

DECRETO N. 20.106, DE 14 DE NOVEMBRO DE 2025.

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 – OODC.

O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições que lhe conferem o 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;

DECRETA:

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 do Estatuto da Cidade, Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município, da Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Complementar n. 623 de 9 de outubro de 2019 e do Código de Edificações, Lei Complementar n. 651 de 18 de fevereiro de 2022.

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

§ 2º A aquisição de potencial construtivo adicional na Macrozona de Ocupação Controlada - MOC 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 artigo 105, da Lei Complementar Municipal n. 612, de 2018, e aplicados nas finalidades admitidas pelos incisos do artigo 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 administrativo de Alvará de Construção para fins de construção ou ampliação ou regularização, ou Atestado de Regularidade de Construção, devendo juntar ao processo o Anexo I ou II-A ou II-B deste Decreto devidamente preenchido no que for aplicável, considerando a área construída computável do projeto ou atestado e considerando o valor da área unitária do terreno referente ao ano vigente da data de aprovação do projeto.

Parágrafo único. O preenchimento do Anexo I ou II-A ou II-B deste Decreto poderá ser realizado de maneira digital por meio de plataforma a ser disponibilizada pela Prefeitura e posteriormente juntado ao processo administrativo.

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

I – o coeficiente de aproveitamento básico de 1,3 (um inteiro e três décimos) que está estabelecido na tabela prevista no artigo 70, da Lei Complementar n. 612, de 2018 e

II - o coeficiente de aproveitamento máximo para cada zoneamento, constante 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

Fp: Fator de Planejamento;

Fs: Fator de Sustentabilidade;

Fip: Fator de Interesse Público.

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

Parágrafo único. A partir do exercício de 2026, o V_t 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.

Art. 7º 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).

§ 1º Para efeito do cálculo previsto no *caput*, toda área coberta com altura maior que 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) será considerada como área construída ou área edificada, sendo que a distinção das áreas computáveis e não computáveis para efeito de coeficiente de aproveitamento está disposta no Anexo III – Áreas computáveis e não computáveis para o cálculo de coeficiente de aproveitamento e contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável, deste Decreto.

§ 2º A caixa de escada será considerada como área construída em todos os pavimentos, exceto no pavimento em que a escada for descoberta.

Art. 8º O Fator de Planejamento - F_p - 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 no Anexo IV – Tabela do Fator de Planejamento – F_p , deste Decreto.

§ 2º Para fins de aplicação dos fatores de planejamento, as áreas mistas contemplam os seguintes zoneamentos: Zona Mista Um - ZM1, Zona Mista Dois - ZM2, Zona Mista Três - ZM3, Zona Mista Quatro - ZM4, Zona Mista Cinco - ZM5, Corredor Um - CR1, Corredor Dois - CR2, Corredor Três - CR3, Corredor Quatro - CR4 e Corredor Cinco - CR5.

§ 3º Para fins de aplicação dos fatores de planejamento, as Áreas Predominantemente Industrial/Comércio/Serviços contemplam os seguintes zoneamentos: Zona de Uso Diversificado -

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

ZUD, Zona de Uso Predominantemente Industrial Um - ZUPI 1 e Zona de Uso Predominantemente Industrial Dois - ZUPI 2.

§ 4º Nos trechos dos corredores de uso que atravessassem as zonas de uso ZUD, ZUPI1, 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 deverá ser adotado fator de planejamento com valor igual a 1 (um) para todos os usos.

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 - cada um dos usos deverá ocupar área não inferior a 15% (quinze por cento) da Área Construída Computável – ACC total do empreendimento.

§ 1º O uso misto descrito no *caput* deste artigo, que não atender as condições dispostas nos incisos I e II deste artigo, será enquadrado pelo uso com maior área construída, residencial ou não residencial.

§ 2º Na aplicação do inciso I deste artigo, excetuam-se as áreas destinadas às vagas de estacionamento do uso não residencial para atendimento da ocupação mínima exigida.

Art. 13. A fachada ativa é o conjunto formado pelo uso não residencial e a área de fruição pública que faz a interface com a via pública oficial, promovendo a interação entre o espaço privado de uma edificação e a circulação de pedestres, com permeabilidade física e visual, a fim de fortalecer a vida urbana e a interação entre os espaços públicos e privados, evitando a multiplicação de planos fechados entre as edificações e a as áreas de circulação de pedestres.

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

Art. 14. A área de 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 e à criação de espaços de estar, de forma a propiciar à população ambientes agradáveis e voltados à sociabilidade.

§ 1º Para efeitos do *caput* deste artigo, entende-se por qualificação urbana e ambiental a integração física da via pública oficial, da área de fruição pública e do uso não residencial atendidos os parâmetros mínimos dispostos neste Decreto e com permeabilidade física e visual para a área de fruição pública, de forma a propiciar à população um ambiente de interação entre as atividades sociais, culturais, econômicas e de lazer.

§ 2º Admite-se a integração física de áreas verdes, praças e parques, todos públicos, em substituição a via pública oficial mencionada no §1º deste artigo, mediante anuência do órgão municipal de Planejamento Urbano.

Art. 15. A fachada ativa é aplicável a edificações de uso não residencial ou de uso misto do uso residencial multifamiliar em conjunto com o uso não residencial.

§ 1º Somente serão permitidos os usos previstos no respectivo zoneamento.

§ 2º Para a caracterização do uso misto com fachada ativa a que se refere o *caput* deste artigo, fica dispensado o atendimento ao art. 12 deste Decreto.

Art. 16. Para fins de aplicação do Fator de Planejamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme a Lei Complementar n. 612, de 2018, a fachada ativa poderá acontecer de 2 (duas) formas:

I - com frente para a via pública oficial - FAF;

II - voltada para a área de fruição pública interna ao lote ou gleba- FAI.

Parágrafo único. Para fins de aplicação do *caput* deste artigo, nos processos administrativos de alvará de construção sem despacho decisório, os interessados poderão optar pelo regramento urbanístico da fachada ativa vigente à época do seu protocolo.

Art. 17. A fachada ativa com frente para a via pública oficial – FAF deverá:

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 - atender, para o uso não residencial, à extensão mínima de fachada ativa, conforme o Anexo V - Parâmetros para fachada ativa, deste Decreto;

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

III – ter profundidade mínima de 5m (cinco metros) em sua área edificada destinada ao uso não residencial, excluída a área de fruição pública externa coberta ou não;

IV - conter área de fruição pública entre o alinhamento do terreno e a fachada com uso não residencial com profundidade mínima e máxima conforme definido no Anexo V - Parâmetros para fachada ativa, deste Decreto, a qual deverá:

a) estar situada no nível da faixa livre da calçada pública e com acesso direto as áreas comerciais na fachada das edificações;

b) possuir integração física e visual para o pedestre no trecho compreendido entre a calçada pública e o uso não residencial, com largura mínima equivalente a 30% (trinta por cento) da testada;

c) ser dotada de permeabilidade física e visual entre a área de circulação de pedestres e o interior das atividades de uso não residencial voltadas para a área de fruição;

V - atender ao disposto nos arts. 19 a 21, deste Decreto.

Parágrafo único. Para situações de desnível de lotes, glebas e vias, o nível de que trata o a alínea “a” do inciso IV deste artigo poderá sofrer variações, desde que atendido exclusivamente por rampas de acordo com as normas de acessibilidade.

Art. 18. A fachada ativa voltada para a área de fruição pública interna ao lote ou gleba - FAI deverá:

I - atender área de fruição pública de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do lote ou gleba, com largura mínima de 5m (cinco metros);

II - quando o lote ou a gleba possuir frente para 2 (duas) ou mais vias públicas, a área de fruição pública deverá, necessariamente, conectar e permitir a circulação de pedestres entre, ao menos, 2 (duas) vias públicas distintas;

III - quando o lote ou a gleba possuir frente para apenas uma via, a área de fruição pública deverá estar no mesmo nível da faixa livre da calçada pública e configurar-se como espaços de estar e de circulação de pedestres com dois acessos de largura mínima de 5m (cinco metros) cada um, no alinhamento;

IV - na área de fruição pública, atender, no mínimo, a uma faixa de circulação exclusiva para pedestres com largura mínima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros), conectando os acessos exigidos neste artigo e demais existentes, quando for o caso, com atendimento às normas de acessibilidade universal ao longo de toda a área;

V - quando houver necessidade de rampas na faixa de circulação exclusiva para

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

pedestres, elas deverão ter seu início após 5m (cinco metros) do alinhamento do imóvel;

VI - o uso não residencial deverá atender à extensão mínima de fachada ativa disposta no Anexo V - Parâmetros para fachada ativa, deste Decreto, com acesso direto do uso não residencial para a área de fruição;

VII – ter profundidade mínima de 5m (cinco metros) em sua área edificada destinada ao uso não residencial, excluída a área de fruição pública externa coberta ou não;

VIII - atender ao disposto nos arts. 19 a 21 deste Decreto.

§ 1º Fica vedada a implantação de elementos paisagísticos, monumentos artísticos, mobiliário urbano, vegetação, elementos de comunicação visual, equipamentos de combate a incêndio e outras interferências na faixa de circulação exclusiva para pedestres exigida no inciso IV deste artigo.

§ 2º É vedada a utilização de Área Construída Computável – ACC para computo da porcentagem exigida no inciso I deste artigo.

Art. 19. A área de fruição pública contida nos imóveis deverá atender aos seguintes requisitos:

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

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

III- não possuir vagas para veículos, exceto paraciclos;

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

Parágrafo único. Os recuos poderão ser utilizados para a área de fruição pública, exceto quando se tratar de recuo especial conforme disposições dos arts. 210 a 212 da Lei Complementar n. 623, de 2019 e suas alterações.

Art. 20. Na área de fruição pública serão permitidos:

I - a instalação de cobertura, desde que não ultrapasse a taxa de ocupação máxima;

II - a 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,

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

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 pública.

