



## Encontro de Mercado Campinas



# Outorga Onerosa do Direito de Construir

## Aplicação & Impactos

*Claudio Bernardes*

# Outorga Onerosa do Direito de Construir

2001 - Instrumento Instituído no Estatuto da cidade

SOLO CRIADO



# A Outorga Onerosa do Direito de Construir no Estatuto da cidade



COEFICIENTE DE  
APROVEITAMENTO  
MAXIMO

COEFICIENTE DE  
APROVEITAMENTO  
BÁSICO

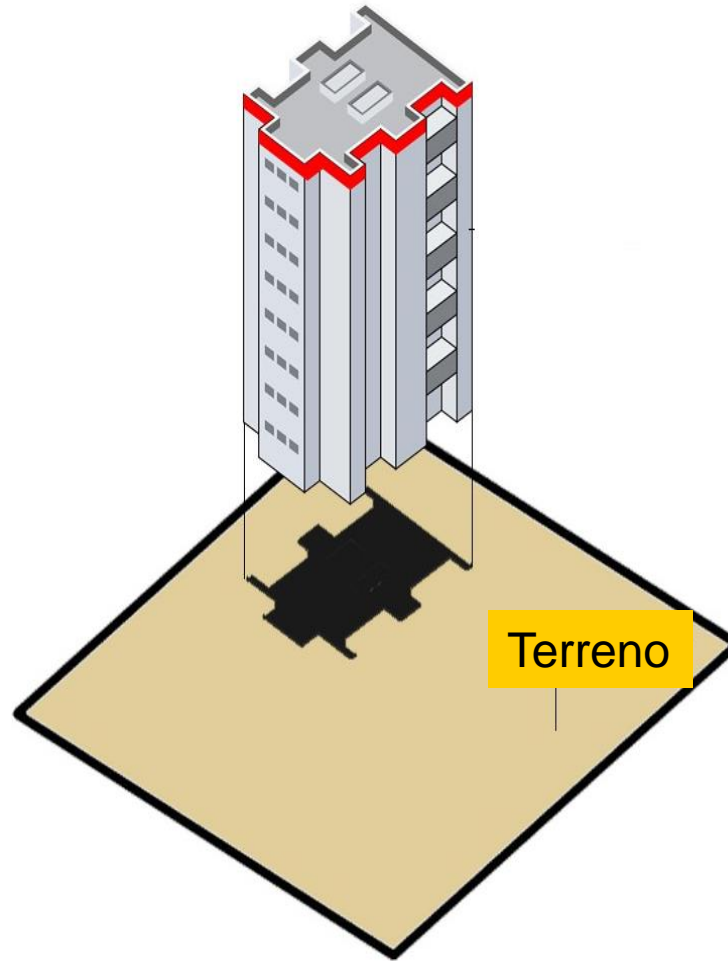
X

CONTRA PARTIDA  
FINANCEIRA

# Outorga Onerosa no Estatuto da Cidade

Coeficiente de aproveitamento

**CA**

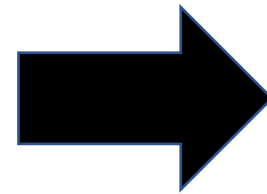


$$\mathbf{CA} = \frac{\text{Area Edificada}}{\text{Area do Terreno}}$$

# Outorga Onerosa no Estatuto da Cidade

## COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO

Coeficiente de  
Aproveitamento  
Básico



Aquele sobre o qual não há  
incidência de Outorga Onerosa

**Único**  
ou  
**Diferenciado**  
dentro da zona  
urbana

# Outorga Onerosa no Estatuto da Cidade

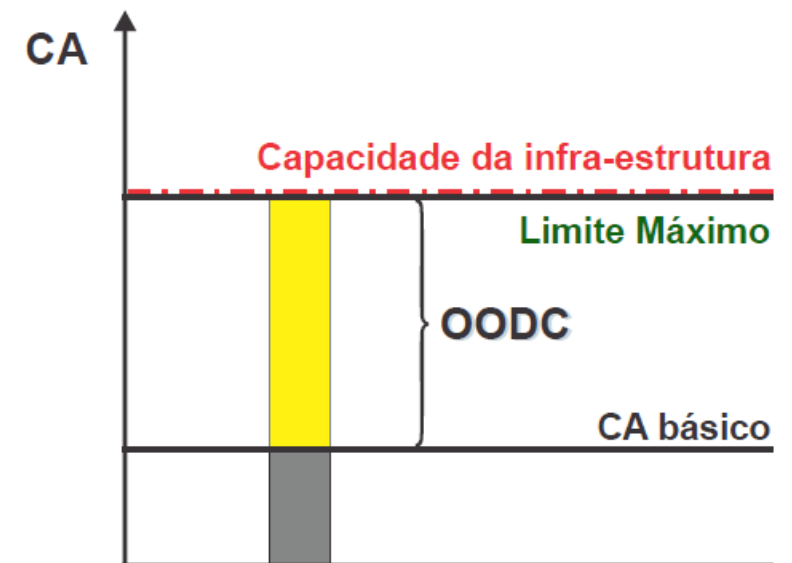
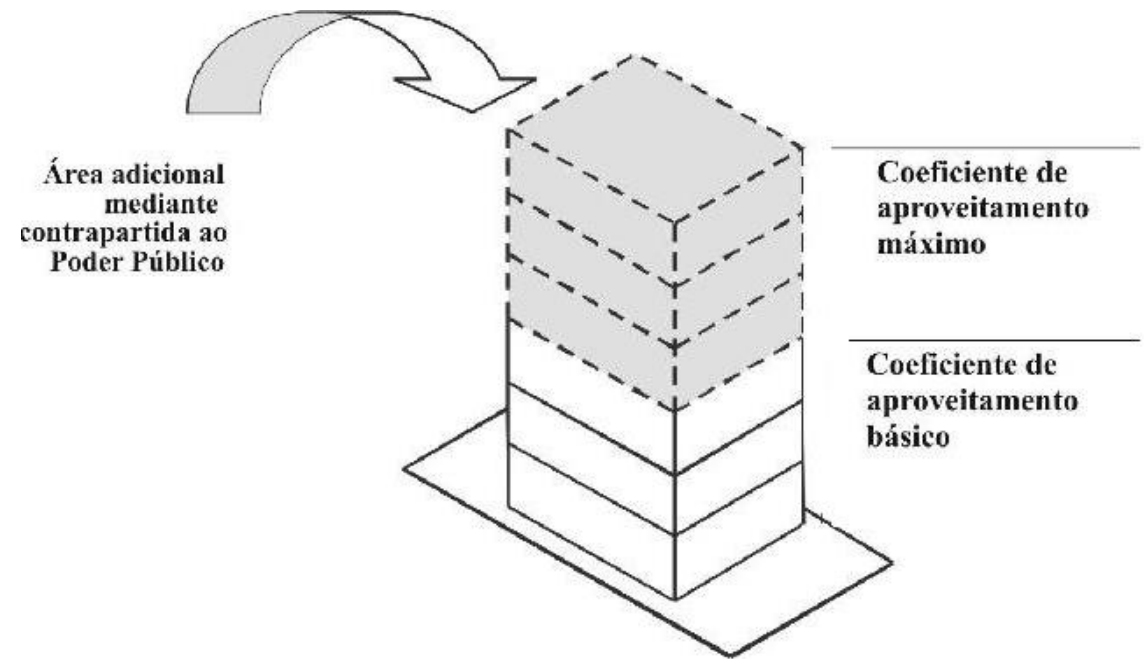
## COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO

Plano Diretor → Limites máximos de CA

Proporcionalidade de infra estrutura  
&  
Adensamento esperado para cada  
região

# Outorga Onerosa do Direito de Construir

## Definição



# Outorga Onerosa no Estatuto da Cidade

Plano Diretor



**Alteração de uso do solo  
mediante contra partida**

Art. 29. O plano diretor poderá **fixar áreas nas quais** poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.



# Outorga Onerosa no Estatuto da Cidade

## REGRAS PARA OUTORGA ONEROSA

- Direito de construir
- Alteração do uso do solo

- a) a fórmula de cálculo para a cobrança
- b) os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga
- c) a contrapartida do beneficiário

# Outorga Onerosa no Estatuto da Cidade

## APLICAÇÃO DOS RECURSOS AUFERIDOS

- I – regularização fundiária;*
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;*
- II – constituição de reserva fundiária;*
- V – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;*
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;*
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;*
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;*
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;*

# OUTORGA ONEROSA – Funcionamento

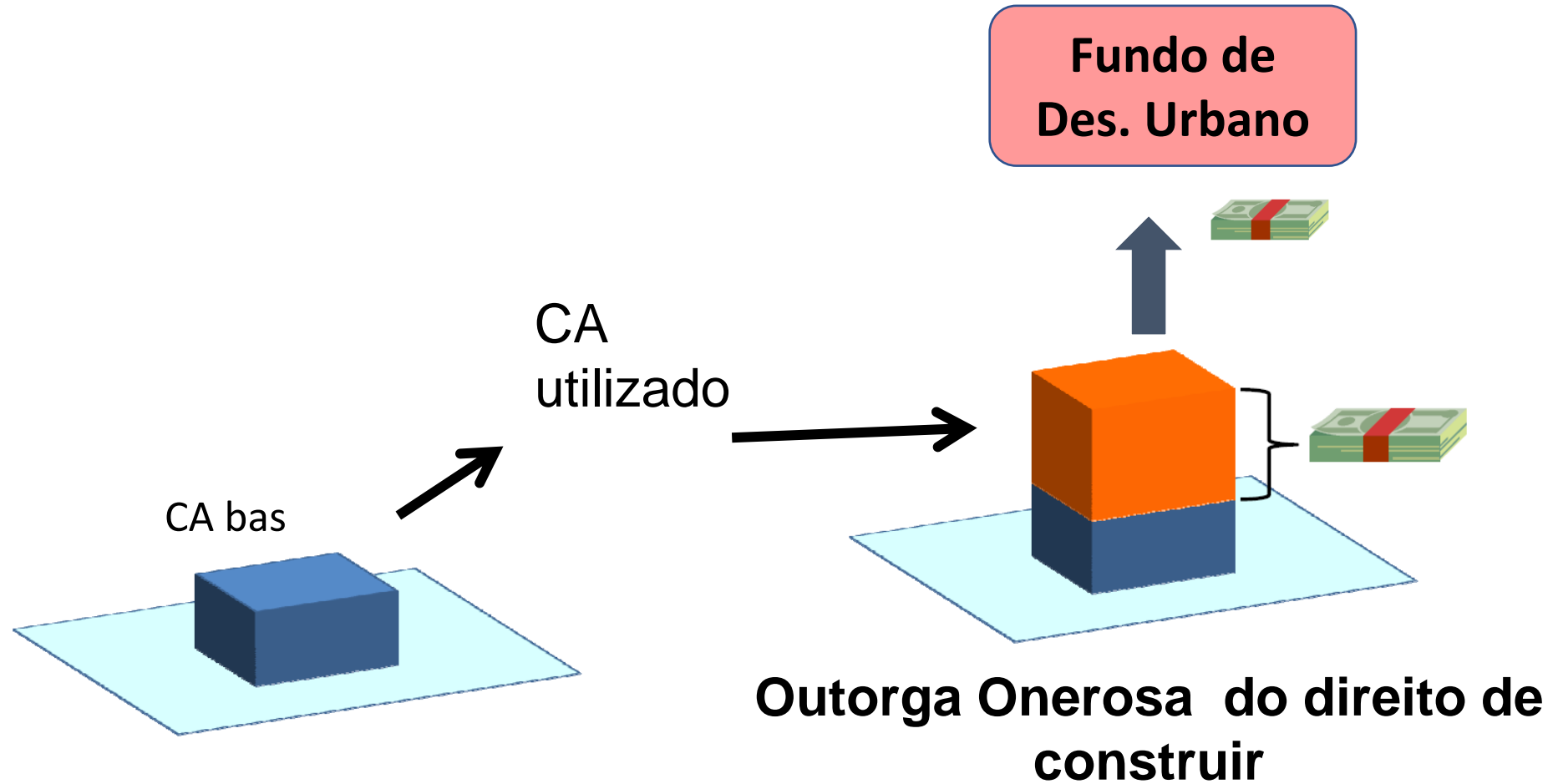
**CA** básico



**CA** máx

PARA TODA CIDADE  
ou áreas específicas

PARA TODA CIDADE  
ou áreas específicas



# **Histórico e experiências com a implantação da outorga onerosa na cidade de SP**

2002 - Elaboração do plano diretor em SP,  
considera a adoção do Instrumento

Discussões sobre sua  
implantação são iniciadas  
