

## **OUTORGA ONEROSA NA LEI 13.885/04**

### TÍTULO IV

### DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

#### Capítulo I

#### Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 20. Para os fins desta lei, as áreas passíveis de aplicação de outorga onerosa do potencial construtivo adicional são: a área da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, incluindo-se as Áreas de Intervenção Urbana, as Áreas de Operações Urbanas aprovadas por leis específicas e as zonas de uso cujo coeficiente de aproveitamento máximo for maior que o básico.

Art. 21. Para fins de aplicação da fórmula do artigo 213 do PDE o cálculo do benefício econômico agregado ao imóvel é o seguinte:

$$B = Vt / Cab$$

sendo:

Vt = valor do metro quadrado de terreno fixado na Planta Genérica de Valores e

Cab = coeficiente de aproveitamento básico.

Parágrafo único. Os fatores de planejamento urbano (fp) e de interesse social (fs) a serem utilizados no cálculo do valor da contrapartida financeira, aos quais se refere o "caput" do artigo 213 do PDE, passam a vigorar na conformidade dos Quadros 15 A e 16 A anexos da Parte I desta lei.

Art. 22. Os valores relativos a todas as formas de outorga onerosa previstas no Plano Diretor Estratégico, nos casos de pagamento em parcelas, deverão ser reajustados por um mesmo índice de reajuste definido por decreto.

#### Capítulo II

#### Da Certidão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional

Art. 23. O Poder Executivo poderá emitir Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, com valor de face expresso em reais, visando à execução de programas habitacionais de interesse social e de urbanização das favelas de Heliópolis e Paraisópolis, localizadas, respectivamente, nas Áreas de Intervenção Urbana de Ipiranga-Heliópolis e de Vila Andrade-Paraisópolis.

§ 1º - As Certidões de que trata este artigo, desvinculadas de lote ou lotes, somente poderão ser emitidas para a remuneração direta da empresa ou consórcio de empresas, que tenha recebido atribuição para a execução dos programas referidos no "caput" deste artigo, inclusive mediante concessão urbanística.

§ 2º - A entrega das Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional poderá ser feita antecipadamente à execução dos programas a que se refere o "caput", mediante a constituição de garantias pela empresa ou consórcio de empresas que tenha recebido a delegação mencionada no §1º supra, cabendo ao Poder Executivo estabelecer, por decreto, os termos e condições para entrega antecipada das Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional e para a constituição das respectivas garantias.

§ 3º - As certidões serão emitidas em valor equivalente ao dos programas a que se refere o "caput", subrogando-se o titular das certidões em todos os direitos e deveres a elas inerentes, assumindo todos os riscos e benefícios eventualmente advindos da futura negociação.

§ 4º - Uma vez emitidas e transferidas à empresa ou consórcio de empresas as Certidões de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, estas serão livremente negociáveis, aplicando-se, no que couber, as normas relativas à negociação de títulos no mercado financeiro e de capitais.

§ 5º - As Certidões de que trata este artigo poderão ser utilizadas no pagamento da outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos dos artigos 213 e 215 do Plano Diretor Estratégico, adotando-se o valor do metro quadrado do terreno fixado na Planta Genérica de Valores do ano de emissão da Certidão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional como valor "vt", no cálculo do benefício econômico "B", na fórmula prevista no art. 22 desta lei.

§ 6º - As Certidões serão convertidas em metros quadrados de área construída adicional somente no momento da aprovação do projeto de edificação, ressalvado o exposto no art. 215 do Plano Diretor Estratégico, respeitadas as áreas passíveis de receber potencial construtivo adicional e os limites dos estoques previstos nesta lei, sendo vedada sua utilização nas áreas de Operação Urbana Consorciada.

Art. 199. Os estoques de potencial construtivo adicional ficam definidos por distrito, considerados:

I. dados demográficos do ano 2000;

II. dados de mobilidade da população do ano de 1997, da pesquisa de origem e destino de viagens realizada pela Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ;

III. dados anuais sobre a área construída no Município, constantes do cadastro, da Prefeitura, para fins fiscais, referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, nos anos de 1991 e 2000;

IV. limites distritais, áreas de proteção ambiental, parques, cidade universitária e outros grandes espaços abertos;

V. zonas de uso ZER, ZPI e ZM;

VI. rede viária estrutural e rede de transporte público coletivo de massa;

VII. principais atrações de viagens entre distritos;

VIII. volume de tráfego e capacidade das vias estruturais na hora de maior demanda;

IX. existência de transporte coletivo de massa;

X. infraestrutura de água e esgoto.

Art. 200. Os estoques de potencial construtivo adicional a serem concedidos mediante outorga onerosa, definidos por distrito do Município em metros quadrados de construção residencial e não residencial, foram calculados para o período de 2000 a 2009, constam do Quadro nº 08 anexo, podendo ser revisto ou atualizado por lei.

§ 1º - Para subsidiar a revisão prevista no "caput", assim como a Revisão do Plano Diretor Estratégico previsto para 2006, o Executivo deverá realizar estudos sobre a capacidade de suporte das redes de infra-estrutura urbana, podendo para este fim realizar convênio com instituições de ensino e pesquisa com comprovada experiência na matéria.

§ 2º - A análise do licenciamento de empreendimentos considerados como pólos geradores de tráfego deverá ser feita considerando o conjunto dos empreendimentos na mesma bacia de tráfego, utilizar metodologia compatível com a adotada para o estudo referido no parágrafo anterior e gerar banco de dados geo-referenciado, que deverá ser mantido atualizado e disponível para consulta pública.

Art. 201. A aprovação de projeto de parcelamento do solo, edificação, mudança de uso ou instalação de equipamentos que necessitem de autorização especial, em terrenos públicos ou privados considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente e à saúde pública, ficará condicionada à apresentação pelo empreendedor, de laudo técnico conclusivo de avaliação de risco, assinado por profissional habilitado, de investigação do terreno para o uso existente ou pretendido, o qual será submetido à apreciação e deliberação da Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA, através do departamento de controle da qualidade ambiental - DECONT, respeitada a legislação pertinente em vigor.

§ 1º - Classificada a área como contaminada, será solicitado ao empreendedor o projeto de recuperação ambiental nos termos de procedimento a ser definido pela SVMA.

§ 2º - Para fins de aplicação do disposto no "caput", considerar-se-ão suspeitos de contaminação os imóveis que tenham, a qualquer tempo, abrigado qualquer das seguintes atividades:

I. indústria química;

II. indústria petro-química;

III. indústria metalúrgica;

IV. indústria farmacêutica;

- V. montadoras;
- VI. indústria têxtil/ tinturaria;
- VII. depósitos de resíduos;
- VIII. depósito de materiais radioativos;
- IX. depósito de materiais provenientes de indústria química;
- X. aterro sanitário;
- XI. cemitério;
- XII. mineração;
- XIII. hospital;
- XIV. posto de abastecimento de combustível.

§ 3º - Poderão ser incluídas na lista de atividades mencionadas no parágrafo anterior, por ato do Executivo, atividades comprovadamente contaminadoras do solo e subsolo por material nocivo ao meio ambiente e à saúde pública.