

São José dos Campos - Novembro de 2020

# ***Outorga Onerosa do Direito de Construir***

APLICAÇÃO DO DECRETO 18.327/2019



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

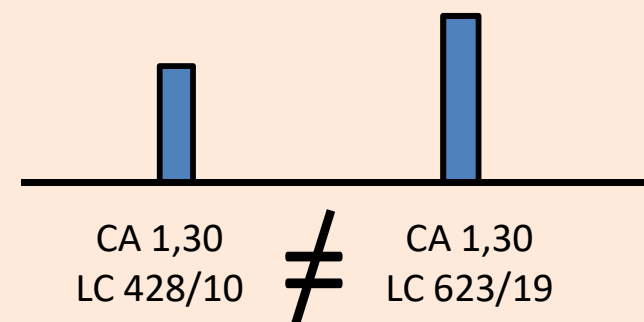
# POTENCIAL CONSTRUTIVO

A nova legislação urbanística de São José dos Campos definiu o Coeficiente de Aproveitamento Básico em 1,30 e estabeleceu a aquisição do potencial construtivo adicional através da Outorga Onerosa do Direito de Construir até o Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 5,00 conforme o zoneamento do imóvel.

Os novos parâmetros urbanísticos, a revisão das áreas computáveis, a liberação do gabarito de altura, respeitado o aeródromo, permitem maiores possibilidades de ocupação, maior potencial construtivo e melhoria da qualidade das edificações com a implementação das tecnologias sustentáveis.



Áreas computáveis e não computáveis:  
Consultar artigo 7º do decreto 18.327/2019



O potencial construtivo referente ao CA de 1,30 da LC 623/19 é maior do que o potencial construtivo referente ao CA de 1,30 da LC 428/10



# CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA DE PLANEJAMENTO URBANO SUSTENTÁVEL (R\$/M<sup>2</sup>)

$$CP_{m^2} = \frac{Vt}{Cb} \times Fp \times Fs \times Fip$$

$$CP_{total} = CP_{m^2} \times ACC \text{ adicional}$$

## Fp

**Fator de Planejamento**  
incentivar os usos urbanos desejáveis no ordenamento territorial, de acordo com o interesse urbanístico e ambiental da cidade.

## Fs

**Fator de Sustentabilidade:**  
incentivo para empreendimentos que contemplem soluções ou mecanismos mais sustentáveis.

## Fip

**Fator de Interesse Público:**  
fomentar empreendimentos que propiciem benefícios diretos a população, em especial na área habitacional, educacional e de saúde.

$Cp_{total}$ : Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável total (em R\$);

$Cp_{m^2}$ : Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável por metro quadrado (em R\$/m<sup>2</sup>);

Vt: Valor da área unitária do terreno constante na Planta Genérica de Valores (em R\$/m<sup>2</sup>), limitada a 40 (quarenta) UFESP;

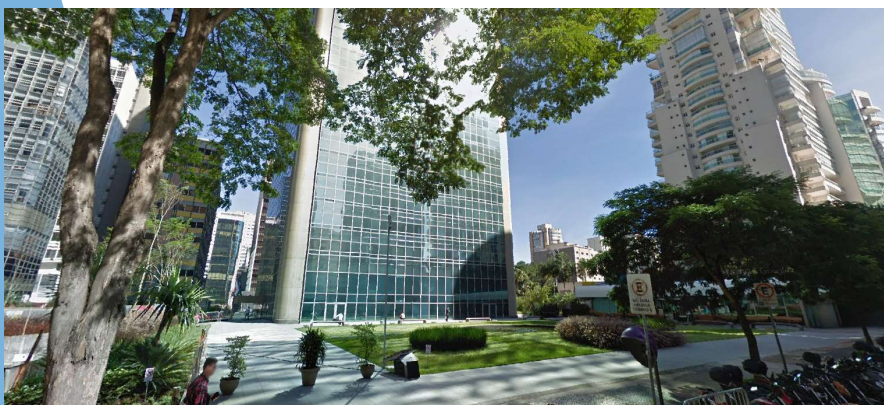
Cb: Coeficiente de aproveitamento básico de 1,3;



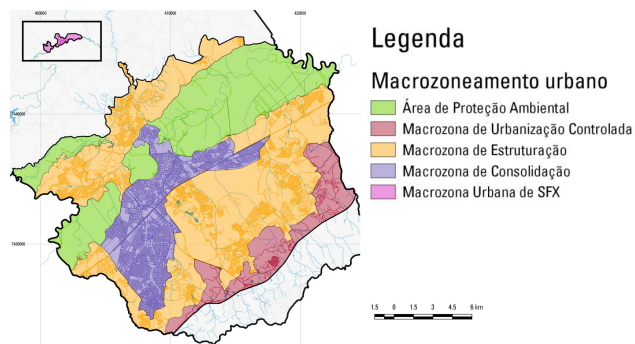
PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

# OUTORGA ONEROSA DO DIRETO DE CONSTRUIR

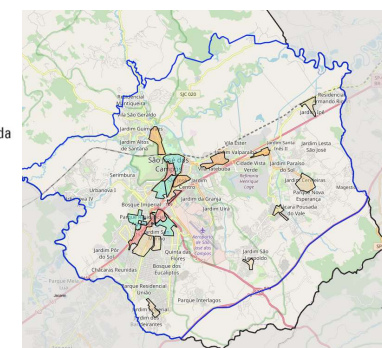
Fator de Planejamento: incentivar os usos urbanos desejáveis no ordenamento territorial, de acordo com o interesse urbanístico e ambiental da cidade.



**FRUIÇÃO PÚBLICA** (é considerada como fachada ativa, quando atendidas as exigências do artigo 20 do decreto)



MACROZONAS



CENTRALIDADES

MACROZONEAMENTO		CMAX	Fator de Planejamento (Fp)					
			Residencial Multifamiliar (RM)	Não Residencial (NR)	NR Fachada Ativa	Misto (RM+NR)	Misto (RM+NR) Fachada Ativa	
Macrozona de Consolidação	Centralidade Metropolitana	Eixo Dutra	5		0,50		0,80	
	Centralidade Municipal	Centro Tradicional	4,5	0,15	0,60	0,30	0,10	0,00
		Centro Expandido e Jardim Satélite	4	0,45	0,60	0,45	0,30	0,15
	Centralidade Local	Aquários e Vila Adyana	4	0,65	0,70	0,45	0,40	0,15
		Vila Industrial, Parque Industrial, Motorama, Santana e Jardim Paulista	3,5	0,55	0,75		0,40	0,20
Áreas Mistas		3	0,80	0,90		0,65	0,45	
Macrozona de Estruturação	Área Predominantemente Industrial / Comércio / Serviços		3		0,70	0,30		
	Centralidade Local	Colonial, Novo Horizonte, São Judas Tadeu, Campos de São José e Eugênio de Melo	2,5	0,95	0,60	0,25	0,50	0,25
		Áreas Mistas	2	0,70	1,00		0,60	
	Área Predominantemente Industrial / Comércio / Serviços		2		0,50			
	ADE Parque Tecnológico	Núcleo Parque Tecnológico	3		0,15			
		Áreas Mistas	3		0,60		0,40	0,30
Área Industrial / Comércio / Serviços		3		0,30				



**USO MISTO E FACHADA ATIVA**

Deverão ser atendidos os requisitos para o enquadramento do uso misto, fachada ativa e fruição pública (artigos 11 a 20 do decreto)





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

# OUTORGA ONEROSA DO DIRETO DE CONSTRUIR

**Fator de Interesse Público:** fomentar empreendimentos que propiciem benefícios diretos a população, em especial na área habitacional, educacional e de saúde.