Art. 21. As Áreas de Preservação Permanente - APP e as faixas não edificáveis dos lotes ou glebas não poderão ser utilizados para atendimento da área de fruição pública, exceto nos casos de redução ou dispensa para a faixa não edificável já previstos na Lei Complementar n. 623, de 2019.

Art. 22. 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. 23. O Fator de Sustentabilidade será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fs = 1 - Is, \quad \text{onde:}$$

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

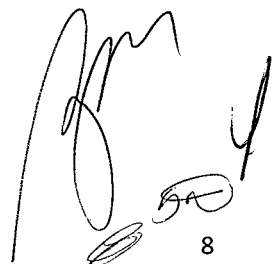
§ 1º As maiores parcelas do Fator de Sustentabilidade são oferecidas para soluções que contemplem benefícios de caráter difuso, ou seja, que atinjam não somente o empreendimento, mas também a sociedade, e estão elencados no Anexo VI - Tabela de Estratégias do Fator de Sustentabilidade - Fs, deste Decreto.

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

§ 3º Para o atendimento às Estratégias do Fator de Sustentabilidade deve ser considerado o Manual de Estratégias Sustentáveis editado e disponibilizado pela Prefeitura.

Art. 24. Os empreendimentos que adotarem a estratégia referente a intervenção em área pública, estratégia código IU, do Fator de Sustentabilidade, referente a 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, deverá observar os critérios e procedimentos conforme Anexo VII – Definição dos critérios para a Estratégia IU do Fator de Sustentabilidade, deste Decreto, que será composto pelas seguintes etapas:

- I - Abertura de processo;
- II - Emissão de diretrizes de projeto;
- III - Envio da proposta de intervenção;

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature appears to be 'J. M. S. J.'.

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

- IV - Aceite da proposta;
- V - Notificação do início da obra;
- VI - Acompanhamento da obra de intervenção;
- VII - Aceite da obra de intervenção;
- VIII – Notificação Habite-se;
- IX – Encerramento do processo.

Parágrafo único. A parcela de 0,40 atribuída a esta estratégia no Anexo VII refere-se ao valor máximo, sendo que valores menores podem ser permitidos, conforme disposições constantes no mencionado Anexo.

Art. 25. 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 do Anexo VIII – Tabela do Fator de Interesse Público – Fip.

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

Art. 26. Os empreendimentos habitacionais populares destinados às famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, quando localizados na Centralidade Centro Tradicional ou Centralidade Centro Expandido, que optarem por fazer uso do Fip deverão em sua totalidade:

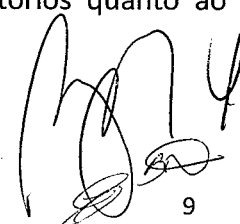
I - estarem vinculados a algum programa habitacional da esfera municipal, ou estadual ou federal;

II – atenderem o limite de renda familiar de até 6 (seis) salários mínimos por unidade habitacional;

III – atenderem o teto de valor estipulado para unidade habitacional, quando esta exigência for requisito para o enquadramento do empreendimento no programa habitacional.

§ 1º No alvará de construção deverá constar em nota, declaração de que o empreendimento estará vinculado ao programa habitacional da esfera municipal, estadual ou federal e será destinado às famílias de até 6 (seis) salários mínimos, respeitadas as demais exigências do programa habitacional.

§ 2º Deverá ser apresentado no habite-se documentos comprobatórios quanto ao enquadramento do empreendimento no programa habitacional adotado.



9

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

§ 3º O não cumprimento deste artigo, sujeitará o empreendimento as penalidades previstas no art. 40, deste Decreto.

Art. 27. Os fatores de planejamento, sustentabilidade e interesse público utilizados no empreendimento deverão ser demonstrados no projeto no processo de Alvará de Construção.

Art. 28. A expedição do habite-se fica condicionada a verificação e cumprimento dos fatores de planejamento, sustentabilidade e interesse público.

Parágrafo único. O não cumprimento de qualquer um dos fatores citados no *caput* deste artigo, sujeitará o empreendimento as penalidades previstas no art. 40, deste Decreto.

Art. 29. Na hipótese de doação de área de terreno em favor do Município, ou destinação de área do terreno para uso público, poderá ser utilizada, para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, a área original do terreno.

Art. 30. Quando o imóvel for objeto de desdobro, desmembramento ou anexação, deverá ser considerado o novo imóvel gerado com o seu respectivo valor da área unitária do terreno para fins de cobrança da contrapartida financeira referente a OODC.

Art. 31. Quando o imóvel fizer confrontação com mais de uma via de circulação oficial, o Vt a ser considerado na aplicação da fórmula da contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável por metro quadrado da OODC, será o correspondente a via de circulação oficial indicada como frente na matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Os imóveis resultantes de desdobro, desmembramento ou anexação, ainda sem matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente deverão considerar o Vt correspondente a via de circulação oficial indicada como frente na Situação Pretendida do Memorial Descritivo que deu origem a respectiva situação, aprovado pelo Município.

§ 2º No caso de imóveis encravados, deverá ser considerado o Vt da via de circulação oficial correspondente à servidão de passagem ou da via de circulação oficial que lhe dá acesso.

Art. 32. 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 com desconto de 5% (cinco por cento);

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

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

§ 1º Nas hipóteses de pagamento, previstas nos incisos II e III do *caput* deste artigo:

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

I - deverão ser atualizadas monetariamente a cada exercício fiscal, conforme Lei n. 5.784, de 19 de dezembro de 2000 ou outra que venha a substituí-la;

II - será exigida garantia, na modalidade de seguro-garantia ou fiança bancária, que deverá conter cláusula expressa de cobertura de 100% (cem por cento) do valor da contrapartida financeira total considerando a incidência de atualização monetária e com período de vigência da garantia superior a 30 dias do vencimento da última parcela;

§ 2º Excepcionalmente para os empreendimentos residenciais multifamiliares e empreendimentos de uso misto com a presença do uso multifamiliar, poderá ser dispensada a garantia prevista no inciso II do §1º deste artigo para a hipótese de pagamento em até dezoito parcelas mensais iguais e sucessivas, observada a incidência de 0,5% de juros ao mês.

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

II - a transferência da titularidade do imóvel sem anuência do Município não implica na exoneração do devedor com relação ao débito da contrapartida financeira total de Planejamento Urbano Sustentável.

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

IV - Em caso de não pagamento, nos termos dispostos no inciso III deste parágrafo, o valor integral devido será imediatamente protestado, inscrito em dívida ativa e executado judicialmente pelo Município.

§ 3º No caso de inadimplemento de duas parcelas, consecutivas ou não, do parcelamento do inciso II, ou da parcela única do inciso III, ambos do *caput* deste artigo, garantido por seguro-garantia ou fiança bancária, haverá execução imediata.

§ 4º Uma vez aceito o seguro-garantia ou a fiança bancária apresentados estes somente serão liberados ou restituídos após a quitação integral da contrapartida financeira total.

§ 5º Os empreendimentos que optarem pela forma de pagamento dos incisos II e III do *caput* deste artigo, terão a expedição do habite-se condicionada ao pagamento integral da contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável total.

Art. 33. No caso de desistência do coeficiente adicional adquirido o valor monetário da contrapartida financeira será devolvido mediante requerimento do interessado, respeitada as

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

seguintes condições:

§ 1º Para os alvarás de construção com as obras não iniciadas nos termos da legislação vigente, a devolução do valor pago monetariamente da contrapartida financeira estará condicionada a apresentação do cancelamento do alvará de construção;

§ 2º Para os alvarás de construção com as obras não iniciadas nos termos da legislação vigente, com adoção da Estratégia IU do Anexo VI - Tabela de Estratégias do Fator de Sustentabilidade - Fs, deste Decreto, mediante as seguintes condições:

I – Caso a intervenção em área pública tenha sido executada, o valor pago monetariamente será devolvido;

II - Quando se tratar de intervenção em área pública com obra parcialmente executada, a devolução do valor pago monetariamente fica condicionada ao atendimento de uma das seguintes situações:

a) finalização da obra de intervenção em área pública por parte do empreendedor;

b) finalização da obra de intervenção em área pública pelo Município por meio de contratação de terceiros observada a legislação vigente, sendo deduzidos do valor pago monetariamente a ser devolvido, os custos e as despesas com a execução das obras;

III -- Caso a intervenção em área pública não tenha sido executada, do valor pago monetariamente a ser devolvido será deduzido o desconto referente à intervenção mencionada;

§ 3º Para os alvarás de construção com obras iniciadas nos termos da legislação vigente, não haverá devolução do valor pago monetariamente.

§ 4º Para os alvarás de construção com obras iniciadas nos termos da legislação vigente, com adoção da Estratégia IU do Anexo VI - Tabela de Estratégias do Fator de Sustentabilidade - Fs, deste Decreto, serão aplicadas após o prazo de 18 (dezoito) meses, as penalidades previstas no art. 40 deste Decreto, casos as obras de intervenção em área pública não tenham sido concluídas.

§ 5º O pedido de devolução de valores será precedido de vistoria da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade para atestar as condições das obras mencionadas neste artigo.

§ 6º Não serão devolvidos em nenhuma hipótese valores na forma de créditos convertidos em área construída computável para qualquer processo administrativo;

§ 7º A devolução do valor pago monetariamente da contrapartida financeira será paga mediante o ingresso de novos recursos no FMDU, oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a partir do deferimento do pedido do interessado.

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

§ 8º No caso de contrapartida financeira com opção de pagamento prevista nos incisos I a III do *caput* do art. 32, deste Decreto, somente serão objeto de devolução pelo Município, os valores previamente quitados pelo interessado.

§ 9º O pedido de devolução do valor pago monetariamente da contrapartida financeira deverá ser feito em prazo máximo de 3 (três) anos, contados a partir da data do seu pagamento.

