

## **OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR COMO RETORNO SOCIAL: ESTUDO DE CASO EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

### *ONEROUS RIGHT TO BUILD AS SOCIAL RETURN: A CASE STUDY IN SÃO JOSÉ DOS CAMPOS*

Denise Itajahy Sasaki Gomes Venturi<sup>1</sup>; Isabela Janotta Janson<sup>2</sup>; Robson Rodrigues Leite<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>Doutora em Engenharia Civil | [sasaki.denise@gmail.com](mailto:sasaki.denise@gmail.com) | Prefeitura de São José dos Campos | São José dos Campos, Brasil; <sup>2</sup>Arquiteta e Urbanista | [isabela.janson@sjc.sp.gov.br](mailto:isabela.janson@sjc.sp.gov.br) | Prefeitura de São José dos Campos | São José dos Campos, Brasil; <sup>3</sup>Engenheiro civil | [robson.rodrigues@sjc.sp.gov.br](mailto:robson.rodrigues@sjc.sp.gov.br) | Prefeitura de São José dos Campos | São José dos Campos, Brasil.

#### **Resumo:**

Este estudo analisa o uso dos recursos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) no projeto "Praça Verão" em São José dos Campos, primeira intervenção urbanística financiada por esse instrumento no Município. A OODC surge como instrumento para financiar melhorias urbanas mediante contrapartidas do setor privado. O estudo adotou abordagem descritiva e técnica, analisando documentos legais e oficiais, processos licitatórios, visitas de campo e entrevistas com a equipe técnica. Os resultados destacaram a gestão administrativa da OODC, pontos de atenção na especificação e implantação de materiais inovadores e de soluções baseadas na natureza, exigências técnicas em licitações públicas com casos de insucesso de certames anteriores. Pioneiro no uso de recursos da OODC depositados em fundo municipal (FMDU), o projeto de qualificação urbana integra sustentabilidade e infraestrutura verde, mas demanda capacitação contínua, adaptação normativa e monitoramento pós-obra para avaliar eficácia e replicabilidade. Conclui-se que a OODC é viável para desenvolvimento urbano sustentável, desde que gerida com transparência e flexibilidade para inovações.

#### **Palavras-chave:**

*Outorga Onerosa do Direito de Construir, Sustentabilidade, Obra Pública, São José dos Campos.*

#### **Abstract:**

This study analyzes the application of resources from the Onerous Right to Build (ORB) in the "Praça Verão" project in São José dos Campos, the first urban intervention financed by this instrument in the municipality. The ORB is a mechanism designed to fund urban improvements through compensation from the private sector. A descriptive and technical methodology was employed, analyzing legal and official documents, bidding processes, field visits and interviews with the technical team. The results highlight the administrative management of the ORB, key considerations in the specification and implementation of innovative materials and nature-based solutions, as well as technical requirements in public procurement, including instances of failed bidding procedures. As a pioneering initiative in utilizing ORB resources deposited in the municipal fund (FMDU), the urban qualification project incorporates sustainability and green infrastructure. However, it necessitates continuous capacity building, regulatory adaptation, and post-construction monitoring to assess its effectiveness and replicability. The study concludes that the ORB represents a viable tool for sustainable urban development, provided it is managed with transparency and flexibility to foster innovation.

#### **Keywords:**

*Onerous Right to Build, Sustainability, Public Works, São José dos Campos.*

## 1. INTRODUÇÃO

Diante de recursos limitados e da crescente demanda por infraestrutura e serviços, o desenvolvimento urbano tem se colocado como um dos principais desafios das grandes cidades nas últimas décadas. Para enfrentar esse cenário, instrumentos como a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) têm sido adotados com o objetivo de promover uma redistribuição mais justa dos benefícios da urbanização, viabilizando o financiamento de melhorias urbanas por meio da cobrança pelo direito de construir além do coeficiente de aproveitamento básico (CAB).

Partindo da lógica de que o potencial construtivo adicional não é um direito individual automático, mas um recurso urbano que pertence à coletividade, cabendo aos municípios regulamentar sua concessão (Furtado e Maleronka, 2013), o Estatuto da Cidade (Brasil, 2001) instituiu o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), que viabiliza a aquisição de potencial construtivo adicional mediante contrapartida financeira, desde que a infraestrutura urbana da área em questão comporte o adensamento. Como forma de compensação, os recursos arrecadados devem ser direcionados a investimentos públicos em áreas com maiores carências, contribuindo para o equilíbrio territorial no processo de urbanização (Maleronka e Furtado, 2023).