HABITAÇÃO DE  
INTERESSE SOCIAL



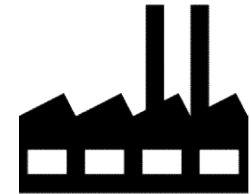
HOSPITAL



ESCOLA



TEMPLO RELIGIOSO



INDÚSTRIA

Atividades	Fip
Habitação de Interesse Social ou Residencial multifamiliar de Mercado Popular sob competência de análise e aprovação da Secretaria de Gestão Habitacional e Obras	0,00
Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Tradicional	0,00
Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Expandido	0,10
Hospital privado	0,50
Escolas de ensino privada: infantil, fundamental, médio, técnico, profissionalizante e ensino superior	0,50
Escola privada <u>sem fins lucrativos ou paraestatal destinada ao ensino</u> : infantil, fundamental, médio, técnico, profissionalizante e ensino superior.	0,00
Entidades <u>sem fins lucrativos</u> com finalidade: de Educação, Saúde ou Assistência Social.	0,00
Administração Direta	0,00
Local de culto religioso	0,00
Indústria	0,20
Demais usos	1,00



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

# OUTORGA ONEROSA DO DIRETO DE CONSTRUIR

**Fator de Sustentabilidade:** incentivo para empreendimentos que contemplem soluções ou mecanismos mais sustentáveis.

REUSO DE ÁGUA PLUVIAL

TETO E FACHADA VERDE

AQUECIMENTO SOLAR

ENERGIA RENOVÁVEL

ÁREA PERMEÁVEL

COMPOSTAGEM



PARACICLO DE USO PÚBLICO

ÁREA VERDE/LAZER DE USO PÚBLICO

PAISAGISMO E URBANIZAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

# OUTORGA ONEROSA DO DIRETO DE CONSTRUIR

## Fator de Sustentabilidade

Tecnologias Sustentáveis  
no Empreendimento



Intervenção Paisagística e Urbanística  
em Área Pública



O Fator de sustentabilidade será definido pela somatória das Tecnologias Sustentáveis a serem adotadas **no Empreendimento** e em **Área Pública**



# OUTORGA ONEROSA DO DIRETO DE CONSTRUIR

## Fator de Sustentabilidade:

	Estratégias Adotadas	Parcela de Incentivo (Pi)
No empreendimento	Aquecimento solar	0,02
	Geração de energia renovável no imóvel	0,04
	Acréscimo de 10% de área verde no terreno, além da área permeável legal obrigatória, não sendo admitida medida compensatória para este item.	0,02
	Teto verde com no mínimo 30% da área de cobertura das edificações	0,01
	Parede/Muro/Fachada verde com área mínima equivalente a 20% da área do terreno	0,01
	Destinação de uso público de forma compartilhada das áreas verdes/lazer do empreendimento para a coletividade com área equivalente a 5% da área do terreno. A manutenção será por conta do condomínio.	0,05
	Destinação de uso público de forma compartilhada das áreas verdes/lazer do empreendimento para a coletividade com área equivalente a 10% da área do terreno. A manutenção será por conta do condomínio.	0,10
Área Pública	<b>Projeto e execução de paisagismo ou urbanização de: praças, parques, logradouros públicos, margem de córrego, arborização urbana e proteção de áreas de interesse ambiental sob interesse, diretrizes e coordenação do órgão competente do Município.</b>	Até 0,40
Empreend.	Reuso de águas pluviais	0,04
	Instalação de paraciclos com destinação de uso público (de preferência próximo a portaria de condomínios) com no mínimo 05 unidades.	0,01
	Nenhuma estratégia adotada	0,00

SOMA DE INCENTIVOS LIMITADA A 0,50





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## Fator de Sustentabilidade: Intervenções Urbanísticas em Áreas Públicas

ANEXO III DO DECRETO 18.327/2019



EXECUÇÃO DE PLAYGROUND



IMPLANTAÇÃO DE QUADRAS POLIESPORTIVAS  
OU CAMPO DE FUTEBOL



RESTAURAÇÃO ECOLÓGICA EM ÁREAS DE APP, NASCENTES E  
ÁREAS VERDES



URBANIZAÇÃO DE ÁREAS DE PRESERVAÇÃO  
PERMANENTE





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

# Fator de Sustentabilidade: Intervenções Urbanísticas em Áreas Públicas

## ANEXO III DO DECRETO 18.327/2019



INSTALAÇÃO DE ESTAÇÃO DE GINÁSTICA



URBANIZAÇÃO DE ÁREAS DE NASCENTE



ARBORIZAÇÃO DE CALÇADAS OU ÁREAS VERDES PÚBLICAS





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

# Fator de Sustentabilidade: Intervenções Urbanísticas em Áreas Públicas

## ANEXO III DO DECRETO 18.327/2019



URBANIZAÇÃO DE PRAÇAS, ÁREAS VERDES OU PARQUES



URBANIZAÇÃO DE LOGRADOUROS PÚBLICOS



IMPLANTAÇÃO DE SISTEMA DE DRENAGEM URBANA SUSTENTÁVEL  
JARDINS DE CHUVA / VALA DE BIORRETIÇÃO



# Fator de Sustentabilidade: Intervenções Urbanísticas em Áreas Públicas

## ANEXO III DO DECRETO 18.327/2019 – Exemplo de Como calcular

Consultar na tabela qual será o Coeficiente de Ponderação – COP em função do Valor venal do imóvel e do Fator de Planejamento adotado:

### COP - Coeficiente de Ponderação

Assinalar com um “X” sobre o coeficiente correspondente ao Fator de Planejamento - FP, e ao Valor da área unitária do terreno constante na Planta Genérica de Valores (em R\$/m<sup>2</sup>), limitada a 40 (quarenta) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo – Vt.