Art. 34. As alterações nos fatores de Fp e Fip são consideradas alterações de projeto de Alvará de Construção e estão sujeitas a apresentação de novo Alvará de Construção, sendo vedada a retificação de projeto.

Art. 35. Serão admitidas alterações nas estratégias do Fs mediante retificação de projeto, exceto para a Estratégia IU do Anexo VI - Tabela de Estratégias do Fator de Sustentabilidade - Fs, deste Decreto.

§ 1º A alteração prevista no *caput* deste artigo não poderá resultar em somatória de parcelas de incentivo inferior àquela originalmente adotada no Alvará de Construção aprovado.

§ 2º Não será objeto de devolução de contrapartida pelo Município, o resultado da alteração prevista no §1º deste artigo.

§ 3º No caso de descumprimento parcial da Estratégia IU do Anexo VI - Tabela de Estratégias do Fator de Sustentabilidade - Fs, deste Decreto por causas fortuitas, mediante justificativas técnicas a serem avaliados pelo órgão competente da municipalidade, poderá ser efetuado o pagamento do valor atualizado monetariamente a cada exercício fiscal, conforme Lei n. 5.784, de 19 de dezembro de 2000 ou outra que venha a substituí-la, referente ao item da intervenção urbanística não executada.

Art. 36. Para as retificações de projeto com área construída computável maior à originalmente aprovada, deverá ser efetuado o pagamento da diferença com base na legislação vigente à época do requerimento de retificação.

§ 1º A diferença a ser paga de contrapartida financeira será resultado da área construída computável adicionada à área do projeto original multiplicada pela Cpm², para cujo cálculo serão utilizados a fórmula e o Vt vigentes à época do requerimento de retificação, mantidos os fatores de Fp e Fip do projeto original.

§ 2º Para aplicação do Fs à fórmula mencionado no §1º deste artigo deverá ser observado o art. 35 deste Decreto.

Art. 37. Ficam isentos da contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável as edificações residenciais unifamiliares.

Parágrafo único. No caso de uso não residencial na forma mista com a residência

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

unifamiliar, a parcela da construção categorizada com residência unifamiliar deverá ser desconsiderada do cálculo referido no *caput* deste artigo, sem prejuízo do atendimento do Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

Art. 38. O coeficiente de aproveitamento adicional adquirido por meio de OODC terá o mesmo prazo de validade do Alvará de Construção, podendo ser renovado nos termos da legislação vigente.

Art. 39. Fica vedada a revalidação do Alvará de Construção para os imóveis que não quitaram a contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável total.

Art. 40. Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização dos Fatores Fp, Fs e Fip, o empreendedor estará sujeito a:

- I – Cassação do Alvará de Construção;
- II - Cancelamento da isenção ou redução;
- III – Cobrança em dobro a título de multa.

§ 1º As sanções previstas nos incisos I, II e III deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente.

§ 2º Em caso de cassação do Alvará de Construção previsto no inciso I deste artigo, o interessado deverá solicitar a regularização da construção mediante novo processo administrativo.

§ 3º No caso da sanção prevista no inciso II, o valor a ser pago deverá ser atualizado monetariamente a cada exercício fiscal, conforme Lei n. 5.784, de 19 de dezembro de 2000 ou outra que venha a substituí-la.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS DA OODC

Art. 41. É permitida nos imóveis urbanos a utilização do coeficiente de aproveitamento definido pela Lei Complementar Municipal 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 conforme prazo estabelecido em legislação específica.

§ 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 for o caso.

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

Art. 42. Para a utilização do potencial construtivo adicional, o proprietário do imóvel e o responsável técnico deverão protocolar o pedido administrativo de Alvará de Construção para fins de construção ou ampliação ou regularização, devendo juntar ao processo o Anexo II-A parte integrante deste Decreto, devidamente preenchido, 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. 43. 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. 41 deste Decreto, aplicar-se-á o seguinte cálculo:

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

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

Cptotal: 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_{m²}: 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;

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

Fs: Fator de Sustentabilidade;
Fip: Fator Interesse Público.

Art. 44. Para os casos previstos nos arts. 41 a 43 deste Decreto, quando adotado o disposto no art. 24 deste Decreto, deverá ser considerada a Área Construída Computável da Diferença - ACCDIF, que 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.

Art. 45. A contrapartida financeira de Planejamento Urbano Sustentável por metro quadrado (C_{pm^2}) referente à OODC terá um desconto, que comporá o cálculo da Contrapartida Financeira de Planejamento Sustentável total (C_{ptotal}), conforme as seguintes fórmulas:

$$C_{pm^2} = \frac{V_t}{1,3 \times C_b} \times F_p \times F_s \times F_{ip}, \text{ onde:}$$

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

V_t : 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_b : Coeficiente de aproveitamento básico;

F_p : Fator de Planejamento;

F_s : Fator de Sustentabilidade;

F_{ip} : Fator de Interesse Público.

$$C_{ptotal} = C_{pm^2} \times Acc_{adicional}, \text{ onde:}$$

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

C_{pm^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, da Lei Complementar n. 623 de 2019.

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.

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

§ 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 Salvo nos casos em que haja disposição em contrário neste artigo, aplicam-se os dispositivos contidos nos arts. 72 à 83, da Lei Complementar n. 612 de 2018.

§ 6º Os processos sem despacho decisório, poderão optar pela legislação vigente à época do seu protocolo ou pela legislação vigente.

Art. 46. Para usufruir do desconto previsto no no art. 45, 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, até a edição do novo Plano Diretor, nos termos do art. 139, da Lei Complementar n. 612, de 2018.

Parágrafo único. Para a utilização do potencial construtivo adicional, o proprietário do imóvel e o responsável técnico deverão protocolar o pedido administrativo de Alvará para fins de construção ou ampliação ou regularização, devendo juntar o Anexo II-B 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.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 47. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativa à Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável, salvo as previstas neste Decreto.

Art. 48. 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. 49. Para fins de aplicação das disposições deste Decreto, considera-se:

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

I – proprietário: a pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

II – possuidor: considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade, exceto locatários, comodatários e superficiários.

Art. 50. Os valores de contrapartida financeira a serem devolvidos serão atualizados monetariamente a cada exercício fiscal, conforme Lei n. 5.784, de 19 de dezembro de 2000 ou outra que venha a substituí-la.

Art. 51. Fica revogado o Decreto n. 19.482 de 5 de dezembro de 2023.

Art. 52. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

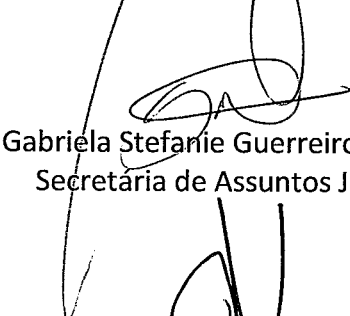
São José dos Campos, 14 de novembro de 2025.



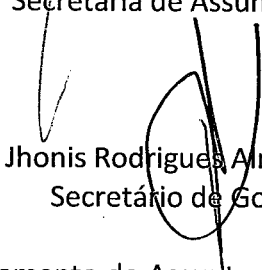
Anderson Farias Ferreira
Prefeito



Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade
Marcelo Pereira Manara



Gabriela Stefanie Guerreiro Nogueira
Secretária de Assuntos Jurídicos



Jhonis Rodrigues Almeida Santos
Secretário de Governança

Registrado no Departamento de Assuntos Legislativos da Secretaria de Governança, aos quatorze dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco.



Everton Almeida Figueira
Diretor de Assuntos Legislativos

ANEXO I (Decreto n. 20.106/2025)

**FORMULÁRIO E DECLARAÇÃO PARA A AQUISIÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL
ATRAVÉS DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

(aplicável aos lotes provenientes de loteamentos aprovados na vigência da Lei Complementar n. 623,
de 09 de outubro de 2019, e suas posteriores alterações)

DADOS DO IMÓVEL

ENDEREÇO:		
QUADRA:	LOTE:	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
LOTEAMENTO:		
ÁREA DO TERRENO:		

MACROZONEAMENTO:

☐ CONSOLIDAÇÃO ☐ ESTRUTURAÇÃO ☐ USO CONTROLADO

ZONEAMENTO: _____ **CAM:** _____

ATIVIDADE: _____

CLASSIFICAÇÃO DA ATIVIDADE: _____

FATOR DE PLANEJAMENTO – Fp

- Conforme tabela do Anexo IV;
- Na Macrozona de Ocupação Controlada – MOC deverá ser adotado fator de planejamento igual a 1 (um) para todos os usos.

Fp: _____

FATOR DE SUSTENTABILIDADE

- Conforme tabela do Anexo VI;
- Indicar o código das estratégias adotadas e a Parcela de Incentivo correspondente a cada uma.

Código da estratégia	Estratégias do Fator de Sustentabilidade	Parcela de Incentivo (PI)

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.

$$Fs = 1 - \overset{Is}{\boxed{}} = \boxed{}$$

FATOR DE INTERESSE PÚBLICO - Fip

- Conforme tabela do Anexo VIII;
- Indicar o código da atividade e o Fip correspondente;
- No caso de uso misto, indicar as diferentes atividades e a proporcionalidade de cada uma delas: a aplicação do Fip será proporcional a área a ser edificada para cada atividade.

Código	Atividade	Fip

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.

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.

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

POTENCIAL CONSTRUTIVO BÁSICO:

$$\text{Potencial construtivo básico} = \boxed{\text{Área do Terreno}} \times \boxed{\text{Coeficiente básico}} = \boxed{\text{Potencial construtivo básico}}$$

$$\text{ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL UTILIZADA NO EMPREENDIMENTO} = \boxed{\text{ACC do empreendimento}}$$

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL ADICIONAL AO COEFICIENTE BÁSICO:

$$Acc_{adicional} = \boxed{\text{ACC do empreendimento}} - \boxed{\text{Potencial construtivo básico}} = \boxed{Acc_{adicional}}$$

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).

