CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP
PALÁCIO DA LIBERDADE

Deliberação:

Data: ____/_____/_____

_____
Assinatura

PLE Nº 29/2026

PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO

DATA DE PROTOCOLO: 20/10/2026

Nº ORIGEM: 30/2026 | Cód. 03.00.02.06 · VC · P

Norma:

Ementa (assunto):

Regulamenta o instrumento urbanístico da outorga onerosa do direito de construir, e o incentivo à fachada ativa no Município de Jacareí, nos termos da Lei Complementar n° 126, de 30 de abril de 2025, institui o Banco Municipal de Projetos e dá outras providências.

Autoria:

Prefeito Municipal Celso Florêncio de Souza.

Distribuído em:	Para as Comissões:	Prazo das Comissões:	Prazo fatal:	Turnos de votação:
20/10/2026				

Observações:

Anotações:

20/10/2026 - Projeto protocolado, distribuído e encaminhado ao Jurídico (Prazo: 29/10/2026).

Jacareí
Todo dia, um novo avanço

Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito

PLE nº 29/2026

Ofício nº 395/2026 – GP

Jacareí, 16 de outubro de 2026.

CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ
PROTOCOLO GERAL Nº 502
DATA 20/10/2026
FUNCIONÁRIO

Ao Excelentíssimo Senhor
Paulo Luís Santos
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Jacareí/SP

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Encaminho, anexo, o Projeto de Lei n.º 30/2026 para apreciação dos Senhores Vereadores.

Projeto de Lei n.º 30/2026 – Regulamenta o instrumento urbanístico da outorga onerosa do direito de construir, e o incentivo à fachada ativa no Município de Jacareí, nos termos da Lei Complementar nº 126, de 30 de abril de 2025, institui o Banco Municipal de Projetos e dá outras providências.

Sendo o que nos compete para o momento, aproveitamos a oportunidade para renovar votos de estima e consideração.

Respeitosamente,

CELSO FLORENCIO DE SOUZA:34520675804

CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA
Prefeito Municipal de Jacareí

03A

PROJETO DE LEI Nº 30, DE 16 DE OUTUBRO DE 2026.

Regulamenta o instrumento urbanístico da outorga onerosa do direito de construir e o incentivo à fachada ativa no Município de Jacareí, nos termos da Lei Complementar nº 126, de 30 de abril de 2025; institui o Banco Municipal de Projetos e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, no uso de suas atribuições, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei regulamenta a aplicação dos instrumentos urbanísticos da outorga onerosa do direito de construir e do incentivo à fachada ativa, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 126 de 30 de abril de 2025, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí e da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade, e institui o Banco Municipal de Projetos.

Art. 2º Para fins desta Lei, entende-se por:

I – área construída computável: soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos do pavimento térreo e cobertos ou não dos demais pavimentos de uma edificação, calculada nos termos do art. 49 da Lei Municipal nº 6.848/2026;

II – área de fruição pública: área delimitada dentro do lote privado, localizada no pavimento de acesso direto ao logradouro público e destinada à ampliação da área de circulação de pessoas, não sendo de uso exclusivo dos usuários e moradores da edificação;

III – Banco Municipal de Projetos: instrumento de planejamento e gestão urbana destinado à reunião, organização, priorização e divulgação de projetos arquitetônicos, de engenharia ou de outra natureza, voltados à implantação, recuperação e requalificação de edificações, áreas públicas verdes e de lazer no Município de Jacareí,

compatíveis com as finalidades dispostas no art. 6º da Lei Municipal nº 4.831/2005 e demais normativas aplicáveis;

IV – coeficiente de aproveitamento básico (CAB): coeficiente de aproveitamento do solo estabelecido para todos os lotes do Município, obtido por meio da relação entre a área construída e a área total do terreno;

V – coeficiente de aproveitamento máximo (CAM): valor máximo que o coeficiente de aproveitamento pode alcançar em cada terreno;

VI – contrapartida: obrigação assumida pelo beneficiário da outorga onerosa do direito de construir, calculada pelo Município em expressão monetária, a qual poderá ser prestada em dinheiro ou mediante execução de obras ou serviços de engenharia destinados à edificação ou urbanização de área verde ou de lazer, nos termos da legislação vigente;

VII – fachada ativa: característica arquitetônica de uma edificação, por meio da qual o pavimento térreo é destinado ao uso não residencial, com interface com a via pública, dotado de permeabilidade física e visual, para fins de promover interação e integração entre o imóvel e a área pública lindeira, incentivando atividades humanas;

VIII – Fator de Planejamento (Fp): coeficiente redutor aplicado na fórmula de cálculo da contrapartida devida pelo beneficiário da OODC para fins de incentivar o adensamento construtivo e o uso misto do solo em determinadas áreas da cidade, conforme diretrizes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí;

IX – Fator de Interesse Social (Fs): coeficiente redutor aplicado na fórmula de cálculo da contrapartida devida pelo beneficiário da OODC para fins de incentivar edificações que atendam o interesse público, incentivem o desenvolvimento urbano justo e o bem-estar da população, conforme diretrizes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí;

X – potencial construtivo adicional: quantidade de área edificável autorizada pelo Município além do coeficiente de aproveitamento básico (CAB) definido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial, cuja utilização depende de prévia concessão onerosa

pelo Poder Público, mediante prestação de contrapartida pelo interessado, nos termos desta Lei e demais normativas aplicáveis.

§ 1º O potencial construtivo adicional tem natureza jurídica de bem público dominial, de titularidade do Município e integrante do patrimônio urbanístico municipal, passível de alienação onerosa ao particular exclusivamente nas hipóteses e condições previstas na legislação urbanística aplicável.

§ 2º A contrapartida exigida em razão da concessão de potencial construtivo adicional mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir tem natureza jurídica não tributária, constituindo prestação patrimonial decorrente do exercício de faculdade urbanística conferida pelo Município ao interessado.

§ 3º A incidência da contrapartida prevista no parágrafo anterior decorre da utilização privada de potencial construtivo adicional integrante do patrimônio urbanístico municipal, não se caracterizando como imposto, taxa, contribuição de melhoria ou qualquer outra espécie tributária prevista na legislação nacional.

CAPÍTULO II
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)

Seção I
Das regras gerais

Art. 3º O Poder Executivo Municipal poderá outorgar o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico (CAB) até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo (CAM) aos proprietários ou possuidores de imóveis localizados em determinadas áreas do Município, mediante prestação de contrapartida pelo beneficiário.

§ 1º 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.

§ 2º A prestação da outorga onerosa do direito de construir é exigida a todos os empreendimentos que utilizarem potencial construtivo adicional, incluídos projetos de construção, ampliação, reforma e regularização de edificação, nos termos da legislação aplicável.

§ 3º O valor da contrapartida devida pelo beneficiário da outorga onerosa do direito de construir será definido pelo Município no processo de emissão de licença urbanística, nos termos desta Lei e demais normativas aplicáveis.

§ 4º A prestação da outorga onerosa do direito de construir poderá ser exigida do beneficiário conjuntamente com medidas mitigadoras e/ou compensatórias previstas em certidão de diretrizes e outros instrumentos urbanísticos previstos na legislação vigente.

§ 5º A concessão de Habite-se ao empreendimento está condicionada à quitação integral da contrapartida devida pelo beneficiário.

Seção II
Da fórmula de cálculo

Art. 4º A contrapartida a ser paga pelo beneficiário da outorga onerosa do direito de construir será calculada em reais, por meio da seguinte fórmula:

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

§ 1º - Para fins da fórmula disposta no caput deste artigo considerar-se-á:

I - Ct, como o Valor da Contrapartida Financeira, em reais;

II - CUB como o valor do metro quadrado segundo o Custo Unitário Básico calculado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo;

III - Fp como o Fator de Planejamento, podendo variar entre 0 (zero) e 1 (um) conforme localização do imóvel, nos termos do Anexo I desta Lei;

IV - Fs, Fator de Interesse Social, podendo variar entre 0 (zero) e 1 (um), conforme uso previsto para imóvel, nos termos do Anexo II desta Lei;

V - Vb, como o valor base do metro quadrado outorgado;

VI - Acc, como a área construída computável projetada acima do coeficiente de aproveitamento básico (CAB) do terreno.

§ 2º Os Fatores de Planejamento e de Interesse Social, descritos nos incisos III e IV do § 1º deste artigo, variam em função dos objetivos de desenvolvimento urbano e diretrizes de adensamento construtivo e populacional estabelecidos na Lei Complementar nº 126/2025, conforme Anexos I e II desta Lei.

§ 3º A variável Vb, descrita no inciso V do § 1º deste artigo, será obtida por meio da equação Vb = Vt/CAB, onde Vt corresponderá ao valor do metro quadrado do terreno fixado na Planta de Valores Genéricos do Município.

§ 4º Na hipótese de o 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 de Valores Genéricos do Município.

§ 5º Ao imóvel localizado em mais de uma zona de adensamento, será utilizado no cálculo o Fator de Planejamento mais alto.

§ 6º O projeto localizado em Corredor de Desenvolvimento Econômico 2 (CDE 2) terá desconto de 10% (dez por cento) sobre o total da OODC devida.

§ 7º O responsável pela apresentação do projeto junto ao Município é responsável pela veracidade das informações prestadas, ficando sujeito às penalidades previstas na legislação em caso de verificação de irregularidades.

Seção III

Do incentivo à produção de habitação de interesse social

Art. 5º O empreendimento habitacional que destinar, no mínimo, 20% (vinte por cento) das unidades produzidas para habitação de interesse social (HIS) fará jus à redução do valor da outorga onerosa do direito de construir, nos termos do art. 68, § 2º, da Lei Complementar nº 126/2025, observadas as disposições desta Lei.

§ 1º A redução de que trata o caput corresponderá ao valor proporcional da avaliação das unidades habitacionais destinadas à habitação de interesse social, na forma estabelecida em regulamento.

§ 2º Para fins de aplicação do benefício previsto neste artigo, somente serão consideradas as unidades cuja destinação à habitação de interesse social esteja devidamente comprovada perante o Poder Público Municipal.

§ 3º A concessão do benefício fica condicionada à manutenção da destinação das unidades habitacionais à finalidade prevista neste artigo pelo prazo e nas condições estabelecidas em regulamento, devendo o beneficiário comprovar o cumprimento desta obrigação previamente à concessão do incentivo e sempre que solicitado pelo poder público municipal.

Art. 6º Verificado, a qualquer tempo, o descumprimento das condições que fundamentaram a concessão do benefício previsto no art. 5º, especialmente a perda ou a descaracterização da destinação das unidades para habitação de interesse social, o beneficiário perderá o direito ao incentivo, tornando-se imediatamente exigível, a título de penalidade, o correspondente a três vezes o valor integral da contrapartida originalmente devida.

§ 1º O valor de que trata o caput será acrescido de atualização monetária, juros de mora e demais encargos legais incidentes desde a data da expedição da licença urbanística, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

§ 2º A aplicação da penalidade prevista neste artigo será precedida de notificação ao beneficiário, assegurada a ampla defesa e o contraditório, conforme procedimento regulamentado em decreto municipal.

Art. 7º O empreendimento habitacional destinado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, classificado como Faixa 1, é isento da cobrança de outorga onerosa do direito de construir.

Seção IV

Do incentivo à fachada ativa e à área de fruição pública

Art. 8º O incentivo à implantação de edificações com fachada ativa e área de fruição pública dar-se-á por meio da aplicação de Fator de Planejamento (Fp) diferenciado no cálculo da outorga onerosa do direito de construir, conforme Anexo I desta Lei, observadas as diretrizes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí, especialmente quanto à compatibilidade com o zoneamento urbanístico.

§ 1º O projeto de edificação poderá prever a implantação de fachada ativa isoladamente ou de forma conjugada com área de fruição pública, devendo ser aplicado, conforme o caso, o respectivo Fator de Planejamento (Fp) previsto no Anexo I desta Lei.

§ 2º Somente será beneficiário do incentivo previsto neste artigo o projeto que atender integralmente aos critérios técnicos, urbanísticos e construtivos estabelecidos no Código de Obras e Edificações do Município e demais normas aplicáveis.

§ 3º A caracterização, critérios técnicos e urbanísticos, bem como procedimentos para concessão e manutenção do incentivo previsto neste artigo, dependerão de prévia aprovação do Poder Público Municipal, nos termos de regulamentação específica, assegurada a observância das diretrizes de ordenamento territorial, mobilidade urbana, fruição pública e qualificação do espaço urbano.

§ 4º A obrigação pela implantação e manutenção da área de fruição pública é de responsabilidade exclusiva do proprietário do imóvel.

§ 5º O beneficiário da outorga onerosa do direito de construir fica obrigado a manter, durante toda a existência da edificação, as condições urbanísticas, arquitetônicas e funcionais que justificaram a concessão do Fator de Planejamento (Fp) diferenciado, especialmente aquelas relacionadas à fachada ativa e à área de fruição pública.

§ 6º Verificado, a qualquer tempo, o descumprimento das condições que fundamentaram a concessão do incentivo previsto neste artigo, ficará o responsável pela edificação obrigado a restituir integralmente ao Município o correspondente a três vezes o valor do benefício econômico decorrente da aplicação do Fator de Planejamento (Fp) diferenciado, sem prejuízo das demais sanções administrativas, civis e urbanísticas cabíveis.

§ 7º As obrigações previstas neste artigo transmitem-se ao proprietário do imóvel, ao condomínio edilício e aos respectivos sucessores, a qualquer título.

CAPÍTULO III
DA CONTRAPARTIDA

Seção I
Das regras gerais

Art. 9º A prestação da contrapartida pelo beneficiário da outorga onerosa do direito de construir poderá se dar por pagamento em dinheiro ou pela execução de obra ou serviço voltado à edificação ou urbanização de área verde ou de lazer no Município de Jacareí, nos termos do Plano Diretor de Ordenamento Territorial e demais normativas aplicáveis.

§ 1º A obra ou serviço a ser executado pelo beneficiário da outorga onerosa do direito de construir terá custo correspondente ao valor auferido pela fórmula de cálculo disposta no art. 4º desta Lei.

§ 2º O valor devido pelo beneficiário a título de contrapartida, seja em dinheiro ou em obra ou serviço de engenharia, será reajustado anualmente a partir da expedição da licença urbanística, com base na variação do Valor de Referência do Município (VRM).

Art. 10. Após a tramitação do processo de licenciamento urbanístico do projeto, o Poder Público Municipal notificará o interessado acerca do valor devido a título de outorga onerosa do direito de construir, bem como quanto à expedição da respectiva licença, observadas as disposições desta Lei e da regulamentação aplicável.

§ 1º O beneficiário da licença urbanística deverá, em prazo não superior a 12 (doze) meses contados da ciência da notificação de que trata o caput, ou antes do início da obra, o que ocorrer primeiro, informar ao Poder Público Municipal a forma e as condições para pagamento da outorga onerosa do direito de construir devida.

§ 2º O início da obra sem prévia comunicação ao Município ou a ausência de cancelamento da licença urbanística após decurso do prazo de que trata o parágrafo anterior implicará em vencimento antecipado da obrigação de prestação da OODC devida, com lançamento integral do valor no sistema municipal de cobrança, em parcela única e exigibilidade imediata.

Art. 11. O Executivo Municipal regulamentará, por meio de Decreto, o pagamento da contrapartida da outorga onerosa do direito de construir em dinheiro ou prestação de obra ou serviço, observadas as diretrizes desta Lei.

Seção II
Da prestação da contrapartida em dinheiro

Art. 12. O beneficiário da outorga onerosa do direito de construir poderá realizar o pagamento em dinheiro da contrapartida, optando por uma das seguintes condições:

I – pagamento integral, com vencimento imediato e desconto de 5% (cinco por cento) sobre o valor total; ou

II – pagamento parcelado em até 36 (trinta e seis) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devendo a primeira parcela ter vencimento imediato.

§ 1º O valor do saldo devedor será reajustado anualmente com base na variação do Valor de Referência do Município (VRM).

§ 2º Uma vez definida a opção pelo parcelamento do valor devido, o saldo devedor não será objeto de suspensão.

§ 3º O beneficiário poderá, a qualquer momento, antecipar o pagamento de parcelas a vencer ou quitar o saldo devedor.

§ 4º Em caso de inadimplemento de duas parcelas, sucessivas ou não, fica o Município autorizado a cassar a licença urbanística.

Art. 13. O Município não restituirá valores pagos pelo beneficiário a título de contrapartida da outorga onerosa do direito de construir em caso de desistência da obra.

Seção III

Da prestação da contrapartida em obra ou serviço

Art. 14. A prestação da contrapartida na forma de obra ou serviço observará os seguintes requisitos mínimos:

I - assinatura de Termo de Compromisso pelo beneficiário da outorga onerosa do direito de construir, que será publicado no Boletim Oficial do Município de Jacareí;

II – descrição do objeto do Termo de Compromisso, o qual tratará de obra ou serviço de engenharia vinculado a projeto de edificação ou urbanização de área verde ou de lazer, nos termos do art. 65, III, da Lei Complementar Municipal nº 126/2025;

III – demonstração de que o projeto de edificação ou urbanização de área verde ou de lazer a ser contemplado foi definido pelo Poder Público Municipal mediante seleção de projeto constante do Banco Municipal de Projetos e atende a uma das finalidades descritas no art. 16 desta Lei;

IV - cronograma físico-financeiro, planilha de custos e demais aspectos financeiros da obra ou serviço de engenharia deverão estar em conformidade com o regime jurídico aplicável às contratações públicas;

13

V – cláusula prevendo garantia mínima de 5 (cinco) anos sobre o objeto da obra ou serviço de engenharia, a ser coberto pelo beneficiário da outorga onerosa do direito de construir (OODC);

VI – previsão de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da obra ou serviço, em caso de atraso por culpa exclusiva do beneficiário, a qual deverá ser paga em dinheiro;

VII – a execução da obra ou serviço de engenharia deverá ser fiscalizada e formalmente aceita pelo órgão municipal competente.

§ 1º Para a execução da obra ou serviço de engenharia, será exigida garantia do beneficiário, na forma de caução, seguro-garantia ou fiança bancária, prevendo cobertura do total do valor devido a título de OODC, atualização monetária e período de cobertura superior em pelo menos 30 dias da data de entrega do objeto do termo de compromisso.

§ 2º Caso o custo da obra ou serviço de engenharia seja inferior ao valor da OODC devida, o beneficiário deverá pagar a diferença em dinheiro.

§ 3º Caso o custo da obra ou serviço de engenharia seja superior ao valor da OODC, o beneficiário renunciará a qualquer indenização, ressarcimento, compensação ou crédito em relação à diferença.

§ 4º É permitido o consorciamento entre beneficiários de OODC na prestação de contrapartida em obra ou serviço.

CAPÍTULO IV
DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS FINANCEIROS DA OODC

Art. 15. Os recursos financeiros 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. 16. 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.

CAPÍTULO V
DO BANCO MUNICIPAL DE PROJETOS

Art. 17. O Banco Municipal de Projetos reger-se-á pelas normas e diretrizes da legislação urbanística municipal, em especial a Lei Complementar Municipal nº 126/2025, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí, a Lei Municipal nº 4.831/2005 e alterações posteriores, sem prejuízo da observância das demais normas ambientais, urbanísticas, patrimoniais e administrativas aplicáveis.

Art. 18. O Banco Municipal de Projetos tem natureza técnico-institucional, não constituindo, por si só, autorização ou obrigação para execução de obras, contratação de serviços ou realização de despesas públicas.

Art. 19. O Banco Municipal de Projetos será coordenado pelo órgão municipal competente pelo planejamento urbano, ao qual caberá:

I – manter e atualizar o cadastro de projetos;

II – analisar a compatibilidade dos projetos com a legislação urbanística municipal, em especial, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí;

III – propor critérios técnicos de priorização de execução, com observância ao art. 130 da Lei Complementar nº 126/2025;

IV – assegurar a publicidade e a transparência das informações.

Art. 20. O Banco Municipal de Projetos deverá ser disponibilizado no sítio eletrônico do Município de Jacareí, garantindo o acesso público às informações, com respeito às normas de transparência e de proteção de dados.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 21. O titular de projeto urbanístico protocolado junto ao Município após a publicação da Lei Municipal nº 6.848/2026 e antes da entrada em vigor desta Lei poderá requerer o cálculo do valor devido a título de outorga onerosa do direito de construir conforme fórmula, critérios e parâmetros estabelecidos nesta Lei.

§ 1º O requerimento de cálculo previsto no caput poderá ser apresentado independentemente de alteração ou renovação do licenciamento urbanístico anteriormente concedido, desde que mantidas as características do projeto aprovado.

§ 2º O cálculo observará os parâmetros urbanísticos do projeto licenciado e os critérios de apuração da contrapartida financeira estabelecidos nesta Lei.

§ 3º Na hipótese de o novo cálculo resultar em valor inferior ao anteriormente apurado, o novo valor substituirá aquele originalmente exigido para fins de cobrança da contrapartida financeira ainda não recolhida.

§ 4º O disposto neste artigo não confere direito à restituição ou compensação de valores já recolhidos a título de outorga onerosa do direito de construir.

§ 5º A regra de transição prevista neste artigo não se aplica ao beneficiário de OODC optante pela prestação da contrapartida na forma de obra ou serviço.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22. Na hipótese de revisão da Planta Genérica de Valores do Município, poderá ser estabelecida, por lei municipal específica, regra de transição para a aplicação dos novos valores venais no cálculo da contrapartida financeira devida a título de outorga onerosa do direito de construir, observados os princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e da segurança jurídica.

Art. 23. As despesas com a execução desta Lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 24. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, sendo aplicável aos processos em que ainda não foi emitida licença urbanística, resguardadas as regras de transição previstas no art. 21 desta Lei.

Art. 25. Fica revogada a Lei Municipal nº 4.850, de 7 de janeiro de 2005, e demais disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 16 de outubro de 2026.

CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA
Prefeito do Município de Jacareí

57 A

ANEXO I

QUADRO I – FATOR DE PLANEJAMENTO (FP)

	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	NÃO RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL COM FACHADA ATIVA	RESIDENCIAL MISTO	RESIDENCIAL MISTO COM FACHADA ATIVA	RESIDENCIAL MISTO OU NÃO RESIDENCIAL COM FACHADA ATIVA E ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA
ZONA ESPECIAL CENTRAL – ZEC	0		0	0	0	0
ZONA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL – REGIÃO CENTRAL – ZAP1/ RC	0,5		0,4	0,3	0,2	0,1
ZONA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL 1 – ZAP 1	0,65		0,6	0,4	0,3	0,2
ZONA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL 2 – ZAP 2	0,65		0,6	0,6	0,5	0,45
ZONA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL 2B – ZAP 2B	0,65		0,6	0,6	0,5	0,45
ZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO - ZAC	0,65		0,6	0,6	0,5	0,45
CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 1 – CDE 1	0,65		0,6	0,6	0,5	0,45



ANEXO II

QUADRO II – FATOR DE INTERESSE SOCIAL (FS)

LOCALIZAÇÃO	ZONA ESPECIAL CENTRAL - ZEC	ZONA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL 1 – ZONA CENTRAL	ZONA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL 1 – ZAP 1	ZONA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL 2 – ZAP 2	ZONA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL 2B – ZAP 2B	ZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO - ZAC	CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 1 – CDE 1
	HABITACIONAL						
Habitação unifamiliar	0	0	0	0	0	0	0
Habitação de Interesse Social	0	0	0	0,5	0,5	0,5	0,5
Hab. em condomínio, com até 50 m²/unidade	0,3	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Hab. em condomínio, com até 100 m²/unidade	0,3	0,5	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Hab. em condomínio, com mais de 100 m²/unidade	0,5	0,7	1	1	1	1	1
	INSTITUCIONAL						
Hospital, pronto-socorro e ambulatório de saúde públicos	0	0	0	0	0	0	0
Escolas e creches públicas	0	0	0	0	0	0	0
Unidades administrativas públicas	0	0	0	0	0	0	0

Instituições públicas de esporte, lazer e cultura	0	0	0	0	0	0	0
	ENTIDADES MANTENEDORAS SEM FINS LUCRATIVOS						
Templos religiosos	1	0	0	0	0	0	0
Hospitais e clínicas	0	0	0	0,3	0,3	0,3	0,3
Universidades	1	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Escolas	0,5	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,5
Creches	0	0	0	0	0	0	0
Equipamentos de esporte, lazer e cultura	0	0,3	0,3	0	0,3	0,3	0,3
	OUTRAS ENTIDADES MANTENEDORAS						
Hospitais	0,5	0,5	0,7	0,7	0,5	0,5	0,5
Universidades	1,0	0,7	0,7	0,7	0,5	0,5	0,5
Escolas	0,5	0,5	0,7	0,7	0,7	0,7	0,5
Equipamentos de esporte, lazer e cultura	0	0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Outros usos	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

MENSAGEM

Tenho a honra de submeter à apreciação desta Egrégia Casa Legislativa o presente Projeto de Lei que regulamenta o instrumento urbanístico da outorga onerosa do direito de construir e o incentivo à fachada ativa no Município de Jacareí, nos termos da Lei Complementar nº 126, de 30 de abril de 2025, institui o Banco Municipal de Projetos e dá outras providências.

O presente Projeto de Lei representa mais uma importante etapa na implementação das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí, instituído pela Lei Complementar Municipal nº 126/2025, contribuindo para a modernização dos instrumentos de planejamento e gestão urbana.

A proposta tem como principal objetivo regulamentar a aplicação da outorga onerosa do direito de construir, instrumento previsto no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que permite ao Poder Público Municipal autorizar a utilização de potencial construtivo adicional, mediante contrapartida do beneficiário, observados os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação municipal.

Sua importância reside na necessidade de promover o desenvolvimento urbano planejado e sustentável, assegurando a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e permitindo que a valorização imobiliária decorrente da utilização de potencial construtivo adicional também produza benefícios para a coletividade.

Nesse sentido, o Projeto de Lei estabelece critérios objetivos para o cálculo da contrapartida devida pela outorga onerosa do direito de construir, considerando fatores relacionados à localização dos imóveis, às diretrizes de adensamento urbano e ao interesse social dos empreendimentos, de forma a assegurar maior transparência, previsibilidade e segurança jurídica aos particulares e à Administração Pública.

Além disso, a proposta contempla mecanismos de incentivo à implantação de fachadas ativas e áreas de fruição pública, buscando estimular a integração entre os espaços públicos e privados, a diversidade de usos do solo, a circulação de pessoas e a qualificação

dos espaços urbanos, contribuindo para a construção de uma cidade mais dinâmica, acessível e sustentável.

Destaca-se, ainda, a previsão de incentivos à produção de habitações de interesse social, mediante a redução da contrapartida devida nos empreendimentos que atendam aos requisitos estabelecidos na legislação, bem como a isenção destinada aos empreendimentos habitacionais enquadrados na Faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida, reforçando o compromisso do Município com a promoção do direito à moradia e a redução das desigualdades sociais.

Outro aspecto relevante da proposta consiste na regulamentação das formas de prestação da contrapartida, que poderá ocorrer mediante pagamento em dinheiro ou execução de obras e serviços destinados à edificação ou urbanização de áreas verdes e de lazer, observadas as condições e os procedimentos estabelecidos na legislação.

Os recursos financeiros arrecadados por meio da outorga onerosa serão vinculados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, assegurando sua aplicação em finalidades de interesse coletivo, como regularização fundiária, habitação de interesse social, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, proteção ambiental e valorização do patrimônio histórico, cultural e paisagístico.

Adicionalmente, o Projeto de Lei institui o Banco Municipal de Projetos, instrumento destinado à organização, priorização e divulgação de projetos de interesse público, contribuindo para o planejamento dos investimentos municipais, a transparência administrativa e a adequada destinação das contrapartidas decorrentes da outorga onerosa.

Ressalte-se, por fim, que o presente projeto foi fundamentado em estudo técnico elaborado por grupo interdisciplinar de servidores da administração pública direta e indireta das áreas de planejamento urbano, finanças, habitação, infraestrutura, meio ambiente e saneamento básico, bem como submetido a consulta pública prévia, em atendimento ao ordenamento constitucional-urbanístico vigente – em especial, ao princípio da gestão democrática da cidade (art. 2º, II, Lei Federal nº 10.257/2001) – e à jurisprudência corrente.

Dessa forma, a aprovação do presente Projeto de Lei mostra-se fundamental para a efetiva implementação dos instrumentos previstos no Plano Diretor, possibilitando ao Município orientar o crescimento urbano, incentivar empreendimentos alinhados às diretrizes de desenvolvimento territorial e assegurar que os benefícios decorrentes da urbanização sejam revertidos em melhorias para a população.

Destaca-se que o presente Projeto está em consonância com a Agenda 2030, atingindo o seguinte Objetivo de Desenvolvimento Sustentável:



Ressalta-se que o presente Projeto de Lei possui sólido respaldo legal, especialmente nos arts. 182 e 183 da Constituição Federal, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e na Lei Complementar Municipal nº 126, de 30 de abril de 2025, observadas as competências municipais previstas no art. 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal.

Justificado nestes termos, a fim de que a proposta possa alcançar plenamente os seus objetivos, encaminhamos o presente Projeto de Lei para apreciação e aprovação dessa Casa Legislativa.

Gabinete do Prefeito, 16 de outubro de 2026.

CELSO FLORENCIO DE SOUZA:34520675804

CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA
Prefeito do Município de Jacareí

LISTA PRESENÇA -> GT. LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA -> 07/04/26

23A

NOME	TEL	ASSINATURA
Cinderina Marcon Maggio	(12) 98111 1243	
ROBERTA G. ROSEMBACK	(12) 982913756	
SHIRLEY AP. DOS SANTOS	(12) 982140848	
Guilherme Seixas Mendonça	(12) 997361609	
SAMUEL A. L. GONÇALVES	(12) 991758797	
Danny el Ariel Marinoli	(12) 98857-9759	
Nicole Cristina de Oliveira	(12) 98143 3965	
Renan Souza Vetorazzi	(12) 99763-4187	
Maria Rezinda Shinya Fernandes	(12) 99720 1919	
ANDREA H. TOMI ENOMOTO	(12) 99149-0972	
JOSÉ WALTER DIAS	(12) 98139-4181	
FABRÍCIO PAES	12 99111.6213	
Claudia Ciapina Roldão	(12) 997253309	
Alexandre Lez de O. Moraes	(12) 991425445	

24 1

Prefeitura de Jacareí
Serviço Autônomo de Água e Esgoto

saae

LISTA DE PRESENÇA

4ª REUNIÃO - GRUPO DE TRABALHO - REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA MUNICIPAL

LOCAL: Auditório - SAAE Jacareí **DIA: 14/04/2026 às 9H**

Matricula	Nome	Cargo	Assinatura
932024	Alexandre Luz d'Ibarra	Assessor	
42024	Andressa M. Maggio	ASSESSOR	
26116	Danoyal Aud Marcelo	Eng. Agronomo	
24534	SAMUEL A. L. GONÇALVES	ARQUITETO	
31016	Renan Souza Vetorazzi	Eng. Civil	
	Marim R. Shing Grande	Pintor	
29261	Nicole Crishno de Oliveira	ARQUITETA	
31259	Melissa Carvalho Mancuso	Arquiteta	Melissa C. Mancuso

Prefeitura de Jacarei
Serviço Autônomo de Água e Esgoto

saae

LISTA DE PRESENÇA

5ª REUNIÃO- GRUPO DE TRABALHO - REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA MUNICIPAL

LOCAL: Auditório - SEMAPLAN **DIA: 17/04/2026 às 9H**

Nome	Setor	Assinatura
ANDRESSA M. MACHADO	SAAE	
Claudia Ciapina Roldão	Semaplan	
Maria R. Shing Fernandes	Semaplan	
MARIANA TOSATO MACHADO	Semaplan	
NICOLE CRISTINA DE OLIVEIRA	SEMAPLAN	
Melissa Carvalho Mangueira	SEMAPLAN	
SAMUEL A. L. GONÇALVES	SEMAPLAN	
Renan Souza Veturazzi	SEMAPLAN	
ROBERTA G. ROSEMBAER	SEMAPLAN	
[illegible]	SEMAPLAN/DMA	
[illegible]	SAAE	

Prefeitura de Jacareí
Serviço Autônomo de Água e Esgoto

saae

LISTA DE PRESENÇA

6ª REUNIÃO - GRUPO DE TRABALHO - REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

LOCAL: Auditório SEMAPLAN

DIA: 24/04/2026 às 9H

Matrícula	Nome	Cargo	Assinatura
932224	[illegible]	Assessor	[illegible]
42025	[illegible]	ASSESSORA	[illegible]
29261	NICOLE C. Oliveira	ARQUITETA	[illegible]
31259	Melissa C. Marcuzo	Arquiteta	Melissa C. Marcuzo
31016	Renan Souza Vetorazzi	Eng. Civil	[illegible]
24534	SAMUEL A.L. GONÇALVES	ARQUITETO	[illegible]
26355	SHIRNEY AP SANTOS	FISCAL TRIBUTOS	[illegible]
312291	FABRICIO P. CASTRO	DIRETOR	[illegible]
20252	Guilherme Mendonça	Secretário	[illegible]
26116	[illegible]	Eng. Agrônomo	[illegible]
28510	ROBERTA G. ROSEMBACK	ARQUITETA	[illegible]
28265-1	MARIANA TOSATO MACHADO	ARDIRETORA	[illegible]

27A

Prefeitura de Jacareí
Serviço Autônomo de Água e Esgoto

saae

LISTA DE PRESENÇA

7ª REUNIAO - GRUPO TECNICO DE TRABALHO - REVISAO DA LEGISLAÇAO URBANÍSTICA MUNICIPAL

LOCAL: Sala de Reuniões - SEMAPLAN **DIA: 29/04/2026 às 10H**

Matricula	Nome	Cargo	Assinatura
	ANDRESSA M. MACHADO	ASSESSOR	
28265	MARIANA TOSATO MACHADO	DIRETORA	
28252	Guilherme S. Mendonça	Secretário	
38291	FABRICIO P. CASTRO	DIRETOR	
26355	SHIRLEY AP. DOS SANTOS	FISCAL TRIBUTOS	
29261	Nicole Cristina de Oliveira	ARQUITETA	
28523	Natália Kernauchaves	Diretora DPU	Natália Kernauchaves
	Mónica R. Shingi Kernauchaves	Diretora DPU	
31016	Renan Souza Vedoya	Eng. Civil	
74574	SAMUEL A. L. GONÇALVES	ARQUITETO	
26116	Daniel Ariel Sarrat	Eng. Agronomo	
25641	Claudia Crispim Roldão	Sec. Adj. Planejamento	
932021	Alexandre Luiz de J. Pires	ASSESSOR	

Prefeitura de Jacarei
Serviço Autônomo de Água e Esgoto

saae

LISTA DE PRESENÇA

8ª REUNIAO - GRUPO TECNICO DE TRABALHO - REVISAO DA LEGISLAÇAO URBANÍSTICA MUNICIPAL

LOCAL: Auditório SEMAPLAN **DIA: 15/05/2026 às 18H30**

Nome	Órgão/ Entidade	Assinatura
ANDRESSA MARSON MACHADO	INFRA	
MARIANA TOSATO MACHADO	SEMAPLAN	
Nicole Cristina de Oliveira	SEMAPLAN	
Alissa C Moraes	SEMAPLAN	Alissa C Moraes
GUIRLEY AP SANTOS	FINANÇAS	
Elisangela A Moraes	Finanças	
FABRICIO PAES DE CASTRO	FINANÇAS	
Natália Kamauchoves	SEMAPLAN	Natália Kamauchoves
Renan Souza Vetorazzi	SEMAPLAN	
Danuel Oriel Tavares	SEMAPLAN	
Claudia Cipriano Roldão	Semaplan	
Jori Walter Dias	Semaplan	
[illegible] Marian R Shingo Fernandes	Semaplan	
SAMUEL A. J. GONÇALVES	SEMAPLAN	
Rogerio Cos e Mauro	Semaplan	
Alexandre [illegible]	SAAE	

Prefeitura de Jacareí
Serviço Autônomo de Água e Esgoto

saae

LISTA DE PRESENÇA

9ª REUNIAO - GRUPO TECNICO DE TRABALHO - REVISAO DA LEGISLAÇAO URBANÍSTICA MUNICIPAL

LOCAL: Auditório SEMAPLAN **DIA: 19/05/2026 às 14H**

Nome	Orgão/ Entidade	Assinatura
Alexandre Luz de O. Moraes	SAAE	
Andrea N. Magalhães	Infra	
FABRICIO PAES CASTRO	FINANÇAS	
Guilherme S. Mendonça	Finanças	
Elisangela A. Moraes	Finanças	
Shirley Ep. de Santa	Finanças	
Renan Souza Vetorazzi	SEMAPLAN	
SAMUEL A. L. GONÇALVES	SEMAPLAN	
Danyel Arid Travinto	SEMAPLAN	
Natália Kamauchovas	SEMAPLAN	Natália Kamauchovas
Márcia R. Shingo Fernandes	Semaplan	
VALTERY CORBANI	SEMAPLAN	
MARIANA TOSATO MACHADO	SEMAPLAN	
Rogerio Costa Moura	Semaplan	
Claudia Ciapina Roldão	Semaplan	
José Walter Dias	Semaplan	

Prefeitura de Jacarei
Serviço Autônomo de Água e Esgoto

saae

LISTA DE PRESENÇA

10ª REUNIAO - GRUPO TECNICO DE TRABALHO - REVISAO DA LEGISLAÇAO URBANÍSTICA MUNICIPAL

LOCAL: Auditório SEMAPLAN **DIA: 26/05/2026 às 9H30**

Nome	Órgão/ Entidade	Assinatura
Renan Souza Veturazzi	SEMAPLAN	
Natália Kermarchaves	SEMAPLAN	Natália Kermarchaves
Maria Cristina Mazzeca Dourado	SEMAPLAN	
SAMUEL ALVES L. GONÇALVES	SEMAPLAN	
Claudia Siqueira Baldan	Semaplan	
Ana R. Shinzato Fernandes	Semaplan	
Nicole Cristina de Oliveira	SEMAPLAN	
Alexandra Vaz Lobo	SAAE	

ESTUDO TÉCNICO

Regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)
no Município de Jacareí-SP

Jacareí
2026

FICHA TÉCNICA

- **MUNICÍPIO DE JACAREÍ**

Gabinete do Prefeito
Celso Florêncio de Souza – Prefeito do Município de Jacareí

Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento Urbano (SEMAPLAN)
Rogério Costa Manso – Secretário
Cláudia Ciapina Roldão – Secretária Adjunta de Planejamento Urbano

Secretaria de Finanças
Guilherme Seixas Mendonça – Secretário de Finanças

Procuradoria Geral do Município
Renato Ratti – Procurador Geral do Município
Camila Leite de Oliveira Pereira – Subprocuradora Geral Consultiva

- **SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO (SAAE) DE JACAREÍ**

Gabinete do Presidente
Carlos Felipe Sepinho Aparecido – Presidente
Eder Campos de Oliveira – Diretor Geral

Diretoria de Planejamento e Obras (DPO)
Jean Carlos Ribeiro – Diretor de Planejamento e Obras

- **GRUPO TÉCNICO INTERDISCIPLINAR DE TRABALHO (Portaria nº 1.818/2026)**

Alexandre Vaz de Oliveira Moraes (org.) – SAAE Jacareí/ DPO
Andressa Marson Maggian – Secretaria de Infraestrutura
Dannyel Arid Travinsky – SEMAPLAN
Elisângela Santos de Moraes – Secretaria de Finanças
Fabrício Paes de Castro – Secretaria de Finanças
José Walter Dias – SEMAPLAN
Márcia Rezende Shinye – SEMAPLAN
Mariana Tosato Machado -SEMAPLAN
Melissa Carvalho Mancuzo – SEMAPLAN
Natália Karnauchovas – SEMAPLAN
Nicole Cristina de Oliveira – SEMAPLAN
Renan Souza Vetorazzi – SEMAPLAN
Roberta Guerra Rosemback – SEMAPLAN
Samuel Alves Lanzilote Gonçalves – SEMAPLAN
Shirley Aparecida dos Santos – Secretaria de Finanças
Valter Corbani – SEMAPLAN

Lista de figuras

Figura 1: Aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir no território municipal 12
Figura 2: Inserção do município de Jacareí na Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), São Paulo. 16
Figura 3: Evolução da mancha urbana de Jacareí, entre 1938 a 1990. 18
Figura 4: Evolução da mancha urbana de Jacareí, entre 1990 e 2002. 19
Figura 5: Densidade populacional por setor censitário de Jacareí-SP. 24
Figura 6: Porcentagem de domicílios com renda per capita inferior a 1/2 salário mínimo por Unidade de Planejamento (UP), segundo o Censo 2010. 31
Figura 7: Porcentagem de domicílios com renda per capita superior a 10 salários mínimos por UP, segundo o Censo de 2010. 32
Figura 8: Região limítrofe São José dos Campos e Jacareí. 34
Figura 9: Região de influência do Arranjo Populacional de São José dos Campos, segundo a pesquisa REGIC. 37
Figura 10: Representação no mapa dos movimentos pendulares RMVPLN em 2010, segundo o Censo 39
Figura 11: Macrozoneamento do Município de Jacareí, conforme Lei Complementar Municipal nº 49/2003 46
Figura 12: Mapa da subdivisão da Macrozona de Destinação Urbana (MDU) de Jacareí, segundo a Lei Complementar Municipal nº 49/2003 48
Figura 13: Macrozoneamento de Jacareí, após publicação da Lei Complementar nº 126/2025 (PDOT). 57
Figura 14: Zoneamento de Jacareí, após publicação da Lei Complementar nº 126/2025 (PDOT). 58
Figura 15: Mapa de calor da distribuição das Outorgas Onerosas do Direito de Construir no Município de Jacareí (2009-2021). 67
Figura 16: Distribuição espacial das Outorgas Onerosas do Direito de Construir concedidas no Município de Jacareí, proporcionalmente ao valor pago (2009-2021) 68
Figura 17: Distribuição espacial da arrecadação de recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Jacareí, por unidade de planejamento (2009-2021) 69
Figura 18: Distribuição da OODC arrecadada pelo município em empreendimentos habitacionais 72
Figura 19: Distribuição do número de unidades habitacionais nos imóveis em que foi arrecadada OODC 73

Lista de gráficos

Gráfico 1: Crescimento populacional de Jacareí (1940-2022) 17
Gráfico 2: Comparativo entre o crescimento da mancha urbana e o crescimento populacional em Jacareí. 21
Gráfico 3: Participação dos setores econômicos no PIB de Jacareí, em percentual. 28
Gráfico 4: Número de empregos formais por setor econômico em Jacareí-SP. 28
Gráfico 5: Evolução da arrecadação anual da OODC no município de Jacareí, em valores atualizados (2008-2021) 63

Lista de quadros

Quadro 1: Ranking dos municípios paulistas de maior densidade populacional 22
Quadro 2: Ranking dos municípios de maior densidade populacional na RMVPLN 22
Quadro 3: Relação entre os custos de implantação de infraestrutura urbana e densidade populacional, segundo Caderno de Caracterização do Plano Diretor de 2002, em valores à época do estudo. 25
Quadro 4: Municípios da RMVPLN com maior população, em comparativo entre os Censos de 2010 e 2022. 26
Quadro 5: Maiores volumes de movimentos pendulares na RMVPLN em 2010 39
Quadro 6: Volume de viagens por veículo individual, tendo Jacareí como destino (2022) 40
Quadro 7: Volume de viagens por veículo individual, tendo Jacareí como origem (2022) 40
Quadro 8: Coeficientes de aproveitamento básico e máximo do solo, por subdivisão da MDU (Lei Complementar nº 49/2003) 49
Quadro 9: Hierarquização do zoneamento municipal, conforme índices de permissividade ao adensamento, considerados os parâmetros urbanísticos para cada zona - LC nº 49/2003 50
Quadro 10: Fator de Planejamento, segundo uso e localização do empreendimento – Lei Municipal nº4.850/2005 52
Quadro 11: Fator Social, segundo uso e localização da edificação – Lei Municipal nº 4.850/2005 52
Quadro 12: Arrecadação anual de recursos advindos da arrecadação da OODC no Município de Jacareí - SP 63
Quadro 13: Comparação entre a evolução das receitas anuais do FMHDU (2012-2021) com a receita anual do Tesouro Nacional 64
Quadro 14: Análise comparativa da distribuição de empreendimentos habitacionais por região (2009-2021) 74
Quadro 15: OODC e número projetado de novas unidades habitacionais nos bairros Villa Branca e Jardim Califórnia (2009-2021) 75

Lista de siglas

AP	Arranjo populacional
CAB	Coeficiente de Aproveitamento Básico
CAM	Coeficiente de Aproveitamento Máximo
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPEA	Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas
MDI	Macrozona de Destinação Industrial
MDU	Macrozona de Destinação Urbana
MUNIC	Pesquisa de Informações Básicas Municipais
OD	Origem e Destino
OODC	Outorga Onerosa do Direito de Construir
REGIC	Regiões de Influência das Cidades
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
RMVPLN	Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte
UP	Unidade de Planejamento
ZAC	Zona de Adensamento Controlado
ZAP	Zona de Adensamento Preferencial
ZAR	Zona de Adensamento Restrito
ZEC	Zona Especial Central
ZEV	Zona Especial de Várzea

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 7
1.1. Objetivo geral 8
1.2. Objetivos específicos 9
1.3. Metodologia 9
2. A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC): FUNDAMENTOS E EVOLUÇÃO CONTEMPORÂNEA 11
3. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ-SP 16
3.1. Formação territorial: rápido crescimento populacional, baixa densidade populacional, expansão dispersa e verticalização pontual 16
3.2. Aspectos demográficos, sociais e econômicos 26
3.3. Inserção metropolitana: a influência da Rodovia Presidente Dutra e do município de São José dos Campos-SP 32
3.4. Principais destaque a ser considerados, a partir da leitura de dados de Jacareí-SP 41
4. EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DE JACAREÍ-SP 44
4.1. Regramento urbanístico anterior a 2025: a Lei Complementar nº 49/2003 44
4.2. Lei municipal nº 4.850/2005: regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir 50
a) Fórmula de cálculo 51
b) Destinação dos recursos advindos da OODC 54
4.3. Um novo ordenamento jurídico-urbanístico a partir de 2025: a novo Plano Diretor (LC nº 126/2026) 55
5. APLICAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR EM JACAREÍ (2008-2021) 60
5.1. Considerações sobre a metodologia de análise 60
5.2. Dados absolutos da arrecadação da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Jacareí entre 2009 e 2021 62
5.3. Espacialização dos dados da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Jacareí 65
5.4. Análise espacial dos dados referentes à OODC em edificações habitacionais verticalizadas 71
6. EXPERIÊNCIAS MUNICIPAIS RECENTES NA REGULAMENTAÇÃO DA OODC 77
6.1. São José dos Campos-SP 77
6.2. Belo Horizonte-MG 80
6.3. Florianópolis-SC 81
6.4. Boas práticas identificadas 83
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS 85
REFERÊNCIAS 87

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo tem como objetivo fundamentar a revisão da legislação urbanística do Município de Jacareí-SP destinada à regulamentação do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) em âmbito municipal, com base na revisão bibliográfica sobre o tema; análise de aspectos territoriais, demográficos, sociais, econômicos, urbanísticos e regulatórios; ordenamento jurídico-urbanístico federal e municipal, além de estudos de caso envolvendo experiências municipais contemporâneas.

Introduzido no ordenamento jurídico nacional em 2001, a outorga onerosa é importante ferramenta de gestão territorial disponibilizada aos municípios pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), cujo objetivo é permitir a captura pelo poder público de parte da mais-valia gerada por empreendimentos imobiliários que ultrapassam o potencial construtivo básico em áreas urbanas definidas pela Lei. Os recursos auferidos a partir da aplicação da OODC devem, conforme determina o Estatuto, ser reinvestidos no tecido urbano, de forma a promover o compartilhamento com a população dos ônus e benefícios advindos do processo da urbanização.

Nesse sentido, apresenta dupla função: arrecadatória, porque garante ao poder público municipal fonte vinculada de recursos para o financiamento da política urbana, devendo os mesmos ser utilizados em estrita consonância com os ditames legais; e regulatória, porque tem potencial para ser utilizado como mecanismo de direcionamento e qualificação dos processos de urbanização, uma vez que a OODC, utilizada conjugadamente com outros instrumentos urbanísticos, como o perímetro urbano, o zoneamento municipal, o IPTU Progressivo no Tempo, entre outros, poderia, em tese, produzi efeitos de indução e direcionamento dos investimentos imobiliários em áreas consideradas mais aptas ao adensamento, promover a qualificação de espaços urbanos, direcionar recursos para o financiamento de políticas habitacionais, entre outros possíveis benefícios.

Para que o cumprimento de ambas as funções se dê de forma satisfatória, a utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir depende de modelagem jurídica

que permita ao gestor público orientar os processos de crescimento e qualificação do espaço urbano por meio dos diferentes instrumentos disponibilizados na legislação. E para que esse sistema possa funcionar, o ponto de partida é a correta leitura das dinâmicas demográficas, sociais, econômicas, territoriais e metropolitanos.

Nesse sentido, é crucial um entendimento sistêmico do território, em seus diferentes aspectos, por meio da coleta, leitura e interpretação de dados primários e secundários sobre evolução do zoneamento; aspectos demográficos, sociais, econômicos e ambientais; dinâmicas de trabalho e renda; dinâmicas imobiliárias, conjuntura regional e metropolitana; entre tantos outros.

Em Jacareí, a Outorga Onerosa do Direito de Construir foi regulamentada a partir da publicação da Lei Municipal nº 4.850/2005, a qual definiu a fórmula de cálculo, regras para aplicação, estabeleceu procedimentos, entre outras disposições.

Considerando o decurso de 20 anos da publicação da lei e da recente vigência do novo Plano Diretor de Ordenamento Territorial (Lei Complementar Municipal nº 126/2025), faz-se a revisão do instrumento legal, de modo a compatibilizá-lo com o ordenamento jurídico instituído a partir do novo PDOT, bem como os desafios urbanísticos contemporâneos que se apresentam ao município na primeira metade do século 21.

A partir dos dados referentes à legislação e da realidade sócio-econômico-territorial, o presente documento busca oferecer subsídios técnicos para o aperfeiçoamento da legislação vigente, a partir da análise comparativa com experiências nacionais relevantes e da observação das dinâmicas urbanas contemporâneas que impactam o território municipal e metropolitano.

1.1. Objetivo geral

Analisar a regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Jacareí, avaliando sua efetividade como instrumento de política urbana,

arrecadação urbanística e ordenamento territorial, com vistas à formulação de diretrizes técnicas para aperfeiçoamento da legislação municipal.

1.2. Objetivos específicos

1. examinar os fundamentos jurídicos, urbanísticos e econômicos da Outorga Onerosa do Direito de Construir no ordenamento jurídico brasileiro;
2. caracterizar o contexto urbano, econômico, social e metropolitano do Município de Jacareí;
3. avaliar a regulamentação da OODC, considerando a Lei Complementar nº 49/2003 (antigo PDOT), a Lei Complementar nº 126/2026 (atual PDOT), e demais leis que integram o ordenamento urbanístico;
4. identificar potencialidades, limitações e desafios da atual modelagem normativa adotada pelo Município;
5. comparar a regulamentação municipal de Jacareí com experiências urbanísticas de outros municípios brasileiros;
6. elaborar sugestões técnicas e jurídicas para subsidiar o processo de revisão da legislação municipal sobre OODC.

1.3. Metodologia

O estudo será desenvolvido por meio de abordagem interdisciplinar, integrando métodos de análise jurídica, urbanística e socioeconômica.

A metodologia compreenderá:

- pesquisa bibliográfica;
- análise normativa da legislação federal, estadual e municipal;
- análise do Plano Diretor e da legislação urbanística municipal;
- levantamento de dados territoriais, populacionais e econômicos;

- análise comparativa entre legislações municipais selecionadas;
- elaboração de diretrizes técnicas para aperfeiçoamento legislativo.

2. A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC): FUNDAMENTOS E EVOLUÇÃO CONTEMPORÂNEA

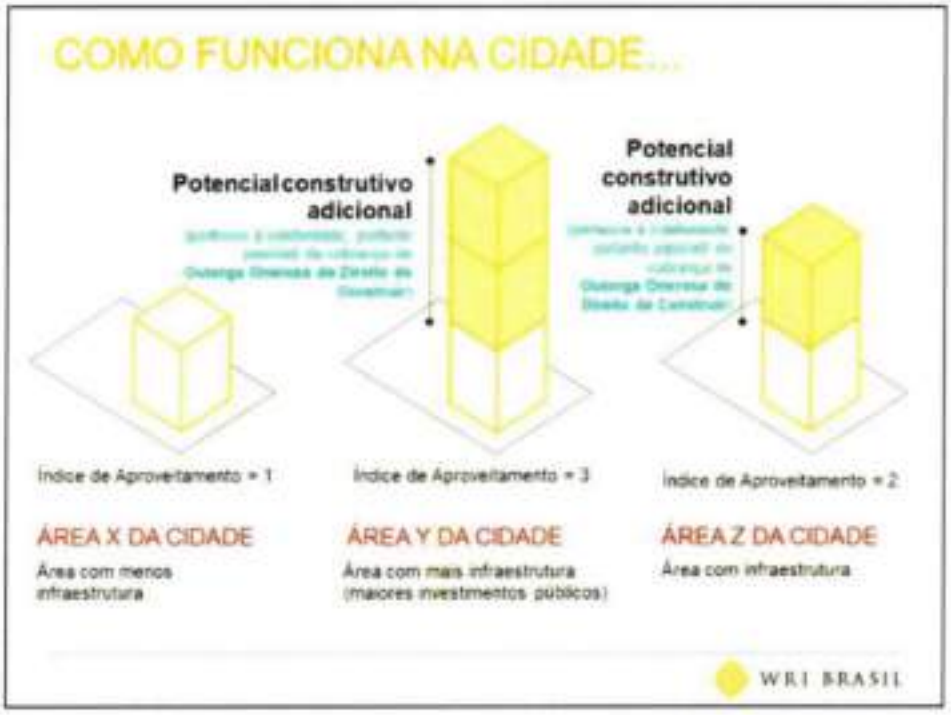
Inserida no ordenamento jurídico brasileiro por meio dos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade)[1], a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é o instrumento urbanístico a partir do qual o poder público municipal tem a faculdade de permitir a agentes do mercado imobiliário, em áreas previamente definidas no Plano Diretor Municipal, construir edificações acima do coeficiente de aproveitamento básico (CAB) do solo adotado para a região, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo (CAM), desde que mediante a prestação de contrapartida, a qual via de regra ocorre pelo pagamento de importância financeira correspondente à área adicional construída, como demonstra a figura 1.

Trata-se de importante ferramenta de gestão do território disponibilizada aos municípios pela legislação nacional, uma vez que tem como princípio a racionalização da ocupação do solo urbano permitindo a captura pelo poder público municipal de parte da mais valia gerada pelos agentes econômicos para fins de investimento em políticas públicas de orientação da expansão urbana; universalização do acesso à moradia e à

[1] **Lei Federal nº 10.257/2001. (...)**
Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.
§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.
§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.
§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.
Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.
Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de alteração de uso, determinando:
I – a fórmula de cálculo para a cobrança;
II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
III – a contrapartida do beneficiário.
Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

terra urbanizada; e reinvestimento no tecido urbano consolidado, conforme determinam os artigos 31 e 26[2] do Estatuto da Cidade.

Figura 1: Aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir no território municipal



Fonte: WRI Brasil

A utilização da OODC como instrumento de gestão e ordenamento do solo urbano parte de duas premissas. A primeira refere-se à existência de áreas na cidade mais propícias ao adensamento e à verticalização e passíveis de gerar maiores ganhos

[2] **Art. 26, Lei Federal nº 10.257/2001**. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:
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;
IX – (VETADO).

ao mercado imobiliário, dada a disponibilidade prévia de infraestrutura urbana, melhor localização, maior aptidão ao adensamento construtivo e populacional e, consequentemente, maior potencial para gerar aos agentes do setor imobiliário lucros advindos da multiplicação e comercialização de unidades construtivas em um único terreno.

Tal premissa advém do conceito jurídico de "solo criado", introduzido no ordenamento brasileiro por meio do Estatuto da Cidade (EC), pelo qual se define que todo solo construído acima do potencial de aproveitamento básico do solo formalmente estabelecido pela lei, seja na forma de pavimentos acima ou abaixo do solo natural, é entendido como solo criado. Nesse sentido, o direito pelo "solo criado" acima do potencial construtivo básico pertence à coletividade, portanto sua exploração deve ser outorgado pelo município ao particular mediante prestação de contrapartida, por força do disposto no Estatuto da Cidade.

Nesse sentido, compete ao município, principal agente coordenador das políticas de planejamento territorial, mapear as áreas da cidade mais adequadas à verticalização, delimitá-las por meio de sua legislação urbanística e definir seus potenciais construtivos básico e máximo para fins de concessão do direito adicional de construir ao interessado.

A segunda premissa parte do princípio de que, conforme preceitua o art. 2º, IX, da Lei Federal nº 10.257/2001[3], os ganhos derivados da exploração econômica da multiplicação do solo urbano devem ser compartilhados com a sociedade. Se o empreendedor multiplica seus ganhos a partir da criação e comercialização de empreendimentos imobiliários que promovem o adensamento populacional, gerando impacto nas infraestruturas locais de mobilidade, saneamento e serviços públicos, e consequentemente aumentando os custos de manutenção ao poder público, justo é que parte desse lucro seja revertido à sociedade para fins de reinvestimento no tecido urbano, em especial, em áreas carentes de serviços essenciais, como sistema de saneamento

[3] **Art. 2º, LF nº 10.257/2001.** A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: (...) IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização; (...)

integrado, disponibilização de equipamentos públicos, políticas de acesso à moradia e regularização fundiária voltadas aos segmentos mais vulneráveis da população.

Nesse ponto, o princípio jurídico que fundamenta a ideia é a distinção entre o direito de propriedade e do direito de construir. Se o direito de propriedade, princípio do Estado Liberal, pertence ao dono do imóvel, o direito de construir emana da coletividade e, em seu nome, é concedido pelo poder público ao particular. Pelo raciocínio, entende-se que os investimentos realizados para a valorização locacional do imóvel foram realizados pelo Estado e que, portanto, ganhos adicionais que vierem a ser auferidos pelo empreendedor na construção de edificações com mais de um pavimento devem ser socialmente compartilhados.

Embora o raciocínio seja de aparente simplicidade – capturar parte da mais valia gerada pelo mercado imobiliário na exploração econômica do solo urbano por meio da construção e comercialização de solos artificiais, para fins e devolvê-la à sociedade na forma de políticas de reinvestimento no tecido urbano –, foram necessários anos para que o instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir fosse efetivamente consubstanciado em norma jurídica de alcance nacional, por meio do Estatuto da Cidade.

Vinte e cinco anos após a promulgação do Estatuto da Cidade, é possível verificar que a Outorga Onerosa do Direito de Construir foi incorporada como instrumento de gestão territorial por percentual significativo dos municípios. Conforme a Pesquisa de Informações Básicas Municipais (MUNIC) realizada pelo IBGE referente ao ano de 2021, dos 5 570 municípios brasileiros, 45,6% contavam à época com legislação de regulamentação do solo criado, o que leva a entender uma adoção significativa do instrumento urbanístico.

Entretanto, em que pese as diretrizes nacionais dispostas no Estatuto da Cidade para a regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, cabe aos municípios estabelecerem o regramento e instrumentalizarem a aplicação nos respectivos territórios, conforme peculiaridades locais.

Ao longo de 25 anos de vigência do Estatuto da Cidade, o que se verifica é que, dentro das possibilidades normativas inseridas no ordenamento jurídico nacional, os

municípios vêm aperfeiçoando e inovando na utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, não apenas como instrumento arrecadatório a partir da captura de parte da mais-valia gerada pelos agentes do mercado imobiliário, como também como instrumento regulatório.

3. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ-SP

3.1. Formação territorial: rápido crescimento populacional, baixa densidade populacional, expansão dispersa e verticalização pontual

a) Aspectos históricos da ocupação territorial

Localizado na Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN) o município de Jacareí está a cerca de 70 quilômetros da capital paulista. Com população estimada em 250.952 pessoas no ano de 2024, conforme informações do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e limítrofe ao município de São José dos Campos, como demonstra a figura 2, Jacareí é considerado município de porte 6[4], segundo critério de classificação estabelecido pelo instituto para o Censo 2022.

Figura 2: Inserção do município de Jacareí na Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), São Paulo.



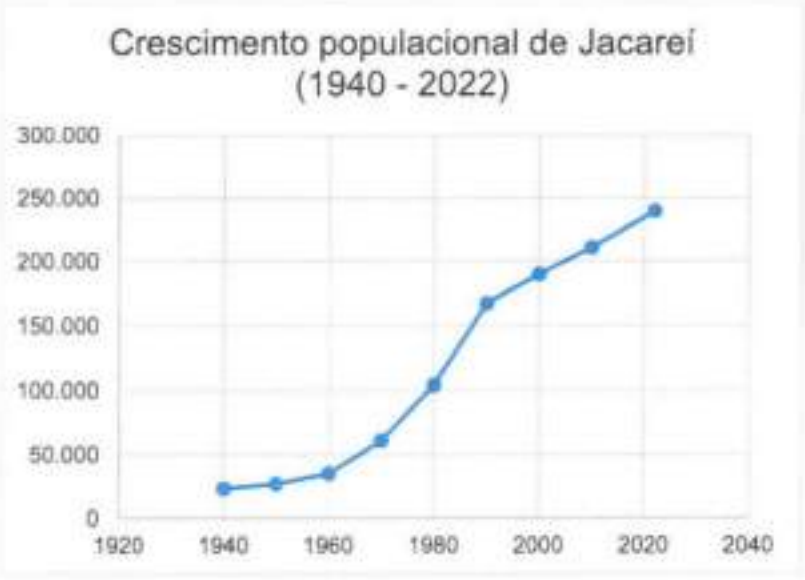
Fonte: Emplasa – Elaboração do autor

[4] Conforme classificação adotada pelo IBGE para o Censo 2022, os municípios podem ser classificados como de porte 1 (população de até 5.000 habitantes); porte 2 (entre 5.001 e 10.000 habitantes); porte 3 (entre 10.001 a 20.000 habitantes); porte 4 (entre 20.001 e 50.000 habitantes); porte 5 (entre 50.001 e 100.000 habitantes); porte 6 (entre 100.001 e 500.000 habitantes) e porte 7 (acima de 500.001 habitantes).

Embora sua origem remonte ao século 17, tendo sido elevado à categoria de vila no ano de 1653, Jacareí experienciou rápido crescimento urbano a partir da segunda metade do século 20, com as políticas de incentivo à desconcentração industrial levadas a cabo pelo governo central, com destaque para o Plano Nacional de Desenvolvimento (PND) II. À época, registrou-se forte incentivo para a reorganização do parque industrial brasileiro, no sentido de direcionar o investimento privado para municípios além da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), com destaque para aqueles localizados no interior do Estado, ao longo de grandes eixos rodoviários, como a Rodovia Presidente Dutra (BR-116).

O processo de industrialização regional constituiu um dos principais vetores de transformação demográfica e territorial de Jacareí, impulsionando intenso crescimento populacional e acelerando a expansão de sua malha urbana ao longo da segunda metade do século XX. Num período de 20 anos (1960 -1980), a população do Município quase triplicou, passando de 35.390 para 104.241 habitantes, como demostra o gráfico 1.

Gráfico 1: Crescimento populacional de Jacareí (1940-2022)



Fonte: IBGE – Elaboração do autor

Como resposta ao rápido incremento populacional, o Município registrou expansão horizontal de sua malha urbana ao longo do território. As figuras 3 e 4, extraída

do Caderno de Caracterização do Município (2002)[5], estudo realizado pelo Município de Jacareí no ano de 2002, demonstra a rápida expansão do tecido urbano municipal, ao longo do século XX.

Figura 3: Evolução da mancha urbana de Jacareí, entre 1938 a 1990.

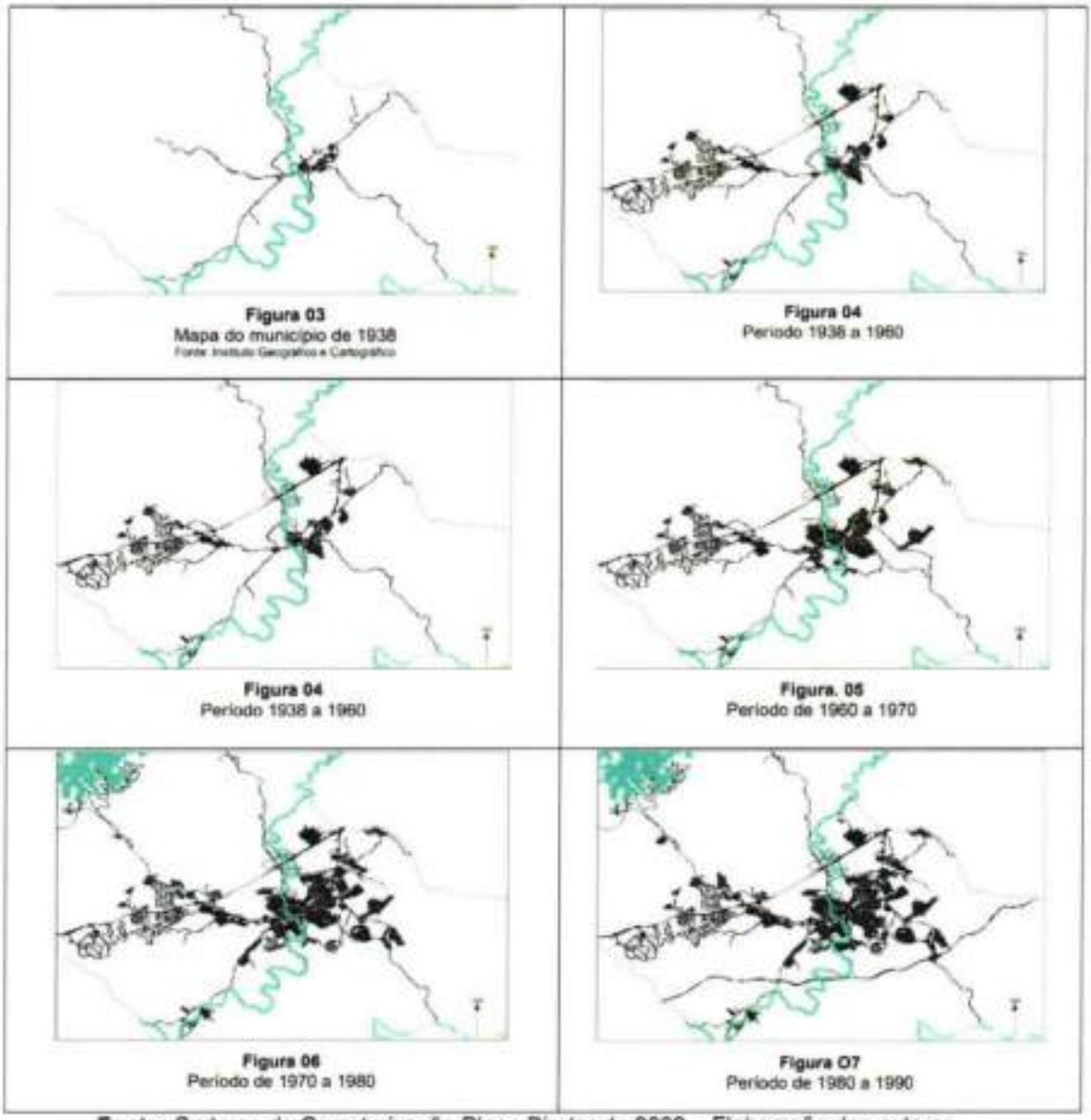


Figura 03
Mapa do município de 1938
Fonte: Instituto Geográfico e Cartográfico

Figura 04
Período 1938 a 1960

Figura 04
Período 1938 a 1960

Figura. 05
Período de 1960 a 1970

Figura 06
Período de 1970 a 1980

Figura O7
Período de 1980 a 1990

Fonte: Caderno de Caracterização Plano Diretor de 2002 – Elaboração dos autores

[5] Estudo realizado pelo Município de Jacareí com o objetivo de fundamentar o processo de elaboração do projeto de lei que resultou na Lei Complementar nº 49/2003, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial.

Figura 4: Evolução da mancha urbana de Jacareí, entre 1990 e 2002.

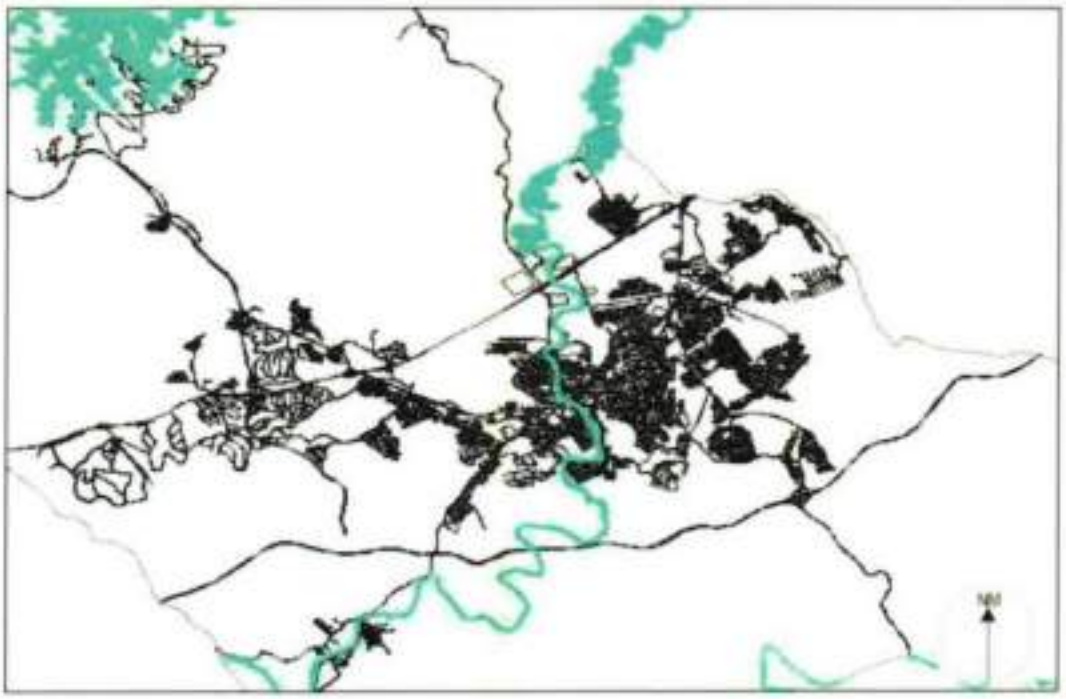


Figura 08
Período de 1990 a 2000

Fonte: Caderno de Caracterização Plano Diretor de 2002 – Elaboração dos autores

Considerados a forma de ocupação e a morfologia dos novos assentamentos urbanos surgidos ao longo das últimas décadas, é possível caracterizar o crescimento urbano da cidade, assim como nos demais municípios da Região Metropolitana do Vale do Paraíba (RMVPLN), como fragmentado e disperso, com núcleos urbanizados dispersos, de baixa densidade, intercalados por vazios urbanos. Reis Filho (2003, p. 151) caracteriza os efeitos da ocupação territorial dispersa na vida urbana das áreas sob influência da capital paulista, como é o caso da RMVPLN.

> O processo de desconcentração de atividade em escala regional desencadeia mudanças significativas nos modos de vida dos habitantes. Os meios de transporte individuais e coletivos, a tecnologia de comunicação, o surgimento de pequenas áreas urbanas ao longo de rodovias e a expansão do setor de serviços possibilitam aos moradores da faixa de urbanização dispersa usufruírem de vantagens de uma metrópole (educação, compras, programação cultural, lazer e serviços diversificados) e, ao mesmo tempo,

> permitem-lhes a participação em uma organização local, de características provincianas, com vizinhança limitada, maior contato com a natureza, organização coletiva, etc. (p. 151)

Na primeira metade do século 21, embora tenha registrado processo de desindustrialização em sua matriz econômica, com maior predominância do setor de serviços em detrimento da indústria na geração trabalho e renda (mais detalhes na seção 3.2 alínea "b"), Jacareí seguiu registrando expansão urbana horizontal, como demonstrou o Caderno de Leitura Técnica (2021), estudo elaborado pelo Município para fins de fundamentação técnica do processo de revisão de seu plano diretor iniciado em 2017.

O documento indica que, entre 2002 e 2020, recorte temporal utilizado para fins de análise, a mancha urbana de Jacareí cresceu em ritmo mais acelerado do que a população da cidade. O diagnóstico aponta que, no período descrito, a área urbanizada da cidade teve crescimento de 60,01%, segundo análise dos dados disponíveis no projeto MapBiomas[6], "evidenciando grande expansão urbana" (2021, pg. 81). No mesmo período, a população da cidade teve aumento de 18,6%, passando de 197.061 habitantes em 2002 para 233.662 habitantes em 2019, segundo estimativa do IBGE para o ano. O gráfico 2, extraído do Caderno de Leitura Técnica, demonstra o crescimento a área urbanizada em Jacareí, em comparação com o aumento populacional, nos períodos entre 2002 e 2007, 2007 e 2013 a 2020.

Depreende-se do gráfico 2 que, no período considerado (2002-2021), a expansão urbana seguiu nas duas primeiras décadas do século 20, apesar de os indicadores municipais apontarem para a desindustrialização da economia local e para a desaceleração do crescimento populacional, a exemplo do que ocorreu no Brasil, de um modo geral, como demonstraram os últimos censos. Nesse sentido, a partir da leitura dos

[6] Para fins de caracterizar o aumento da área urbanizada no município de Jacareí entre 2003 e 2020, o Caderno de Leitura Técnica informa que foi utilizada o mapeamento da área urbana de Jacareí realizado em 2017 pelo do Projeto MapBiomas, rede colaborativa formadas organizações da sociedade civil, startups de tecnologia e universidades com a finalidade de fazer o mapeamento do uso do solo, acrescido de áreas com inscrição imobiliária junto ao Município e núcleos urbanos informais identificados pela Prefeitura. Segundo o Caderno de Leitura Técnica, as manchas urbanas identificadas pelo MapBiomas em 2002, 2007 e 2013 tiveram como base classificação de imagem, a qual não considerou áreas menos densas, como regiões com características de chácaras, e que constam como áreas cadastradas na Prefeitura. O acréscimo de áreas não identificadas inicialmente pelo MapBiomas, indica o estudo, pode explicar parcialmente porque houve aumento tão significativo da área urbanizada em 2020, na comparação com os levantamentos anteriores.

dados, é possível inferir que, no contexto do século 21 a expansão da mancha urbana não tem correlação direta com o crescimento populacional.

Gráfico 2: Comparativo entre o crescimento da mancha urbana e o crescimento populacional em Jacarei.



Fonte: Caderno de Leitura Técnica (2021)

Do ponto de vista de sua organização espacial, Jacareí pode ser considerada cidade pouco densa, comparada com outros municípios paulistas e da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN). O quadro 3 mostra o ranking das 10 cidades de maior densidade populacional no Estado de São Paulo – todas localizadas na Região Metropolitana de São Paulo, no raio imediato de influência da capital paulista e com densidade acima de 6.000 habitantes por hectare.

Quadro 1: Ranking dos municípios paulistas de maior densidade populacional

Posição	Município	Densidade demográfica (hab/km²)
1	Taboão da Serra	13.416,81
2	Diadema	12.795,69
3	Osasco	11.217,40
4	Carapicuíba	11.201,99
5	São Caetano do Sul	10.805,23
6	São Paulo	7.528,26
7	Jandira	6.765,14
8	Mauá	6.753,01
9	Ferraz de Vasconcelos	6.064,85
10	Poá	6.010,48

Fonte: Censo 2022 – Elaboração dos autores

Na comparação com a Região Metropolitana de SP, pode-se dizer que os municípios que compõem a Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN) têm baixa densidade. O quadro 2 mostra a relação habitação por hectare conforme o Censo 2022 das dez cidades mais densas, do ponto de vista populacional. Nesse sentido, São José dos Campos-SP, principal polo econômico regional e que exerce papel polarizador em relação aos municípios vizinhos, do ponto de vista econômico e da oferta de serviços, detém densidade e 634,03 hab/km2, enquanto Jacareí registra 517,53 habitantes/hectare.

Nesse sentido, na comparação com cidades da RMSP, os municípios valeparaibanos, incluídos São José dos Campos e Jacareí, podem ser classificados como de baixa densidade.

Quadro 2: Ranking dos municípios de maior densidade populacional na RMVPLN

Posição	Município	Densidade demográfica (hab/km²)
1	São José dos Campos	634,03
2	**Jacareí**	**517,53**

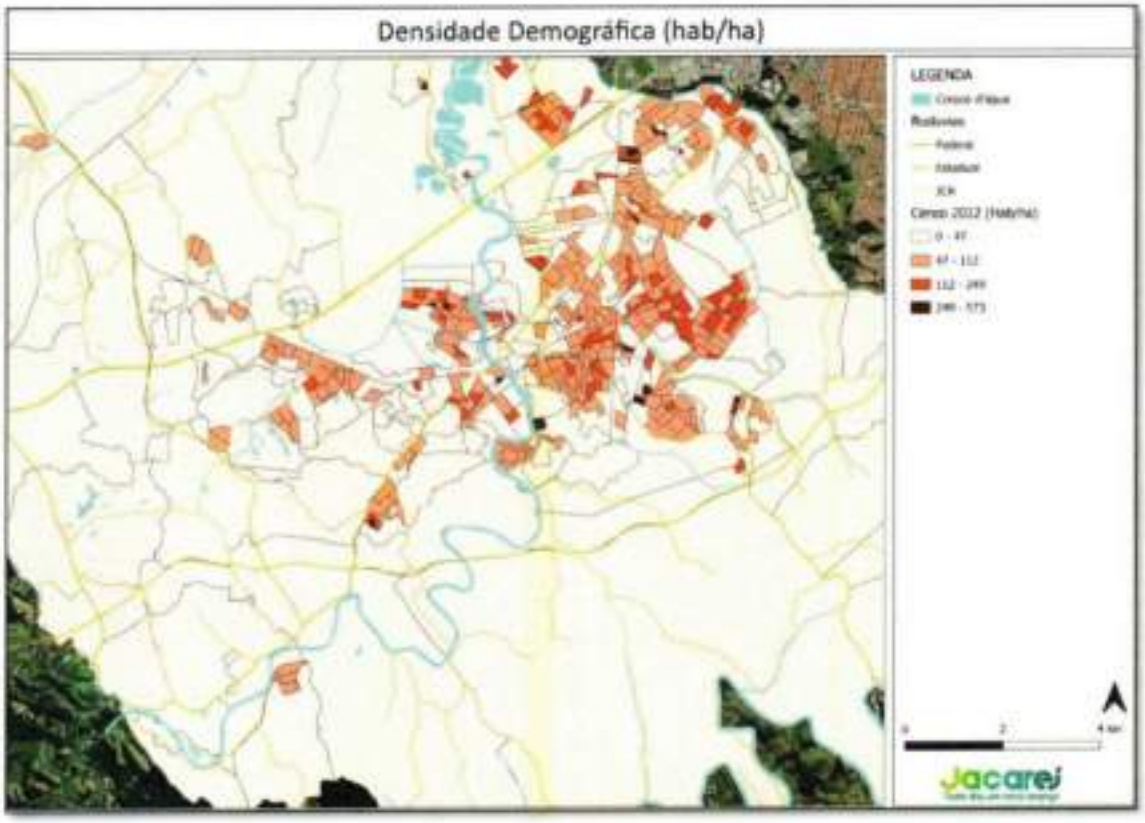
3	Taubaté	497,18
4	Caraguatatuba	278,12
5	Caçapava	260,72
6	Cruzeiro	245,21
7	Pindamonhangaba	226,19
8	Lorena	204,88
9	Guaratinguetá	156,84
10	Ubatuba	131,31

Fonte: Censo 2022 – Elaboração dos autores

Em estudo realizado em 2023 com base na Lei Complementar nº 49/2003 e nos aspectos populacionais e territoriais do Município de Jacareí, Moraes (2023) aponta um grande estoque de terras legalmente aptas à urbanização. Considerando o perímetro urbano delimitado no PDOT, o autor aponta dimensão de aproximadamente 104,04 quilômetros quadrados, enquanto a área efetivamente urbanizada fique em torno de 53,16 quilômetros quadrados, o que representa apenas 51% do total do perímetro urbano à época da realização do estudo.

A figura 5 apresenta mapa, elaborado a partir dos dados do Censo 2022, mostram a distribuição da população de Jacareí por setor censitário, menor unidade territorial definida pelo IBGE para fins de coleta de dados populacionais. Pela imagem, é possível verificar que, nos diferentes setores distribuídos pelo território municipal, predomina a densidade populacional entre 47 a 112 habitantes por hectare, com alguns setores registrando densidade de 112 a 249 habitantes por hectare e alguns setores isolados com densidade de 249 a 573 habitantes por hectare.

Figura 5: Densidade populacional por setor censitário de Jacareí-SP.



Fonte: Censo 2022 – Elaboração dos autores

O Caderno de Caracterização do Município (2002), aponta, utilizando dados que teriam sido retirados de um estudo do professor Juan Mascaró, da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) (fl. 29), que o custo de implantação de infraestrutura urbana reduz-se consideravelmente, em uma cidade de 40 mil habitantes, caso a densidade urbana fosse aumentada, não computando-se os custos de manutenção das redes e a prestação dos serviços públicos. O Quadro 3, retirada do Caderno de Caracterização de 2002 (fl. 29), apresenta os dados numéricos utilizados como referência:

Quadro 3: Relação entre os custos de implantação de infraestrutura urbana e densidade populacional, segundo Caderno de Caracterização do Plano Diretor de 2002, em valores à época do estudo.

Densidade baixa – 60 hab/hec	**US$ 30 milhões**
Densidade média – 150 hab/hec	**US$ 11 milhões**
Densidade alta – 300 hab/hec	**US 6 milhões**

Fonte: Caderno de Caracterização do Plano Diretor de 2002 – Elaboração do autor

Os dados oficiais, nesse sentido, reforçam a dispersão no processo de ocupação do território, com maior concentração populacional nas áreas mais centrais, principalmente na Zona Especial do Centro (ZEC), região delimitada pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial como de interesse econômico, social, histórico e arquitetônico, em razão de sua antiguidade – uma das primeiras regiões a ser ocupada, com presença de marcos arquitetônicos locais.

Sobre a evolução dos processos de verticalização do espaço urbano, o Caderno de Leitura Técnica (2021) apresenta dados sobre o número e a localização de condomínios verticais no município, distribuídos por região (2021, pg. 108).

O estudo informa que na região leste haviam, à época de sua elaboração, 38 condomínios verticais; região leste contava com 26; regiões sul e norte, conjuntamente registravam 17 e a região oeste 26. Já a região central contava com 30 condomínios verticais. Entretanto, não apresenta séries históricas sobre o número de empreendimentos verticais, em especial, voltados à habitação, o que prejudica a análise.

Dessa forma, depreende-se a partir da análise dos dados disponíveis no Caderno de Leitura Técnica e do Relatório de Monitoramento que, embora existissem dados absolutos sobre o número de condomínios verticais no município, à época em que o estudo foi elaborado, não foi possível fazer leituras acerca da evolução da produção de solo criado em território municipal, de forma global ou regionalizada. O estudo aponta ainda que o município segue em seu processo de expansão urbana e que, em determinadas regiões, há maior ocorrência de edificações verticalizadas.

Da análise dos dados disponíveis, é possível afirmar que, historicamente, Jacareí teve processo de urbanização baseado predominantemente na expansão horizontal, com forte presença de habitações unifamiliares, com algumas regiões concentrando maior número de residências multifamiliares (condomínios verticais), como a Região Leste.

3.2. Aspectos demográficos, sociais e econômicos

a) Demografia

Do ponto de vista demográfico, o município apresenta a terceira maior população da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), abaixo da vizinha São José dos Campos e maior polo econômico da região, e de Taubaté, conforme Quadro 1. Entre os maiores municípios da RMVPLN localizados no eixo da Rodovia Presidente Dutra (BR-116), Jacareí foi aquele que apresentou maior taxa de crescimento populacional (13,76%), no período compreendido entre os Censos de 2010 e 2022.

Quadro 4: Municípios da RMVPLN com maior população, em comparativo entre os Censos de 2010 e 2022.

Município	População (Censo 2010)	População (Censo 2022)	Crescimento 2010–2022
São José dos Campos	629.921	697.054	10,66%
Taubaté	278.686	310.739	11,50%
Jacareí	**211.214**	**240.275**	**13,76%**
Pindamonhangaba	146.995	165.428	12,54%
Caraguatatuba	100.840	134.873	33,75%

Fonte: IBGE – estimativa 2024 – Elaboração do autor

Considerando os microdados disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) à equipe técnica do Serviço Autônomo de Água e Esgoto

(SAAE) do Município de Jacareí-SP, do total levantado pelo Censo 2022, o Município conta com **234.905 pessoas residentes em área urbana**, num total de **97,76%**, enquanto houve registro de **5.370 pessoas** residentes em território rural naquele ano **(2,24%)**[7].

b) Dados econômicos

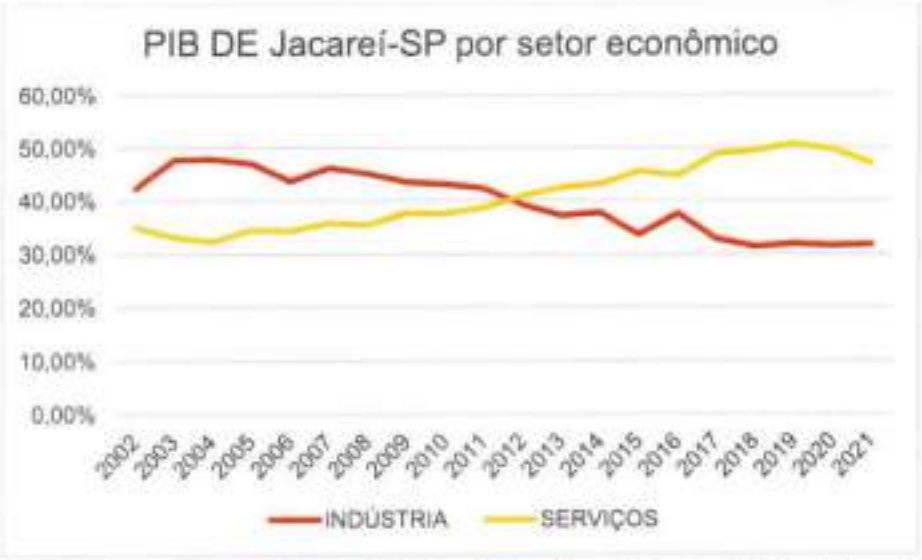
Conforme a Fundação Seade (SP), em 2002, o setor industrial era responsável por 42,3% do PIB de Jacareí, enquanto o setor de serviços respondia por 35%. Ao longo dos anos, a atividade industrial registra trajetória de constante queda na participação econômica do município, ao passo que o setor de serviços ganhou maior relevância na economia local. Em 2021, último ano em que a pesquisa Seade foi publicada, os serviços já respondiam pela maior fatia do PIB municipal, com 47%, contra 31,7% do setor industrial, situação demonstrada no gráfico 3.

No tocante à participação da indústria no mercado formal de trabalho da cidade, embora o emprego industrial registre os melhores salários[8], ainda responde por poucas vagas, quando comparado ao segmento de serviços. Conforme demonstra o gráfico 4, em 2024, a indústria representou menos da metade das vagas formais existentes no setor de serviços.

[7] No Censo realizado no ano de 2010, o IBGE havia contabilizado em Jacareí população de 211.214 habitantes, sendo que 208.297 viviam àquela época em zona urbana (98,62%), enquanto apenas 2.917 moravam em zona rural (1,38%). O aumento proporcional da população rural em 2022 é devido à mudança da metodologia adotada pelo Instituto para classificação dos setores censitários como "urbano" ou "rural". Segundo nota metodológica do instituto, enquanto em 2010 prevalecia o critério legal, ou seja, o setor censitário era classificado conforme critério definido na legislação urbanística municipal, em 2022, o critério morfológico-funcional ganhou prevalência, considerando-se assim aspectos físicos da localidade, como dispersão/aglomeração de população e edificações, presença de serviços públicos, presença ou predomínio de atividades econômicas, entre outros.

[8] Segundo a última pesquisa da Fundação Seade realizada no município de Jacareí, em 2024, o rendimento médio do trabalhador formal na cidade era de R$ 4.280,00 (quatro mil, duzentos e oitenta reais). Para o trabalhador da indústria, o rendimento médio registrado no ano foi de R$ 7.104,00 (sete mil, cento e quatro reais). Já no setor de serviços, o trabalhado tinha em 2024, conforme a pesquisa, rendimento médio de R$ 3.591,00 (três mil, quinhentos e noventa e um reais).

Gráfico 3: Participação dos setores econômicos no PIB de Jacareí, em percentual.



Fonte: Fundação Seade - Sistema Estadual de Análise de Dados (SP) – Elaboração do autor

Gráfico 4: Número de empregos formais por setor econômico em Jacareí-SP.



Fonte: Fundação SEADE - Sistema Estadual de Análise de Dados – Elaboração dos autores

Ao longo dos últimos 15 anos, Jacareí vem registrando profunda transformação em sua matriz econômica em razão da crescente desindustrialização, a

qual, conforme definição empregada por Tregenna (2009, apud Abdal et. al, 2008), acarreta em redução do emprego industrial no município, na proporção do número total de empregos, bem como redução da indústria na participação no Produto Interno Bruto (PIB).

Com base nos dados da Fundação SEADE e outras fontes de informação, é possível verificar um quadro de desindustrialização crescente na cidade, acompanhando tendência nacional. Nesse sentido, o poder público municipal vê-se diante do desafio de preparar a cidade para um novo perfil de vocação econômica que emergiu, voltada para o setor de serviços, dada a queda da participação da indústria na geração de recursos e empregos e a emergência de segmentos como comércio, transporte, alimentação, entre outros, enquanto principais fontes geradoras de emprego e renda.

c) Aspectos sociais

Os dados sociais do Município mostram Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,777, conforme metodologia do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), segundo censo demográfico de 2010, último ano em que a pesquisa em âmbito municipal foi publicada.

Trata-se de índice pouco abaixo do município de São Paulo (0,783) em 2010 e acima do IDH calculado pelo PNUD para o Brasil em 2020, o qual ficou em 0,765. Na comparação com os 39 municípios que compõem RMVPLN, Jacareí está em 12º lugar no ranking dos maiores IDHM da região (Quadro 2).

Quadro 2: Comparação entre municípios da RMVPLN pelo IDHM

Município	IDHM - 2020
São José dos Campos (1º)	0,807
Piquete (2º)	0,801
Taubaté (3º)	0,800
Jacareí (12º)	**0,777**

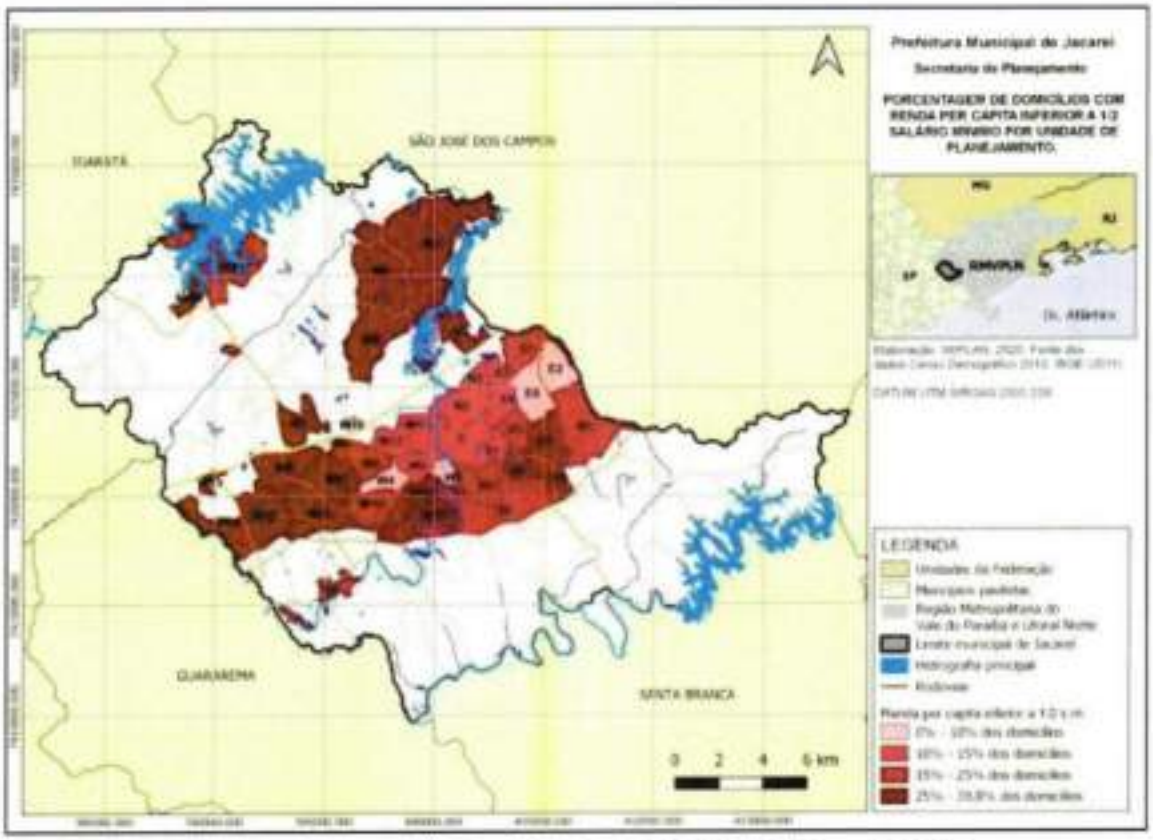
Fonte: PNUD 2020 – Elaboração do autor

Em termos de escolaridade, o Censo 2022 aponta que 21,1% da população tinha ensino superior completo; 45% com ensino médio completo e ensino superior incompleto; 12,1% com ensino médio incompleto e fundamental completo; e 21% com fundamental incompleto.

Ainda segundo o IBGE, o rendimento médio do trabalhador formal do Município é de 2,9 salários mínimos, sendo 33,5% da população ocupada com rendimento médio de ½ salário mínimo (Censo 2010).

Do ponto de vista da distribuição da população no território municipal, por faixa de renda, o Caderno de Leitura Técnica do Município (2021) aponta que há concentração de domicílios com renda per capita inferior a ½ salário mínimo nas regiões Oeste e Norte do Município, como demonstra a figura 6.

Figura 6: Porcentagem de domicílios com renda per capita inferior a 1/2 salário mínimo por Unidade de Planejamento (UP)[9], segundo o Censo 2010.

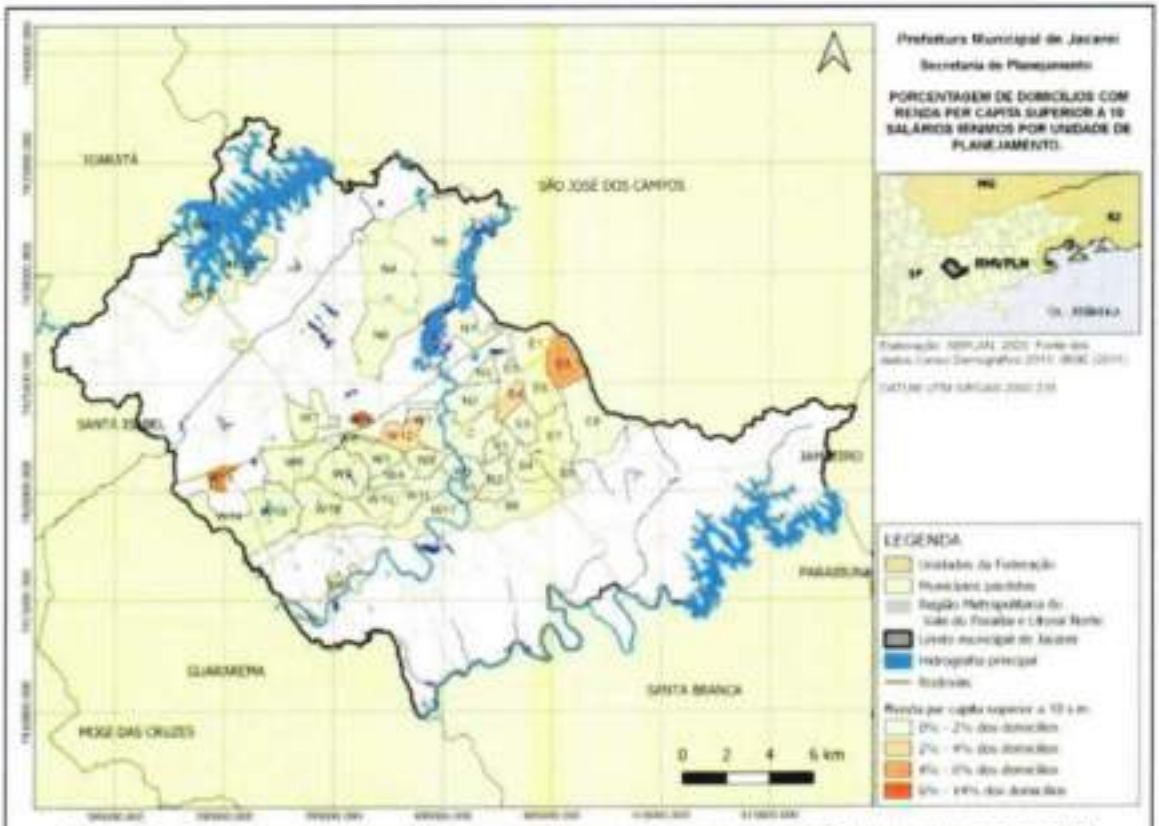


Fonte: Caderno de Leitura Técnica do Município de Jacareí (2021)

Já os domicílios com renda per capita acima de 10 salários mínimos estão concentrados em Unidades de Planejamento isoladas, localizadas nas regiões Oeste e Leste, como mostra a figura 7.

[9] Segundo a legislação urbanística de Jacareí, a Unidade de Planejamento (UP) é a divisão territorial estratégica adotada pelo município para organizar o desenvolvimento urbano de forma mais específica e descentralizada.

Figura 7: Porcentagem de domicílios com renda per capita superior a 10 salários mínimos por UP, segundo o Censo de 2010.



Mapa 13 – Porcentagem de domicílios com renda per capita superior a 10 salários mínimos por UP
Elaboração: Secretaria de Governo e Planejamento.

Fonte: Caderno de Leitura Técnica do Município de Jacareí (2021)

Dessa forma, percebe-se que, sob o aspecto da distribuição territorial, pode ser constatada concentração de famílias de menor renda nos bairros considerados mais distantes da região central, em especial na Região Oeste, e poucos bairros com famílias com renda superior a 10 salários mínimos, com destaque para a Região Leste, mais próximos do município vizinho de São José dos Campos-SP.

3.3. Inserção metropolitana: a influência da Rodovia Presidente Dutra e do município de São José dos Campos-SP

Na escala metropolitana, as dinâmicas urbanas, sociais e econômicas do município de Jacareí são fortemente influenciadas por sua proximidade a São José dos Campos, principal cidade da Região Metropolitana do Vale do Paraíba. Sede de grandes empresas como Embraer, Johnson & Johnson, General Motors (GM) e de grandes centros de pesquisa, como o Parque Tecnológico de São José dos Campos, o Departamento de Ciência e Tecnologia Aeroespacial da Força Aérea Brasileira (FAB) e o Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE), São José dos Campos desempenha forte influência sobre as cidades vizinhas enquanto gerador de postos de trabalho, fornecedor e comprador de produtos e ainda prestador de serviços de educação e inovação.

A pesquisa Regiões de Influência das Cidades (REGIC), realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) busca caracterizar as redes urbanas existentes no território nacional, estabelecendo hierarquias entre os centros urbanos brasileiros e estabelecendo o grau de influência entre as cidades, conforme as interações econômicas, demográficas e administrativas.

Conforme a REGIC, o conceito de cidade ou centro urbano utilizado para fins de análise levou em consideração unidades territoriais. Dessa forma, municípios que guardam grande proximidade espacial ou estão em processo de conurbação, foram considerados para fins metodológicos como uma única unidade de estudo denominada como Arranjo Populacional (AP).

Pela metodologia definida na REGIC, Jacareí integra o Arranjo Populacional (AP) de São José dos Campos, grupo de cidades que detém forte correlação entre si, capitaneadas pela cidade de maior expressão demográfica e econômica, São José dos Campos. A opção justifica-se em razão da situação de conurbação em que se encontram os dois municípios. A figura 8 mostra o limite entre Jacareí e São José dos Campos, demonstrando que existe uma situação de continuidade entre as manchas urbanas dos dois municípios.

Figura 8: Região limítrofe São José dos Campos e Jacareí.



Fonte: Google Earth - Elaboração do autor

Além de Jacareí e São José dos Campos, compõem o AP de São José dos Campos os municípios de Caçapava, Jambeiro, Monteiro Lobato, Pindamonhangaba, Santa Branca, Redenção da Serra, Taubaté e Tremembé.

Em estudo sobre o fenômeno da conurbação urbana, Villaça (1998, pg. 51) utiliza-se do conceito de "área metropolitana" desenvolvido pela instituição americana Bureau of the Census. Por ele, é necessário distinguir-se entre a cidade do ponto de vista físico e socioeconômico e a cidade pelo ponto de vista político-administrativo, o qual corresponde ao município.

Segundo a categorização proposta pelo IBGE, "Metrópole" corresponde a cidades cuja região de influência centralidades é ampla, alcançando todo o território nacional. Aqui, encontram-se 15 capitais brasileiras, sendo São Paulo classificada pela REGIC como a "Grande Metrópole Nacional", ocupando o topo da hierarquia entre as cidades brasileiras.

Em nível menor de influência, aparecem as "Capitais Regionais", definidas pela REGIC como "centros urbanos com alta concentração de atividades de gestão, mas com alcance menor em termos de região de influência em comparação com as Metrópoles" (2018, p. 11).

Pela metodologia proposta, as Capitais Regionais dividem-se em "Capitais Regionais A", todas possuindo população variando entre 800 mil a 1,4 milhão de habitantes, relacionando-se diretamente a metrópoles; e "Capitais Regionais B", definidas como pela pesquisa como "centralidades de referência no interior dos Estados", como população variando em torno de 530 mil habitantes. Já as "Capitais Regionais C" também tem influência localizada, porém contam com média de população de 300 mil habitantes, à época da pesquisa.

Embora conte com cerca de 1,6 milhão de habitantes, pelos dados da REGIC, o Arranjo Populacional de São José dos Campos foi classificado como "Capital Regional B", juntamente com capitais estaduais como Palmas (TO) e Porto Velho (RO) e cidades médias da Região Sul do País.

A figura 9 representa graficamente a região de influência do Arranjo Populacional de São José dos Campos, ao qual Jacareí está integrado, sobre os municípios localizados em seu entorno, conforme metodologia desenvolvida para a pesquisa REGIC.

Figura 9: Região de influência do Arranjo Populacional de São José dos Campos, segundo a pesquisa REGIC.



Fonte: IBGE

Dessa forma, segundo os resultados apontados pela REGIC, Jacareí compõe o AP de São José dos Campos, o que por si só demonstra a forte conexão com São José dos Campos, no que toca aos fluxos demográficos e econômicos referentes a mercado de trabalho, prestação de serviços de educação ou saúde. Por essa razão, infere-se que tais fluxos devem influenciar as dinâmicas urbanas de Jacareí e São José dos Campos, em especial nas áreas limítrofes entre ambos os municípios.

Nesse sentido, impossível promover reflexão sobre os processos de urbanização de Jacareí sem considerar as interações populacionais e de capital realizadas entre as cidades próximas que compõem a rede urbana do entorno, em especial São José dos Campos, cujas dimensões econômicas influenciam sobremaneira as atividades econômicas de todos os municípios vizinhos.

Scherer e Amaral (2020) defendem ser imprescindível, para fins de caracterização das hierarquias entre cidades dentro de uma determinada região, identificar a distribuição espacial do mercado de trabalho entre os municípios de uma mesma rede urbana, no sentido de identificar o grau de interação entre elas, o papel polarizador que certas cidades exercem sobre outras e, principalmente, as dinâmicas promovida entre as atividades do setor terciário (serviços), por meio da circulação de serviços e mercadorias.

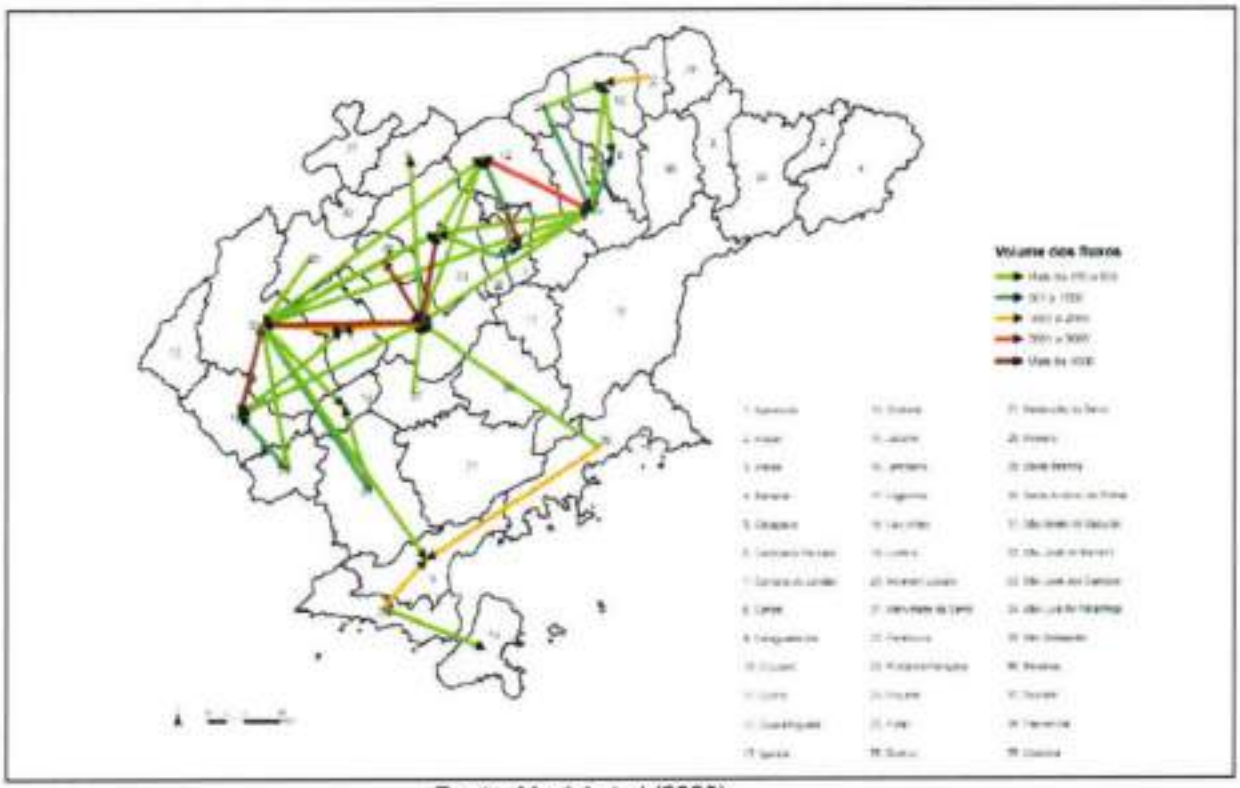
Em artigo que visa analisar a integração regional entre os municípios que compõem a RMVPLN, Maciel et al. (2020) partem dos dados referentes aos movimentos pendulares entre os municípios da região disponíveis no Censo 2010 para identificar o grau de mobilidade intrametropolitana, a partir das informações referentes aos deslocamentos residência-trabalho. Pelas informações disponibilizadas pelo IBGE, na comparação entre municípios da RMVPLN, os deslocamentos tendo Jacareí como origem e São José dos Campos como destino são aqueles que registram maior volume de pessoas, conforme demonstram o quadro 5 e a figura 10.

Quadro 5: Maiores volumes de movimentos pendulares na RMVPLN em 2010

ORIGEM	DESTINO	VIAGENS DIÁRIAS
Jacareí	**S. José dos Campos**	**18.607**
Tremembé	Taubaté	6.647
Pindamonhangaba	Taubaté	6.913
Potim	Aparecida	3.879
S. José dos Campos	**Jacareí**	**4.686**
Caçapava	S. José dos Campos	4.063
Taubaté	S. José dos Campos	4.010

Fonte: Maciel et al (2020) – Elaboração do autor

Figura 10: Representação no mapa dos movimentos pendulares RMVPLN em 2010, segundo o Censo



Fonte: Maciel et al (2020)

A Pesquisa Origem e Destino (OD), realizada em 2024 pelo Município de Jacareí para fins de subsidiar os trabalhos de elaboração do Plano Municipal de Mobilidade Urbana, corroboram os dados destacados pelo IBGE em 2010. Segundo o trabalho, baseado em dados coletados no ano de 2022 referentes a deslocamentos realizados dentro do território municipal em veículos individuais, foi demonstrado que, entre as viagens cujo destino era em Jacareí, aquelas cujo origem era São José dos Campos ficaram em segundo lugar (18,57%). Já entre os deslocamentos que tinham como origem o município de Jacareí, São José dos Campos foi o segundo destino mais procurado pelos motoristas (14,33%), como demonstram os quadros 6 e 7.

Quadro 6: Volume de viagens por veículo individual, tendo Jacareí como destino (2022)

Município	Viagens	%
JACAREÍ	12.793	58,25%
SAO JOSE DOS CAMPOS	4.078	18,57%
RMSP/UF Oeste	1.954	8,90%
Vale do Paraíba	926	4,21%
GUARAREMA	712	3,24%
SP066/UF Norte	543	2,47%
SANTA BRANCA	266	1,21%
SANTA ISABEL	253	1,15%
SP099	196	0,89%
IGARATA	124	0,56%
JAMBEIRO	106	0,48%
UF Leste	9	0,04%
UF Sul	4	0,02%
Total	21.962	100,00%

Quadro 7: Volume de viagens por veículo individual, tendo Jacareí como origem (2022)

Município	Viagens	%
JACAREÍ	12.793	63,27%
SAO JOSE DOS CAMPOS	2.897	14,33%
RMSP/UF Oeste	1.886	9,33%
Vale do Paraíba	960	4,75%
SP066/UF Norte	506	2,50%
GUARAREMA	435	2,15%
SANTA BRANCA	292	1,44%
SP099	167	0,83%
SANTA ISABEL	123	0,61%
IGARATA	109	0,54%
JAMBEIRO	47	0,23%
UF Leste	3	0,02%
UF Sul	0	0,00%
Total	20.219	100,00%

Fonte: Pesquisa Origem e Destino de Jacareí-SP (2024)

Outros dados secundários que podem ser extraídos da Pesquisa OD comprovam o forte movimento de pessoas entre Jacareí e São José dos Campos. Para fins deste estudo técnico, o intuito é apenas comprovar que, embora sejam necessários investigar outras fontes de dados para fins de se qualificar a situação de integração entre as duas cidades, o fato é que existem evidências o suficiente para demonstrar forte dinâmica urbana

entre ambas, incluída existência de um vetor de expansão urbana na Região Leste de Jacareí em razão do processo de conurbação com São José dos Campos.

Outro ponto importante a ser destacado refere-se à necessidade de monitoramento e avaliação do processo de valorização imobiliária que vem sendo registrado no município de São José dos Campos e dos possíveis reflexos desse fenômeno sobre as dinâmicas econômicas e urbanas de Jacareí.

Segundo informações veiculadas na imprensa, com base no índice FipeZAP — indicador utilizado para mensurar a variação dos preços de imóveis e calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) —, em abril de 2026 o valor médio do metro quadrado construído em São José dos Campos alcançou R$ 9.209,00 (nove mil, duzentos e nove reais), representando valorização de 9,5% no período de 12 meses. De acordo com a pesquisa, o município passou a ocupar a quarta posição entre as cidades do Estado de São Paulo com maior valor médio do metro quadrado, superando inclusive centros urbanos de porte semelhante, como Campinas, cujo valor médio registrado foi de R$ 7.675,00.

Embora não sejam disponíveis, até o presente momento, dados conclusivos demonstrando que esse processo de valorização imobiliária impacta diretamente os preços dos imóveis localizados em Jacareí, a situação de proximidade territorial e conurbação entre os dois municípios, associada à intensa circulação de pessoas, serviços e fluxos econômicos, sugere a necessidade de acompanhamento sistemático dos indicadores do mercado imobiliário regional. Tal monitoramento mostra-se relevante para subsidiar processos de revisão, planejamento e avaliação de políticas públicas urbanas, especialmente no que se refere às estratégias de ordenamento territorial, mobilidade urbana e regulação do uso e ocupação do solo.

3.4. Principais destaque a ser considerados, a partir da leitura de dados de Jacareí-SP

A partir das informações coletadas ao longo deste capítulo, tornam-se possíveis algumas reflexões acerca dos principais desafios urbanísticos a serem enfrentados pelo Município de Jacareí nos próximos anos, especialmente quando

considerados os dados relativos aos processos de adensamento e expansão urbana, ao perfil socioeconômico da população, às dinâmicas interurbanas regionais e às transformações recentes do mercado imobiliário.

Embora o presente estudo técnico não tenha caráter exaustivo no que se refere à sistematização e análise dos dados secundários disponíveis, os elementos levantados permitem indicar diretrizes e sugestões à gestão pública municipal, tanto para fins de monitoramento das dinâmicas territoriais quanto para eventual revisão da legislação relacionada à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). Nesse contexto, alguns aspectos merecem especial destaque:

- A existência de **expressiva quantidade de áreas passíveis de urbanização inseridas no perímetro urbano municipal**, considerando-se que, em 2021, aproximadamente 50% da área delimitada ainda não se encontrava efetivamente urbanizada. Tal cenário evidencia o desafio imposto à gestão municipal no sentido de regulamentar e direcionar os investimentos imobiliários, incentivando que novos loteamentos e empreendimentos sejam implantados prioritariamente em áreas já dotadas de infraestrutura urbana e integradas ao tecido urbano consolidado, para fins de se evitar externalidades negativas em razão do espraiamento urbano;

- A influência exercida pelas **dinâmicas interurbanas entre os municípios de Jacareí e São José dos Campos** sobre os processos de valorização imobiliária, mobilidade populacional e produção do espaço urbano regional, especialmente diante do contexto de conurbação e intensa circulação de pessoas, serviços e atividades econômicas;

- O **predomínio do setor de serviços como principal atividade geradora de emprego e renda** para a população economicamente ativa do município, aspecto que deve ser considerado na formulação de estratégias de desenvolvimento urbano, mobilidade e uso do solo;

- As **características locacionais do município e a concentração do interesse do mercado imobiliário em determinados bairros** evidenciam a necessidade de identificação de áreas mais aptas ao adensamento populacional, ao incentivo ao uso misto do solo e à diversificação de atividades urbanas, de forma a orientar e estimular o investimento privado por meio da aplicação estratégica da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);

- A necessidade de **acompanhamento contínuo da dinâmica do mercado imobiliário**, tanto em Jacareí quanto em São José dos Campos, como instrumento de apoio à formulação, revisão e ajuste de políticas públicas urbanas, especialmente aquelas relacionadas ao ordenamento territorial, habitação, mobilidade urbana e regulação do uso e ocupação do solo.

4. EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DE JACAREÍ-SP

Ultrapassada as questões históricas, urbanísticas, sociais, econômicas e metropolitanas, o estudo segue em direção à análise da legislação urbanística municipal, com ênfase nas normativas municipais que disciplinam a organização do território e definem as áreas do município em que é passível a aplicação do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

Nesse sentido, a análise atém-se ao macrozoneamento e zoneamento municipal, definidos pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial (Lei Complementar nº 126/2025) e regulamentados pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 6.848/2026); e ainda pela legislação que disciplina a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir em âmbito municipal (Lei Municipal nº 4.850/2005), objeto da presente análise.

4.1. Regramento urbanístico anterior a 2025: a Lei Complementar nº 49/2003

Por quase 20 anos, a política urbana de Jacareí foi regida pela Lei Complementar Municipal nº 49/2003 – o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí, a qual dispôs sobre as normas gerais e diretrizes que os gestores públicos precisavam observar na condução de políticas públicas voltadas à organização do território. Nela, estavam contidas orientações sobre licenciamento de novas construções, regularização fundiária, expansão e manutenção das redes de infraestrutura urbana, saneamento integrado, entre outras, além da distribuição de equipamentos sociais de saúde, educação e assistência social.

Ao longo dos últimos 20 anos, desde sua primeira instituição, o Plano Diretor passou por três revisões – 2007, 2012 e 2013 –, as quais promoveram alterações pontuais ao texto legal e modificaram a delimitação do macrozoneamento e do zoneamento originalmente previstos, incorporando áreas rurais ao perímetro urbano,

transformando áreas industriais em residenciais e incluindo núcleos irregulares na macrozona urbana.

Entretanto, em razão de uma ação direta de inconstitucionalidade (ADI)[10] promovida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em 2017, com decisão favorável às alegações do órgão ministerial, em 2018 todas as revisões realizadas à Lei Complementar Municipal nº 49/2003 foram declaradas inconstitucionais, voltando o Plano Diretor a sua redação original de 2003.

Conforme previa o Plano Diretor de Jacarei de 2003, o território municipal era dividido em macrozonas, levando-se em consideração a "identificação e exploração de seus potenciais", tendo como diretrizes expressas "a contenção do espraiamento da área urbana" e "a minimização dos custos de implantação e manutenção da infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais, como determina seu art. 8º:

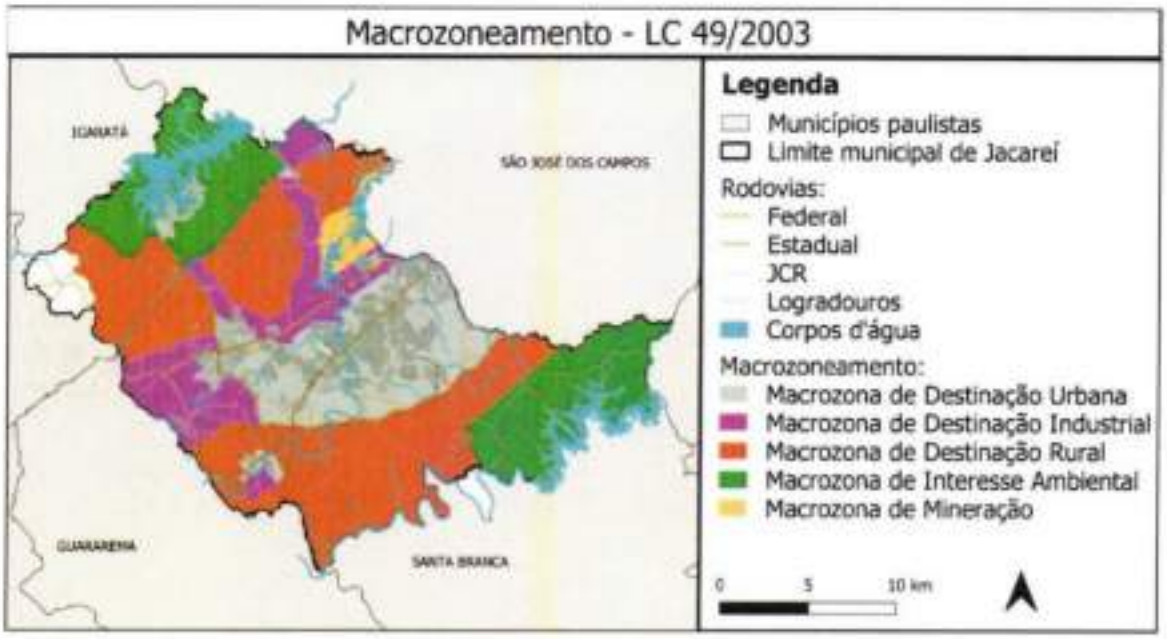
> Art. 8º O Macrozoneamento tem como objetivo o ordenamento territorial do município de forma a permitir: I – a identificação e exploração dos seus potenciais; II - a preservação do patrimônio natural, artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico; III - a contenção do espraiamento da área urbana; IV – a minimização dos custos de implantação e manutenção da infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais.

Segundo a lei, a partir de sua instituição, a organização especial da zona urbana do território municipal foi setorizada levando-se em consideração as vocações apontadas à época, em cinco macrozonas, conforme mapa da figura 5: Macrozona de Destinação Urbana (MDU, em cinza), destinada às funções urbanas como moradia, comércio, serviços e outras atividades econômicas de baixo impacto (arts. 10 e 11/ LC nº 49/2003); Macrozona de Destinação Industrial (MDI, em roxo), voltada à instalação de indústrias e atividades correlatas (arts. 14 e 15/ LC nº 49/2003); Macrozona de Destinação Rural (MDR, em laranja), voltada a atividades agropecuárias, extrativas vegetais, agroindustriais e demais usos compatíveis com a destinação rural (arts. 16 e 17/ LC nº 49/2003); Macrozona de Interesse Ambiental (MIA, em verde), destinada às atividades de recreação, lazer, turística e extrativa vegetal que conciliem a proteção dos bens naturais e culturais (arts. 18 e 19/LC nº 49/2003); e Macrozona de Mineração (MM, em amarelo),

[10] Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2211306- 55.2017.8.26.0000.

onde deverão ser realizadas as atividades de extração mineral, especialmente areia (arts. 20 a 23/LC nº 49/2003):

Figura 11: Macrozoneamento do Município de Jacareí, conforme Lei Complementar Municipal nº 49/2003



Fonte: Lei Complementar Municipal nº 49/2003 – Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí – Elaboração do autor

O Plano Diretor determinava ainda o zoneamento municipal, conforme seu art. 26, o qual correspondia à subdivisão da Macrozona de Destinação Urbana (MDU) em diferentes zonas, tendo fundamento "a razão entre a densidade demográfica e a área territorial". Dessa forma, era a zona urbana municipal subdividida em três subzonas, conforme critérios de condições geotécnicas e capacidade da infraestrutura existente, segundo artigos 29 a 31 da Lei:

- **Zona de Adensamento Preferencial 1 (ZAP 1),** com densidade líquida esperada de 600 habitantes por hectares;
- **Zona de Adensamento Preferencial 2 (ZAP 2),** com densidade líquida esperada de 300 habitantes por hectares;

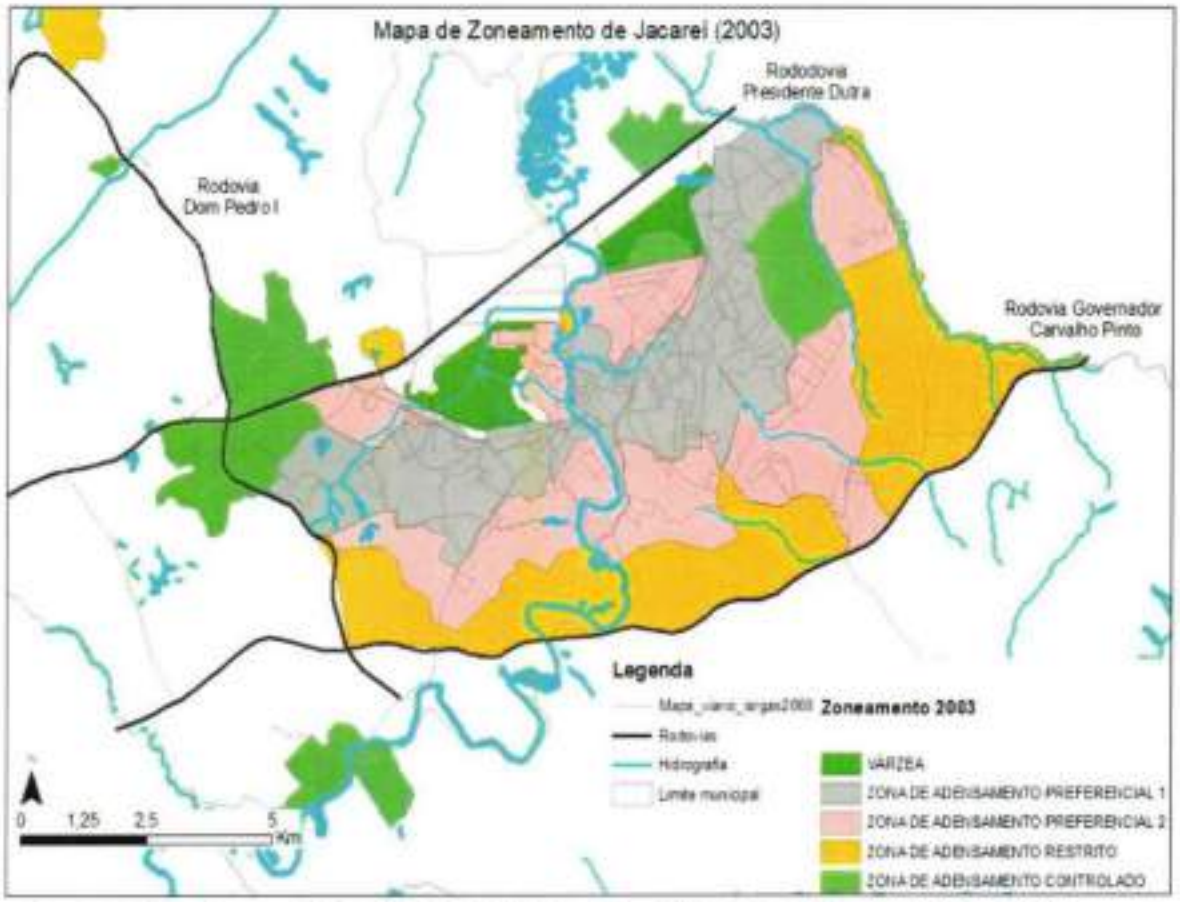
- **Zona de Adensamento Controlado (ZAC),** com densidade líquida esperada de 100 habitantes por hectares; e
- **Zona de Adensamento Restribo (ZAR),** com densidade líquida esperada de 50 habitantes por hectares.

O Plano Diretor ainda estabelecia, entre seus artigos 90 a 102, zonas especiais em razão das características físicas, econômicas e ambientais específicas de determinadas porções do território ou ainda para fins de consecução da política pública de acesso à moradia. Dessa forma, foram criadas, a partir da lei, a Zona Especial do Centro, as Zonas Especiais de Interesse Sociais (ZEIS), a Zona Especial de Cemitérios e Aterro Sanitário e a Zona Especial da Várzea (ZEV).

É possível verificar, a partir do mapa apresentado na figura 11, que o legislador adotou reduzido grau de diferenciação entre as zonas de adensamento estabelecidas. Embora situados em porções territorialmente opostas do município, bairros localizados próximos à saída leste pela Rodovia Presidente Dutra receberam a mesma classificação atribuída a bairros inseridos na área de conurbação com o município de São José dos Campos. O critério utilizado pelo legislador aparenta ter se limitado, predominantemente, à proximidade em relação à área central da cidade.

A partir do zoneamento do território municipal, o qual consiste na subdivisão da Macrozona de Destinação Urbana em zonas urbanas, tem-se a seguinte organização espacial de Jacareí, como demonstra a figura 12.

Figura 12: Mapa da subdivisão da Macrozona de Destinação Urbana (MDU) de Jacareí, segundo a Lei Complementar Municipal nº 49/2003



Fonte: Lei Complementar Municipal nº 49/2003 – Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí – Elaboração do autor

Estabelecia ainda o art. 33 do Plano Diretor como coeficiente de aproveitamento básico do solo urbano o índice de 1,4 (um vírgula quatro) e como coeficiente de aproveitamento máximo do solo como 4 (quatro) para determinadas áreas do zoneamento urbano, as quais serão especificadas na lei municipal de uso e ocupação do solo.

Por fim, trazia a lei a previsão expressa de utilização pelo poder público municipal da Outorga Onerosa do Direito de Construir em determinadas zonas de adensamento previstas no Plano Diretor. A seção, no entanto, disposta entre os artigos 64 e 65, traz diretrizes genéricas para sua utilização, como fórmula de cálculo, regras para pagamento, entre outras disposições. Sua regulamentação somente foi efetivada a partir da Lei Municipal nº 4.850/2005.

> Art. 64, Lei Complementar Municipal nº 49/2003. O Poder Executivo Municipal poderá outorgar, de forma onerosa, autorização para construir área superior àquela permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para a zona de adensamento considerada. Parágrafo único. A outorga onerosa poderá ser aplicada às edificações existentes em situação irregular em relação ao coeficiente de aproveitamento básico. Art. 65. O valor da outorga onerosa será estabelecido por lei específica a qual deverá observar: I – a utilização do Custo Unitário Básico fornecido pelo Sindicato da Construção Civil de São Paulo como parâmetro de cálculo; II - o orçamento será apresentado juntamente com a documentação exigida para aprovação do projeto; III – o pagamento da outorga poderá ser em dinheiro, em edificação ou ainda em urbanização de área verde ou de lazer, de valor correspondente ao apresentado; IV - o empreendimento será considerado regular após pagamento da outorga ao órgão competente do Poder Executivo Municipal o qual emitirá certidão. Art. 66. A Outorga Onerosa do Direito de Construir está condicionada à implementação do Cadastro Técnico Municipal Georreferenciado e será disciplinada por lei municipal específica no prazo de 4 (quatro) anos contados a partir da publicação desta Lei, nos seguintes casos: I - em projetos de construção; II - em projetos de ampliação; III - em projetos de regularização. Art. 67. Poderá ser aplicada a Outorga Onerosa do Direito de Construir acima da densidade líquida máxima permitida a cada zona de adensamento.

A lei municipal de uso e ocupação do solo (Lei Municipal nº 5.867/2014) avança sobre a matéria, estabelecendo os coeficientes de aproveitamento básico e máximo para cada uma das subdivisões da Macrozona de Destinação Urbana (MDU). Conforme o texto legal, somente em três zonas da área urbana é possível a empreendedores edificar acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo: Zona de Adensamento Preferencial 1 (ZAP1), Zona de Adensamento Preferencial 2 (ZAP2) e Zona Especial do Centro (ZEC), conforme Quadro 3.

Quadro 8: Coeficientes de aproveitamento básico e máximo do solo, por subdivisão da MDU (Lei Complementar nº 49/2003)

Zonas	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo
Zona de Adensamento Preferencial 1 (ZAP1)	1,4	4
Zona de Adensamento Preferencial 2 (ZAP2)	1,4	4
Zona de Adensamento Restrito (ZAR)	1,4	-
Zona de Adensamento Controlado (ZAC)	1,4	-
Zona Especial do Centro (ZEC)	1,4	4
Zona Especial de Várzea (ZEV)	0,8	-

Fonte: Lei Municipal nº 5.867/2014 – Elaboração do autor

Dessa forma, conforme dispõe a segmentação do zoneamento do perímetro urbano na Figura 5, as zonas em que o coeficiente de edificação poderá ser exercido além do limite máximo até o limite do básico são apenas a Zona de Adensamento Preferencial

1 (ZAP1), em cinza do mapa, na qual está inclusa a Zona Especial do Centro (ZEC), e a Zona de Adensamento Preferencial 2 (ZAP2), representada com a cor rosa.

A concessão de outorga onerosa fica adstrita a construções a serem erigidas nessas duas áreas do município. Nas demais zonas urbanas (ZAC, ZAR e ZEV), o potencial construtivo somente poderá ser utilizado no limite do coeficiente de aproveitamento básico.

Considerando os parâmetros urbanísticos estabelecidos no plano diretor e na lei de uso e ocupação do solo (Lei Municipal nº 5.867/2014), é possível classificar as subdivisões da Macrozona de Destinação Urbana), organizando-as da mais permissiva ao adensamento à mais restritiva, conforme o Quadro 4.

Quadro 9: Hierarquização do zoneamento municipal, conforme índices de permissividade ao adensamento, considerados os parâmetros urbanísticos para cada zona - LC nº 49/2003

		Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Densidade	Taxa de ocupação
Ocupação mais adequada ao adensamento e à verticalização, segundo o PD vigente					
1	Zona Especial Central (ZEC)	1,4	4	600 hab/ha	90%
2	Zona de Adensamento Preferencial 1 (ZAP1)	1,4	4	600 hab/ha	70%
3	Zona de Adensamento Preferencial 2 (ZAP2)	1,4	4	300 hab/ha	70%
Ocupação mais restritiva ao adensamento, segundo o PD vigente					
4	Zona de Adensamento Controlado (ZAC)	1,4	--	100 hab/ha	40%
5	Zona de Adensamento Restrito (ZAR)	1,4	--	60 hab/ha	40%
6	Zona Especial de Várzea (ZEV)	0,8	--	35 hab/ha	40%

Fonte: Lei Complementar Municipal nº 49/2003 e Lei Municipal nº 5.867/2014 – Elaboração do autor

4.2. Lei municipal nº 4.850/2005: regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir

A efetiva regulamentação do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Jacarei somente ocorreu com a Lei Municipal nº 4.850/2005, a qual estabelece as condições a serem observadas para a Outorga Onerosa do Direito de Construir e dá outras providências. A lei foi publicada dois anos após a publicação da Lei Complementar Municipal nº 49/2003, e é contemporânea da Lei nº 4.831/2005, que instituiu o Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, colegiado criado

a partir do PDOT, de caráter consultivo, paritariamente formado por representantes do setor público e da sociedade civil.

a) Fórmula de cálculo

Logo em suas primeiras disposições (arts. 1 e 2º), a Lei Municipal nº 4.850/2005 deixa claro que a concessão da outorga está sujeita à observância do Plano Diretor Municipal, ficando restrita a aplicação do instrumento a empreendimentos a serem construídos nas três zonas urbanas permitidas pela lei municipal de uso e ocupação do solo (Zona Especial do Centro, Zona de Adensamento Preferencial 1 e Zona de Adensamento Preferencial 2). Da análise do instrumento legal, verifica-se que o legislador se preocupou em ser mais preciso quanto às condições para concessão e cobrança da outorga.

No artigo 4º, fica instituído a fórmula para se calcular o valor financeiro da contrapartida a ser prestada pelo empreendedor para fins de aquisição dos direitos de construir acima do coeficiente construtivo básico, estando representada pela seguinte equação: **Ct = (Fp x Fs x Vb + (CUB / 100)) x M2**, considerando-se:

- **Ct**, como o valor da **Contrapartida Financeira**, representada em moeda corrente (reais);
- **Fp**, como **Fator de Planejamento**, índice que variará entre 0,5 (meio) e 1,5 (um e meio), a depender da localização do empreendimento;
- **Fs**, como **Fatos Social**, índice que variará entre 0 (zero) e 1 (um), a depender do uso a que a edificação será destinada;
- **Vb**, como o Valor do Benefício Econômico agregado ao imóvel, o qual será calculado dividindo-se o valor venal do terreno, conforme a Planta Genérica de Fatores do Município pelo CAB;
- **CUB**, como o valor do metro quadrado do Custo Unitário Básico, o qual é fornecido pelo Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo; e
- **M2**, como o tamanho total da área a ser outorgada ao interessado.

Conforme determina o art. 4º, § 2º da lei, as variáveis Fp e Fs são atribuídas conforme as diretrizes de adensamento populacional para a área e os usos estabelecidos para o empreendimento. Os quadros 5 e 6 representam as formas de atribuição dos

fatores de planejamento e social ao empreendimento dispostos na Lei Municipal nº 4.850/2005, para fins de cálculo da outorga devida.

Quadro 10: Fator de Planejamento, segundo uso e localização do empreendimento – Lei Municipal nº4.850/2005

LOCALIZAÇÃO/USO	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
Zona Especial Central	0,5	0,75
Zona de Adensamento Preferencial 1	0,75	0,75
Zona de Adensamento Preferencial 2A[11]	0,75	0,75
Zona de Adensamento Preferencial 2B	1,00	1,00

Fonte: Lei Municipal nº 4.850/2005

Quadro 11: Fator Social, segundo uso e localização da edificação – Lei Municipal nº 4.850/2005

LOCALIZAÇÃO / USO	ZEC	ZAP1	ZAP2A	ZAP2B
Habitacional				
Habitacional 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 50m²	0,3	0,5	0,5	0,5
Habitação em condomínio, com unidade habitacional com até 100m²	0,3	0,7	0,7	0,7
Habitação em condomínio, com unidade habitacional com mais de 100m²	0,5	1	1	1
Institucional				
Hospital, pronto-socorro e ambulatórios de saúde públicos	0	0	0	0
Escolas e creches públicas	0	0	0	0
Unidades administrativas 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
Hospitais e clínicas	0	0	0,3	0,3
Universidades	1	0,3	0,3	0,3
Escolas	0,5	0	0,3	0,5
Creches	0	0	0	0
Equipamentos de esporte, cultura 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

Fonte: Lei Municipal nº 4.850/2005

[11] Em 2007, na primeira revisão do Plano Diretor de Ordenamento Municipal, foi aprovada a subdivisão da Zona de Adensamento Preferencial 2 (ZAP2) em duas seções, a ZAP2A, mais permissiva ao uso e à ocupação, e a ZAP2B, menos permissiva. Em 2018, entretanto, com o acórdão proferido em sede da ADI nº 2211306- 55.2017.8.26.0000, a subdivisão foi declarada inconstitucional e, portanto, anulada. Dessa forma, para fins de cálculo da outorga onerosa a ser paga pelo empreendedor e 2022, ano em que o presente estudo foi realizado, consideram-se apenas os parâmetros urbanísticos da ZAP2B para empreendimentos a serem erigidos em ZAP2.

Da interpretação da fórmula disposta na legislação municipal para o Fator de Planejamento, é possível auferir que o legislador buscou incentivar o uso residencial na Zona Especial Central, uma vez que o índice atribuído é de 0,5 na ZEC, enquanto nas demais é de 0,75. Já as edificações localizadas na região classificada como ZAP2B, as outorgas são mais caras ao empreendedor, uma vez que o Fator de Planejamento chega a 1,0.

Já pela interpretação do Quadro 6 de consulta para o Fator de Interesse Social, verifica-se a opção do legislador em incentivar as edificações residenciais na Zona Especial Central, uma vez que nela o Fs é menor que nas regiões de ZAP1, ZAP2A e ZAP2B em qualquer hipótese (habitação de interesse social e habitações em condomínio popular com unidade habitacional de até 50m², com unidade até 100m² e com unidade acima de 100m²).

Verifica-se ainda a opção por incentivar a implantação de universidades e hospitais na região de ZAP2B, uma vez que é a zona onde o Fs é menor em relação às demais para esses usos, e a busca pelo incentivo a equipamentos de cultura na zona especial central. Para esses equipamentos, o Fs é de valor zero, o que indica dispensa de pagamento de outorga.

A mesma forma dispõe a lei sobre a forma de pagamento do recurso pelo empreendedor (arts. 5º); a possibilidade de conversão do pagamento em implantação de área verde ou de lazer (art.s 8º e 9º), desde que com valor correspondente ao devido pelo interessado; a possibilidade de parcelamento do pagamento (art. 7º) penalidades a serem aplicadas em caso de descumprimento (arts. 10 e 11), hipóteses de isenção (arts. 12 e 13), entre outras disposições.

Dessa forma, verifica-se preocupação do legislador em pormenorizar a normatização do pagamento da outorga, de forma a tornar claras as condições as serem observadas pelo empreendedor no momento da requisição do potencial construtivo adicional.

b) Destinação dos recursos advindos da OODC

Conforme a Lei Municipal nº 4.850/2005, os recursos da OODC são vinculados a uma destinação definida em lei. Conforme determinam os artigos 14 e seguintes, os recursos arrecadados a partir da aplicação do instrumento urbanístico são vinculados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (FMHDU), devendo os mesmos ser usados para as seguintes finalidades:

> 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.

De fato, quando o legislador impõe obrigatoriamente que os recursos arrecadados com a Outorga Onerosa do Direito de Construir às finalidades definidas do artigo 15, as quais seguem o que está estabelecido na Lei Federal nº 10.257/2001, é possível dizer que se trata de determinação legal que visa garantir que a arrecadação da outorga onerosa esteja vinculada a políticas urbanas distributivas.

Nesse sentido, os recursos financeiros da outorga estão vinculados às finalidades definidas em lei, não podendo ser tratados apenas como mais uma fonte de arrecadação a ser contabilizada junto as demais receitas que compõem o Tesouro Municipal.

Em Jacareí, a gestão dos recursos do FMHDU é função do poder público municipal, sendo atribuição do Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (CMHDU) opinar sobre a destinação da aplicação dos recursos, assim como sobre o andamento das políticas urbanas municipais.

Nesse sentido, não se trata de um colegiado com poderes deliberativos, podendo o poder público, em tese, definir a destinação à qual os recursos serão aplicados, mesmo que haja discordância da maioria dos membros.

Formado paritariamente por representantes da administração municipal e da sociedade civil, o CMHDU foi instituído pelo plano diretor vigente por meio de seus artigos 137 a 140, de caráter consultivo, devendo o mesmo, entre suas atribuições "monitorar a implementação das normas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial e

demais leis urbanísticas vigentes, sugerindo, quando necessário, alterações das respectivas diretrizes; analisar e opinar nas intervenções urbanas que venham a ser propostas para o município; opinar sobre projetos que envolvam as Zonas Especiais".

4.3. Um novo ordenamento jurídico-urbanístico a partir de 2025: a novo Plano Diretor (LC nº 126/2026)

Após um longo e complexo processo de revisão legislativa, institucional e judicial, o Município de Jacareí-SP aprovou seu novo Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), consolidado por meio da Lei Complementar Municipal nº 126/2026. A tramitação da nova norma urbanística estendeu-se por mais de sete anos, entre 2017 e 2025, período marcado por intensos debates técnicos, políticos e sociais. Paralelamente ao processo legislativo, a revisão do plano diretor também foi marcada por discussões judiciais intercaladas por paralisações pontuais, em razão de processo promovido pelo Ministério Público do Estado de São Paulo e pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo.

A construção do novo PDOT ocorreu em contexto de ampla mobilização institucional e participação social. Ao longo dos anos, foram promovidas audiências públicas, reuniões comunitárias, consultas populares e debates técnicos envolvendo representantes do Poder Público, movimentos sociais, setores empresariais, entidades profissionais e moradores de diferentes regiões da cidade. O processo contribuiu para conferir legitimidade democrática à nova legislação urbanística, ainda que não tenha eliminado os conflitos inerentes às disputas em torno do uso, ocupação e valorização do território urbano.

Do ponto de vista jurídico-institucional, a aprovação da Lei Complementar Municipal nº 126/2026 representou importante marco para a reorganização das políticas urbanas municipais. A nova lei buscou atualizar o ordenamento territorial de Jacareí às transformações econômicas, sociais e ambientais observadas nas últimas décadas, especialmente diante da intensificação das dinâmicas metropolitanas no eixo da Rodovia Presidente Dutra e da crescente integração regional com municípios vizinhos, notadamente São José dos Campos.

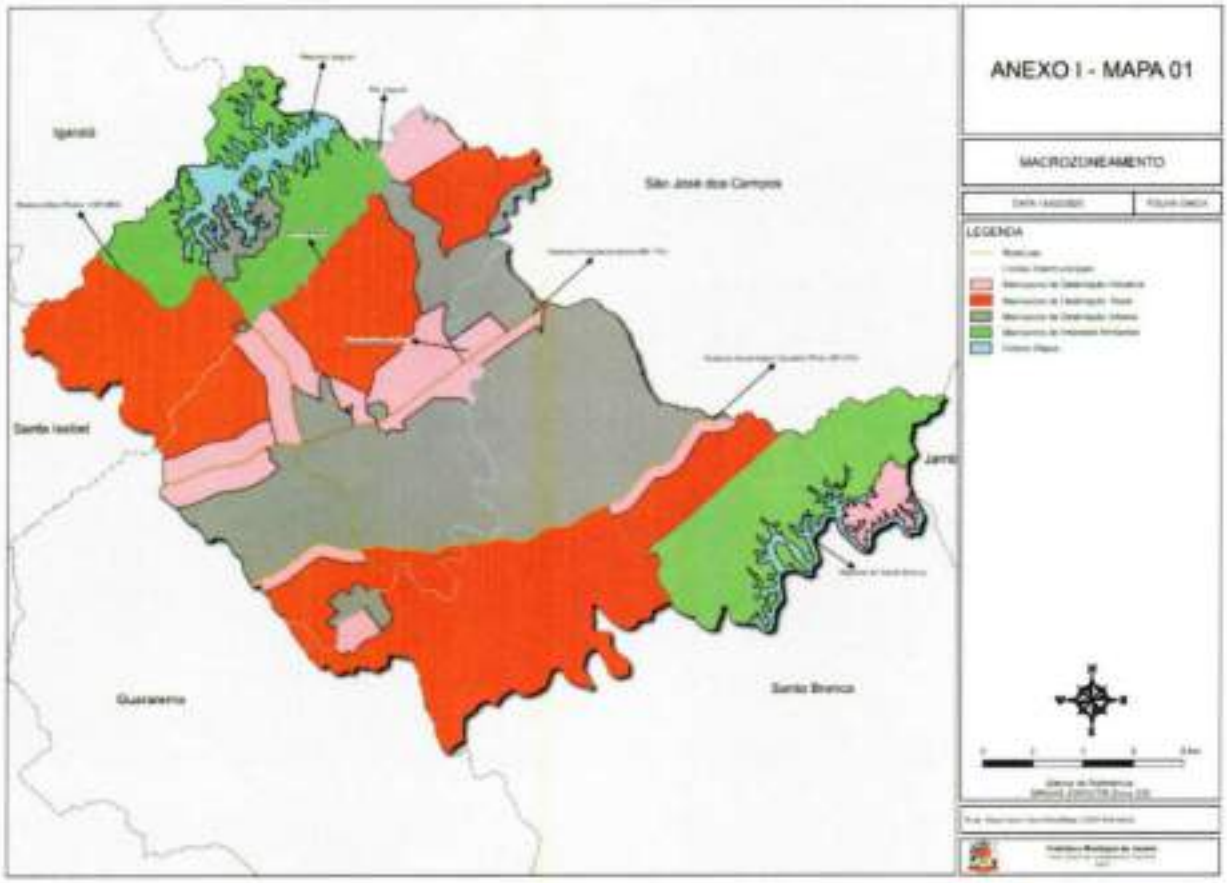
Entre as mudanças, destaca-se a extinção da antiga Macrozona de Mineração, instrumento territorial que, durante anos, esteve associado à reserva de extensas áreas destinadas à exploração mineral no município, ao longo de seções do leito do Rio Paraíba do Sul. A supressão dessa macrozona revela mudança significativa na compreensão do território municipal, especialmente no que se refere às estratégias de preservação ambiental, expansão urbana e utilização econômica do solo.

Outro aspecto relevante introduzido pelo novo PDOT foi a criação do Sistema de Verdes Urbanos, concebido como instrumento voltado à proteção, integração e ampliação das áreas verdes municipais. A proposta busca estruturar uma rede territorial composta por parques, corredores ecológicos, praças, áreas de preservação permanente e demais espaços livres de interesse ambiental e paisagístico. Em tese, a instituição desse sistema representa tentativa de fortalecimento da infraestrutura ambiental urbana e de promoção de maior equilíbrio entre urbanização e preservação dos recursos naturais.

Além disso o novo PDOT trouxe alterações relacionadas à mobilidade urbana, à política habitacional e à disciplina dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade. Observa-se preocupação em modernizar determinados mecanismos de planejamento urbano, incorporando conceitos relacionados ao desenvolvimento sustentável, à função social da cidade e à gestão democrática do território.

Apesar dessas mudanças, a análise do macrozoneamento e do zoneamento urbano revela significativa permanência da lógica territorial já presente no plano diretor anterior, conforme mostram as figuras 12 e 13.

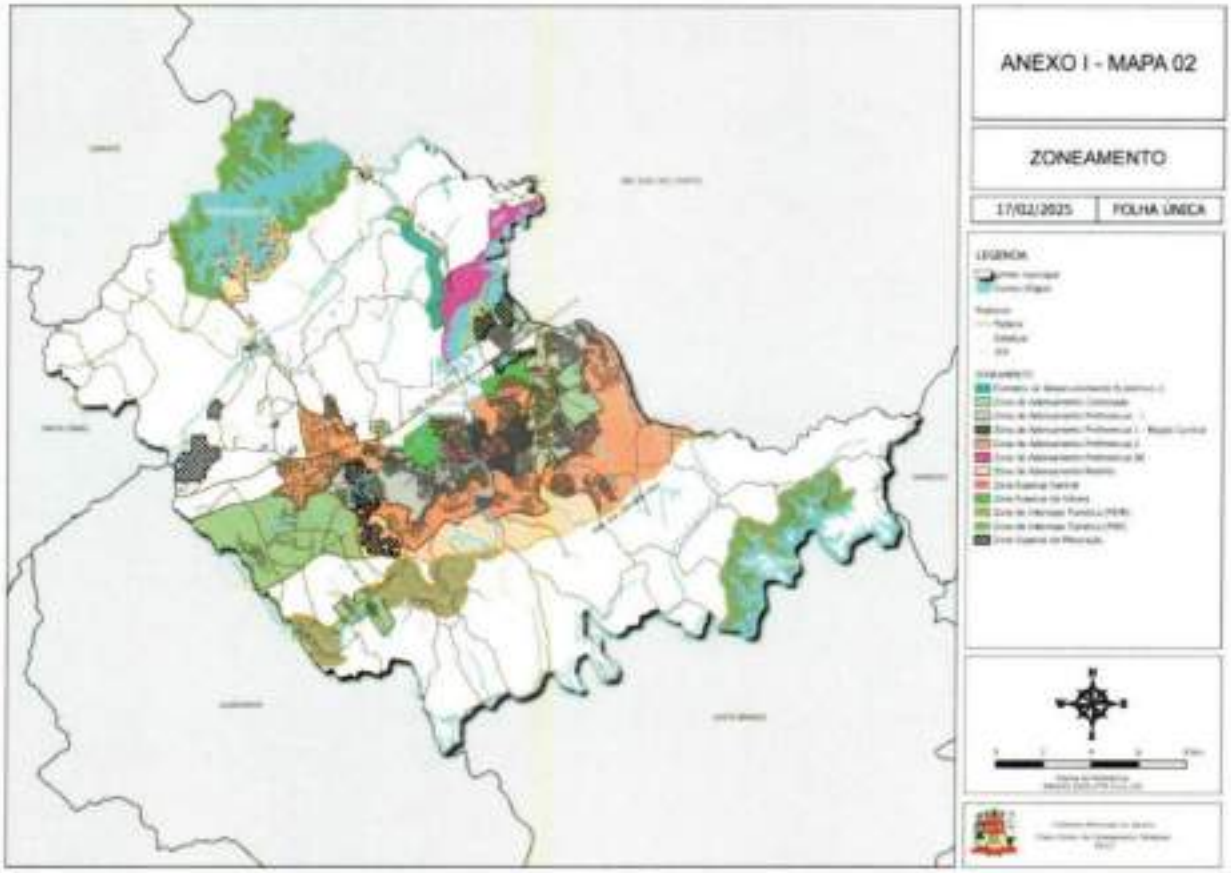
Figura 13: Macrozoneamento de Jacareí, após publicação da Lei Complementar nº 126/2025 (PDOT).



Fonte: Lei Complementar Municipal nº 126/2025

A estrutura normativa manteve a subdivisão da Macrozona de Destinação Urbana em cinco zonas distintas, definidas predominantemente a partir de sua proximidade ou distanciamento em relação à área central da cidade. Em outras palavras, o principal critério utilizado para diferenciação das zonas urbanas permaneceu fortemente associado à lógica espacial centro-periferia, conforme figura 14.

Figura 14: Zoneamento de Jacareí, após publicação da Lei Complementar nº 126/2025 (PDOT).



Fonte: Lei Complementar Municipal nº 126/2025

A opção legislativa evidencia certa continuidade na compreensão do processo de urbanização municipal, ainda fortemente ancorada em critérios tradicionais de localização e acessibilidade territorial. Embora o novo PDOT tenha incorporado instrumentos contemporâneos de planejamento urbano, o modelo de zoneamento adotado pouco avançou no sentido de considerar outras variáveis relevantes para a definição dos padrões de uso e ocupação do solo, como capacidade de suporte ambiental, disponibilidade de infraestrutura, dinâmicas econômicas locais, mobilidade regional ou vulnerabilidades socioambientais específicas.

A manutenção dessa lógica também suscita reflexões acerca da capacidade do novo PDOT de dar ferramentas legais eficientes no sentido de enfrentar os desafios associados à urbanização dispersa e à expansão periférica do tecido urbano. Em municípios inseridos em contextos metropolitanos dinâmicos, como Jacareí, os processos de valorização imobiliária, dispersão territorial e fragmentação urbana frequentemente extrapolam a simples relação de proximidade física com a área central

consolidada. Nesse sentido, a adoção de critérios predominantemente espaciais e radiais pode limitar a efetividade do ordenamento territorial enquanto instrumento de controle e orientação da expansão urbana.

Assim, embora a aprovação da Lei Complementar Municipal nº 126/2026 represente importante avanço institucional e político para o Município de Jacareí, especialmente após um processo tão longo e conflituoso de revisão legislativa, permanecem desafios relevantes relacionados à efetividade das estratégias territoriais adotadas.

O novo PDOT introduziu inovações importantes e ampliou determinados mecanismos de proteção ambiental e organização urbana; contudo, a permanência de estruturas tradicionais de macrozoneamento e zoneamento demonstra que parte significativa da lógica histórica de produção e regulação do espaço urbano municipal continua presente no novo ordenamento territorial.

5. APLICAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR EM JACAREÍ (2008-2021)

5.1. Considerações sobre a metodologia de análise

Após a análise dos dados municipais referentes à evolução da expansão da rede urbana em Jacareí nos últimos 20 anos, com foco nos processos de verticalização e produção de solo criado em território urbano, necessário avançar sobre os processos de concessão, arrecadação e aplicação dos recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir em âmbito municipal.

O objetivo desta seção é complementar os dados apresentados no presente estudo para fins de levantar os resultados obtidos na gestão da OODC como instrumento de regulação dos processos de adensamento e verticalização e de arrecadação de recursos para o financiamento de políticas urbanas. Destaque-se que os dados e análises aqui elencados foram retirados da dissertação de mestrado "Limites e desafios da Outorga Onerosa do Direito de Construir na promoção das funções sociais da cidade: um estudo do Município de Jacareí-SP", de Moraes (2023).

O estudo foi realizado entre os anos de 2021 e 2022, considerando os dados referentes à aplicação da OODC no Município, ainda sob a vigência da Lei Complementar Municipal nº 49/2003, o antigo Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT). Nesse sentido, não levam em consideração o período abrangido a partir de 2024 e, sobretudo, o novo Plano Diretor Municipal (Lei Complementar Municipal nº 126/2025), que revogou o antigo.

Nesta seção, serão apresentados e sistematizados os dados levantados à época junto à Secretaria de Finanças do município quanto aos empreendimentos pelos quais foram efetivamente realizados pagamentos para fins de concessão do direito de construir acima do potencial construtivo básico.

Nesse sentido, não foram considerados projetos que estavam em análise pelos setores técnicos da Prefeitura, à época da realização desta pesquisa, ou que chegaram a ser aprovados mediante o pagamento de OODC, porém a contribuição ainda não havia sido efetivada pelos beneficiários.

Segundo o estudo, tal opção se justificou dada a ausência de dados consolidados no sistema informatizado de catalogação dos processos de licenciamento urbanístico, no âmbito da administração municipal.

Conforme foi verificado junto à Secretaria de Governo e Planejamento, órgão municipal à época competente pelo licenciamento urbanístico, avaliação dos processos de concessão de outorga e cálculo do valor a ser recolhido, em grande parte do período do recorte temporal definido na investigação (2002 a 2021), os procedimentos eram realizados mediante instrução de processos físicos.

Neles, eram juntados os documentos, projetos de engenharia, memórias de cálculo, anotações de responsabilidade técnica e outras informações necessárias à análise. No entanto, não se identificou, conforme verificado nos arquivos municipais, uma metodologia única para os procedimentos de concessão de outorga. Em alguns empreendimentos, por exemplo, o cálculo da Outorga foi realizado conjuntamente com o processo de análise dos projetos arquitetônicos para fins de concessão de licença urbanística de construção. Em outros, o cálculo da Outorga foi realizado em procedimento administrativo apartado, o que dificultou a localização de todos.

A partir de 2020, verificou-se que a municipalidade começou a adotar o procedimento eletrônico nos processos de concessão de licença urbanística e de Outorga Onerosa, o que permitiu melhor acesso aos mesmos. No entanto, dado o recorte histórico escolhido para a pesquisa, 2003 a 2021, o grande volume de processos administrativos físicos ainda existentes nos arquivos municipais inviabilizou esse levantamento[12].

Entretanto, durante o levantamento de dados, a pesquisa utilizou como referência os dados relativos à arrecadação da OODC junto à Secretaria de Finanças, bem como individualiza-los por meio da identificação do cadastro imobiliário municipal referente aos lotes urbanos submetidos à análise da administração, para fins de concessão do instrumento urbanístico.

Conforme informações do órgão, os dados referentes ao pagamento de Outorga Onerosa começaram a ser registrados a partir de 2009, quando da implantação

[12] Conforme informações do Relatório de Monitoramento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (2022, p. 30), desde 2008, quando foi implantado sistema automatizado de controle de processos no âmbito da Secretaria de Planejamento, até 2021, período contemplado pelo estudo em questão, foram emitidas 20.215 licenças urbanísticas no município de Jacareí.

de sistema eletrônico de controle de pagamentos, para fins de aplicação em conta bancária vinculada ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (FMHDU).

Conforme define a Lei Municipal nº 4.850/2005, os recursos arrecadados da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir são vinculados às finalidades definidas em lei. Como não existem outros recursos vinculados ao FMHU, é possível inferir que a variação dos aportes financeiros à conta bancária do fundo ao longo do período estudado reflete a arrecadação da OODC em âmbito municipal.

Por sua vez, o sistema implantado pela gestão municipal permite vincular os aportes financeiros mensais ao cadastro imobiliário municipal dos imóveis aos quais os pagamentos estão vinculados. Por meio da triagem dos aportes, foi possível individualizar os lotes urbanos para os quais foram realizados pagamentos junto ao Tesouro Municipal referentes à concessão de Outorga Onerosa.

Nesse sentido, necessário destacar que os dados destacados a seguir, os quais foram retirados do trabalho de Moraes (2023), referem-se apenas aos empreendimentos imobiliários que efetivamente pagaram Outorga Onerosa, no período de 2009, quando os mesmos começaram a ser registrados eletronicamente pela Secretaria de Finanças, até 2021.

5.2. Dados absolutos da arrecadação da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Jacareí entre 2009 e 2021

Conforme os dados disponibilizados pela Secretaria de Finanças da Prefeitura de Jacareí entre 2009 e 2020[13], foram verificados os valores de arrecadação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a partir da verificação do saldo da conta corrente vinculada ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (FMHDU). O quadro 11 demonstra a arrecadação anual dos recursos advindos da OODC pela Prefeitura de Jacareí, indicando os valores correntes apurados à época, contrapondo-os com os valores atualizados pelo o IGP-M, índice utilizado pelo mercado

[13] Segundo informou a Secretaria de Finanças da Prefeitura de Jacareí, órgão municipal responsável pela gestão de todas as fontes de arrecadação do Tesouro Municipal, apesar de a Lei Municipal nº 4.850/2005 ter sido instituída em 2005, somente estão disponíveis dados financeiros referentes à Outorga a partir de 2009.

imobiliário. Já o gráfico 5 traz representação gráfica da variação da arrecadação ano a ano:

Quadro 12: Arrecadação anual de recursos advindos da arrecadação da OODC no Município de Jacareí - SP

Ano	Valor Corrente	Valor Presente
2008	R$ 34.408,76	R$ 91.927,36
2009	R$ 130.175,57	R$ 353.402,66
2010	R$ 180.040,78	R$ 443.247,04
2011	R$ 795.725,69	R$ 1.849.028,34
2012	R$ 387.394,07	R$ 841.595,18
2013	R$ 255.760,09	R$ 526.168,97
2014	R$ 352.297,62	R$ 699.195,70
2015	R$ 232.616,96	R$ 417.080,14
2016	R$ 10.719,64	R$ 17.943,23
2017	R$ 648.473,42	R$ 1.094.910,34
2018	R$ 415.495,68	R$ 639.649,74
2019	R$ 1.553.789,46	R$ 2.300.699,47
2020	R$ 1.661.339,37	R$ 1.975.526,89
2021	R$ 2.018.189,31	R$ 2.018.189,31

Fonte: Secretaria de Finanças do Município de Jacareí-SP – Elaboração do autor

Gráfico 5: Evolução da arrecadação anual da OODC no município de Jacareí, em valores atualizados (2008-2021)



Fonte: Secretaria de Finanças do Município de Jacareí-SP – Elaboração do autor

A comparação dos dados referentes à variação dos valores lançados anualmente no Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (FMHDU) entre 2009 e 2021 com a variação anual das receitas correntes municipais, a partir dos dados

disponibilizados pelo Sistema de Informações Contábeis e Fiscais do Setor Público Brasileiro (Siconfi) do Tesouro Nacional[14], mostra que a participação da arrecadação da Outorga Onerosa do total das receitas correntes municipais anuais pode ser considerada baixa no período estudado, na comparação com outras fontes de receita. O quadro 13 mostra a comparação da evolução das receitas correntes anuais do Município com a evolução do saldo do FMHDU, no período de 2013 a 2021.

Quadro 13: Comparação entre a evolução das receitas anuais do FMHDU (2012-2021) com a receita anual do Tesouro Nacional

ANO	Receita corrente municipal	Arrecadação anual da OODC	Participação da OODC na receita corrente municipal anual (%)[15]
2013	R$ 608.957.157,71	R$ 255.760,09	0,041999685
2014	R$ 655.621.639,46	R$ 352.297,62	0,053734898
2015	R$ 698.097.590,97	R$ 232.616,96	0,033321553
2016	R$ 787.019.928,74	R$ 10.719,64	0,001362054
2017	R$ 852.771.139,78	R$ 648.473,42	0,076043078
2018	R$ 909.166.589,92	R$ 415.495,68	0,04570072
2019	R$ 988.998.130,02	R$ 1.553.789,46	0,157107421
2020	R$ 1.036.211.063,03	R$ 1.661.339,37	0,16032828
2021	R$ 1.198.294.276,29	R$ 2.018.189,31	0,168421843

Fonte: Siconfi e Secretaria de Finanças do Município de Jacareí – Elaboração do autor

A partir dos dados contidos no quadro 13, percebe-se que, com exceção dos anos de 2019 a 2021, em que a participação da arrecadação do FMHDU variou entre 0,15% e 0,16% da arrecadação anual de receita corrente, os recursos oriundos da OODC no município de Jacareí, não ultrapassaram 0,1% do total da receita corrente líquida anual do município, o que demonstra sua participação inexpressiva na composição dos recursos do Tesouro Municipal.

[14] Os dados coletados aqui referem-se apenas à arrecadação de receitas correntes por ano, aqui consideradas a arrecadação de tributos de competência municipal, como IPTU, ISSQN e contribuições de melhoria, repasses de entes da federação, como parcela do ICMS repassado pelo Governo do Estado aos municípios, e demais fontes de receita, não consideradas as receitas de capital.

[15] Cálculo, em termos percentuais, da participação do valor total lançado ao ano no Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (FMHDU) na receita corrente anual do município de Jacareí.

Embora o volume de recursos gerado a partir da aplicação da OODC apresente-se pequeno na comparação com o total arrecadado pelo município, a evolução da arrecadação advinda da aplicação do instrumento urbanístico demonstrada no gráfico 5 sugere que houve um crescimento expressivo dos recursos gerados a partir da aplicação da OODC de 2017 a 2021. O crescimento sugere maior atividade do mercado imobiliário no investimento em edificações verticalizadas nesse período, embora não seja possível auferir se se trata de uma tendência ou de um movimento pontual relativo ao período histórico analisado.

5.3. Espacialização dos dados da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Jacareí

Em relação aos processos administrativos em que foi concedido a empreendedores o direito de construir acima do potencial construtivo básico, mediante o pagamento de Outorga Onerosa, a pesquisa levantou junto à Secretaria de Finanças municipal os dados dos imóveis em que foram coletados recursos da outorga, conforme cruzamento de informações entre o sistema automatizado de cobranças do órgão e os dados inclusos no cadastro imobiliário municipal.

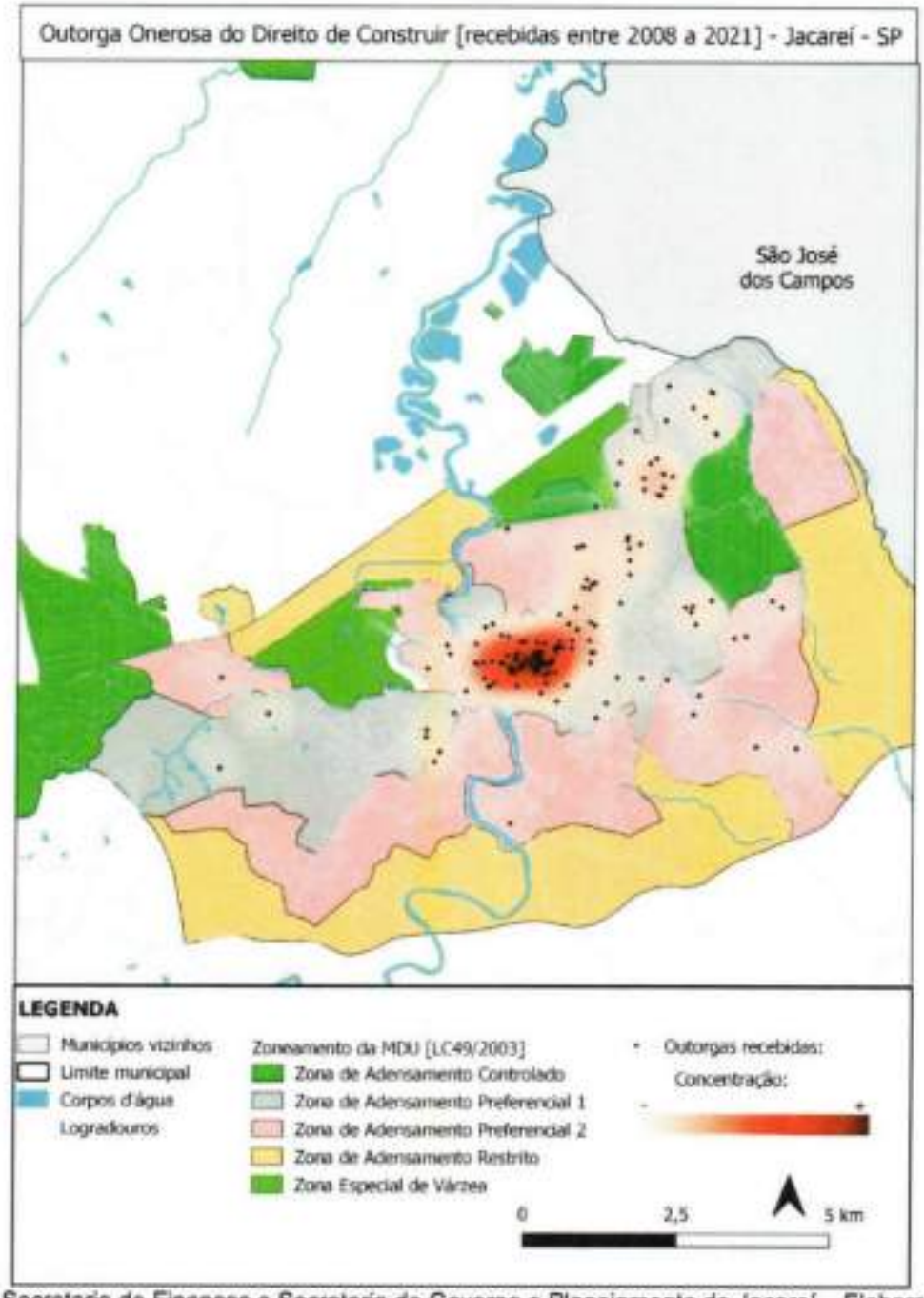
A partir das informações obtidas das Outorgas pagas ao município no período entre 2008 e junho de 2021, referenciando os pagamentos de OODC ao Tesouro Municipal aos imóveis aos quais estão vinculados, conforme numeração obtida junto ao cadastro imobiliário municipal, foi possível individualizar os imóveis aos quais o instrumento urbanístico foi aplicado.

A partir da localização no cadastro imobiliário municipal, foi feito o georreferenciamento dos mesmos por meio da plataforma ArcGis, classificando os imóveis pelo volume de Outorga paga à municipalidade. Entre os imóveis aos quais foi autorizada pelo poder público municipal a construção acima do potencial construtivo mediante pagamento de importância financeira, encontram-se imóveis destinados ao uso residencial, comercial, de serviços.

A figura 15 demonstra a distribuição espacial dos imóveis vinculados aos processos de pagamento de OODC pelo território de Jacareí no período analisado, por meio de metodologia de mapa de calor, desconsiderando-se os volumes financeiros projetados.

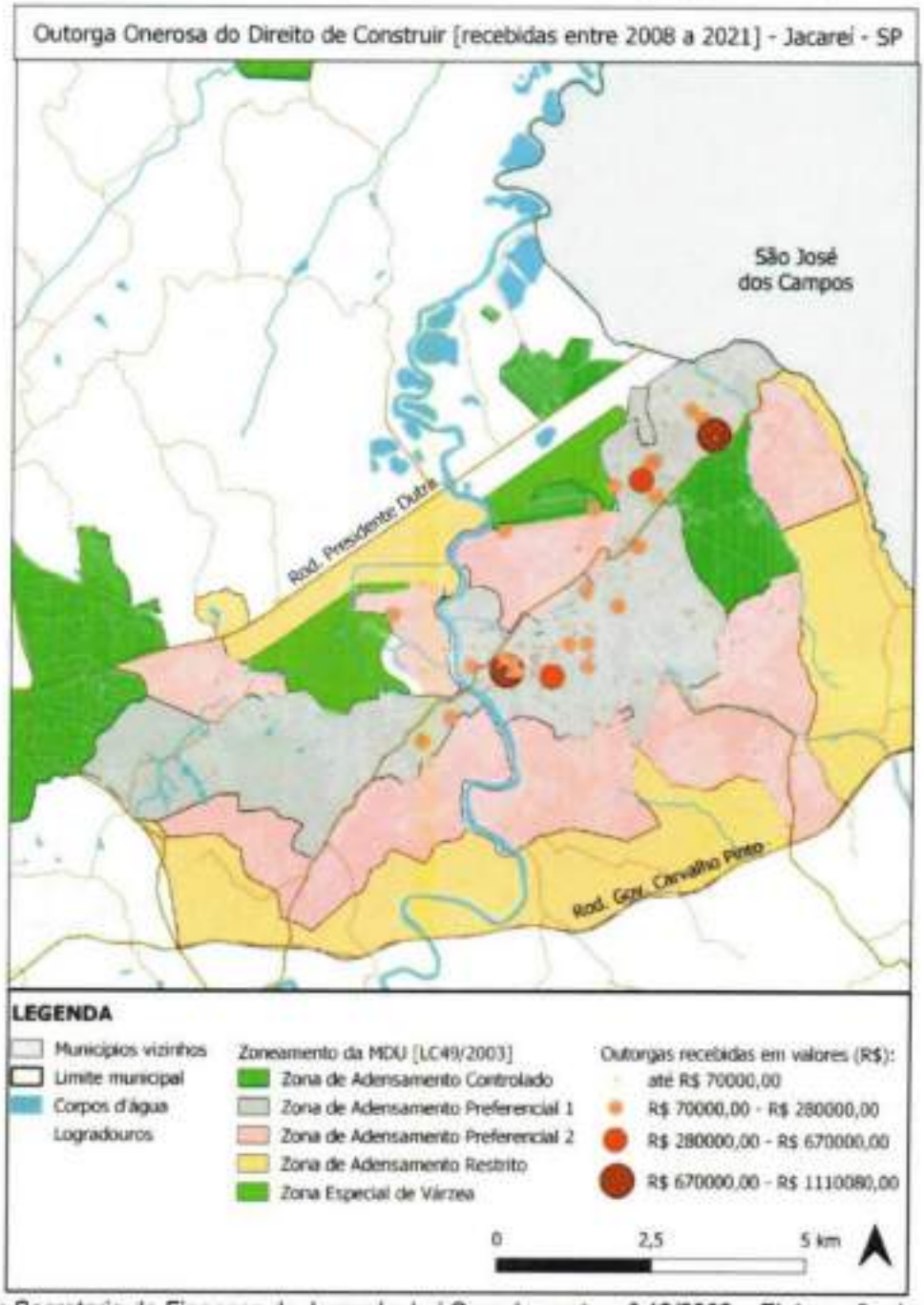
Já no mapa disposto na figura 15, os processos de pagamento de outorga foram classificados em quatro categorias: aqueles em que foi prestada contrapartida financeira em valor até R$ 70.000,00 (setenta mil reais); os que pagaram importância referente à OODC entre R$ 70.000,00 (setenta mil reais) e R$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais); aqueles em que houve pagamento de OODC entre R$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) e R$ 670.000,00 (seiscentos e setenta mil reais); e, por fim, aqueles em que houve pagamento de Outorga Onerosa entre R$ 670.000,00 (seiscentos e setenta mil reais) e R$ 1.110.080,00 (um milhão, cento e dez mil e oitenta reais). Neste mapa, foi utilizada a metodologia de símbolo proporcional (círculo), pela qual o tamanho do símbolo representa o volume da OODC paga ao município por imóvel.

Figura 15: Mapa de calor da distribuição das Outorgas Onerosas do Direito de Construir no Município de Jacareí (2009-2021).



Fonte: Secretaria de Finanças e Secretaria de Governo e Planejamento de Jacareí – Elaboração do autor

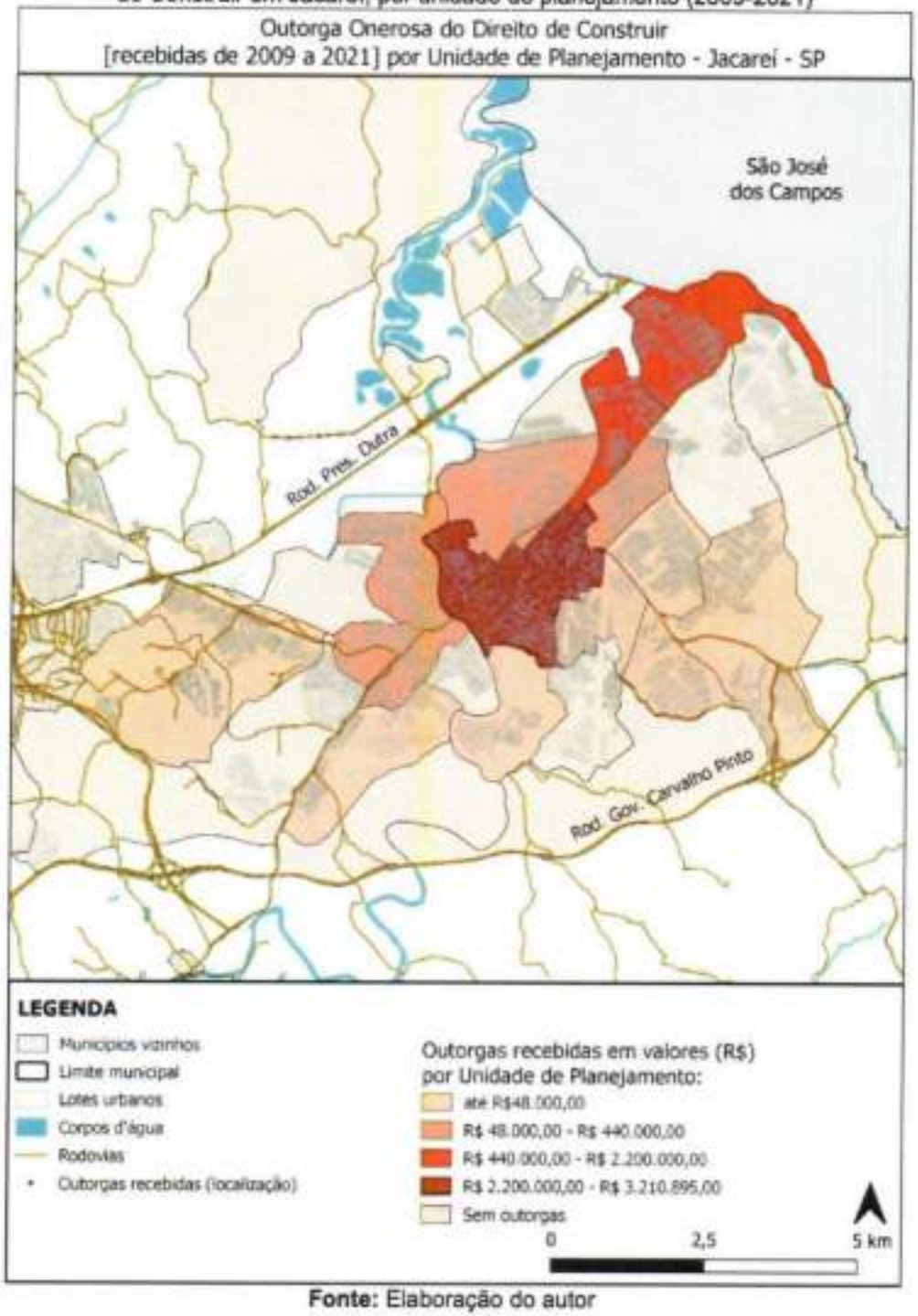
Figura 16: Distribuição espacial das Outorgas Onerosas do Direito de Construir concedidas no Município de Jacareí, proporcionalmente ao valor pago (2009-2021)



Fonte: Secretaria de Finanças de Jacareí e Lei Complementar nº 49/2003 – Elaboração do autor

A figura 15 demonstra o volume de recursos arrecadados por meio da OODC no período estudado, distribuído pelas unidades de planejamento municipal em que estão localizados os imóveis em que foi concedido o benefício.

Figura 17: Distribuição espacial da arrecadação de recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Jacareí, por unidade de planejamento (2009-2021)



Fonte: Elaboração do autor

Da análise das representações gráficas dispostas nas figuras 15, 16 e 17, é possível inferir que, embora a unidade de planejamento central concentre o maior volume de imóveis em que foi concedido potencial construtivo adicional via pagamento de prestação financeira, se considerados os valores financeiros pagos referentes à OODC, três unidades de planejamento concentram o maior volume financeiro gerado aos cofres públicos mediante aplicação do instrumento urbanístico.

Nessas UPs, a metodologia utilizada nas figuras 16 e17 demonstrou que os terrenos em que foram registrados os maiores volumes pagos por potencial construtivo adicional estão nas unidades de planejamento da região central - C[16], além das UPs E1[17] e E3[18] – estas últimas localizadas na região leste do município.

Da leitura da figura 15, a qual demonstra o mapa de calor do número de imóveis em que foi arrecadado recursos advindos da Outorga Onerosa, percebe-se que, em termos absolutos, o número de processos de aplicação do instrumento urbanístico concentra-se na região central (C) de Jacareí.

Entretanto, da interpretação conjunta das figuras 16, 17 e 18, percebe-se que um volume considerável de recursos financeiros foi direcionado ao município oriundo de empreendimentos imobiliários localizados nos bairros das unidades de planejamento E1 e E3, próximas à região de conurbação de Jacareí com São José dos Campos. Nas regiões E1 e E3, estão localizados os bairros Villa Branca e Jardim Califórnia, respectivamente, ambos conhecidos como bairros em que há grandes empreendimentos imobiliários em andamento, em especial condomínios residenciais de alto padrão.

Nesse sentido, para fins de continuidade da análise, foram realizadas novas espacializações dos dados referentes aos imóveis em que foi concedida a Outorga Onerosa em Jacareí. Porém, na próxima seção, são considerados apenas os empreendimentos

---

[16] Segundo o plano diretor vigente, integram a unidade de planejamento central (C) os bairros Centro, Jardim Rio Paraíba, Jardim São José/ Vila São José, Jardim Leonídia, Jardim Mesquita, Jardim Esper, Vila Pinheiro, Jardim Itamaraty, Jardim São Manoel, Jardim Bela Vista, Jardim Boa Vista, Jardim do Cruzeiro, Vila Denise, Vila Nossa Senhora de Fátima, Jardim Liberdade, Jardim Pereira do Amparo, Vila Aprazível, Vila Maria e Vila Formosa.

[17] Segundo o plano diretor vigente, integram a unidade de planejamento E1 os bairros Villa Branca e Rio Comprido.

[18] Segundo o plano diretor vigente, integram a unidade de planejamento E3 os bairros Jardim Primavera, Jardim Califórnia, Jardim Luiza, Jardim Vera Lúcia, Jardim Nicélia, Jardim Dora e Jardim Marcondes.

imobiliários voltados à habitação que foram licenciados pelo poder público municipal mediante pagamento de Outorga. O objetivo foi espacializar e analisar a produção de estoque de unidades habitacionais em condomínios verticais, separados por unidade de planejamento, e avaliar se a partir dos dados referentes ao recolhimento de valores referentes à compra de potencial construtivo adicional por empreendedores, é possível inferir tendências de adensamento ou verticalização em unidades de planejamento municipal.

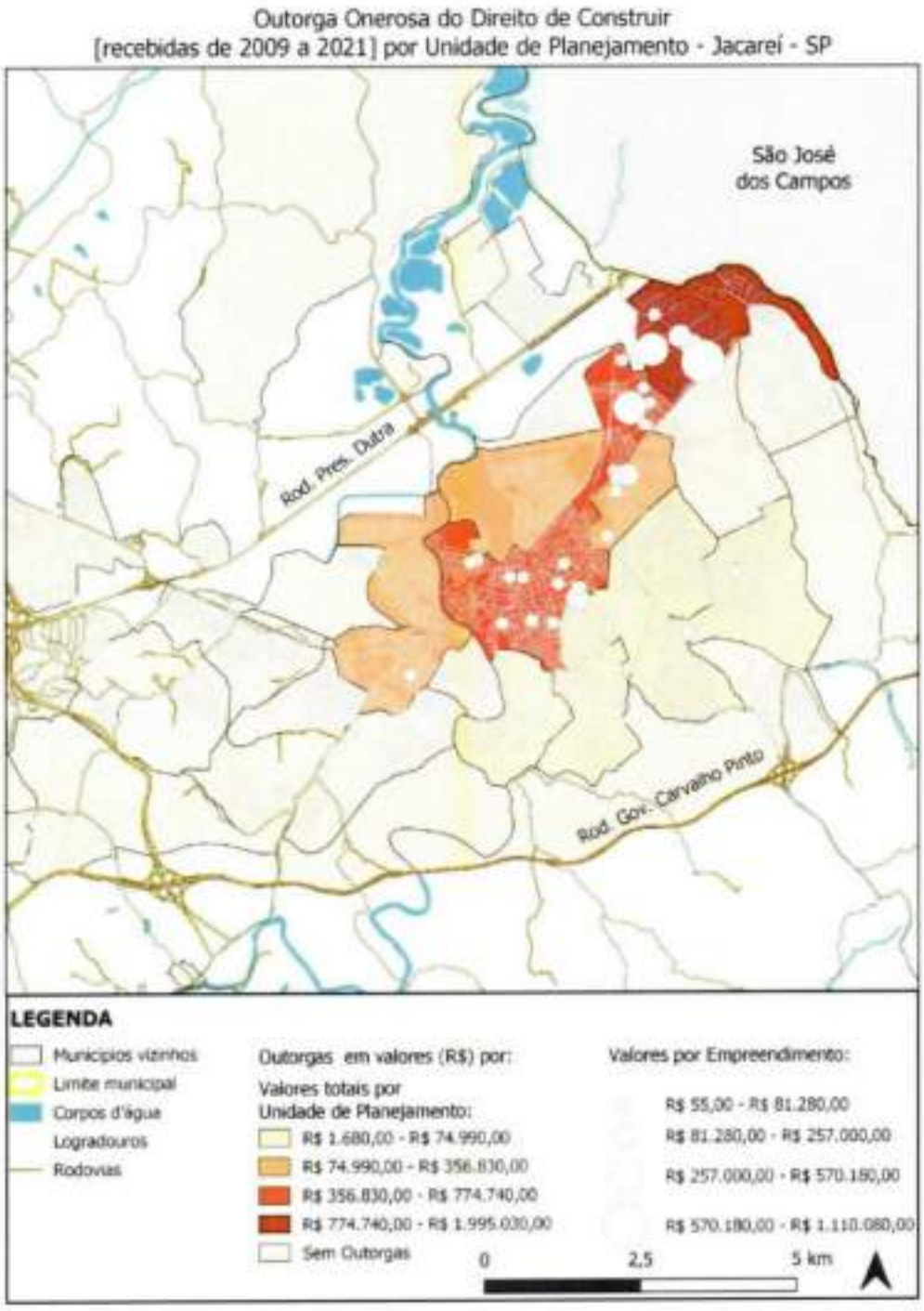
5.4. Análise espacial dos dados referentes à OODC em edificações habitacionais verticalizadas

Consideradas apenas as informações referentes aos empreendimentos verticalizados voltados à disponibilização de novas unidades habitacionais no mercado imobiliário local, a disposição espacial dos imóveis no mapa de Jacareí, localizando-os por unidade de planejamento, permite uma nova leitura.

Na figura 16, a qual considera apenas os empreendimentos imobiliários voltados à habitação vertical, foram utilizadas conjuntamente duas metodologias de leitura espacial de dados – os símbolos proporcionais e o mapa coroplético – a fim de identificar onde há maior geração de pagamentos por imóvel pelo direito construir acima do coeficiente de aproveitamento básico do solo, para fins de criação de estoque de unidades habitacionais.

Utilizando-se as duas metodologias combinadas, tem-se a representação gráfica da distribuição espacial dos empreendimentos habitacionais com maior geração de recursos ao poder público municipal via Outorga Onerosa (Figura 16):

Figura 18: Distribuição da OODC arrecadada pelo município em empreendimentos habitacionais

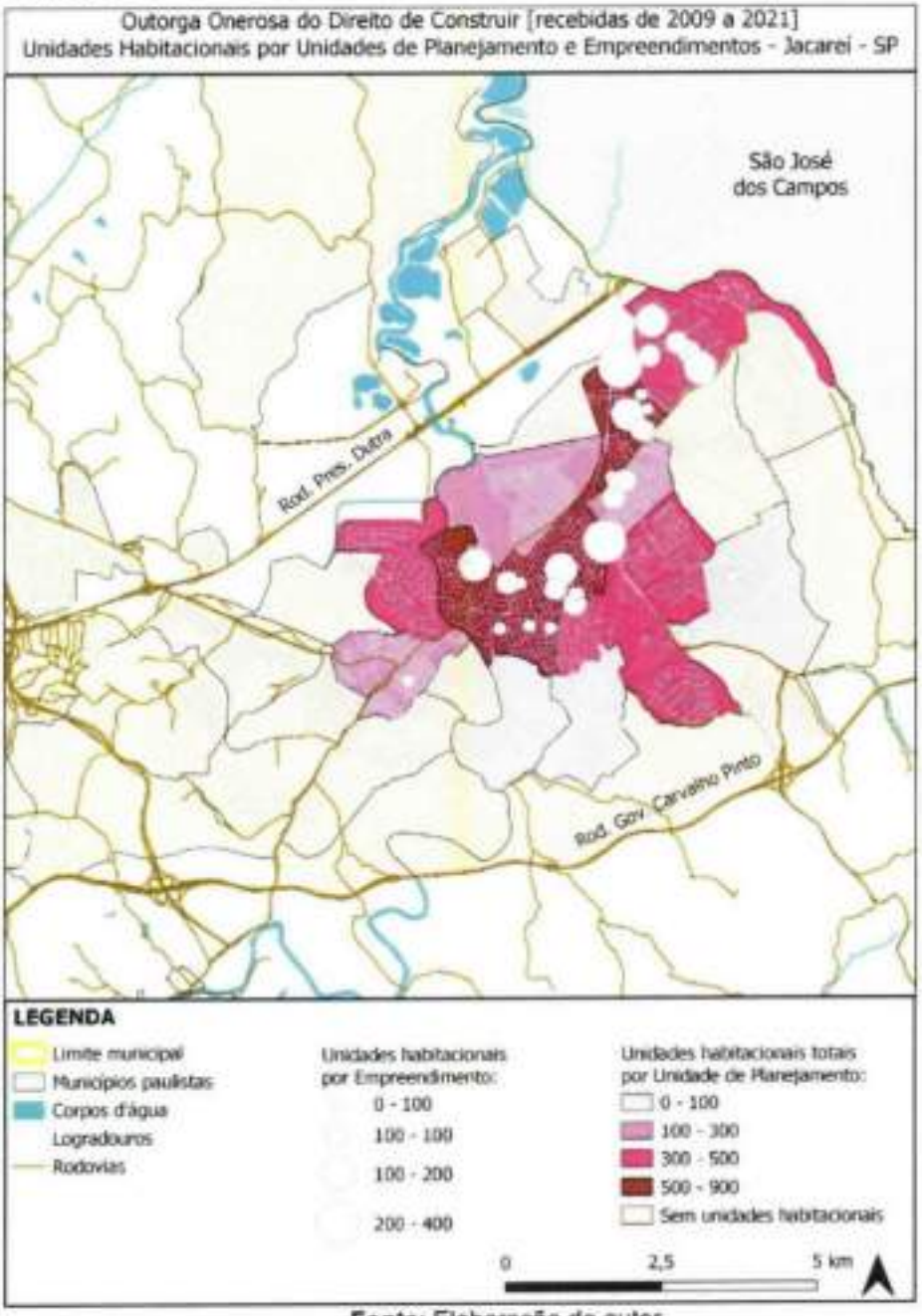


Fonte: Elaboração do autor.

A figura 16 mostra que a geração de recursos financeiros a partir da aplicação do instrumento urbanístico se deu nas unidades de planejamento E1 e E3, as quais compreendem

os bairros Villa Branca e Jardim Califórnia. Entretanto, utilizando-se a mesma metodologia aplicada na figura 16, porém tendo como referência o número de unidades habitacionais por empreendimento, tem-se a seguinte leitura espacial dos dados (figura 17):

Figura 19: Distribuição do número de unidades habitacionais nos imóveis em que foi arrecadada OODC



Fonte: Elaboração do autor

Do cruzamento das informações dispostas nas figuras 18 e 19, percebe-se que, nos empreendimentos imobiliários habitacionais analisados, não há correspondência entre o valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir paga pelo empreendedor com o número de unidades habitacionais a ser gerada. Em alguns casos, como os empreendimentos localizados nas unidades de planejamento E1 e E3, onde se localizam os bairros Villa Branca e Jardim Califórnia, verifica-se que o valor da Outorga Onerosa paga e o número de unidades habitacionais por empreendimento são igualmente expressivos. Entretanto, há empreendimentos em que se projeta um grande número de unidades habitacionais, porém não houve prestação de pagamento significativo pelo potencial construtivo adicional.

O quadro 14, que leva em consideração apenas os empreendimentos habitacionais em que houve pagamento de Outorga Onerosa no período entre 2009 e 2021, apresenta a distribuição por região das unidades habitacionais projetadas e o valor total de OODC paga no período.

Quadro 14: Análise comparativa da distribuição de empreendimentos habitacionais por região (2009-2021)

Região	Nº de empreendimentos habitacionais que pagaram OODC	Valor total da OODC gerada	Valor venal médio do metro quadrado	Nº projetado de novas unidades habitacionais
Central (C)	13	R$ 478.679,28	R$ 267,95	919
Leste (L)	19	R$ 3.235.658,51	R$ 216,14	2.081
Oeste (W)	6	R$ 315.074,04	R$ 256,35	638
Sul (S)	4	R$ 27.469,71	R$ 135,22	991
Norte (N)	2	R$ 256.233,87	R$ 158,39	208

Fonte: Elaboração do autor

Dessa forma, percebe-se, da análise dos dados quantitativos dos empreendimentos habitacionais distribuídos por região, considerando o número projetado de unidades habitacionais e o valor de Outorga Onerosa do Direito de Construir arrecadado, que a região Leste (E) responde por 71% do volume de recursos arrecadados pelo poder público municipal a partir da concessão de potencial construtivo adicional a empreendimentos habitacionais privados. A região é responsável ainda por 44% do total do estoque de unidades residenciais esperado dos empreendimentos que pagaram OODC ao município entre 2009 e 2021.

Isolando-se os bairros Villa Branca, localizado na unidade de planejamento E1, e Jardim Califórnia, na UP E3, ambos próximos à região limítrofe com São José dos Campos, tem-se os

montantes de OODC arrecadadas no período, bem como de número de novas unidades habitacionais, para cada bairro (quadro 15).

Quadro 15: OODC e número projetado de novas unidades habitacionais nos bairros Villa Branca e Jardim Califórnia (2009-2021)

Bairro	Nº de empreendimentos habitacionais que pagaram OODC	OODC arrecadada (2009-2018)	Valor venal médio do m²	Nº projetado de novas unidades habitacionais
Villa Branca	5	R$ 1.995.034,43	293,31	544
Jardim Califórnia	7	R$ 773.132,03	202,97	894

Fonte: Elaboração do autor

Considerando apenas os dois bairros, tem-se 64% do total da OODC arrecadada de projetos habitacionais entre 2009 e 2021 e 30% do número de novas unidades residenciais a serem disponibilizadas no mercado imobiliário local nos próximos anos, o que sugere tendência de verticalização em ambas as localidades – Villa Branca e Jardim Califórnia -, em razão dos valores de Outorga consideravelmente altos arrecadados e o estoque de unidades imobiliárias a ser disponibilizado nos próximos anos no mercado.

Importante ressaltar que a proximidade dos municípios de Jacareí e São José dos Campos – dada a situação de conurbação indicada na figura 3 deste estudo – pode indicar que as novas unidades projetadas em ambos os bairros venham a servir o mercado consumidor oriundo de São José dos Campos e de outras cidades próximas. O grande fluxo de pessoas indicado pelos dados fornecidos pela concessionária de transporte coletivo de Jacareí comprova a existência de considerável dinâmica interurbana entre os dois municípios, o que pode influenciar no mercado imobiliário local. Entretanto, são suposições empíricas que carecem de comprovação por meio de investigação.

Destaque-se também que os empreendimentos analisados não representam a totalidade dos condomínios verticais em vias de implantação no território municipal. Nesta pesquisa, levou-se em consideração apenas os empreendimentos que já haviam efetuado o pagamento de OODC ao município.

Não foram considerados os projetos habitacionais em que o benefício havia sido concedido, porém, o pagamento não foi efetuado; empreendimentos que estavam em fase de licenciamento junto ao poder público municipal ou projetos habitacionais verticalizados em que

não tenha sido paga OODC por não ter sido superado o coeficiente de aproveitamento básico do solo, dada a fórmula de cálculo da Outorga Onerosa.

Ainda na comparação entre regiões do município indicada no quadro 13, chama a atenção os dados referentes à região Sul do município, onde foram registrados apenas quatro empreendimentos habitacionais verticalizados, os quais representaram um montante total de OODC arrecadada de R$ 27.469,71 (vinte e sete mil, quatrocentos e sessenta e nova reais e setenta e um centavos), porém, respondem por 991 novas unidades habitacionais na região.

O grande volume de unidades habitacionais geradas por condomínio com pagamento de pequeno valor de OODC pode ser explicado em razão da fórmula de cálculo da concessão do benefício, prevista na Lei Municipal nº 4.850/2005.

6. EXPERIÊNCIAS MUNICIPAIS RECENTES NA REGULAMENTAÇÃO DA OODC

A partir da compreensão das características territoriais, econômicas, sociais e urbanísticas de Jacareí e da legislação urbanística da cidade, o presente estudo irá buscar apresentar experiências recentes de municípios brasileiros na regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), as quais foram objeto de estudo pelo Grupo Técnico Interdisciplinar de Trabalho nomeado pela Portaria nº 1.818/2026.

6.1. São José dos Campos-SP

Em 2025, o município de São José dos Campos-SP promoveu alterações significativas na regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, com a revisão de seu plano diretor, a qual resultou na publicação da Lei Complementar Municipal nº 702/2025, e do Decreto Municipal nº 20.106/2025, que regulamentou as novas normas dispostas para a OODC.

Em análise rápida, é possível verificar que, ao promover alterações nas regras de aplicação da OODC, o município utiliza o instrumento urbanístico como ferramenta de indução urbanística voltada à qualificação do espaço urbano, ao adensamento seletivo e à promoção de maior integração entre espaço privado e espaço público.

De forma esquemática, as estratégias urbanísticas adotadas por São José dos Campos na aplicação da OODC podem ser sintetizadas da seguinte maneira:

6.1.1. Direcionamento do adensamento para áreas urbanas estratégicas:

Objetivo urbanístico: Concentrar o crescimento urbano em áreas consideradas mais adequadas à intensificação da ocupação, especialmente nas macrozonas já dotadas de infraestrutura urbana instalada.

Estratégia normativa: aplicação prioritária da OODC na:

- Macrozona de Consolidação (MC);
- Macrozona de Estruturação (ME)

6.1.2. Incentivo ao uso misto do solo

Objetivo urbanístico: estimular maior diversidade funcional nas áreas urbanas adensadas, reduzindo deslocamentos pendulares e fortalecendo a urbanidade.

Estratégia normativa: O Decreto nº 20.106/2025 prevê tratamento diferenciado para empreendimentos de uso misto, especialmente aqueles que integrem:

- uso residencial multifamiliar;
- uso não residencial no pavimento térreo (fachada ativa).

Critérios previstos: O uso misto deverá:

- ocupar ao menos 50% do pavimento térreo com atividades não residenciais; ou
- garantir participação mínima dos usos na composição do empreendimento.

6.1.3. Incentivo à implantação de fachadas ativas

Objetivo urbanístico: promover maior interação entre edifícios e espaço público, favorecendo circulação de pessoas, segurança urbana e dinamização econômica.

Estratégia normativa: a legislação estabelece incentivos urbanísticos e fatores diferenciados na OODC para empreendimentos que adotem:

- fachadas ativas;
- atividades comerciais e de serviços voltadas ao passeio público;
- integração visual entre lote e via pública.

Exigências associadas:

- permeabilidade visual mínima;
- redução de barreiras físicas;
- integração da fachada com áreas de fruição pública;
- estímulo à ocupação do térreo por atividades abertas ao público;

- entre outras.

6.1.4. Estímulo à criação de áreas de fruição pública

Objetivo urbanístico: ampliar espaços acessíveis e de convivência coletiva à inseridos em lotes privados.

Estratégia normativa: a legislação prevê incentivos urbanísticos para empreendimentos que:

- implantem áreas internas de fruição pública;
- destinem parcelas do lote ao uso coletivo;
- integrem tais áreas às fachadas ativas.

Características exigidas:

- acesso público;
- permeabilidade visual;
- integração física com a calçada e o passeio;
- pavimentação permeável;
- soluções paisagísticas e ambientais;
- entre outas

6.1.5. Integração entre sustentabilidade urbana e incentivos construtivos

Objetivo urbanístico: associar potencial construtivo adicional à adoção de soluções ambientalmente sustentáveis.

Estratégia normativa: a legislação estabelece fatores de sustentabilidade vinculados à OODC, incentivando:

- jardins de chuva;
- biovaletas;
- pavimentos permeáveis;
- áreas verdes adicionais;
- ventilação e iluminação naturais;
- teto verde;
- soluções baseadas na natureza;
- entre outros.

6.2. Belo Horizonte-MG

A Lei Municipal nº 11.181/2019 - Plano Diretor do Município de Belo Horizonte traçou diretrizes no sentido de incentivar os agentes econômicos a promover o adensamento em áreas definidas pela legislação como preferenciais, bem como a estimular a qualificação dos espaços urbanos. A aplicação da OODC foi regulamentada pela Lei Municipal nº 11.216/2020 (alterada posteriormente pela Lei Municipal nº 11.513/2023) e pelo Decreto Municipal nº 17.272/2020, alterado pelo Decreto Municipal nº 18.348/2023.

De forma esquemática, as estratégias urbanísticas adotadas por São José dos Campos na aplicação da OODC podem ser sintetizadas da seguinte maneira:

6.2.1. Direcionamento do adensamento para áreas prioritárias (I

Objetivo urbanístico: priorização da permissão á OODC em áreas consideradas mais adequadas à intensificação urbana, especialmente:

- zonas de ocupação preferencial;
- áreas de centralidade;
- áreas de grandes equipamentos urbanos;
- eixos estruturadores e áreas com infraestrutura instalada.

No caso específico da OODC, o art. 12 determina que empreendimentos situados em:

- zonas de ocupação preferencial;
- centralidades regionais;
- áreas de grandes equipamentos;

devam adquirir obrigatoriamente parte do potencial construtivo adicional (pelo menos 305) por meio da OIDC.

Estratégia normativa: o município procura:

- concentrar o crescimento construtivo em áreas já urbanizadas;
- otimizar infraestrutura existente;
- reduzir dispersão urbana;
- fortalecer centralidades urbanas;
- induzir ocupação mais compacta e verticalizada.

6.2.2. Utilização da OODC como mecanismo de indução de "gentilezas urbanas"

Objetivo urbanístico: estimular empreendedores a adotar soluções urbanísticas qualificadoras do espaço urbano, chamadas na lei de "gentilezas urbanas".

Estratégias normativas: a Lei nº 11.513/2023 alterou a fórmula de cálculo da contrapartida financeira, criando a chamada "Variável por Localização – VL" (por analogia, corresponde ao "Fator de Planejamento" adotado pela legislação urbanística de Jacarei). Por meio da VL, foram criados descontos significativos para empreendimentos que adotem:

- fachada ativa;
- área de fruição pública;
- solução de sustentabilidade;
- medidas de resiliência urbana;
- permeabilidade vegetal qualificada.

A estratégia busca:

- aumentar circulação de pedestres;
- estimular vitalidade urbana;
- reduzir fachadas cegas;
- ampliar integração entre espaço privado e espaço público;
- fortalecer usos mistos;
- melhorar segurança urbana pela presença contínua de pessoas.

6.3. Florianópolis-SC

A legislação urbanística de Florianópolis revela uma estratégia de utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) fortemente vinculada à ideia de urbanismo compensatório e territorialmente direcionado, buscando associar o adensamento construtivo à produção de benefícios urbanos, ambientais e sociais nos distritos onde ocorre a valorização imobiliária.

A partir da análise do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 482/2014, com alterações posteriores), da Lei Complementar nº 755/2023 e do Decreto Municipal nº 27.238/2024, é possível identificar as seguintes estratégias institucionais:

6.3.1. OODC como instrumento de ordenamento da expansão urbana

Objetivo urbanístico: induzir a ocupação urbana nas áreas consideradas prioritárias pelo Plano Diretor, por meio da

Estratégia normativa: o Decreto Municipal nº 27.238/2024 prevê expressamente que a contrapartida da OODC poderá ser direcionada ao ordenamento e direcionamento da expansão urbana.

6.3.2. Territorialização da contrapartida urbanística

Objetivo urbanístico: direcionar a aplicação da contrapartida não pecuniária nas áreas em que houve o aproveitamento da OODC.

Estratégia normativa: a legislação estabelece que até 51% do valor da OODC poderá ser convertido em:

- obras;
- equipamentos;
- serviços urbanos;

desde que executados no próprio distrito administrativo onde ocorreu a valorização imobiliária decorrente do potencial construtivo adicional.

6.3.3. "Urbanismo por incentivos"

Objetivo urbanístico: Estimular a prestação da contrapartida da OODC em obras ou serviços para fins de qualificação do espaço urbano.

Estratégia normativa: A legislação prevê:

- converter até 51% da outorga em obras e serviços urbanos;

- obter desconto de 20% sobre a parcela convertida em contrapartida não pecuniária.
- o orçamento das obras recebe abatimento adicional de 5%.

6.3.4. Banco de Projetos Urbanos como mecanismo de indução territorial

Objetivo urbanístico: estimular o uso da contrapartida não pecuniária em regiões e projetos definidos como prioritários do ponto de vista do ordenamento territorial.

Estratégia normativa: criação do Banco de Projetos Urbanos por meio do qual são indicados os projetos com os quais serão utilizadas as contrapartidas (pecuniária e não pecuniária) da OODC.

6.3.5. Possibilidade de consorciamento entre beneficiários da OODC

Objetivo urbanístico: ampliar a escala das intervenções urbanas realizadas por meio de contrapartida não pecuniária.

Estratégia normativa: possibilitar o consorciamento entre beneficiários da OODC para execução de contrapartida não pecuniária.

6.3.6. Transparência e governança territorial

Objetivo urbanístico: ampliar o controle social e fortalecer a governança urbana.

Estratégia normativa: manutenção de portal público, com diretrizes legais para a atualização permanente das informações relativa à OODC, para fins de dar legitimidade ao instrumento e fortalecer a governança urbana.

6.4. Boas práticas identificadas

A partir da análise crítica das legislações urbanísticas dos municípios de São José dos Campos-SP, Belo Horizonte-MG e Florianópolis-SC, é possível traçar paralelos e

levantar estratégias em comum adotadas pelos três municípios, no sentido de utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir não apenas como instrumento arrecadatório, mas também de regulação e qualificação das ocupações urbanas.

Nos três casos, percebe-se uma utilização da OODC conjugada com outros instrumentos urbanísticos, como o estímulo à fachada ativa e às áreas de fruição pública, como forma de direcionar o interesse imobiliário para áreas definidas pela legislação municipal como mais aptas ao adensamento e, ao mesmo tempo, promover a qualificação urbana das mesmas. Trata-se de modelo de governança urbana em que os instrumentos urbanísticos previstos na legislação atuam de forma integrada, tendo como ponto de partida a leitura do território disposta no plano diretor municipal.

Abaixo, algumas das estratégias estabelecidas pelos três municípios na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir como instrumento de regulação urbana e que podem, em algum ponto, ser adaptadas à realidade urbanística de Jacareí para fins de incorporação à legislação local.

1. Aplicação de índices redutores mais favoráveis, como Fator de Planejamento (São José dos Campos-SP, Variável de Localização (Belo Horizonte-MG) ou Índice de Estímulo (Florianópolis-SC), em áreas definidas pelo Plano Diretor como mais adequadas ao adensamento;

2. Incentivo à qualificação urbana por meio da associação de índices redutores com a implantação de edificações de uso misto com fachada ativa e área de fruição pública;

3. Flexibilização de prestação da contrapartida devida a título de OODC, por meio do pagamento em obra ou serviço de engenharia, desde que com vinculação às finalidades estabelecidas pela legislação para a outorga onerosa;

4. Criação de instrumentos de gestão de projetos a serem beneficiados com recursos da OODC, de forma a modernizar e dar mais transparência à governança urbana.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo demonstra a consolidação e importância do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) para a política urbana municipal. Ao longo de duas décadas, a OODC cumpriu importante papel no sentido de dar base arrecadatório ao Município para captura de parte da mais-valia produzida pelo mercado imobiliário para reinvestimento em projetos municipais de qualificação do espaço urbano. Entretanto, passados 20 anos da vigência da Lei Municipal nº 4.850/2005, necessário fazer uma revisitação da legislação à luz de uma leitura crítica do contexto social, econômico, urbanístico e metropolitano sob o qual ela vem sendo aplicada.

Os dados demonstram que, durante o período analisado, Outorga Onerosa do Direito de Construir foi efetivamente aplicada pela Municipalidade, gerando fluxo de arrecadação e efetiva utilização nas finalidades determinadas em lei e reinvestimento na política urbana. Entretanto, dadas as características territoriais, demográficas, sociais, econômicas e metropolitanas, é recomendável que o instituto seja repensado de forma estratégica e articulada com outros instrumentos urbanísticos, como o zoneamento municipal, o estudo de impacto de vizinhança, o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo, entre outros disponíveis à municipalidade.

Esses instrumento tem potencial para, em conjunto com outras ferramentas legais, integrar o marco regulatório de gestão territorial do município formado por um sistema de incentivos e restrições destinados à incentivar e qualificar os processos de adensamento nas áreas consideradas mais aptas para tal e restringir – ou, pelo menos, exigir mais garantias do empreendedor – naquelas consideradas menos aptas em razão da baixa disponibilidade de infraestrutura urbana.

Mas, para que tal sistema de governança seja viável, recomendável que o mesmo seja permanentemente revisado à luz das dinâmicas territoriais contemporâneas, levando-se em conta as características territoriais, demográficas, sociais, econômicas e, principalmente, metropolitanas. No caso de Jacareí, impossível fazer a modelagem de sua gestão urbana sem levar em consideração o atual processo de financeirização da produção da

habitação e as dinâmicas imobiliárias registradas na cidade vizinha, São José dos Campos, conforme já registrado nesse estudo.

O presente documento demonstrou que o Município apresenta histórico de crescimento urbano horizontal acelerado e disperso, marcado pela formação de tecido urbano fragmentado e de baixa densidade populacional, fenômeno que produz impactos relevantes sobre os custos de implantação e manutenção da infraestrutura urbana, mobilidade, saneamento e prestação de serviços públicos. Nesse contexto, a OODC assume relevância estratégica não apenas como instrumento arrecadatório, mas sobretudo como mecanismo potencial de indução territorial e de racionalização da ocupação urbana.

A análise comparativa entre experiências municipais recentes demonstrou que diversos municípios brasileiros vêm aperfeiçoando a utilização da OODC mediante adoção de estratégias mais sofisticadas de indução urbanística, articulando o instrumento a políticas de adensamento qualificado, incentivo à fachada ativa, implantação de áreas de fruição pública, estímulo ao uso misto do solo, promoção da mobilidade sustentável e qualificação do espaço urbano. Experiências como as de São José dos Campos-SP, Belo Horizonte-MG e Florianópolis-SC revelam tendência contemporânea de utilização da OODC como instrumento ativo de planejamento territorial e não apenas como mecanismo de arrecadação financeira.

Dessa forma, conclui-se que o atual momento de revisão da legislação urbanística municipal representa oportunidade relevante para reposicionar a Outorga Onerosa do Direito de Construir dentro de uma estratégia mais ampla de governança territorial, alinhada às diretrizes do novo Plano Diretor de Ordenamento Territorial (LC nº 126/2025), às dinâmicas metropolitanas contemporâneas e aos desafios urbanos da primeira metade do século XXI.

REFERÊNCIAS

ABDAL, Alexandre; MACEDO, Caio César Ferreira de; ROSSINI, Gabriel Almeida Antunes; GASPAR, Ricardo Carlos. Caminhos e descaminhos da macrometrópole paulista: dinâmica econômica, condicionantes externos e perspectivas. *Cadernos Metrópole*, 21(44), 2019, p. 145-168. https://doi.org/10.1590/2236-9996.2019-4407. Acesso em: 10 mai. 2026.

BELO HORIZONTE. Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019. Institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Diário Oficial do Município: Belo Horizonte, MG, 9 ago. 2019.

BELO HORIZONTE. Lei nº 11.216, de 5 de março de 2020. Regulamenta a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Diário Oficial do Município: Belo Horizonte, MG, 6 mar. 2020.

BELO HORIZONTE. Lei nº 11.513, de 29 de dezembro de 2023. Altera a Lei nº 11.216, de 5 de março de 2020, que regulamenta a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Belo Horizonte. Diário Oficial do Município: Belo Horizonte, MG, 30 dez. 2023.

BELO HORIZONTE. Decreto nº 17.272, de 17 de março de 2020. Regulamenta procedimentos relativos à aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Belo Horizonte. Diário Oficial do Município: Belo Horizonte, MG, 18 mar. 2020.

FLORIANÓPOLIS. Lei Complementar nº 482, de 17 de janeiro de 2014. Institui o Plano Diretor de Urbanismo do Município de Florianópolis e dá outras providências. Diário Oficial do Município: Florianópolis, SC, 2014.

FLORIANÓPOLIS. Lei Complementar nº 739, de 2023. Altera dispositivos da Lei Complementar nº 482, de 17 de janeiro de 2014, que institui o Plano Diretor de Urbanismo do Município de Florianópolis. Diário Oficial do Município: Florianópolis, SC, 2023.

FLORIANÓPOLIS. Lei Complementar nº 755, de 2023. Regulamenta a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Florianópolis e dá outras providências. Diário Oficial do Município: Florianópolis, SC, 2023.

FLORIANÓPOLIS. Decreto nº 27.238, de 2024. Regulamenta a contrapartida não pecuniária relacionada à aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Florianópolis. Diário Oficial do Município: Florianópolis, SC, 2024.

FUNDAÇÃO SEADE. Pesquisa Seade Municípios: 2024. São Paulo, Fundação Seade. Disponível em: https://municipios.seade.gov.br/. Acesso em: 10 mai. 2026.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo Brasileiro de 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2012.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Estimativas da população 2021. Rio de Janeiro: IBGE, 2021.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo Brasileiro de 2022. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Pesquisa de informações básicas municipais: MUNIC 2021. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2101985. Acesso em: 21 maio 2026.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Regiões de influência das cidades: 2018. - Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

JACAREÍ. Lei nº 4.850, de 7 de janeiro de 2005. Dispõe sobre o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí e dá outras providências. Diário Oficial do Município: Jacareí, SP, 2005.

JACAREÍ. Lei Complementar nº 49, de 12 de dezembro de 2003. Dispõe sobre normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Jacareí e dá outras providências. Diário Oficial do Município: Jacareí, SP, 2003.

JACAREÍ. Lei nº 5.867, de 19 de dezembro de 2014. Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Jacareí e dá outras providências. Diário Oficial do Município: Jacareí, SP, 2014.

JACAREÍ. Lei Complementar nº 126, de 2025. Institui o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí e dá outras providências. Diário Oficial do Município: Jacareí, SP, 2025.

JACAREÍ. Lei nº 6.848, de 2026. Disciplina o uso, ocupação e urbanização do solo no Município de Jacareí e dá outras providências. Diário Oficial do Município: Jacareí, SP, 2026.

JACAREÍ. Prefeitura Municipal de Jacareí. *Caderno de Caracterização do Município*. Jacareí: Prefeitura Municipal de Jacareí, 2002.

JACAREÍ. Prefeitura Municipal de Jacareí. *Caderno de Leitura Técnica*. Jacareí: Prefeitura Municipal de Jacareí, 2022.

JACAREÍ. Prefeitura Municipal de Jacareí. *Pesquisa Origem-Destino*. Jacareí: Prefeitura Municipal de Jacareí, 2024.

MORAES, Alexandre Vaz de Oliveira. *Limites e desafios da Outorga Onerosa do Direito de Construir na promoção das funções sociais da cidade: um estudo do Município de Jacareí-SP*. 2023. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento, Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos, 2023.

REIS FILHO, Nestor Goulart. *Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano*. São Paulo: Via das artes, 2006.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Lei Complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos e dá outras providências. Diário Oficial do Município: São José dos Campos, SP, 30 nov. 2018.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Lei Complementar nº 702, de 17 de março de 2025. Altera dispositivos da Lei Complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018, que institui o Plano

Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos. Diário Oficial do Município: São José dos Campos, SP, 18 mar. 2025.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Decreto nº 20.106, de 2025. Regulamenta a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de São José dos Campos. Diário Oficial do Município: São José dos Campos, SP, 2025.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intraurbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

Prefeitura convida para consulta pública nesta quinta-feira (6) sobre projeto de lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir; saiba mais

Destaque 2 (https://www.jacarei.sp.gov.br/destaque-2/), Notícias (https://www.jacarei.sp.gov.br/noticias/), Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento Urbano (https://www.jacarei.sp.gov.br/secretaria-de-meio-ambiente/)

03/08/2026 (https://www.jacarei.sp.gov.br/2026/08/03/)

Escutar áudio do texto



A Prefeitura de Jacareí, por meio da Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento Urbano, convida a população para participação em uma consulta pública que prevê a discussão do projeto de lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). O encontro será na **quinta-feira (6), às 18h, no auditório da Secretaria de Educação** (R. Lamartine Delamare, 69 – Centro).

Uma cartilha com detalhes sobre a iniciativa pode ser conferida on-line (clique aqui (https://www.jacarei.sp.gov.br/cartilha-outorga-onerosa-do-direito-de-construir/)). A minuta do projeto de lei pode ser acessada aqui (https://www.jacarei.sp.gov.br/wp-content/uploads/2026/08/20260805-PL-Regulamenta-OODC-e-fachada-ativa-VERSAO-FINAL-COM-ALTERACOES-SOLICITADAS-PELO-GABINETE.pdf). Os moradores também podem contribuir por meio de um formulário, disponível aqui. (https://forms.cloud.microsoft/pages/responsepage.aspx?id=7qht3pmSqECFmnO19hGKHLc9uTwhJAlBjXHsh6AjWXZUMkIwQzdXUzZVN1JONUlBRlgzRlJCQkYyUy4u&origin=lprLink&route=shorturl)

A discussão do novo projeto acompanha a necessidade de atualização do regimento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, tendo em vista o acompanhamento ao novo Plano Diretor e à nova Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo. A lei municipal atual da OODC é de 2005.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir é um instrumento previsto pelo Estatuto da Cidade, que é a lei federal que regulamenta a política urbana. Ela prevê o pagamento de uma contrapartida ao município quando o proprietário deseja construir acima do limite

básico de construção definido pela legislação urbanística, em função da valorização que será obtida pelo imóvel.

:ursos obtidos pela contrapartida são usados com destinação específica para ício da população, como habitação de interesse social, implantação de parques e verdes, melhoria de espaços públicos, equipamentos urbanos e comunitários, regularização fundiária, preservação do patrimônio histórico e ambiental e ações voltadas ao ordenamento da expansão urbana.

"Planejar o crescimento da cidade é pensar na qualidade de vida da população. A atualização busca estimular um desenvolvimento urbano mais organizado, valorizando áreas com infraestrutura consolidada, qualificando os espaços públicos e criando melhores condições para moradores, empreendedores e futuras gerações", explicou a secretária-adjunta de Planejamento, Cláudia Ciapina Roldão.

Mudanças

As atualizações da OODC incorporam experiências observadas em outras cidades brasileiras, como São José dos Campos (SP), Florianópolis (SC) e Belo Horizonte (MG). A ideia é tornar a legislação mais moderna, transparente e eficiente.

Entre as principais mudanças previstas, está a redução do valor da contrapartida em regiões que já possuem infraestrutura urbana, transporte, comércio e serviços, estimulando que novos empreendimentos sejam construídos próximos dessas áreas. Empreendimentos localizados na região central também poderão receber incentivos específicos, estimulando a ocupação de áreas já urbanizadas e fortalecendo o comérci os serviços e a vida urbana.

Outras mudanças incluem incentivos para edificações com fachada ativa, estímulo ao uso misto dos imóveis, a melhorias de espaços públicos e revisão da forma de cálculo da outorga para reduzir distorções verificadas na legislação atual.

8 Shares Share Share Post Email

Share

construir (https://www.jacarei.sp.gov.br/tag/construir/), consulta (https://www.jacarei.sp.gov.br/tag/consulta/), direito (https://www.jacarei.sp.gov.br/tag/direito/), onerosa (https://www.jacarei.sp.gov.br/tag/onerosa/), oodc (https://www.jacarei.sp.gov.br/tag/oodc/), outorga (https://www.jacarei.sp.gov.br/tag/outorga/), planejamento (https://www.jacarei.sp.gov.br/tag/planejamento/), pública (https://www.jacarei.sp.gov.br/tag/publica/), urbano (https://www.jacarei.sp.gov.br/tag/urbano/)

uraMunicipaldeJacarei)

/UCybw3Vswddj82l9aMzUTGiQ)

:uradejacarei)

Termos de Uso e Política de Privacidade (https://www.jacarei.sp.gov.br/termos-de-uso-e-politica-de-privacidade/)

relacionamento@jacarei.sp.gov.br (mailto:relacionamento@jacarei.sp.gov.br) | CNPJ: 46.694.139/0001-83 | (12) 3955-9000
Endereço: Praça dos Três Poderes, 73 - Centro - Jacareí/SP - CEP 12327-170
025 Prefeitura de Jacareí. Todos os direitos reservados. Criação de Sites Profissionais: MIDIASIM (https://www.midiasim.com.br)



uraMunicipaldeJacarei)

)

/UCybw3Vswddj82l9aMzUTGiQ)

:uradejacarei)

Consulta pública sobre projeto de lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir recebe sugestões até 25 de agosto

Destaque 3 (https://www.jacarei.sp.gov.br/destaque-3/), Noticias (https://www.jacarei.sp.gov.br/noticias/), Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento Urbano (https://www.jacarei.sp.gov.br/secretaria-de-meio-ambiente/)

10/08/2026 (https://www.jacarei.sp.gov.br/2026/08/10/)

Escutar áudio do texto

Interessados devem contribuir pelo formulário on-line ou via e-mail



A Prefeitura de Jacareí, por meio da Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento Urbano, está com consulta pública aberta para o projeto de lei que visa atualizar a Outorga Onerosa do Direito de Construir. Os interessados devem apresentar sugestões e contribuições até **25 de agosto**, pelo formulário on-line (clique aqui (https://forms.cloud.microsoft/pages/responsepage.aspx?id=7qht3pmSgECFmnO19hGKHLc9uTwhJAlBjXHsh6AjWXZUMkIwQzdXUzZVN1JONUIBRlgzRlJGQkYyUy4u&origin=lprLink&route=shorturl)) ou por meio do e-mail **planejamento@jacarei.sp.gov.br** (mailto:planejamento@jacarei.sp.gov.br).

Na última quinta-feira (6), o tema foi alvo de um encontro que apresentou e discutiu a proposta com profissionais, empreendedores e população, em geral. Uma cartilha com detalhes sobre a iniciativa pode ser conferida on-line (**clique aqui** (https://www.jacarei.sp.gov.br/cartilha-outorga-onerosa-do-direito-de-construir/)). A minuta do projeto de lei também pode ser acessada pela internet (**clique aqui** (https://www.jacarei.sp.gov.br/wp-content/uploads/2026/08/20260805-PL-Regulamenta-OODC-e-fachada-ativa-VERSAO-FINAL-COM-ALTERACOES-SOLICITADAS-PELO-GABINETE.pdf)). A apresentação utilizada durante o encontro também está disponível para leitura (**clique aqui** (https://www.jacarei.sp.gov.br/wp-content/uploads/2026/08/Apresentacao_PL_OODC_Fachada_Ativa_Banco_Projetos-AUDIENCIA-06-08-26.pdf)).

Mudanças

As atualizações da OODC incorporam experiências observadas em outras cidades brasileiras, como São José dos Campos (SP), Florianópolis (SC) e Belo Horizonte (MG). A [illegible] tornar a legislação mais moderna, transparente e eficiente.

as principais mudanças previstas, está a redução do valor da contrapartida em [illegible]s que já possuem infraestrutura urbana, transporte, comércio e serviços, estimulando que novos empreendimentos sejam construídos próximos dessas áreas. Empreendimentos localizados na região central também poderão receber incentivos específicos, estimulando a ocupação de áreas já urbanizadas e fortalecendo o comércio, os serviços e a vida urbana.

Outras mudanças incluem incentivos para edificações com fachada ativa, estímulo ao uso misto dos imóveis, a melhorias de espaços públicos e revisão da forma de cálculo da outorga para reduzir distorções verificadas na legislação atual.

Outorga Onerosa do Direito de Construir

A discussão do novo projeto acompanha a necessidade de atualização do regimento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, tendo em vista o acompanhamento ao novo Plano Diretor e à nova Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo. A lei municipal atual da OODC é de 2005.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir é um instrumento previsto pelo Estatuto da Cidade, que é a lei federal que regulamenta a política urbana. Ela prevê o pagamento de uma contrapartida ao município quando o proprietário deseja construir acima do limite básico de construção definido pela legislação urbanística, em função da valorização q[illegible] será obtida pelo imóvel.

Os recursos obtidos pela contrapartida são usados com destinação específica para benefício da população, 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 e ações voltadas ao ordenamento da expansão urbana.

Share Share Post Email Share

construir (https://www.jacarei.sp.gov.br/tag/construir/), consulta (https://www.jacarei.sp.gov.br/tag/consulta/), direito (https://www.jacarei.sp.gov.br/tag/direito/), Lei [illegible] (https://www.jacarei.sp.gov.br/tag/lei/), onerosa (https://www.jacarei.sp.gov.br/tag/onerosa/), oodc (https://www.jacarei.sp.gov.br/tag/oodc/), outorga (https://www.jacarei.sp.gov.br/tag/outorga/), planejamento (https://www.jacarei.sp.gov.br/tag/planejamento/), pública (https://www.jacarei.sp.gov.br/tag/publica/)

/UCybw3Vswddj82l9aMzUTGiQ)

uradejacarei) Termos de Uso e Política de Privacidade (https://www.jacarei.sp.gov.br/termos-de-uso-e-politica-de-privacidade/)

relacionamento@jacarei.sp.gov.br (mailto:relacionamento@jacarei.sp.gov.br) | CNPJ: 46.694.139/0001-83 | (12) 3955-9000
Endereço: Praça dos Três Poderes, 73 - Centro - Jacareí/SP - CEP 12327-170
025 Prefeitura de Jacareí. Todos os direitos reservados. Criação de Sites Profissionais: MIDIASIM (https://www.midiasim.com.br)



JraMunicipaldeJacarei)

)

/UCybw3Vswddj82l9aMzUTGiQ)

:uradejacarei)

CONSULTA PÚBLICA SOBRE O PROJETO DE LEI DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR, FACHADA ATIVA E BANCO MUNICIPAL DE PROJETOS

DATA: 06/08/2026 – HORÁRIO:18H00 – LOCAL: AUDITÓRIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Nome completo	Instituição	Telefone	Email	Assinatura
Valter Machado Alves	AEASAC	12988158[illegible]	Valtinvagand@yahoo	[illegible]
José Mauro Siqueira	Sund. Rural	12 97027918	[illegible]	[illegible]
[illegible]	Próprio	12 981849732	m.aurelia.pres	[illegible]
José Walter Dias	PMJ	12981394181	j.walter.d@tatrud.com	[illegible]
Luis Missão		12 991640362		[illegible]
Ricardo de Souza Esper	—	12-997173488	ricardo.FMRESPER@gmail.com	[illegible]
João Pedro Souza	—	12 997610007	contato@jota-arq.com	[illegible]
Lucas Carvalho	IN SOLUS arquitetos	12 997049638	contato@insolus.arq.br	[illegible]
Walker Ferraz	SDE	12.98274.7650	walkerferraz@gmail.com	[illegible]
Flavio Brandão	S. América	12 997279954	flavio@s.america.com.br	[illegible]
Gilson N. de Santana	AEAJ	12997877137	gilson.santana@yahoo	[illegible]
M Luiza Porto Mello	AEAJ	12 99763.5233	arquiteta@portomello.arq.br	[illegible]
Felipe Facaim Mar		12 98[illegible]	FELIPPAMIA@GMAIL.COM	[illegible]
Carlos Andrade	AEAJ	12 98805 5419	CRANDRIOLLI@GMAIL.COM	[illegible]
Edson Balbino		12 99764 9899	balbino.edson@gmail.com	[illegible]
MARIANA TOSATO MACHADO	GEMAPLAN	12 98136.2805	MARIANATMACHADO@gmail.com	[illegible]
Claudia Cipina Roldão	Gemaplan	12 99253303	claudia.cipina@gacerei.com.br	[illegible]

126

CONSULTA PÚBLICA SOBRE O PROJETO DE LEI DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR, FACHADA ATIVA E BANCO MUNICIPAL DE PROJETOS

DATA: 06/08/2026 – HORÁRIO:18H00 – LOCAL: AUDITÓRIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Nome completo	Instituição	Telefone	Email	Assinatura
Mariano Pacheco	Trina	(12)996087848	mariano@trinaarqeng.com.br	
Rebeca Toledo	TRINA	(12)988211840	rebeca@trinaarqeng.com.br	
Roberto B. R. Juvele	AEAJ	12988086171		
Kam Wei Ayano	AEAJ	12981848 77	kam.ayano@[illegible]	
Alexandre [illegible]	SAAE	12991425445	alexandre.[illegible]@[illegible]	
Nicole C. Oliveira	SEMAPLAN	12-981433965	nicole.oliveira@[illegible]	
Luiz Fernando Cunocim	Arquiteto	(12)991341486	contato@[illegible]	
Marcos G. Diniz	ENGENHEIRO	(12)996544881	mg.diniz@hotmail	
MARLY SHINYE	ARQUITETA	(12)997621390	MARLYSHINYE@[illegible]	
SERGIO EDUARDO SANTOS	ENGENHEIRO	(12)981265647	ENGENHARIA@SEDUSANTOS.COM.BR	
Eliane Onuki	Sousa Araujo	(11)95381-0110	eliane.onuki@sousaaraujo.com.br	
Rogério Costa Maso	Prefeitura	(12)98117-200		
Natália Karnauchovas	SEMAPLAN	(12)[illegible]	natalia.karnauchovas@jac	Natália Karnauchovas
Marcia R. Shinyo Fernandes	Semaplan	(12)99720 1419	marcia.fernandes@jacarei.sp	
VALTER CORBANI	SEMAPLAN	(12)996509032	valter.corbani@jacarei.sp	
FRANCISCO ANSELMO	SANSELMO	(12)991797904	gordo.anselmo@gmail.com	

127

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CONSULTA PÚBLICA SOBRE O PROJETO DE LEI DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (6/8/2026)











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

Consulta Pùblica | Projeto de Lei OODC

Jacareí
Todo dia, um novo avanço

Jacareí
Todo dia, um novo avanço

O que vamos explicar hoje?

1. O que é a Outorga Onerosa
2. Por que atualizar a lei
3. O que muda no cálculo
4. Fachada ativa e fruição pública
5. Formas de pagamento
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.

Jacarei
Todo dia, um novo avanço

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

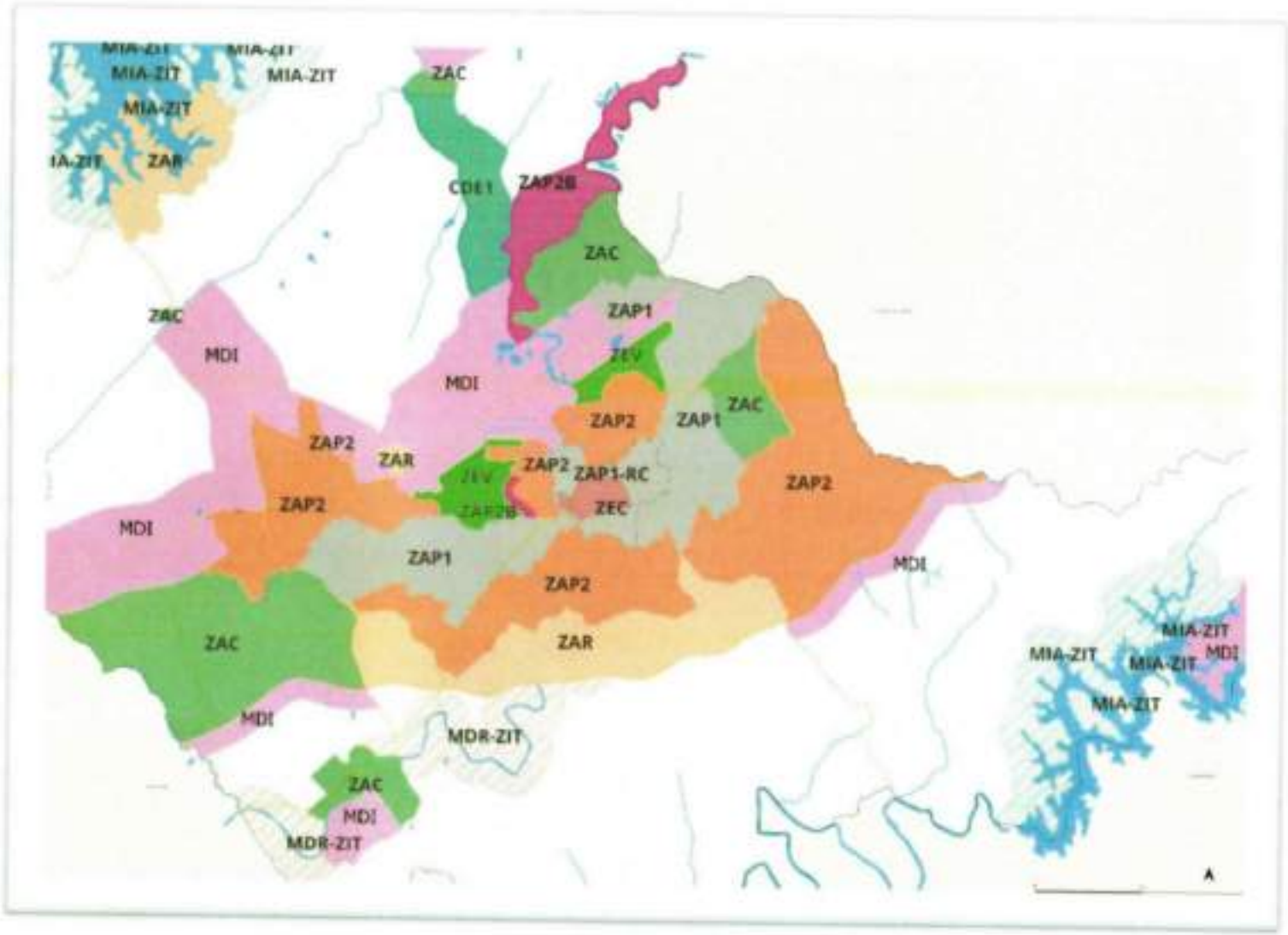
- Acompanha e opina sobre a política urbana.
- Participa da gestão e do monitoramento.
- Atua na aplicação do Plano Diretor.

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.

Jacareí
Todo dia, um novo avanço

Plano Diretor 2025



Jacareí
Todo dia, um novo avanço

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

Jacarei
Todo dia, um novo avanço

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

Jacareí
Todo dia, um novo avanço

Contrapartida

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

1 **Coeficiente básico (CAB)**



todo terreno tem um limite básico de construção.

2 **Construção acima do básico**



quem quiser construir além desse limite utiliza potencial adicional.

3 **Contrapartida para a cidade**



o beneficiário paga uma 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

Jacarei
Todo dia, um novo avanço

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.

Jacarei
Todo dia, um novo avanço

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 Jacarei-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.

Jacareí
Todo dia, um novo avanço

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

Jacareí
Todo dia, um novo avanço

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

Jacareí
Todo dia, um novo avanço

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.

Jacareí
Todo dia, um novo avanço

Onde a lei incentiva mais o crescimento?

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



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

Jacareí
Todo dia, um novo avanço

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

Jacareí
Todo dia, um novo avanço

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

Jacareí
Todo dia, um novo avanço

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.

Jacareí
Todo dia, um novo avanço

Jornada do empreendedor: quando a obrigação nasce?



Protocolo do projeto
análise pela SEMAPLAN

Licença Urbanística
cálculo e comunicação do valor

Início da obra
até 12 meses para constituir obrigação

Escolha da forma
dinheiro ou obras/serviços

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

Jacareí
Todo dia, um novo avanço

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.

Jacareí
Todo dia, um novo avanço

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.

Jacareí
Todo dia, um novo avanço

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.

Jacarei
Todo dia, um novo avanço

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.

Jacareí
Todo dia, um novo avanço

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.

Jacareí
Todo dia, um novo avanço

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 Jacareí • Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento Urbano

CONSULTA PÚBLICA • PROJETO DE LEI OODC

155

ATA DE REUNIÃO

CONSULTA PÚBLICA SOBRE O PROJETO DE LEI DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Ao sexto dia do mês de agosto de 2026, iniciou-se as 18h30min no Auditório da Secretaria Municipal de Educação a consulta pública sobre o projeto de lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

A secretária adjunta Cláudia Ciapina Roldão iniciou a apresentação explicando o que é outorga onerosa: instrumento de política urbana que permite edificar acima do coeficiente de aproveitamento básico e até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo mediante o pagamento de um valor financeiro.

Este instrumento foi estabelecido em 2001 no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2021) e para ser aplicado nos municípios deve ser regido por legislação específica, no caso de Jacareí é o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (Lei complementar 126/2025) e a Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo (Lei nº 6848/2026).

Explicou-se que a Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo (Lei nº 6848/2026) detalha os parâmetros, a lei especifica regulamenta a aplicação da outorga e o Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (CMHDU) acompanha.

Apresentaram-se os parâmetros urbanísticos constantes na Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo (Lei nº 6848/2026), seguida de um exemplo de cálculo de potencial construtivo de uma edificação. Ressaltou-se que quem recebe um benefício urbanístico, como a outorga onerosa do direito de construir, ajuda a financiar a melhoria da cidade.

Foi apresentada a necessidade de atualizar a atual Lei de Outorga, pois a lei vigente é de 2005 e ficou defasada em relação às diretrizes do novo Plano Diretor de Ordenamento Territorial (Lei complementar 126/2025), da nova Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo (Lei nº 6848/2026) e da realidade do município.

A nova Lei de Outorga Onerosa propõe revogar a lei anterior e criar novas regras de aplicação. Expôs-se a metodologia da revisão da lei de outorga, composta pelas etapas de: 1) reuniões, 2) estudo técnico, 3) estudo de legislação, 4) estudo de jurisprudência e 5) estudos de caso de outros municípios (São José dos Campos, Belo Horizonte e Florianópolis). Ressaltou-se que a nova lei pretende alcançar uma cidade mais compacta, aproveitando as áreas já estruturadas, estimular a ocupação do centro da cidade, ter ruas mais vivas, espaços públicos melhores e regras mais justas de ocupação do espaço urbano.

O novo projeto de lei regulamenta a aplicação da outorga onerosa do direito de construir, a formula de cálculo, fachada ativa, área de fruição pública, a forma de pagamento em dinheiro ou em obras/serviços de engenharia e a instituição de um banco de projetos. Ressaltou-se que a forma de cálculo foi mantida, alterando-se apenas o fator de planejamento (Fp) e o fator de interesse social (Fs), cuja variação em seu valor proporciona incentivos à ocupação.

Explicou-se que a nova lei incentiva mais o crescimento na Zona Especial Central (ZEC), Zona de Adensamento Preferencial 1 Região Central (ZAP 1 RC) e Zona de Adensamento Preferencial 1 (ZAP 1).

Em seguida, apresentou-se o conceito de fachada ativa: pavimento térreo voltado para a rua, com comércio, serviços e acessos visíveis para a calçada, que incentivam a vida urbana,

aumentam a segurança e melhoram a experiência do pedestre. Apresentou-se também o conceito de área de fruição pública: espaços públicos dentro de lotes privados.

Explicou-se que empreendimentos que tenham 20% de suas unidades destinadas à habitação de interesse social também terão benefícios na outorga onerosa, que será regulamentada em decreto específico.

Esclareceu-se a forma de aplicação da outorga para os empreendedores, indicando que a nova lei organiza o momento da cobrança e dá previsibilidade ao empreendedor, possibilitando o pagamento em dinheiro ou em obras/serviços de engenharia. Foi apresentado como será feito o controle do pagamento de outorga via obras/serviços de engenharia.

Os recursos e contrapartidas da outorga podem ser aplicados em habitação de interesse social (HIS), áreas verdes e de lazer, equipamentos urbanos, proteção histórica, cultural, paisagística e ambiental.

Foi apresentada a proposta do Banco Municipal de Projetos, que organiza as propostas prioritárias para receber recursos e viabilizar obras e melhorias urbanas com mais planejamento e transparência. Este instrumento tem como intenção cadastrar e organizar os projetos públicos, deixá-los disponíveis no site do município, priorizar tecnicamente a compatibilidade com o Plano Diretor e o interesse público. Será um banco de consulta aberto à população, proporcionando maior transparência aos recursos públicos.

Explicou-se de forma comparativa o que muda entre a lei vigente e a lei atual de outorga.

Por fim, ao final da apresentação, destacou-se que a minuta do projeto de lei está disponível no site da prefeitura, está aberta consulta pública online também disponível no site da prefeitura (Prefeitura convida para consulta pública nesta quinta-feira (6) sobre projeto de lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir; saiba mais - Prefeitura Municipal de Jacareí). As contribuições serão analisadas pela equipe técnica e jurídica da prefeitura de Jacareí e, se pertinentes serão incluídas na nova legislação.

Em seguida abriu-se o momento para perguntas das pessoas participantes.

Questionou-se se as outorgas que estão em andamento irão retroagir. Explicou-se que a lei não retroage, portanto, as outorgas já emitidas continuam em tramitação.

Questionou-se também se, no caso de outorga não paga/expedida, seria possível entrar com um novo pedido de análise para novo cálculo do valor de outorga. O secretário Rogério Costa Manso contextualizou que a lei vigente não permite a figura de suspensão de outorga ou adiamento do pagamento. Os cálculos já emitidos de licenças já aprovadas serão considerados conforme o período de aprovação do projeto.

O secretário Rogério Costa Manso também explicou a diferença entre outorga e contrapartida, ressaltando que a outorga é uma obrigação gerada pelo próprio empreendedor devido ao aumento do potencial construtivo, enquanto as contrapartidas são entendidas como medida de mitigação. Ele mencionou que em breve entrará em vigor um decreto estabelecendo melhor as condições que o Poder Público estabelece como medida de mitigação, possibilitando o pagamento em pecúnia e cancelando as exigências discricionárias por parte do Poder Público, como, por exemplo, exigir dispositivos específicos. Para o SAAE não se aplicam estas medidas uma vez que se trata de uma autarquia.

Perguntou-se sobre a restrição de aplicação de outorga na mesma unidade de planejamento do empreendimento e explicou-se que a nova lei permite a aplicação em outra unidade de planejamento, objetivando a melhor distribuição dos benefícios e equipamentos públicos, mediante comprovação técnica municipal.

Com relação ao cálculo da outorga sobre o Villa Branca, por ser uma unidade de planejamento dotada de muitos equipamentos públicos, questionou-se se, neste caso, não haverá cobrança de outorga. Explicou-se que o pagamento da outorga não é vinculado à necessidade de equipamentos públicos e sim ao potencial construtivo do empreendimento.

Perguntou-se se projeto aprovado, com licença urbanística emitida, porém outorga ainda não emitida, pode ter a outorga recalculada. Explicou-se que foi estabelecido pela Procuradoria Geral do Município como linha de corte a emissão de licença urbanística: as licenças emitidas após a promulgação da nova lei de outorga serão calculadas a partir da nova fórmula de cálculo. Para as licenças anteriores valerá a lei vigente à época da expedição da licença urbanística.

Sugeriu-se que o Fator de Planejamento zero na ZEC tenha como contrapartida reservar 20% das habitações para habitação de interesse social, questionando-se que é incentivada a ocupação da região central, porém incentivada para qual público?

Sobre área de fruição pública, expôs-se que em São Paulo a área de fruição pública exigia que ela interligasse vias e que, ao longo do tempo, estas áreas foram fechadas. Questionou-se o que será feito para evitar que isso ocorra em Jacareí, como será feita a fiscalização. Explicou-se que esta questão será regrada na lei.

Perguntou-se também sobre o que o município considerará como fachada ativa para ter o benefício da outorga. Explicou-se que o novo Código de Obras, atualmente em processo de revisão, apresentará as regras para fachada ativa e área de fruição pública, esclarecendo estes instrumentos tanto para a população quanto para o próprio corpo técnico da Prefeitura, fornecendo melhores parâmetros de análise.

Pediu-se que o Poder Público se atente ao crescente aumento de custos para os empreendedores, informando que o crescente aumento destes custos pode inviabilizar empreendimentos para a população de baixa renda, pois se torna muito custoso realizar os empreendimentos, especialmente loteamentos, de forma que a oferta de moradias para população de baixa renda pode se tornar cada vez menor e acabar gerando aos empreendedores mais interesse em empreender em outros municípios.

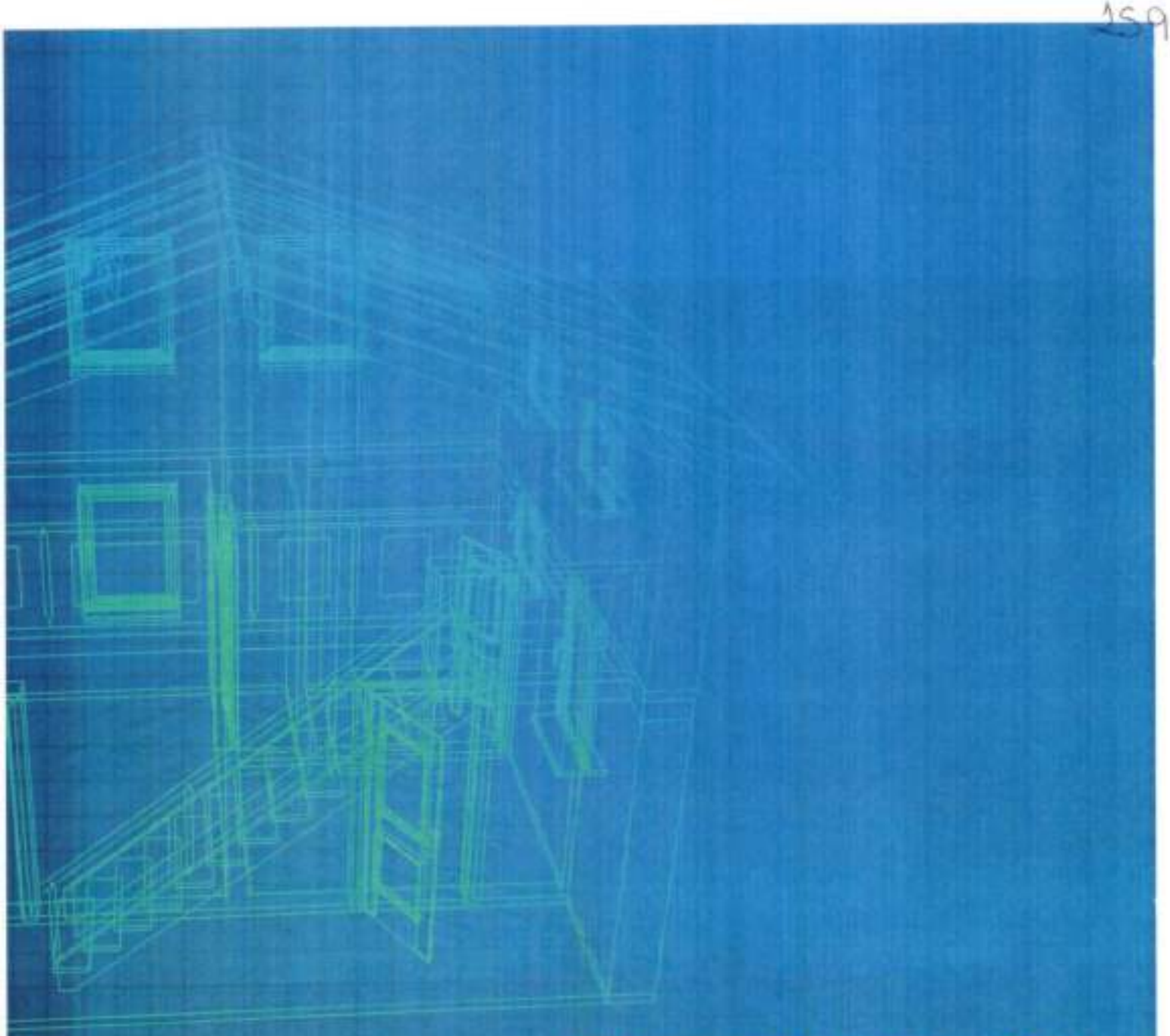
Foram feitos questionamentos quanto às crescentes exigências de contrapartidas do SAAE, onerando empreendedores, e ressaltou-se que Jacareí tem a oportunidade de fazer melhor do que outros municípios.

Ressalta-se, no entanto, que a pauta da presente consulta pública é outorga onerosa, que por sua vez somente é gerada a partir da construção de edificações e não na implantação de loteamentos. Informou-se, também, que uma das propostas da nova lei de outorga é incentivar empreendimentos em Jacareí e melhorar as condições para os empreendedores, seja a partir da redução do valor da outorga seja a partir da maior previsibilidade.

Um dos participantes mencionou que HIS gera preocupação, pois é uma questão implantada em São Paulo e que por vezes não funciona. Sugeriu-se montar uma comissão de profissionais da iniciativa privada, que fazem projetos de verticalização, para que esta comissão acompanhe a criação destas regras. Ele mencionou que em São Paulo há empreendimentos que entraram na regra de 20% de HIS porém as edificações foram projetadas com acessos diferentes para que a faixa de renda menor dentro do empreendimento não tenha acesso à mesma infraestrutura, desvirtuando a aplicação do instrumento.

Encerrou-se a reunião as dezenove horas e cinquenta e um minutos.

259
A



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

Jacareí
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.

CONSULTA PÚBLICA - NOVA LEI DE OUTORGA ONEROSA

Projeto de Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir, Fachada Ativa e Banco Municipal de Projetos
A Prefeitura de Jacareí está promovendo consulta pública sobre o Projeto de Lei que atualiza as regras da **Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC**, cria incentivos para implantação de **fachadas ativas e áreas de fruição pública** e institui o **Banco Municipal de Projetos**.
A Outorga Onerosa permite a construção acima do coeficiente básico definido pela legislação urbanística, até o limite máximo permitido, mediante contrapartida ao Município. A proposta busca atualizar a legislação, incentivar o crescimento urbano em áreas com infraestrutura, promover usos mistos, qualificar os espaços públicos e ampliar a transparência na aplicação dos recursos.

Quando você enviar este formulário, ele não coletará automaticamente seus detalhes, como nome e endereço de email, a menos que você mesmo o forneça.

* Obrigatória

1. Identificação do participante *

Insira sua resposta

2. E-mail *

Insira sua resposta

3. Bairro onde reside ou atua em Jacareí *

Insira sua resposta

4. Você participa desta consulta como: *

- [ ] Morador de Jacarei

- [ ] Proprietário de imóvel
- [ ] Comerciante ou empresário
- [ ] Profissional de arquitetura, engenharia ou área correlata
- [ ] Representante de entidade profissional
- [ ] Representante de associação de bairro
- [ ] Representante de empreendimento imobiliário
- [ ] Servidor público
- [ ] Estudante ou pesquisador
- [ ] Vereador ou representante do Poder Legislativo
- [ ] Outro

5. Caso represente alguma instituição, entidade ou empresa, informe o nome:

Insira sua resposta

Nunca forneça sua senha. Relatar abuso

Este conteúdo foi criado pelo proprietário do formulário. Os dados que você enviar serão enviados ao proprietário do formulário. A Microsoft não é responsável pela privacidade ou práticas de segurança de seus clientes, incluindo aqueles do proprietário deste formulário. Nunca forneça sua senha.

Microsoft Forms | Pesquisas, questionários e votações com tecnologia de IA Criar meu próprio formulário

O proprietário deste formulário não forneceu uma política de privacidade sobre como usará seus dados de resposta. Não forneça informações pessoais ou confidenciais. | Política de Privacidade dos Dados de Saúde do Consumidor | Condições de uso

CONSULTA PÚBLICA - NOVA LEI DE OUTORGA ONEROSA

* Obrigatória

Conhecimento sobre a proposta

6. Antes desta consulta, você já conhecia a Outorga Onerosa do Direito de Construir? *

- ◯ Sim, conhecia bem
- ◯ Conhecia parcialmente
- ◯ Já tinha ouvido falar
- ◯ Não conhecia

7. Você concorda com a atualização da legislação municipal de Outorga Onerosa? *

- ◯ Concordo totalmente
- ◯ Concordo parcialmente
- ◯ Não concordo
- ◯ Não tenho opinião formada

8. Você considera adequado incentivar novos empreendimentos em regiões que já possuem infraestrutura, transporte, comércio e serviços? *

- ◯ Sim
- ◯ Parcialmente
- ◯ Não
- ◯ Não sei avaliar

9. Você concorda com a concessão de incentivos para empreendimentos que implantem fachada ativa, com comércio e serviços voltados para a calçada? *

- ◯ Concordo totalmente
- ◯ Concordo parcialmente
- ◯ Não concordo
- ◯ Não sei avaliar

10. Você considera positivo incentivar empreendimentos de uso misto, reunindo moradia, comércio e serviços? *

- ◯ Sim

- ○ Parcialmente
- ○ Não
- ○ Não sei avaliar

11. Você concorda com incentivos para implantação de áreas de fruição pública, destinadas à circulação e permanência de pessoas dentro de imóveis privados? *

- ○ Concordo totalmente
- ○ Concordo parcialmente
- ○ Não concordo
- ○ Não sei avaliar

12. Quais benefícios você considera mais importantes na proposta? *

Selecione no máximo 3 opções

- ☐ Melhor aproveitamento da infraestrutura existente
- ☐ Fortalecimento da região central
- ☐ Redução da expansão urbana desordenada
- ☐ Incentivo ao uso misto
- ☐ Ruas mais movimentadas e seguras
- ☐ Melhoria das calçadas e da acessibilidade
- ☐ Criação de áreas de convivência
- ☐ Arrecadação de recursos para investimentos urbanos
- ☐ Maior transparência na aplicação dos recursos
- ☐ Não identifico benefícios
- ☐ Outra

Nunca forneça sua senha. Relatar abuso

Este conteúdo foi criado pelo proprietário do formulário. Os dados que você enviar serão enviados ao proprietário do formulário. A Microsoft não é responsável pela privacidade ou práticas de segurança de seus clientes, incluindo aqueles do proprietário deste formulário. Nunca forneça sua senha.

Microsoft Forms | Pesquisas, questionários e votações com tecnologia de IA. Criar meu próprio formulário

O proprietário deste formulário não forneceu uma política de privacidade sobre como usará seus dados de resposta. Não forneça informações pessoais ou confidenciais. | Política de Privacidade dos Dados de Saúde do Consumidor | Condições de uso

CONSULTA PÚBLICA - NOVA LEI DE OUTORGA ONEROSA

* Obrigatória

Forma de cálculo e pagamento

O Projeto de Lei estabelece uma fórmula de cálculo que considera, entre outros elementos, a localização do imóvel, o interesse social do empreendimento, o valor do terreno, o Custo Unitário Básico da construção e a área construída acima do coeficiente básico.

13. Você considera adequado que o valor da Outorga varie conforme a localização e o tipo de empreendimento? *

- ◯ Sim
- ◯ Não
- ◯ Não tenho conhecimento técnico para avaliar

14. Você concorda com a adoção de fatores de redução para incentivar empreendimentos considerados importantes para o planejamento urbano ou para o interesse social? *

- ◯ Concordo totalmente
- ◯ Não concordo
- ◯ Não sei avaliar

15. O Projeto de Lei prevê pagamento em dinheiro ou execução de obras e serviços de interesse público. Qual opção você considera mais adequada? *

- ◯ Preferencialmente pagamento em dinheiro
- ◯ Preferencialmente execução de obras ou serviços

- ◯ As duas modalidades são adequadas
- ◯ Não tenho opinião formada

16. Você concorda com a possibilidade de parcelamento da contrapartida? *

- ◯ Sim
- ◯ Sim, mas com limites e garantias
- ◯ Não
- ◯ Não sei avaliar

17. Apresente sugestões sobre a fórmula de cálculo, descontos, parcelamento ou formas de pagamento: *

Insira sua resposta

Nunca forneça sua senha. Relatar abuso

Este conteúdo foi criado pelo proprietário do formulário. Os dados que você enviar serão enviados ao proprietário do formulário. A Microsoft não é responsável pela privacidade ou práticas de segurança de seus clientes, incluindo aqueles do proprietário deste formulário. Nunca forneça sua senha.

Microsoft Forms | Pesquisas, questionários e votações com tecnologia de IA. Criar meu próprio formulário

O proprietário deste formulário não forneceu uma política de privacidade sobre como usará seus dados de resposta. Não forneça informações pessoais ou confidenciais. | Política de Privacidade dos Dados de Saúde do Consumidor | Condições de uso

CONSULTA PÚBLICA - NOVA LEI DE OUTORGA ONEROSA

* Obrigatória

Destinação dos recursos e Banco Municipal de Projetos

A proposta institui o Banco Municipal de Projetos para reunir, organizar, priorizar e divulgar projetos que poderão receber recursos provenientes da Outorga Onerosa, incluindo intervenções em áreas públicas verdes, de lazer e outros projetos de interesse urbano.

18. Em quais áreas os recursos da Outorga Onerosa deveriam ser prioritariamente aplicados? *

Selecione no máximo 3 opções.

- [ ] Habitação de interesse social
- [ ] Regularização fundiária
- [ ] Mobilidade urbana
- [ ] Drenagem e prevenção de enchentes
- [ ] Parques e áreas verdes
- [ ] Praças e espaços de lazer
- [ ] Calçadas e acessibilidade
- [ ] Equipamentos públicos e comunitários
- [ ] Preservação do patrimônio histórico
- [ ] Requalificação da região central
- [ ] Projetos ambientais
- [ ] Opção 12

- [ ] Outra

19. Você considera importante que os projetos financiados sejam divulgados publicamente? *

- ◯ Sim
- ◯ Não

20. Quais informações devem ser divulgadas sobre a utilização dos recursos? *

- ◯ Valores arrecadados
- ◯ Valores aplicados
- ◯ Localização das obras
- ◯ Descrição dos projetos
- ◯ Empresas ou responsáveis pela execução
- ◯ Relatórios e prestação de contas
- ◯ Todas as opções

Nunca forneça sua senha. Relatar abuso

Este conteúdo foi criado pelo proprietário do formulário. Os dados que você enviar serão enviados ao proprietário do formulário. A Microsoft não é responsável pela privacidade ou práticas de segurança de seus clientes, incluindo aqueles do proprietário deste formulário. Nunca forneça sua senha.

Microsoft Forms | Pesquisas, questionários e votações com tecnologia de IA. Criar meu próprio formulário

O proprietário deste formulário não forneceu uma política de privacidade sobre como usará seus dados de resposta. Não forneça informações pessoais ou confidenciais. | Política de Privacidade dos Dados de Saúde do Consumidor | Condições de uso

CONSULTA PÚBLICA - NOVA LEI DE OUTORGA ONEROSA

Contribuições ao Projeto de Lei

21. Qual ponto da proposta você considera mais positivo?

Insira sua resposta

22. Existe algum ponto que deveria ser revisto ou alterado?

Insira sua resposta

23. Você deseja sugerir a inclusão de alguma regra, incentivo, garantia ou mecanismo de transparência?

Insira sua resposta

24. Caso queira comentar um artigo específico do Projeto de Lei, informe o número do artigo e apresente sua contribuição:

Insira sua resposta

25. Outras considerações:

Insira sua resposta

Nunca forneça sua senha. Relatar abuso

Este conteúdo foi criado pelo proprietário do formulário. Os dados que você enviar serão enviados ao proprietário do formulário. A Microsoft não é responsável pela privacidade ou práticas de segurança de seus clientes, incluindo aqueles do proprietário deste formulário. Nunca forneça sua senha.

Microsoft Forms | Pesquisas, questionários e votações com tecnologia de IA Criar meu próprio formulário

O proprietário deste formulário não forneceu uma política de privacidade sobre como usará seus dados de resposta. Não forneça informações pessoais ou confidenciais. | Política de Privacidade dos Dados de Saúde do Consumidor | Condições de uso

Jacareí
Todo dia, um novo avanço

ANEXO IV

PROPONENTE	TEMA	PROPOSTA	PROPOSTA HABILITADA?			AVALIAÇÃO
			SIM	NÃO	PARCIALMENTE	
ACONVAP e Luís Fernando Carrocine	Base de cálculo da Outorga Onerosa	Limitar a cobrança da Outorga Onerosa às áreas privativas computáveis das unidades residenciais e comerciais, deixando de considerar, para fins de cálculo, as áreas comuns computáveis. A entidade argumenta que a cobrança atualmente incidente sobre áreas comuns (salões de festas, jogos, demais espaços coletivos) poderia desestimular sua implantação, uma vez que essas áreas não seriam diretamente comercializadas pelo empreendedor.		x		A definição das áreas computáveis e não computáveis está na Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo (LUOS), recentemente revisada, submetida a consulta pública e oficinas técnicas, com recebimento e análise de propostas, tendo sido aprovada em maio de 2026. Sugere-se a manutenção da redação da lei como está, considerando que outros incentivos estão previstos no projeto.
ACONVAP	Regra de transição para empreendimentos já aprovados ou licenciados	A entidade propõe que empreendimentos com licença urbanística emitida até determinado marco de 2026 possam usufruir dos benefícios da nova legislação.	x			Proposta acolhida por meio da introdução do art. 21 do projeto de lei.

Jacarei
Todo dia, um novo avanço

PROPONENTE	TEMA	PROPOSTA	PROPOSTA HABILITADA?			AVALIAÇÃO
			SIM	NÃO	PARCIALMENTE	
ACONVAP	Congelamento temporário da Planta Genérica de Valores (PGV)	Propôs que a Planta Genérica de Valores utilizada no cálculo da outorga seja congelada por dois anos, com atualização gradual posteriormente. Segundo a entidade, eventual atualização da PGV poderia reduzir ou anular parte dos benefícios econômicos resultantes da nova proposta legislativa.			x	A proposta encontra resguardo em outras experiências municipais. Entretanto, eventual congelamento de valores venais deve ser precedido de estudos. Como não há previsão para atualização da Planta Genérica de Valores (PGV), a proposta foi parcialmente acatada por meio da inserção do art. 22, o qual prevê a possibilidade edição de lei específica para aplicação de regra de transição.
Carlos Renan Faria e Luis Missao Aoki	Parcelamento da contrapartida	A possibilidade de parcelamento recebeu apoio predominante na consulta, embora várias manifestações tenham indicado a necessidade de estabelecer limites e garantias. Foi sugerido, especificamente, que a quitação integral da outorga ocorra antes da conclusão do empreendimento ou da emissão do Habite-se. A proposta contribui para compatibilizar a execução financeira do empreendimento com a garantia do recebimento integral da obrigação pelo Município.	x			Proposta acatada por meio do art. 3º, § 5º.

PROPONENTE	TEMA	PROPOSTA	PROPOSTA HABILITADA?			AVALIAÇÃO
			SIM	NÃO	PARCIALMENTE	
Luis Missao Aoki	Critérios para concessão de descontos e incentivos	Foi sugerido que reduções ou benefícios relacionados à outorga estejam vinculados a contrapartidas urbanísticas efetivas, tais como implantação de Habitação de Interesse Social, fachada ativa e outras soluções de interesse público.	x			Proposta acolhida por meio dos art. 5º a 8º
Luis Missao Aoki	Incentivos em áreas de expansão urbana	Foi apresentada preocupação quanto à concessão de incentivos em áreas de expansão urbana, considerando que a proposta deve priorizar regiões já dotadas de infraestrutura.	x			Proposta acolhida, considerando que, a outorga onerosa somente pode ser aplicada nas áreas expressamente autorizadas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT).

PROPONENTE	TEMA	PROPOSTA	PROPOSTA HABILITADA?			AVALIAÇÃO
			SIM	NÃO	PARCIALMENTE	
João da Silva	Impactos urbanísticos e Estudos de Impacto de Vizinhança	Preocupação com os impactos decorrentes do acréscimo de potencial construtivo sobre trânsito, saneamento, drenagem, resíduos, meio ambiente e vizinhança. Foi sugerida a realização de estudo comparativo demonstrando os impactos do empreendimento em cenário com e sem utilização da outorga.	x			Proposta acolhida por meio do art. 3º, § 4º, que prevê a possibilidade de aplicação conjunta de outros instrumentos urbanísticos previstos na legislação, conjuntamente com a outorga onerosa.
Flavio Brandão	Contrapartidas exigidas pelo SAAE e pela área de Mobilidade	Foi solicitada maior clareza quanto às obras e contrapartidas exigidas pelos órgãos municipais ou prestadores de serviços públicos, especialmente SAAE e Mobilidade.		x		Proposta rejeitada uma vez que confunde o instrumento urbanístico da outorga onerosa do direito de construir com as obrigações assumidas por empreendedores em certidões de diretrizes. A OODC constitui-se como outorga do direito de construção acima do potencial construtivo do terreno mediante prestação de contrapartida. As obras exigidas em certidões de diretrizes referem-se a medidas mitigadoras ou compensatórias em razão dos impactos urbanísticos esperados.

PROPONENTE	TEMA	PROPOSTA	PROPOSTA HABILITADA?			AVALIAÇÃO
			SIM	NÃO	PARCIALMENTE	
Luis Missao Aoki e Felipe Fachini Maia	Fachada ativa	As manifestações demonstraram apoio expressivo aos incentivos voltados à implantação de fachada ativa, associando o instrumento à qualificação das ruas, aumento da movimentação urbana e maior integração entre edificações e espaço público. Também foi sugerida a possibilidade de aplicação desses incentivos em edificações existentes.	x			Proposta acolhida por meio dos art. 8º
Marco Aurélio C. Oliveira	Fruição pública	Foi sugerida ampliação ou melhor definição do conceito de áreas de fruição pública, evitando sua associação apenas a espaços de uso condominial.	x			Proposta acolhida. O conceito de área de fruição pública será definido no Código de Obras e Edificações do Município, em processo de revisão.

PROPONENTE	TEMA	PROPOSTA	PROPOSTA HABILITADA?			AVALIAÇÃO
			SIM	NÃO	PARCIALMENTE	
Carlos Renan Faria	Aplicação dos recursos arrecadados	As manifestações indicaram diferentes prioridades para utilização dos recursos provenientes da OODC, entre elas: Habitação de Interesse Social; drenagem e prevenção de enchentes; mobilidade urbana; calçadas e acessibilidade; parques e áreas verdes; praças e espaços de lazer; equipamentos públicos; preservação do patrimônio histórico; e requalificação da região central.	x			Proposta acolhida, uma vez que os recursos arrecadados da OODC são vinculados a finalidades específicas (art. 26 c/c art. 30 Estatuto da Cidade; art. 16 do projeto de lei).
Carlos Renan Faria e João Pedro de Oliveira Souza	Transparência e prestação de contas	A divulgação dos projetos e ações financiadas com recursos da OODC recebeu apoio unânime entre os participantes da consulta. Foram sugeridas informações como valores arrecadados, valores aplicados, localização das obras, processos administrativos e relatórios de prestação de contas.	x			Proposta será acolhida por meio dos art. 17 a 20 (Banco Municipal de Projetos).