Entre as premissas da OODC, destacam-se a captação de recursos para investimentos em infraestrutura, o incentivo ao adensamento em áreas estratégicas e a mitigação dos impactos decorrentes da urbanização. No entanto, também existem desafios associados ao seu uso, como o risco de especulação imobiliária, a concentração de poder no setor privado e a exclusão de populações de áreas valorizadas. Assim, Rezende et al. (2017) ressaltam a importância de regulamentações claras para a aquisição da OODC, incluindo métricas objetivas para a definição dos valores e das áreas contempladas, bem como regras transparentes para a destinação dos recursos arrecadados, garantindo a equidade e a eficácia desse instrumento.

Embora a literatura apresente discussões detalhadas sobre a regulamentação e aplicação da OODC, há uma lacuna na compreensão sobre a destinação prática dos recursos arrecadados por meio desse instrumento e o impacto gerado pelas intervenções realizadas. Pouco se discute sobre como os órgãos públicos utilizam esses recursos para promover benefícios sociais e urbanos e quais são os critérios técnicos e administrativos adotados para definir os projetos contemplados. Essa lacuna na literatura dificulta a avaliação da efetividade da OODC como mecanismo de planejamento urbano e desenvolvimento social.

Em São José dos Campos, a OODC foi instituída no Plano Diretor de 2018 (PSJC, 2018) e traz na sua composição incentivo para a adoção de soluções sustentáveis, reduzindo contrapartidas financeiras para aqueles que adotem essas soluções. Seguindo essa lógica, as intervenções urbanísticas financiadas por essa política partem da premissa de atender à diretrizes sustentáveis, minimizando impactos ambientais e promovendo um desenvolvimento urbano equilibrado.

Considerando esse contexto, o presente estudo tem como objetivo analisar um caso específico de retorno dos recursos da OODC em São José dos Campos, focando na concepção e execução da primeira intervenção urbanística financiada em área pública. Embora os recursos já tenham sido aplicados em outras áreas, como regularização fundiária e geoprocessamento, a análise das decisões técnicas e administrativas, bem como dos desafios enfrentados durante a implementação da obra, permite compreender os mecanismos e impactos do uso da OODC na cidade. Assim, a experiência local oferece uma contribuição relevante para a literatura, evidenciando o potencial da OODC como instrumento de planejamento urbano para promover um desenvolvimento mais ordenado e qualificado.

## 2. REVISÃO DE LITERATURA

### 2.1. SÃO JOSÉ DOS CAMPOS: OODC E O VALOR DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

No município de São José dos Campos, a OODC foi instituída no 5º Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), Lei Complementar n.º 612, de 30 de novembro de 2018

(PSJC, 2018) e foi posteriormente regulamentada por decretos, sendo vigente no momento de elaboração deste texto o Decreto n.º 19.482, de 05 de dezembro de 2023 (PSJC, 2023).

Com base nos documentos de referência, especialmente o que regulamenta a concessão da OODC (PSJC, 2023), o valor da contrapartida financeira da OODC é calculado pela equação 1:

$$cp = \frac{vt}{cb} \cdot Fp \cdot Fs \cdot Fip \cdot [ACC_{adicional}] \text{ (Equação 1)}$$

Onde:

$cp$  = Valor da contrapartida financeira (em R\$);  
 $Vt$  = Valor da área unitária do terreno, constante na Planta Genérica de Valores (em R\$/m<sup>2</sup>), limitada a 40 (quarenta) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo;  
 $Fp$  = Fator de planejamento;  
 $Fs$  = Fator de sustentabilidade;  
 $Fip$  = Fator de interesse público;  
 $ACC_{adicional}$  = Área construída computável adicional.

Conforme o PDDI (PSJC, 2018), o fator de planejamento ( $Fp$ ) incentiva usos urbanos desejáveis no ordenamento territorial, atuando como um indutor da atratividade dos usos mais adequados à política de cada localidade. O fator de interesse público ( $Fip$ ), por sua vez, visa fomentar empreendimentos que tragam benefícios diretos à população.

Em um contexto global marcado por desafios como o aquecimento global, o esgotamento de recursos energéticos, o acúmulo crescente de resíduos e uma série de outros problemas interligados, muitas vezes considerados difíceis de resolver (Beatley, 2008), deve-se dar destaque à inserção de um fator relacionado à sustentabilidade no processo de cálculo do valor da OODC no município de São José dos Campos: o fator de sustentabilidade ( $Fs$ ).