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

FORMAS DE PAGAMENTO

☐ à vista, em parcela única, mediante boleto bancário (desconto de 5%);

Cp_{total} com desconto à vista = $Cp_{total} \times 0,95 =$ _____

☐ em até dezoito parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas monetariamente a cada exercício fiscal, com apresentação de garantia na modalidade seguro-garantia ou fiança bancária, conforme disposto no art. 32 deste Decreto.

☐ em parcela única com vencimento para o décimo oitavo mês da concessão do Alvará de Construção, atualizada monetariamente a cada exercício fiscal, com apresentação de garantia na modalidade seguro-garantia ou fiança bancária, conforme disposto no art. 32 deste Decreto.

APENAS PARA OS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES OU DE USO MISTO COM A PRESENÇA DO USO MULTIFAMILIAR:

☐ em até dezoito parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas monetariamente a cada exercício fiscal, acrescidas de juros de 0,5% ao mês, dispensada a garantia na modalidade seguro-garantia ou fiança bancária, conforme disposto no art. 32 deste Decreto.

DECLARAÇÃO

_____ (nome do proprietário do imóvel), CPF/CNPJ _____, domiciliado à _____, nº _____, 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 n. 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 nº _____, 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 n. 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-A (Decreto n. 20.106/2025)

**FORMULÁRIO E DECLARAÇÃO PARA A AQUISIÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL
ATRAVÉS DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - PERÍODO DE TRANSIÇÃO
CONFORME OS ART. 144 e 145 DA LC 612/18 E OS ARTS. 41 A 44 DESTE DECRETO**

DADOS DO IMÓVEL

ENDEREÇO:		
QUADRA:	LOTE:	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
LOTEAMENTO:		
ÁREA DO TERRENO:		

MACROZONEAMENTO:

☐ CONSOLIDAÇÃO ☐ ESTRUTURAÇÃO ☐ USO CONTROLADO

ZONEAMENTO: _____ **CAM:** _____

ATIVIDADE: _____

CLASSIFICAÇÃO DA ATIVIDADE: _____

FATOR DE PLANEJAMENTO – Fp

- Conforme tabela do Anexo IV;
- Na Macrozona de Ocupação Controlada – MOC deverá ser adotado fator de planejamento igual a 1 (um) para todos os usos.

Fp: _____

FATOR DE SUSTENTABILIDADE

- Conforme tabela do Anexo VI;
- Indicar o código das estratégias adotadas e a Parcela de Incentivo correspondente a cada uma.

Código da estratégia	Estratégias do Fator de Sustentabilidade	Parcela de Incentivo (PI)

Cálculo do Fator de Sustentabilidade: $F_s = 1 - I_s$, onde:

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

$$F_s = 1 - \frac{I_s}{\boxed{}} = \boxed{}$$

FATOR DE INTERESSE PÚBLICO - Fip

- Conforme tabela do Anexo VIII;
- Indicar o código da atividade e o Fip correspondente;
- No caso de uso misto, indicar as diferentes atividades e a proporcionalidade de cada uma delas: a aplicação do Fip será proporcional a área a ser edificada para cada atividade.

Código	Atividade	Fip

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

$$Cp_{m^2} = \frac{V_t}{Cb} \times F_p \times F_s \times F_{ip}, \text{ onde:}$$

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

F_p : Fator de Planejamento;

F_s : Fator de Sustentabilidade;

F_{ip} : Fator de Interesse Público.

$$Cp_{m^2} = \frac{\frac{V_t}{\boxed{}}}{1,3} \times \frac{F_p}{\boxed{}} \times \frac{F_s}{\boxed{}} \times \frac{F_{ip}}{\boxed{}} = \boxed{}$$

$$\text{ÁREA DO TERRENO} \times \text{CA LC428/2010} = \frac{\text{Área do Terreno}}{\boxed{}} \times \frac{\text{Coef. Aprov. LC 428/2010}}{\boxed{}} = \frac{\text{Pot. construtivo máx.LC 428/2010}}{\boxed{}}$$

$$\text{ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL UTILIZADA NO EMPREENDIMENTO} = \frac{\text{ACC do empreendimento}}{\boxed{}}$$

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL ADICIONAL AO CA DA LC 428/2010:

$$ACC_{DIF} = \frac{\text{ACC do empreendimento}}{\boxed{}} - \frac{\text{Potencial construt. máx.LC 428/2010}}{\boxed{}} = \frac{ACC_{DIF}}{\boxed{}}$$

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

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

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_{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 (em m²).

$$Cp_{total} = \boxed{\overset{Cp_{m^2}}{\phantom{Cp_{m^2}}}} \times \boxed{\overset{ACC_{DIF}}{\phantom{ACC_{DIF}}}} = \boxed{\overset{Cp_{total}}{\phantom{Cp_{total}}}}$$

FORMAS DE PAGAMENTO

☐ à vista, em parcela única, mediante boleto bancário (desconto de 5%);
 Cp_{total} com desconto à vista = $Cp_{total} \times 0,95 =$ _____

☐ em até dezoito parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas monetariamente a cada exercício fiscal, com apresentação de garantia na modalidade seguro-garantia ou fiança bancária, conforme disposto no art. 32 deste Decreto.

☐ em parcela única com vencimento para o décimo oitavo mês da concessão do Alvará de Construção, atualizada monetariamente a cada exercício fiscal, com apresentação de garantia na modalidade seguro-garantia ou fiança bancária, conforme disposto no art. 32 deste Decreto.

APENAS PARA OS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES OU DE USO MISTO COM A PRESENÇA DO USO MULTIFAMILIAR:

☐ em até dezoito parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas monetariamente a cada exercício fiscal, acrescidas de juros de 0,5% ao mês, dispensada a garantia na modalidade seguro-garantia ou fiança bancária, conforme disposto no art. 32 deste Decreto.

DECLARAÇÃO

_____ (nome do proprietário do imóvel), CPF/CNPJ _____, domiciliado à _____, nº _____, 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 n. 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 nº _____, 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 n. 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-B (Decreto n. 20.106/2025)

**FORMULÁRIO E DECLARAÇÃO PARA A AQUISIÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL COM
DESCONTO ATRAVÉS DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - PERÍODO DE
TRANSIÇÃO CONFORME O ARTS. 153-A DA LC 612/18 E OS ARTS. 45 e 46 DESTE DECRETO**
(não aplicável aos lotes provenientes de loteamentos aprovados na vigência da Lei Complementar n.
623, de 09 de outubro de 2019, e suas posteriores alterações)

DADOS DO IMÓVEL

ENDEREÇO:		
QUADRA:	LOTE:	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
LOTEAMENTO:		
ÁREA DO TERRENO:		

MACROZONEAMENTO:

☐ CONSOLIDAÇÃO ☐ ESTRUTURAÇÃO ☐ USO CONTROLADO

ZONEAMENTO: _____ **CAM:** _____

ATIVIDADE: _____

CLASSIFICAÇÃO DA ATIVIDADE:

FATOR DE PLANEJAMENTO – Fp

- Conforme tabela do Anexo IV;
- Na Macrozona de Ocupação Controlada – MOC deverá ser adotado fator de planejamento igual a 1 (um) para todos os usos.

Fp: _____

FATOR DE SUSTENTABILIDADE

- Conforme tabela do Anexo VI;
- Indicar o código das estratégias adotadas e a Parcela de Incentivo correspondente a cada uma.

Código da estratégia	Estratégias do Fator de Sustentabilidade	Parcela de Incentivo (PI)

Cálculo do Fator de Sustentabilidade: $F_s = 1 - I_s$, onde:

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

$$F_s = 1 - \overset{I_s}{\boxed{}} = \boxed{}$$

FATOR DE INTERESSE PÚBLICO - Fip

- Conforme tabela do Anexo VIII;
- Indicar o código da atividade e o Fip correspondente;
- No caso de uso misto, indicar as diferentes atividades e a proporcionalidade de cada uma delas: a aplicação do Fip será proporcional a área a ser edificada para cada atividade.

Código	Atividade	Fip

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

$$Cp_{m^2} = \frac{V_t}{1,3 \times C_b} \times F_p \times F_s \times F_{ip}, \text{ onde:}$$

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

V_t : 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_b : Coeficiente de aproveitamento básico;

F_p : Fator de Planejamento;

F_s : Fator de Sustentabilidade;

F_{ip} : Fator de Interesse Público.

Obs. A partir do exercício de 2026, o V_t 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, ficando mantida a limitação de 40 (quarenta) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo.

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

POTENCIAL CONSTRUTIVO BÁSICO:

$$\text{Potencial construtivo básico} = \boxed{\text{Área do Terreno}} \times \boxed{\text{Coeficiente básico } 1,30} = \boxed{\text{Potencial construtivo básico}}$$

$$\text{ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL UTILIZADA NO EMPREENDIMENTO} = \boxed{\text{ACC do empreendimento}}$$

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL ADICIONAL AO COEFICIENTE BÁSICO:

$$Acc_{adicional} = \boxed{\text{ACC do empreendimento}} - \boxed{\text{Potencial construtivo básico}} = \boxed{Acc_{adicional}}$$

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).

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

FORMAS DE PAGAMENTO

☐ à vista, em parcela única, mediante boleto bancário (desconto de 5%);

$$Cp_{total} \text{ com desconto à vista} = Cp_{total} \times 0,95 = \underline{\hspace{10cm}}$$

☐ em até dezoito parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas monetariamente a cada exercício fiscal, com apresentação de garantia na modalidade seguro-garantia ou fiança bancária, conforme disposto no art. 32 deste Decreto.

☐ em parcela única com vencimento para o décimo oitavo mês da concessão do Alvará de Construção, atualizada monetariamente a cada exercício fiscal, com apresentação de garantia na modalidade seguro-garantia ou fiança bancária, conforme disposto no art. 32 deste Decreto.

APENAS PARA OS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES OU DE USO MISTO COM A PRESENÇA DO USO MULTIFAMILIAR:

☐ em até dezoito parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas monetariamente a cada exercício fiscal, acrescidas de juros de 0,5% ao mês, dispensada a garantia na modalidade seguro-garantia ou fiança bancária, conforme disposto no art. 32 deste Decreto.

DECLARAÇÃO

_____ (nome do proprietário do imóvel), CPF/CNPJ _____, domiciliado à _____, nº _____, 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 n. 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 nº _____, 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 n. 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 (Decreto n. 20.106/2025) – ÁREAS COMPUTÁVEIS E NÃO COMPUTÁVEIS PARA O CÁLCULO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E CONTRAPARTIDA FINANCEIRA DE PLANEJAMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

ÁREAS CONSTRUÍDAS		
<div>- toda área coberta com altura maior que 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) será considerada como área construída;</div> <div>- toda caixa de escada será considerada como área construída em todos os pavimentos;</div> <div>- pergolado descoberto será considerado como área construída;</div> <div>- sacadas e suas projeções.</div>		
USO	ÁREAS COMPUTÁVEIS (ACC) (para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e de vagas de estacionamento)	ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS (ANC) (para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e de vagas de estacionamento)
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Toda área edificada, incluindo caixa de escada em todos os pavimentos, excluindo as áreas não computáveis	Somatória das sacadas, varandas, áreas técnicas e garagens com área máxima de 100,00 m² (as áreas descritas acima serão ANC e o que exceder a estas áreas serão ACC)
USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	<div>Toda área privativa das unidades habitacionais excluindo as áreas não computáveis</div> <div>(nas áreas privativas, as escadas em todos os pavimentos e os elevadores, plataformas elevatórias e similares em um pavimento serão consideradas ACC)</div> <div>(A área excedente a 25,00 m² da somatória das varandas, sacadas e áreas técnicas será considerada ACC)</div> <div>Em multifamiliar horizontal ou horizontal simples a área excedente a 75,00 m² de garagem privativa será considerada ACC.</div>	<div>Nas áreas privativas de cada unidade habitacional: somatória das sacadas, varandas e áreas técnicas até 25,00 m² (quando a somatória destas áreas for maior que 25,00 m², considera-se 25,00 m² como ANC e a área excedente será ACC)</div> <div>O poço do elevador, a caixa de escada de uso comum , 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 e demais áreas de uso comum;</div> <div>Estacionamento coberto: vagas, circulação de veículos e pedestres em garagens, e para o uso residencial multifamiliar horizontal ou horizontal simples a garagem privativa até 75,00 m² por unidade habitacional;</div> <div>Pavimentos e áreas técnicas de uso comum, quando destinados exclusivamente para maquinário de instalação predial e instalações prediais do empreendimento.</div> <div>“hobby boxes” e depósitos privativos quando situados e acessados exclusivamente pela área comum</div>
USO NÃO RESIDENCIAL	<div>Áreas utilizadas para o desenvolvimento da atividade não residencial, sendo área privativa ou comum.</div> <div>Praça de alimentação e compartimentos destinados à administração de empreendimentos compostos por mais de uma unidade.</div> <div>(nas áreas privativas, as escadas em todos os pavimentos e os elevadores, plataformas elevatórias e similares em um pavimento serão consideradas ACC)</div>	<div>Quando composto por mais de uma unidade, as áreas de uso comum destinadas a circulação, vestiário, instalações sanitárias, poço do elevador, caixa de escada e similares.</div> <div>Barrilete, reservatório de água, casa de máquinas, depósito de material de limpeza, lixeiras, portarias e o centro de medição.</div> <div>Estacionamento coberto: vagas, circulação de veículos e pedestres em garagens</div> <div>Pavimentos e áreas técnicas, quando destinados exclusivamente para maquinário de instalação predial e instalações prediais do empreendimento.</div>
USO MISTO DO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR COM O USO NÃO RESIDENCIAL	considerar as áreas computáveis e não computáveis 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;	
ÁREAS QUE NÃO ENTRAM NO CÁLCULO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS		
vazios, exceto os vazios de caixas de escadas; beiral até 1.00 metro, projeção de marquises, floreiras e similares todas em balanço até 1.00m, exceto projeção de pavimentos e sacadas		

ANEXO IV (Decreto n. 20.106/2025)
TABELA DO FATOR DE PLANEJAMENTO – Fp

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, Jardim Satélite e Vila Adyana	0,45	0,6	0,45	0,3	0,15
		Aquarius	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		

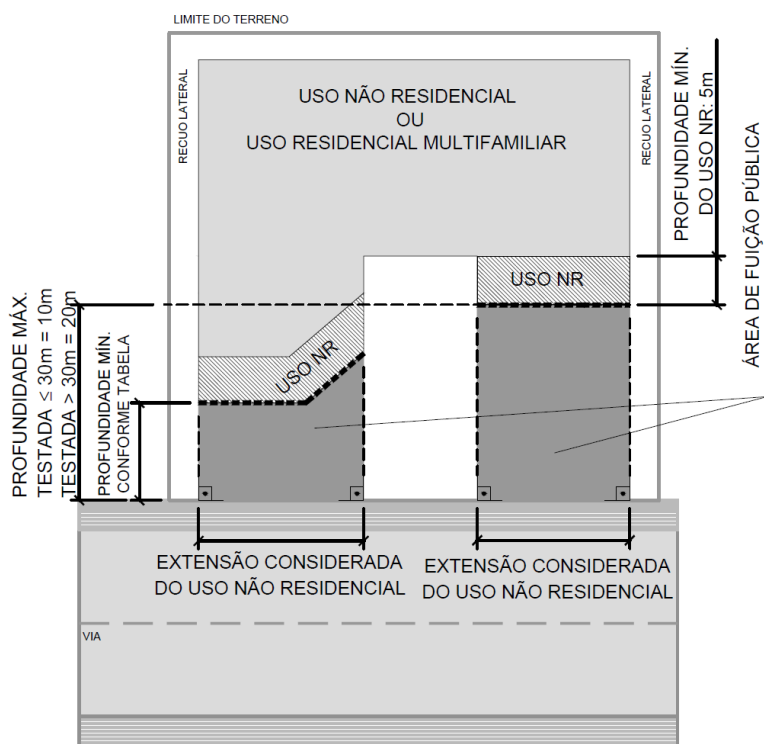
ANEXO V (Decreto n. 20.106/2025)
PARÂMETROS PARA FACHADA ATIVA

Parâmetros				Centro Tradicional e Centro Expandido	Corredores e Demais Centralidades	Zonas Mistas e Centralidade Aquarius
Recuo Lateral do uso não residencial				-	Atender as disposições do Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação ⁽¹⁾ , da LC 623/2019	Atender as disposições do Anexo VI - Parâmetros de Uso e Ocupação ⁽¹⁾ , da LC 623/2019
Fachada ativa com frente para via pública oficial - FAF	Profundidade da Área de Fruição Pública	Mínima		2,50 m	Recuo Frontal conforme Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação da LC623/19 com mínimo de 5,00m	
		Máx.	Testada ≤ 30m	10m		
			Testada > 30m	20m		
	Extensão mínima de uso não residencial ⁽²⁾			30% da testada do imóvel		
Fachada ativa voltada para a área de fruição pública interna ao lote ou gleba - FAI	Área de Fruição Pública			15% da área do lote ou gleba		
	Extensão mínima do uso não residencial ⁽²⁾			30% da testada do imóvel ou 10% do perímetro da área de fruição pública		

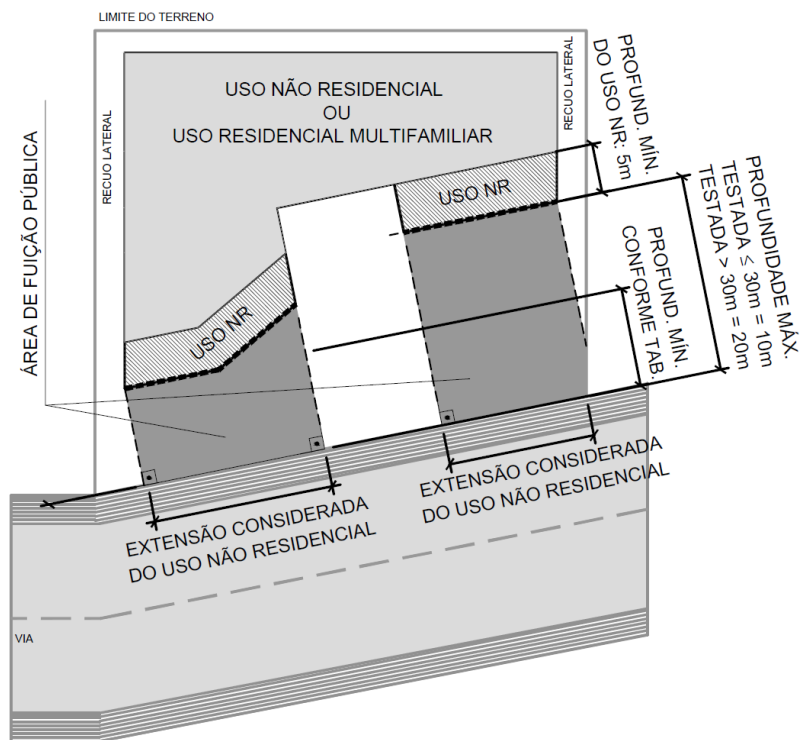
⁽¹⁾ Nos casos do uso misto entre o não residencial e o residencial multifamiliar vertical, nos pavimentos com fachada ativa, as áreas comuns do uso residencial, com exceção das áreas de lazer cobertas e das lixeiras, poderão ocupar os recuos laterais.

