

**ENCONTRO SOBRE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONTRUTIVO DENTRO
DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO -TPC OU CE
CIDADE DE SÃO PAULO**

Proposta de portaria conjunta SMUL / SPURBANISMO com o objetivo de atualizar os procedimentos da OPERAÇÃO URBANA CENTRO, lei nº 12.349/1997

MARILENA FAJERSZTAJN
Gerente de Gestão Operacional da
Diretoria de Gestão de Operações Urbanas

05/12/2018

Proposta de portaria conjunta SMUL / SPURBANISMO

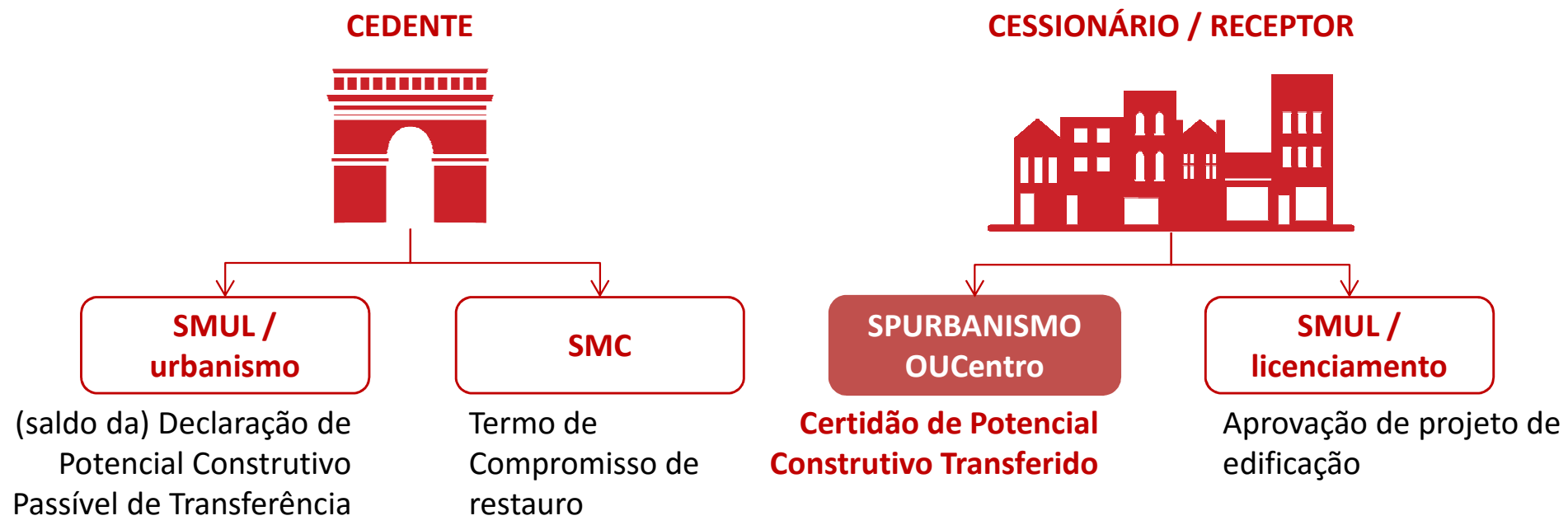
PORTARIA Nº XXX/2018/SMUL

Disciplina os procedimentos e documentação necessária ao protocolo de processos eletrônicos pelo **sistema SEI** para a apreciação de propostas de **Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo (BIR)**, previstas no inciso II do art. 4º e art. 7º da lei nº 12.349, de 06 de junho de 1997 – Operação Urbana Centro

Decreto 57.536/2016- Regulamenta a Transferência do Direito de Construir nos casos em que não há doação do imóvel cedente, prevista nos artigos 124 e 125 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – PDE.