VT/FP	0,05	0,10	0,15	0,20	0,25	0,30	0,40	0,45	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,90	0,95	1,00
até R\$ 50,00	0,002	0,003	0,005	0,006	0,008	0,010	0,013	0,015	0,016	0,018	0,019	0,021	0,023	0,024	0,026	0,029	0,031	0,032
R\$ 50,01 até R\$ 100,00	0,005	0,010	0,015	0,019	0,024	0,029	0,039	0,044	0,048	0,053	0,058	0,063	0,068	0,073	0,077	0,087	0,092	0,097
R\$ 100,01 até R\$ 150,00	0,008	0,016	0,024	0,032	0,040	0,048	0,065	0,073	0,081	0,089	0,097	0,105	0,113	0,121	0,129	0,145	0,153	0,161
R\$ 150,01 até R\$ 200,00	0,011	0,023	0,034	0,045	0,056	0,068	0,090	0,102	0,113	0,124	0,135	0,147	0,158	0,169	0,181	0,203	0,215	0,226
R\$ 200,01 até R\$ 250,00	0,015	0,029	0,044	0,058	0,073	0,087	0,116	0,131	0,145	0,160	0,174	0,189	0,203	0,218	0,232	0,261	0,276	0,290
R\$ 250,01 até R\$ 300,00	0,018	0,035	0,053	0,071	0,089	0,106	0,142	0,160	0,177	0,195	0,213	0,231	0,248	0,266	0,284	0,319	0,337	0,355
R\$ 300,01 até R\$ 350,00	0,021	0,042	0,063	0,084	0,105	0,126	0,168	0,189	0,210	0,231	0,252	0,273	0,294	0,315	0,335	0,377	0,398	0,419
R\$ 350,01 até R\$ 400,00	0,024	0,048	0,073	0,097	0,121	0,145	0,194	0,218	0,242	0,266	0,290	0,315	0,339	0,363	0,387	0,435	0,460	0,484
R\$ 400,01 até R\$ 450,00	0,027	0,055	0,082	0,110	0,137	0,165	0,219	0,247	0,274	0,302	0,329	0,356	0,384	0,411	0,439	0,494	0,521	0,548
R\$ 450,01 até R\$ 500,00	0,031	0,061	0,092	0,123	0,153	0,184	0,245	0,276	0,306	0,337	0,368	0,398	0,429	0,460	0,490	0,552	0,582	0,613
R\$ 500,01 até R\$ 550,00	0,034	0,068	0,102	0,135	0,169	0,203	0,271	0,305	0,339	0,373	0,406	0,440	0,474	0,508	0,542	0,610	0,644	0,677
R\$ 550,01 até R\$ 600,00	0,037	0,074	0,111	0,148	0,185	0,223	0,297	0,334	0,371	0,408	0,445	0,482	0,519	0,556	0,594	0,668	0,705	0,742
R\$ 600,01 até R\$ 650,00	0,040	0,081	0,121	0,161	0,202	0,242	0,323	0,363	0,403	0,444	0,484	0,524	0,565	0,605	0,645	0,726	0,766	0,806
R\$ 650,01 até R\$ 700,00	0,044	0,087	0,131	0,174	0,218	0,261	0,348	0,392	0,435	0,479	0,523	0,566	0,610	0,653	0,697	0,784	0,827	0,871
R\$ 700,01 até R\$ 750,00	0,047	0,094	0,140	0,187	0,234	0,281	0,374	0,421	0,468	0,515	0,561	0,608	0,655	0,702	0,748	0,842	0,889	0,935
R\$ 750,01 até R\$ 800,00	0,050	0,10	0,15	0,20	0,250	0,30	0,40	0,45	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,90	0,95	1,00
R\$ 800,01 até R\$ 850,00	0,053	0,106	0,160	0,213	0,266	0,319	0,426	0,479	0,532	0,585	0,639	0,692	0,745	0,798	0,852	0,958	1,011	1,065
R\$ 850,01 até R\$ 900,00	0,056	0,113	0,169	0,226	0,282	0,339	0,452	0,508	0,565	0,621	0,677	0,734	0,790	0,847	0,903	1,016	1,073	1,129
R\$ 900,01 até R\$ 950,00	0,060	0,119	0,179	0,239	0,298	0,358	0,477	0,537	0,597	0,656	0,716	0,776	0,835	0,895	0,955	1,074	1,134	1,194
R\$ 950,01 até R\$ 1000,00	0,063	0,126	0,189	0,252	0,315	0,377	0,503	0,566	0,629	0,692	0,755	0,818	0,881	0,944	1,006	1,132	1,195	1,258
R\$ 1000,01 até R\$ 1050,00	0,066	0,132	0,198	0,265	0,331	0,397	0,529	0,595	0,661	0,727	0,794	0,860	0,926	0,992	1,058	1,190	1,256	1,323
R\$ 1050,01 até R\$ 1100,00	0,069	0,139	0,208	0,277	0,347	0,416	0,555	0,624	0,694	0,763	0,832	0,902	0,971	1,040	1,110	1,248	1,318	1,387





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## Fator de Sustentabilidade: Intervenções Urbanísticas em Áreas Públicas

### ANEXO III DO DECRETO 18.327/2019 – Como calcular

O decreto estabelece 2 opções de fórmula:

Na Opção 1, a Parcela de Incentivo (Pi) será calculada em função da Intervenção Urbanística definida:

Intervenção Urbanística	Fator de Paisagismo Urbanização - FPU	Quantidade	Total do FPU
Quadra Poliesportiva (600,00 m <sup>2</sup> )	417		
Campo de futebol gramado (800,00 m <sup>2</sup> )	417		
Playground (100,00 m <sup>2</sup> )	167		
<b>Implantação de kit estação esportivos (3 equipamentos)</b>	<b>33</b>		
Instalação de poste ornamental (1 unidade)	10		
Implantação de decks/mirantes (1 m <sup>2</sup> )	1,42		
Plantio espécie arbórea com altura mínima de 1,80 m em calçada em logradouro público (1 unidade)	0,58		
Instalação de banco (1 unidade)	0,33		
Promoção de acessibilidade através de rampas, escadas e guarda-corpo (1 m <sup>2</sup> )	0,33		
Implantação de ciclovia (1 m <sup>2</sup> )	0,17		
Implantação de passeios acessíveis com largura mínima de 1,50 m (1 m <sup>2</sup> )	0,12		
Plantio espécie arbórea nativa com altura mínima de 1,00 m em enriquecimento de área verde (1 unidade)	0,10		
Implantação de jardim - plantio de mudas ornamentais (1 m <sup>2</sup> )	0,10		
Plantio de forração pisoteável -grama (1 m <sup>2</sup> )	0,02		
Limpeza de áreas verdes ou de nascentes (1 m <sup>2</sup> )	0,01		
<b>TOTAL</b>			

$$P_i = \left( \frac{FPU}{ACC_{ad}} \right) \times \left( \frac{1}{COP} \right)$$

$$P_i = \left( \frac{33}{1000} \right) \times \left( \frac{1}{0,160} \right)$$

$$P_i = (0,033) \times (6,25)$$

$$P_i = 0,20 \text{ (limitado a 0,40)}$$



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## Fator de Sustentabilidade: Intervenções Urbanísticas em Áreas Públicas

### ANEXO III DO DECRETO 18.327/2019 – Como calcular

Na Opção 2, o Fator de Paisagismo e Urbanização FPU é calculado em função da Parcela de Incentivo (Pi) que o empreendedor deseja utilizar (ex. 0,40), verificando na tabela de Intervenções Urbanísticas as possibilidades de intervenções para o FPU calculado:

$$\text{FPU} = \text{Pi} \times \text{COP} \times \text{ACC ad}$$

$$\text{FPU} = 0,40 \times 0,160 \times 1000$$

$$\text{FPU} = 64$$

Intervenção Urbanística	Fator de Paisagismo Urbanização - FPU	Quantidade	Total do FPU
Quadra Poliesportiva (600,00 m <sup>2</sup> )	417		
Campo de futebol gramado (800,00 m <sup>2</sup> )	417		
Playground (100,00 m <sup>2</sup> )	167		
Implantação de kit estação esportivos (3 equipamentos)	33	1	33
Instalação de poste ornamental (1 unidade)	10		
Implantação de decks/mirantes (1 m <sup>2</sup> )	1,42		
Plantio espécie arbórea com altura mínima de 1,80 m em calçada em logradouro público (1 unidade)	0,58		
Instalação de banco (1 unidade)	0,33		
Promoção de acessibilidade através de rampas, escadas e guarda-corpo (1 m <sup>2</sup> )	0,33		
Implantação de ciclovia (1 m <sup>2</sup> )	0,17		
Implantação de passeios acessíveis com largura mínima de 1,50 m (1 m <sup>2</sup> )	0,12		
Plantio espécie arbórea nativa com altura mínima de 1,00 m em enriquecimento de área verde (1 unidade)	0,10	310	31
Implantação de jardim - plantio de mudas ornamentais (1 m <sup>2</sup> )	0,10		
Plantio de forração pisoteável -grama (1 m <sup>2</sup> )	0,02		
Limpeza de áreas verdes ou de nascentes (1 m <sup>2</sup> )	0,01		
<b>TOTAL</b>			<b>64</b>



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## Fator de Sustentabilidade: Intervenções Urbanísticas **em Áreas Públicas** **Abertura de Processo Específico (código 752)**

Conforme artigo 23 do decreto 18.327/19, o empreendedor deverá protocolar um **processo administrativo específico de Intervenções Urbanísticas em Área Pública**, fornecendo as seguintes informações:

01- Apresentar os anexos I (ou II, se período de transição) e III preenchidos;

02- Apresentar o protocolo do alvará de construção.