⁽²⁾ A extensão mínima do uso não residencial, refere-se a extensão linear mínima de fachada do uso não residencial, lindeira à área de fruição pública exigida.

Representação gráfica da fachada ativa com frente para a via pública oficial (FAF):



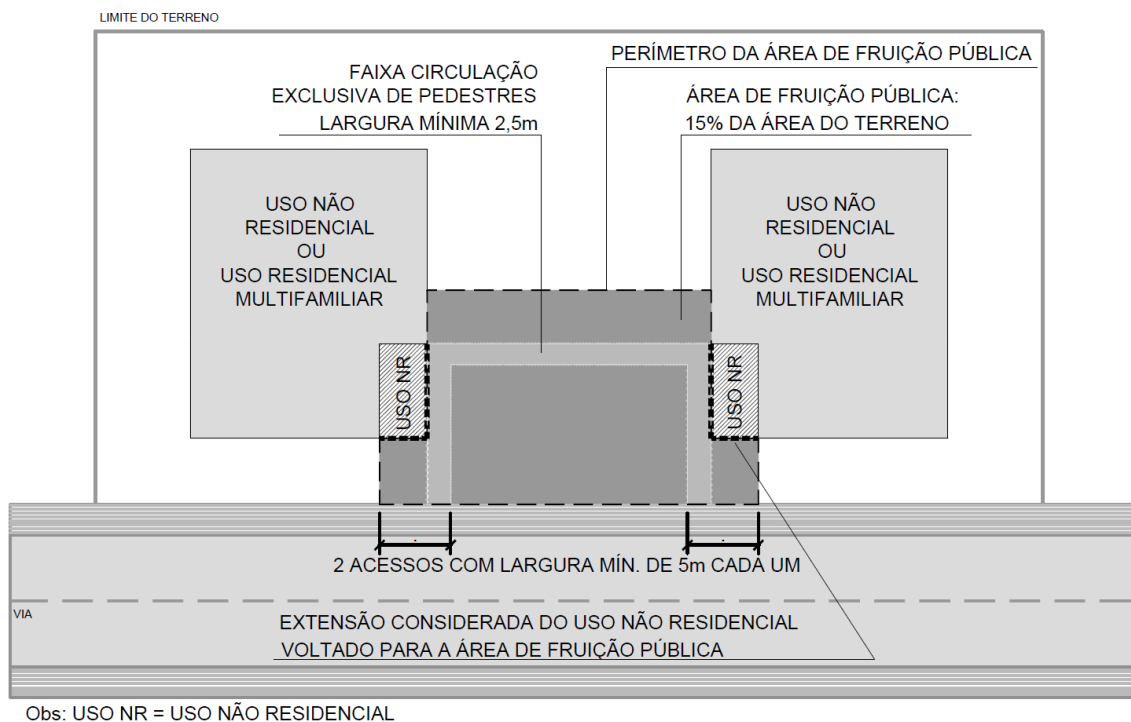
Obs: USO NR = USO NÃO RESIDENCIAL



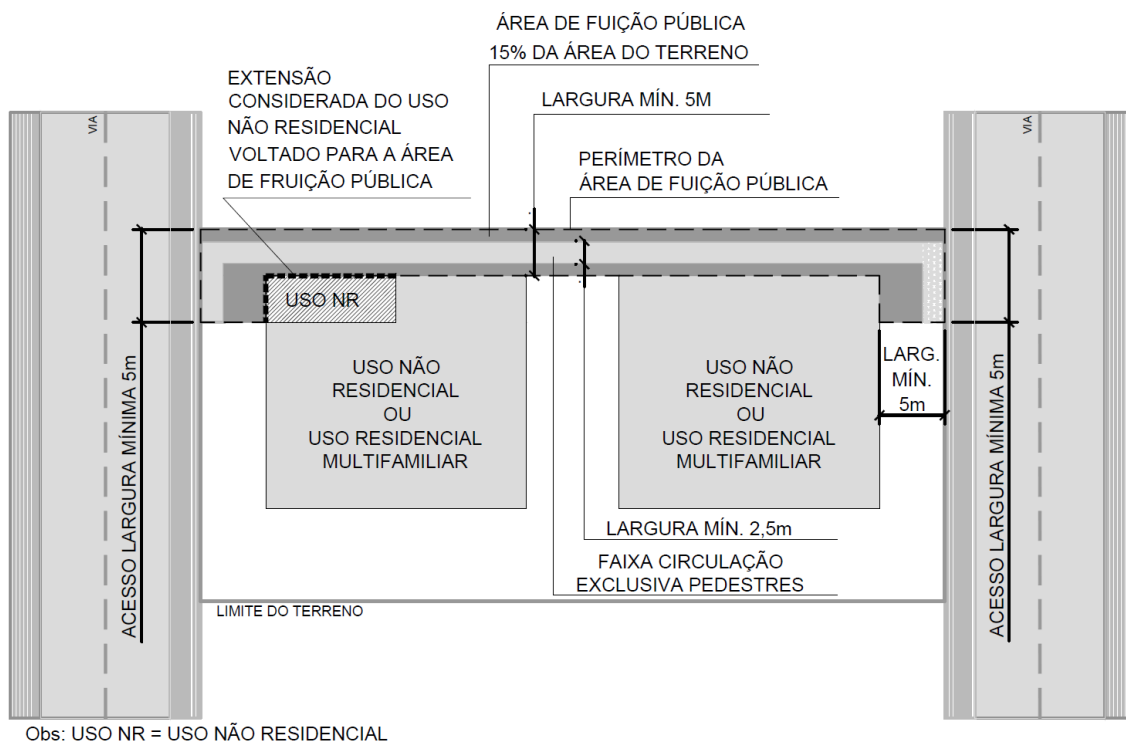
Obs: USO NR = USO NÃO RESIDENCIAL

Representação da fachada ativa voltada para a área de fruição pública interna ao lote ou gleba – FAI

Com frente para apenas 1 via



Com frente para 2 ou mais vias



ANEXO VI (Decreto n. 20.106/2025)
TABELA DE ESTRATÉGIAS DO FATOR DE SUSTENTABILIDADE – Fs

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 termoeenergética 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 absorvância deve ser menor ou igual à da cor cinza claro ($\alpha \leq 0,6$). Não será aplicável quando implantado sobre laje de piso inferior.	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 2,50m e DAP com no mínimo 3cm, em área permeável no interior do lote, conforme recomendações e exigências técnicas.	. Plantio de 1 árvore	0,01
	B		. Plantio de árvore adicional (2 árvores)	0,02
	C		. Plantio de árvore adicional (3 árvores)	0,03
	D		. Plantio de árvore adicional (4 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.	. Com capacidade para o estacionamento de, no mínimo, 5 e até 7 unidades.	0,02
	B	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, 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, $A2 \geq A1 \times 0,25$ 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, <i>sheds</i> , 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		<p>Implantação de elemento sombreador (brise) em ambientes de longa permanência, projetado para o melhor desempenho para a abertura para a qual está sendo proposto.</p> <p>O projeto deste elemento poderá ser realizado utilizando-se da carta solar, ou por meio de simulação computacional.</p> <p>Brises móveis que possibilitem a obtenção dos sombreamentos aqui indicados poderão se enquadrar nesta estratégia.</p> <p>A instalação de cortinas ou persianas internas não atende a esta estratégia.</p>		0,03
36		<p>Implantação de sombreamento com elemento externo que bloqueie parte da radiação solar como, por exemplo, persiana externa, elementos vazados, chapa perfurada ou pérgola.</p> <p>Deverá estar associado a vãos iluminantes.</p> <p>Quanto ao posicionamento dos sombreadores:</p> <p>. fachadas com orientação predominantemente norte e sul: sombreadores horizontais;</p> <p>. fachadas com orientação predominantemente leste e oeste: sombreadores verticais.</p> <p>Se o sombreador vertical estiver mais de 50cm distante da abertura, o vão entre a fachada e o sombreador deve receber proteção horizontal.</p>		0,02
37		Adoção de relação máxima entre área de janela (translúcida) e a área de paredes externas da edificação (<i>Window to Wall Ratio - WWR</i>) de no máximo 20%.		0,025
38		Adoção de transmitância máxima das paredes externas de 2,50W/m²K ($U \leq 2,50 \text{ W/m}^2\text{K}$).		0,015
39		Adoção de transmitância máxima das coberturas 1,50 W/m²K ($U \leq 1,50 \text{ W/m}^2\text{K}$).		0,015
40		Adoção de absorvância máxima de paredes externas e coberturas opacas de 0,5 ($\alpha \leq 0,5$). Caso seja utilizado mais de um tipo/cor de revestimento, utilizar a média ponderada.		0,01
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		<p>Emprego de madeira com certificação ambiental.</p> <p>A ser adotado para pelo menos um elemento construtivo, como piso, portas, forro, vigas, pilares e estruturas de telhado, etc.</p>		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 empreendimentos 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 empreendimento, 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 empreendimento, 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 de 70% 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 <i>split</i> (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 ar-condicionado. 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 superficial. Aplica-se apenas a área adicional à exigência mínima legal.	Em área de no mínimo 1% e até 5% do terreno.	0,02
	B		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		<p>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.</p> <p>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.</p>		0,015
90	A	<p>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.</p>	. 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		<p>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.</p> <p>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.</p>		0,50

ANEXO VII (Decreto n. 20.106/2025)

DEFINIÇÃO DOS CRITÉRIOS PARA A ESTRATÉGIA IU DO FATOR DE SUSTENTABILIDADE:

“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 intervenção resultará em uma Parcela de Incentivo - PI cujo valor é variável, em função da escolha da intervenção a ser executada pelo proprietário/possuidor e seu valor máximo é de 0,40, a ser utilizado no cálculo da outorga onerosa do direito de construir - OODC. O prazo máximo de execução da intervenção em área pública será de 18 (dezoito) meses, contados a partir da data de deferimento do alvará de construção vinculado.

A. Da seleção de área para intervenção em área pública

- O proprietário/possuidor poderá propor área de interesse para a realização da intervenção, compreendida à distância de até 1km (um quilômetro) da área do objeto do alvará de construção relacionado a este processo;
- A Prefeitura poderá indicar área para a intervenção, que seguirá as prioridades de ações correntes à época, sem necessária vinculação de localização com a obra particular relacionada;
- A Prefeitura poderá se manifestar pelo não interesse na execução de intervenções em área pública para fins de execução de projetos prioritários a serem aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

B. Do caráter das intervenções

As intervenções, preferencialmente, estarão relacionadas a urbanização e melhoria de praças, áreas verdes e parques, entre outros logradouros públicos.

Poderão contemplar itens diversos, a exemplo de:

- Instalação de equipamentos, como playground, quadra e campo de esportes, espaço canino, academia ao ar livre, entre outros;
- Calçadas e passeios;
- Iluminação;
- Mobiliário urbano;
- Plantio de vegetação, como árvores, plantas ornamentais e forração pisoteável;
- Sistema de drenagem urbana.

As intervenções deverão sempre observar as melhores práticas de execução, visando à facilidade e baixo custo para a manutenção, assim como buscar a sustentabilidade na construção.

C. Do cálculo da PI e do valor a ser deduzido do pagamento da OODC resultante dela

C.1 Para os casos de lotes provenientes de loteamentos aprovados na vigência da Lei Complementar n. 623, de 09 de outubro de 2019, e suas posteriores alterações

A intervenção em área pública corresponde ao valor monetário a ser deduzido do pagamento da contrapartida da OODC em decorrência de sua execução.

A parcela de incentivo, limitada a 0,4 (quatro décimos), pode ser obtida pela seguinte equação:

$$PI = \$Intervenção / \left(\frac{Vt}{Cb} \times Acc_{adicional} \times Fp \times Fip \right)$$

Caso o interessado deseje obter o valor monetário a ser deduzido do pagamento da contrapartida da OODC em decorrência da escolha de uma parcela de incentivo (limitada a 0,4), poderá utilizar a seguinte equação:

$$Valor\$_{PI} = \left(\frac{Vt}{Cb} \times Acc_{adicional} \times Fp \times Fip \right) \times PI$$

Índice de siglas e fatores utilizados nas equações deste item:

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

\$Intervenção: custo da intervenção pretendida.

Valor\$_PI: Valor monetário a ser deduzido do pagamento da OODC em função da intervenção em área pública, calculada através de orçamento;

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 (= 1,3);

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

Fp: Fator de Planejamento;

Fip: Fator de Interesse Público;

Obs. 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, ficando mantida a limitação de 40 (quarenta) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo.

C.2 Para os casos do período de transição conforme os art. 144 e 145 da LC 612/18 e os arts. 41 A 44 deste decreto

A parcela de incentivo, limitada a 0,4 (quatro décimos), pode ser obtida pela seguinte equação:

$$PI = \$Intervenção / \left(\frac{Vt}{Cb} \times Acc_{DIF} \times Fp \times Fip \right)$$

Caso o interessado deseje obter o valor monetário a ser deduzido do pagamento da contrapartida da OODC em decorrência da escolha de uma parcela de incentivo (limitada a 0,4), poderá utilizar a seguinte equação:

$$Valor\$_PI = \left(\frac{Vt}{Cb} \times Acc_{DIF} \times Fp \times Fip \right) \times PI$$

Índice de siglas e fatores utilizados nas equações deste item:

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

\$Intervenção: custo da intervenção pretendida.

Valor\$_PI: Valor monetário a ser deduzido do pagamento da OODC em função da intervenção em área pública, calculada através de orçamento;

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 (= 1,3);

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;

Fp: Fator de Planejamento;

Fip: Fator de Interesse Público;

C.3 Para os casos do período de transição conforme os art. 153-A da LC 612/18 e os arts. 45 a 46 deste decreto e não aplicável para os lotes provenientes de loteamentos aprovados na vigência da Lei Complementar n. 623, de 09 de outubro de 2019, e suas posteriores alterações

$$PI = \$Intervenção / \left(\frac{Vt}{1,3 \times Cb} \times Acc_{adicional} \times Fp \times Fip \right)$$

$$Valor\$_{PI} = \left(\frac{Vt}{1,3 \times Cb} \times Acc_{adicional} \times Fp \times Fip \right) \times PI$$

Índice de siglas e fatores utilizados nas equações deste item:

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

\$Intervenção: custo da intervenção pretendida.

Valor\$_PI: Valor monetário a ser deduzido do pagamento da OODC em função da intervenção em área pública, calculada através de orçamento;

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 (= 1,3);

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

Fp: Fator de Planejamento;

Fip: Fator de Interesse Público;

Obs. 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, ficando mantida a limitação de 40 (quarenta) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo.

D. Etapas do processo de Intervenção:

- I. Abertura de processo;
- II. Emissão de diretrizes de projeto;
- III. Envio da proposta de intervenção;
- IV. Aprovação da proposta;
- V. Notificação do início da obra;
- VI. Acompanhamento da obra de intervenção;
- VII. Aceite da obra de intervenção;
- VIII. Notificação Habite-se;
- IX. Encerramento do processo.

I. Abertura de processo;

A abertura do processo de intervenção em área pública fica condicionada à abertura prévia de processo de alvará de construção do empreendimento que utilizará coeficiente de aproveitamento adicional por meio da OODC.

O processo de intervenção em área pública deverá ser aberto pelo mesmo requerente do processo de alvará de construção vinculado, que deve ser o proprietário ou possuidor do imóvel objeto do processo.

O requerente deverá indicar a Parcela de Incentivo (PI) pretendida e que será adotada na fórmula de cálculo da OODC do item C deste Anexo.

- Documentação – entregue pelo requerente:

- **Formulário 1:** Abertura do processo de intervenção em área pública: dados do empreendimento e intervenção pretendida, conforme modelo disponível no site da prefeitura.

II. Emissão de diretrizes de projeto;

Esta etapa tem o objetivo de definir a área da intervenção e as principais melhorias a serem executadas nela. As definições serão embasadas em critérios de interesse público e na priorização de locais para a realização de melhorias urbanísticas correntes no período.

Se for verificada alguma lacuna na documentação recebida, o requerente terá até 30 (trinta) dias corridos para realizar a complementação sob pena de indeferimento do processo.

Será emitido, pela Prefeitura, documento contendo as diretrizes para elaboração de projeto de intervenção, em prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos a partir do recebimento da documentação completa. Este documento deverá conter o local da realização da intervenção e os itens que a deverão compor. As diretrizes deverão considerar a parcela de incentivo (PI) pretendida conforme Formulário 1, que consta da abertura do processo e contemplar um conjunto de intervenções compatíveis com essa parcela.

- Documentação - emitida pela Prefeitura:
 - Diretrizes para a intervenção.

III. Envio da proposta de intervenção;

O requerente enviará proposta inicial de intervenção, que deverá estar em consonância com as diretrizes emitidas pela Prefeitura na etapa anterior contendo, no mínimo, o projeto básico e o orçamento da intervenção, em prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados a partir do recebimento das diretrizes de projeto.

O orçamento deverá ser elaborado contemplando o custo total da intervenção e deverá ser baseado nas seguintes tabelas:

- SIURB (Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras da Prefeitura de São Paulo), ou;
- SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), ou;
- tabela da editora PINI, ou;
- outras tabelas de referência de outros órgãos públicos do Estado de São Paulo, ou;
- apresentar a composição de preço para aquele item ou cotação de preços de mercado.

O orçamento poderá incluir os custos de elaboração dos projetos e do próprio orçamento por profissional habilitado e poderá ser incluído no orçamento Benefícios e Despesas Indiretas - BDI cuja composição deverá ser indicada pelo orçamentista. Na composição do BDI não pode haver incidência de lucro e custos financeiros.

A Prefeitura terá prazo de até 30 (trinta) dias corridos para a análise da proposta inicial enviada e poderá solicitar alterações ou complementações sempre que necessário. O requerente terá o prazo de até 30 (trinta) dias corridos para novo envio de documentação. Os mesmos prazos serão aplicados sempre que houver nova solicitação ou entrega de documentação.

A Prefeitura notificará o requerente sobre a aprovação da proposta inicial (projeto e orçamento) e solicitará o envio da complementação da proposta, em prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos incluindo, no mínimo, memorial do orçamento, Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do (s) profissional (is) responsável (is) pelo projeto básico e pelo orçamento e memorial descritivo dos serviços a serem executados.

A Prefeitura terá prazo de até 15 (quinze) dias corridos para a análise da complementação da proposta e poderá solicitar alterações ou complementações sempre que necessário. O requerente terá o prazo de até 15 (quinze) dias corridos para novo envio de documentação. Os mesmos prazos serão aplicados sempre que houver nova solicitação ou entrega de documentação.

O não cumprimento dos prazos previstos neste item pelo requerente poderá sujeitar o processo ao indeferimento.

- Documentação – entregue pelo requerente:
 - Projeto básico;
 - Orçamento da Intervenção;
 - Memorial do orçamento;
 - ART ou RRT do (s) profissional (is) responsável pelo projeto básico e pelo orçamento;
 - Memorial descritivo dos serviços a serem executados / construtibilidade.

IV. Aprovação da proposta;

A Prefeitura notificará o requerente sobre a aprovação da proposta e solicitará o envio do **Termo de Compromisso (Formulário 2)**, conforme modelo disponível no site da prefeitura, que deverá ser preenchido, assinado e entregue em prazo de até 5 (cinco) dias úteis. Após recebimento, em até 5 (cinco) dias úteis, a Prefeitura emitirá o Termo de Aprovação da proposta.

Caso haja alguma alteração de dados enviados em momento anterior, fica sob a responsabilidade do requerente atualizar este processo por meio do reenvio do Formulário 1.

Por meio da assinatura do Termo de Compromisso, o requerente do alvará de construção, como comprometente, formalizará ciência de que toda a realização, assim como as responsabilidades decorrentes da execução da intervenção ficarão sob sua responsabilidade, a exemplo de: fornecimento de todos os recursos como materiais e mão de obra, fornecimento do todo o equipamento de proteção individual (EPI), suporte de engenharia, responsabilidades trabalhistas, garantia de segurança para a municipalidade e seus cidadãos. Em caso de terceirização de serviços, o requerente/comprometente mantém toda a responsabilidade perante a municipalidade.

Cabe ao requerente providenciar as ligações provisórias, licenças ambientais e demais documentos técnicos necessários para o início da obra.

A aprovação do alvará de construção relacionado à intervenção em área pública fica condicionada ao aceite da proposta, com a juntada dos Termos de aprovação (Prefeitura) e de Compromisso (requerente) ao Processo de intervenção em área pública.

A partir da aprovação da proposta, alterações ou substituições apenas serão possíveis com a anuência da Prefeitura e desde que mantido, no mínimo, o valor orçado aceito, assim como o prazo máximo para a conclusão e entrega da intervenção. A partir deste momento também não serão aceitas alterações do orçamento em função de atualização das tabelas orçamentárias ou de oscilações de mercado.

- Documentação – entregue pelo requerente:
 - Formulário 2: Termo de compromisso;
 - Cronograma detalhado da implantação da intervenção (fases/período);
- Documentação - emitida pela Prefeitura:
 - Termo de aprovação da proposta emitido pela Prefeitura.

V. Notificação do início da obra;

Após a aprovação do alvará de construção vinculado, o requerente tem até 30 (trinta) dias corridos para informar a Prefeitura o dia de início da obra de intervenção, sob pena de não aceite da obra de intervenção. A obra deverá correr conforme cronograma apresentado na etapa anterior. A notificação será feita por meio da entrega do Formulário 3 – Declaração de início de obra da intervenção em área pública, preenchido.

Deverá instalar placa informativa, em até 30 (trinta) dias corridos após o recebimento da arte da Prefeitura. A instalação desta placa informativa não exime da instalação de placa de responsabilidade técnica da obra, por ocasião da sua execução.

A arte da placa destinada às intervenções urbanísticas será fornecida pela Prefeitura ao beneficiário, no prazo máximo de 10 (dez) dias a partir da data do início das intervenções e deverá conter os seguintes itens obrigatórios:

I - Título de "Intervenções Urbanísticas em área pública, referente à contrapartida para aplicação do Fator de Sustentabilidade relativo à Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos do Plano Diretor, LC 612/2018";

II – Número do processo administrativo da intervenção;

III – Número do processo de alvará de construção;

IV - Prazo de execução das intervenções (em dias) com indicação da data de início e término;

V – Nome do beneficiário do fator de sustentabilidade da OODC.

Parágrafo único. A placa deverá ser instalada em até 30 dias após receber o modelo da arte e deverá se atentar às dimensões recomendadas pela Prefeitura.

Por ocasião do início das obras, deverá ser entregue ART ou RRT do profissional responsável pela obra, sob pena de não aceite da obra de intervenção.

O início da execução dos serviços deverá ser realizado com base na emissão do **Termo de Início de Execução**, emitido pela Prefeitura.

A prefeitura poderá a qualquer tempo solicitar o projeto executivo (incluindo todas as informações técnicas, desenhos, especificações e detalhes construtivos que garantam a fiel execução dos serviços previstos) para fins de acompanhamento da obra de intervenção.

▪ Documentação – entregue pelo requerente:

- Formulário 3: Declaração de início da obra da intervenção em área pública, conforme modelo disponível no site da prefeitura.;
- ART ou RRT do profissional responsável pela obra.

▪ Documentação - emitida pela Prefeitura:

- Permissão para a realização da intervenção na área pública.

VI. Acompanhamento da obra de intervenção;

As obras de intervenção em área pública ficam sujeitas ao acompanhamento pela Prefeitura, a qualquer tempo, estando sujeita à notificações para fins de adequação pelo empreendedor à proposta acordada.

Quanto ao acompanhamento das obras pela Prefeitura:

I – O beneficiário deverá fornecer à Prefeitura, mensalmente, um relatório detalhado do progresso físico das obras, incluindo um relatório fotográfico atualizado, que deverá refletir o estado atual das intervenções, além de apontar qualquer desvio do cronograma estabelecido;

II - A Prefeitura poderá, a qualquer tempo e sem aviso prévio, realizar visitas de campo para verificar o andamento das obras, visando assegurar a conformidade com as especificações técnicas, a qualidade dos serviços executados e o cumprimento dos prazos estipulados;

III - As visitas realizadas pela Prefeitura não substituem a responsabilidade do beneficiário em manter a documentação e os registros atualizados e disponíveis para análise de forma clara e precisa;

IV - Em caso de constatação de irregularidades durante as visitas, a Prefeitura notificará o beneficiário para que sejam tomadas as devidas correções dentro do prazo de realização das intervenções, sendo o beneficiário responsável por implementar as medidas corretivas necessárias;

V - O não cumprimento das obrigações poderá resultar em sanções e o não aceite das intervenções.

No caso de problemas de causas fortuitas, que impeçam o cumprimento da execução de algum item que compõe o orçamento da proposta de intervenção, mediante justificativa técnica, poderá ser efetuada a troca por outro item, com a devida avaliação e aceite do órgão competente da municipalidade.

VII. Aceite e Recebimento da obra de intervenção.

A intervenção deverá ser realizada e entregue em no máximo 18 (dezoito) meses a partir do deferimento do respectivo alvará de construção, sob pena de não aceite pela Prefeitura e aplicação imediata das disposições cabíveis do art. 40 deste Decreto.

A obra deverá estar em condições de utilização, com a remoção de tapume, placa de obra e desmobilização do canteiro de obras.

O aceite das obras de intervenção será precedido de vistoria pela Prefeitura, que poderá ocorrer findo os prazos de 18 (dezoito) meses ou via notificação pelo requerente à Prefeitura, mediante entrega do Formulário 4. A Prefeitura terá até 15 (quinze) dias úteis para realizar a vistoria ao local e emitir parecer sobre o aceite ou não da intervenção.

Caso a intervenção não seja aceita pela Prefeitura, será emitido termo de não conformidade apontando os itens a serem sanados. A Prefeitura poderá estipular prazo aditivo para correção das desconformidades. Após os prazos estabelecidos, caso os itens apontados não sejam sanados ou a intervenção não tenha sido realizada, o requerente terá 30 (trinta) dias para efetuar o pagamento do valor monetário com respectiva correção monetária, referente a intervenção urbanística em área pública, para aceite da intervenção.

Para emissão do Termo de Recebimento Definitivo, deverá ser entregue ainda à Prefeitura: o “as built” da intervenção, pasta contendo toda a documentação relacionada ao projeto e execução da intervenção e as garantias dos elementos instalados, que deve incluir, mas não se limitar a, plantas finais, especificações técnicas, relatórios de testes e ensaios, manuais, termos de garantias dos equipamentos, certificados de qualidade e conformidade, e quaisquer outros documentos que comprovem a conformidade dos serviços executados com as normas e requisitos estabelecidos.

O Habite-se da obra cujo Alvará de construção ficou associado à intervenção apenas poderá ser emitido mediante apresentação do Termo de aceite da intervenção

No caso de intervenções de arborização deverão ser garantidos por parte do empreendedor os tratamentos culturais, tais como irrigação, adubação, substituição de mudas mortas, tutoramento de mudas, entre outros, pelo período mínimo de 90 (noventa) dias, a partir do plantio. Este prazo deve estar incluído no prazo máximo de entrega de obra.

- Documentação – entregue pelo requerente:
 - Formulário 4 – Notificação de finalização de obra de intervenção em área pública, conforme modelo disponível no site da prefeitura.;
 - “As built” do projeto;
 - Pasta contendo toda a documentação relacionada ao projeto e execução da intervenção (incluindo garantias, quando pertinente).
- Documentação – emitida pela Prefeitura:
 - Termo de Recebimento Definitivo da intervenção emitido pela Prefeitura.
 - Termo de não conformidade, quando aplicável.

Na ocasião da entrega da obra, o empreendedor poderá instalar uma placa de divulgação da intervenção urbanística executada, conforme arte e padrão fornecidos pela Prefeitura, podendo a mesma permanecer no local da intervenção.

VIII. Notificação Habite-se.

Após a emissão do termo de recebimento definitivo pela equipe técnica da Prefeitura, o setor de emissão de Habite-se deverá ser notificado sobre a finalização da intervenção.

IX. Encerramento do processo.

O processo será concluído e arquivado assim que finalizadas as etapas mencionadas anteriormente e não houver pendências documentais ou de reparos a serem realizados no local de intervenção.

ANEXO VIII (Decreto n. 20.106/2025)

TABELA DO FATOR DE INTERESSE PÚBLICO - Fip

Código	Atividades	Fip
1	Habitação de Interesse Social até 3 (três) salários mínimos vinculada a programas habitacionais governamentais das esferas federal, estadual e do Município.	0,00
2	Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Tradicional	0,00
3	Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Expandido	0,10
4	Hospital privado	0,50
5	Escolas de ensino privada: infantil, fundamental, médio, técnico, profissionalizante e ensino superior	0,50
6	Escola privada sem fins lucrativos ou paraestatal destinada ao ensino: infantil, fundamental, médio, técnico, profissionalizante e ensino superior.	0,00
7	Entidades sem fins lucrativos com finalidade: de Educação, Saúde ou Assistência Social.	0,00
8	Administração Direta	0,00
9	Local de culto religioso	0,00
10	Indústria	0,20
11	Demais usos	1,00