• **2 ETAPAS:**

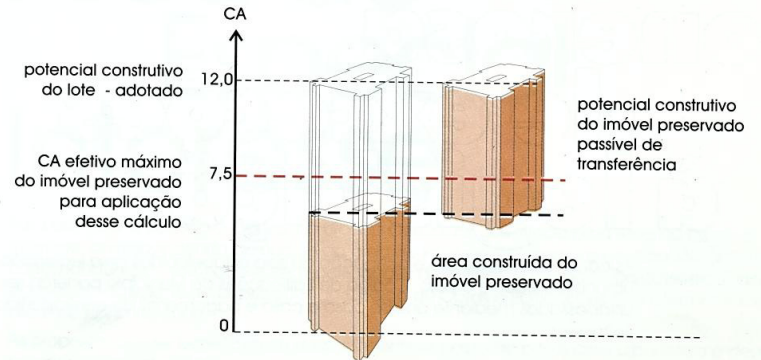
- obtenção da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência: imóvel cedente em SMUL
- obtenção da Certidão de Potencial Construtivo Transferido: adesão à Operação Urbana Centro, na SPURBANISMO



- **Cálculo do Potencial Construtivo Passível de Transferência, nos termos da lei 12.349/97**

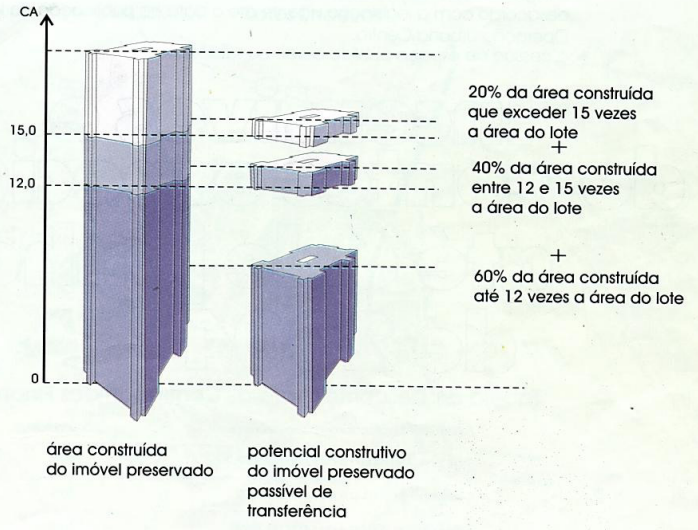
OUCENTRO: PCpt proporcional à área construída do imóvel necessária à restauração

Cálculo do potencial construtivo passível de transferência para imóveis cujo coeficiente de aproveitamento efetivo - CA - seja igual ou inferior a 7,5



CA < ou = 7,5
 $PCpt = (CA = 12 - CA \text{ existente});$

Cálculo do potencial construtivo passível de transferência para imóveis cujo coeficiente de aproveitamento efetivo - CA - seja superior a 7,5



CA > 7,5 , PCpt =
 20% da área construída acima CA=15
 +
 40% da área construída do 12 > CA < 15
 +
 60% da área construída do CA até 12

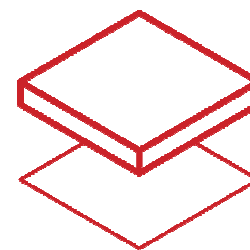
- **Cálculo do Potencial Construtivo Passível de Transferência**

OUCENTRO: PCpt proporcional à área construída do imóvel necessária à restauração

PDE: compensação ao proprietário pelo impedimento de construir

$$\text{PCpt} = \text{Atc} \times \text{CAbas} \times \text{Fi}$$

CAbas = Coeficiente de Aproveitamento básico = 1



LPUOS, Art. 24. Fatores de Incentivo (Fi):

- I - 1,2 para imóveis com área de lote de até 500m²
- II - 1,0 para imóveis com área de lote superior a 500m² até 2.000m²
- III - 0,9 para imóveis com área de lote superior a 2.000m² até 5.000m²
- IV - 0,7 para imóveis com área de lote superior a 5.000m² até 10.000m²
- V - 0,5 para imóveis com área de lote superior a 10.000m² até 20.000m²
- VI - 0,2 para imóveis com área de lote superior a 20.000m² até 50.000m²
- VII - 0,1 para imóveis com área de lote superior a 50.000m²

- **Cálculo de referência da contrapartida financeira** por potencial construtivo transferido, de acordo com o projeto de edificação apresentado em SMUL

LEI 12.349/1997

Artigo 10 - A **contrapartida financeira**, mencionada nos artigos 4º e 5º e nos parágrafos 6º e 7º do artigo 15 desta lei, não poderá ser inferior a:

- 100% do valor econômico atribuído ao benefício concedido, no caso de regularização de construções, reformas ou ampliações, citado no artigo 4º, inciso III desta lei;
- 50% do valor econômico atribuído ao benefício concedido, nos demais casos.

Parágrafo 1º - Os valores econômicos citados neste artigo terão como base de cálculo os **valores de mercado de terreno e serão definidos a partir de avaliações feitas por avaliadores independentes** que serão referendadas pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

Parágrafo 2º - Na hipótese de solicitações referentes a aumento de potencial construtivo, inclusive nos casos de regularização, calcula-se o valor do benefício concedido como sendo o valor da área de terreno necessária para construir a área excedente àquela permitida pela legislação de uso e ocupação do solo vigente e por esta lei.

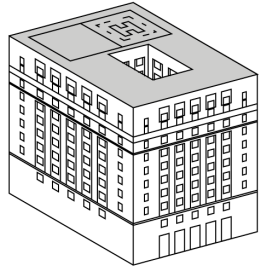
Parágrafo 3º - Nos demais casos o valor do benefício concedido será estabelecido pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, a partir de estudos e propostas da Comissão referida no artigo 17 desta lei.

Benefício da OUCENTRO:

- I. Modificação de índices
- II. Transferência de Potencial Construtivo
- III. Regularização
- IV. Cessão de espaço

Laudo de Avaliação do Valor de Terreno

ÁREA PÚBLICA

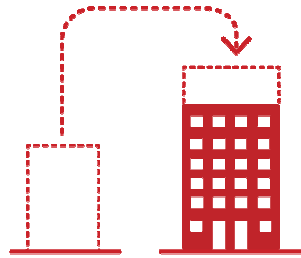


SERVIÇO



SMC – RESOLUÇÃO Nº 23 / CONPRESP / 2015
Termo de Compromisso para execução de restauro ou manutenção
Atestado das Condições de Conservação e Preservação do imóvel enquadrado como ZEPEC-BIR

ÁREA

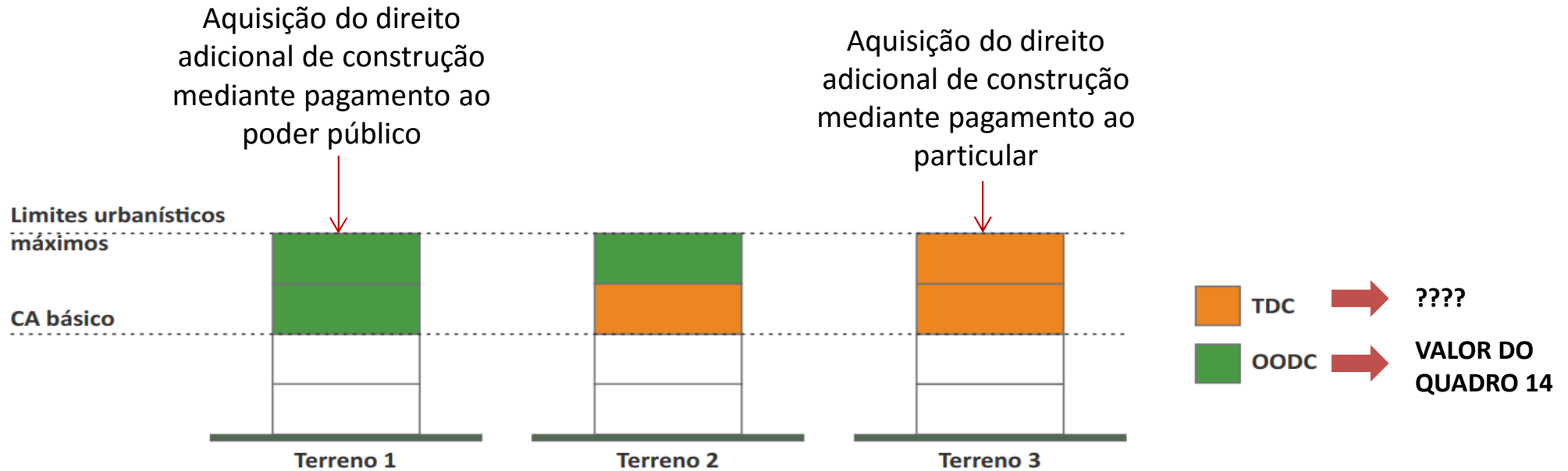


SMUL – cálculo do Potencial Construtivo Passível de Transferência do imóvel cedente e cálculo do Potencial Construtivo Equivalente a ser recebido no imóvel receptor

