

DECRETO Nº 44.703, DE 4 DE MAIO DE 2004

Regulamenta a outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos dos artigos 209 a 216 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, que aprovou o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Hélio Bicudo, Vice-Prefeito, em exercício no cargo de Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

D E C R E T A:

Art. 1º. A outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos dos artigos 209 a 216 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, que aprovou o Plano Diretor Estratégico - PDE, fica regulamentada por este decreto.

Art. 2º. A outorga onerosa de potencial construtivo adicional será requerida simultaneamente com o pedido de Alvará de Aprovação ou Alvará de Aprovação e Execução de Edificação perante a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB ou a Subprefeitura, de acordo com as respectivas competências.

§ 1º. Não se aplica aos casos de solicitação de potencial construtivo adicional mediante outorga onerosa a possibilidade de início de execução de obra ou edificação antes de sua aprovação, com base no disposto no item 4.2.3. da Seção 4.2. do Capítulo 4 do Anexo I da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992 - Código de Obras e Edificações - COE.

§ 2º. Após a emissão do Alvará de Aprovação, o proprietário só poderá dar início à obra se obtiver Alvará de Execução, mediante pedido em procedimento administrativo, nos termos da legislação pertinente, obrigatoriamente acompanhado do comprovante do pagamento integral da contrapartida financeira.

Art. 3º. Estando o projeto de edificação em condições de aprovação, a SEHAB ou a Subprefeitura, de acordo com as respectivas competências, notificará o interessado para efetuar o pagamento da contrapartida financeira, especificando o seu valor.

§ 1º. A intimação a que se refere o "caput" deste artigo será efetuada de acordo com as disposições do COE e, sempre que possível, divulgada em meio eletrônico, via Internet.

§ 2º. As expedições do Alvará de Aprovação ou do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação observarão os seguintes procedimentos:

I - no caso de pedido de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação:

a) a expedição do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação ficará condicionada ao pagamento integral da contrapartida financeira, que deverá ser efetuada de uma só vez, em até 30 (trinta) dias corridos contados da data da publicação da notificação, ou em até cinco parcelas mensais, iguais e sucessivas, devendo a primeira ser paga no mesmo prazo.

b) o pedido de Aprovação e Execução de Edificação com solicitação de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional será imediatamente indeferido em ca-

so de não pagamento do valor integral da contrapartida financeira ou de qualquer uma de suas parcelas dentro dos respectivos prazos.

II - no caso de pedido de Alvará de Aprovação de Edificação:

a) a expedição do Alvará de Aprovação de Edificação poderá ser concretizada mediante a aplicação das regras estabelecidas nas alíneas "a" e "b" do inciso I deste parágrafo; ou

b) será admitida a emissão do Alvará de Aprovação de Edificação não condicionada ao prévio pagamento integral da contrapartida financeira, caso em que, após a retirada do documento, a SEHAB ou a Subprefeitura, de acordo com as respectivas competências, notificará o interessado para efetuar o pagamento da contrapartida financeira, especificando o seu valor, nas condições estabelecidas na alínea "a" do inciso I deste parágrafo.

§ 3º. Tratando-se de licença condicionada, o Alvará de Aprovação de Edificação, emitido nos termos do disposto na alínea "b" do inciso II do § 2º deste artigo, será cassado com base nas disposições do COE, quando ocorrer uma das seguintes situações:

I - não pagamento do valor integral da contrapartida financeira ou de qualquer uma de suas parcelas dentro dos respectivos prazos.

II - início das obras antes do pagamento integral da contrapartida financeira e das providências relativas ao pedido do respectivo Alvará de Execução.

§ 4º. O pagamento parcelado da outorga onerosa dependerá de formalização de termo de compromisso cujo modelo será fixado por portaria.

§ 5º. O documento comprobatório do pagamento da contrapartida financeira será definido pela Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico.

Art. 4º. O valor da contrapartida financeira será depositado na conta corrente do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, instituído pelo artigo 235 da Lei nº 13.430, de 2002.

Parágrafo único. O Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico, mediante portaria, fixará as instruções complementares para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente mencionada neste artigo.

Art. 5º. O cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será efetuado com base na fórmula matemática estabelecida no artigo 213 da Lei nº 13.430, de 2002, retificado conforme publicação no Diário Oficial do Município de 9 de novembro de 2002, obedecidas as demais disposições legais aplicáveis, a saber:

$$Ct = Fp \times Fs \times B$$

onde:

Ct = contrapartida financeira relativa a cada metro quadrado 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 pela equação vt / CAb , sendo:

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

CAb = coeficiente de aproveitamento básico.

§ 1º. Os fatores de planejamento e de interesse social a serem utilizados no cálculo do valor da contrapartida financeira são aqueles estabelecidos nos Quadros nº 15 e 16 anexos à Lei nº 13.430, de 2002, conforme Anexo I deste decreto.

§ 2º. O coeficiente de aproveitamento básico será substituído na fórmula matemática a que se refere este artigo pelo coeficiente de aproveitamento que resultar da redução da taxa de ocupação exigida nos casos de aplicação do disposto nos artigos 166 e 297 da Lei nº 13.430, de 2002, calculado, na forma do disposto no citado artigo 166, nos seguintes termos:

$CAu = TO/TOu \times CAb$

onde:

CAu = coeficiente de aproveitamento a ser utilizado, observados os limites estabelecidos nos artigos 166 e 197 da Lei 13.430, de 13 de setembro de 2002;

TO = taxa de ocupação máxima admitida;

TOu = taxa de ocupação a ser utilizada;

CAb = coeficiente de aproveitamento básico.

§ 3º. Em caso de lotes com frente para distintas faces de uma mesma quadra, será utilizado o maior valor do metro quadrado de terreno fixado na Planta Genérica de Valores para o cálculo do benefício econômico agregado ao imóvel, conforme o "caput" do artigo 213 da Lei nº 13.430, de 2002, retificado conforme publicação no Diário Oficial do Município de 9 de novembro de 2002.

Art. 6º. A mudança da destinação ou do uso da edificação que tenha se beneficiado da aplicação do fator de interesse social no cálculo do valor da contrapartida financeira ficará sujeita à aprovação do órgão competente da SEHAB ou da Subprefeitura, de acordo com as respectivas competências, condicionada ao prévio pagamento da diferença devida a ser apurada, consultada previamente a Secretaria de Planejamento Urbano - SEMPLA, nos termos do artigo 10 deste decreto.

Parágrafo único. A cobrança da diferença apurada será feita no processo de aprovação de mudança da destinação ou do uso da edificação, observadas as demais disposições deste decreto.

Art. 7º. Em caso de inobservância da destinação ou do uso da edificação, que determinou o fator de interesse social utilizado, a Subprefeitura notificará o interessado para, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, atender ao disposto no artigo 6º deste decreto, sob pena da cassação dos respectivos Alvarás de Aprovação e de Execução da edificação e do Certificado de Conclusão da obra, e demais providências administrativas cabíveis, sem prejuízo da cobrança da diferença da con-

trapartida financeira apurada, acrescida de multa diária no valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) sobre a referida diferença até a data do pagamento do valor integral, juros legais e correção monetária.

Art. 8º. A outorga onerosa de potencial construtivo adicional será concedida com base nos artigos 165, 166, 211 e 297 da Lei nº 13.430, de 2002, na Macrozona de Qualificação e Estruturação Urbana demarcada no Mapa nº 5, consoante limites estabelecidos no Quadro nº 17 e nos artigos 155, 156, 157 e 158, observados os Quadros 15, 16, 18 e 19 da Lei nº 13.430, de 2002, conforme Anexo I e Quadros 1 e 2 do Anexo II, ambos deste decreto.

Parágrafo único. Não será permitida a concessão de outorga onerosa de potencial construtivo adicional nas zonas de uso em fase de transformação denominadas Z17 e Z18.

Art. 9º. A aprovação de edificação com área construída acima do coeficiente de aproveitamento básico em lote situado em Área de Intervenção Urbana criada pela Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, fica condicionada à conformidade ao projeto urbanístico específico para a área do entorno, elaborado, pelo Poder Público ou pelo interessado, em atendimento ao disposto no inciso VI de seu artigo 146, e aprovado pela SEMPLA.

§ 1º. As Áreas de Intervenção Urbana a que se refere este artigo são aquelas mencionadas nos artigos 109, 112, 122, 126, 223 e 224, igualmente enumeradas nos incisos II a VII do artigo 221, todos da Lei nº 13.430, de 2002.

§ 2º. O interessado na implantação de empreendimentos em Áreas de Intervenção Urbana deverá requerer à SEMPLA as diretrizes para elaboração e aprovação do projeto urbanístico específico, previamente ao pedido de aprovação de projeto de edificação perante a SEHAB ou a Subprefeitura, de acordo com as respectivas competências.

Art. 10. O monitoramento dos estoques de potencial construtivo será efetuado pela SEMPLA a partir da data de vigência da nova legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo ou das leis de Operações Urbanas, Projetos Estratégicos e Planos Regionais que os fixarem, nos termos previstos nos parágrafos 4º e 5º do artigo 212 da Lei nº 13.430, de 2002.

§ 1º. Até a edição das leis citadas no "caput" deste artigo, o monitoramento da concessão de potencial construtivo passível de ser outorgado com base nos dados contidos na Lei nº 13.430, de 2002, será desde já efetuado pela SEMPLA.

§ 2º. A SEHAB ou a Subprefeitura, de acordo com as respectivas competências, após a análise da possibilidade de aprovação do pedido de Alvará de Aprovação ou Alvará de Aprovação e Execução de acordo com a legislação vigente, enviará cópia das plantas e demais elementos constantes do processo à SEMPLA para que esta se manifeste no prazo de 15 (quinze) dias corridos sobre o pedido de outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

§ 3º. Após a expedição dos alvarás ou certificados requeridos, o processo, com todos os dados e informações disponíveis, tais como aqueles relativos ao valor da contrapartida financeira e seu pagamento, ao potencial construtivo adicional re-

querido, concedido e executado, contidos no requerimento de aprovação de edificação, no alvará de execução de obra, no certificado de conclusão de obra e no certificado de mudança de uso, será encaminhado pela SEHAB ou Subprefeitura competente à SEMPLA, para conhecimento e anotações.

Art. 11. Não se aplicam as disposições deste decreto às áreas compreendidas nos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas, que se regem pelas disposições das respectivas leis específicas, nos termos dos artigos 231 a 234 da Lei nº 13.430, de 2002.

Art. 12. Fica estabelecido o preço de serviço público para protocolamento de pedido de outorga onerosa de potencial construtivo no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais), a ser recolhido quando do pedido de Alvará de Aprovação, Alvará de Aprovação e Execução de Edificação ou Certificado de Mudança de Uso.

Art. 13. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogado o Decreto nº 43.232, de 22 de maio de 2003, com a alteração do Decreto nº 43.394, de 30 de junho de 2003.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 4 de maio de 2004, 451º da fundação de São Paulo.

Hélio Bicudo, Prefeito em Exercício

LUIZ TARCÍSIO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário dos Negócios Jurídicos

LUÍS CARLOS FERNANDES AFONSO, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

MARCOS QUEIROGA BARRETO, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

IVAN CARLOS MAGLIO, Secretário Municipal de Planejamento Urbano - Substituto

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 4 de maio de 2004.

RUI GOETHE DA COSTA FALCÃO, Secretário do Governo Municipal

OBS: ANEXOS, VIDE DOM 05/05/2004, PÁGS. 1 A 3.