Conforme decreto que regula a OODC (PSJC, 2023), o fator de sustentabilidade é obtido por meio da equação 2:

$$Fs = 1 - Is \text{ (Equação 2)}$$

Onde  $Is$  é o somatório das parcelas de incentivo (PI) das soluções de sustentabilidade adotadas, limitadas a 0,5, conforme o PDDI (PSJC, 2018).

As soluções sustentáveis que compõem a parcela de incentivo incluem desde tecnologias e práticas diretamente relacionadas ao empreendimento, como o uso de aquecimento solar, teto verde, parede verde e reuso de água às estratégias que envolvem a intervenções de recuperação, paisagismo ou urbanização de áreas públicas. Além de promoverem a sustentabilidade urbana, essas medidas aumentam a atratividade e valorização do empreendimento, alinhando-o às tendências de mercado e à crescente demanda por responsabilidade socioambiental.

## 2.2. SÃO JOSÉ DOS CAMPOS: DA CAPTAÇÃO DO RECURSO AO RETORNO À SOCIEDADE

Considerando que há uma separação entre o direito de propriedade e o direito de construir, conforme abordado por Nakano, A. K., & Rossetto, R. (2021), o proprietário de um lote deve obedecer ao regramento relativo ao uso e ocupação determinados por legislações urbanísticas e ambientais. Em São José dos Campos, a LC n.º 623, de 9 de outubro de 2019 (PSJC, 2019) e a LC n.º 651, de 18 de fevereiro de 2022 (PSJC, 2022) apresentam os parâmetros de uso e ocupação do solo e todo o processo a ser seguido para apresentação e aprovação de projetos, liberação de alvará de construção e obtenção de “habite-se” de um empreendimento.

Nos casos de processos de OODC, o empreendimento gerador da outorga passa a estar vinculado ao cumprimento das obrigações previstas na lei, ou seja, a aprovação do projeto e a liberação do alvará de construção do empreendimento estarão sujeitas à apresentação das estratégias sustentáveis e ao cálculo da contrapartida, seja para pagamento do valor em pecúnia ou para basear a escolha da intervenção urbanística em área pública a ser executada pelo empreendedor. A liberação do habite-se, por sua vez, passa a estar vinculada à execução e

aceitação da intervenção e ao pagamento da contrapartida, sendo o habite-se liberado após a aceitação final da intervenção realizada e da confirmação do pagamento.

A Figura 1 apresenta os fluxos simplificados do processo de obtenção do Alvará de Construção e do Habite-se. O fluxo está apresentado para as situações de utilização de coeficiente de aproveitamento (CA) de projeto inferior ou igual ao CAB (Figura 1a) e para CA acima do CAB (Figura 1b), no município de São José dos Campos.

