
Zona de Adensamento Preferencial II (ZAP2A)	0,75	0,75	(Redação dada pela Lei nº 5939/2015)
ZAP 2a			
Zona de Adensamento Preferencial III (ZAP2B)	1,00	1,00	(Redação dada pela Lei nº 5939/2015)
ZAP 2b			
			(Redação dada pela Lei nº 5081/2007)

ANEXO II

QUADRO II - FATOR DE INTERESSE PÚBLICO E SOCIAL (FS)

(em função do uso e da localização)

LOCALIZAÇÃO.....	ZEC.....	ZAP 1.....	ZAP 2a.....	ZAP 2b.....
USO				
HABITACIONAL				
Habitação unifamiliar.....	0.....	0.....	0.....	0.....
Habitação de interesse social (conforme definida em lei municipal).....	0.....	0.....	0,5.....	0,5.....
Habitação em condomínio popular, com unidade habitacional com até 50m2.....	0,3.....	0,5.....	0,5.....	0,5.....
Habitação em condomínio popular, com unidade habitacional com até 100m2.....	0,3.....	0,7.....	0,7.....	0,7.....
Habitação em condomínio popular, com unidade habitacional com mais de 100m2.....	0,5.....	1,0.....	1,0.....	1,0.....
INSTITUCIONAL				

LOCALIZAÇÃO	Zona Especial Central (ZEC)	Zona de Adensamento Preferencial 1 (ZAP1)	Zona de Adensamento Preferencial 2A (ZAP2A)	Zona de Adensamento Preferencial 2B (ZAP2B)
USO	Região Central e vias estruturais I que possuem conformações mínimas estabelecidas na Lei nº 4.847/2004			
HABITACIONAL				
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 habitac. com até 50m2	0,3	0,5	0,5	0,5
Habitação em condomínio, com unidade habitac. com até 100m2	0,3	0,7	0,7	0,7
Habitação em condomínio, com unid. habitac. com mais de 100m2	0,5	1,0	1,0	1,0
INSTITUCIONAL				
Hospital, pronto-socorro e ambulatório de saúde públicos	0	0	0	0
Escolas e creches públicas	0	0	0	0
Unidades administ. públicas	0	0	0	0
Instituições públicas de cultura, esporte e lazer	0	0	0	0
ENTIDADES MANTENEDORAS SEM FINS LUCRATIVOS				
Templos religiosos	1,0	0	0	0
Hospitais e clínicas	0	0	0,3	0,3
Universidades	1,0	0,3	0,3	0,3
Escolas	0,5	0	0,3	0,5
Creches	0	0	0	0
Equipamentos de cultura, esporte ou lazer	0	0,3	0	0,3
OUTRAS ENTIDADES MANTENEDORAS				
Hospitais	0,5	0,7	0,7	0,5
Universidades	1,0	0,7	0,7	0,5
Escolas	0,5	0,7	0,7	0,7
Equipamentos de cultura, esporte e lazer	0	0,5	0,5	0,5
Outros usos	1,0	1,0	1,0	1,0

(Redação dad

(Redação dad

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema Leis Municipais: 19/01/2024