



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
DE XX DE XX DE 2022
(Comentado)

Altera a Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018, que "Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos e dá outras providências".

Art. 1º Fica alterada a tabela que faz menção o § 1º do art. 75 da Lei Complementar n. 612, de 2018, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 75.

§ 1º Os valores do fator de planejamento variarão em função do modelo de desenvolvimento urbano pretendido, servindo como indutor de atratividade dos usos mais adequados à política de cada localidade, e estão elencados na tabela a seguir:

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		0,5		0,8	
		Centro Tradicional	5	0,15	0,6	0,3	0,1	0
	Centralidade Municipal	Centro Expandido, Jardim Satélite e Vila Adyana	4	0,45	0,6	0,45	0,3	0,15
		Aquarius	4	0,65	0,7	0,45	0,4	0,15
	Centralidade Local	Vila Industrial, Parque Industrial, Motorama, Santana e Jardim Paulista	4	0,55	0,75	0,4		0,2
	Áreas Mistas		até 3	0,8	0,9	0,65		0,45
	Área Predominantemente Industrial/Comércio/Serviços		4		0,7	0,3		
Macrozona de Estruturação	Centralidade Local	Colonial, Novo Horizonte, São Judas Tadeu, Campos de São	3	0,95	0,6	0,25	0,5	0,25



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

	José e Eugênio de Melo					
	Áreas Mistas	até 2	0,7	1	0,6	
	Área Predominantemente Industrial/Comércio/Serviços	2		0,5		
ADE Parque Tecnológico	Núcleo Parque Tecnológico	3		0,15		
	Áreas Mistas	até 3		0,6	0,4	0,3
	Zona Industrial/Comércio/Serviços	3		0,3		

Comentário: A Centralidade Municipal Vila Adyana, atualmente associada para fins de fator de planejamento à Centralidade Municipal Aquários, passa a atender os índices destinados às Centralidades Municipais Centro Expandido e Jardim Satélite em função da similaridade do processo de renovação urbana.

Art. 2º Fica alterada a tabela que faz menção o § 1º do art. 77 da Lei Complementar n. 612, de 2018, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 77.

§ 1º As maiores parcelas do Fator de Sustentabilidade são oferecidas para soluções que contemplem benefícios de caráter difuso, ou seja, que atinjam não somente o empreendimento, mas também a sociedade, e estão elencados na tabela a seguir:

Código da Estratégia	Estratégia	Parcela de Incentivo (PI)	
1	Intervenção em área pública visando à sua qualificação e oferecimento de equipamentos públicos para a população sob interesse, diretrizes e coordenação do órgão competente do Município. ⁽¹⁾	0,40	
2	A Instalação de pavimentação cimentícia de tonalidade clara em substituição à utilização de asfalto, quando exposto à radiação solar. A absorvância deve ser menor ou igual à da cor cinza claro ($\alpha \leq 0,6$).	. Aplicável a áreas de pavimentação com no mínimo 250m ² e até 500m ² .	0,01
	B Não será aplicável quando implantado sobre laje de piso inferior.	. Aplicável a áreas de pavimentação acima de 500 m ² .	0,02
3	A Plantio de árvore nativa (exceto espécies arbustivas, arboretas e palmeiras) com muda de altura acima de 2,50m e DAP com no mínimo 3cm, em área permeável no interior do lote, conforme recomendações e exigências técnicas.	. Plantio de 1 árvore	0,01
	B	. Plantio de árvore adicional (2 árvores)	0,02
	C	. Plantio de árvore adicional (3 árvores)	0,03
	D	. Plantio de árvore adicional (4	0,04



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

			árvores)	
4	A	Permanência de árvore preexistente (exceto espécies arbustivas, arboretas e palmeiras) em área permeável no interior do lote, com DAP de 5cm a 40 cm, conforme recomendações e exigências técnicas.	. Permanência de 1 árvore	0,015
	B		. Permanência de árvore adicional (2 árvores)	0,03
5	A	Permanência de árvore preexistente (exceto espécies arbustivas, arboretas e palmeiras) em área permeável no interior do lote, com DAP maior que 40 cm, conforme recomendações e exigências técnicas.	. Permanência de 1 árvore	0,02
	B		. Permanência de árvore adicional (2 árvores)	0,04
6	A	Instalação de paraciclo, em área privativa do empreendimento, destinado ao uso público. Deverá atender a requisitos de segurança, como proximidade da entrada principal, iluminação e formato de paraciclo que permita fixação segura da bicicleta.	. Com capacidade para o estacionamento de, no mínimo, 5 e até 7 unidades.	0,01
	B		. Com capacidade para o estacionamento de, no mínimo, 8 unidades.	0,02
7		Instalação de vestiário com destinação de uso público para ciclistas. Devem ser instalados pelo menos 2 vestiários independentes contendo, cada um deles, no mínimo: chuveiro, bacia sanitária, lavatório, cabideiro e banco de apoio.		0,05
8	A	Instalação de equipamento(s) para a realização da compostagem ou biodigestão de resíduos orgânicos, incluindo local para a armazenagem dos resíduos. Deverá ser previsto em área adicional à exigência mínima para lixeiras.	. Atendimento de, no mínimo, 10% e até 30% da demanda do empreendimento.	0,02
	B		. Atendimento acima de 30% e até 50% da demanda do empreendimento.	0,03
	E		. Atendimento acima de 50% da demanda do empreendimento.	0,05
9	A	Destinação de uso público de forma compartilhada das áreas verdes/lazer do empreendimento para uso coletivo. A manutenção será de responsabilidade do condomínio ou proprietário. Aplicável apenas a empreendimentos sujeitos a incorporação imobiliária ou a constituição de condomínio. A área destinada a essa estratégia não pode se sobrepor à área destinada a	. No mínimo 2,5% e até 5% da área do terreno.	0,04
	B		. Acima de 5% e até 7,5% da área do terreno.	0,06
	C		. Acima de 7,5% e até 10% da área do terreno.	0,08



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

	D	fruição pública para fins de OODC ou à área destinada à Instalação de paraciclos com destinação de uso público.	. Acima de 10% da área do terreno.	0,1
10		Inexistência de elemento de fechamento entre o terreno e a via ou, quando o fechamento existir, que seja adotado gradil ou elemento similar regulamentado por decreto, que permita a permeabilidade visual em no mínimo 60% da testada até o término do recuo frontal, de forma a permitir melhor qualificação da paisagem urbana e maior estímulo de utilização do espaço público pelo pedestre.		0,01
11		Inexistência de elemento de fechamento entre a área de destinação de uso público e o remanescente do terreno ou, quando o fechamento existir, que seja adotado gradil ou elemento similar regulamentado por decreto, que permita a permeabilidade visual em no mínimo 60% da interface entre a área de fruição pública e o remanescente do imóvel. Aplicável aos empreendimentos que optarem pela fruição pública com conexão de ao menos duas vias públicas distintas.		0,02
12		Adoção de absorvência máxima de paredes externas e coberturas opacas de 0,5 ($\alpha \leq 0,5$). Caso seja utilizado mais de um tipo/cor de revestimento, utilizar a média ponderada.		0,015
13		Implantação de teto verde equivalente a, no mínimo, 30% da área de cobertura das edificações.		0,01
14	A	Implantação de jardim vertical, fachada ou muro verde. Devem ser implantados em fachadas externas da edificação.	. Em área equivalente a, no mínimo, 10% e até 20% da area do terreno.	0,01
	B		. Em área equivalente a acima de 20% da area do terreno.	0,02
15	A	Implantação de sistema de aquecimento solar de água.	. Atendimento acima de 30% e até 50% da demanda anual de água quente do empreendimento.	0,03
	B		. Atendimento acima de 50% e até 70% da demanda anual de água quente do empreendimento.	0,04
	C		. Atendimento acima de 70% da demanda anual de água quente do empreendimento.	0,05
16	A	Implantação de fontes sustentáveis de energia, como por exemplo sistemas fotovoltaicos e turbinas eólicas ou outros.	. Que atendam acima de 5% e até 20% do consumo total anual de energia elétrica no imóvel.	0,025
	B		. Que atendam acima de 20% e até 50% do consumo total anual de energia elétrica no imóvel.	0,05
	C		. Que atendam acima de 50% do consumo total anual de energia elétrica no imóvel.	0,06
17		Uso de descargas de vasos sanitários de comando duplo em todos os pontos.		0,04



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

18	A	Adoção de Soluções Baseadas na Natureza (SbN) para drenagem sustentável, tal como jardim de chuva ou outro sistema de biorretenção, de modo a permitir a concentração e a infiltração do escoamento superficial.	. A ser instalado em no mínimo 1% da área do terreno.	0,01
	B	Aplica-se apenas a área adicional à exigência mínima legal.	. A ser instalado em no mínimo 5% da área do terreno.	0,03
19	A	Adoção de Soluções Baseadas na Natureza (SbN) para drenagem sustentável, tal como jardim de chuva ou outro sistema de biorretenção, de modo a permitir a concentração e a infiltração do escoamento superficial.	. Em no mínimo 10% e até 15% da área de fruição pública.	0,005
	B	A ser instalado na área de fruição pública para empreendimentos que optarem pela fruição pública em conexão de ao menos duas vias públicas distintas.	. Em mais de 15% e até 20% da área de fruição pública.	0,01
	C		. Em mais de 20% da área de fruição pública.	0,015
20	A	Implantação de sistema de biovaleta ou canteiro pluvial na faixa de serviço da calçada defronte ao terreno, excetuadas as rampas e os requadros para arborização e atendidos os parâmetros de legislação de calçadas vigente. A biovaleta deve estar à distância mínima de 3m e fundações, 2m de muros de divisa e atender às demais características de implantação pertinentes.	. Em toda a faixa de serviço da calçada defronte a(s) testada(s) do terreno, quando ela tiver até 50m de comprimento.	0,025
	B	Aplicável a calçadas com largura mínima de 2,80m.	. Em toda a faixa de serviço da calçada defronte a(s) testada(s) do terreno, quando ela tiver mais que 50m de comprimento.	0,04
21		Instalação de sistema de captação e retenção de águas pluviais adicional ao mínimo obrigatório para controle de escoamento superficial. Prever adicional de, no mínimo, 50% da exigência legal. Em caso de não existir obrigatoriedade, deverá ser previsto sistema de retenção com volume mínimo equivalente a 5% da área permeável do lote multiplicado por 1m.		0,02
22		Atendimento à estratégia anterior (Instalação de sistema de captação e retenção de águas pluviais adicional ao mínimo obrigatório) com utilização de Soluções Baseadas na Natureza (SbN) para drenagem sustentável, tal como jardim de chuva ou outro sistema de biorretenção com vegetação, de modo a permitir a concentração e a infiltração do escoamento da água pluvial. A exigência deste item aplica-se somente para o adicional de 50% de captação e retenção de águas pluviais descrito na estratégia anterior.		0,02
23	A	Instalação de pavimento permeável nas áreas externas descobertas pavimentadas. Deve ser adotada exclusivamente a	. Em área acima de 30% e até 60% das áreas externas descobertas pavimentadas.	0,01



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

	B	tipologia descrita na ABNT NBR 16416, como pavimento permeável através de superfície. Para que a infiltração de água ocorra, a execução de base e sub-bases deverá possibilitar a infiltração total ou parcial de água. O pavimento deverá atender ao disposto na norma quanto às solicitações de esforços mecânicos.	. Em área acima de 60% das áreas externas descobertas pavimentadas.	0,015
24	A	Instalação de pavimento permeável na calçada defronte ao terreno, atendidos os parâmetros da legislação de calçadas vigente. Para imóveis com calçada defrontante com largura de até 3m. Esta estratégia prevê exclusivamente a tipologia descrita na ABNT NBR 16416, como pavimento permeável através de superfície. Para que a infiltração de água ocorra, a execução de base e sub-bases deverá possibilitar a infiltração total ou parcial de água. O pavimento deverá atender ao disposto na norma quanto às solicitações de esforços mecânicos.	. Em toda a faixa de serviço da calçada defronte a(s) testada(s) do terreno, quando ela tiver até 50m de comprimento.	0,025
	B	como pavimento permeável através de superfície. Para que a infiltração de água ocorra, a execução de base e sub-bases deverá possibilitar a infiltração total ou parcial de água. O pavimento deverá atender ao disposto na norma quanto às solicitações de esforços mecânicos.	. Em toda a faixa de serviço da calçada defronte a(s) testada(s) do terreno, quando ela tiver mais que 50m de comprimento.	0,04
25	A	Instalação de pavimento permeável na calçada defronte ao terreno, atendidos os parâmetros da legislação de calçadas vigente. Para imóveis com calçada defrontante com largura superior a 3m. Esta estratégia prevê exclusivamente a tipologia descrita na ABNT NBR 16416, como pavimento permeável através de superfície. Para que a infiltração de água ocorra, a execução de base e sub-bases deverá possibilitar a infiltração total ou parcial de água. O pavimento deverá atender ao disposto na norma quanto às solicitações de esforços mecânicos.	. Em toda a faixa de serviço da calçada defronte a(s) testada(s) do terreno, quando esta tiver até 50m de comprimento.	0,03
	B	como pavimento permeável através de superfície. Para que a infiltração de água ocorra, a execução de base e sub-bases deverá possibilitar a infiltração total ou parcial de água. O pavimento deverá atender ao disposto na norma quanto às solicitações de esforços mecânicos.	. Em toda a faixa de serviço da calçada defronte a(s) testada(s) do terreno, quando ela tiver mais que 50m de comprimento.	0,05
26		Instalação de pavimento permeável em pelo menos 30% das áreas externas descobertas pavimentadas na área de fruição pública para empreendimentos que optarem pela fruição pública com conexão de ao menos duas vias públicas distintas ou na faixa de fruição pública da fachada ativa. Esta estratégia prevê exclusivamente a tipologia descrita na ABNT NBR 16416, como pavimento permeável através de superfície. Para que a infiltração de água ocorra, a execução de base e sub-bases deverá possibilitar a infiltração total ou parcial de água. O pavimento deverá atender ao disposto na norma quanto às solicitações de esforços mecânicos.		0,005



27	A	Adoção de área permeável adicional à exigência mínima legal.	. No mínimo 2,5% e até 5% de área permeável adicional.	0,01
	B	Deverá ser vegetada, encorajando-se o plantio variado de espécies de forrações, arbustos e árvores de forma a enriquecer a biodiversidade e facilitar a infiltração no solo. Não são admitidas medidas compensatórias.	. Acima de 5% e até 7,5% de área permeável adicional.	0,015
	C		. Acima de 7,5% e até 10% de área permeável adicional.	0,02
	D		. Acima de 10% de área permeável adicional.	0,025

Comentário: Com a crescente relevância da sustentabilidade no ambiente urbano, buscou-se o aperfeiçoamento do Fator de Sustentabilidade (Fs) com a incorporação de novas opções de estratégias sustentáveis para aplicação nos empreendimentos.

Art. 3º Fica alterado o art. 80 da Lei Complementar n. 612, de 2018, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 80. A contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável **total** é condição obrigatória para a obtenção do Alvará de Construção, e poderá ser paga da seguinte forma:

I - à vista, em parcela única **com desconto de 5% (cinco por cento)**;

II - em até dezoito parcelas mensais, iguais e sucessivas; ou

III - em parcela única, com vencimento para o décimo oitavo mês da concessão do Alvará de Construção.

§ 1º As hipóteses de pagamento, previstas nos incisos II e III, deste artigo, deverão ser atualizadas monetariamente a cada exercício fiscal, **conforme Lei n. 5.784, de 19 de dezembro de 2000 ou outra que venha a substituí-la e no caso do §3 deste artigo, as parcelas serão acrescidas de juros de 0,5% ao mês.**

§ 2º Para as hipóteses de pagamento previstas nos incisos II e III deste artigo será exigida garantia, na modalidade seguro-garantia **ou fiança bancária**, que deverá conter cláusula expressa de cobertura de 100% (cem por cento) do valor da contrapartida financeira total **considerando a incidência de atualização monetária e com período de vigência da garantia superior a 30 dias do vencimento da última parcela.**

§ 3º Para hipótese de pagamento prevista no inciso II deste artigo, excepcionalmente para os empreendimentos residenciais multifamiliares e empreendimentos de uso misto com a presença do uso multifamiliar, poderá ser dispensada a garantia prevista no parágrafo anterior.

I - A transferência da titularidade do imóvel antes da quitação integral da contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável total dependerá de anuência municipal, sendo vedada a incorporação imobiliária sem o atendimento desta condicionante.



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

II - No caso de inadimplemento de 2 (duas) ou mais parcelas, consecutivas ou não, aplicar-se-á multa de 10% (dez por cento) sobre as parcelas vencidas e vincendas e o devedor será notificado para que em até 15 (quinze) dias realize a quitação integral do valor devido com todos os encargos contratuais.

§ 4º Fica autorizada a criação de garantia de alienação fiduciária, nos termos da lei federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, por meio de Decreto Municipal, para os empreendimentos residenciais multifamiliares e empreendimentos de uso misto com a presença do uso multifamiliar.

§ 5º No caso de inadimplemento de duas parcelas, consecutivas ou não, de parcelamento de contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável garantido por seguro-garantia ou fiança bancária haverá execução imediata.

§ 6º Uma vez aceito o seguro-garantia ou a fiança bancária apresentados estes somente serão liberados ou restituídos após a quitação integral da contrapartida financeira total.

§ 7º Os empreendimentos que optarem pela forma de pagamento dos incisos II e III deste artigo, terão o habite-se condicionado ao pagamento integral da contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável total.

§ 8º No caso de desistência do coeficiente adicional adquirido o valor da contrapartida financeira será devolvido mediante requerimento do interessado.

§ 9º Fica vedada a revalidação do alvará de construção para os imóveis que não quitaram a contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável total.”

Comentário: Foi incentivado o pagamento à vista através da aplicação de desconto para esta modalidade, incluída a fiança bancária nas modalidades de garantia de pagamento parcelado, e contemplada a possibilidade de dispensa de garantia para o pagamento parcelado para os empreendimentos que possuem a presença do residencial multifamiliar, devido ao seu compromisso cartorial com o habite-se.

Art. 4º Fica acrescido o artigo 145-A a Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 145-A. A contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável por metro quadrado referente à OODC terá um desconto de 30% (trinta por cento) até 31 de dezembro de 2024 e será calculada juntamente com a contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável total da seguinte forma:

$$Cp_{m^2} = \frac{Vt}{1,3 \times Cb} \times Fp \times Fs \times Fip$$

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

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



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Vt: 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;

Cb: Coeficiente de aproveitamento básico;

Fp: Fator de Planejamento;

Fs: Fator de Sustentabilidade;

Fip: Fator de Interesse Público;

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

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

§1º O desconto previsto no caput deste artigo não será aplicado:

I - aos processos que fizeram uso do coeficiente de aproveitamento definido pela Lei Complementar n. 428, de 2010, conforme disposições do artigo 145 da Lei Complementar n. 612, de 2018;

II - aos processos que foram deferidos antes da vigência da Lei Complementar n. 647, de 2021.

§2º Não serão restituídos os valores de contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável já pagos com o Município.

§3º Para usufruir do desconto previsto no caput deste artigo, os processos protocolados sem despacho decisório, anterior a data de vigência desta Lei Complementar, deverão apresentar a documentação completa, conforme previsto no Decreto n 19.030, de 2022, até o prazo de 31 de dezembro de 2024.

Comentário: O desconto proposto tem por objetivo manter o equilíbrio da contrapartida financeira referente a Outorga Onerosa frente à política tributária do Município.

Art. 5º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.