

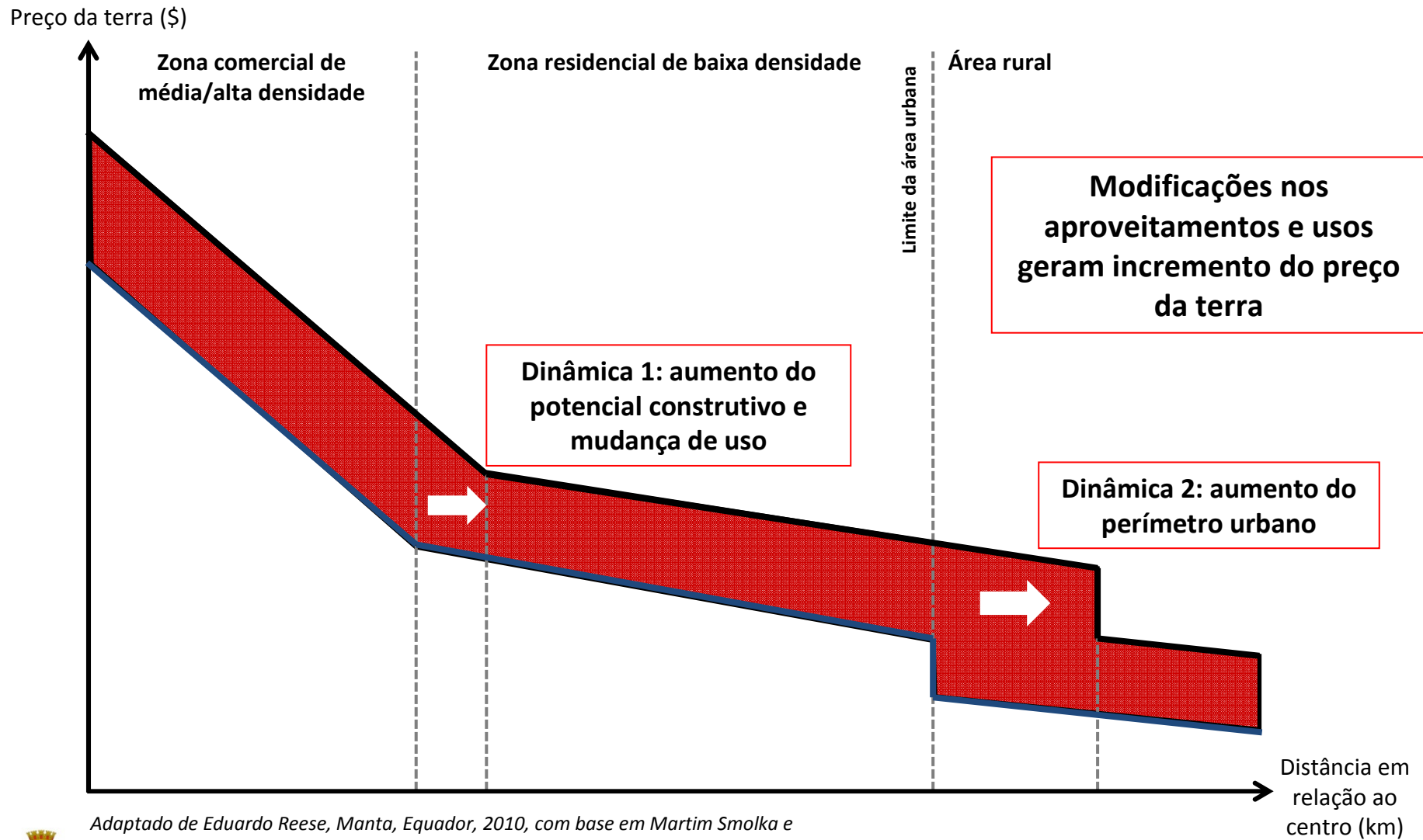
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR: **panorama da aplicação do instrumento no** **Município de São Paulo**

Daniel Todtmann Montandon

Diretor de Uso do Solo | Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Base conceitual

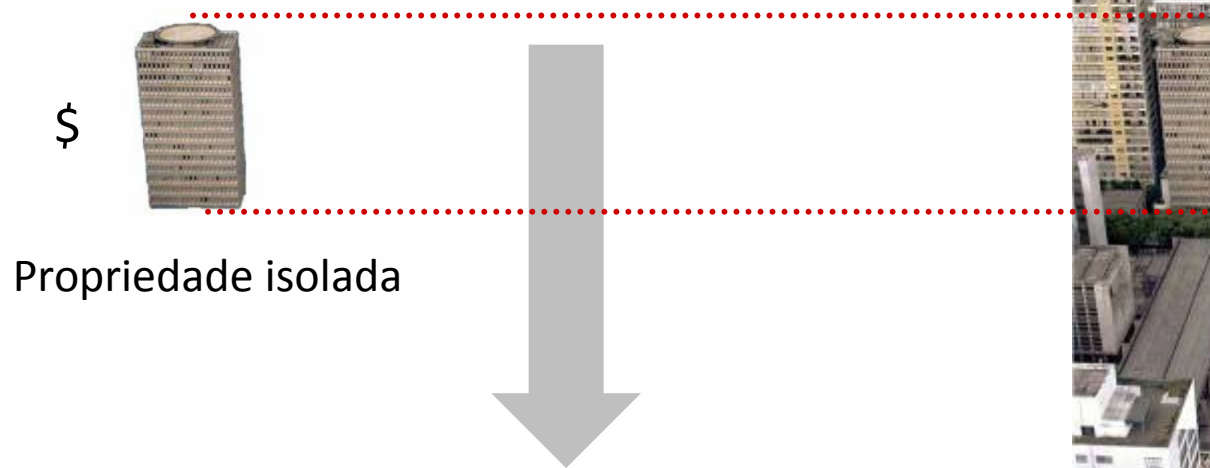
A regulação urbana interfere no valor da terra



Adaptado de Eduardo Reese, Manta, Equador, 2010, com base em Martin Smolka e Samuel Jaramillo

Base conceitual

**Ações públicas e coletivas
proporcionam a valorização dos
imóveis**



Propriedade isolada

**É legítimo que o Poder Público
Municipal recupere esta
valorização à coletividade**



Solo Criado

Carta do Embu (1977)

- > Admite-se que, assim como o loteador é obrigado a entregar ao Poder Público áreas destinadas ao sistema viário, equipamentos públicos e de lazer, igualmente, **o criador de solo deverá oferecer à coletividade as compensações necessárias ao reequilíbrio urbano reclamado pela criação do solo adicional**, e conclui-se que:
 - > 1. É constitucional a fixação, pelo Município, de um **coeficiente único de edificação para todos os terrenos urbanos**.
 - > 1.1 A fixação deste coeficiente não interfere com a competência municipal para estabelecer índices diversos de utilização dos terrenos, tal como já se faz, mediante legislação de zoneamento.
 - > 1.2 **Toda edificação acima do coeficiente de aproveitamento único é considerada solo criado, quer envolva ocupação de espaço aéreo, quer a de subsolo.**

Solo Criado

Carta do Embu (1977)

- > 2. É constitucional exigir, na forma da lei municipal, como condição de criação de solo, que o interessado entregue ao Poder Público **áreas proporcionais ao solo criado**; quando impossível a oferta dessas áreas, por inexistentes ou por não atenderem às condições legais para tanto requeridas, **é admissível sua substituição pelo equivalente econômico**.
- > 2.1 O proprietário de imóvel sujeito a limitações administrativas, que impeçam a plena utilização do coeficiente de aproveitamento único de edificação, poderá **alienar** a parcela não utilizável do direito de construir.
- > 2.2 No caso de imóvel tombado, o proprietário poderá alienar o direito de construir correspondente à área edificada ou ao coeficiente único de edificação.

Solo Criado



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Base jurídica

Constituição Federal

CAPÍTULO II - DA POLÍTICA URBANA

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O **plano diretor**, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o **instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana**.

§ 2º - **A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.**

Estatuto da Cidade – Lei n. 10.257/01

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

Estatuto da Cidade – Lei n. 10.257/01

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os **limites máximos** a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.



Estatuto da Cidade – Lei n. 10.257/01

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.



Estatuto da Cidade – Lei n. 10.257/01

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

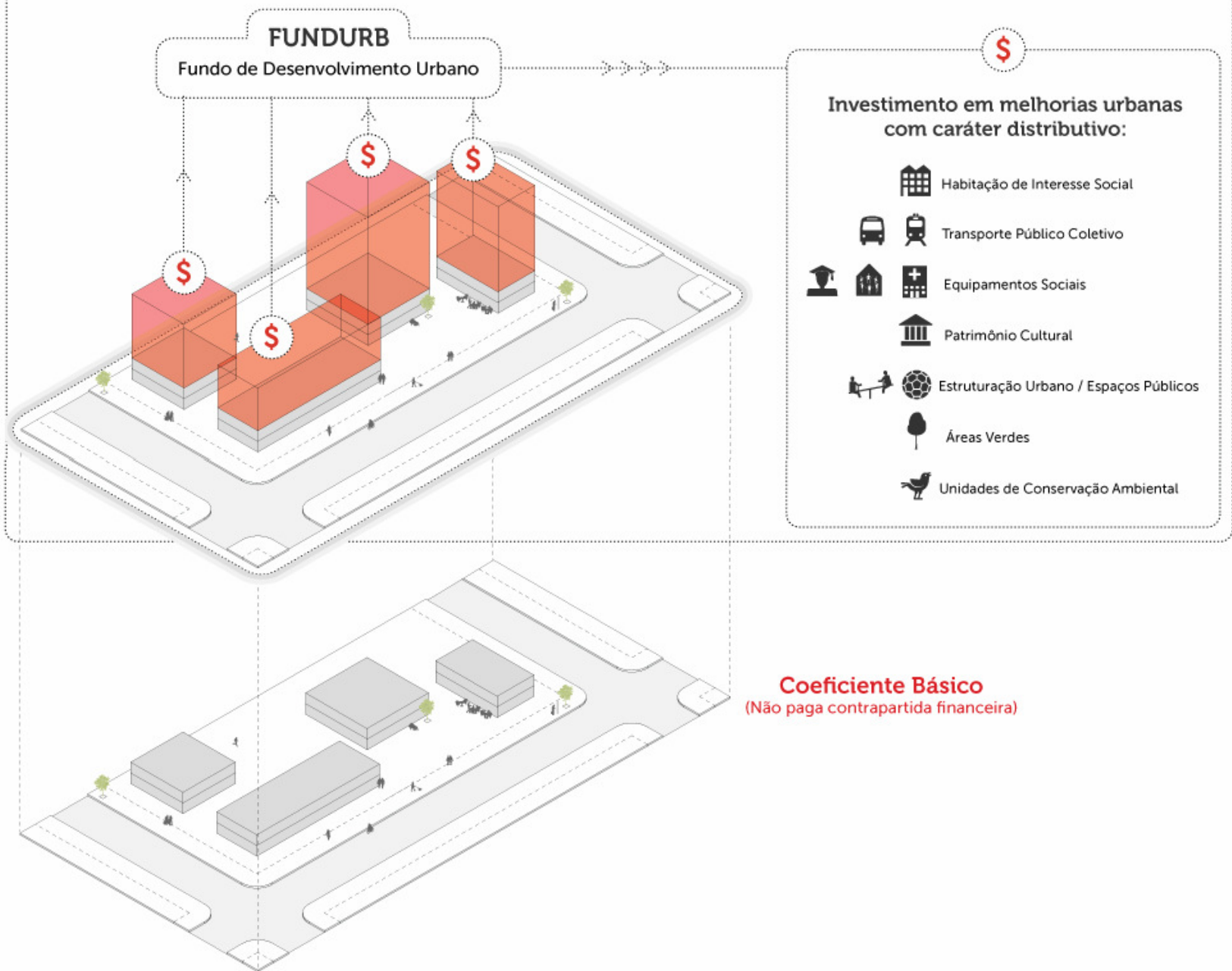
VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Regulamentação do instrumento no MSP

Potencial Construtivo Adicional = Outorga Onerosa
(Pagamento de contrapartida financeira)