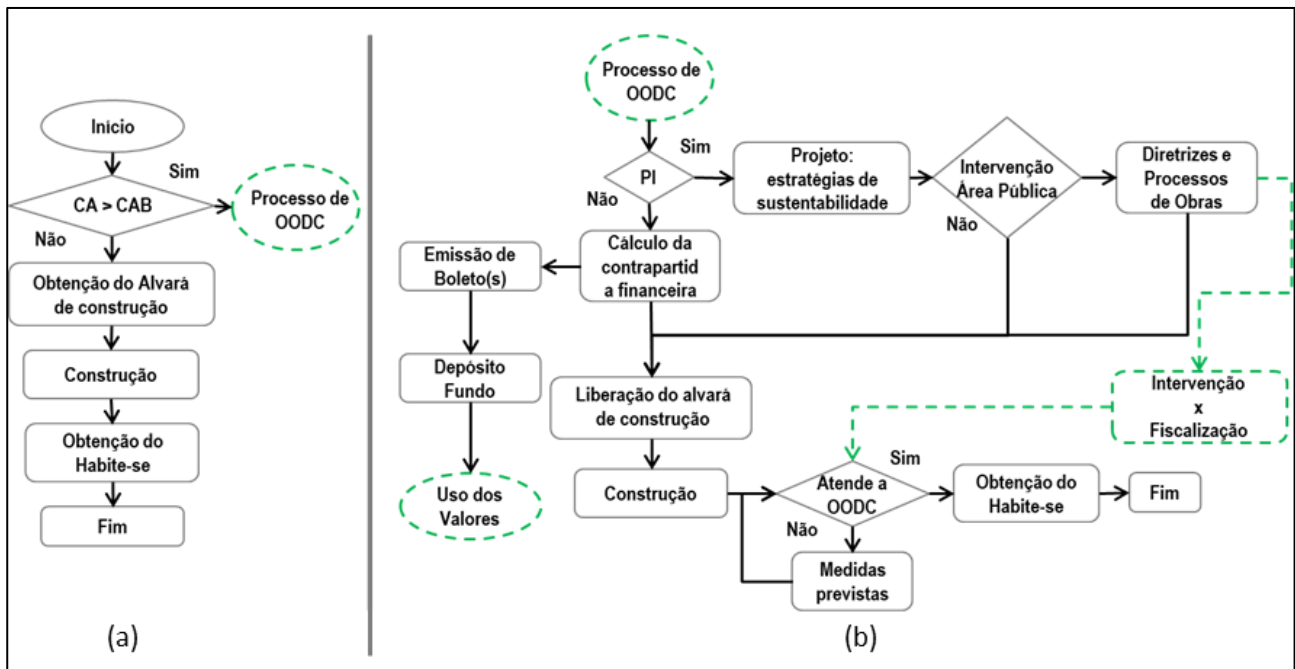


Figura 1: Fluxograma do processo de obtenção de Alvará de Construção e do “Habite-se”.

Fonte: os autores.

O processo de obtenção do Alvará de Construção inicia-se com a análise do projeto arquitetônico pela Prefeitura. Se o CA do projeto for igual ou inferior ao CAB, segue-se o rito processual padrão (Figura 1a), que envolve a análise do projeto, emissão do alvará e, após a construção, a liberação do habite-se, desde que atendidas as condições necessárias.

Quando o CA do projeto supera o CAB definido pelo município (Figura 1b), aplica-se um novo procedimento, incluindo o cálculo da contrapartida financeira para a área adicional construída. O proprietário deve indicar se utilizará a parcela de incentivo do fator de sustentabilidade (equações 1 e 2).

Se não optar pelo incentivo, a contrapartida financeira é calculada diretamente (equação 1) conforme fatores do PDDI (PSJC, 2018), resultando na emissão de uma guia de pagamento com 100% do valor devido. Caso opte pela utilização do desconto proveniente da parcela de incentivo (até 0,5) devido à aplicação de estratégias sustentáveis no empreendimento (Equação 2), aplica-se um fluxo diferenciado, onde o valor remanescente é destinado ao fundo municipal. Se uma das estratégias envolver a intervenção em área pública (limitada a 40% da contrapartida), um novo rito é seguido, desde a emissão de diretrizes até a sua execução e entrega ao município (PSJC, 2023).

As regras para opções de pagamento da contrapartida financeira são definidas em procedimento específico (PSJC, 2023) e o valor é depositado em um fundo municipal (Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, FMDU, regulamentado pela Lei n.º 10.313, de 04 de maio de 2021, PSJC. 2021).

Apenas após a verificação do cumprimento das regras da OODC, o Habite-se será liberado.

A Figura 2 apresenta um fluxo simplificado do processo de aprovação de projetos financiados com recursos da OODC, depositados no FMDU e aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), criado pelo Decreto n.º 10.314, de 04 de maio de 2021 (PSCJ, 2021b). O fluxo é iniciado com a escolha de um projeto para ser financiado pela OODC, com base nas demandas do Município e seguindo os critérios definidos em decreto específico (PSCJ, 2021). Este projeto, para ser financiado, passará por aprovação do Conselho Gestor e por plenária com votação dos Conselheiros. Se aprovado, o recurso é liberado e o projeto segue o rito de contratação (e posterior execução). Por fim, após a conclusão dos serviços, é feita uma prestação de contas para o Conselho Gestor.

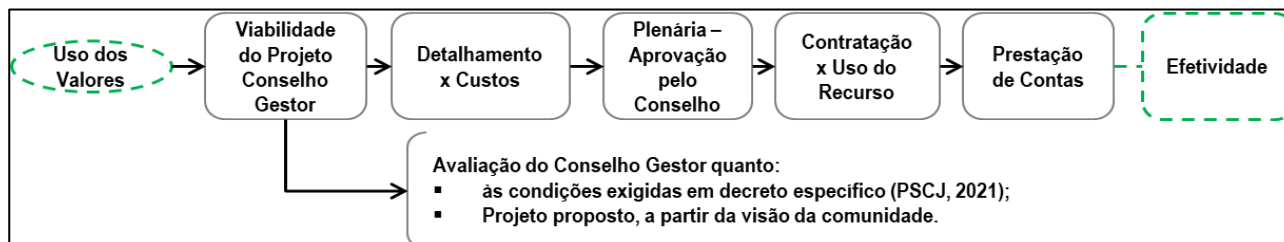


Figura 2: Fluxograma do processo de realização de obras que utilizam recursos provenientes da OODC.

Fonte: os autores.

Esse fluxo reflete um mecanismo formal que busca equilibrar interesses públicos e privados, garantindo a adequação do uso do solo e o financiamento de melhorias urbanísticas dentro das normas municipais. Em São José dos Campos, como as melhorias financiadas com recursos da OODC ainda estavam em fase de execução até abril de 2025, a avaliação de sua efetividade ainda não foi concluída.

Assim como apresentado no estudo de Nakano (2021), pode ser facilmente identificado pela análise dos fluxos contidos na Figura 1 e na Figura 2, para o Município de São José dos Campos, que a implementação da OODC exigiu a incorporação de novos sistemas e procedimentos na Administração Pública, além do desenvolvimento de competências técnicas para análise de sustentabilidade nos projetos e intermediação com agentes financeiros.

### 3. MÉTODOS

Este estudo adotou uma abordagem descritiva e analítica para avaliar o processo de aplicação da OODC em São José dos Campos, desde a arrecadação dos recursos até seu retorno à sociedade, com foco na intervenção urbanística denominada “Praça Verão”. A coleta de dados foi realizada exclusivamente por meio de fontes públicas, assegurando transparência e viabilidade de replicação por outros municípios.

A metodologia foi organizada em cinco etapas. A primeira consistiu na revisão documental, com análise de leis, decretos, projetos executivos, cronogramas, planilhas orçamentárias, estudo técnico preliminar (ETP) e editais do processo licitatório que embasaram a intervenção. Na segunda etapa, foram realizadas visitas técnicas e entrevistas semiestruturadas com a equipe técnica da Prefeitura, com o objetivo de identificar os principais desafios operacionais e as soluções adotadas nas fases de concepção e execução da obra.

Na terceira etapa, analisaram-se os fluxos administrativos e técnicos relacionados à gestão da OODC, incluindo a tramitação e aprovação do projeto pelo Conselho Gestor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU). Também foram avaliados os critérios adotados para a escolha do local da intervenção, considerando as demandas urbanísticas da região sul e as condições do entorno.

A quarta etapa compreendeu a análise dos componentes do projeto implantado, com foco nos aspectos de inclusão social, sustentabilidade e aderência às diretrizes estabelecidas nos estudos preliminares. Por fim, na quinta etapa, foram examinados se houve implantação de mecanismos



De forma complementar, houve ainda o alinhamento desta urbanização às Metas e Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) que foram estabelecidas pela Organização das Nações Unidas (ONU, 2025), em especial os ODS de número 3 (Saúde e bem-estar), 6 (Água potável e saneamento), 10 (Redução das desigualdades), 11 (Cidades e comunidades sustentáveis), 13 (Ação contra mudança global do clima) e 15 (Vida terrestre), almejados pela ONU para atingir a Agenda 2030 no Brasil.

Após a realização dos estudos preliminares, o projeto foi submetido ao Conselho Gestor do FMDU para votação, com aprovação em plenária, seguindo para as etapas subsequentes de desenvolvimento de projetos e posterior execução. A contratação da obra ocorreu por meio de processo licitatório na modalidade semi-integrada conforme Lei n.º 14.133, de 01 de abril de 2021 (BRASIL, 2021).

#### 4.3. DETERMINAÇÃO DO LOCAL DA INTERVENÇÃO URBANÍSTICA

Para a implantação do Projeto da Praça Verão foi escolhida a região sul, porque esta é a região mais populosa do município, possuindo mais de 237 mil habitantes, que representam aproximadamente 34% da população da cidade, de acordo com dados do Censo Demográfico 2022 do IBGE.

Embora concentre uma parcela significativa da população de São José dos Campos, a região sul carecia de áreas verdes ou espaços de lazer consolidadas como referências urbanas, revelando uma lacuna na sua qualificação territorial. Em contraste, outras regiões do município já contavam com equipamentos emblemáticos: o Parque da Cidade Roberto Burle Marx (zona norte); os Parques Santos Dumont e Vicentina Aranha (região central); e o Parque Ribeirão Vermelho, a Praça Ulisses Guimarães e a Praça do Centenário da Imigração Japonesa Riugi (zona oeste). Assim, o projeto da Praça Verão objetivou a criação de um espaço com identidade única, incorporando elementos inovadores capazes de atrair e atender o público da região, resultando na concepção de uma “praia urbana”.

A escolha do local da intervenção considerou, ainda, o processo de requalificação urbana do entorno da Linha Verde, importante eixo de mobilidade e integração urbana da cidade, que previu a criação de quatro áreas destinadas a praças temáticas, cada uma inspirada em uma estação do ano. A primeira área a ser executada foi a da Praça Verão, situada em terreno público disponível com dimensões compatíveis à implantação de um espaço estruturado de lazer e convivência, com potencial para se tornar referência simbólica e funcional para a zona sul.

#### 4.4. DETERMINAÇÃO DOS COMPONENTES DA PRAÇA

De acordo com o Estudo Técnico Preliminar da obra (PSJC, 2024), a urbanização do local objetivou a criação de um espaço inclusivo e atrativo para diferentes faixas etárias. Além disso, o projeto buscou aumentar a resiliência do município frente às mudanças climáticas e demonstrar o uso de tecnologias voltadas à drenagem urbana sustentável. Essa diretriz está alinhada às recomendações do Manual de Drenagem Sustentável do município (PSJC, 2024).

A definição e a implantação dos equipamentos na praça seguiram, ainda, as diretrizes do *Catálogo Brasileiro de Soluções Baseadas na Natureza* (OICS, 2021) e as orientações do *Caderno de Tipologias Modulares do Programa Bairro Paulista* (SEDUH-SP, 2025). De acordo com essas diretrizes, o local se caracteriza como sendo uma Praça Úmida e uma Área Verde Multifuncional, promovendo a integração entre espaços de contemplação e lazer e os serviços ecossistêmicos proporcionados pela arborização e pela instalação do jardim de chuva. Além disso, a escolha dos componentes da praça teve o alinhamento com as Metas e Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS).

Diante disso, é possível listar os principais componentes previstos de implantação no local, com suas justificativas de uso apresentada no estudo:

- a) **Praia urbana:** Adotado por ser um item de lazer ativo, com elementos inovadores, atrativos e que apresenta capacidade de promover identidade própria ao local. É composta por tanque de areia, solário com piso de madeira ecológica, bancos, espreguiçadeiras fixas em concreto e uma piscina vertical, que se constitui de dezenas de jatos de água que saem do chão e que podem ser utilizados por todos os cidadãos com segurança;
- b) **Jardim Sensorial:** Utilizado como um item de lazer contemplativo com o objetivo de proporcionar estímulo aos sentidos do usuário através de plantas aromáticas, texturas de piso e pergolado com balanços para adultos e crianças;
- c) **Área de piquenique:** Indicado para convivência entre família e amigos, incluindo a implantação de mesas e bancos fixos em concreto;
- d) **Acessibilidade e inclusão:** Mapa tátil para orientação de pessoas com deficiência visual, balanço adaptado para cadeirantes, além de rampas de acessibilidade;
- e) **Sustentabilidade:** Incorporação de materiais e tecnologias sustentáveis, a exemplo da utilização da madeira plástica em substituição à madeira tradicional não estrutural na passarela suspensa do jardim de chuva, no pergolado e no deck da praia urbana, priorizando durabilidade e o baixo impacto ambiental. Além disso, a indicação do jardim de chuva como um item paisagístico e de drenagem, foi apresentada como uma solução baseada na natureza para um local com problemas pré-existentes de drenagem urbana. Este componente possui função de retardo, filtração e infiltração da água da chuva, promovendo amortecimento da vazão da água de entrada na rede pública, melhorando a qualidade da água e reduzindo o risco de alagamentos na região.
- f) **Infraestrutura Complementar:** Indicação de passeios, mobiliário urbano, iluminação em LED, além de itens de paisagismo e arborização com árvores nativas da Mata Atlântica e Cerrado com copas de grande porte, para maior conforto do usuário e o aumento da resiliência do local aos eventos climáticos.

#### 4.5. PRINCIPAIS DESAFIOS OBSERVADOS

Como já previsto em uma obra considerada inédita devido aos seus elementos, foram enfrentados alguns desafios ao longo das etapas de concepção e execução.