ÁREA PRIVADA



Valor de referencia da contrapartida



Alternativas para aquisição de Área Construída acima do CA básico

TDC – origem nas propriedades particulares

OODC - provem do poder público

Fonte: apostila do curso a distância do Ministério das Cidades “Transferência do Direito de Construir”

PROPOSTA:

- Para efeito do cálculo do valor de referência da contrapartida financeira, nos termos do Art. 10 da lei 12.349/97, consideram-se **valores de mercado de terreno**, nos termos do §1º, como sendo **os valores do Quadro 14 - Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa do PDE**
- No caso de lotes com frente para distintas faces de uma mesma quadra, será utilizado o maior valor do metro quadrado de terreno fixado no Cadastro de Valores de Terreno para fins de Outorga Onerosa constante do Quadro 14 do PDE

Valor de mercado de terreno
=
valores do Quadro 14 - Cadastro de Valor de Terreno para fins de
Outorga Onerosa

- Aplicação da limitação de TDC prevista no **§ 5º do Artigo 24 da lei nº 16.402**, de 2016, calculada pelo valor da outorga onerosa do imóvel cessionário/receptor (aplica-se na utilização de potencial construtivo originado em Declarações emitidas após a publicação do PDE-2016)

Art. 24. § 5º O valor pecuniário correspondente à totalidade do potencial construtivo transferido no período referente aos últimos 12 (doze) meses em relação às transferências do direito de construir sem doação nos termos do art. 124 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, não poderá exceder a 5% (cinco por cento) do valor total arrecadado no FUNDURB no mesmo período, considerando a data do pedido da certidão de transferência de potencial construtivo.



- As propostas de Transferência de Potencial Construtivo cujo imóvel cessionário/receptor localiza-se **fora da área da Operação Urbana Centro**, que atendem integralmente os parâmetros da Lei de Zoneamento e do Plano Diretor, não precisarão ser submetidas à apreciação da CTLU



Lei 12.349/97. Art. 8º - As propostas referidas nos artigos 4º, 6º, 7º e 15 e parágrafo 2º do artigo 16 desta lei, **serão submetidas à aprovação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU**, da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, após análise e deliberação da Comissão referida no artigo 17 desta lei.