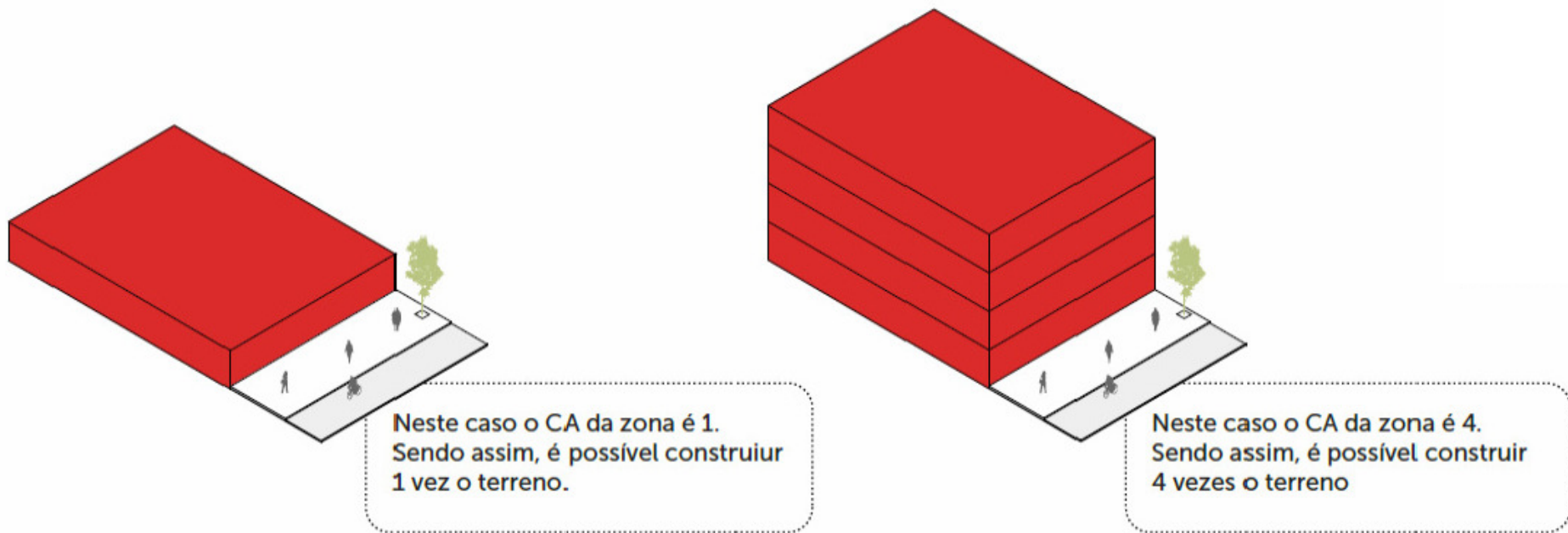
Conceito de coeficiente de aproveitamento

Coeficiente de Aproveitamento

O que é ?

É a divisão entre a área construída computável de uma edificação e a área total do terreno. Basicamente, o CA determina o potencial construtivo, ou seja, quantos metros quadrados se pode construir tendo como base a área do terreno. Os Coeficientes de Aproveitamento são determinados para cada zona de uso.

Situação demonstrativa



Plano Diretor Estratégico – Lei n. 13.430/02

Art. 209 – A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta lei.

Plano Diretor Estratégico – Lei n. 13.430/02

Art. 210 – Áreas Passíveis de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico e até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira.

Plano Diretor Estratégico – Lei n. 13.430/02

Art. 212 – O potencial construtivo adicional passível de ser obtido mediante outorga onerosa será limitado:

I - nos lotes, pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo definido para a zona, área de Operação Urbana ou Área de Intervenção Urbana;

II - nas zonas ou parte delas, distritos ou subperímetros destes, áreas de Operação Urbana Consorciada e de Projetos Estratégicos ou seus setores, pelo **Estoque de Potencial Construtivo Adicional**.

§ 1º - Os estoques de potencial construtivo adicional a serem concedidos através da outorga onerosa, deverão ser estabelecidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, calculados e periodicamente reavaliados, em função da capacidade do sistema de circulação, da infraestrutura disponível, das limitações ambientais e das políticas de desenvolvimento urbano, podendo ser diferenciados por uso residencial e não-residencial



Estoque de potencial construtivo adicional

Normas de uso e ocupação – Lei n. 13.885/04

QUADRO nº 08, anexo à Parte III da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004

Estoques de Potencial Construtivo Adicional por Distrito Municipal discriminados por uso residencial e não residencial

Distrito	Estoque em mil m ²		
	Total	Res	N Res
Município de São Paulo	9.769	6.919	2.850
Água Rasa (ARA) - 01	180	100	80
Alto de Pinheiros (API) - 02	60	45	15
Anhanguera (ANH) - 03	Não se aplica		
Aricanduva (ARI) - 04	40	30	10
Artur Alvim (AAL) - 05	30	20	10
Barra Funda (BFU) - 06	180	100	80
Bela Vista (BVI) - 07	90	50	40
Belém (BEL) - 08	90	50	40
Bom Retiro (BRE) - 09	70	40	30
Brás (BRS) - 10	180	90	90

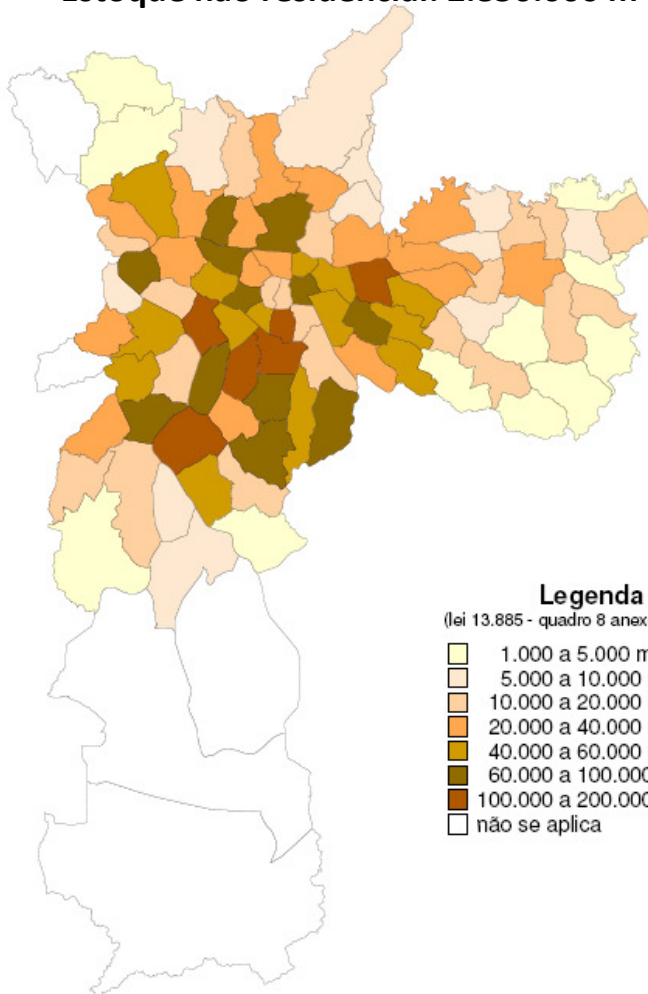
Distrito	Estoque em mil m ²		
	Total	Res	N Res
Butantã (BUT) - 12	140	100	40
Cachoeirinha (CAC) - 13	50	35	15
Cambuci (CMB) - 14	30	20	10
Campo Belo (CBE) - 15	120	100	20
Campo Grande (CGR) - 16	180	130	50
Campo Limpo (CLM) - 17	70	50	20
Cangaíba (CNG) - 18	80	60	20
Capão Redondo (CRE) - 19	30	20	10
Carrão (CAR) - 20	140	100	40
Casa Verde (CVE) - 21	70	50	20
Cidade Ademar (CAD) - 22	50	35	15

Distrito	Estoque em mil m ²		
	Total	Res	N Res
Cidade Líder (CLD) - 24	30	25	5
Cidade Tirandentes (CTI) - 25	10	9	1
Consolação (CON) - 26	140	80	60
Cursino (CUR) - 27	150	110	40
Ermelino Matarazzo (ERM) - 28	20	15	5
Freguesia do Ó (FRE) - 29	130	100	30
Grajaú (GRA) - 30	Não se aplica		
Guainazes (GUA) - 31	60	50	10
Iguatemi (IGU) - 32	5	4	1
Ipiranga (IPI) - 33	120	110	10
Itaim Bibi (IBI) - 34	260	170	90

Estoque de potencial construtivo adicional

Normas de uso e ocupação – Lei n. 13.885/04

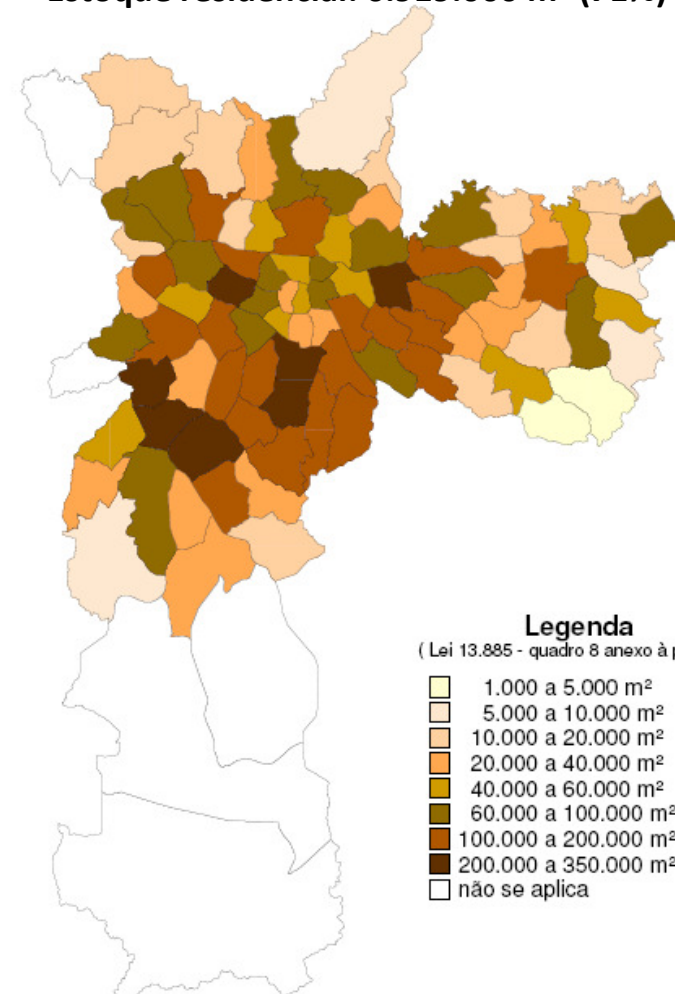
Estoque não residencial: 2.850.000 m² (29%)



Legenda
(lei 13.885 - quadro 8 anexo à parte III)

1.000 a 5.000 m ²	(11)
5.000 a 10.000 m ²	(11)
10.000 a 20.000 m ²	(20)
20.000 a 40.000 m ²	(17)
40.000 a 60.000 m ²	(14)
60.000 a 100.000 m ²	(12)
100.000 a 200.000 m ²	(6)
não se aplica	(5)

Estoque residencial: 6.919.000 m² (71%)

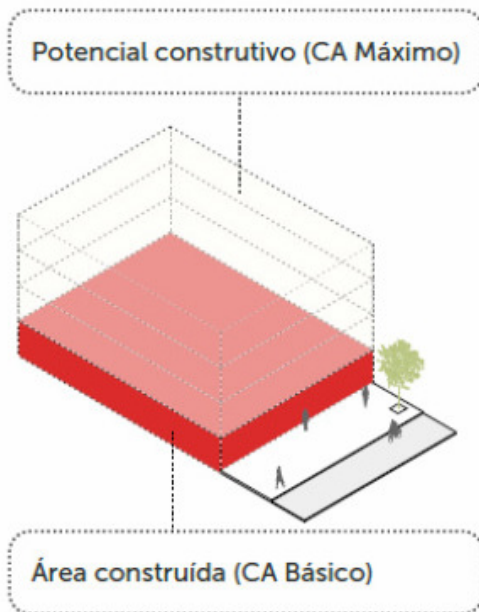


Legenda
(Lei 13.885 - quadro 8 anexo à parte III)

1.000 a 5.000 m ²	(2)
5.000 a 10.000 m ²	(4)
10.000 a 20.000 m ²	(13)
20.000 a 40.000 m ²	(15)
40.000 a 60.000 m ²	(11)
60.000 a 100.000 m ²	(18)
100.000 a 200.000 m ²	(21)
200.000 a 350.000 m ²	(7)
não se aplica	(5)

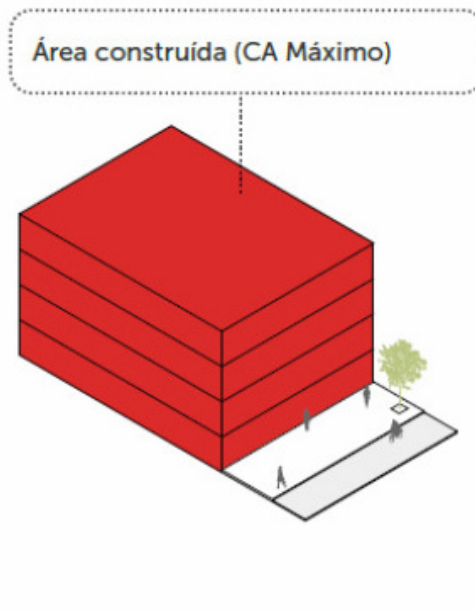
Potencial construtivo adicional

Como se define:



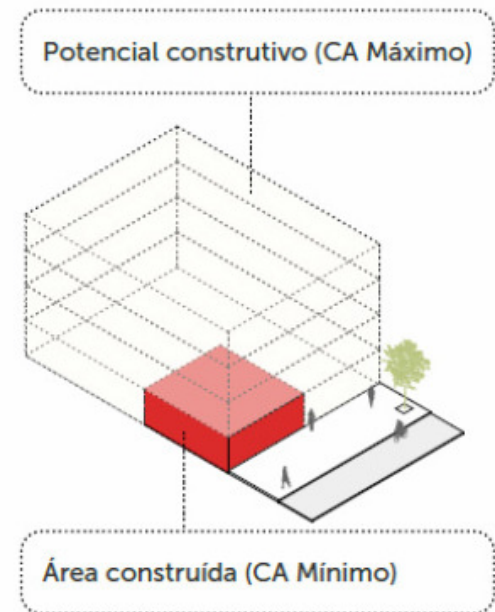
CA Básico

Determina o potencial construtivo que se pode atingir gratuitamente no terreno.



CA Máximo

Determina o potencial construtivo máximo que se pode atingir no terreno. Para utilizar um CA acima do básico é necessário o pagamento de outorga onerosa.



CA Mínimo

Determina o mínimo que se deve construir no terreno. Caso esse fator não seja atingido, o terreno pode ser considerado subutilizado por não cumprir sua função social.

Potencial construtivo adicional

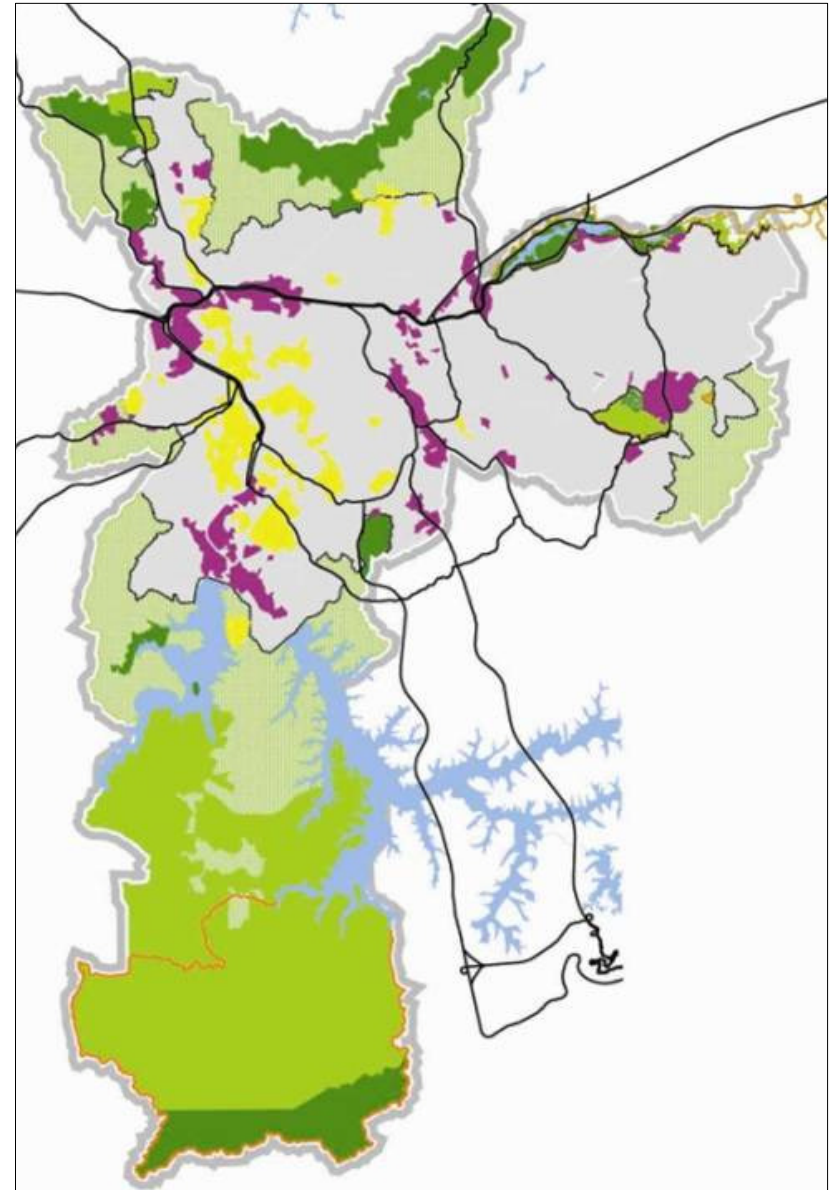
Plano Diretor Estratégico – Lei n. 13.430/02

Macrozona de estruturação e qualificação urbana	DENSIDADE	CA		
		MÍN	BÁSICO	MÁX
ZER-1: zona exclusivamente residencial	Baixa	0,05	1	1
ZER-2: zona exclusivamente residencial	Media	0,05	1	1
ZER-3: zona exclusivamente residencial	Alta	0,05	1	1
ZPI: zona predominantemente industrial	-	0,1	1	1,5
ZM-1: zona mista	Baixa	0,2	1	1
ZM-2: zona mista	Media	0,2	1	2
ZM-3a: zona mista	Alta	0,2	1	2,5
ZM-3b: zona mista	Alta	0,2	2	2,5
ZCPa: zona centralidade polar	Alta	0,2	1	2,5
ZCPb: zona centralidade polar	Alta	0,2	2	4
ZCLa: zona centralidade linear	Alta	0,2	1	2,5
ZCLb: zona centralidade linear	Alta	0,2	2	4
ZCLz-I: zona centralidade linear	Baixa	0,05	1	1
ZCLz-II: zona centralidade linear	Baixa	0,05	1	1
ZTLz-I: zona centralidade linear	Baixa	0,05	1	1
ZTLz-II: zona centralidade linear	Baixa	0,05	1	1
ZOE: zona de ocupação especial	-	-	-	-



Potencial construtivo adicional

Plano Diretor Estratégico – Lei n. 13.430/02



Formula de cálculo da contrapartida

Plano Diretor Estratégico – Lei n. 13.430/02

Art. 213 – A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$\mathbf{Ct = Fp \times Fs \times B}$$

Onde:

Ct = contrapartida financeira relativa a cada m² de área construída adicional.

Fp = fator de planejamento, entre 0,5 e 1,4.

Fs = fator de interesse social, entre 0 e 1,0.

B = benefício econômico agregado ao imóvel, calculado segundo a seguinte equação: $vt \div CAb$, sendo vt = valor do m² do terreno fixado na Planta Genérica de Valores – PGV e CAb = Coeficiente de Aproveitamento Básico.

Formula de cálculo da contrapartida

Normas de uso e ocupação – Lei n. 13.885/04

Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras do Município de São Paulo
Quadro 15A, da Parte I, Anexo à Lei Nº 13.885, de agosto de 2004

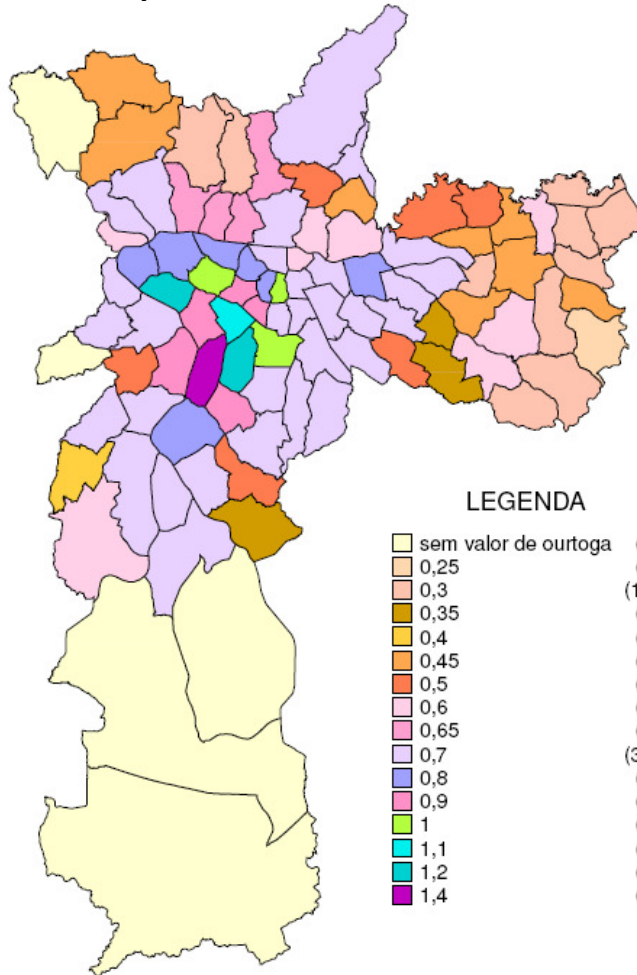
Fatores de Planejamento Urbano (Fp) por Distritos Municipais, Discriminados por Uso Residencial e Não Residencial Para Cálculo do Valor da Contrapartida Financeira (Substitui o Quadro 15 do PDE)

Distrito	Fp		Distrito	Fp		Distrito	Fp	
	Res	Nres		Res	Nres		Res	Nres
Água Rasa (ARA) - 01	0,60	0,70	Casa Verde (CVE) - 21	0,60	0,65	Jaraguá (JAR) - 41	0,60	0,45
Alto de Pinheiros (API) - 02	1,20	1,20	(CAD) - 22	0,60	0,50	Jardim Ângela (JDA) - 42	0,60	0,60
Anhanguera (ANH) - 03	Não se aplica		Cidade Dutra (CDU) - 23	0,60	0,70	Jardim Helena (JDH) - 43	0,60	0,30
Aricanduva (ARI) - 04	0,60	0,35	Cidade Líder (CLD) - 24	0,60	0,45	Jardim Paulista (JDP) - 44	0,80	1,10
Artur Alvim (AAL) - 05	0,60	0,30	Cidade Tirandentes (CTI) - 25	0,70	0,25	Jardim São Luis (JDS) - 45	0,60	0,70
Barra Funda (BFU) - 06	0,60	0,80	Consolação (CON) - 26	0,80	0,90	(JBO) - 46	0,70	0,30
Bela Vista (BVI) - 07	0,70	0,90	Cursino (CUR) - 27	0,70	0,70	Lajeado (LAJ) - 47	0,70	0,30
Belém (BEL) - 08	0,60	0,70	Ermelino Matarazzo (ERM) - 28	0,60	0,50	Lapa (LAP) - 48	0,60	0,80
Bom Retiro (BRE) - 09	0,60	0,70	Freguesia do Ó (FRE) - 29	0,60	0,65	Liberdade (LIB) - 49	0,70	0,70

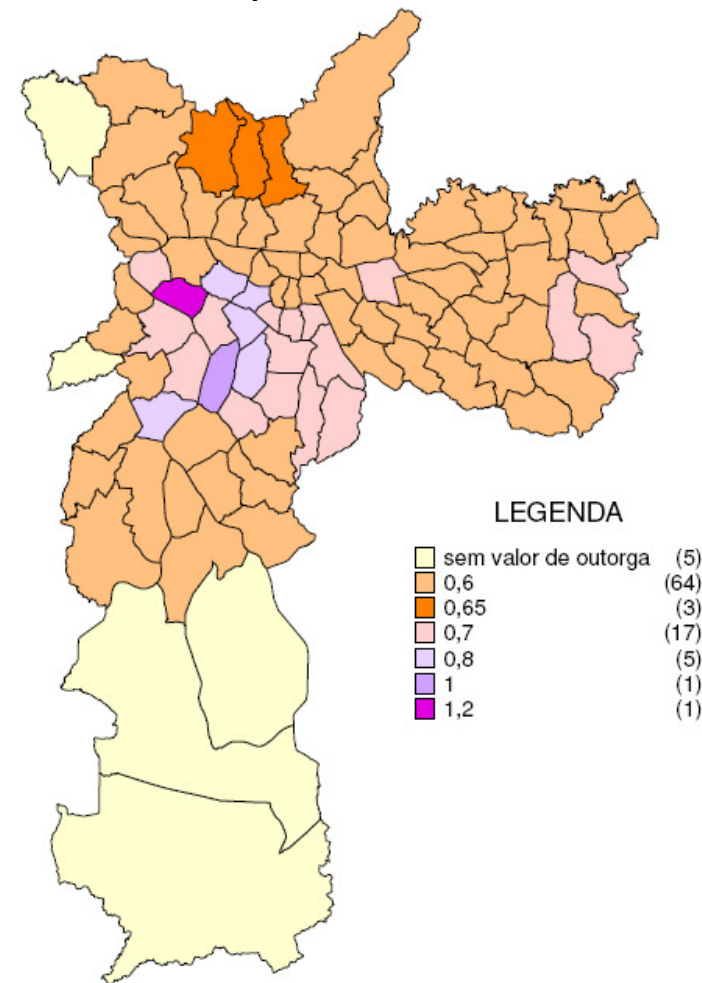
Formula de cálculo da contrapartida

Normas de uso e ocupação – Lei n. 13.885/04

Fp não residencial



Fp residencial



Formula de cálculo da contrapartida

Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras do Município de São Paulo
Quadro nº 16A, da Parte I, Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004

Fator de Interesse Social (Fs) para efeito de cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa

USO	Valores de Fs
USO HABITACIONAL:	
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – HIS	0,0
HABITAÇÃO DO MERCADO POPULAR – HMP Até 50 m ²	0,5
HABITAÇÃO DO MERCADO POPULAR – HMP Até 70m ²	0,9
HABITAÇÃO com área maior que 70m ²	1,0
INSTITUCIONAL:	
HOSPITAIS PÚBLICOS	0,0

USO	Valores de Fs
USO HABITACIONAL:	
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – HIS	0,0
HABITAÇÃO DO MERCADO POPULAR – HMP Até 50 m ²	0,5
HABITAÇÃO DO MERCADO POPULAR – HMP Até 70m ²	0,9
HABITAÇÃO com área maior que 70m ²	1,0

ESCOLAS	0,7
EQUIPAMENTOS CULTURAIS E AFINS	0,7
OUTRAS ATIVIDADES	1,0

Destinação dos recursos oriundos das contrapartidas

Plano Diretor Estratégico – Lei n. 13.430/02

Art. 235 - Fica criado o Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes da Lei do Plano Diretor Estratégico, em obediência às prioridades nele estabelecidas.

[...]

Art. 236 - O Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB será constituído de recursos provenientes de:

VIII - outorga onerosa do direito de construir;

Destinação dos recursos oriundos das contrapartidas

Plano Diretor Estratégico – Lei n. 13.430/02

Art. 237 - Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira designada pela Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico, especialmente aberta para esta finalidade.

Destinação dos recursos oriundos das contrapartidas

Plano Diretor Estratégico – Lei n. 13.430/02

Art. 238 - Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB serão aplicados com base na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e nesta lei, em:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;

II - transporte coletivo público urbano;

III - ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infra-estrutura, drenagem e saneamento;

IV - implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;

V - proteção de outras áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, incluindo o financiamento de obras em imóveis públicos classificados como ZEPEC;

VI - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

Exemplo de aplicação

Dados do zoneamento

SUBPREFEITURA: **IPIRANGA**

ZONA: **ZCPb-01**

CA BÁSICO: **2**

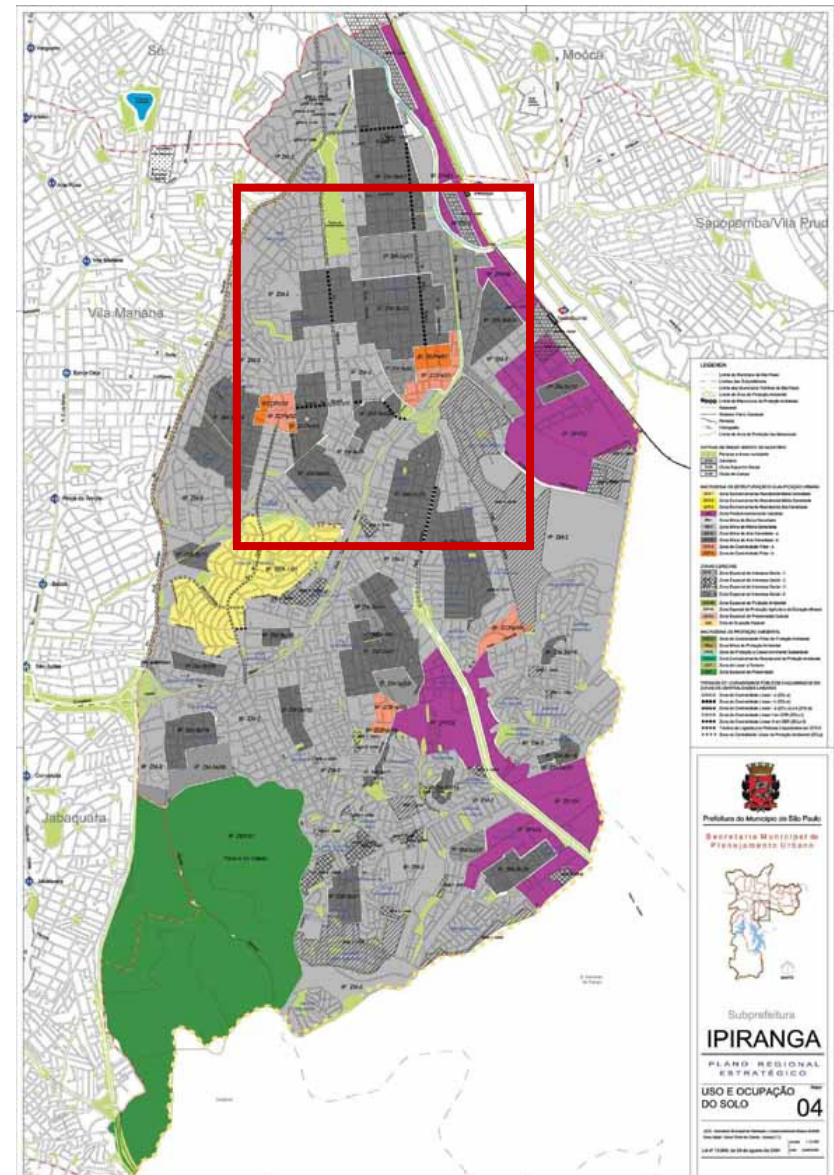
CA MÁXIMO: **4**

TAXA DE OCUPAÇÃO: **70%**

GABARITO MÁXIMO: **SEM LIMITE**

LARGURA DA VIA: **12m**

USO: EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS - **R2v**



Dados do zoneamento

SUBPREFEITURA: **IPIRANGA**

ZONA: **ZCPb-01**

CA BÁSICO: **2**

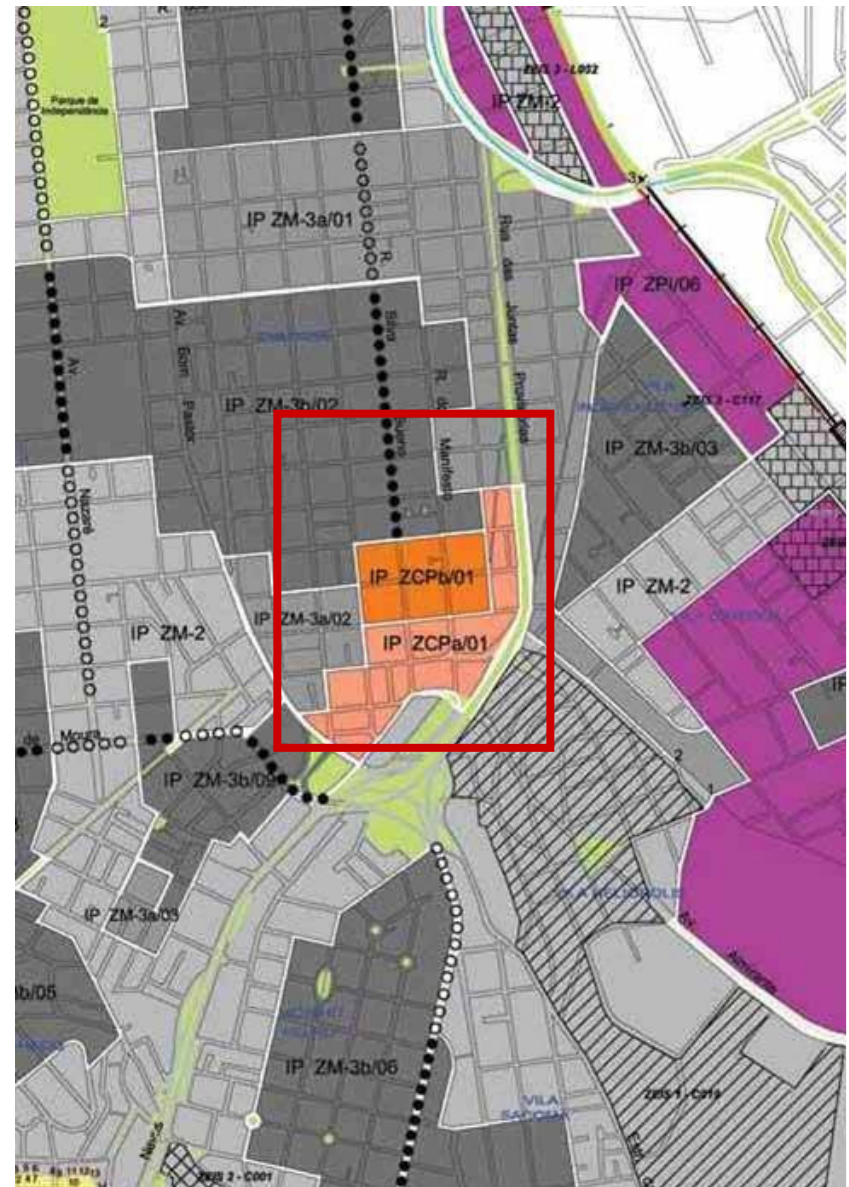
CA MÁXIMO: **4**

TAXA DE OCUPAÇÃO: **70%**

GABARITO MÁXIMO: **SEM LIMITE**

LARGURA DA VIA: **12m**

USO: EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS - **R2v**



Dados para cálculo

POTENCIAL CONSTRUTIVO

ÁREA DO TERRENO: 1.000m²

CA BÁSICO: 2

CA MÁXIMO: 4

POTENCIAL CONSTRUTIVO: 1.000 x 4 = 4.000m²

POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL: { (1.000 x 4) – (1.000 x 2) } = 2.000m²

FATOR DE PLANEJAMENTO

DISTRITO IPIRANGA: Fp Res = 0,70

FATOR SOCIAL

Fs = 1,0 P/ USO HABITAÇÃO com área maior que 70m²

VALOR VENAL PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV)

Valor da face da quadra: R\$ 250,00/m²

Aplicação da fórmula

$Ct = Fp \times Fs \times B$, Onde:

Ct = Contrapartida financeira relativa a cada m^2 de área construída adicional

Fp = Fator de Planejamento (de 0,5 a 1,4)

Fs = Fator de interesse social (entre 0 e 1,0)

$B = Vt/Cab$

Vt = Valor do m^2 do terreno fixado na Planta Genérica de Valores (PGV)

Cab = Coeficiente de aproveitamento básico

APLICAÇÃO

$$Ct = 0,70 \times 1,00 \times (250 / 2) = \mathbf{R\$ 87,50 / m^2}$$

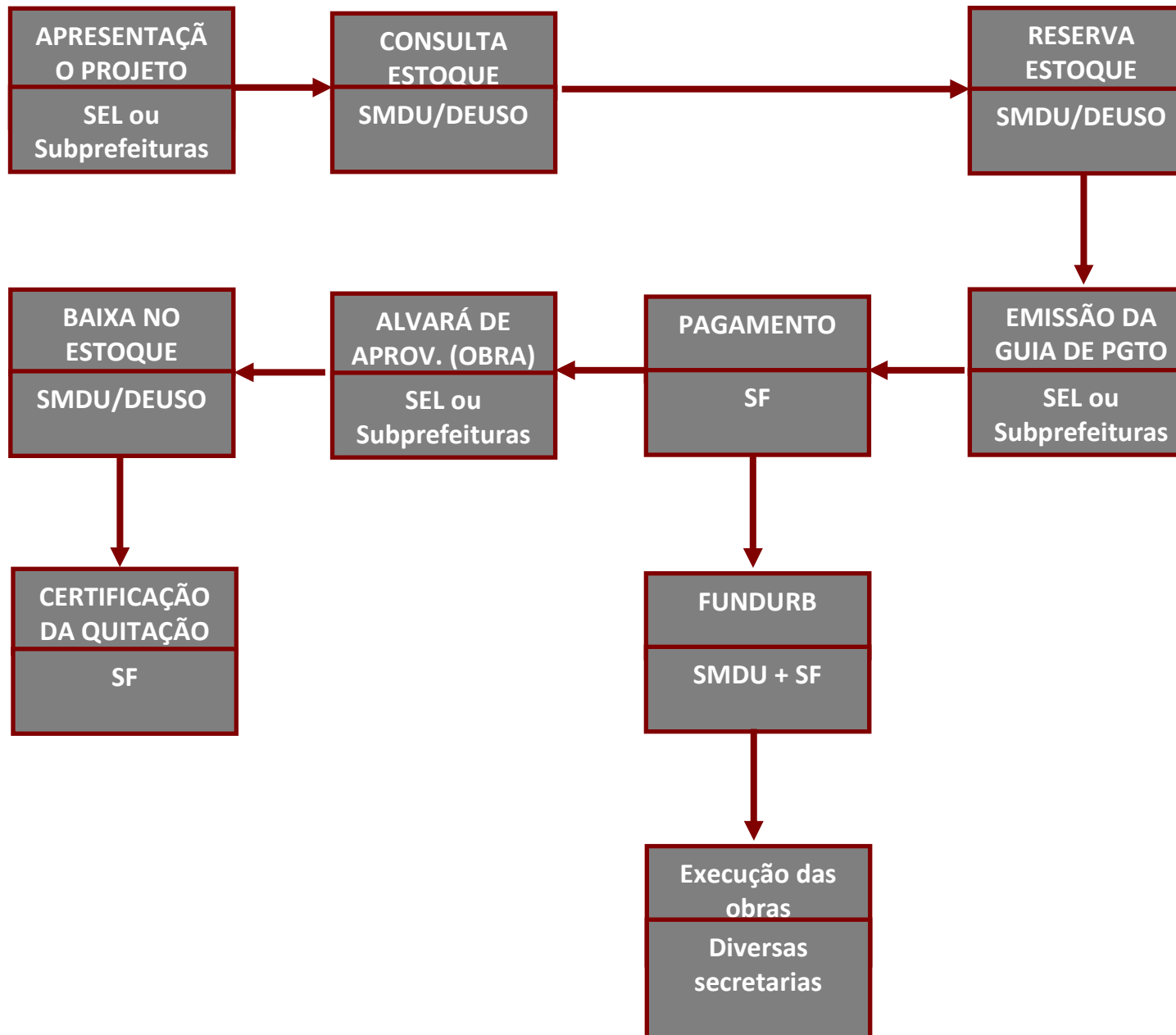
CONTRAPARTIDA

$$\text{Potencial adicional de construção} \times Ct = 2.000 \times 87,50 = \mathbf{R\$ 175.000,00}$$

Gestão da aplicação da OODC



Macroprocesso de aplicação OODC



Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

[Início](#) - [Secretarias](#) - [Desenvolvimento Urbano](#) / [Notícias](#)


A SECRETARIA

Organização

Agenda do Secretário

LEGISLAÇÃO

MAPAS E DADOS URBANOS

ZONEAMENTO E USO DO SOLO

PROJETOS URBANOS

Arco do Futuro

Arco Tietê

Território CEU

REVISÃO PARTICIPATIVA

Plano Diretor Estratégico

Plataforma Gestão Urbana

ÓRGÃOS COLEGIADOS

CIPU

OTLU

CPPU

FUNDURB

SP URBANISMO

OPERAÇÕES URBANAS

NOTÍCIAS

IMPRESSA

Endereço

Rua São Bento, 405, Centro - 17º e 18º andar
CEP 01011-100 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 3113-7500

Dúvidas e sugestões

Preencha o formulário e entre em contato conosco.

SAC

Faça sua solicitação

SECRETARIAS

Selecione

Ir

SUBPREFEITURAS

Selecione




Ir

OUTROS ÓRGÃOS

Selecione

Ir

14/10/2013 10h25

Prefeitura disponibiliza sistema online para consulta dos dados referentes à outorga onerosa do direito de construir e estoques de potencial construtivo adicional

A ferramenta, criada a partir de um Grupo de Trabalho Intersecretarial, tem o objetivo de ampliar o acesso às informações produzidas pela administração pública.

Com o objetivo de ampliar o acesso às informações produzidas pela administração pública, a Prefeitura de São Paulo entrega à população um novo sistema para consulta dos dados referentes à outorga onerosa do direito de construir e estoques de potencial construtivo adicional, residencial e não residencial, do município.

A nova ferramenta, criada a partir de um Grupo de Trabalho Intersecretarial constituído pela Portaria n. 66/PREF faz parte de um conjunto de ações de modernização da gestão e representa um minucioso trabalho da equipe de técnicos da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) e da PRODAM na construção e formatação dos relatórios para acesso e controle por toda a sociedade. Participaram do Grupo de Trabalho as Secretarias Especial de Controladoria Geral, Especial de Licenciamentos, de Desenvolvimento Urbano, de Coordenação das Subprefeituras, de Finanças e Desenvolvimento Econômico, de Habitação, de Planejamento, Orçamento e Gestão e dos Negócios Jurídicos, que definiram um plano de ação para aprimorar a gestão do Instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Além de permitir a checagem imediata da situação de estoque potencial, com dados atualizados quase em tempo real, o sistema oferece ao munícipe acesso a situação geral dos processos referentes à outorga onerosa do direito de construir, incluindo dados gerais da Proposta, número do Processo, Setor, Quadra, Lote, Endereço, Distrito, Área Terreno (m²), CAB (coeficiente de aproveitamento básico) Projeto, CAB Utilizado, Categoria de Uso, Tipo de Uso, Área Excedente (m²), Valor da Contrapartida, Situação e Alvará.

Os relatórios podem ser visualizados através do link [Outorga Onerosa do Direito de Construir](#), disponível no site da SMDU, na área de Zoneamento e Uso do Solo, com possibilidade de download do arquivo em pdf, ou diretamente através dos links abaixo:

- [Situação Geral dos Processos](#)
- [Estoque Residencial](#)
- [Estoque Não Residencial](#)

**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Departamento Técnico de Uso do Solo - DEUSO
Outorga Onerosa do Direito de Construir**

Data: 13/04/2014

Página 1 de 3

Situação do Estoque Residencial- Geral

Subprefeitura	Distrito	Total Estoque (m2)	Comprometido (m2)	Disponível (m2)
MO	AGUA RASA	100000	99999,61	0,39
PI	ALTO DE PINHEIROS	45000	9094,47	35905,53
PR	ANHANGUERA	0	0	0
AF	ARICANDUVA	30000	24884,06	5115,94
PE	ARTUR ALVIM	20000	0	20000
LA	BARRA FUNDA	100000	25996,33	74003,67
SE	BELA VISTA	50000	49973,49	26,51
MO	BELEM	50000	49998,69	1,31
SE	BOM RETIRO	40000	37113,66	2886,34
MO	BRAS	90000	0	90000
FO	BRASILANDIA	15000	2111,83	12888,17
BT	BUTANTA	100000	9614,72	90385,28
CV	CACHOEIRINHA	35000	9324,34	25675,66
SE	CAMBUCI	20000	19999,92	0,08
SA	CAMPO BELO	100000	36920,72	63079,28
SA	CAMPO GRANDE	130000	126917,33	3082,67
CL	CAMPO LIMPO	50000	22232,92	27767,08
PE	CANGAIBA	60000	351,43	59648,57
CL	CAPAO REDONDO	20000	18979,81	1020,19
AF	CARRAO	100000	99997,67	2,33
CV	CASA VERDE	50000	48846	1154
AD	CIDADE ADEMAR	35000	21094,59	13905,41
CS	CIDADE DUTRA	25000	3525,69	21474,31
IQ	CIDADE LIDER	25000	3889,51	21110,49
CT	CIDADE TIRADENTES	9000	0	9000
SE	CONSOLACAO	80000	62153,63	17846,37
IP	CURSINO	110000	109984,13	15,87
EM	ERMELINO MATARAZZO	15000	3033,71	11966,29
FO	FREGUESIA DO O	100000	26275,55	73724,45
CS	GRAJAU	0	0	0
G	GUAIANASES	50000	521,73	49478,27
SM	IGUATEMI	4000	0	4000
IP	IPIRANGA	110000	109995,84	4,16
PI	ITAIM BIBI	170000	32253,89	137746,11

**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Departamento Técnico de Uso do Solo - DEUSO
Outorga Onerosa do Direito de Construir**

Data: 13/04/2014

Página 1 de 3

Situação do Estoque Não Residencial- Geral

Subprefeitura	Distrito	Total Estoque (m2)	Comprometido (m2)	Disponível (m2)
MO	AGUA RASA	80000	12687,09	67312,91
PI	ALTO DE PINHEIROS	15000	11155,95	3844,05
PR	ANHANGUERA	0	0	0
AF	ARICANDUVA	10000	0	10000
PE	ARTUR ALVIM	10000	63,21	9936,79
LA	BARRA FUNDA	80000	1954,43	78045,57
SE	BELA VISTA	40000	40849,59	-849,59
MO	BELEM	40000	20415,22	19584,78
SE	BOM RETIRO	30000	30811,57	-811,57
MO	BRAS	90000	6283,15	83716,85
FO	BRASILANDIA	5000	0	5000
BT	BUTANTA	40000	13938,72	26061,28
CV	CACHOEIRINHA	15000	581,13	14418,87
SE	CAMBUCI	10000	926,58	9073,42
SA	CAMPO BELO	20000	18327,79	1672,21
SA	CAMPO GRANDE	50000	49918,58	81,42
CL	CAMPO LIMPO	20000	123,9	19876,1
PE	CANGAIBA	20000	126,09	19873,91
CL	CAPAO REDONDO	10000	4871,14	5128,86
AF	CARRAO	40000	5082,97	34917,03
CV	CASA VERDE	20000	14788,11	5211,89
AD	CIDADE ADEMAR	15000	0	15000
CS	CIDADE DUTRA	5000	0	5000
IQ	CIDADE LIDER	5000	2131,33	2868,67
CT	CIDADE TIRADENTES	1000	0	1000
SE	CONSOLACAO	60000	57666,26	2333,74
IP	CURSINO	40000	11961,71	28038,29
EM	ERMELINO MATARAZZO	5000	884,64	4115,36
FO	FREGUESIA DO O	30000	1507,96	28492,04
CS	GRAJAU	0	0	0
G	GUAIANASES	10000	0	10000
SM	IGUATEMI	1000	0	1000
IP	IPIRANGA	10000	9990,97	9,03
PT	ITAIM RIRI	90000	89999,97	0,03

Utilização da Lei 15.368/11

Utilização da Lei 15.368/11

**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Departamento Técnico de Uso do Solo - DEUSO
Outorga Onerosa do Direito de Construir**

Data: 13/04/2014
Página 1 de 59

Situação Geral dos Processos

Proposta	Processo	Setor Quadra	Lote	Endereço	Codlog	Distrito	Área Terreno (m2)	CAB Projeto	CAB Utilizado	Categoria Uso	Tipo Uso	Área Excedente (m2)	Valor Contrapartida (R\$)	Situação	Alvará
1	2002-0.148.242-4	171190	00054	R. DOMINGOS LOPES DA SILVA X R. CORNÉLIO VAN CLEVE	714577	VILA ANDRADE	0,00	2,00	2,50	R301	R	1.551,14	127.875,98	QUITADO	2003-44232-00
2	2003-0.129.667-3	052084	00014	AV. DR. JOSÉ HIGINO, 200 E 216	714577	AGUA RASA	0,00	2,00	2,50	R301	R	3.552,13	267.075,77	QUITADO	2003-41999-00
3	2003-0.065.011-2	080003	01350	R. ALIANÇA LIBERAL, 980 E 990	714577	VILA LEOPOLDINA	0,00	2,00	2,50	R301	R	624,99	70.212,93	QUITADO	2003-43289-00
4	2003-0.165.806-0	080003	01083	R. ALIANÇA LIBERAL, 880 E 886	714577	VILA LEOPOLDINA	0,00	2,00	2,49	R301	R	395,64	44.447,18	QUITADO	2003-43574-01
5	2003-0.139.053-0	171162	00648	R. DR. JOSÉ DE ANDRADE FIGUEIRA, 111	662895	VILA ANDRADE	0,00	2,00	2,47	R301	R	719,68	41.764,46	QUITADO	2004-09180-00
6	2003-0.200.692-0	171058	00207	R. JOSÉ DE JESUS, 66	734632	VILA SONIA	0,00	1,00	1,51	R301	R	446,52	85.152,92	QUITADO	2002-38588-01
7	2002-0.299.193-4	033030	10420	R. TAMANDARÉ, 1007	734632	LIBERDADE	0,00	1,00	1,53	S2.1	N	990,04	327.386,42	QUITADO	2002-31228-01
8	2003-0.229.980-3	028030	00598	R. MADRE DE DEUS, 217 E 227	734632	MOOCA	0,00	2,00	2,32	R301	R	329,01	32.276,47	QUITADO	2004-04496-00
9	2003-0.046.032-1	039043	00237	R. DONA BRÍGIDA, 625	734632	VILA MARIANA	0,00	2,00	2,50	R301	R	1.044,63	196.485,60	QUITADO	2004-05946-00
10	2003-0.322.093-3	080115	00228	R JORGE AMERICANO 00255 255A E 257FDS	106631	LAPA	1.467,00	3,00	3,99	R301	R	1.449,90	172.952,77	QUITADO	2004-12785-00
11	2003-0.163.008-5	038113	00113	R. PAULA NEI, 486, 480 E 472	734632	VILA MARIANA	0,00	2,00	2,50	R301	R	749,92	172.201,12	QUITADO	2004-10189-00
12	2002-0.154.981-2	024004	00121	R JOAO ANES 00152	101320	LAPA	763,75	2,00	2,50	R301	R	381,83	34.306,28	QUITADO	2004-12581-00

Resultados

Consumo do estoque e contrapartidas pagas

2005

2012

Apenas 1% da receita bruta dos empreendimentos imobiliários foi arrecadado via Outorga Onerosa





Fonte: Embraesp e Boletim da Receita (Execução Orçamentária) - SF, Elaboração SMDU/ Deinfo.

Ressalta-se que somente 12,5% da área construída no mesmo período tenha sido por meio da Outorga Onerosa


23.622.946
m²
Área construída
Bruta Adicionada


12,5%
2.975.356 m²
Área computável
adicional quitada
por Outorga Onerosa

 Não Residencial
4.564.331 m²

 Residencial
19.058.613 m²

Fonte: DEINFO Infocidade

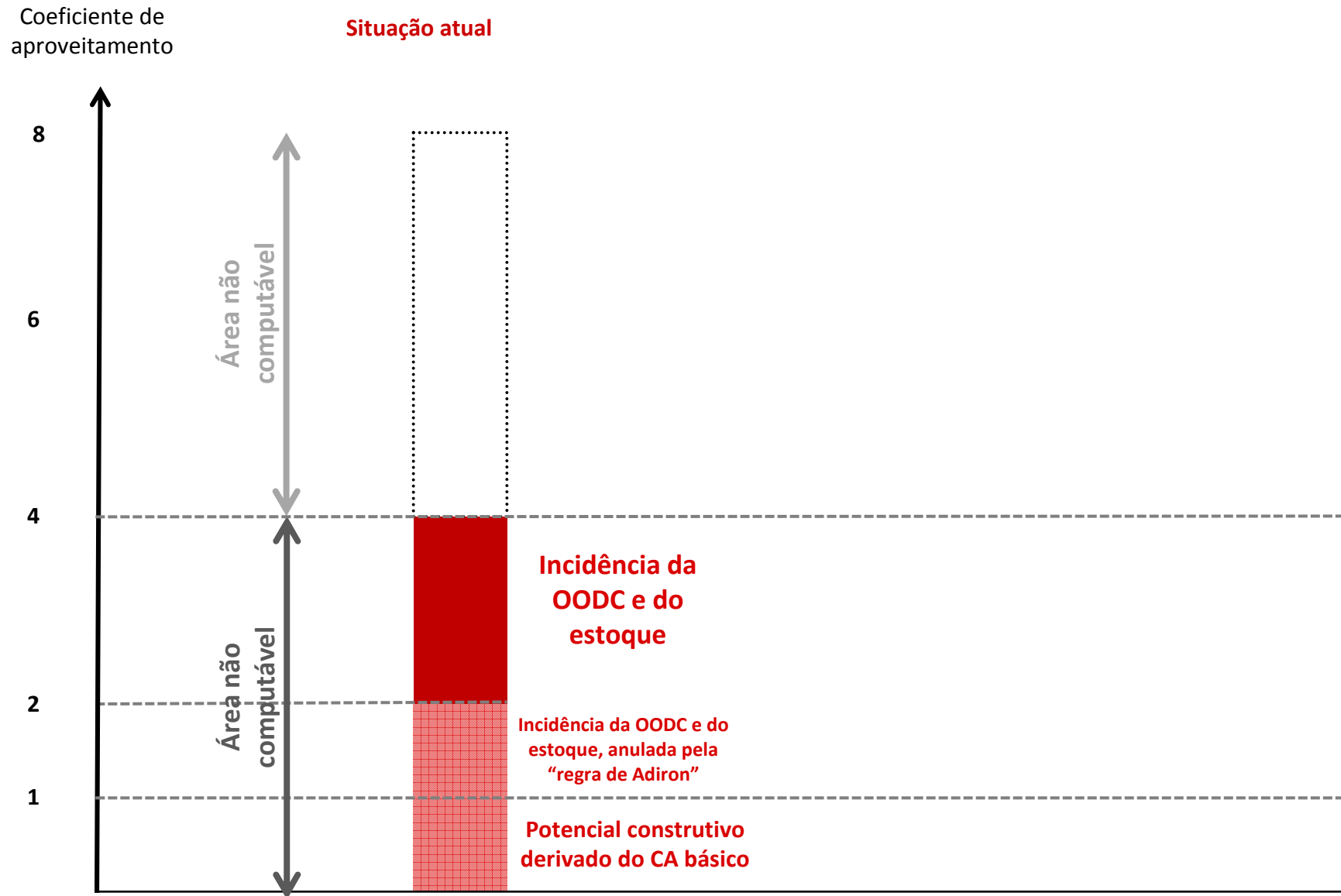
 Não Residencial
566.993 m²

 Residencial
2.408.993 m²

Fonte: DEUSO

Total de 2.213 propostas

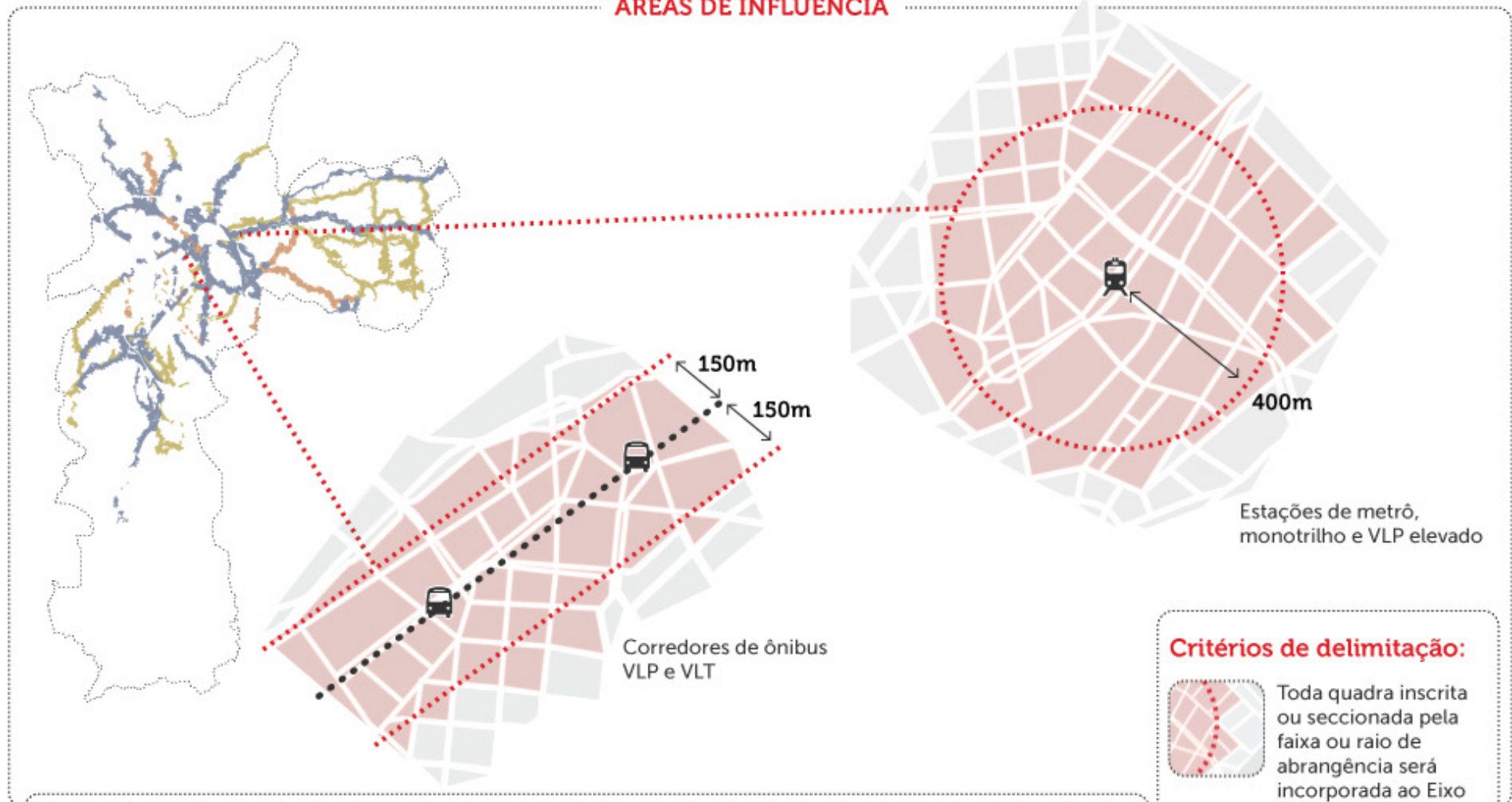
Incidência da outorga no potencial construtivo total



A OODC na revisão do Plano Diretor Estratégico

Eixos de estruturação urbana

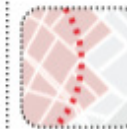
ÁREAS DE INFLUÊNCIA



Estações de metrô,
monotrilho e VLP elevado

Corredores de ônibus
VLP e VLT

Critérios de delimitação:



Toda quadra inscrita
ou seccionada pela
faixa ou raio de
abrangência será
incorporada ao Eixo

Exceção:

- Perímetros de Operações Urbanas Consorciadas (OUC)
- Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER)

Critérios de implantação:

■ Eixo de transporte existente

Áreas em que são aplicáveis benefícios e regramentos urbanísticos específicos







■ Trens e metrôs previstos

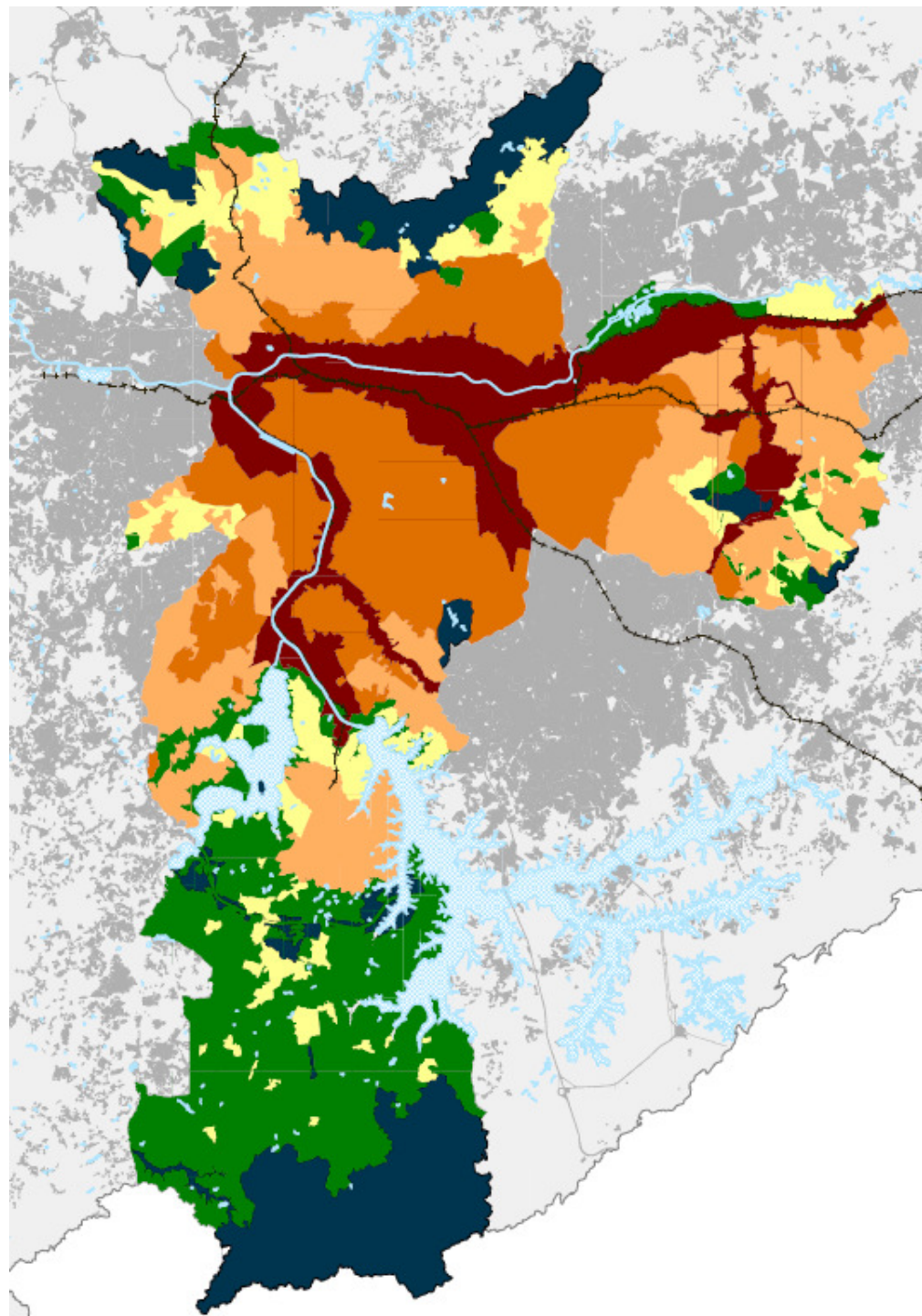
■ Corredores de ônibus previstos

Áreas em que somente após o início da implantação das obras de transporte os benefícios e regramentos específicos serão aplicáveis

Mapa 02 – PL 688/13







MACROÁREAS

-  Macroárea de Estruturação Metropolitana
-  Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada
-  Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana
-  Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental
-  Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável
-  Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais







Mapa 02 – PL 688/13

MACROÁREAS

-  Macroárea de Estruturação Metropolitana
-  Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada
-  Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana
-  Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental
-  Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável
-  Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais

Mapa 4 – Parte II, Lei nº 13.885/04

-  ZER – Zona Estritamente Residencial
-  ZPI – Zona Predominantemente Industrial
-  ZEPAM – Zona Especial de Preservação Ambiental
-  ZEP – Zona Especial de Preservação

Mapa 04 – PL 688/13

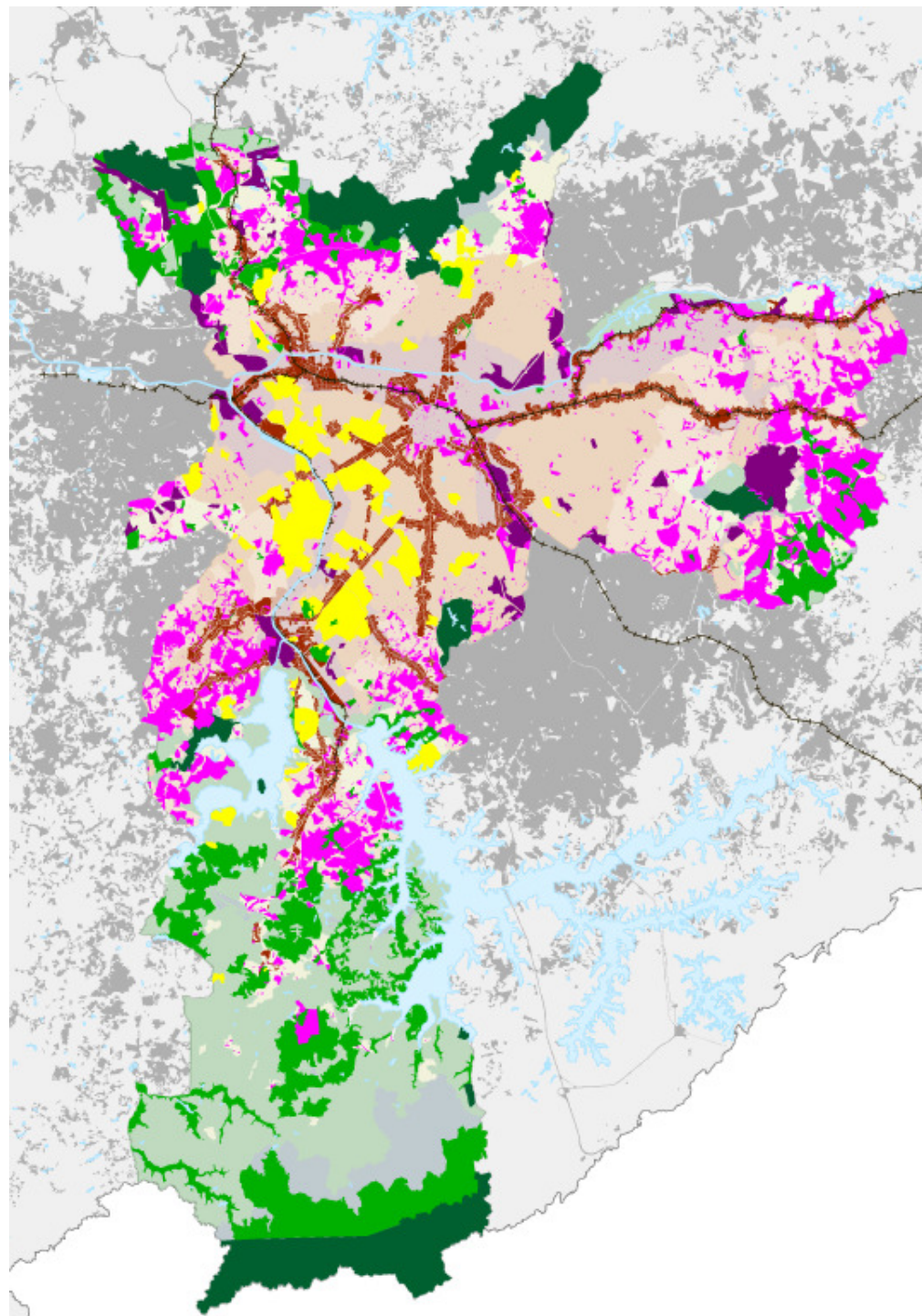
ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

-  ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

Mapa 03 – PL 688/13

EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSF. URBANA

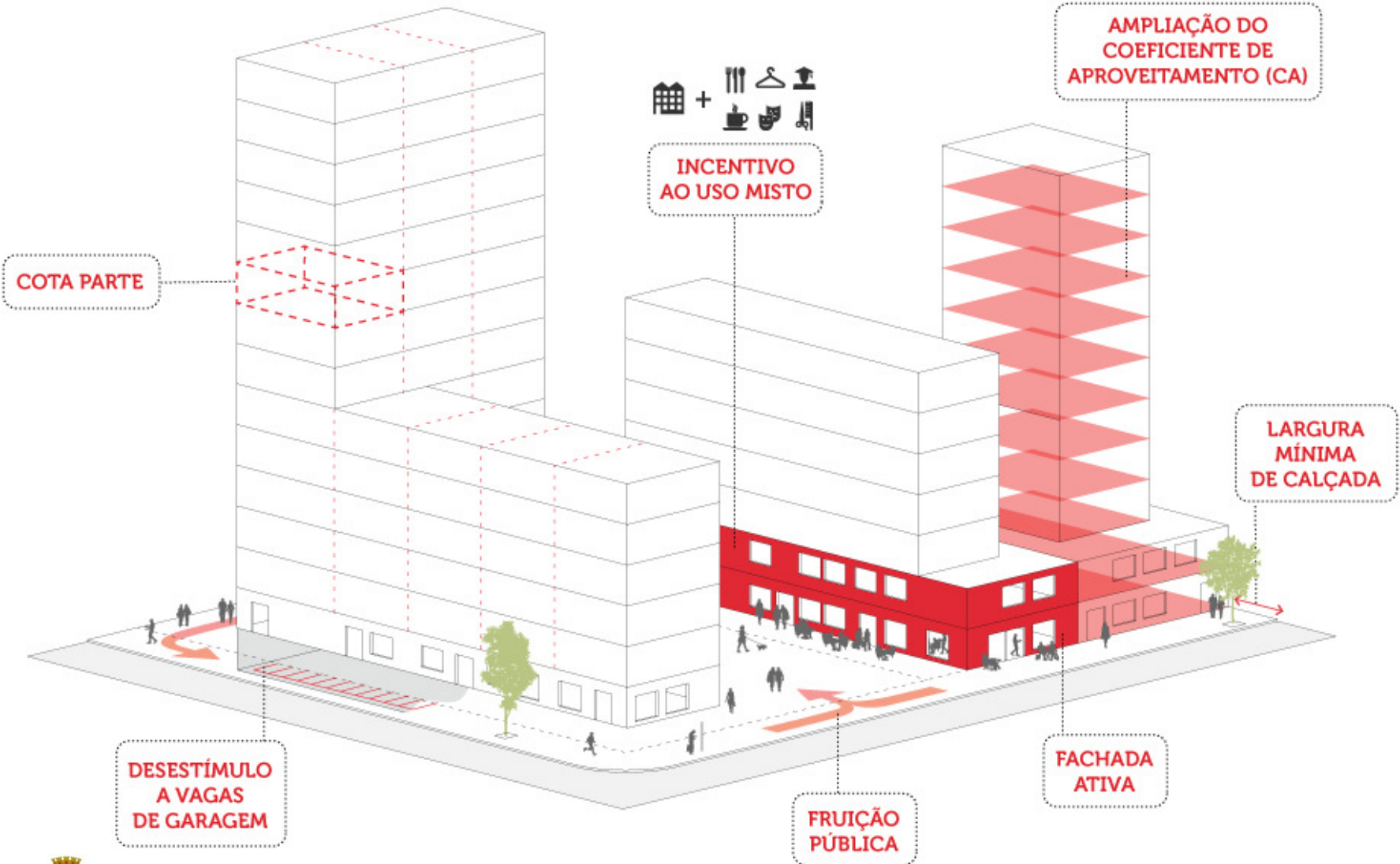
-  Área de influência existente



Parâmetros urbanísticos

		MACROÁREAS			EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA			
		Coeficiente de Aproveitamento			Coeficiente de Aproveitamento			Cota Parte Máxima (b) (Área de terreno / Unidades Habitacionais)
		mínimo	básico	máximo (a)	mínimo	básico	máximo (a)	
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA	0,7			0,7			20
	QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA	0,6	1	2	0,6	1	4	
	REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA							
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA	0,5	1	2	0,5	1	2,5	32
	RECUPERAÇÃO URBANA E AMBIENTAL	0,2		1	0,2		2	40
	CONTENÇÃO URBANA E USO SUSTENTÁVEL	NA	0,2	0,2	NA	0,2	0,5	N/A
	PRESERVAÇÃO DE ECOSSISTEMAS NATURAIS		0,1	0,1		0,1	0,1	

Parâmetros urbanísticos qualitativos de adensamento



Nova formula de cálculo

Substitutivo ao PL 688/13

$$C = (A_t / A_c) \times V \times F_s \times F_p$$

Onde:

C = contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

A_t = Área de terreno em m²;

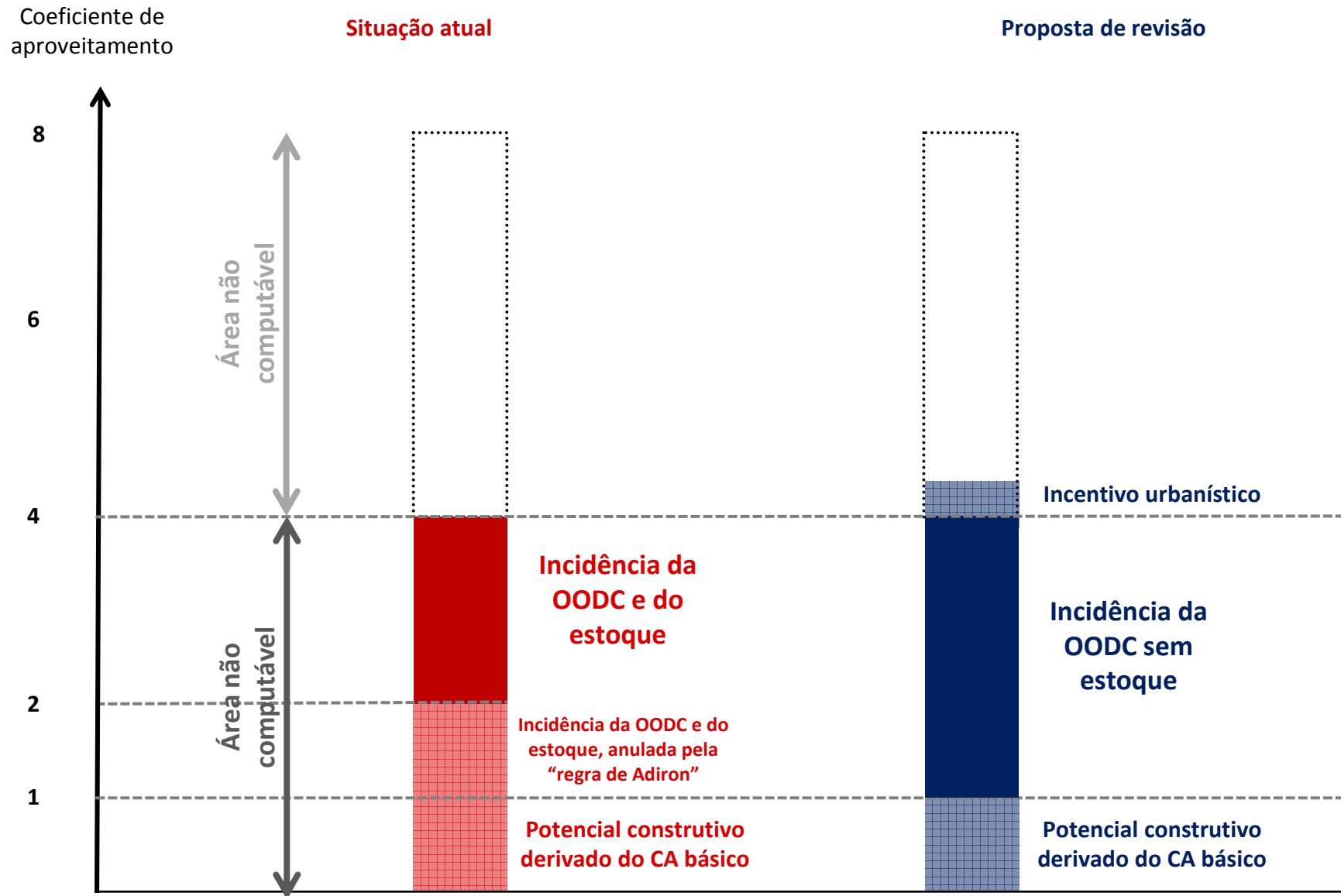
A_c = Área construída computável total pretendida no empreendimento em m²;

V = valor do m² do terreno calculado com base nos valores praticados no mercado imobiliário do Município, constante do **Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa**;

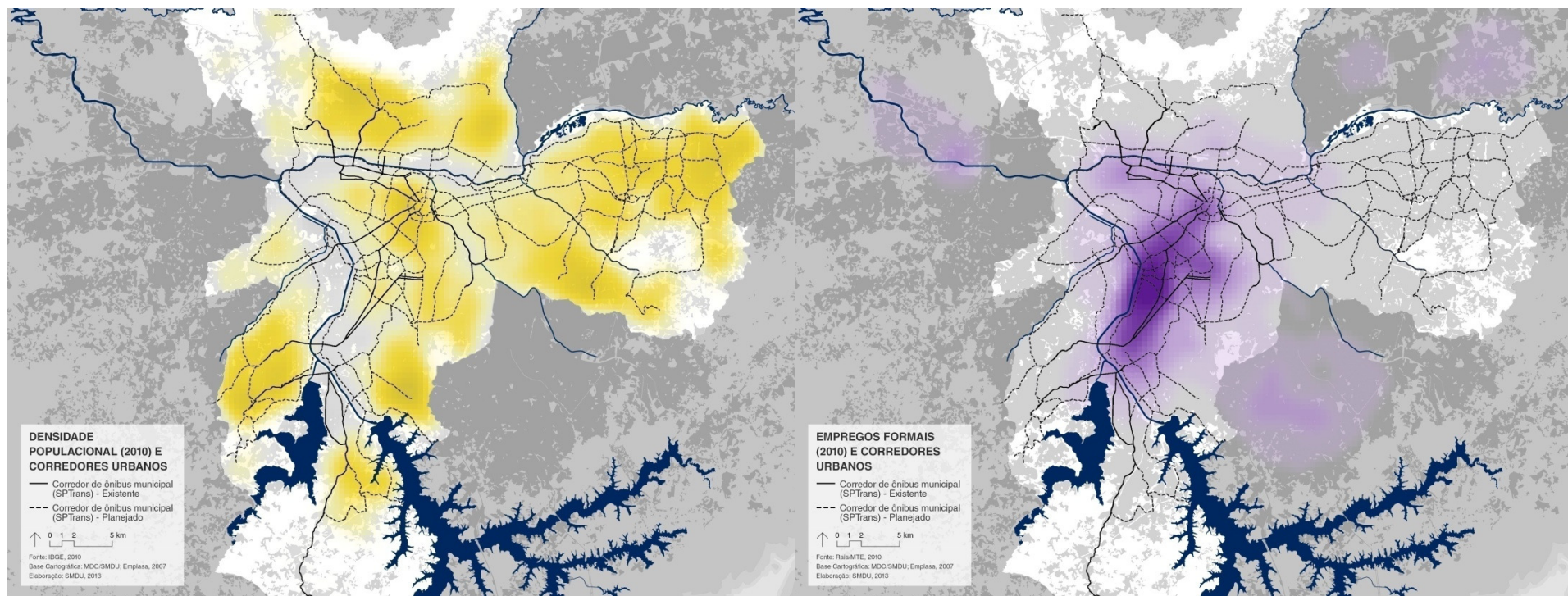
F_s = fator de interesse social, entre 0 e 1;

F_p = fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos).

Incidência da outorga no potencial construtivo total



Dimensão indutora: contribuir para o melhor equilíbrio entre a oferta de emprego e de moradia



Densidades populacionais e de emprego por habitante

Fonte: SMDU/DEINFO

Dimensão indutora: contribuir para o adensamento ao longo dos eixos de transporte de média e alta capacidade



CORREDOR URBANO EXPRESSO



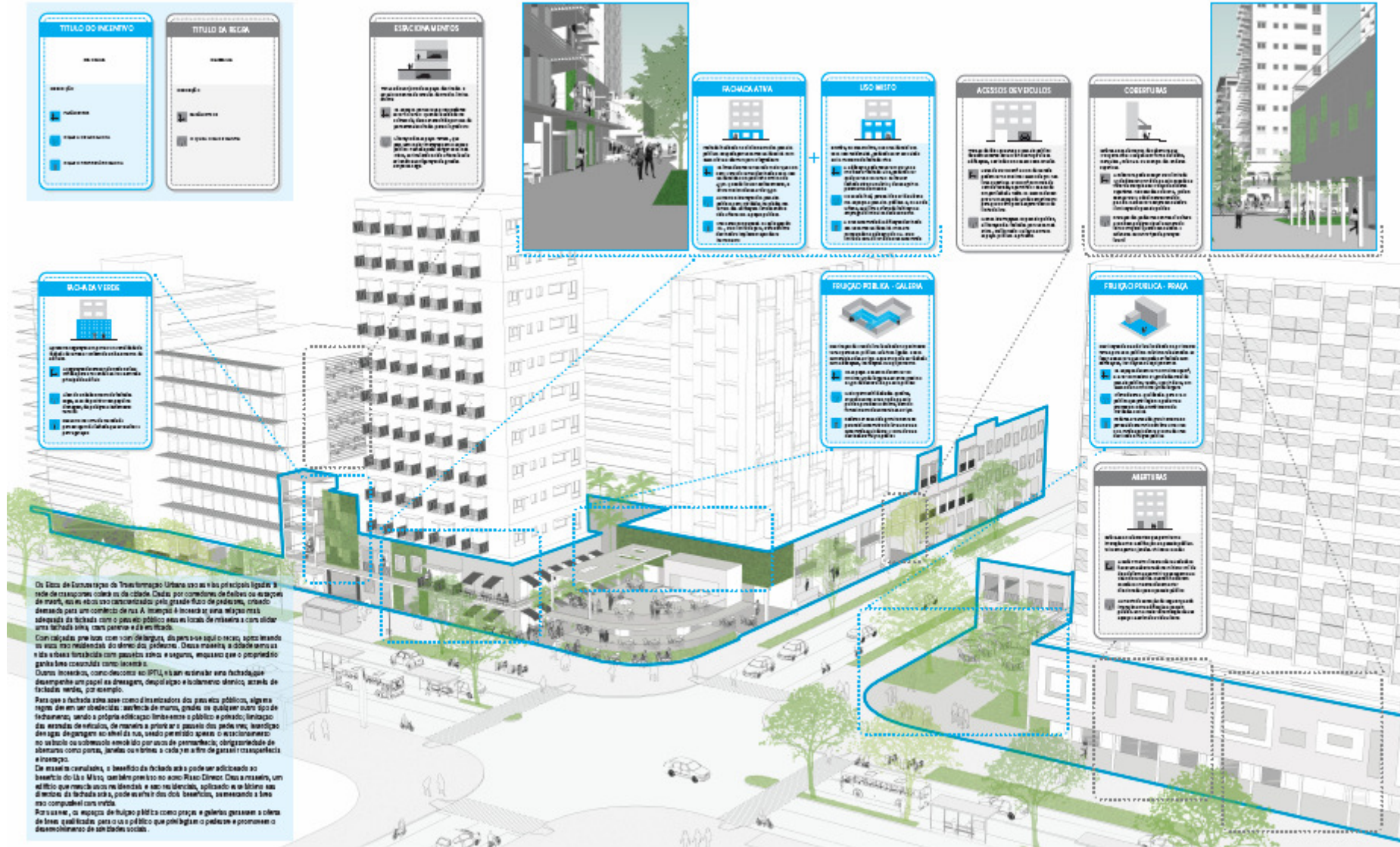
CORREDOR URBANO QUALIFICADOR



CORREDOR URBANO URBANIZADOR

Dimensão indutora: contribuir para o adensamento ao longo dos eixos de transporte de média e alta capacidade

PROJETO DOS EIXOS
DE DISTRIBUIÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA | INCENTIVOS E REGRAS



Destaque

30% dos recursos do FUNDURB deve ser destinados à habitação de interesse social.

Algumas lições a partir da experiência de São Paulo

- Coeficiente de aproveitamento básico unitário (1): elemento fundamental para aplicação da outorga onerosa.
- A outorga onerosa não deve estar dissociada da estratégia de ordenamento territorial do Plano Diretor e deve ser compreendida como parte da base econômica do Plano.
- Podem ser previstas isenções e fatores redutores ou de majoração da contrapartida com vistas a induzir o desenvolvimento urbano, desde que estes sempre estejam voltados aos interesses públicos e aos objetivos almejados no Plano Diretor.
- Tirar partido do caráter distributivo do instrumento: “efeito Robin Wood” (contribuir com a promoção da habitação social).

- A definição de limites máximos deve considerar a capacidade de suporte da infraestrutura, do meio físico e da oferta dos serviços públicos.
- Compreender o ciclo completo da aplicação do instrumento: recuperar e distribuir. A correta gestão da aplicação dos recursos é fundamental para que o instrumento efetive a transformação dos recursos financeiros em melhorias urbanas e sociais.

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/

dmontandon@prefeitura.sp.gov.br

Tel: (11) 31137923