Entre os primeiros desafios enfrentados, destaca-se a incorporação dos processos da OODC à rotina administrativa interna e sua compatibilização com os projetos de intervenção urbanística. Essa mudança demandou o treinamento da equipe técnica, que precisou se adaptar a uma nova forma de trabalho, pautada por maior transparência e pelo acompanhamento rigoroso da execução do projeto. Neste contexto, a equipe precisou integrar novas ferramentas e métodos de monitoramento para garantir a eficiência na gestão, planejamento e na alocação dos recursos da OODC, além da efetiva compatibilização desses recursos com os conceitos dos projetos em retorno para a sociedade. Esse desafio ficou evidente no comparativo dos fluxos de atividades apresentados na Figura 1 e na Figura 2.

Outros desafios são os que ocorrem ao longo de qualquer projeto com uso de recursos públicos, sendo o principal obstáculo, segundo a equipe técnica, a adoção de soluções e materiais inovadores, especialmente aqueles voltados à sustentabilidade. Devido ao porte financeiro da obra, sua contratação seguiu as diretrizes da Nova Lei de Licitações e Contratos (Brasil, 2021). A utilização de novos materiais e tecnologias, muitas vezes sem normatização consolidada, pode representar custos superiores aos métodos convencionais e exigir uma matriz de riscos para a avaliação contínua das soluções adotadas pela administração pública.

Além disso, a especificação de materiais inovadores pode demandar mão de obra especializada, impactando a qualificação técnica exigida nos processos licitatórios. No caso desta obra, a exigência de comprovação técnica para a execução de deck em madeira plástica resultou no fracasso de um primeiro certame (Concorrência Pública 015/2023/SGAF), e precisou ser revisado para a publicação do novo edital.

A implantação do jardim de chuva, elemento de drenagem sustentável, apresenta complexidade em relação a sistemas tradicionais. Por ser uma solução recente e em estudo, o projeto executivo exigiu maior detalhamento, sobretudo na escolha de vegetação fitorremediadora, demandando ajustes com a empresa contratada para garantir a precisão do relatório técnico. Esse processo destacou a necessidade de alinhamento contínuo para assegurar a eficácia da solução proposta.

Por fim, a manutenção do jardim de chuva pode enfrentar dificuldades operacionais, requerendo treinamento para melhorar a gestão operacional e prolongar a vida útil do dispositivo de drenagem. Para isso, a Prefeitura deve realizar treinamentos futuros e monitorar o desempenho pós-implantação, visando consolidar a aplicabilidade da solução e viabilizar sua expansão para outros locais do município.

## 5. CONCLUSÕES

O presente artigo abordou o processo de OODC desde a captação do recurso até o seu retorno à sociedade, por meio da urbanização de uma área pública, transformando-a na “Praça Verão” com recursos depositados em fundo municipal (FMDU). A intervenção passou por todos os critérios necessários para a utilização do recurso do fundo referenciado, sendo a primeira obra de qualificação urbanística resultante do processo de outorga no município.

A obra objetivou criar um espaço público de lazer qualificado e áreas verdes, integrando tecnologias sustentáveis como jardim de chuva e madeira ecológica, com foco em lazer, acessibilidade e sustentabilidade.

Diferente das regiões Norte, Centro e Oeste, que possuem parques consolidados, o projeto visou minimizar a carência de áreas de lazer qualificadas na Região Sul. Alinhado aos ODS, especialmente na redução de desigualdades (ODS 10) e no enfrentamento das mudanças climáticas (ODS 13), o espaço se destaca como referência em lazer e educação ambiental.

Porém, a implementação de tecnologias inovadoras, como o jardim de chuva e a madeira plástica, apresentou desafios, principalmente relacionados ao maior custo quando comparado às tecnologias convencionais, à normatização e à qualificação técnica exigida no processo licitatório. A necessidade de mão de obra especializada e a falta de consolidada normatização dos novos materiais resultaram em desafios durante o certame e na execução do projeto. A revisão de critérios técnicos no edital, como no caso do deck em madeira plástica, demonstrou a necessidade de maior flexibilidade nas contratações públicas para permitir a aplicação de soluções sustentáveis. Além disso, o desafio da manutenção do jardim de chuva enquanto um dispositivo de drenagem indica a necessidade de treinamentos contínuos para garantir a eficiência, aplicabilidade e longevidade dessas soluções.

A análise dos resultados mostra a importância de integrar soluções sustentáveis em projetos urbanos, aliada a uma gestão eficiente na execução e manutenção. A capacitação técnica e a adaptação das normas são essenciais para viabilizar novas tecnologias. A Praça Verão não apenas melhora a qualidade de vida local, mas também se torna referência para futuras intervenções sustentáveis em São José dos Campos e em outras cidades. Esse impacto reforça a relevância do uso dos recursos da OODC para a promoção do bem-estar da população.

Como a Praça foi inaugurada recentemente (abril de 2025), ainda não foi possível avaliar o seu impacto no cotidiano da população local nem o desempenho dos elementos sustentáveis integrados ao projeto, especialmente a interação do jardim de chuva com o sistema de drenagem urbana existente. Será necessário monitoramento pós-uso para coletar dados, aprimorar projetos futuros e, com isso, otimizar o uso dos recursos da Outorga nas áreas previstas no Art. 26 da Lei nº. 10.257 (Brasil, 2001).

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BEATLEY, T. **Planning for Sustainability in European Cities: A Review of Practice in Leading Cities**. New York: Routledge, 2012.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Dispõe sobre o Estatuto da Cidade e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 22 nov. 2024.

BRASIL. **Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021**. Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Brasília: Presidência da República, 2021. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/lei/l14133.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14133.htm). Acesso em: 14 abr. 2025.

FURTADO, F.; ARAÚJO, J. T. Outorga Onerosa do Direito de Construir no planejamento municipal brasileiro: percurso, avanços e permanências no último decênio. In: 3º Congresso Iberoamericano de Suelo Urbano, 2017, Buenos Aires. **Anais [...]**. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires, 2017.

FURTADO, F.; MALERONKA, C. **A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC): A experiência de São Paulo na Gestão Pública de Aproveitamentos Urbanísticos**. São Paulo: Annablume, 2013.

FURTADO, C.; MALERONKA, C. **A Outorga Onerosa e a Gestão Pública dos Direitos de Construir**. São Paulo: Pólis, 2023.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico 2022: Resultados Preliminares**. Brasília: IBGE, 2022.

NAKANO, A. K.; ROSSETTO, R. Os instrumentos burocráticos da gestão urbana utilizados na implementação da outorga onerosa do direito de construir no município de São Paulo. **urbe**. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v. 13, e20200113, 2021.

OICS OBSERVATÓRIO DE INOVAÇÃO PARA CIDADES SUSTENTÁVEIS. **Catálogo Brasileiro de Soluções Baseadas na Natureza**. Brasília: OICS, 2021.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável**. Nova York: ONU, 2015.

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. **Processo Licitatório nº CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA 004/2024/SGAF**. São José dos Campos: PMSJC, 2024.

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. **Manual de Drenagem Sustentável**. São José dos Campos: Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, 2024. Disponível em: [https://www.sjc.sp.gov.br/media/301553/manual\\_drenagem\\_sustentavel\\_final\\_17dez2024.pdf](https://www.sjc.sp.gov.br/media/301553/manual_drenagem_sustentavel_final_17dez2024.pdf). Acesso em: 28 mar. 2025.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. **Decreto nº 10.313, de 04 de maio de 2021**. Dispões sobre a regulamentação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU – e dá outras providências. São José dos Campos: Prefeitura Municipal, 2021. Disponível em: <http://www.sjc.sp.gov.br>. Acesso em: 22 nov. 2024.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. **Decreto nº 10.314, de 04 de maio de 2021**. Institui o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano no Município de São José dos Campos. São José dos Campos: Prefeitura Municipal, 2021. Disponível em: <http://www.sjc.sp.gov.br>. Acesso em: 22 nov. 2024.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. **Decreto nº 19.482, de 05 de dezembro de 2023**. Regulamenta o Plano Diretor quanto aos procedimentos relativos à concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC. São José dos Campos: Prefeitura Municipal, 2023. Disponível em: <http://www.sjc.sp.gov.br>. Acesso em: 22 nov. 2024.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, SP. **Lei Complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018**. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos e dá outras providências. São José dos Campos: Câmara Municipal, 2018. Disponível em: <http://www.sjc.sp.gov.br>. Acesso em: 22 nov. 2024.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Caderno de Tipologias Modulares do Programa Bairro Paulista**: Cidades Sustentáveis. São Paulo: SEDUH-SP, 2025.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradecemos aos técnicos da Prefeitura de São José dos Campos pela disponibilidade e indicação de materiais, em especial ao Diretor de Planejamento Urbano, Eng. Oswaldo Vieira, e ao Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade, Eng. Marcelo Manara.