

Você sabe o que é outorga onerosa?

Batizada como “Outorga Onerosa do Direito de Construir”, é um instrumento jurídico usado pela Prefeitura para arrecadar recursos para investir no desenvolvimento urbano. Ela foi criada em função de que, na cidade de São Paulo, a construção de edifícios é gratuita somente até o limite que é definido pelo Coeficiente Básico de cada zona da cidade. Por meio da Outorga Onerosa, torna-se possível construir acima desse limite, chegando-se até o Coeficiente Máximo de cada zona. Esses limites são predefinidos pelo Plano Diretor da cidade.

Resumindo, a Outorga Onerosa, prevista pelos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade) e definida nos artigos de 209 ao 216 do Plano Diretor Estratégico de 2002 do Município de São Paulo, é um dos instrumentos de regulação do direito de construir na cidade. Como sabemos, para cada um dos Distritos que formam a cidade é definido um estoque adicional de área a ser construída. Como o nome explica, o construtor recebe da Prefeitura a outorga (permissão) para construir acima do limite mediante o pagamento desse estoque ofertado (ônus), até o limite máximo permitido. Esses recursos adquiridos pela Prefeitura vão para o Fundo Municipal de Habitação – Fundurb para serem empregados nas Operações Urbanas Consorciadas, em programas de construção de HIS - Habitação de Interesse Social, programas de regularização fundiária, programas ambientais, obras para melhorar a qualidade da vida urbana.

As condições dessa concessão são estabelecidas pelo Plano Diretor Estratégico de São Paulo, de 2002, e pela Lei de Zoneamento, de 2004. A outorga se dá pela venda dos Cepacs, sigla para Certificado de Potencial Adicional de Construção. A outorga onerosa só é aplicada em áreas dotadas de completa infraestrutura urbana, de forma que a cidade possa crescer de forma compacta.

As Operações Urbanas Consorciadas, importante instrumento de urbanismo, são regidas por leis próprias. Nelas, os recursos da Outorga Onerosa são alocados em fundos específicos e só podem ser utilizados na realização dos projetos previstos nas leis de cada Operação Urbana. A gestão desses fundos é feita de modo compartilhado entre Prefeitura e sociedade civil.