na cidade de SP

# Potenciais construtivos vigentes antes da adoção da Outorga Onerosa em SP

CA = 2	60%
CA = 4	20%
CA < 2	20%

Percentuais na cidade

## Proposta inicial do executivo

$CA_{bas} = 1,0$  em toda cidade

Quando  $CA_{max} > CA_{bas}$  - poderá haver outorga

# PREOCUPAÇÕES

## **1) Direitos sobre terrenos já comprados / Projetos em andamento**

- Direito de Protocolo

## **2) Impacto futuro no preço final das unidades**

Mitigação de efeitos :

- Na estrutura de aplicação do instrumento
- Formula de cálculo

## **3) Facilidade no calculo da contrapartida antes da aquisição do terreno**

Valor Venal do IPTU utilizado como base de calculo

## **4) Adaptação do mercado ao novo modelo**

Processo de transição adequado seria importante

# Mitos

- O valor cobrado pela outorga será diminuído do preço do terreno .

Quem perde é o dono do terreno .....

A experiencia ao longo dos anos mostrou que os preços dos terrenos não abaixaram

# Outorga Onerosa como Instrumento de Planejamento x Instrumento de arrecadação

A proposta foi de um Instrumento de Planejamento ,  
mas .....

acabou tendo objetivo arrecadatório

.....o efeito arrecadatório foi relativo

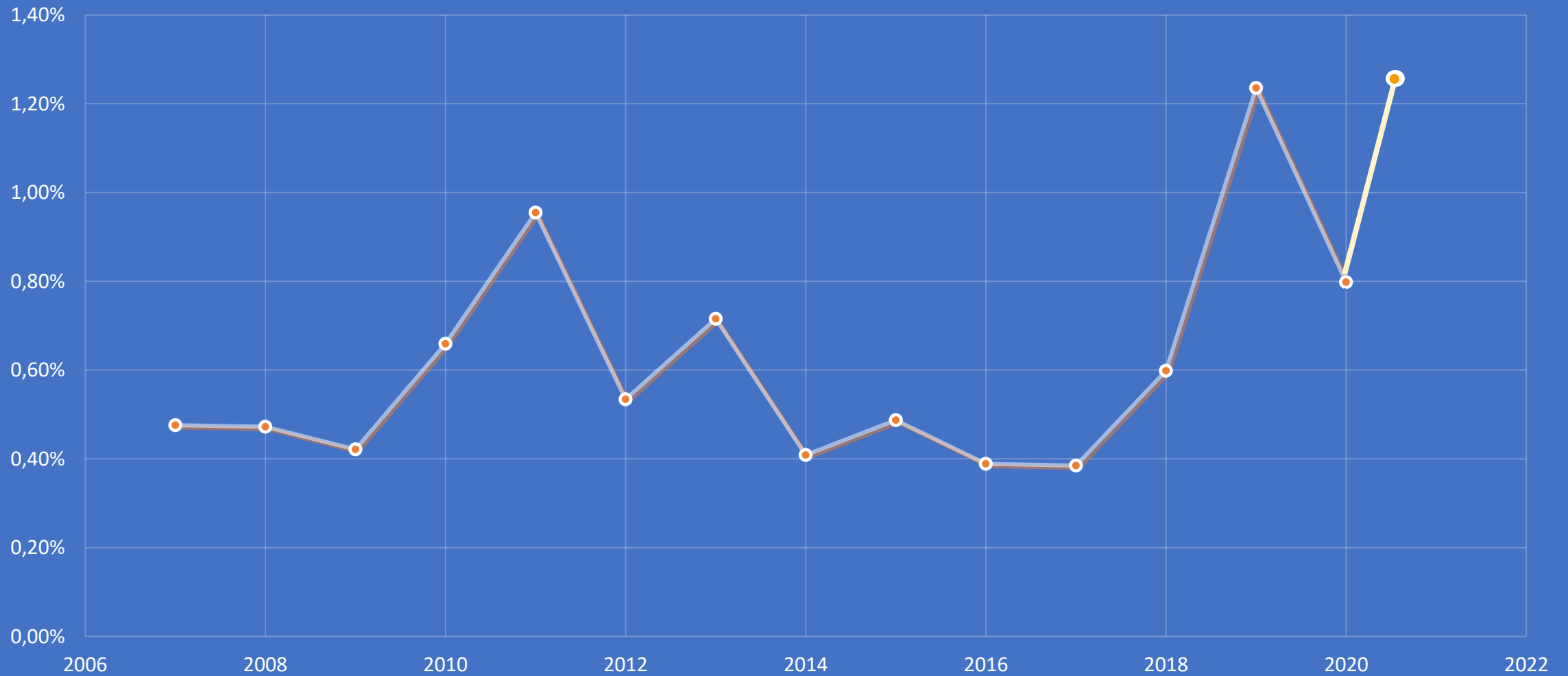


## ARRECAÇÃO ANUAL DE OUTORGA



Valores atualizados

# ARRECADAÇÃO ANUAL DE OUTORGA COMO PERCENTUAL DO ORÇAMENTO MUNICIPAL



# Dispositivos de mitigação acordados para a aprovação do Projeto de Lei

## TRANSIÇÃO

1) Toda área da cidade com  $CA=2$  (60% ) permanecerá igual a 2 para uso residencial , sem cobrança de outorga onerosa .

Na posterior aprovação da lei de zoneamento mantido  $CA=2$  gratuito e em algumas zonas  $CA_{max}=2,5$  . ( $CA_{bas} = 2$ )

2) Toda área da cidade com  $CA=4$

Mantido sem cobrança de outorga  
no primeiro ano  $CA_{bas}=4$   
no segundo ano  $CA_{bas}= 3$   
a partir do segundo ano  $CA_{bas} =2$

## MODELO APLICADO POR 12 ANOS

PDE 2014 ->  $CA_{bas}=1,0$  para toda a cidade

## FORMULA DE CALCULO

$$Ct = Fp \times Fs \times \frac{Vt}{CA_{bas}}$$

Ct – Contrapartida financeira relativa à cada m<sup>2</sup> de area construída adicional

Fp, Fs – definidos nos Quadro nº 15 e 16

Vt – valor do m<sup>2</sup> de terreno PGV

**Também aplicada por 12 anos**

# **PLANO DIRETOR ATUAL**

São Paulo

**Lei 16.050 /2014**

$CA_{\text{bas}} \leq 1,0$  para toda cidade

# OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

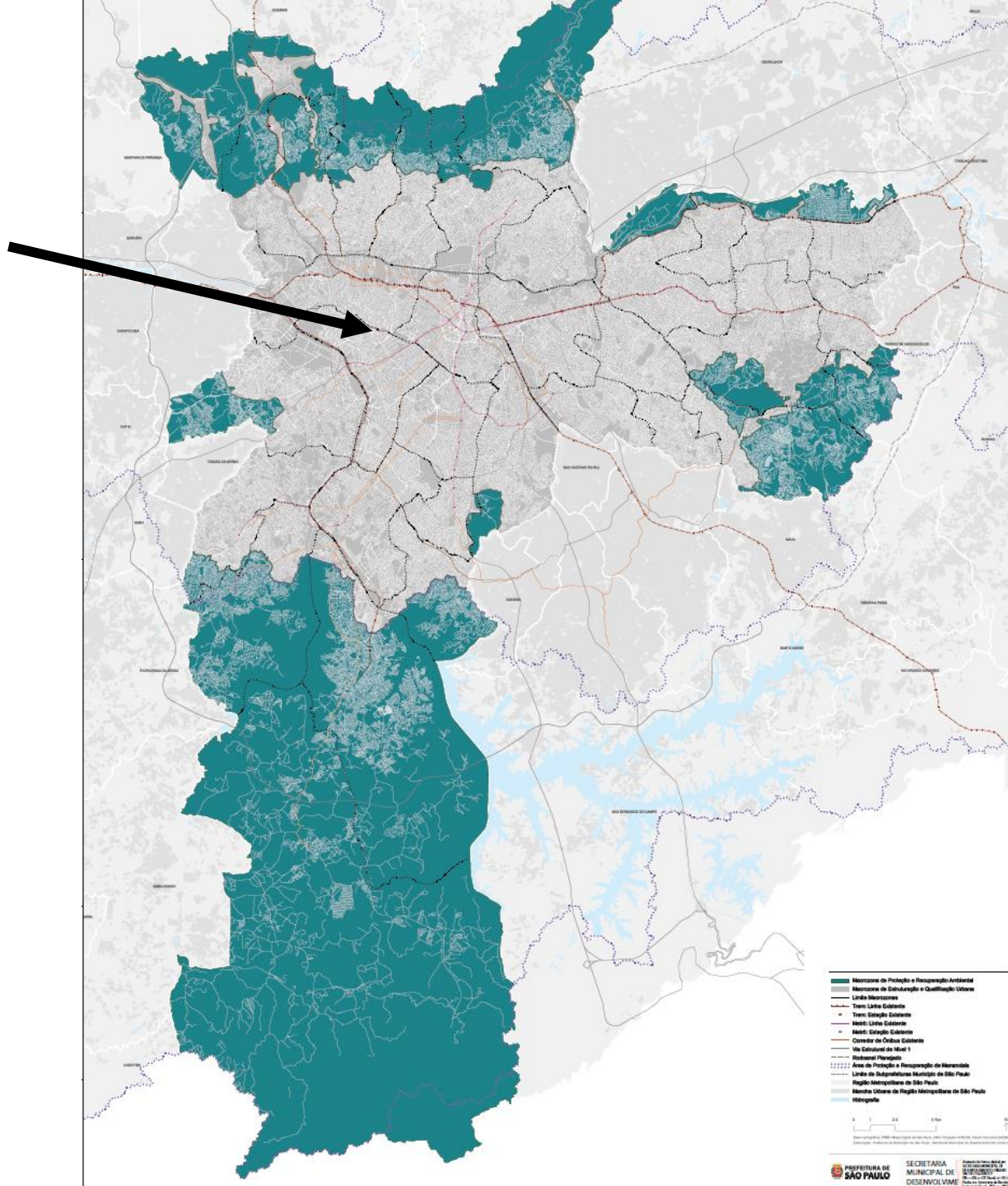
Aplicada sempre que  $CA_{max} > CA_{bas}$

## COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO MÁXIMOS

$$CA_{m\acute{a}x} = 2,0$$

Macrozona de Estruturação e Qualificação  
Urbana

# Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana





# $CA_{\text{máx}} > 2,0$

I - Eixos Transportes

- perímetros de incentivo

- ZEIS 2-3 5



CA max = 4,0

II – Areas com aplicação cota solidariedade : CA max=4,4

III –Perímetros de operações urbanas e AIU : (sem limite)

# CONTRAPARTIDA FINANCEIRA PARA AQUISIÇÃO DO DIREITO DE CONSTRUIR

Paga-se a diferença entre o CA =1 e o CA que se pretende atingir

$$C = (A_t / A_c) \times V \times F_s \times F_p$$

**C** = contrapartida financeira relativa a cada m<sup>2</sup> de potencial construtivo adicional;

**A<sub>t</sub>** = Área de terreno em m<sup>2</sup>;

**A<sub>c</sub>** = Área construída computável total pretendida no empreendimento em m<sup>2</sup>;

**V** = valor do m<sup>2</sup> do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, conforme Quadro 14 anexo à lei;

**F<sub>s</sub>** = fator de interesse social, entre 0 e 1

**F<sub>p</sub>** = fator de planejamento entre 0 e 1,3

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 6. Fator de planejamento (Fp)

Anexo à Lei nº

Macrozonas	Macroáreas	Fp R	Fp nR
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Noroeste	0,3	0
	Arco Jacu-Pêssego	0,3	0
	Avenida Cupecê	0,3	0
	Arco Leste	0,3	0
	Fernão Dias	0,3	0
	Arco Tietê	1,2	1,3
	Centro	1,2	1,3
	Arco Tamanduateí	1,2	1,3
	Arco Pinheiros	1,2	1,3
	Arco Jurubatuba	1,2	1,3
	Macroárea de Urbanização Consolidada	0,7	1,3
	Macroárea de Qualificação Urbana	0,6	0,5
	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade	0,3	0
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental	1,0	0
	Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental	1,0	0

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 5. Fator de interesse social (Fs)

Anexo à Lei nº

Usos	Valores de Fs
<b>Uso Habitacional</b>	
Habitação de Interesse Social – HIS	0,0
Habitação do Mercado Popular – HMP Até 50 m <sup>2</sup>	0,4
Habitação do Mercado Popular – HMP de 51 Até 70m <sup>2</sup>	0,6
Habitação com área até 50 m <sup>2</sup>	0,8
Habitação com área de 51 Até 70m <sup>2</sup>	0,9
Habitação com área maior que 70m <sup>2</sup>	1,0
<b>Uso Institucional</b>	
Hospitais Públicos	0,0
Escolas Públicas	0,0
Demais Unidades Públicas de Saúde e Creches	0,0
Unidades Administrativas Públicas	0,0
Entidades Privadas de Serviço Social e de Formação Profissional Vinculadas ao Sistema Sindical	0,0
Instituições de Cultura, Esporte e Lazer	0,0
<b>Entidades Mantenedoras Sem Fins Lucrativos</b>	
Templos Religiosos	0,0
Hospitais e Clínicas	0,3
Universidades	0,3
Escolas e Creches	0,3
Equipamentos Culturais e Afins	0,3
<b>Outras Entidades Mantenedoras</b>	
Hospitais	0,7
Universidades	0,7
Escolas	0,7
Equipamentos Culturais e Afins	0,7
<b>Outras Atividades</b>	<b>1,0</b>

NOTA:

Fator de Interesse Social (Fs) para efeito de cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do potencial construtivo adicional

# Efeitos da Outorga Onerosa na produção das unidades habitacionais

Forma e modelo de cobrança da contrapartida

**1**

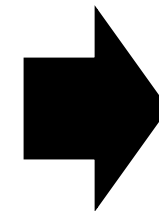
Fluxo de Caixa

Agregado ao preço do terreno

Forma de pagamento !

**2**

Aumento do Preço Final das unidades



Viabilidade dos Empreendimentos

# CAMPINAS

$$C = (CAu - CAb) \times At \times Vmt \times Fp$$

C - contrapartida financeira referente ao potencial construtivo adicional, a ser pago em moeda corrente,

CAu - coeficiente de aproveitamento a ser utilizado pelo empreendimento, que deverá ser menor ou igual ao coeficiente máximo da zona de uso do imóvel,

CAb - coeficiente de aproveitamento básico nos termos do art. 67 desta Lei

Completo do Terreno em metros quadrados,

Vmt - valor para cobrança da outorga, expresso em moeda corrente,

de metro quadrado de terreno, conforme definido no Mapa de

amento variando entre 0 e 1.

COMPARAÇÃO

# SÃO PAULO

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

C = contrapartida financeira relativa a cada m<sup>2</sup> de potencial construtivo adicional;

At = Área de terreno em m<sup>2</sup>;

Ac = Área construída computável total pretendida no empreendimento em m<sup>2</sup>;

V = valor do m<sup>2</sup> do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa,

Fs = fator de interesse social, entre 0 e 1,

Fp = fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos),

# EXEMPLO TERRENO

Area Terreno = 2.000 m<sup>2</sup>

CA bas = 1,0

Fp=1,0

Valor do m<sup>2</sup> do terreno = \$1.500

CA max= 4,0

**CAMPINAS**

$$C = (CAu - CAb) \times At \times Vmt \times Fp$$

$$Ct = (4-1) \times 2000 \times 1500 \times 1 = \$ 9.000.000,00$$

**SÃO PAULO**

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

$$C = (2000/8.000) \times 1.500 \times 1 \times 1 = 375,00 / m^2$$

$$Ct = 375 \times 6.000 = \$ 2.250.000,00$$

$$\begin{array}{c} \uparrow \\ \hline 8.000-2000 \end{array}$$



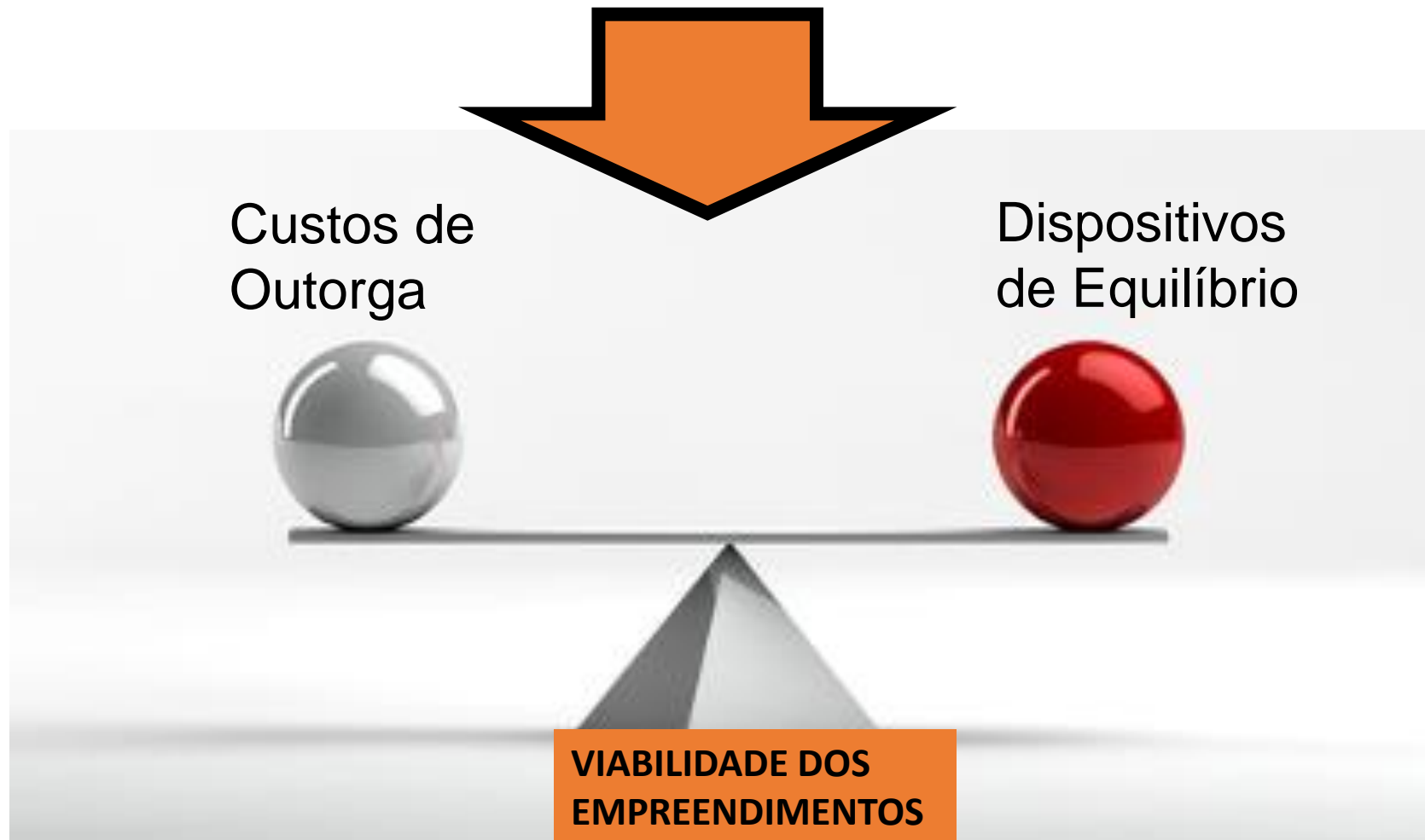
**300 %**



A outorga onerosa  
inviabiliza a produção de  
moradias ?

**Depende !**

A **introdução** de qualquer **componente** em uma matriz de custo, seguramente o **modificará** **proporcionalmente**



# DISPOSITIVOS DE EQUILÍBRIO

## Aumento do poder de compra para aquisição da habitação

- conjunção de fatores, que envolve o aumento da renda, diminuição da taxa de juros e aumento dos prazos de financiamento,
- a aplicação de subsídios governamentais.

Esse “dispositivo” pode permitir a absorção de um incremento de custos e, portanto, da **elevação do preço**, sem solução de continuidade para o mercado.

# Hoje - Um cenário complexo

## Ambiente econômico atual

- A possibilidade do equilíbrio pelo aumento da renda é remota

- aumento dos juros

Expressivo aumento do custo da construção distancia ainda mais os potenciais compradores da aquisição da moradia .

o descasamento entre poder aquisitivo e preço pode inviabilizar a possibilidade da produção habitacional e portanto a aquisição da casa própria.

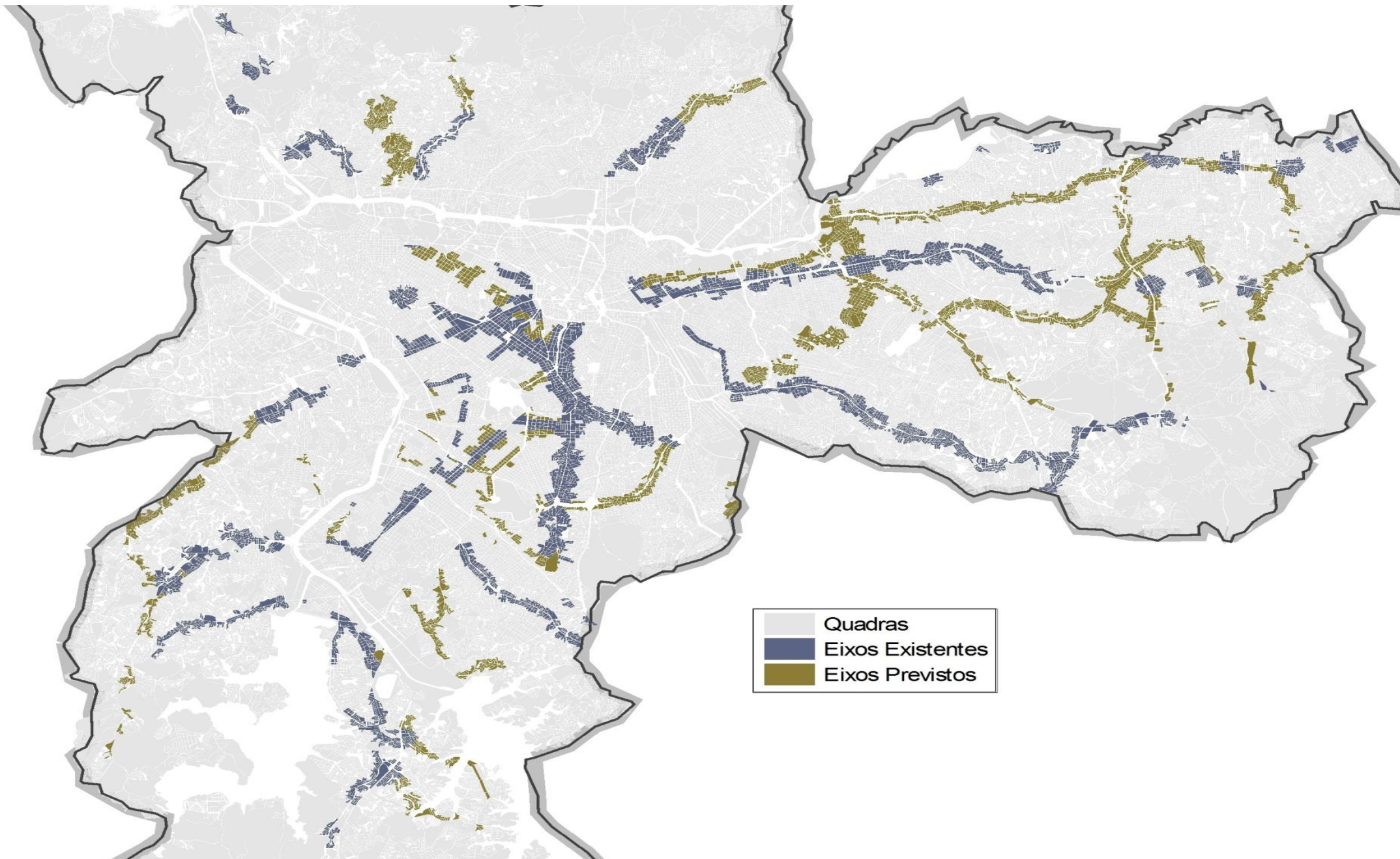
## DISPOSITIVOS DE EQUILÍBRIO

Outorga Onerosa  
Como Instrumento de  
Política Urbana

# Adensamento x Mobilidade



# EIXOS EXISTENTES E PREVISTOS



# **INDUZINDO O CRESCIMENTO AO LONGO DOS EIXOS DE TRANSPORTE**

**Diminuição do custo da  
Outorga Onerosa nos Eixos**

**Efeitos em São Paulo !**



## DISPOSITIVOS DE EQUILÍBRIO

Diminuição do custo de Outorga Onerosa  
através de

**incentivos para áreas não computáveis**

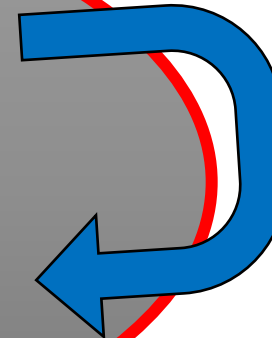
# **AREAS NÃO COMPUTAVEIS**

Áreas que não integram o  
cálculo da Outorga Onerosa

INCENTIVO A EMPREENDIMENTOS  
DE USO MISTO

CONSIDERADAS **NÃO**  
**COMPUTAVEIS** AREAS  
DESTINADAS A USOS NÃO  
RESIDENCIAIS

ATÉ O **LIMITE DE 20%** DA AREA  
TOTAL DO EMPREENDIMENTO



# FACHADA ATIVA



ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com **acesso direto** e abertura para o logradouro publico

# INCENTIVO FACHADA ATIVA

- LOTES COM TESTADA > 20M
- USOS NÃO RESIDENCIAIS NO TERREO , COM ACESSO DIRETO AO LOGRADOURO

ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro publico

AREAS NÃO COMPUTAVEIS ATÉ O LIMITE DE 50% DA AREA DO LOTE



# AREAS PRIVADAS DE USO PUBLICO



# Características das áreas de fruição pública

- Abertas durante todo dia
- Convidativas para os pedestres
- Acesso no nível da calçada /conexão visual com a rua
- Inclusão de espaços para arte



## AREA DE FRUIÇÃO PUBLICA - Requisitos

NÃO PODERÁ SER FECHADA À  
CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES POR  
NENHUMA FORMA DE VEDAÇÃO



PERMITIDO  
CONTROLE DE  
ACESSO NO  
PERIODO  
NOTURNO

LARGURA MINIMA DE 4m

ACESSIBILIDADE UNIVERSAL

MESMO TIPO DE PAVIMENTAÇÃO DA CALÇADA CONTIGUA



## INCENTIVO PARA AREAS DE FRUIÇÃO PUBLICA

Parcela do lotes destinada a fruição publica :

**a) Potencial máximo do lote – calculado pela área total**

**b) da área destinada → 50% potencial máximo de construção será gratuito**

ÁREA FRUIÇÃO PUBLICA = 300 m<sup>2</sup>

CA max = 4,0

Potencial construção gratuito :

$$0,50 \times (300 \times 4) = \mathbf{600 \text{ m}^2}$$

QUOTA AMBIENTAL

## QUOTA AMBIENTAL

ÍNDICE QUE MEDE A EFICÁCIA AMBIENTAL  
EM TERMOS DE COBERTURA VEGETAL E DRENAGEM

Deve obrigatoriamente ser atingida  
uma pontuação mínima

Obtida pontuação superior à mínima  
é possível a concessão de incentivo sob forma de  
desconto no pagamento da outorga onerosa

# DISPOSITIVOS DE EQUILÍBRIO

## Aumento do CA

### Projeto sem Outorga

Area terreno=2.000 m<sup>2</sup>

Valor terreno = R\$ 2.000.000,00

CA=2      Area da unidade = 100m<sup>2</sup>

Area computável = 4.000 m<sup>2</sup>

Numero de unidades  
4.000/100 = 40 un.

Custo do terreno por unidade

2.000.000/40 = **\$50.000/un**

### Projeto com Outorga

Area terreno=2.000 m<sup>2</sup>

Valor terreno = R\$ 2.000.000,00

**CA= 3,5**      Area da unidade = 100 m<sup>2</sup>

Area computável = 7.000 m<sup>2</sup>

Numero de unidades=  
7.000m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> = 70 un.

