PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
DE xx DE xxxxxxxx DE 2025

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".

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS APROVA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Ficam acrescidas ao Capítulo I do Título VI, da Lei Complementar n. 612, de 2018 , a Seção I, composto pelos artigos 72 a 83 e a Seção II, composta pelos artigos 83-A a 83-C, e substituída a Tabela constante no §1º do art. 77 da Lei Complementar n. 612, de 2018, com a seguinte redação:

"CAPÍTULO I
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Seção I
Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 72. .....

"Art. 77. .....

§ 1º .....

Código da Estratégia	Estratégia	**Parcela de Incentivo (PI)**
IU	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. A adoção desta estratégia pelo empreendedor deverá contemplar itens de sustentabilidade em sua concepção e/ou execução, quando aplicável.	**0,40**
1	Neutralização das emissões de gases do efeito estufa (GEE) gerados na obra.	**0,075**
2	Realização um inventário de emissões de gases de efeito estufa (GEE) e da energia incorporada da obra. O inventário deverá ser disponibilizado para clientes e demais interessados.	**0,02**

3		Realização de simulação termoenergética da edificação. Os dados devem ser interpretados de forma a possibilitar a busca pelo melhor desempenho da edificação.		**0,02**
4		Apresentação de estudo de implantação da edificação, incluindo aspectos relacionados às condições ambientais locais e ao entorno, explicitando as razões que justificam as escolhas projetuais relacionadas a esses aspectos. Devem ser abordados, no mínimo, aspectos relacionados a insolação, sombreamento e ruído. Outros aspectos relevantes que devem ser levados em consideração quando pertinentes são: identificação de áreas sujeitas a alterações urbanas, fluxo de pedestres e veículos no local, ventos, entre outros.		**0,015**
5	A	Instalação de pavimentação cimentícia de tonalidade clara em substituição à utilização de asfalto, quando exposto à radiação solar. A absortância deve ser menor ou igual à da cor cinza claro ($\alpha \leq 0,6$). Não será aplicável quando implantado sobre laje de piso inferior.	. Aplicável a áreas de pavimentação com no mínimo 250m² e até 500m².	**0,01**
	B		. Aplicável a áreas de pavimentação acima de 500 m².	**0,015**
6		Adoção de esquadrias externas com isolamento acústico. Devem ser empregadas em pelo menos 50% das esquadrias de ambientes com a função de estar, dormitório e trabalho do empreendimento, priorizando os ambientes voltados para as fontes de ruído urbano mais relevantes identificadas no entorno.		**0,015**
7		Instalação de sistema de piso que utilize manta acústica (contrapiso ou piso flutuante) entre unidades distintas consecutivas em edifícios multipavimentos. Quando o piso inferior tiver função relacionada a depósito, áreas técnicas ou similares, poderá ser dispensado.		**0,015**
8		Instalação de revestimento com absorção, placas acústicas de forro ou placas suspensas, de modo a melhorar a absorção das ondas sonoras em todos os ambientes de uso coletivo de trabalho, salas de reunião e locais com função sonora relevante.		**0,015**
9		Adoção de estratégias que propiciem isolamento acústico de paredes entre unidades autônomas, atingindo nível de desempenho intermediário ou superior de acordo com a Norma Brasileira de Desempenho em Edificações.		**0,015**
10		Instalação de tubulações hidráulicas com atenuação de ruído em toda a tubulação hidráulica da edificação.		**0,01**
11	A	Plantio de árvore nativa (exceto espécies arbustivas, arboretas e palmeiras) com muda de altura acima de	. Plantio de 1 árvore	**0,01**