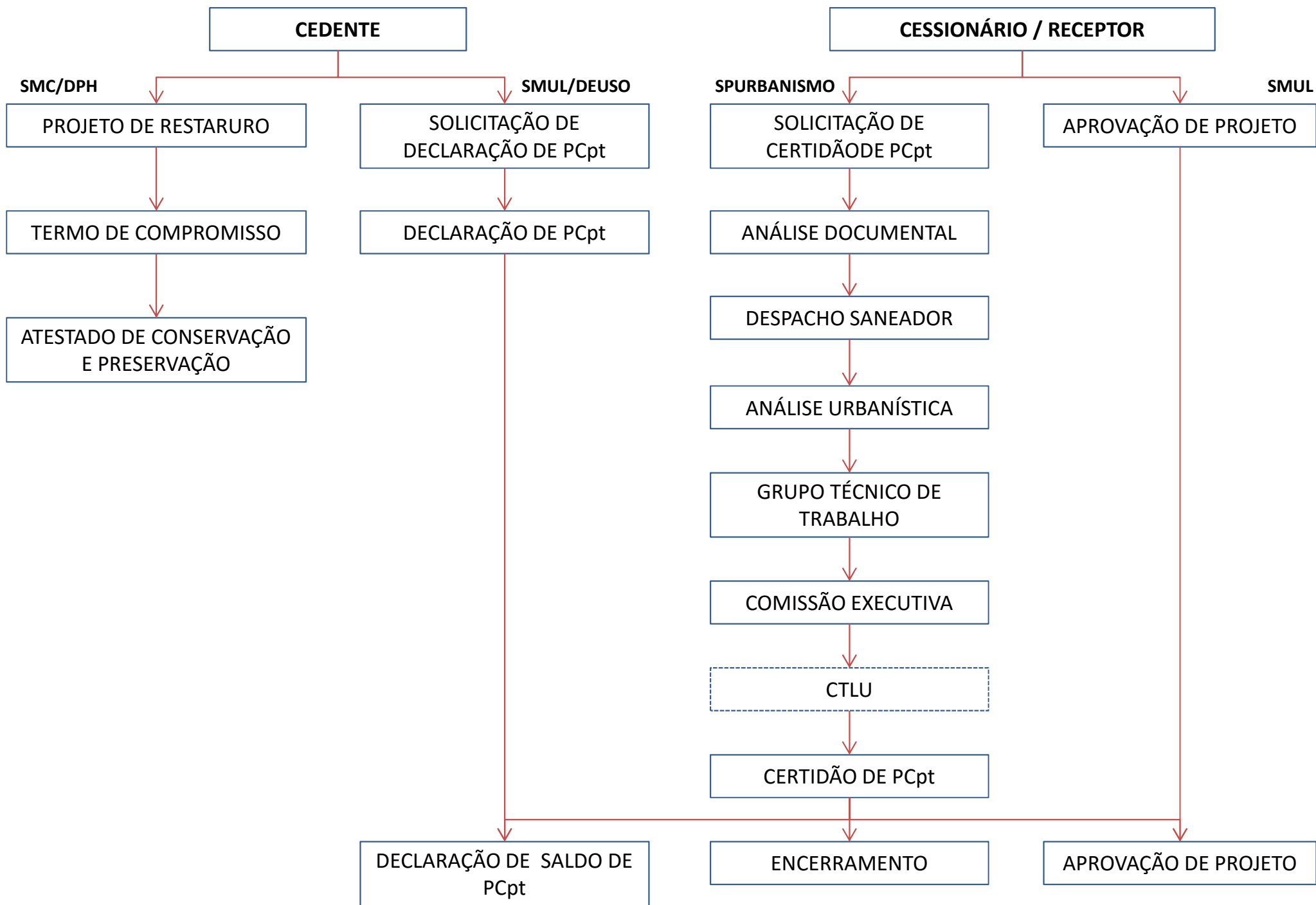
Lei 16.050/2014. Art. 330 Cabem à Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU as seguintes atribuições :

- I - **analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação desta lei e da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;**
- II - debater e apresentar sugestões às propostas de alteração do Plano Diretor e da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, quando solicitado pelo Presidente;
- III - debater e apresentar sugestões aos projetos de lei de interesse urbanístico e ambiental;
- IV - **aprovar as propostas de participação dos interessados nas Operações Urbanas Consoantes, quando assim dispuser a lei específica;**
- V - responder consultas e deliberar nas hipóteses previstas na legislação municipal;
- VI - apoiar tecnicamente o CPMU, no que se refere às questões urbanísticas e ambientais;
- VII - encaminhar suas propostas para manifestação do CPMU;
- VIII - elaborar proposta de seu regimento interno.

§ 1º Dos membros que compõem a Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, 50% (cinquenta por cento) são representantes do Executivo e 50% (cinquenta por cento) são representantes da sociedade civil, indicados no Conselho Municipal de Política Urbana – CPMU.

§ 2º Os membros da CTLU deverão ter experiência compatível com o planejamento e a gestão urbana, notadamente nos campos do urbanismo, paisagismo e meio ambiente.

FLUXOGRAMA de Transferência de Potencial Construtivo da Operação Urbana Centro Portaria SMUL/XXX/2018



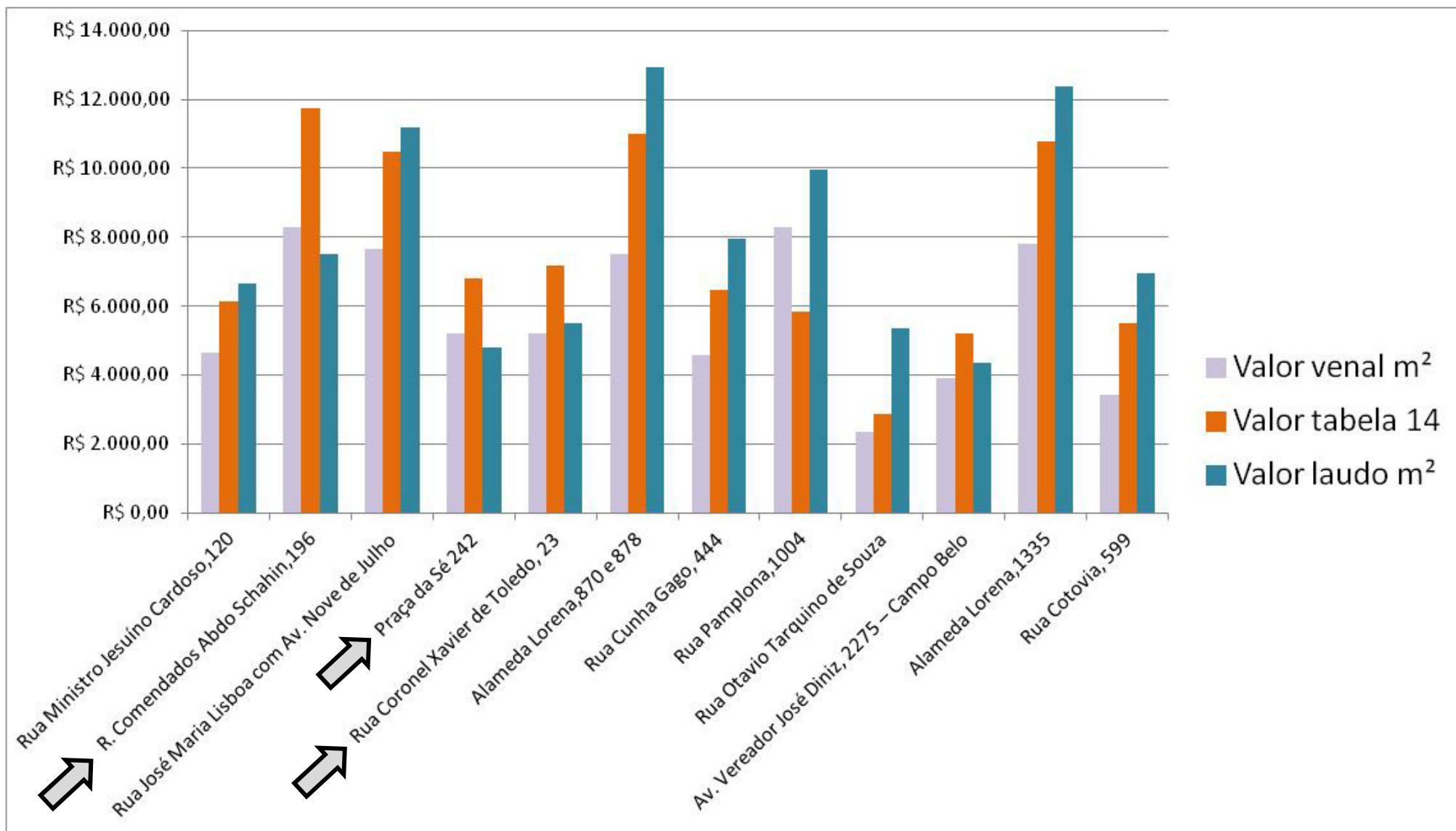
Obrigada!

mfajer@sourbanismo.sp.gov.br

3113.7602

COMPARAÇÃO DE VALORES DE M²

Data	Localização	Valor venal m²	Valor tabela 14	Valor laudo m²
12/04/2018	Rua Ministro Jesuíno Cardoso,120	R\$ 4.662,00	R\$ 6.124,00	R\$ 6.662,00
05/09/2018	R. Comendados Abdo Schahin,196	R\$ 8.273,00	R\$ 11.739,00	R\$ 7.491,42
18/05/2017	Rua José Maria Lisboa com Av. Nove de Julho	R\$ 7.646,84	R\$ 10.493,00	R\$ 11.195,65
15/06/2018	Praça da Sé 242	R\$ 5.206,00	R\$ 6.799,00	R\$ 4.794,83
17/04/2018	Rua Coronel Xavier de Toledo, 23	R\$ 5.206,00	R\$ 7.173,00	R\$ 5.485,59
07/12/2018	Alameda Lorena,870 e 878	R\$ 7.502,00	R\$ 11.011,00	R\$ 12.919,12
17/05/2018	Rua Cunha Gago, 444	R\$ 4.562,00	R\$ 6.483,00	R\$ 7.960,00
15/06/2018	Rua Pamplona,1004	R\$ 8.284,00	R\$ 5.820,00	R\$ 9.970,06
02/08/2018	Rua Otavio Tarquino de Souza	R\$ 2.330,00	R\$ 2.876,00	R\$ 5.360,16
16/10/2018	Av. Vereador José Diniz, 2275 – Campo Belo	R\$ 3.891,00	R\$ 5.188,00	R\$ 4.353,97
13/09/2018	Alameda Lorena,1335	R\$ 7.789,00	R\$ 10.788,00	R\$ 12.360,00
13/09/2018	Rua Cotovia, 599	R\$ 3.415,00	R\$ 5.493,00	R\$ 6.955,00




CARTA DO EMBU – 11 de dezembro de 1976

“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 desse 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 único é considerada solo criado, quer envolva ocupação de espaço aéreo, quer a de subsolo.

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 destas 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 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.”

O direito de construir em um terreno urbano, acima do coeficiente de aproveitamento básico, não é um atributo inerente à propriedade do terreno, mas uma concessão do poder público mediante a OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR ou TRANSFERENCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Portanto, podemos considerar que o antes conhecido “direito de construir” é agora bipartido em “direitos” de construir, a saber: o direito de construir básico, decorrente do coeficiente básico de uso do imóvel, e que está dentro da esfera patrimonial privada, e os direitos de construir adicionais, que correspondem aos coeficientes de edificabilidade acima do básico até o máximo, e que são recursos urbanísticos públicos, colocados à disposição dos interessados na sua obtenção onerosa, mediante pagamento de contrapartida a ser determinada pela lei.

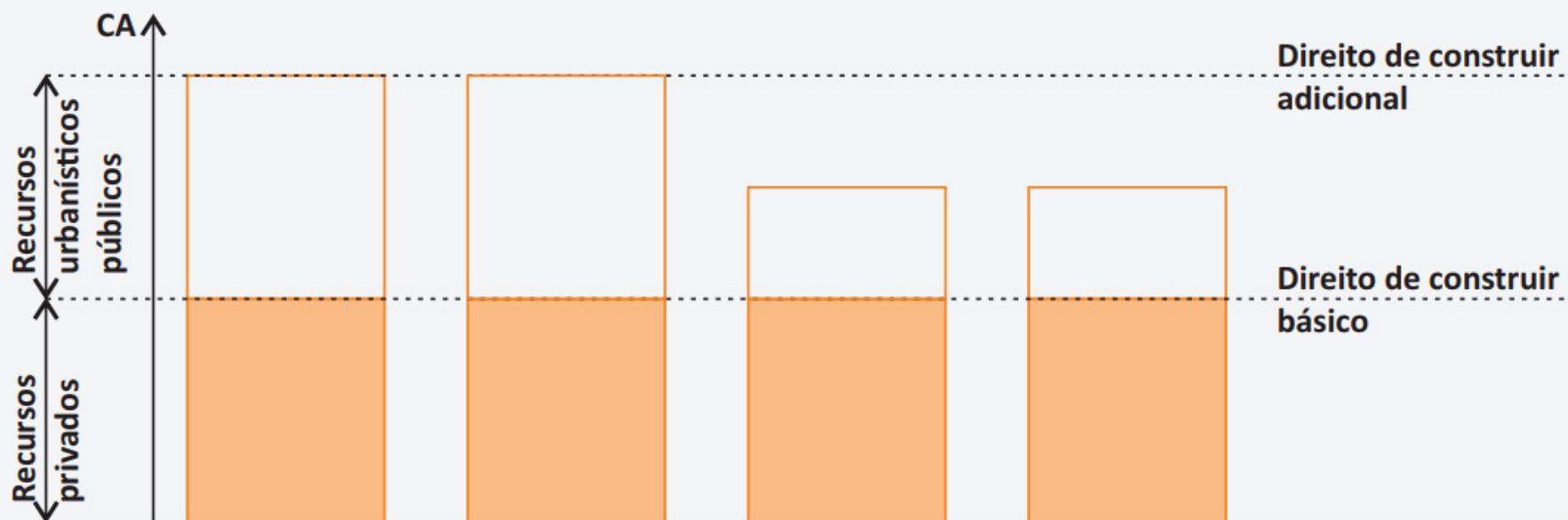


Figura 1: Recursos privados e recursos urbanísticos públicos

Estatuto da Cidade - Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, **poderá autorizar** o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido **imóvel for considerado necessário** para fins de:

- I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao **proprietário que doar** ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Prerrogativa
municipal

Interesse
público
imposto ao
proprietário

Ato voluntário
do
proprietário

LEI 13.430/2002 – PDE

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

Ct = Fp x Fs x 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

A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada segundo a equação:

ACr = vtc ÷ CAc x CAr ÷ vtr x ATc, Onde:

ACr = Área construída a ser recebida

vtc = Valor do m² do terreno cedente determinado na PGV

ATc = Área do terreno cedente

vtr = Valor do m² do terreno receptor determinado na PGV

CAc = Coeficiente de Aproveitamento do terreno cedente

CAr = Coeficiente de Aproveitamento do terreno receptor.

Art. 125 Nos casos de transferência do direito de construir, nos quais não há a doação do imóvel cedente: **PCpt = Atc x CAbas x Fi**, onde:

PCpt - potencial construtivo passível de transferência;

Atc - área do terreno cedente;

CAbas - coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência;

Fi - Fator de incentivo = 1.

Art. 127 Nos casos de utilização da transferência do direito de construir nas desapropriações amigáveis e doações: **PCpt = Atc x CAmáx x Fi**, onde:

PCpt - potencial construtivo passível de transferência;

Atc - área do terreno doado;

CAmáx - coeficiente de aproveitamento máximo do terreno doado, vigente na data de doação;

Fi - fator de incentivo à doação, vigente na data da doação:

2,0 para melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus;

1,9 para programas de construção de Habitação de Interesse Social;

0,8 para programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

1,4 para implantação de parques.

PDE – LEI 16.050/2014

Art. 128 Nos casos de transferência do direito de construir com ou sem doação, previstos nos arts. 125 e 127 desta lei, o potencial construtivo a ser transferido para o imóvel receptor será calculado segundo a equação a seguir:

$PCr = (PCpt \times VTcd) / (Cr \times CAmxcd)$, onde:

PCr - potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor;

PCpt - potencial construtivo passível de transferência, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

VTcd - valor unitário, valor por 1m², do terreno cedente ou doado de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa vigente na data de referência ou doação;

Cr - valor unitário, valor por 1m², da contrapartida da outorga onerosa no imóvel receptor;

CAmaxcd - coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente ou doado, vigente na data de referência ou de doação, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º Nos casos em que o potencial construtivo passível de transferência foi originado nas hipóteses dispostas no art. 125, o potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor (PCr) será calculado adotando-se o coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente (CAmaxcd) igual a 4 .

PDE – LEI 16.050/2014

§ 3º. Para cálculo do valor unitário, valor por 1m², da contrapartida correspondente à outorga onerosa no imóvel receptor (Cr), será considerada a equação definida no art. 117:

$C = (At/Ac) \times V \times Fs \times Fp$, onde:

- C - contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;
- At - área de terreno em m²;
- Ac - área construída computável total pretendida no empreendimento em m²;
- V - valor do m² do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, conforme Quadro 14 anexo;
- Fs - fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um), conforme Quadro 5 anexo;
- Fp - fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme Quadro 6 anexo.

§ 1º A contrapartida financeira total calcula-se pela multiplicação da contrapartida financeira relativa a cada m² pelo potencial construtivo adicional adquirido.