Equilíbrio = Manutenção do Custo do terreno por unidade

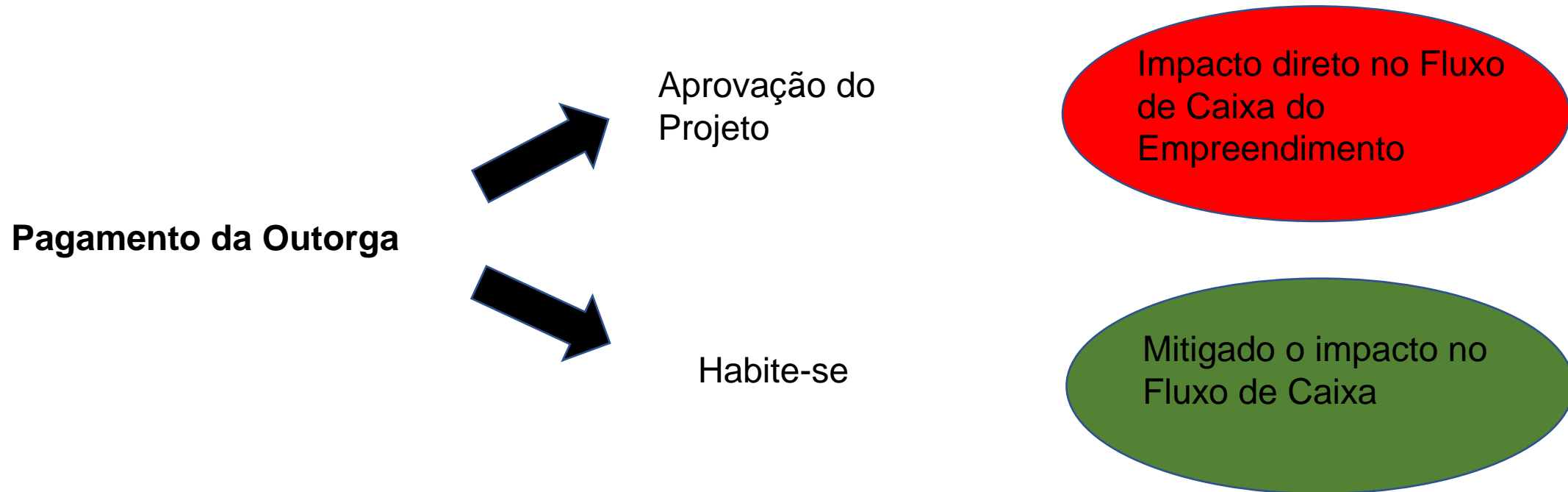
$$\text{\$50.000/un} = \frac{Vt + \text{Outorga}}{70\text{un.}}$$



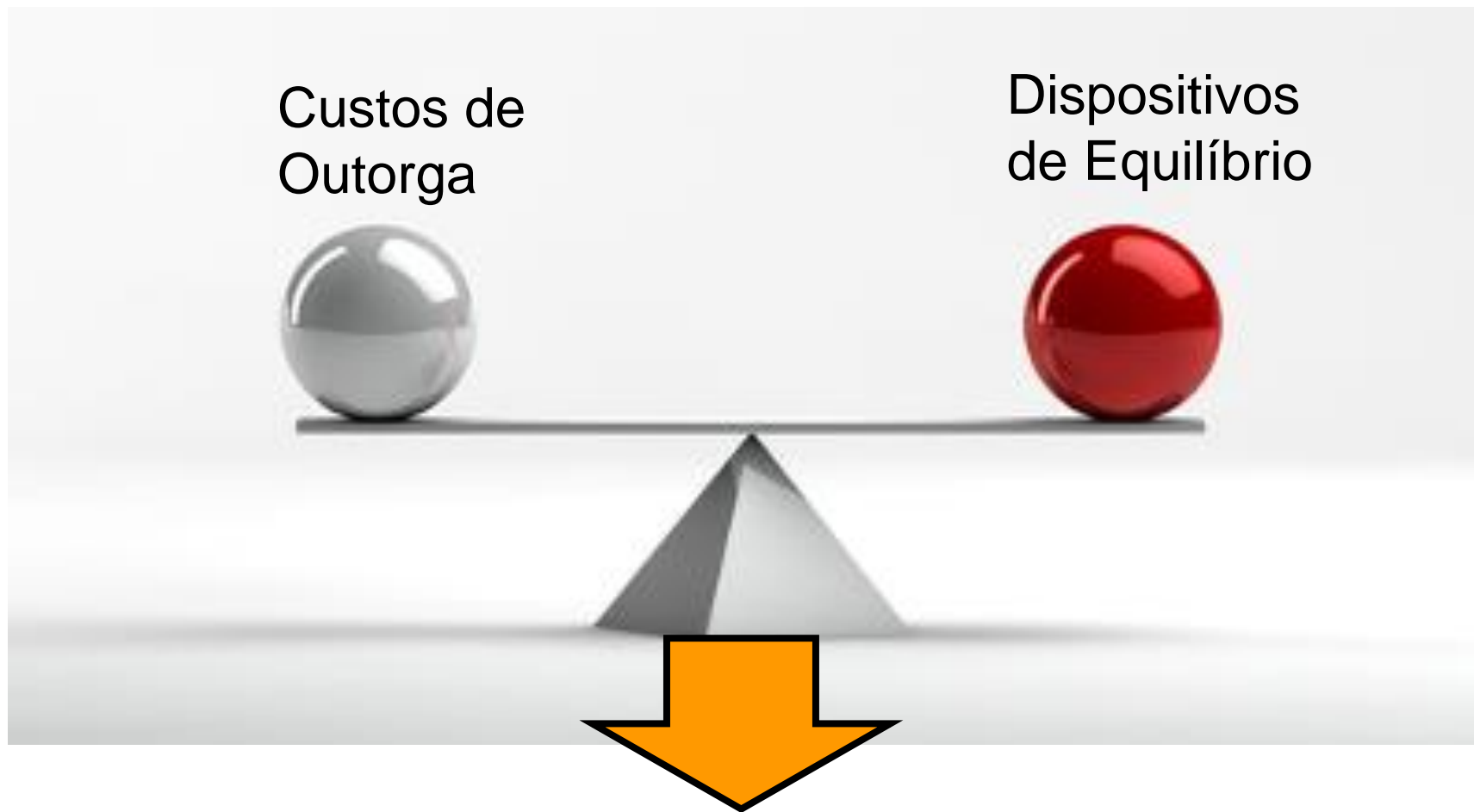
**Outorga = R\$ 1.500.000,00**

# DISPOSITIVOS DE EQUILÍBRIO

Fluxo de caixa do Empreendimento



# Outorga Onerosa - Busca do Equilíbrio



Viabilidade da  
produção  
Imobiliária

Implementação de  
Políticas  
Urbanísticas

Arrecadação  
de fundos

# Outorga Onerosa

Associada de  
forma equilibrada e inteligente  
aos modelos de adensamento

Pode ser aliada importante no  
processo de  
desenvolvimento da cidades

**Caso contrario....**

**Efeitos devastadores , com prejuízos de difícil recuperação !**