	B	2,50m e DAP com no mínimo 3cm, em área permeável no interior do lote, conforme recomendações e exigências técnicas.	. Plantio de árvore adicional (2 árvores)	**0,02**
	C		. Plantio de árvore adicional (3 árvores)	**0,03**
	D		. Plantio de árvore adicional (4 árvores)	**0,04**
12	A	Permanência de árvore preexistente (exceto espécies arbustivas, arboretas e palmeiras) em área permeável no interior do lote, com DAP de 5 cm a 40 cm, conforme recomendações e exigências técnicas.	. Permanência de 1 árvore	**0,015**
	B		. Permanência de árvore adicional (2 árvores)	**0,03**
13	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**
14		Implantação de horta no terreno do empreendimento, em área adicional à área permeável mínima. Caso se trate de condomínio, deverá ser prevista em área comum. Deverá ser observada a área mínima definida para atendimento no Manual de Sustentabilidade.		**0,015**
15		Implantação de horta no terreno do empreendimento que poderá ser instalada sobre área impermeável, inclusive lajes e coberturas da edificação, ou em sobreposição com a área permeável mínima para atendimento à LC 623/2019. Caso se trate de condomínio, deverá ser prevista em área comum. Deverá ser observada a área mínima definida para atendimento.		**0,01**
16		Implantação de medida para prevenção a colisões de aves nas edificações. Adotar, em todas as áreas envidraçadas, transparentes ou espelhadas de edificações, medidas para evitar o choque de aves contra os vidros.		**0,015**
17		Instalação de ponto(s) de recarga para veículos elétricos.		**0,015**
18	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.	**0,02**
	B		. Com capacidade para o estacionamento de, no mínimo, 8 unidades.	**0,035**

19		Instalação de paraciclo e vestiário, em área privativa do empreendimento, para atendimento aos funcionários do edifício.		**0,015**
20		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**
21		Inclusão de local para transbordo, triagem e acondicionamento de materiais recicláveis, equipado com compactadores, enfardadores e outros equipamentos relacionados. Deverá ocorrer em área adicional à exigência mínima para lixeiras.		**0,015**
22	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.	**0,025**
	C		. Atendimento acima de 50% da demanda do empreendimento.	**0,03**
23		Implantação de local e infraestrutura para armazenagem de resíduos sujeitos à logística reversa. Não se aplica a residências unifamiliares. Deve ser previsto para, no mínimo, 2 tipos de materiais, em área adicional à exigência mínima para lixeiras e com sinalização indicando a sua finalidade. Em condomínios, deverá ser previsto na área comum e em edificações de uso coletivo, em local acessível aos usuários.		**0,015**
24	A	Destinação de uso público das áreas verdes/lazer de uso comum do empreendimento. A manutenção será de responsabilidade do condomínio ou do proprietário. Aplicável apenas a empreendimentos sujeitos a incorporação imobiliária ou a constituição de condomínio.	. No mínimo 2,5% e até 5% da área do terreno.	**0,055**
	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.	**0,065**
	D		. Acima de 10% da área do terreno.	**0,07**

25		Inexistência de elemento de fechamento entre o terreno e a via ou, quando o fechamento existir, que seja adotado gradil ou elemento similar, 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.		**0,02**
26		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, 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 fachada ativa voltada para a área de fruição pública interna ao lote ou gleba – FAI.		**0,025**
27		Instalação de esquadrias que propiciem um bom desempenho térmico e luminoso em todos os dormitórios: que permitam múltiplas possibilidades de operação para a otimização e o controle da ventilação e da insolação.		**0,02**
28		Inclusão de ventilação cruzada em todas as unidades do empreendimento, com existência de aberturas ventilantes em pelo menos 2 diferentes fachadas, ou em uma fachada e uma abertura zenital (proporcionando o efeito chaminé). A área útil da menor abertura (A2), deve ser maior ou igual a 25% da área útil da maior abertura (A1), ou seja, A2 ≥ A1 x 0,25 As portas de acesso da unidade (social e/ou de serviço) não serão consideradas aberturas para ventilação.		**0,03**
29		Adoção de estratégias que otimizem a iluminação natural em ambientes internos, a exemplo de prateleiras de luz, *sheds*, lanternins, pátios internos (espaços livres fechados ou abertos), entre outros. Cada unidade do empreendimento (unidade comercial ou apartamento, por exemplo) deverá apresentar, no mínimo, um elemento que otimize o aproveitamento da luz natural.		**0,025**
30		Adoção de iluminação e ventilação naturais em todos os ambientes não considerados de longa permanência, com área maior que 3,00m², em unidades habitacionais. Excluem-se do atendimento a esta estratégia, as circulações internas, a exemplo de halls, áreas de circulação social e de serviços.		**0,01**
31		Adoção de iluminação e ventilação naturais em todos os ambientes de trabalho em edifícios não residenciais.		**0,025**
32	A	Adoção de iluminação e ventilação naturais nas áreas comuns de circulação (social e de serviços) com extensão de até 10m.	. Em, no mínimo, 50% das áreas comuns de circulação.	**0,005**

	B		. Em 100% das áreas comuns de circulação.	**0,01**
33	A	Ventilação natural nas instalações sanitárias da edificação.	. Em, no mínimo, 50% dos banheiros da edificação.	**0,005**
	B		. Em 100% dos banheiros da edificação.	**0,01**
34		Emprego de vidro de controle/proteção solar nas fachadas.		**0,005**
35		Implantação de elemento sombreador (brise) em ambientes de longa permanência, projetado para o melhor desempenho para a abertura para a qual está sendo proposto. O projeto deste elemento poderá ser realizado utilizando-se da carta solar, ou por meio de simulação computacional. Brises móveis que possibilitem a obtenção dos sombreamentos aqui indicados poderão se enquadrar nesta estratégia. A instalação de cortinas ou persianas internas não atende a esta estratégia.		**0,03**
36		Implantação de sombreamento com elemento externo que bloqueie parte da radiação solar como, por exemplo, persiana externa, elementos vazados, chapa perfurada ou pérgola. Deverá estar associado a vãos iluminantes. Quanto ao posicionamento dos sombreadores: . fachadas com orientação predominantemente norte e sul: sombreadores horizontais; . fachadas com orientação predominantemente leste e oeste: sombreadores verticais. Se o sombreador vertical estiver mais de 50cm distante da abertura, o vão entre a fachada e o sombreador deve receber proteção horizontal.		**0,02**
37		Adoção de relação máxima entre área de janela (translúcida) e a área de paredes externas da edificação (*Window to Wall Ratio* - WWR) de no máximo 20%.		**0,025**
38		Adoção de transmitância máxima das paredes externas de 2,50W/m²K (U ≤ 2,50 W/m²K).		**0,015**
39		Adoção de transmitância máxima das coberturas 1,50 W/m²K (U ≤ 1,50 W/m²K).		**0,015**
40		Adoção de absortância máxima de paredes externas e coberturas opacas de 0,5 (α ≤ 0,5). Caso seja utilizado mais de um tipo/cor de revestimento, utilizar a média ponderada.		**0,01**

41		Implantação de teto verde equivalente a, no mínimo, 30% da área de cobertura das edificações. A equivalência mínima de 30%, não é aplicável a LPUOS (LC623/19), que seguirá sua métrica estabelecida.		**0,025**
42	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 área do terreno.	**0,015**
	B		. Em área equivalente a mais de 20% da área do terreno.	**0,02**
43		Emprego de madeira com certificação ambiental. A ser adotado para pelo menos um elemento construtivo, como piso, portas, forro, vigas, pilares e estruturas de telhado, etc.		**0,01**
44		Emprego de cimentos CP-III e CP-IV em, no mínimo, 50% do volume de cimento a ser empregado na obra.		**0,01**
45		Emprego de materiais reciclados ou reutilizados na edificação. Adoção em um sistema construtivo como, por exemplo, portas, janelas, piso, forro, alvenaria, cobertura, entre outros, de pelo menos 50% de material reutilizado ou material que utilize resíduo em sua composição.		**0,015**
46		Reaproveitamento de resíduos da construção civil (RCC) na própria obra em percentual mínimo de 20% dos resíduos gerados.		**0,025**
47		Utilização de agregados reciclados em percentual mínimo de 20% do volume de agregados utilizados para fins não estruturais.		**0,025**
48	A	Utilização de construção modular na edificação.	. em área de, no mínimo, 5% e até 10% da área construída computável (ACC).	**0,01**
	B		. em área acima de 10% e até 50% da área construída computável (ACC).	**0,02**
	C		. em área superior a 50% da área construída computável (ACC).	**0,025**
49		Adoção de sistema construtivo estrutural ou de vedação industrializado, que vise a otimização dos processos executivos. O sistema será considerado otimizado quando, no mínimo, 70% de um dos sistemas a seguir for composto de elementos industrializados: fachadas; divisórias internas; estrutura de pisos (lajes) e escadas; pilares e vigas; e cobertura.		**0,025**

50		Desenvolvimento do projeto de acordo com os parâmetros da coordenação modular (módulo de 100mm).		**0,01**
51		Aplicação do BIM na gestão integrada do empreendimento.		**0,01**
52		Comprovação da qualidade de materiais e componentes utilizando apenas produtos fabricados por empresas que estejam classificadas como “qualificadas” pelo Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQPH), ou com certificado emitido por entidade certificadora homologada.		**0,01**
53		Emprego de biomateriais. Deverá ser adotado em pelo menos um elemento construtivo.		**0,01**
54		Adoção de formas e escoras reutilizadas.		**0,01**
55		Utilização de tapume executado em material reciclado ou reutilizado para o fechamento da obra.		**0,005**
56		Oferta de kits de acabamentos com características distintas para as áreas molhadas de emprendimentos residenciais multifamiliares ou comerciais/serviços com diversas unidades autônomas em que cada uma possua um banheiro ou lavabo. Deverá ser ofertado no momento da construção do emprendimento, anteriormente à execução dos acabamentos dessas áreas.		**0,02**
57		Personalização das unidades autônomas – oferta de kits de acabamentos para as áreas secas de empreendimentos residenciais multifamiliares ou comerciais/serviços. Deverá ser ofertado no momento da construção do emprendimento, anteriormente à execução dos acabamentos dessas áreas.		**0,02**
58	A	Implantação de sistema de aquecimento solar de água.	Atendimento acima de 30% e até 50% da demanda anual de água quente do empreendimento.	**0,035**
	B		. Atendimento acima de 50% e até 70% da demanda anual de água quente do empreendimento.	**0,045**
	C		. Atendimento acima de70% da demanda anual de água quente do empreendimento.	**0,055**
59		Implantação de isolamento térmico nas tubulações do sistema predial de água quente de forma a minimizar a perda térmica e economizar energia.		**0,005**

60		Instalação de sistemas de iluminação nas áreas comuns, com controle de acionamento independentes e dispositivos economizadores, tais como sensores de presença, programação de controle por horário ou fotossensor. Os controles independentes e dispositivos economizadores devem ser instalados em, no mínimo, 80% da iluminação das áreas comuns em condomínios e edificações de uso coletivo. Aplica-se apenas a empreendimentos que se configurem como condomínios e/ou edificações de uso coletivo.		**0,005**
61		Adoção de 100% das fontes de iluminação artificial (lâmpadas e reatores) com Selo Procel ou com Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) classe A. Quando em condomínios, aplica-se apenas às áreas comuns.		**0,005**
62		Adoção de controle independente para a fileira de luminárias mais próxima à janela, de forma a propiciar o aproveitamento da luz natural.		**0,005**
63	A	Implantação de fontes sustentáveis de energia, como por exemplo sistemas fotovoltaicos e turbinas eólicas ou outros. Para a LPUOS, a estratégia só é aplicável à fontes sustentáveis de energia provenientes de sistemas fotovoltaicos.	. Que atendam acima de 5% e até 20% do consumo total anual de energia elétrica no imóvel.	**0,03**
	B		. Que atendam acima de 20% e até 50% do consumo total anual de energia elétrica no imóvel.	**0,04**
	C		. Que atendam acima de 50% do consumo total anual de energia elétrica no imóvel.	**0,06**
64		Implantação de condutores de prumada ou alimentadores gerais dimensionados para uma queda de tensão menor ou igual a 1%.		**0,02**
65		Adoção de dimensionamento econômico para os condutores de circuitos terminais, conforme norma específica vigente.		**0,01**
66		Quando da instalação de geradores emergenciais de energia elétrica, adotar aqueles que utilizem combustíveis com baixa/neutra/sem emissão de carbono e poluentes atmosféricos, tais como gás natural, etanol, biogás.		**0,02**
67		Instalação de condicionadores de ar do tipo janela e do tipo *split* (todos os equipamentos) com ENCE classe A ou Selo Procel e estar de acordo com as normas brasileiras de condicionadores de ar domésticos.		**0,005**
68		Instalação de sistema de condicionamento de ar do tipo central ou condicionadores não regulamentados pelo Inmetro que atendam aos parâmetros definidos no RTQ-C, níveis A ou B.		**0,015**

69		Emprego de sistema recuperação de calor como roda entálpica e trocador de calor para toda a renovação de ar do sistema de ar condicionado.		**0,015**
70		Adoção de aquecedores de água a gás (todos os equipamentos) com ENCE classe A ou Selo Conpet.		**0,005**
71	A	Adoção de sistema de refrigeração / climatização do ambiente sem uso de sistema de ar-condicionado. O sistema adotado deve proporcionar consumo de energia significativamente menor que sistemas de arcondicionado. Não se aplica a edificações residenciais.	. Em, no mínimo, 1 ambiente do empreendimento.	**0,015**
	B		. Em substituição a todo o sistema de condicionamento de ar.	**0,04**
72		Instalação de elevadores com regeneração de energia elétrica.		**0,025**
73		Instalação de elevadores com programação de tráfego.		**0,015**
74		Adoção de motores com rendimento constante e acima de 98%.		**0,01**
75		Adoção de sistemas de chave de partida eletrônica para motores elétricos.		**0,01**
76		Uso de equipamentos economizadores de água em torneiras e/ou chuveiros em, no mínimo, 60% dos pontos de utilização da edificação. Serão aceitos como equipamentos economizadores os reguladores de vazão instalados em conjunto com os arejadores.		**0,015**
77		Uso de descargas de vasos sanitários de comando duplo em todos os pontos.		**0,015**
78		Instalação de sistema de captação, armazenamento e reuso de águas pluviais da cobertura.		**0,03**
79		Reaproveitamento da água de condensação do sistema de ar condicionado.		**0,015**
80		Uso de água cinza como fonte alternativa de água não potável.		**0,03**
81	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	Em área de no mínimo 1% e até 5% do terreno.	**0,02**

	B	superficial. Aplica-se apenas a área adicional à exigência mínima legal.	Em área acima de 5% da área do terreno.	**0,04**
82	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 na área de fruição pública para empreendimentos que optarem pela fachada ativa voltada para a área de fruição pública interna ao lote ou gleba – FAI.	. Em no mínimo 10% e até 15% da área de fruição pública.	**0,02**
	B		. Em mais de 15% e até 20% da área de fruição pública.	**0,03**
	C		. Em mais de 20% da área de fruição pública.	**0,04**
83	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. 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 até 50m de comprimento.	**0,015**
	B		. Em toda a faixa de serviço da calçada defronte a(s) testada(s) do terreno, quando ela tiver mais que 50m de comprimento.	**0,02**
84		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 do lote multiplicado por 1m.		**0,025**
85		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.		**0,025**

86	A	Instalação de pavimento permeável nas áreas externas descobertas pavimentadas. Deve ser adotada 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 área acima de 30% e até 60% das áreas externas descobertas pavimentadas.	**0,01**
	B		. Em área acima de 60% das áreas externas descobertas pavimentadas.	**0,015**
87	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.	**0,005**
	B		. Em toda a faixa de serviço da calçada defronte a(s) testada(s) do terreno, quando ela tiver mais que 50m de comprimento.	**0,01**
88	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.	**0,01**
	B		. Em toda a faixa de serviço da calçada defronte a(s) testada(s) do terreno, quando ela tiver mais que 50m de comprimento.	**0,015**

89		Instalação de pavimento permeável em pelo menos 30% das áreas externas descobertas pavimentadas na área de fruição pública para empreendimentos que optarem pela fachada ativa, desde que essa parte seja descoberta e pavimentada. 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.		**0,015**
90	A	Adoção de área permeável adicional à exigência mínima legal. 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.	. No mínimo 2,5% e até 5% de área permeável adicional.	**0,015**
	B		. Acima de 5% e até 7,5% de área permeável adicional.	**0,02**
	C		. Acima de 7,5% e até 10% de área permeável adicional.	**0,025**
	D		. Acima de 10% de área permeável adicional.	**0,03**
91		Certificação de construção sustentável emitida por órgão acreditado ou etiqueta do PBE Edifica, incluindo todos os itens possíveis de avaliação para a tipologia avaliada, com classificação C ou superior. A certificação deverá ser conhecida e amplamente divulgada, emitida pelo órgão responsável. Edificações que pontuarem nesta estratégia não poderão receber pontuação nas demais Estratégias Sustentáveis.		**0,50**

Art. 78.....

Seção II
Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso

Art. 83-A. O Município poderá conceder a Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU para fins de instituição de condomínio de sítio de recreio, na Macrozona de Potencial Turístico, Perímetro Rural do Município, nos termos do inciso III do art. 10, desta Lei Complementar.

Parágrafo único Fica admitida a regularização fundiária de núcleos urbanos informais, nos termos do art. 66, desta Lei Complementar, sob a forma de condomínio de sítio de recreio, no Perímetro Rural do Município, a exceção da Área de Proteção Ambiental de São Francisco Xavier.

Art. 83-B. O Município poderá conceder a Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU nas zonas de uso diversificado, localizadas na Macrozona de Consolidação e na Macrozona de Estruturação do Perímetro Urbano do Município.

§1º O disposto no "caput" deste artigo, não se aplica às zonas de uso diversificado em torno ou lindeiras à Refinaria Henrique Lage.

§2º Excluem-se ainda das disposições do "caput" deste artigo, às zonas de uso diversificado contíguas à Área de Proteção Ambiental dos Rios Paraíba do Sul e Jaguari

Art. 83-C. Para aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, prevista nos arts. 83-A e 83-B desta Lei Complementar, o Município estabelecerá, através de Lei municipal específica, as condições a serem observadas, nos termos dos art. 30 e 31 da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001."

Comentários:
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.
O instrumento outorga onerosa de alteração de uso, instituído no Estatuto da Cidade, tem por finalidade apoiar a justiça social, na medida em que, ao promover a alteração de uso de determinados imóveis e localidades, que não mais se adequam a dinâmica e aos anseios da Cidade, possibilita que o Poder público adote novas formas de gestão do território, buscando maior participação do setor privado, para gerar espaços urbanos mais qualificados, mediante contrapartidas financeiras a serem destinadas ao FMH e o FMDU, corroborando assim para uma cidade socialmente e economicamente mais justa.

Art. 2º Fica alterado o art. 153A da Lei Complementar n. 618, de 30 de novembro de 2018, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 153-A. A contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável por metro quadrado (CPm²) referente à OODC terá um desconto, que comporá o cálculo da Contrapartida Financeira de Planejamento Sustentável total (CPtotal), conforme as seguintes fórmulas:

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

$$Cp_{total} = Cp_{m^2} \times Acc_{adicional}$$, 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 O desconto na fórmula indicada no "caput" deste artigo:

I- não será aplicado aos processos que foram deferidos antes da vigência da Lei Complementar n. 647, de 24 de setembro de 2021;

II- vigorará até a data de edição no novo Plano Diretor, nos termos do artigo 139, desta Lei Complementar;

III- não será aplicado aos lotes provenientes de loteamentos aprovados na vigência da Lei Complementar n. 623, de 09 de outubro de 2019, e suas posteriores alterações.

§2º Não serão restituídos os valores de Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável já pagos ao Município.

§3º. A partir do exercício de 2026, o Vt aplicado na fórmula da contrapartida da OODC será o constante no Decreto n. 19.837, de 26 de dezembro de 2024, que dispõe sobre atualização da Planta Genérica de Valores do Município para o exercício de 2025, com incidência de atualização monetária anual pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, não se aplicando eventuais revisões da Planta Genérica de Valores, prevista no §4º do art. 198 da Lei Orgânica do Município.

§4º. Para aplicação do §3º deste artigo, fica mantido para o Vt, a limitação de 40 (quarenta) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo.

§5º Os processos sem despacho decisório, poderão optar pela legislação vigente à época do seu protocolo ou pela legislação vigente.

§6º Para usufruir do desconto previsto no "caput" deste artigo, os processos administrativos deverão apresentar, no mínimo, a documentação relacionada nos incisos I à VIII do art. 7º do Decreto. 19.894, de 2025, e suas posteriores alterações."

Comentário: Prorrogação do desconto até a revisão do Plano Diretor-e desvinculação do Vt, que compõe a fórmula da OODC, da revisão da Planta Genérica de Valores, com o intuito de manter a dinâmica de

cobrança da OODC em função da atratividades entre os zoneamentos, mantendo a atualização do Vt pelos índices de atualização monetárias (INPC) já adotados no Município;

Art. 3º Fica revogado o art. 153-B da Lei Complementar n. 612, de 2018.

Art. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

São José dos Campos, xx de xxxxxxxx de 2025.

Anderson Farias Ferreira
Prefeito