Neste processo a SEURBS **fornecerá as diretrizes** para a elaboração do projeto de **Intervenções Urbanísticas em Área Pública**, com a definição do local;

O empreendedor apresentará o projeto da Intervenção em área pública para aprovação.

Este processo será analisado simultaneamente ao processo de alvará de construção.

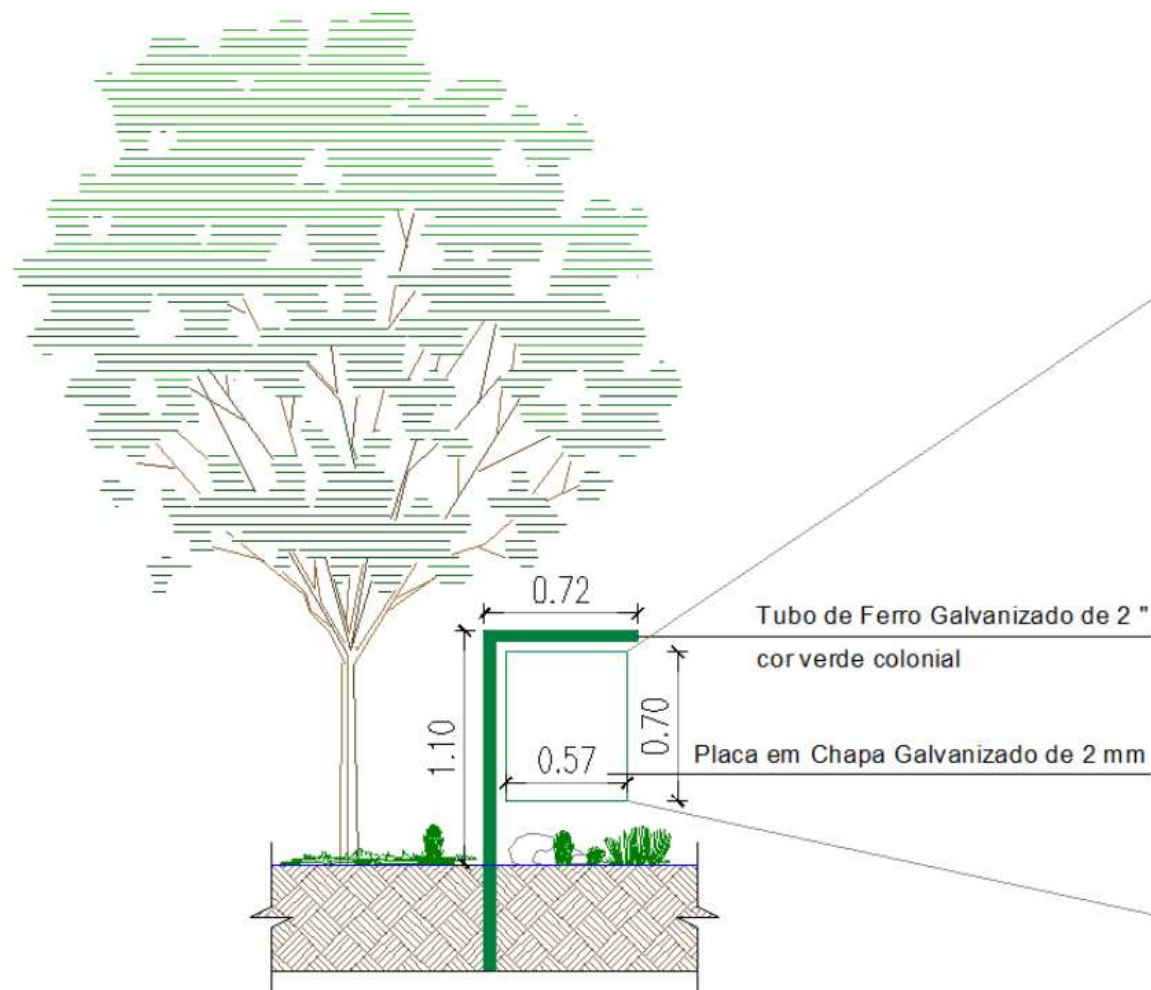


PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## Fator de Sustentabilidade: Intervenções Urbanísticas em Áreas Públicas

### ANEXO III DO DECRETO 18.327/2019 - Publicidade

O empreendedor poderá colocar placa informativa com o nome do responsável pela Intervenção Urbanística no local, durante a execução da obra, devendo a mesma ser aprovada pela SEURBS:



MELHORIA URBANÍSTICA

### NOME DO RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO

Intervenção Urbanística em área pública conforme diretrizes do processo nº \_\_\_\_\_, referente a contrapartida para aplicação do Fator de Sustentabilidade relativo à Outorga Onerosa do Direito de Construir do empreendimento aprovado através do alvará de construção nº \_\_\_\_\_, nos termos do Plano Diretor, LC 612/2018 e do Decreto \_\_\_\_\_.







PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## Fator de Sustentabilidade: **No Empreendimento**

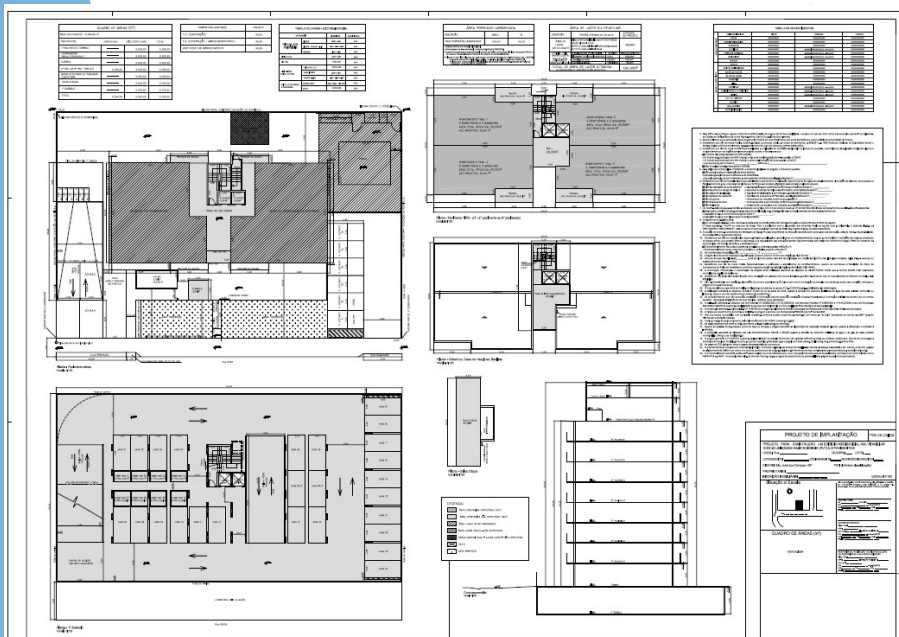
DECRETO 18.327/2019





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

No projeto de alvará de construção do empreendimento, deverá ser inserida a tabela OODC, informando as tecnologias sustentáveis adotadas:



## OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR DECRETO 18.327/2019

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR / TRANSIÇÃO										
VT DO TERRENO (VALOR DO TERRENO/M <sup>2</sup> )										
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO										
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO TRANSIÇÃO (CONF. ART.144 DA LC612/18, QUANDO APLICÁVEL)										
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO										
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO PROJETO										
ACC ADICIONAL OU ACC DIF:										
TIPOS DE FATORES DA OODC	FATOR	DESCRIÇÃO DA APLICAÇÃO DO FATOR								
FATOR DE PLANEJAMENTO (FP)	X,XX	<table border="1"> <tr> <td>Usos:</td> <td>Fachada Ativa / Fruição Pública:</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Multifamiliar</td> <td><input type="checkbox"/> SIM</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Não Residencial</td> <td><input type="checkbox"/> NÃO</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Misto (Multifamiliar com Não Residencial)</td> <td></td> </tr> </table>	Usos:	Fachada Ativa / Fruição Pública:	<input type="checkbox"/> Multifamiliar	<input type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> Não Residencial	<input type="checkbox"/> NÃO	<input type="checkbox"/> Misto (Multifamiliar com Não Residencial)	
Usos:	Fachada Ativa / Fruição Pública:									
<input type="checkbox"/> Multifamiliar	<input type="checkbox"/> SIM									
<input type="checkbox"/> Não Residencial	<input type="checkbox"/> NÃO									
<input type="checkbox"/> Misto (Multifamiliar com Não Residencial)										
FATOR DE SUSTENTABILIDADE (FS)	X,XX	<table border="1"> <tr> <td>PI:</td> <td>Estratégia(s) Adotada(s):</td> </tr> <tr> <td>0,xx</td> <td>xxxxxxx xxxxxx xxxxxx</td> </tr> <tr> <td>0,xx</td> <td>xxxxxxx xxxxxx xxxxxx</td> </tr> <tr> <td>0,xx</td> <td>xxxxxxx xxxxxx xxxxxx</td> </tr> </table>	PI:	Estratégia(s) Adotada(s):	0,xx	xxxxxxx xxxxxx xxxxxx	0,xx	xxxxxxx xxxxxx xxxxxx	0,xx	xxxxxxx xxxxxx xxxxxx
PI:	Estratégia(s) Adotada(s):									
0,xx	xxxxxxx xxxxxx xxxxxx									
0,xx	xxxxxxx xxxxxx xxxxxx									
0,xx	xxxxxxx xxxxxx xxxxxx									
FATOR DE INTERESSE PÚBLICO (FIP)	X,XX	Atividade(s):								
OBSERVAÇÕES DE PREENCHIMENTO:										
- FP, Indicar "fator" e assinalar parâmetro adotado, conf. Art. 8º ao 20 do Decreto 18.327/2019										
- FS, Indicar "fator" e Indicar parcelas de Incentivo (PI) e estratégias adotadas, conf. Art. 22 e 23 do Decreto 18.327/2019. Se não adotado nenhuma estratégia Indicar 1,00 no "fator".										
- Fip, Indicar "fator" e "atividade", conf. Art. 24 do Decreto 18.327/2019,										

O modelo de projeto está disponível no site da Prefeitura:

<http://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/obras-particulares/modelos-formularios-e-orientacoes/>





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

# OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR DECRETO 18.327/2019

Deverá ser apresentado no processo de Alvará de Construção o Anexo I do decreto 18.327/19 preenchido (no período de transição, deverá apresentar o anexo II) :

ANEXO I  
FORMULÁRIO E DECLARAÇÃO PARA A AQUISIÇÃO DO COEFICIENTE ADICIONAL DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

DADOS DO IMÓVEL

ENDEREÇO: \_\_\_\_\_

QUADRA: \_\_\_\_\_ LOTE: \_\_\_\_\_ INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: \_\_\_\_\_

LOTEAMENTO: \_\_\_\_\_ ZONEAMENTO: \_\_\_\_\_ CAM: \_\_\_\_\_

DESCREVER O USO E A CLASSIFICAÇÃO DA ATIVIDADE:

ÁREA DO TERRENO: \_\_\_\_\_

MACROZONEAMENTO:

CONSOLIDAÇÃO  ESTRUTURAÇÃO  USO CONTROLADO

FATOR DE PLANEJAMENTO: Assinalar com um "X" o valor equivalente ao macrozoneamento, zoneamento e o uso

MACROZONEAMENTO	Fator de Planejamento (Fp)	Fator de Planejamento (Fs)			
		Residencial multifamiliar (Rm)	Residencial (Rn)	Uso - Fachada Única	Uso (Rm+Rn)
Centralidade		0,5	0,5	0,8	0,8
Metropolitana		0,15	0,6	0,3	0,1
Centralidade Municipal		0,45	0,6	0,45	0,3
Centralidade Local		0,05	0,7	0,45	0,15
Áreas Mistas		0,55	0,75	0,4	0,4
Área predominantemente Industrial/Comércio/Serviços		0,8	0,9	0,65	0,45
Centralidade Local		0,85	0,7	0,3	0,25
Áreas Mistas		0,7	1	1	0,8
Área predominantemente Industrial/Comércio/Serviços		0,15	0,5	0,15	0,15
Área predominantemente Industrial/Comércio/Serviços		0,6	0,6	0,6	0,4
Parque Tecnológico		0,3	0,3	0,3	0,3

A aquisição de potencial construtivo adicional no Macrozoneamento de Uso Controlado será admitida somente para os usos não residenciais e o fator de planejamento deverá ser igual a 1.

### FATOR DE SUSTENTABILIDADE

Assinalar com um "X" as Estratégias Adotadas para o empreendimento	Parcela de Incentivo (Ii)
Aquecimento solar	0,02
Geração de energia renovável no imóvel	0,04
Acréscimo de 10% de área verde no terreno, além da área permeável legal obrigatória, não sendo admitida medida compensatória para este item.	0,02
Teto verde com no mínimo 30% da área de cobertura das edificações	0,01
Paredes/fachada verde com área mínima equivalente a 20% da área do terreno	0,01
Destinação de uso público de forma compartilhada das áreas verdes/lazer do empreendimento para a coletividade com área equivalente a 5% da área do terreno. A manutenção será por conta do condomínio.	0,05
Destinação de uso público de forma compartilhada das áreas verdes/lazer do empreendimento para a coletividade com área equivalente a 10% da área do terreno. A manutenção será por conta do condomínio.	0,10
Projeto e execução de parâmetro ou urbanização de: praças, parques, logradouros públicos, margem de córrego, arborização urbana e proteção de áreas de interesse ambiental sob interesse, diretrizes e coordenação do órgão competente do Município.	Informar a Fj* (de 0,40)
Reuso de águas pluviais	0,04
Instalação e equipamentos necessários para compostagem ou biodigestão de resíduos orgânicos, com no mínimo de atendimento de 50% da população do residencial multifamiliar.	0,05
Instalação de garagens com destinação de uso público (de preferência próximo a portaria de condomínios) com no mínimo 05 unidades.	0,01
Nenhuma estratégia adotada	0,00
TOTAL	

\* Informar o valor, calculado conforme anexo 3.

Cálculo do Fator de Sustentabilidade:  $Fs = 1 - Ii$ , onde:

$Ii$ : é o somatório das parcelas de incentivo de acordo com soluções adotadas, limitada a 0,50.

$Fs = 1 - Ii =$  \_\_\_\_\_

### FATOR DE INTERESSE PÚBLICO

Assinalar com um "X" a atividade	Fip
Habituação de Interesse Social ou Residencial multifamiliar de Mercado Popular sob competência de análise e aprovação de Secretária de Gestão Habitacional e Obras	0,00
Empreendimento Habitacional Popular destinado a famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizados na centralidade Centro Tradicional	0,00
Empreendimento Habitacional Popular destinado a famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizados na centralidade Centro Expandido	0,10
Hospital privado	0,30
Escolas de ensino privada: infantil, fundamental, médio, técnico, profissionalizante e ensino superior	0,50
Escola privada gam fins lucrativos ou parafiscal, destinada ao ensino: infantil, fundamental, médio, técnico, profissionalizante e ensino superior	0,00
Entidades gam fins lucrativos com finalidade: de educação, saúde ou assistência social.	0,00
Administração Direta	0,00
Local de culto religioso	0,00
Indústria	0,20
Demais usos	3,00

No caso de uso misto, a aplicação do Fip será proporcional à área a ser edificada para cada atividade.

A contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável por metro quadrado referente à OODC será calculada da seguinte forma:

$Cp_{m^2} = \frac{Ii}{20} \times Fp \times Fs \times Fip$ , onde:

$Cp_{m^2}$ : Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável por metro quadrado (em R\$/m²);

$Ii$ : Valor da área unitária do terreno constante na Planta Genérica de Valores (em R\$/m²), limitada a 40 (quarenta) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo;

$Fp$ : Coeficiente de aproveitamento básico;

$Fs$ : Fator de Sustentabilidade;

$Fip$ : Fator de Interesse Público.

$Cp \text{ m}^2 = \frac{Ii}{1,3} \times \text{Fp} \times \text{Fs} \times \text{Fip} =$  \_\_\_\_\_

ÁREA DO TERRENO X CAB =  $\frac{\text{Área do Terreno}}{1,30} \times \text{Potencial construtivo básico}$

ÁREA DO TERRENO X CAM =  $\frac{\text{Área do Terreno}}{\text{Coeficiente máximo}} \times \text{Potencial construtivo máximo}$

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL UTILIZADA NO EMPREENDIMENTO	Potencial construtivo do empreendimento
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL ADICIONAL AO COEFICIENTE BÁSICO	ACC ad

A contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável total será calculada da seguinte forma:

$Cp_{total} = Cp_{m^2} \times ACC_{adicional}$

$Cp_{total}$ : Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável total (em R\$);

$Cp_{m^2}$ : Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável por metro quadrado (em R\$/m²);

$ACC_{adicional}$ : Área Construída Computável Adicional ao coeficiente básico e sujeita a Outorga Onerosa do Direito de Construir (em m²).

$Cp \text{ total} = Cp_{m^2} \times ACC \text{ ad} =$  \_\_\_\_\_

### FORMAS DE PAGAMENTO

- à vista, em parcela única, mediante boleto bancário;
- em até dezoito parcelas, iguais e sucessivas, mediante boleto bancário, com seguro garantia e corrigidas monetariamente a cada exercício fiscal. Informar o número de parcelas:
- em parcela única, mediante boleto bancário, com vencimento para o décimo oitavo mês da concessão do Alvará de Construção, com seguro garantia corrigidas monetariamente a cada exercício fiscal.

### DECLARAÇÃO

\_\_\_\_\_, (nome do proprietário do imóvel), CPF/CNPJ \_\_\_\_\_, domiciliado à \_\_\_\_\_, n° \_\_\_\_\_ complemento \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_, cidade \_\_\_\_\_, estado \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, telefone \_\_\_\_\_, na condição de Proprietário(s) do imóvel, declaro optar pela aquisição do coeficiente adicional da outorga onerosa do direito de construir, conforme Lei Complementar nº 612/18 - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São José dos Campos.

\_\_\_\_\_, (responsável técnico pela autoria do projeto), CREA/CAU: \_\_\_\_\_, ART. /RRT: \_\_\_\_\_, caderneta de obras n° \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, telefone \_\_\_\_\_, na condição de autor do projeto de construção, declaro o atendimento da legislação vigente no cálculo da aquisição do coeficiente adicional da outorga onerosa do direito de construir e na demonstração no projeto dos fatores de planejamento, sustentabilidade e de interesse social descritos neste formulário, conforme Lei Complementar nº 612/18 - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São José dos Campos conforme dados descritos neste formulário.

Sob as penas da lei, somos responsáveis pela veracidade e exatidão das informações prestadas neste formulário/declaração e no projeto ora apresentado, e declaramos ciência às penalidades da Legislação. Por ser expressão da verdade firmamos a presente.

\_\_\_\_\_ (assinatura conforme documento)

Proprietário:

\_\_\_\_\_ (assinatura conforme documento)

Responsável técnico pela autoria do projeto

O Habite-se do Empreendimento ficará condicionado ao cumprimento de todos os requisitos que motivaram a utilização dos fatores Fp, Fs e Fip.

Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização dos fatores Fp, Fs e Fip, o Município procederá à cassação do Alvará de Construção e o cancelamento da isenção ou redução, bem como à sua cobrança em dobro a título de multa, acrescida de atualização monetária.



# Coeficiente de Aproveitamento Máximo

Consultar o Anexo 6 da LC 623/2019, conforme o zoneamento:

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico		Índices Máximos			Índices Mínimos			
		CAB	CAM		Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m) (*)	
			(MC)	(ME e MOC)			Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav
ZM1	R CS I1-A	1,30	1,30		9,00	0,65	175,00	7,00 <sup>6</sup>	5,00	1,50
	RH						500,00	20,00		
	RHS <sup>(1)</sup> CS1-A / CS1-B <sup>(2)</sup>						250,00	10,00		
ZM2	R CS I1-A	1,30	3,00	2,00	-	0,65	175,00	7,00 <sup>6</sup>	5,00	1,50
	RH						500,00	20,00		
	RHS <sup>(1)</sup> CS1-A / CS1-B <sup>(2)</sup>						250,00	10,00		
	RV1						750,00	15,00	3,00	
ZM3	R CS I1-A	1,30	3,00	2,00	-	0,65	175,00	7,00	5,00	-
	RH						500,00	20,00		1,50
	RHS <sup>(1)</sup> CS1-A / CS1-B <sup>(2)</sup> I1-B <sup>(2)</sup>						250,00	10,00		1,50
	RV1						750,00	15,00		3,00
	RV2						1.500,00	20,00		3,00

**MC: Macrozona de Consolidação (LC612/18)**  
**ME: Macrozona de Estruturação (LC612/18)**  
**MOC: Macrozona de Ocupação Controlada (LC612/18)**

**CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico**  
**CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo**  
**TO: Taxa de Ocupação Máxima**





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

# OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

## DECRETO 18.327/2019 - ANEXO 1 – EXEMPLO DE COMO PREENCHER:

### ANEXO I

#### FORMULÁRIO E DECLARAÇÃO PARA A AQUISIÇÃO DO COEFICIENTE ADICIONAL DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

##### DADOS DO IMÓVEL

ENDEREÇO: <i>RUA XXXXXXXX</i>			
QUADRA: <i>XX</i>	LOTE: <i>XX</i>	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: <i>XX.XXXX.XXXX.XXXX</i>	
LOTEAMENTO: <i>XXXXXXXXXXXX</i>		ZONEAMENTO: <i>XXX</i>	CAM: <i>X</i>

##### DESCREVER O USO E A CLASSIFICAÇÃO DA ATIVIDADE:

*EDIFÍCIO DE RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR COM XXX UNIDADES HABITACIONAIS (RV1 ou RV2) E XX COMÉRCIOS (CS) COM FACHADA ATIVA*

ÁREA DO TERRENO: *X.XXX,XX m<sup>2</sup>*

*(consultar zoneamento e macrozoneamento)*

##### MACROZONEAMENTO:

CONSOLIDAÇÃO

ESTRUTURAÇÃO

USO CONTROLADO

**modelo ilustrativo - adequar o preenchimento conforme projeto**



PREFEITURA

SÃO JOSÉ I

# OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

## DECRETO 18.327/2019 - ANEXO 1 – EXEMPLO DE COMO PREENCHER:

**FATOR DE PLANEJAMENTO:** Assinale com um “X” o valor equivalente ao macrozoneamento, zoneamento e o uso

MACROZONEAMENTO			Fator de Planejamento (Fp)				
			Residencial Multifamiliar (RM)	Não Residencial (NR)	NR - Fachada Ativa	Misto (RM+NR)	Misto (RM+NR): Fachada Ativa
Macrozona de Consolidação	Centralidade Metropolitana	Eixo Dutra		0,5	0,5	0,8	0,8
		Centro Tradicional	0,15	0,6	0,3	0,1	0
	Centralidade Municipal	Centro Expandido e Jardim Satélite	0,45	0,6	0,45	0,3	0,15
		Aquarius e Vila Adyana	0,65	0,7	0,45	0,4	0,15 X
	Centralidade Local	Vila Industrial, Parque Industrial, Motorama, Santana e Jardim Paulista	0,55	0,75	0,4	0,4	0,2
	Áreas Mistas		0,8	0,9	0,65	0,65	0,45
Área Predominantemente Industrial/Comércio/Serviços			0,7	0,3			
Macrozona de Estruturação	Centralidade Local	Colonial, Novo Horizonte, São Judas Tadeu, Campos de São José e Eugênio de Melo	0,95	0,6	0,25	0,5	0,25
	Áreas Mistas		0,7	1	1	0,6	0,6
	Área Predominantemente Industrial/Comércio/Serviços			0,5	0,5		
	ADE Parque Tecnológico	Núcleo Parque Tecnológico		0,15	0,15		
		Áreas Mistas		0,6	0,6	0,6	0,4
	Zona Industrial / Comércio / Serviços		0,3	0,3			

A aquisição de potencial construtivo adicional na Macrozona de Uso Controlado será admitida somente para os usos não residenciais e o fator de planejamento deverá ser igual a 1.

**modelo ilustrativo - adequar o preenchimento conforme projeto**



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

### DECRETO 18.327/2019 - ANEXO 1 – EXEMPLO DE COMO PREENCHER:

#### FATOR DE SUSTENTABILIDADE

Assinalar com um "X" as Estratégias Adotadas para o empreendimento		Parcela de Incentivo (Pi)
Aquecimento solar		0,02
Geração de energia renovável no imóvel	X	0,04
Acréscimo de 10% de área verde no terreno, além da área permeável legal obrigatória, não sendo admitida medida compensatória para este item.		0,02
Teto verde com no mínimo 30% da área de cobertura das edificações		0,01
Parede/Muro/Fachada verde com área mínima equivalente a 20% da área do terreno	X	0,01
Destinação de uso público de forma compartilhada das áreas verdes/lazer do empreendimento para a coletividade com área equivalente a 5% da área do terreno. A manutenção será por conta do condomínio.		0,05
Destinação de uso público de forma compartilhada das áreas verdes/lazer do empreendimento para a coletividade com área equivalente a 10% da área do terreno. A manutenção será por conta do condomínio.		0,10
Projeto e execução de paisagismo ou urbanização de: praças, parques, logradouros públicos, margem de córrego, arborização urbana e proteção de áreas de interesse ambiental sob interesse, diretrizes e coordenação do órgão competente do Município.	X	Informar a Pi:* (até 0,40) 0,40
		estratégia não adotada: 0,00
Reuso de águas pluviais	X	0,04
Instalação e equipamentos necessários para compostagem ou biodigestão de resíduos orgânicos, com no mínimo de atendimento de 50% da população do residencial multifamiliar.		0,05
Instalação de paraciclos com destinação de uso público (de preferência próximo a portaria de condomínios) com no mínimo 05 unidades.	X	0,01
Nenhuma estratégia adotada		0,00
<b>TOTAL</b>		<b>0,50</b>

\* informar o valor, calculado conforme anexo 3.

Cálculo do Fator de Sustentabilidade:  $Fs = 1 - Is$ , onde:

Is: é o somatório das parcelas de incentivo de acordo com soluções adotadas, limitada a 0,50.

$$Fs = 1 - \frac{Is}{0,50} = 0,50$$

**modelo ilustrativo**  
**adequar o preenchimento conforme projeto**



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR DECRETO 18.327/2019 - ANEXO 1 – EXEMPLO DE COMO PREENCHER:

### FATOR DE INTERESSE PÚBLICO

Assinalar com um 'X' a Atividade		Fip
Habitação de Interesse Social ou Residencial multifamiliar de Mercado Popular sob competência de análise e aprovação da Secretaria de Gestão Habitacional e Obras		0,00
Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Tradicional		0,00
Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Expandido		0,10
Hospital privado		0,50
Escolas de ensino privada: infantil, fundamental, médio, técnico, profissionalizante e ensino superior		0,50
Escola privada <u>sem fins lucrativos ou paraestatal destinada ao ensino</u> : infantil, fundamental, médio, técnico, profissionalizante e ensino superior.		0,00
Entidades <u>sem fins lucrativos</u> com finalidade: de Educação, Saúde ou Assistência Social.		0,00
Administração Direta		0,00
Local de culto religioso		0,00
Indústria		0,20
Demais usos	X	1,00

No caso de uso misto, a aplicação do Fip será proporcional a área a ser edificada para cada atividade.

**modelo ilustrativo - adequar o preenchimento conforme projeto**





# OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

## DECRETO 18.327/2019 - ANEXO 1 – EXEMPLO DE COMO PREENCHER:

A contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável por metro quadrado referente à OODC será calculada da seguinte forma:

$$Cp_{m^2} = \frac{Vt}{Cb} \times Fp \times Fs \times Fip, \text{ onde:}$$

$Cp_m$ : Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável por metro quadrado (em R\$/m<sup>2</sup>);

Vt: Valor da área unitária do terreno constante na Planta Genérica de Valores (em R\$/m<sup>2</sup>), limitada a 40 (quarenta) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo;

Cb: Coeficiente de aproveitamento básico;

Fp: Fator de Planejamento;

Fs: Fator de Sustentabilidade;

Fip: Fator de Interesse Público.

$$Cp_{m^2} = \frac{850,00}{1,3} \times 0,15 \times 0,50 \times 1,00 = 49,04$$

	Área do Terreno		Coeficiente básico		Potencial construtivo básico
ÁREA DO TERRENO X CAB =	1.000,00	X	1,30	=	1.300,00

	Área do Terreno		Coeficiente máximo		Potencial construtivo máximo
ÁREA DO TERRENO X CAM =	1.000,00	X	4,00	=	4.000,00

	Potencial construtivo do empreendimento
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL UTILIZADA NO EMPREENDIMENTO	2.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL ADICIONAL AO COEFICIENTE BÁSICO (ACC ad = Potencial construtivo do empreendimento – Potencial construtivo básico)	700,00

ACC ad

A contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável total será calculada da seguinte forma:

**modelo ilustrativo - adequar o preenchimento conforme projeto**



## OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR DECRETO 18.327/2019 - ANEXO 1 – EXEMPLO DE COMO PREENCHER:

A contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável total será calculada da seguinte forma:

$$Cp_{total} = Cp_{m^2} \times Acc_{adicional}, \text{ onde:}$$

$Cp_{total}$ : Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável total (em R\$);

$Cp_{m^2}$ : Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável por metro quadrado (em R\$/m<sup>2</sup>);

$Acc_{adicional}$ : Área Construída Computável Adicional ao coeficiente básico e sujeita a Outorga Onerosa do Direito de Construir (em m<sup>2</sup>).

$$CP \text{ total} = \boxed{\begin{matrix} Cp \text{ m}^2 \\ 49,04 \end{matrix}} \times \boxed{\begin{matrix} ACC \text{ ad} \\ 700,00 \end{matrix}} = \boxed{R\$ 34.326,92}$$

### FORMAS DE PAGAMENTO

- à vista, em parcela única, mediante boleto bancário;
- em até dezoito parcelas, iguais e sucessivas, mediante boleto bancário, com seguro garantia e corrigidas monetariamente a cada exercício fiscal. Informar o número de parcelas:
- em parcela única, mediante boleto bancário, com vencimento para o décimo oitavo mês da concessão do Alvará de Construção, com seguro garantia corrigidas monetariamente a cada exercício fiscal.



