PARECER Nº 268-1.2026/SAJ/WTBM

Objeto:	Projeto de Lei do Executivo nº 29/2026
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 nº 126, de 30 de abril de 2025, institui o Banco Municipal de Projetos e dá outras providências.
Autor/Interessado:	Prefeito Municipal Celso Florêncio de Souza
Ementa:	*Projeto de Lei Ordinária. Outorga onerosa. Incentivo à fachada ativa. Possibilidade.*

I. RELATÓRIO

1. Trata-se de Projeto de Lei do Executivo, de autoria do Prefeito Municipal Celso Florêncio de Souza, que trata da regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), incentivo à fachada ativa e fruição pública, criação do Banco Municipal de Projetos, bem como da revogação da Lei Municipal nº 4.850/2005.

2. Consta na Mensagem que acompanha a propositura que a intenção é promover o desenvolvimento urbano planejado e sustentável, com justa distribuição dos ônus e bônus do processo de urbanização, além da valorização imobiliária.

3. O projeto foi encaminhado para este órgão de consultoria para avaliação de seus pressupostos jurídicos.

II. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

4. O art. 30, incisos I e II, da Constituição Federal autoriza o Município a legislar sobre assuntos de interesse local e a suplementar a legislação federal e a estadual no que couber. O inciso VIII desse mesmo artigo, por sua vez, estabelece que cabe ao Município promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento encontro do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

5. O art. 182, parágrafo 2º, da Carta Constitucional, por sua vez, assim disciplina:

> *"Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem- estar de seus habitantes.*
>
> *(...)*
>
> *§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.*

6. O Código Civil consagra o direito de propriedade em seu art. 1.228, dispondo que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa. Todavia, o § 1º do art. 1.228 e o art. 1.299 estabelecem que o direito de construir sujeita-se às posturas municipais e aos regulamentos administrativos.

7. A *outorga onerosa do direito de construir* (OODC) é um instrumento previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) que permite ao proprietário de um imóvel urbano construir além do limite básico permitido pela prefeitura, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira ao Município.

8. *Fachada ativa* é um conceito de arquitetura e urbanismo que consiste em destinar o pavimento térreo de um edifício — com acesso direto e aberto para a calçada (passeio público) — a usos não residenciais, como lojas, cafés, restaurantes, farmácias, livrarias e prestadores de serviços.

9. O Banco Municipal de Projetos é um instrumento de organização, priorização e divulgação de projetos de interesse público.

10. Foram juntados aos autos documentos que comprovam a participação popular na formulação da norma urbanística através da realização de consulta pública, de audiência presencial e disponibilização de formulários eletrônicos, demonstrando cumprimento ao art. 2º, II, do Estatuto da Cidade e à jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP).

11. A nosso ver, as disposições da propositura ora em análise estão de acordo com os regramentos supramencionados, bem como coadunam com as normas de direito urbanístico previstos na Lei Complementar nº 126/2025 (Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí).

III. OBSERVAÇÕES

12. O texto do projeto não apresenta necessidade de correções, pelo que não temos apontamentos ou sugestões a apresentar.

13. Cumpre salientar que não cabe a esta Secretaria de Assuntos Jurídicos a manifestação sobre o mérito da proposta, tendo este parecer caráter meramente orientativo.

IV. CONCLUSÃO

14. Por tudo exposto, julgamos que não há impedimento para tramitação e o projeto estará apto a ser apreciado pelos Nobres Vereadores.

15. A propositura deverá ser submetida às Comissões de a) Constituição e Justiça, e b) Obras, Serviços Públicos e Urbanismo.

16. Para sua aprovação, a propositura em análise está sujeita a turno único de discussão e votação, necessitando do voto favorável da maioria simples dos Vereadores presentes, nos termos do artigo 142, inciso I, do Regimento Interno.

17. Este parecer é opinativo e não vinculante.

18. À Secretaria Legislativa, para prosseguimento.

Jacareí, 22 de outubro de 2026

WAGNER TADEU **BACCARO** MARQUES
SECRETÁRIO-DIRETOR JURÍDICO