



PORTARIA Nº 120/SPPI/GAB/2008 – OUTORGA ONEROSA

Nilton Elias Nachle, Subprefeito de Pinheiros, no uso de suas atribuições legais, e

CONSIDERANDO as disposições do Decreto nº. 44.703, de 04 de maio de 2004, que regulamentou os artigos 209 a 216 do Plano Diretor Estratégico, referentes à outorga onerosa de potencial construtivo adicional;

CONSIDERANDO as disposições dos artigos 20 e 21 da Parte I, do artigo 188 da Parte III, dos Quadros 04 dos livros Anexos à Parte II, da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e das disposições específicas dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras;

CONSIDERANDO as disposições da Portaria 12/SMSP/GAB/06, complementada pela Portaria 09/SMSP/GAB/07;

CONSIDERANDO que ainda não foi desenvolvido sistema informatizado para o cálculo do valor da contrapartida financeira devida;

RESOLVE:

I. Estabelecer o procedimento a ser observado nos processos que tratam de pedido de outorga do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, tal procedimento restringe-se ao âmbito da Subprefeitura de Pinheiros.

1. O proprietário interessado na outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos dos artigos 209 a 216 do Plano Diretor Estratégico – Lei nº. 13.430/02, e dos artigos 20 e 21 da Lei 13.885/04, deverá requerê-la por ocasião do pedido de Alvará de Aprovação ou de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação ou do Alvará de Licença para Residência Unifamiliar, apresentando o projeto da edificação utilizando os índices pretendidos, e destacando a pretensão de compra da outorga onerosa do direito de construir adicional, incluindo-os na peça gráfica.

1.1. Caso o pedido do Alvará de Aprovação, ou do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação, ou do Alvará de Licença para Residência Unifamiliar, já tenha sido protocolado, o projeto de edificação utilizando os índices pretendidos deverá ser anexado ao mesmo processo e a taxa mencionada no item 2 desta Portaria poderá ser cobrada juntamente com o valor devido pela outorga onerosa.

1.2. Após a autuação, o processo será encaminhado a Unidade de Cadastro/UNICAD, que procederá a inclusão do BDT. Desse BDT deverá, a partir dessa data, constar a informação sobre a possibilidade de concessão de área construída adicional por outorga onerosa, em função da zona de uso onde o imóvel está localizado.

2. No ato do protocolo do pedido de Alvará de Aprovação ou de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação ou do Alvará de Licença para Residência Unifamiliar deverá ser cobrada a taxa, fixada no artigo 12 do Decreto nº. 44.703/04, atualizada conforme o item 31 da Tabela Integrante do Decreto nº. 46.878/05, de R\$ 212,45 (duzentos e doze reais e quarenta e cinco centavos), relativa ao pedido de outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

2.1. A taxa referida no caput será efetuada por meio de Documento de Arrecadação do Município de São Paulo – DAMSP, no código 031, obtido no endereço http://dea.prodam/precopublico/formsintranet/foo4_Pag_unidades.aspx.

3. o interessado deverá ser cientificado sobre a impossibilidade de início de obras anteriormente à emissão Alvará de Aprovação ou de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação ou do Alvará de Licença para Residência Unifamiliar, nos termos do § 1º do artigo 2º do Decreto 44.703/04 (**modelo Anexo VI**).

3.1 A unidade responsável pela aprovação de projetos deverá informar a unidade responsável pela fiscalização de obras sobre os pedidos de Alvará de Aprovação ou Alvará de Aprovação e Execução de Edificação ou do Alvará de Licença para Residência Unifamiliar, com outorga onerosa de potencial construtivo adicional, por e-mail, assinado pelo técnico responsável pela análise, com aviso de recebimento (**modelo anexo IX**). Cópias do e-mail enviado e do aviso de recebimento serão anexadas ao processo.

3.2. A unidade responsável pela fiscalização UNIFISC deverá promover vistoria no local a fim de verificar se a obra não foi iniciada, e fazer relatório com fotos datadas (**modelo anexo X**), que será encaminhado à supervisão de Planejamento Urbano/SPU para alcançar o processo de Alvará de Aprovação ou Alvará de Aprovação e Execução de Edificação ou do Alvará de Licença para Residência Unifamiliar.

3.3. A unidade de aprovação APROV anexará o relatório de vistoria do imóvel ao processo, antes do encaminhamento do processo à SEMPLA/DEUSO.

3.4. Nos casos em que for verificado o início de obras, o pedido deverá ser indeferido nos termos do artigo 2º, § 1º, do Decreto nº 44.703/2004, e encaminhado para Unidade de Fiscalização - UNIFISC para a aplicação da penalidade prevista no item 7 da TABELA DE MULTAS constante do ANEXO III a Lei nº 11.228/92, e demais procedimentos previstos no item 6.1. do ANEXO I da mesma Lei.

4. Analisado o projeto e considerado em ordem para aprovação perante a legislação vigente, a Unidade de Aprovação das Edificações – APROV juntará a Planilha de Dados para Emissão do Alvará, preenchida e assinada pelo técnico responsável pela análise e vistada pelo Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CPDU (**modelo Anexo I**), e encaminhará o processo para a Supervisão de Planejamento Urbano – SPU.

5. A Supervisão de Planejamento Urbano juntará a Planilha de Cálculo de Outorga Onerosa preenchida e assinada pelo técnico responsável pela análise e vistada pelo Coordenador de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CPDU (**modelo Anexo II**) e, a seguir, encaminhará o processo ao Departamento de Uso do Solo – DEUSO, da Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA, para manifestação sobre a outorga pretendida (**modelo Anexo IV**).

5.1. As informações sobre os distritos serão obtidas pelo Sistema Unificado de Cadastros – SUC e os valores do m² do terreno no Banco de Dados Imobiliários – Dados Avaliativos, da Secretaria das Finanças e Desenvolvimento Econômico.

5.2. A Supervisão de Planejamento Urbano, ao enviar o processo à SEMPLA/DEUSO, deverá se certificar que o relatório de vistoria da UNIFISC foi anexado.

6. Após a manifestação favorável de DEUSO, o processo é devolvido à APROV, que comunicará ao proprietário para recolher o valor devido pela outorga onerosa, nos termos do § 2º do artigo 3º do Decreto 44.703/04.

6.1. O valor devido pela outorga onerosa deverá ser recalculado sempre que ocorrer a mudança de exercício entre a manifestação de DEUSO e a comunicação ao proprietário, tendo em vista a atualização do valor do metro quadrado de terreno.

6.2. A outorga onerosa poderá ser parcelada em até 5 (cinco) vezes, mediante Termo de Compromisso de Pagamento Parcelado do Valor da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo

Adicional (modelo Anexo III), assinado pelo interessado e pelo Coordenador da Coordenadoria de Administração e Finanças - CAF, ou por servidor por ele indicado.

6.3. A cobrança relativa ao pedido de outorga onerosa de potencial construtivo adicional, bem como ao valor da outorga onerosa, deverão ser efetuadas por meio do Documento de Arrecadação do Município de São Paulo - DAMSP, nos códigos 031 e 603.01, respectivamente, e deverão ser obtidas no endereço:

http://dea.prodam/precopublico/formsintranet/foo4_Pag_unidades.aspx.

6.4. Da guia de arrecadação deverão constar os seguintes dados:

- no campo descrição: outorga onerosa Plano Diretor Estratégico
- no campo do código: 603.01
- indicação do número da parcela, no caso de parcelamento:
- prazo de pagamento:
- número do processo:

6.5. O interessado também deverá efetuar o pagamento da eventual diferença das taxas de construção devidas.

6.6. O prazo de pagamento será de 30 dias, contados da data da emissão da guia, para o pagamento integral, em parcela única.

6.7. Em caso de assinatura do Termo de Compromisso de Pagamento Parcelado do Valor da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo, o prazo de pagamento de cada uma das parcelas será de 30 dias, contados da data da emissão da respectiva guia de pagamento.

6.8. No caso de parcelamento, as guias das parcelas subseqüentes à primeira, somente poderão ser emitidas, após a comprovação da quitação da parcela anterior, pelo interessado, sendo que na falta ou atraso na quitação de qualquer parcela, o pagamento deverá ser concluído de uma só vez.

7. Nos casos de desistência da aplicação do instrumento da outorga onerosa de potencial construtivo por parte do interessado, antes do seu pagamento, deverá ser anexada ao processo declaração (**modelo Anexo VII**), cuja cópia deverá ser encaminhada a DEUSO, por memorando (**modelo Anexo VIII**).

8. A Coordenadoria de Administração e Finanças – CAF, será responsável pela emissão, entrega e recepção das guias e pela custódia do processo até a quitação do valor total da outorga onerosa de potencial construtivo.

8.1. Após o pagamento de todas as parcelas devidas, a unidade competente de CAF anexará as guias devidamente quitadas e encaminhará o processo de aprovação à APROV para despacho, publicação e emissão do alvará.

9. Do Alvará de Aprovação, ou do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação, ou do Alvará de Licença para Residência Unifamiliar, deverá constar que o projeto foi aprovado com outorga onerosa do direito de construir nos termos do PDE e a indicação das seguintes informações:

9.1. os índices referentes aos coeficientes de aproveitamento:

- CA Básico da Zona de Uso:
- CA adotado no projeto:
- CA máximo da Zona de Uso:

9.2. áreas de construção

- total da construção:
- total computável:
- computável objeto da outorga onerosa:
- não computável total:

9.3. Ressalva a ser feita na expedição do Certificado de Conclusão (**modelo Anexo V**):

“A expedição do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser comunicada à DEUSO/SEMPA para anotações, através do encaminhamento do respectivo processo pela Coordenadoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano CPDU.

9.4. Na situação prevista no § 2º, II, “b” do artigo 3º do Decreto 44.703/04, do Alvará de Aprovação deverão constar as seguintes ressalvas:

“O presente alvará será cassado no caso do não pagamento do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional.”

“O Alvará de Execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos do artigo 209 da Lei 13.885/04 – Plano Diretor Estratégico.”

“O presente alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à expedição do respectivo Alvará de Execução.”

“A expedição do Alvará de Execução e do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser comunicada ao DEUSO/SEMPA para anotações, através do encaminhamento do respectivo processo.”

10. O Alvará de Aprovação ou de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação ou do Alvará de Licença para Residência Unifamiliar, somente será emitido após a quitação total da outorga onerosa.

11. Após a retirada do Alvará de Aprovação ou de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação ou do Alvará de Licença para Residência Unifamiliar, o processo será encaminhado à Unidade de Cadastro/UNICAD, para providências finais, e posteriormente à DEUSO/SEMPA, para conhecimento, anotações cadastrais pertinentes e posterior arquivamento.

12. A Coordenadoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano/CPDU manterá um cadastro, na Supervisão de Planejamento Urbano/SPU, dos pedidos de Alvará de Aprovação ou de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação ou do Alvará de Licença para Residência Unifamiliar, com outorga onerosa de potencial construtivo adicional, onde constem dados das licenças, da obra, inclusive de eventual ação fiscalizatória, e do Certificado de Conclusão, até que seja implantado sistema informatizado que permita a elaboração imediata de relatórios.

II. Nos projetos de edificações novas em que o coeficiente de aproveitamento básico for ultrapassado e a aprovação do projeto depender da outorga onerosa do direito de construir, caso não houver a indicação expressa da aplicação desse instrumento, o interessado deverá ser comunicado para manifestar-se expressamente pela sua utilização e pelo conhecimento das disposições legais que poderão ser aplicadas na aprovação do pedido, bem como sobre a impossibilidade do início da obra antes da expedição do Alvará de Execução ou do Alvará de Licença para Residência Unifamiliar (**modelo Anexo VI**).

III. Excluem-se das disposições desta Portaria e serão objeto de regulamentação posterior os pedidos de Outorga do Direito de Construir de projetos modificativos ou de reforma com acréscimo de área, de edificações aprovadas com base nos coeficientes de aproveitamento básico estabelecidos no Quadro nº 19 integrante da Lei nº 13.430/02 – Plano Diretor Estratégico.

IV. Há necessidade da conclusão dos procedimentos de regularização, com a expedição do respectivo auto, anteriormente a análise e anotação da área objeto da outorga onerosa de potencial construtivo, nos pedidos de reforma com acréscimo de área com outorga onerosa de potencial construtivo e regularização de edificação com base na lei nº 8.382/76, no qual a outorga onerosa será aplicada apenas para o acréscimo pretendido;

V. Não há possibilidade de aplicação do instrumento nos casos em que a obra já foi executada, conforme as disposições do artigo 2º do Decreto nº 44.703/04 que regulamentou a aplicação da outorga onerosa de potencial construtivo;

VI. Não há possibilidade de regularização de edificação, solicitada com base nas leis nº 8.382/76 e nº13.885/04, nos pedidos em que a área computável da edificação supera o valor resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico definido para a zona de uso onde se encontra o imóvel, em face da disposição contida no parágrafo único do artigo 210 da lei nº 13.430/02, que determina a necessidade de lei específica para a aplicação da outorga onerosa de potencial construtivo na regularização de edificações.

VII. A venda de potencial construtivo adicional através da outorga onerosa, nos termos da Lei 13.885/04, não se aplica em lotes incluídos nos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, em Zonas Exclusivamente Residenciais ZER, em Zonas de Centralidade Linear ZCLz-I e ZCLz-II, em Zonas de Transição Linear ZTLz-II, em zona mista ZM1, em Zona de Centralidade Linear de Proteção Ambiental ZCLP.

IX. A venda de potencial construtivo adicional, em zonas de uso onde houver gabarito máximo, não poderá ser exercida até o coeficiente de aproveitamento máximo, caso essa condição leve a superar o gabarito máximo permitido.

X. Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação

17 de setembro de 2008;

NILTON ELIAS NACHLE
SUBPREFEITO