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

# OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

## DECRETO 18.327/2019 - ANEXO 1

### DECLARAÇÃO

\_\_\_\_\_ (nome do proprietário do imóvel),  
CPF/CNPJ \_\_\_\_\_, domiciliado à \_\_\_\_\_,  
n° \_\_\_\_\_, complemento \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_,  
cidade \_\_\_\_\_, estado \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_,  
telefone \_\_\_\_\_, na condição de Proprietário(s) do imóvel, declaro optar pela aquisição do coeficiente adicional da outorga onerosa do direito de construir, conforme Lei Complementar nº 612/18 - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São José dos Campos.

\_\_\_\_\_ (responsável técnico pela autoria do projeto), CREA/CAU: \_\_\_\_\_ ART. /RRT: \_\_\_\_\_, caderneta de obras n° \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, telefone \_\_\_\_\_, na condição de autor do projeto de construção, declaro o atendimento da legislação vigente no cálculo da aquisição do coeficiente adicional da outorga onerosa do direito de construir e na demonstração no projeto dos fatores de planejamento, sustentabilidade e de interesse social descritos neste formulário, conforme Lei Complementar nº 612/18 - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São José dos Campos conforme dados descritos neste formulário.

Sob as penas da lei, somos responsáveis pela veracidade e exatidão das informações prestadas neste formulário/declaração e no projeto ora apresentado, e declaramos ciência às penalidades da Legislação. Por ser expressão da verdade firmamos a presente.

\_\_\_\_\_ (assinatura conforme documento)

Proprietário:

\_\_\_\_\_ (assinatura conforme documento)

Responsável técnico pela autoria do projeto

**Preencher e assinar a declaração que faz parte do anexo**





PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR DECRETO 18.327/2019 - ANALISANDO AS POSSIBILIDADES:

Este exemplo utilizou o Fator de Planejamento do Uso Misto com Fachada Ativa na Centralidade Municipal, Macrozona de Consolidação ( $F_p=0,15$ ) e o valor máximo das estratégias de sustentabilidade ( $F_s=0,50$ ), totalizando uma Contrapartida Financeira de R\$ 34.326,92.

Se não utilizasse as estratégias de sustentabilidade, a Contrapartida passaria para R\$ 68.653,84, pois o fator de sustentabilidade seria 1,00.

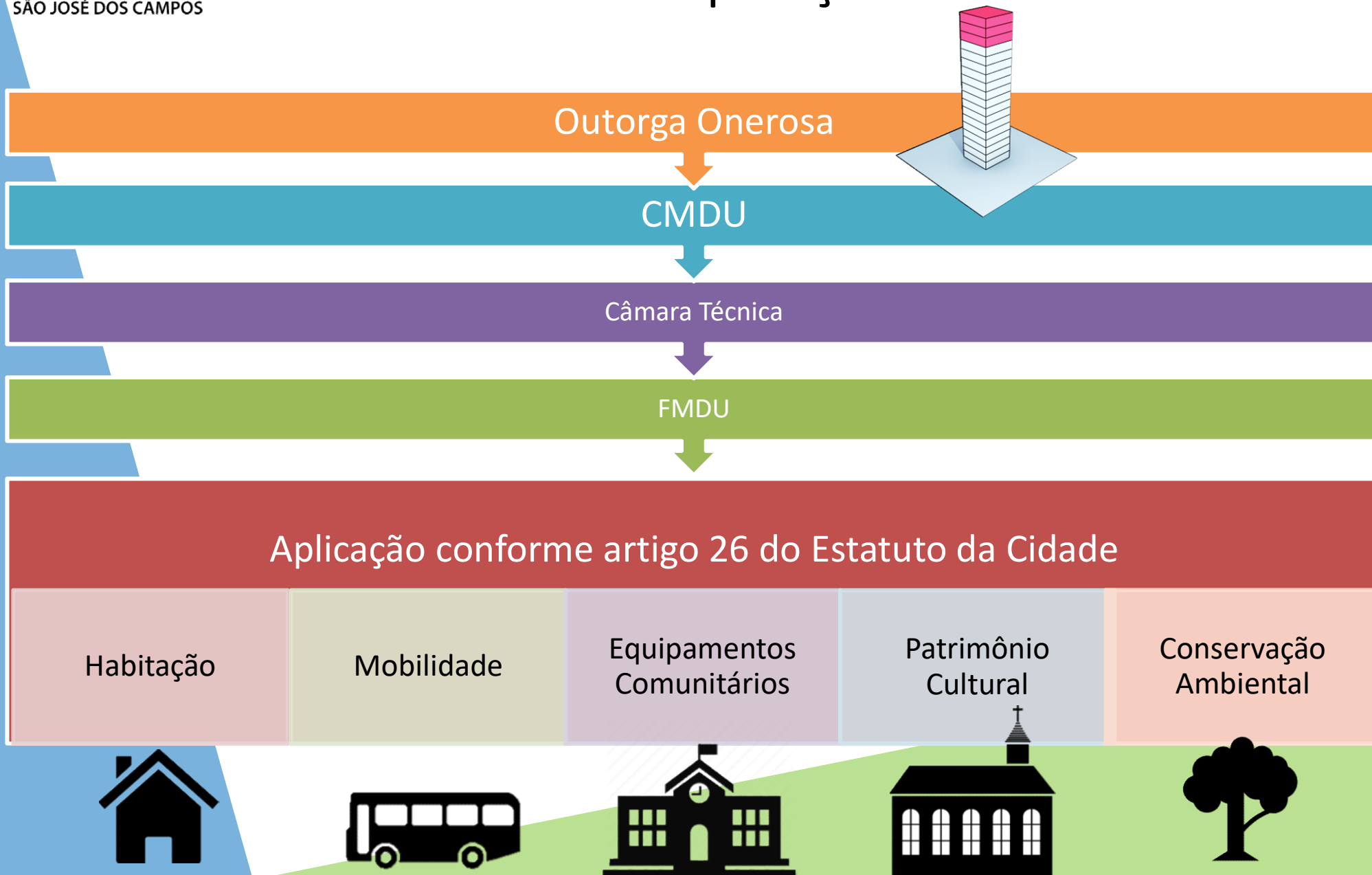
E ainda, se o uso fosse residencial puro, sem comércio, sem fachada ativa, e sem estratégia de sustentabilidade a Contrapartida passaria para R\$ 297.500,00, pois o fator de planejamento seria 0,65 e o fator de sustentabilidade de seria 1,00.

Portanto, o empreendedor deverá analisar as possibilidades para definir os fatores a serem utilizados para a aquisição do potencial construtivo adicional.



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

# OODC (DECRETO 18.327/2019) controle social e aplicações



Os processos poderão ser abertos pelo PREFEITURA DIGITAL:

[https://webapp.sjc.sp.gov.br:8443/prefbook/f?p=1000:LOGIN\\_DESKTOP:3635585682034::::](https://webapp.sjc.sp.gov.br:8443/prefbook/f?p=1000:LOGIN_DESKTOP:3635585682034::::)

Legislação, modelos de projetos e maiores informações estão disponíveis no link:

<http://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/obras-particulares/>

Divisão de Habite-se e Licenciamentos  
Departamento de Licenciamentos e Fiscalização de Obras  
Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS