PUBLICADO(A) NO JORNAL
BOLETIM DO MUNICÍPIO
Nº 2573 de 08/11/2019

DECRETO N. 18.327, DE 1º DE NOVEMBRO DE 2019.

Regulamenta 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", quanto aos procedimentos relativos à concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso IX do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990;

Considerando a necessidade de regulamentar os procedimentos para aplicação e pagamento da contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável, relativa à concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, de que trata o Título VI, Capítulo I, da Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018, Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São José dos Campos;

Considerando o que consta no Processo Administrativo n. 132.896/19;

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O Município poderá conceder Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAB, com base no potencial construtivo adicional, mediante contrapartida financeira dos beneficiários, nos termos dos arts. 28 a 31 Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, dos arts. 72 a 83 da Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018 - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município, e de acordo com a Lei Complementar n. 623 de 9 de outubro de 2019, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC - poderá ser aplicada na Macrozona de Consolidação e na Macrozona de Estruturação.

§ 2º A aquisição de potencial construtivo adicional na Macrozona de Uso Controlado será admitida somente para os usos não residenciais.

§ 3º Os recursos auferidos com o pagamento da OODC serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, criado pelo art. 105, da Lei Complementar Municipal n.

GAB006 VERSÃO 01/18

612, de 2018, e aplicados nas finalidades admitidas pelos incisos do art. 26, da Lei Federal n. 10.257, de 2001.

CAPÍTULO II

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 2º Considera-se potencial construtivo adicional a diferença entre o coeficiente de aproveitamento utilizado e o coeficiente de aproveitamento básico, tendo como limite o coeficiente máximo estabelecido na Lei Complementar n. 612, de 2018 e na Lei Complementar n. 623, de 2019.

Art. 3º O potencial construtivo adicional é considerado bem público dominial de titularidade do Município, com funções urbanísticas e socioambientais e pode ser adquirido pelos interessados na forma prevista neste Decreto.

Art. 4º Para a utilização do potencial construtivo adicional, o proprietário do imóvel e o responsável técnico deverão protocolar o pedido de Alvará ou Regularização de Construção, e na ocasião da aprovação do projeto, deverá juntar formulário próprio da OODC devidamente preenchido, previsto no Anexo I, que faz parte integrante deste Decreto considerando a área construída computável do projeto a ser aprovado e considerando o valor da área unitária do terreno referente ao ano vigente da data de aprovação do projeto.

Art. 5º Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados:

I - o coeficiente de aproveitamento básico de 1,3 (um e três décimos) que está estabelecido na Tabela prevista no art. 70, da Lei Complementar n. 612, de 2018; e

II - o coeficiente de aproveitamento máximo para cada zoneamento, constantes da Lei Complementar n. 623, de 2019.

Art. 6º 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^2}: Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável por metro quadrado (em R$/m²);

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 de 1,3;

Fp: Fator de Planejamento;

GAB006 VERSÃO 01/18

Fs: Fator de Sustentabilidade;

Fip: Fator de Interesse Público.

Art. 7º A contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável total será calculada da seguinte forma:

$$Cp_{total} = Cp_{m^2} \times Acc_{adicional}$$, 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$/m²);

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

§ 1º Para efeito do cálculo previsto no "caput", considera-se:

I - área construída computável: aquela considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento, variável em função do tipo de uso no imóvel, a saber:

a) uso residencial multifamiliar: áreas privativas das unidades habitacionais, incluindo as varandas ou sacadas com área superior a 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) por unidade habitacional;

b) uso não residencial: áreas utilizadas para o desenvolvimento privativo da unidade destinada a atividade não residencial, excetuando as áreas de uso comum;

c) uso misto do residencial multifamiliar com o não residencial: considerar a área computável para cada uso e caso ambos os usos compartilhem áreas, será considerada a área construída computável mais restritiva e com maior efeito no coeficiente de aproveitamento;

II - área construída não computável: aquelas não consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento, sendo as áreas de uso comum e as destinadas a: vagas de estacionamento e circulação de veículos e pedestres em garagens, pavimentos e áreas técnicas, quando destinados exclusivamente para maquinário de instalação predial e instalações prediais do empreendimento.

§ 2º Para o uso residencial multifamiliar, previsto na alínea "a" do inciso I do § 1º deste artigo, não são consideradas áreas construídas computáveis os "hobby boxes" e depósitos privativos quando situados e acessados na área comum.

§ 3º Para efeitos da alínea "a" do inciso I do §1º deste artigo a metragem de 25m² (vinte e cinco metros quadrados) entende-se como a somatória de todas as varandas ou sacadas da unidade habitacional.

GAB006 VERSÃO 01/18

§ 4º Para efeitos da alínea "b" do inciso I do §1º deste artigo consideram-se como áreas de uso comum as de circulação, vestiário e instalações sanitárias.

§ 5º Para efeitos do inciso II do §1º deste artigo consideram-se como área construída não computável o poço do elevador, a caixa de escada, o barrilete, o reservatório de água, a casa de máquinas, o depósito de material de limpeza, as lixeiras, as portarias e o centro de medição.

Art. 8º O Fator de Planejamento - Fp - busca incentivar os usos urbanos desejáveis no ordenamento territorial, de acordo com o interesse urbanístico e ambiental da cidade.

§ 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			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		0,8	
		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
	Centralidade Local	Vila Industrial, Parque Industrial, Motorama, Santana e Jardim Paulista	0,55	0,75	0,4		0,2
	Áreas Mistas		0,8	0,9	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		0,6	
	Área Predominantemente Industrial/Comércio/Serviços			0,5			
	ADE Parque Tecnológico	Núcleo Parque Tecnológico		0,15			
		Áreas Mistas	0,6			0,4	0,3
		Zona Industrial / Comércio / Serviços		0,3			

GAB006 VERSÃO 04/18

§ 2º Para fins de aplicação desta Tabela, as áreas mistas contemplam os seguintes zoneamentos: Zona Mista Um - ZM1, Zona Mista Dois - ZM2, Zona Mista Três - ZM3, Zona Mista Quatro - ZM4, Corredor Dois - CR2, Corredor Três - CR3, Corredor Quatro - CR4 e Corredor Cinco - CR5.

§ 3º Para fins de aplicação desta Tabela, as áreas predominantemente Industrial/Comércio/Serviços contemplam os seguintes zoneamentos: Zona de Uso Diversificado - ZUD, Zona de Uso Predominantemente Industrial Um - ZUPI 1, Zona de Uso Predominantemente Industrial Dois - ZUPI 2.

§ 4º Nos trechos dos corredores de uso que atravessem as zonas de uso ZUD, ZUP1, ZUPI2 e as Centralidades deverão ser observadas os fatores de planejamento das zonas de uso e das centralidades.

§ 5º No caso de anexação de imóveis de Centralidades e de Zonas de Uso, ou de imóveis com mais de um zoneamento, prevalecerá o fator de planejamento respectivo à maior fração de terreno, e quando os imóveis possuírem a mesma área de terreno prevalecerá o menor fator de planejamento.

Art. 9º Na Macrozona de Ocupação Controlada como não há fator de planejamento, na fórmula deverá ser adotado o valor igual a 1 (um), sendo admitido somente a possibilidade de aquisição de potencial construtivo para os usos não residenciais.

Art. 10. Para fins de enquadramento nos fatores de planejamento as edificações deverão atender os requisitos estabelecidos na Lei Complementar n. 623, de 2019.

Art. 11. Os usos mistos, utilizados para atribuição de fatores de planejamento, deverão contemplar o uso residencial multifamiliar.

Art. 12. O uso misto residencial multifamiliar com o não residencial sem fachada ativa, para efeitos de aplicação do Fator de Planejamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir -OODC, deverá atender ao menos uma das condições abaixo:

I - ocupar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área edificada do pavimento térreo com o uso não residencial; ou

II - ocupar, no mínimo, 15% (quinze por cento) da Área Construída Computável -ACC - com um dos usos.

Parágrafo único. O uso misto que não atender as condições dispostas neste artigo, será enquadrado pelo uso com maior área construída, residencial ou não residencial.

Art. 13. A fachada ativa é o conjunto formado pelo uso não residencial e a faixa de fruição pública que fazem a interface com o espaço público, situada no nível da circulação da calçada com acesso direto para o logradouro público, sendo dotada de permeabilidade física e visual a fim de

GAB006 VERSÃO 01/18

fortalecer a vida urbana e a interação entre os espaços públicos e privados, evitando a multiplicação de planos fechados entre as edificações e a calçada.

§ 1º Para lotes com desnível no alinhamento, o nível de que trata o "caput" deste artigo poderá sofrer variações, desde que atenda as normas de acessibilidade.

§ 2º Para efeito do "caput" deste artigo, considera-se faixa de fruição pública o espaço compreendido entre a testada do terreno e a fachada do uso não residencial.

Art. 14. A fachada ativa é aplicável a edificações de uso não residencial ou de uso misto deste com uso residencial multifamiliar.

Parágrafo único. Somente serão permitidos os usos previstos no respectivo zoneamento.

Art. 15. A fachada ativa deverá atender os seguintes requisitos:

I - ser implantada em edificações de lotes ou glebas com testada mínima de 20m (vinte metros) e área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados);

II - quando a testada for menor ou igual 30m (trinta metros), a fachada ativa deverá estar contida na faixa de 10m (dez metro) a partir do alinhamento do lote;

III - quando a testada for maior que 30m (trinta metros), a fachada ativa deverá estar contida na faixa de 20m (vinte metros) a partir do alinhamento do lote;

IV - a área edificada destinada ao uso não residencial deverá ter profundidade mínima de 5m (cinco metros) , excluída a área de fruição externa coberta ou não;

V - possuir transparência e permeabilidade visual em, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área da fachada ativa através de janelas, vitrines, planos envidraçados, entre outros;

VI - possuir permeabilidade física para a faixa de fruição pública com, ao menos, um acesso em cada estabelecimento não residencial instalado na fachada ativa;

VII - a faixa de fruição pública deverá atender os parâmetros definidos nos incisos de I a IV e VIII do art. 18 e o art. 19 deste Decreto.

VIII - atender os parâmetros estabelecidos Tabela abaixo, independentemente do zoneamento:

GAB006 VERSÃO 01/18

Parâ^{m}etros			Centro Tradicional e Centro Expandido	Corredores e Demais Centralidades	Zonas Mistas e Centralidade Aquarius
Faixa de Fruição Pública Dimensão Mínima			2,50 m	Recuo Frontal conforme Anexo VI, da LC nº 623/2019 com mínimo de 5,00m	
Recuo Lateral do uso não residencial			-	Atender as disposições do Anexo VI da LC nº 623/2019- Parâmetros de Uso e Ocupação (1)	Atender as disposições do Anexo VI da LC nº 623/19 - Parâmetros de Uso e Ocupação
Extensão mínima de Fachada Ativa	**Imóvel com frente para mais de uma via**		30% da testada do imóvel		
	Frente para uma via	**Testada ≤ 30m**	30% da testada do imóvel		
		Testada > 30m	50% da testada do imóvel		

(1) Nos casos do uso misto entre o não residencial e o residencial multifamiliar vertical, nos pavimentos com fachada ativa, as áreas comuns do uso residencial, com exceção das áreas de lazer cobertas e das lixeiras, poderão ocupar os recuos laterais.

Parágrafo único. As exigências previstas nos incisos II ao VIII deste artigo deverão ser aplicadas nos trechos de fachada ativa conforme extensão mínima definida na Tabela acima.

Art. 16. A fachada ativa poderá ocupar até dois pavimentos da edificação.

Parágrafo único. Quando o imóvel possuir frente para 2 (duas) ou mais vias em desnível, a fachada ativa poderá ocorrer em todas as vias, limitada a 2 (dois) pavimentos por via.

Art. 17. A fruição pública de glebas ou lotes privados consiste em tornar de uso público parte desses imóveis, devendo ser provida de qualificação urbana e ambiental através de tratamento arquitetônico e paisagístico, destinada preferencialmente à circulação de pedestres, de forma a propiciar à população ambientes agradáveis e voltados à sociabilidade.

Art. 18. A área de fruição pública contida nos imóveis deverá atender aos seguintes requisitos:

I - integração física com a calçada, não sendo permitida a instalação de barreiras que ultrapassem 15m (quinze metros) de extensão linear contínua;

II - não será permitida a instalação de muros e similares que impeçam a integração entre a área de fruição e a via pública;

GAB006-VERSÃO 01/18

III - garantir a livre circulação de pedestres, com acessibilidade universal e sem controle de acesso, exceto no período noturno;

IV - não possuir vagas para veículos, exceto paraciclos;

V - ter no mínimo 2 (dois) acessos separados e interconectados com largura mínima de 5m (cinco metros) para via pública oficial;

VI - ter via de circulação de pedestres com largura mínima de 5m (cinco metros) conectando os acessos exigidos no inciso V deste artigo;

VII - quando o imóvel possuir frente para mais de uma via, a circulação de pedestres tratada no inciso VI deste artigo, deverá garantir a conexão de, ao menos, 2 (duas) dessas vias;

VIII - a implantação e manutenção serão de responsabilidade do proprietário do imóvel.

Art. 19. Na área de fruição pública, serão permitidos:

I - ocupação dos recuos e instalação de cobertura, desde que atendida a taxa de ocupação máxima;

II - implantação de elementos paisagísticos desde que não excedam 0,80m (oitenta centímetros) de altura a partir do nível do piso da fruição.

Parágrafo único. No caso da implantação de monumento artístico, mobiliário urbano, vegetação, elementos de comunicação visual e equipamentos de combate a incêndio e similares, poderá ser permitido que estes ultrapassem as delimitações estabelecidas no inciso II deste artigo, desde que não comprometam a permeabilidade visual e física da área de fruição.

Art. 20. A fruição pública é considerada como fachada ativa, sendo aplicado o Fator de Planejamento da fachada ativa para fins de cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, nos termos da Lei Complementar n. 612, de 2018, quando atendidas as seguintes exigências:

I - atendimento aos arts. 17 a 19 deste Decreto;

II - ser implantada em, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do lote ou gleba;

III - atender a extensão mínima de fachada ativa disposta na Tabela do inciso VIII do art. 15 deste Decreto, com acesso direto do uso não residencial voltado para a área de fruição.

§ 1º Deverá ser acrescido de 5% (cinco por cento) o percentual disposto no inciso II quando não for atendido o inciso III, ambos deste artigo.

GAB006 VERSÃO 01/18

§ 2º É vedada a utilização de Área Construída Computável - ACC para computo das porcentagens mínimas descritas neste artigo.

Art. 21. O Fator de Sustentabilidade - Fs - servirá como incentivo para empreendimentos que contemplem soluções ou mecanismos mais sustentáveis, fazendo com que o processo de produção e transformação do espaço urbano seja acompanhado de medidas que busquem otimização dos usos de água e energia; maior qualidade ambiental urbana; e, atratividade para o emprego de melhores soluções técnicas que privilegiem a permeabilidade do solo, o componente arbóreo urbano e a minimização da geração de poluentes diversos.

Art. 22. O Fator de Sustentabilidade será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fs=1-Is,$$ onde:

Is: é o somatório das parcelas de incentivo de acordo com soluções adotadas.

§ 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:

Estratégias Adotadas	Parcela de Incentivo (Pi)
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 ou proprietário.	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 ou proprietário.	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.	Até 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 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

§ 2º A soma das parcelas de incentivos fica limitada a 0,50;

GAB006 VERSÃO 01/18

§ 3º Para fins de aplicação deste artigo, entende-se por teto, parede, muro e fachada verdes, aquelas que possuam superfície cobertas por vegetação.

Art. 23. Para os empreendimentos que adotarem a estratégia de sustentabilidade referente ao 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, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

I - solicitar à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, através de processo administrativo específico, o fornecimento de diretrizes para a elaboração do projeto urbanístico específico, informando:

a) a Área Construída Computável Adicional ao coeficiente básico e sujeita a Outorga Onerosa do Direito de Construir (em m²);

b) o 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;

c) o Fator de Planejamento;

d) o Fator de Interesse Público;

II - apresentar o Anexo III, que faz parte integrante deste Decreto, preenchido e o projeto, e após seu aceite, executar a obra em conformidade com as diretrizes;

III - a parcela de incentivo (Pi) da estratégia de que trata o "caput" deste artigo deverá atender as disposições do Anexo III, que faz parte integrante deste Decreto;

§ 1º No caso de alteração da a Área Construída Computável Adicional ao coeficiente básico sujeita a Outorga Onerosa do Direito de Construir (em m²) na ocasião da aprovação do projeto, os cálculos previstos no anexo III deste Decreto deverão ser revisados e atualizados.

§ 2º A atualização do anexo III, que faz parte integrante deste Decreto, na ocasião da aprovação do projeto, também deverá ocorrer para os empreendimentos que utilizarem o período de transição.

Art. 24. O Fator de Interesse Público - Fip - busca fomentar empreendimentos que propiciem benefícios diretos a população, em especial na área habitacional, educacional e de saúde, e terá índices conforme a Tabela a seguir:

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)	0,00

GAB006 VERSÃO 04/18

salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Tradicional	
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 sem fins lucrativos ou paraestatal destinada ao ensino: infantil, fundamental, médio, técnico, profissionalizante e ensino superior.	0,00
Entidades sem 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	1,00

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

Art. 25. Os fatores de planejamento, sustentabilidade e interesse público utilizados no empreendimento deverão ser demonstrados no projeto no processo de Alvará de Construção.

Art. 26. Quando for necessária a melhoria viária junto ao empreendimento que implique em destinação pública de parte da área do imóvel ou em doação, a área necessária a este melhoramento, poderá ser utilizada para cálculo do coeficiente de aproveitamento máximo, sem excluir a área doada ou a ser doada.

Art. 27. Na hipótese de um empreendimento envolver mais de um imóvel, deverá ser utilizado o valor do metro quadrado de terreno do novo imóvel após a anexação.

Art. 28. Na hipótese de um empreendimento implantado em imóvel a ser desmembrado ou desdobrado, deverá ser utilizado o valor do metro quadrado de terreno do novo imóvel após o desmembramento ou desdobro.

Art. 29. A contrapartida financeira total de Planejamento Urbano Sustentável é condição obrigatória para a obtenção do Alvará de Construção e poderá ser paga da seguinte forma:

I - à vista, em parcela única, mediante boleto bancário;

II - em até dezoito parcelas, iguais e sucessivas, mediante boleto bancário; ou

III - em parcela única, mediante boleto bancário, 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 corrigidas monetariamente a cada exercício fiscal, aplicando-se o índice previsto na Lei n. 5.784, de 19 de dezembro de 2000, e suas alterações, ou outra que venha a substituí-la.

§ 2º Para as hipóteses de pagamento previstas nos incisos II e III deste artigo será exigida garantia, na modalidade de seguro-garantia, que deverá conter cláusula expressa de cobertura de 100% (cem por cento) do valor da contrapartida financeira total e correção monetária nas mesmas condições daquela.

§ 3º Uma vez aceito o seguro-garantia prestado, este somente será liberado ou restituído após a quitação integral da contrapartida financeira total.

§ 4º No caso de inadimplemento de duas parcelas, consecutivas ou não, previstas no inciso II, ou de não quitação integral da parcela prevista no inciso III, ambos deste artigo, o seguro-garantia será imediatamente executado.

§ 5º No caso de desistência do coeficiente adicional adquirido o valor da contrapartida financeira será devolvido mediante requerimento do interessado.

§ 6º A desistência prevista no parágrafo anterior somente será possível com relação ao imóvel ainda não construído, mediante caducidade do projeto ou mediante solicitação de cancelamento de projeto, vistoria e análise da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade e não será possível na hipótese de regularização de edificações.

§ 7º No caso de substituição de projeto que implique em acréscimo do valor da Contrapartida financeira total de Planejamento Urbano Sustentável, o interessado deverá efetuar o pagamento da diferença entre o novo valor e o valor já pago anteriormente.

§ 8º No caso de substituição de projeto que implique em redução do valor da Contrapartida financeira total de Planejamento Urbano Sustentável, o interessado poderá solicitar a devolução parcial da contrapartida financeira entre o valor já pago e o novo valor.

Art. 30. Ficam isentos da contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável as edificações residenciais unifamiliares.

Art. 31. O coeficiente de aproveitamento adicional adquirido por meio de OOCD terá o mesmo prazo de validade do Alvará de Construção, podendo ser renovado nos termos da legislação vigente.

Art. 32. 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.

§ 1º Entende-se como não cumprimento da destinação que motivou a utilização dos fatores Fp, Fs e Fip, a supressão ou redução dos parâmetros e das estratégias adotada para o enquadramento dos fatores de planejamento, sustentabilidade e interesse social.

GAB006 VERSÃO 01/18

§ 2º Na ocasião do habite-se será feita a verificação do cumprimento da destinação que motivou a utilização dos fatores Fp, Fs e Fip.

Art. 33. Para empreendimentos e atividades que utilizaram fatores Fp, Fs e Fip, que vierem a sofrer transformação de uso, descaracterizando os motivos que levaram a isenção ou redução da Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano sustentável, será obrigatória a aprovação de projeto de transformação de uso e expedição do habite-se específico para a nova atividade para obtenção de qualquer licença de funcionamento.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS DA OODC

Art. 34. É permitida nos imóveis urbanos a utilização do coeficiente de aproveitamento definido pela Lei Complementar n. 428, 9 de agosto de 2010, admitindo-se a aquisição de coeficiente adicional, para fins de aplicação e pagamento da OODC, desde que atenda cumulativamente aos seguintes requisitos:

I - protocolo do projeto em até 1 (um) ano contado da vigência da Lei Complementar n. 623, de 2019;

II - aprovação do alvará de construção e conclusão das fundações em até 4 (quatro) anos contados da vigência da Lei Complementar n. 623, de 2019.

§ 1º No caso de detecção de problemas geotécnicos de causas fortuitas, que impeçam o cumprimento do prazo para execução de fundações definido no inciso II deste artigo, este prazo poderá ser prorrogado por 1 (um) ano, mediante apresentação de relatório técnico acompanhado de anotação ou registro de responsabilidade técnica, a serem avaliados pelo órgão competente da municipalidade.

§ 2º Após o prazo previsto no inciso I deste artigo será aplicado o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1,3 para todos os imóveis localizados no perímetro urbano do Município, indistintamente.

§ 3º Não será permitida a revalidação do projeto.

§ 4º Fica admitida a substituição do projeto aprovado, no prazo previsto no inciso I deste artigo, devendo ser paga somente a diferença da OODC, se o caso.

§ 5º Será admitida a mudança de titularidade da propriedade, mantidos os mesmos prazos e obrigações para o novo proprietário.

Art. 35. Para a utilização do potencial construtivo adicional, o proprietário do imóvel e o responsável técnico deverão protocolar o pedido de Alvará ou Regularização de Construção e na ocasião da aprovação do projeto deverá juntar o formulário próprio da OODC devidamente preenchido, previsto no Anexo II, que faz parte integrante deste Decreto, considerando a área construída

GAB006 VERSÃO 01/18

computável do projeto a ser aprovado e considerando o valor da área unitária do terreno referente ao ano vigente da data de aprovação do projeto.

Art. 36. Para empreendimentos que superem o Coeficiente de Aproveitamento definido pela Lei Complementar n. 428, de 2010, e façam uso da OODC no prazo previsto no inciso I do art. 33 deste Decreto, aplicar-se-á o seguinte cálculo:

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

$$CP_{total} = CP_{m^2} \times ACC_{DIF}$$, onde:

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

ACC_{DIF}: Área Construída Computável da Diferença, consiste na operação de subtração entre a área construída computável utilizada e a área construída computável máxima, conforme a Lei Complementar n. 428, de 2010;

CP_{m^2}: Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável por metro quadrado (em R$/m²);
Vt: Valor da área unitária do terreno constante na Planta Genérica de Valores (em R$/m²), limitada a 40 (quarenta) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo;

Cb: Coeficiente de aproveitamento básico de 1,3;

Fp: Fator de Planejamento;

Fs: Fator de Sustentabilidade;

Fip: Fator Interesse Público.

Art. 37. Para os casos previstos neste Capítulo, o disposto na alínea "a" do inciso I do art. 23, deverá ser considerado a Área Construída Computável da Diferença entre a área construída computável utilizada e a área construída computável máxima, conforme a Lei Complementar n. 428, de 2010 - ACC DIF.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 38. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativa à Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável, salvo as previstas neste Decreto.

GAB006 VERSÃO 04/18

Art. 39. Para empreendimentos que estejam em áreas inseridas na faixa de domínio da linha de transmissão de energia elétrica, a partir do enterramento das linhas, que superem o Coeficiente de Aproveitamento Básico ou o Coeficiente de Aproveitamento definido pela Lei Complementar n. 428, de 2010, no caso do enquadramento no período transitório, e ainda, quando a faixa de domínio da linha de transmissão de energia elétrica atravessar o perímetro das centralidades definidas na Lei Complementar n. 612, de 2018, ou estiver contígua às mesmas, serão adotados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos para as respectivas centralidades.

Art. 40. O Executivo disponibilizará no endereço eletrônica da Prefeitura Municipal de São José dos Campos, as informações relativas à OODC.

Parágrafo único. A publicação a que se refere este artigo deve atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

Art. 41. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

São José dos Campos, 1º de novembro de 2019.

Felicio Ramuth
Prefeito

Marcelo Pereira Manara
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade

Melissa Pulice da Costa Mendes
Secretária de Apoio Jurídico

Registrado no Departamento de Apoio Legislativo da Secretaria de Apoio Jurídico, ao primeiro dia do mês de novembro do ano de dois mil e dezenove.

Everton Almeida Figueira
Departamento de Apoio Legislativo

GAB006 VERSÃO 01/18

ANEXO I

FORMULÁRIO E DECLARAÇÃO PARA A AQUISIÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL ATRAVÉS 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: Identifique (circule) 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
	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	0,3
		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.

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		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
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.		Informar a Pi:* (até 0,40)
		estratégia não adotada: 0,00
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 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
TOTAL		

* 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 - [Is] = [ ]

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 sem fins lucrativos ou paraestatal destinada ao ensino: infantil, fundamental, médio, técnico, profissionalizante e ensino superior.		0,00
Entidades sem 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		1,00

No caso de uso misto, a aplicação do Fip será proporcional a 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:

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

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

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.

	Vt		Fp		Fs		Fip		
$Cp\ m^2 =$	[ ] / 1,3	×	[ ]	×	[ ]	×	[ ]	=	[ ]

	Área do Terreno		Coeficiente básico		Potencial construtivo básico
ÁREA DO TERRENO X CAB =	[ ]	X	1,30	=	[ ]
ÁREA DO TERRENO X CAM =	[ ]	X	[ ]	=	[ ]
	Área do Terreno		Coeficiente máximo		Potencial construtivo máximo

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

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$/m²);

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

	Cp m²		ACC ad		
CP total =	[ ]	x	[ ]	=	[ ]

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

ANEXO II

FORMULÁRIO E DECLARAÇÃO PARA A AQUISIÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL ATRAVÉS DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - PERÍODO DE TRANSIÇÃO CONFORME LC 612/18

DADOS DO IMÓVEL

ENDEREÇO:				
QUADRA:	LOTE:	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:		
LOTEAMENTO:		ZONEAMENTO:	CA LC 428/10:	CAM:

DESCREVER O USO E A CLASSIFICAÇÃO DA ATIVIDADE:

ÁREA DO TERRENO:

MACROZONEAMENTO:

☐ CONSOLIDAÇÃO ☐ ESTRUTURAÇÃO ☐ USO CONTROLADO

FATOR DE PLANEJAMENTO: Identifique (circule) 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
	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	0,3
		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.

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		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
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.		Informar a Pi:* (até 0,40)
		estratégia não adotada: 0,00
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 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
TOTAL		

* informar o valor, calculado conforme anexo 3.

Cálculo do Fator de Sustentabilidade: $\mathrm{Fs} = 1 - \mathrm{Is}$, onde:

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

Fs = 1 - [Is] = [ ]

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 sem fins lucrativos ou paraestatal destinada ao ensino: infantil, fundamental, médio, técnico, profissionalizante e ensino superior.		0,00
Entidades sem 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		1,00

No caso de uso misto, a aplicação do Fip será proporcional a 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:

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

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

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.

	Vt		Fp		Fs		Fip		
$Cp\ m^2 =$	[ ] / 1,3	×	[ ]	×	[ ]	×	[ ]	=	[ ]

	Área do Terreno		Coeficiente máximo LC 428/10		Potencial construtivo máximo da LC 428/10
ÁREA DO TERRENO X CA LC 428/10 =	[ ]	X	[ ]	=	[ ]
ÁREA DO TERRENO X CAM =	[ ]	X	[ ]	=	[ ]
	Área do Terreno		Coeficiente máximo		Potencial construtivo máximo

	Potencial construtivo do empreendimento
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL UTILIZADA NO EMPREENDIMENTO	
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL ADICIONAL AO CA LC 428/10 (ACC DIF = Potencial construtivo do empreendimento – Potencial construtivo máximo da LC 428/10)	
	ACC DIF

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

$$\mathrm{CP_{total}} = \mathrm{CP_{m^2}} \times \mathrm{ACC_{DIF}} \quad \text{, onde:}$$

CP_{total}: Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável total (em R$);
ACC_{DIF}: Área Construída Computável da Diferença, consiste na operação de subtração entre a área construída computável utilizada e a área construída computável máxima, conforme a Lei Complementar n. 428, de 2010;
CP_{m^2}: Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável por metro quadrado (em R$/m²);

	Cp m²		ACC DIF		
CP total =	[ ]	x	[ ]	=	[ ]

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

ANEXO III

O 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, deverá promover a melhoria dos espaços públicos de maneira que eles possam desempenhar função ecológica, contemplativa, recreativas, esportivas, de lazer, educativa e paisagística, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade. Estes espaços deverão ser dotados de vegetação e espaços livres de impermeabilização, também deverão proporcionar atividades para pessoas de diferentes faixas etárias, incluindo pessoas com deficiência. e priorizando a segurança e o bem estar do munícipe.

Os espaços públicos preferencialmente deverão atender as seguintes diretrizes:

Tipo	Diretrizes
Urbanização de praças, áreas verdes e parques	- Plantio de forração pisoteável (grama); - Paisagismo; - Arborização - Iluminação – nível de iluminância mínimo de 10lux; - Passeio acessível – padrão Programa Calçada Segura, com largura mínima de 1,5m e interligações a cada 50 m; - Taxa máxima de impermeabilização de 10%; Adicionais desejáveis: bancos e áreas de estar.
Urbanização de logradouros públicos do tipo viela	- Paisagismo; - Iluminação – nível de iluminânia mínimo de 20lux; - Passeio acessível – padrão Programa Calçada Segura; - Canteiros permeáveis com forração vegetal, em logradouros com largura superior a 4m;
Urbanização de Área de Preservação Permanente	Desejável a implantação de passeios, trilhas ecoturísticas, ciclovias e mirantes, bem como qualificação urbanística de baixo impacto ambiental - Paisagismo; - Arborização - Iluminação - nível de iluminância mínimo de 10lux junto ao passeio; - Passeio acessível - com largura mínima de 1,5m; - Taxa máxima de impermeabilização de 5%; - Em áreas lineares, em função de sua extensão, deverão contar com circulação secundária que propicie a criação de áreas paisagísticas e de lazer. Adicionais desejáveis: bancos e áreas de estar, ciclovias, controle de espécies arbóreas e arbustivas invasoras.
Urbanização de áreas de nascente	Desejável a implantação de infraestrutura mínima de acesso, bem como qualificação urbanística de baixo impacto ambiental - Limpeza da área da nascente; - Valorização paisagística das nascentes e do curso d'agua; - Arborização - Intervenções para melhoria da acessibilidade – instalação de corrimãos, rampas, escadas e guarda-corpo; - Iluminação - nível de iluminância mínimo de 10lux junto às trilhas de acesso e áreas de contemplação; - Placas de comunicação e educação ambiental; - Taxa máxima de impermeabilização de 5%. Adicionais desejáveis: controle de espécies arbóreas e arbustivas invasoras
Playgrounds	- Área mínima de 100m²; - Equipamentos – no mínimo, quatro brinquedos fabricados e instalados de acordo com a NBR 1607/2012, garantindo os requisitos mínimos de espaçamento entre brinquedos e sua área operacional; - Piso anti-impacto conforme NBR 1607/2012; - Iluminação - nível de iluminância mínimo de 20 lux.
Estação de ginástica	- Equipamentos – no mínimo, três equipamentos, tais como barra alta, barra paralela, argolas, prancha abdominal;

	- Iluminação - nível de iluminância mínimo de 20 lux. Adicionais desejáveis: piso anti-impacto
Quadras poliesportivas	- Área mínima de 600m²; - Sistema de drenagem de águas pluviais; - Piso de concreto com pintura; - Alambrado com pelo menos 6 metros de altura; - Travessões de basquete e traves; - Iluminação - nível de iluminância mínimo de 20 lux.
Campo de futebol gramado	- Área mínima de 800m²; - Sistema de drenagem de águas pluviais; - Plantio de forração pisoteável (grama); - Alambrado com pelo menos 6 metros de altura; - Traves; - Iluminação - nível de iluminância mínimo de 20 lux.
Arborização em calçadas de logradouros públicos, praças e sistemas de lazer	Desejável para a composição paisagística de logradouros públicos, praças e sistemas de lazer. - Plantio de mudas de espécies arbóreas recomendadas para arborização urbana com diâmetro à altura do peito - DAP entre 2 a 3 centímetros com altura mínima de 2,20 metros, excluindo o torrão; - Tratos culturais por, no mínimo, 3 meses.
Arborização em áreas verdes e parques	Desejável para a composição paisagística de áreas verdes e parques. - Plantio de mudas de espécies arbóreas nativas com altura mínima de 1,00 metro, excluindo o torrão; - Tratos culturais por, no mínimo, 3 meses;
Restauração ecológica em áreas de APP, nascentes e áreas verdes	- Plantio de mudas de espécies arbóreas nativas; - Tratos culturais e manutenção por, no mínimo, 36 meses. Adicionais desejáveis: controle de espécies arbóreas e arbustivas invasoras
Sistema de drenagem urbana sustentável em áreas verdes, sistema de lazer e logradouro público	A ser definido conforme projeto técnico específico
Intervenções em áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico	A ser definido conforme projeto técnico específico

Fica sob responsabilidade do município os Licenciamentos Ambientais necessários junto à Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB, quando as Intervenções Urbanísticas ocorrerem em Área de Preservação Permanente – APP.

Caso as intervenções urbanística ocorram em parques ou em bens tombados, fica sob responsabilidade do município os licenciamentos junto ao Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural - COMPHAC e ao Conselho do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – CONDEPHAAT, para os casos pertinentes.

Após a execução das Intervenções Urbanísticas nas áreas públicas, a manutenção ficará sob a responsabilidade do município. No caso de arborização, especificamente, deverão ser garantidos por parte do empreendedor os tratos culturais, tais como irrigação, adubação, substituição de mudas mortas, tutoramento de mudas, entre outros, pelo período mínimo de três meses, a partir do qual o município poderá assumir a responsabilidade de manutenção. Na restauração ecológica, amplia-se esse período para 36 meses.

As intervenções urbanísticas a serem adotadas serão estabelecidas conforme diretrizes a serem emitidas pela Secretaria de Urbanismo de Sustentabilidade e para cada tipo de intervenção será adotado um Fator de Paisagismo/Urbanização – FPU conforme tabela a seguir:

Intervenção Urbanística	Fator de Paisagismo Urbanização - FPU	Quantidade	Total do FPU
Quadra Poliesportiva (600,00 m²)	417		
Campo de futebol gramado (800,00 m²)	417		
Playground (100,00 m²)	167		
Implantação de kit estação esportivos (3 equipamentos)	33		
Instalação de poste ornamental (1 unidade)	10		
Implantação de decks/mirantes (1 m²)	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 guardo-corpo (1 m²)	0,33		
Implantação de ciclovia (1 m²)	0,17		
Implantação de passeios acessíveis com largura mínima de 1,50 m (1 m²)	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 m²)	0,10		
Plantio de forração pisoteável -grama (1 m²)	0,02		
Limpeza de áreas verdes ou de nascentes (1 m²)	0,01		
Controle de espécies arbóreas e arbustivas invasoras em APP e áreas verdes (1 hectare)	0,50		
Restauração florestal em áreas de nascentes, APP e áreas verdes (1 muda, manutenção de 36 meses)	0,08		
TOTAL			

A parcela de incentivo (Pi) da estratégia referente de que trata este anexo, fica limitada a 0,40 e deverá atender o seguinte cálculo:

$$\mathbf{Pi} = \left(\frac{\mathbf{FPU}}{\mathbf{ACC\ ad}}\right) \times \left(\frac{\mathbf{1}}{\mathbf{COP}}\right), \textbf{ onde:}$$

Pi: Parcela de Incentivo a ser adotada (máximo 0,40)

FPU: Fator de Paisagismo/Urbanização

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

COP: Coeficiente de Ponderação

Caso a aquisição do potencial construtivo ocorrer no período de transição, nos termos deste decreto, a ACC_{ad} deverá ser substituída pela ACC_{DIF}, onde:

ACC_{DIF}: Área Construída Computável da Diferença, consiste na operação de subtração entre a área construída computável utilizada e a área construída computável máxima, conforme a Lei Complementar n. 428, de 2010.

Caso o interessado deseje adotar uma parcela de incentivo, com o valor até 0,40, poderá utilizar a seguinte fórmula para o cálculo do Fator de Paisagismo/urbanização – FPU:

$$\mathbf{FPU} = \mathbf{Pi} \times \mathbf{COP} \times \mathbf{ACC\ ad}, \textbf{ onde:}$$

Pi: Parcela de Incentivo a ser adotada (máximo 0,40)

FPU: Fator de Paisagismo/Urbanização

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

COP: Coeficiente de Ponderação

Caso a aquisição do potencial construtivo ocorrer no período de transição, nos termos deste decreto, a ACC_{ad} deverá ser substituída pela ACC_{DIF}, onde:

ACC_{DIF}: Área Construída Computável da Diferença, consiste na operação de subtração entre a área construída computável utilizada e a área construída computável máxima, conforme a Lei Complementar n. 428, de 2010.

Poderão ser propostas outras intervenções urbanísticas relativas a paisagismo e urbanização de áreas públicas, devendo ser apresentado o custo da intervenção que deverá ser equivalente ao desconto obtido com a adoção desta Estratégia de Sustentabilidade.

Os custos das intervenções urbanísticas serão apurados com base em orçamento detalhado, elaborado pelo requerente, que deverá indicar:

I. O custo total das obras, com base nas tabelas editadas pela SIURB - Prefeitura Municipal de São Paulo ou outra que venha a substituí-la, acompanhado de memorial de cálculo;
II. Na impossibilidade de aplicação da tabela SIURB, poderá ser utilizada a tabela editada pelo SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil;
III. Na impossibilidade de aplicação das tabelas SIURB e SINAPI poderão ser utilizadas tabelas de referências de outros órgãos públicos do Estado de São Paulo ou tabelas editadas pela Editora PINI.

O empreendedor poderá colocar placa informativa, durante o período de execução da obra de paisagismo/urbanização, com **o nome do responsável pela Intervenção Urbanística** na respectiva área pública conforme modelos estabelecidos neste anexo e deverá conter as seguinte informação: *"Intervenção Urbanística em área pública conforme diretrizes do processo n° _____, 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 n° _____, nos termos do Plano Diretor, LC nº 612/2018 e do decreto _____."*

A permanência ou substituição da placa, após o período de execução da obra de paisagismo/urbanização, poderá ocorrer somente se o empreendedor, se enquadrar no programa "Nossa Praça", nos termos do decreto 17964/2018.

Ficam estabelecidos os Coeficientes de Ponderação conforme tabela a seguir que deverão ser adotados nos cálculos das Intervenções Urbanísticas:

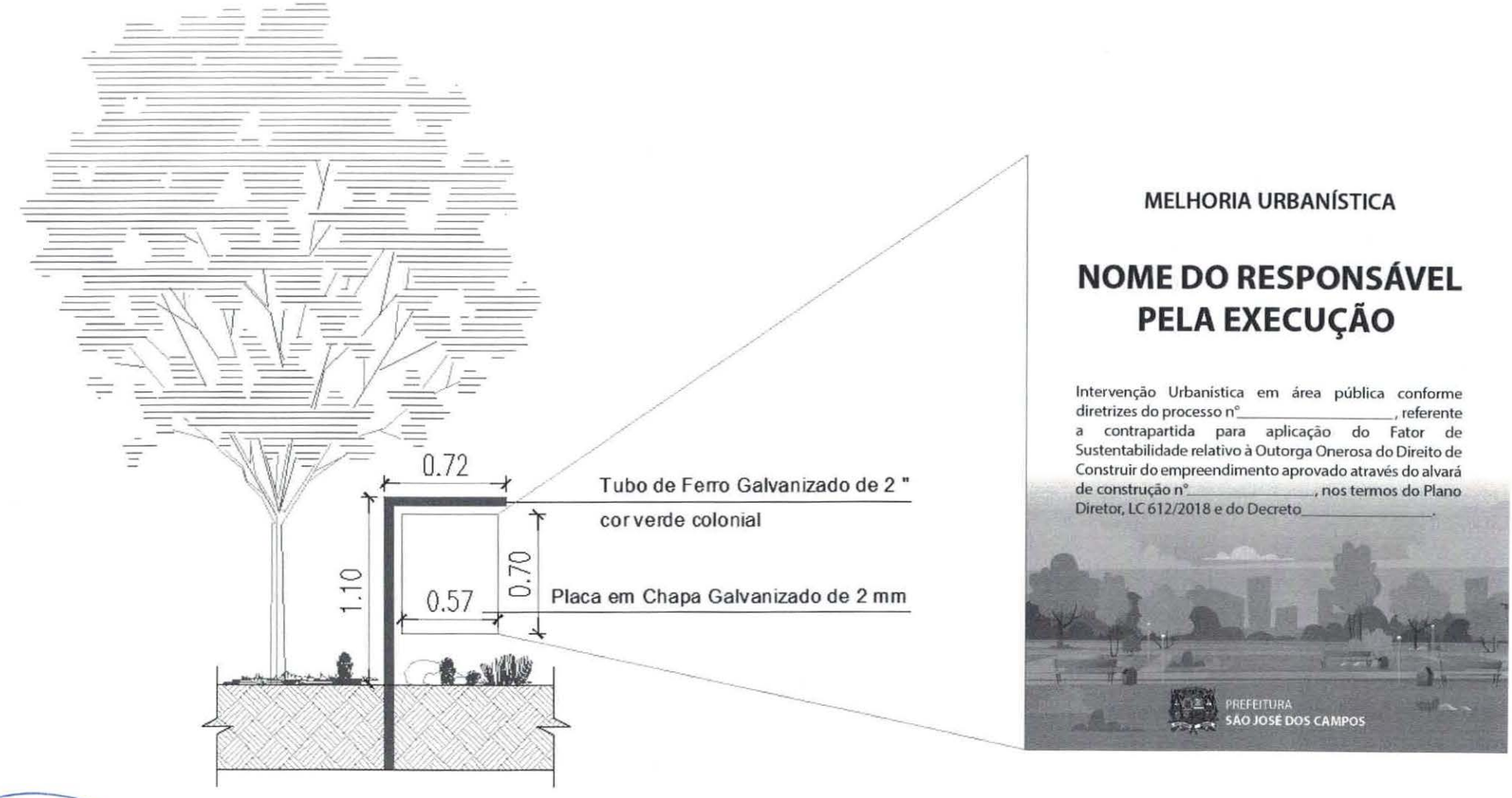
COP - Coeficiente de Ponderação

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$/m²), limitada a 40 (quarenta) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo – Vt.

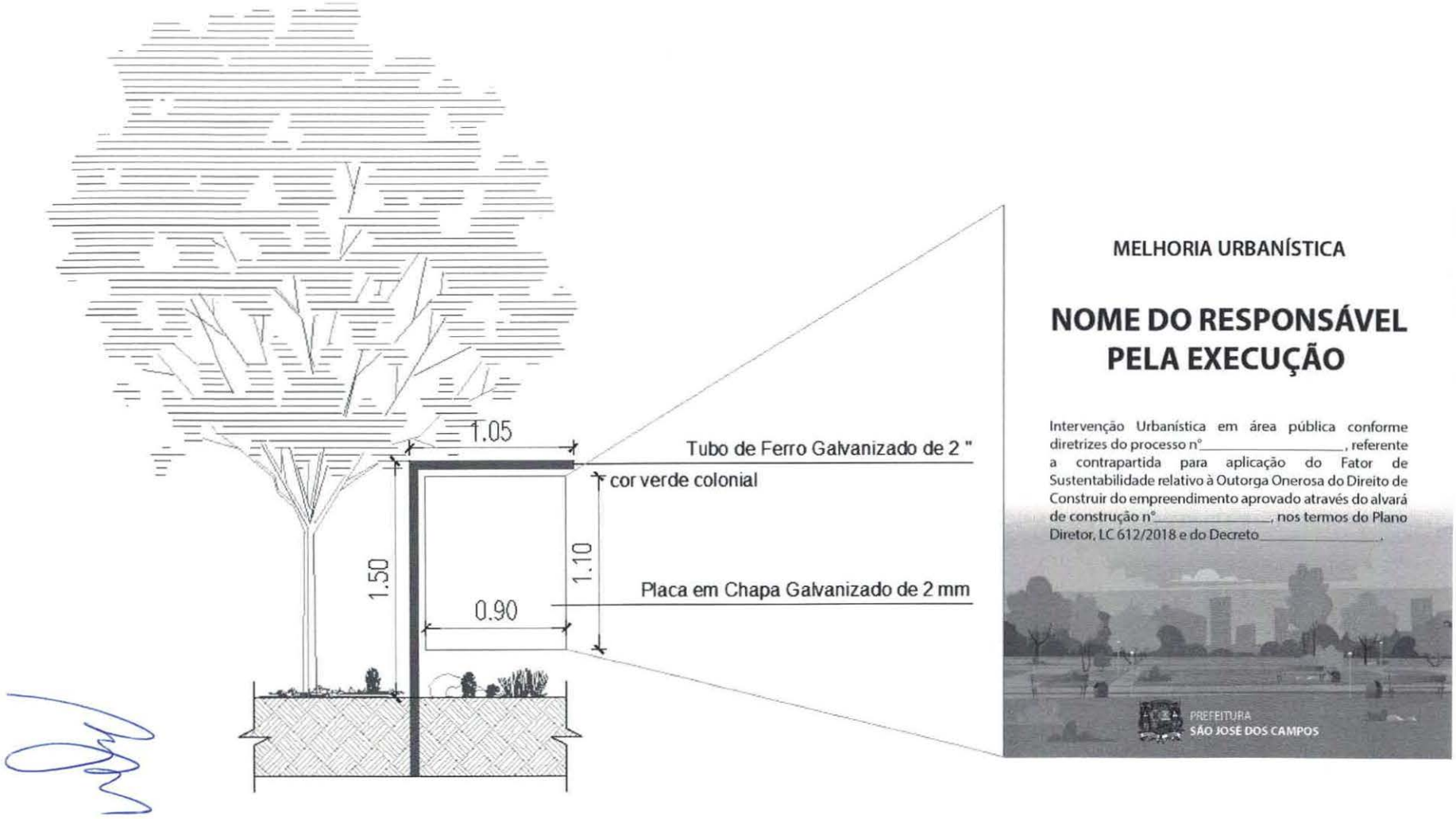
Obs. Considerar o Vt e o FP do imóvel onde será implantado o empreendimento objeto da OODC

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

Modelo 1: Placa que poderá ser colocada na área pública referente à Intervenção Urbanística:



Modelo 2: Placa que poderá ser colocada na área pública referente à Intervenção Urbanística:



DADOS DO EMPREENDIMENTO OBJETO DA OODC E ÍNDICES ADOTADOS:

ENDEREÇO:			
QUADRA:	LOTE:	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	
LOTEAMENTO:		ZONEAMENTO:	
ÁREA DO TERRENO:		Vt DO TERRENO:	
ACC $_{ad}$ ou ACC $_{DIF}$:		FATOR DE PLANEJAMENTO:	
COP:		FPU:	Pi:

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, em conformidade com a Lei Complementar nº 612/18 - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São José dos Campos, declaro optar pela adoção da parcela de incentivo de _____ referente a projeto e execução de paisagismo das intervenções urbanísticas em área pública sob interesse, diretrizes e coordenação da Secretaria de Planejamento Urbano, conforme dados descritos neste formulário e conforme os seguintes processos administrativos:

Processo de alvará de construção de empreendimento objeto de OODC n° _____

Processo de intervenção urbanística em área pública n° _____

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

_____ (assinatura conforme documento)

Proprietário: