

## DECRETO Nº 43.232, DE 22 DE MAIO DE 2003

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.

MARTA SUPLICY, Prefeita 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, passível de ser concedida nos termos dos artigos 209 a 216 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, que aprovou o Plano Diretor Estratégico, fica regulamentada nos termos deste decreto.

Art. 2º. A outorga onerosa de potencial construtivo adicional será requerida simultaneamente com o pedido de aprovação de edificação perante a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB.

Parágrafo único. 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 Código de Obras e Edificações - Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992.

Art. 3º. Analisado o projeto de edificação em face da legislação vigente e estando em condições de aprovação, o órgão competente da SEHAB intimará o interessado para pagamento da contrapartida financeira, especificando o seu valor e informando que a expedição do alvará de aprovação da obra ficará condicionada ao seu pagamento integral, bem como das despesas acessórias e conexas cabíveis.

§ 1º. A intimação a que se refere o "caput" deste artigo será efetuada mediante publicação no Diário Oficial do Município e, sempre que possível, divulgada em meio eletrônico, via Internet.

§ 2º. A expedição do alvará de aprovação da edificação só poderá ser efetuada depois de concluído o pagamento integral da contrapartida financeira, à vista ou em até 5 (cinco) parcelas mensais, iguais e consecutivas.

§ 3º. O pagamento do valor total da contrapartida financeira poderá ser efetuado de uma só vez, em até 30 (trinta) dias úteis contados da data da publicação da intimação, ou em até cinco parcelas mensais, iguais e sucessivas, devendo a primeira ser paga no mesmo prazo.

§ 4º. O pedido de aprovação de edificação com solicitação de outorga onerosa de potencial construtivo adicional será indeferido imediatamente em caso de não pagamento do valor integral da contrapartida financeira ou de qualquer uma de suas parcelas dentro dos respectivos prazos.

§ 5º. O documento comprobatório do pagamento da contrapartida financeira obedecerá a formulário padrão a ser fixado pela Secretaria de Finanças e Desenvolvimento

Econômico em comum acordo com a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano.

Art. 4º. O valor da contrapartida financeira será depositado na conta corrente do Fundo de Desenvolvimento Urbano, 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, republicada 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  $vt \times CAb$ , 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 nºs. 15 e 16 anexos à Lei Municipal 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, a teor do disposto no citado artigo 166, nos seguintes termos:

$$CAu = TO/TOu \times CAb$$

onde:

CAu = coeficiente de aproveitamento a ser utilizado;

TO = taxa de ocupação máxima admitida;

TOu = taxa de ocupação a ser utilizada;

CAb = coeficiente de aproveitamento básico.

§ 3º. Em caso de pluralidade 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.

§ 4º. Nas operações urbanas consorciadas não são aplicáveis os fatores de planejamento e de interesse social.

§ 5º. Ficam mantidos os critérios de cálculo de contrapartida financeira estabelecidos nas leis de operações urbanas consorciadas em vigor e os procedimentos administrativos nelas previstos, em conformidade com o disposto no artigo 301 da Lei nº 13.430, de 2002.

Art. 6º. A mudança da destinação ou do uso 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 Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, condicionada ao prévio pagamento da diferença devida a ser apurada no cálculo do novo valor.

Parágrafo único. A cobrança da diferença referida no "caput" será feita no processo de aprovação de mudança da destinação ou do uso, observadas as demais disposições deste decreto e da legislação em vigor.

Art. 7º. Em caso de inobservância da destinação ou do uso que motivou a utilização do fator de interesse social, a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano procederá, no que couber, à cassação dos respectivos alvarás de aprovação de edificação e de execução e do certificado de conclusão de obra, bem como determinará a imediata cobrança da diferença da contrapartida financeira, que for 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 efetivo pagamento do valor integral, juros legais e correção monetária.

Art. 8º. A outorga onerosa de potencial construtivo adicional será aplicada 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, todos da Lei nº 13.430, de 2002, conforme Anexo I e Quadros 1 e 2 do Anexo II, ambos deste decreto.

Parágrafo único. Não é permitida a aprovação de edificação com 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 2002, fica condicionada à prévia conformidade a 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 Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

§ 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 solicitar à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano o fornecimento de diretrizes para a elaboração do projeto urbanístico específico, previamente à sua apresentação àquela Secretaria para aprovação e ao posterior requerimento de aprovação de projeto de edificação no lote receptor do potencial construtivo adicional perante a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano.

Art. 10. O monitoramento do estoque de potencial construtivo será efetuado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano a partir da data inicial de vigência da nova lei 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 §§ 4º e 5º do artigo 212 da Lei nº 13.430, de 2002.

Parágrafo único. Caberá à Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano fornecer à SEMPLA todos os dados e informações disponíveis devidamente atualizados que forem necessários, tais como aqueles relativos ao valor da contrapartida financeira e seu pagamento, ao potencial construtivo adicional requerido, concedido e executado, contidos no requerimento de aprovação de edificação, no ato de sua aprovação, no alvará de execução de obra, no certificado de conclusão de obra, e outros conexos.

Art. 11. Ficam mantidos os procedimentos previstos nas leis municipais instituidoras de operações urbanas consorciadas, em vigor na data da publicação deste decreto, para a apreciação de propostas que impliquem a outorga de potencial construtivo adicional em conformidade com o disposto na respectiva lei.

Parágrafo único. Na hipótese a que se refere este artigo, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano procederá à análise da proposta apresentada, encaminhando-a à Câmara Técnica de Legislação Urbanística para aprovação.

Art. 12. No ato de apresentação do requerimento de aprovação de edificação com pedido de outorga onerosa de potencial construtivo adicional, o interessado deverá comprovar o pagamento de importância equivalente ao valor do metro quadrado de terreno constante do lançamento do imposto predial e territorial urbano, correspondente ao ano de protocolização do pedido, desde que não seja inferior à quantia de R\$ 200,00 (duzentos reais), a título de serviços administrativos para sua análise, conforme instruções a serem baixadas pela Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico.

Art. 13. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 22 de maio de 2003, 450º da fundação de São Paulo.

MARTA SUPLICY, PREFEITA

LUIZ TARCISIO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário dos Negócios Jurídicos

JOÃO SAYAD, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

LUIZ PAULO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

JORGE WILHEIM, Secretário Municipal de Planejamento Urbano

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 22 de maio de 2003.

RUI GOETHE DA COSTA FALCÃO, Secretário do Governo Municipal

OBS: ANEXOS DO DECRETO VIDE DOM P.3

DECRETO Nº 43.232, DE 22 DE MAIO DE 2003

Retificação da publicação do dia 23 de maio de 2003

No Art. 5º - Leia-se como segue e não como constou:

.....

Fs = .....

B = benefício econômico agregado ao imóvel, calculado pela equação  $vt \cdot CAb$ , sendo:

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

CAb = coeficiente de aproveitamento básico.