

Promoção



Realização



21 a 25 de setembro de 2009
Hotel Maksoud Plaza – São Paulo

INSTRUMENTOS LEGAIS PARA A CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E SEU REINVESTIMENTO EM PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

Palestrante: **Heloisa Proença**



HELOÍSA PROENÇA
setembro 2009

INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO URBANO EM SÃO PAULO

- marco jurídico e técnico para o ordenamento do solo: “**Estatuto da Cidade**” – (Lei Federal 10.257/2001);
- **Plano Diretor Estratégico** – Lei Municipal 13.430/2002;
- **Lei de uso e ocupação do solo** – Lei 113885/2004, em que se definem os usos e os índices básicos e máximos para cada tipologia de zona de uso;
- **Planos Regionais** definidos para cada Subprefeitura, 31 no total - de 2004, anexos à lei de zoneamento, em que se definem os usos e índices de aproveitamento do solo por zonas de uso;
- leis específicas referentes a cada instrumento, como as leis específicas de cada Operação Urbana;

INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

- a legislação brasileira apresenta um conjunto de instrumentos urbanísticos de grande capacidade para a captação da valorização imobiliária, decorrente de vários anos de experiências, os quais estão consolidados no *Estatuto da Cidade* (Lei Federal 10.257/2001), e detalhados nos Planos Diretores e nas Leis de Uso e Ocupação do Solo de cada Município;
- entre tais instrumentos merece destaque por seu alcance a **Operação Urbana Consorciada**, onde grandes regiões urbanas são objeto de um projeto urbano tendo por base um conjunto de obras de infraestrutura pré-definidas, as quais serão financiadas pela “venda de exceções” ao zoneamento regular, através do aumento do potencial construtivo e de mudanças de uso; uma das formas de antecipação de recursos é pela emissão de títulos mobiliários (CEPACs), cuja operação é algo complexa;
- o instrumento pioneiro na captação da “mais-valia” imobiliária para reinvestimento na solução de problemas de desenvolvimento urbano foram as **“Operações Interligadas”**, editadas por lei municipal em 1988, institucionalizando a figura do “solo criado”;

INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

O SOLO CRIADO

- concessão de direitos de construção adicionais ao zoneamento regular
- **“Operações Interligadas”**:
 - período de implementação: 1988-1998;
 - aplicável a todo o território urbano;
 - “plus-valia” resulta da prerrogativa da Municipalidade em permitir a “criação de solo”, adicional aos limites estabelecidos pelo zoneamento regular;
 - aplicação dos recursos em habitações de interesse social para a população de baixa renda;
 - 313 casos realizados, USD 122 milhões (~11.000 habitações).
 - depois da aprovação do atual Plano Diretor em 2002, foi reeditado como **“outorga onerosa do direito de construir”**

INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

- é a possibilidade de se construir acima do permitido pelo coeficiente básico definido para a zona de uso até o limite do coeficiente máximo de cada zona, mediante a **outorga onerosa** do direito de construir;
- para cada um dos Distritos que compõem a cidade foi definido um **estoque de área adicional de construção** que pode ser obtido mediante pagamento;
- os recursos auferidos são direcionados para o Fundo Municipal de Urbanização – FUNDURB – e utilizado na implantação de melhorias na cidade como um todo – **mecanismo redistributivo**

INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Dispõe a lei federal - *Estatuto da Cidade*:

- Plano Diretor poderá definir as áreas onde o direito de construir poderá superar o coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida onerosa (Artº 28);
- Plano Diretor definirá também os limites máximos a serem atingidos em cada área;
- poderá ainda estabelecer em que área será permitida a alteração onerosa do uso do solo (Artº 29);
- Lei específica estabelecerá (Artº 30):
 - a forma de cálculo para a cobrança;
 - os casos passíveis de isenção do pagamento;
 - a contrapartida do beneficiário;

INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

- é a possibilidade de construir acima do permitido pela aplicação do coeficiente básico **até o limite estabelecido pela aplicação do coeficiente máximo**, mediante contrapartida onerosa;
- **aplicável a toda Macrozona de Qualificação e Estruturação Urbana**, incluindo-se as Áreas de Intervenção Urbana, as Áreas de Operações Urbanas aprovadas por leis específicas e as zonas de uso cujo coeficiente de aproveitamento máximo for maior que o básico;
- não se aplica nas antigas Zonas Z1 (ZER), Z9 , Z17, Z18 e corredores Z8-CR a elas lindeiros (exceto se contidas em áreas de Operação Urbana); Zonas ZEPEC (Preservação Cultural);
- mantidos os critérios de cálculo de contrapartidas estabelecidas nas leis de Operação Urbana já aprovadas em vigor

INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL

- diferença entre Potencial Construtivo Máximo e Potencial Construtivo Básico
- **Limites:**
 - no lote: **dado pelo C.A. máximo da Zona**
 - na Região: **dado pelo Estoque de Potencial Construtivo Adicional**
- **Cálculo da Contrapartida**
 $Ct = Fp \times Fs \times B$ onde:
 - **Fp** - Fator de Planejamento (entre 0,65 e 1,0), definido no **Quadro nº 15A**
 - **Fs** - Fator de Interesse Social (entre 0 e 1,0), definido no **Quadro nº 16A**
 - **B** = $Vt/CA_{\text{básico}}$
 - **Vt**=valor do m² de terreno na PGV
 - **Ct**= Contrapartida financeira relativa a cada m² de área construída adicional
- a outorga onerosa de potencial adicional de construção resultou em **R\$ 105 milhões até dezembro de 2007.**

OUTORGA ONEROSA

Quadro 15A – fatores F_p

Distrito	Residencial	Não Residencial
Penha	0,8	1,0
Santana	0,6	0,7
Santo Amaro	0,6	0,8
Vila Mariana	0,7	1,0
Perdizes	0,8	1,0
Campo Belo	0,7	0,9
Pinheiros	0,7	0,9

OUTORGA ONEROSA

Quadro 16A fatores Fs

USO	Valores Fs
USO HABITACIONAL:	
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – HIS	0,0
HABITAÇÃO DO MERCADO POPULAR – HMP Até 50 m ²	0,0 0,7
HABITAÇÃO DO MERCADO POPULAR – HMP Até 70m ²	1,0
HABITAÇÃO com área maior que 70m ²	
INSTITUCIONAL:	
Hospitais públicos	0,0
ESCOLAS públicAs	0,0
POSTOS públicos DE SAÚDE E CRECHES	0,0
UNIDADES ADMINISTRATIVAS	0,0
INSTITUIÇÕES DE CULTURA ESPORTE E LAZER	0,0
ENTIDADES MANTENEDORAS SEM FINS LUCRATIVOS	
TEMPLOS RELIGIOSOS	0,0
HOSPITAIS E CLÍNICAS	0,0
UNIVERSIDADES	0,0
ESCOLAS E CRECHES	0,0
EQUIPAMENTOS CULTURAIS E AFINS	0,0
OUTRAS ENTIDADES MANTENEDORAS DE:	
HOSPITAIS	0,5
UNIVERSIDADES	0,5
ESCOLAS	0,5
EQUIPAMENTOS CULTURAIS E AFINS	0,5
OUTRAS ATIVIDADES	1,0

OUTORGA ONEROSA

ESTOQUES DE ÁREA CONSTRUÍDA ADICIONAL

(em m² - válidos p/ período 2000/2009)

Distrito	Total	Residencial	N-Resid.
Penha	180.000	150.000	30.000
Santana	250.000	190.000	60.000
Santo Amaro	350.000	250.000	100.000
Vila Mariana	300.000	200.000	100.000
Perdizes	270.000	230.000	40.000
Campo Belo	120.000	100.000	20.000
Casa Verde	70.000	50.000	20.000

OUTORGA ONEROSA

ESTOQUES DE ÁREA CONSTRUÍDA ADICIONAL

(em m² - restante em 18/09/09)

Distrito	Residencial Restante	N-Resid. Restante
Cambuci	(20.000) 1	
Campo Grande	(130.000) 3	
Santo Amaro	(32.000) 22	
Lapa	(75.000) 730	
V. Leopoldina	(190.000) 453	
Mooca		(40.000) 7
V. Formosa		(40.000) 72

INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

$$C.A._{max} > 4,0$$

- Onde o C.A. Máximo pode ser superior à 4,0 ?
 - a) nas **Operações Urbanas** vigentes e futuras – a depender de suas leis específicas;
 - b) nas **Áreas de Intervenção Urbana - AIUs**, onde as leis específicas poderão estabelecer $CA > 4,0$ nos lotes situados em um raio de 600m em torno de estações de transporte ferroviário, desde que o C.A. Bruto não ultrapasse o 4,0;
 - c) na **Operação Urbana Centro**, cujas disposições vigentes foram mantidas e onde o C. A. pode chegar até 12;

INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

AS OPERAÇÕES URBANAS EM SÃO PAULO

- o Município de São Paulo apresenta boa experiência com as **Operações Urbanas**, que soma mais de uma década e meia, com resultados variáveis em função da demanda do mercado imobiliário, tanto maiores quanto mais “aquecidas” as áreas em que se desenvolvem;
- cada Operação Urbana deve ser objeto de uma **lei específica**, que poderá prever:
 - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como das normas edilícias;
 - a regularização de construções, reformas ou ampliações.
- a lei específica poderá prever a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – **CEPAC's** ;
- os recursos serão aplicados na própria área da Operação Urbana.

INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

AS OPERAÇÕES URBANAS EM SÃO PAULO

- **grandes perímetros**: envolvem área de 400 ou mais hectares;
- aplicável na área definida pelo perímetro da Operação Urbana;
- **adesão voluntária** pelos empreendedores privados;
- “plus-valia” resulta da implantação ou ampliação de infraestrutura urbana nas regiões envoltas;
- recursos advindos da “**outorga onerosa do direito de construir**”, aplicáveis só dentro dos perímetros e para as finalidades da Operação;
- exigência de **estudos de impacto** no meio ambiente e na vizinhança;
- possibilidade de uso de **CEPAC's** (Certificados de Potencial Adicional de Construção – mecanismo de titularização);
- prevalecem sobre os Planos Regionais (Planos Parciais).

INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

- Devem ser previstas através de leis específicas, que deverão conter:
 - definição da área a ser atingida;
 - programa básico de ocupação da área;
 - programa de atendimento econômico e social para a população atingida;
 - finalidades da operação;
 - estudo prévio de impacto de vizinhança;
 - contrapartida a ser exigida dos beneficiários;
 - forma de controle da operação, com participação da sociedade civil.

INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS CAs e DISPOSIÇÕES

- **Coeficiente de Aproveitamento:**
 - Básico = estabelecido pelo zoneamento em cada zona de uso
 - Máximo = 4,0
- nas Operações Urbanas atualmente vigentes ficam asseguradas as disposições de suas leis específicas;
 - C.A. máximo das leis de Operação Urbana valem também para as ZEIS incluídas em seus perímetros;
- os recursos das Operações Urbanas são direcionados para **fundos específicos** e **só podem ser utilizados na implantação dos projetos previstos** nas leis de cada Operação Urbana; a gestão desses fundos é feita de modo compartilhado entre Prefeitura e sociedade civil.
- Os Planos Regionais devem observar as disposições das leis específicas de Operações Urbanas.

INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

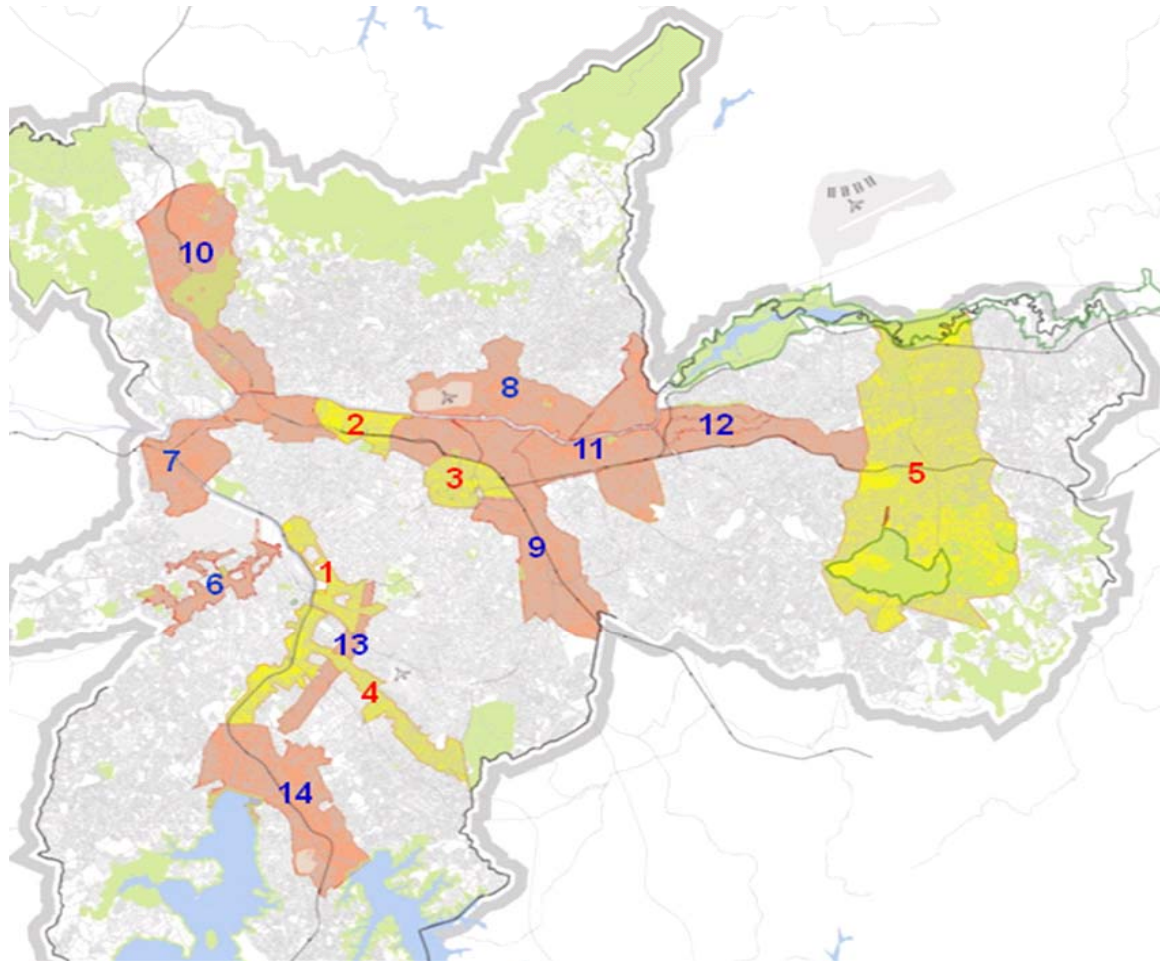
CEPAC

Certificado de Potencial Adicional de Construção

- obrigatoriamente vinculados aos perímetros da Operações Urbanas e dependentes de aprovação de leis específicas;
- emitidos pelo Município, alienados em leilão público ou utilizados diretamente no pagamento de obras, desapropriações e aquisição de terrenos para HIS;
- podem ser livremente negociados, mas convertidos em direito de construir somente na área objeto da Operação Urbana;
- tabela de equivalência de CEPACs com:
 - m² de potencial adicional de construção;
 - mudança de uso e/ou de parâmetros urbanísticos;
- possibilidade de antecipação de arrecadação de recursos pela Municipalidade;

OPERAÇÕES URBANAS EM SÃO PAULO

- Existentes e Propostas -



OPERAÇÕES URBANAS EXISTENTES (05)

- 1 – FARIA LIMA
- 2 – ÁGUA BRANCA
- 3 – CENTRO
- 4 – ÁGUA ESPRAIADA
- 5 – RIO VERDE / JACÚ

OPERAÇÕES URBANAS PROPOSTAS (09)

- 6 – VILA SÔNIA
- 7 – VILA LEOPOLDINA
- 8 – CARANDIRU / VILA MARIA
- 9 – DIAGONAL SUL
- 10 – DIAGONAL NORTE
- 11 – CELSO GARCIA
- 12 – AMADOR BUENO
- 13 – SANTO AMARO
- 14 – PÓLO DESENVOLVIMENTO SUL

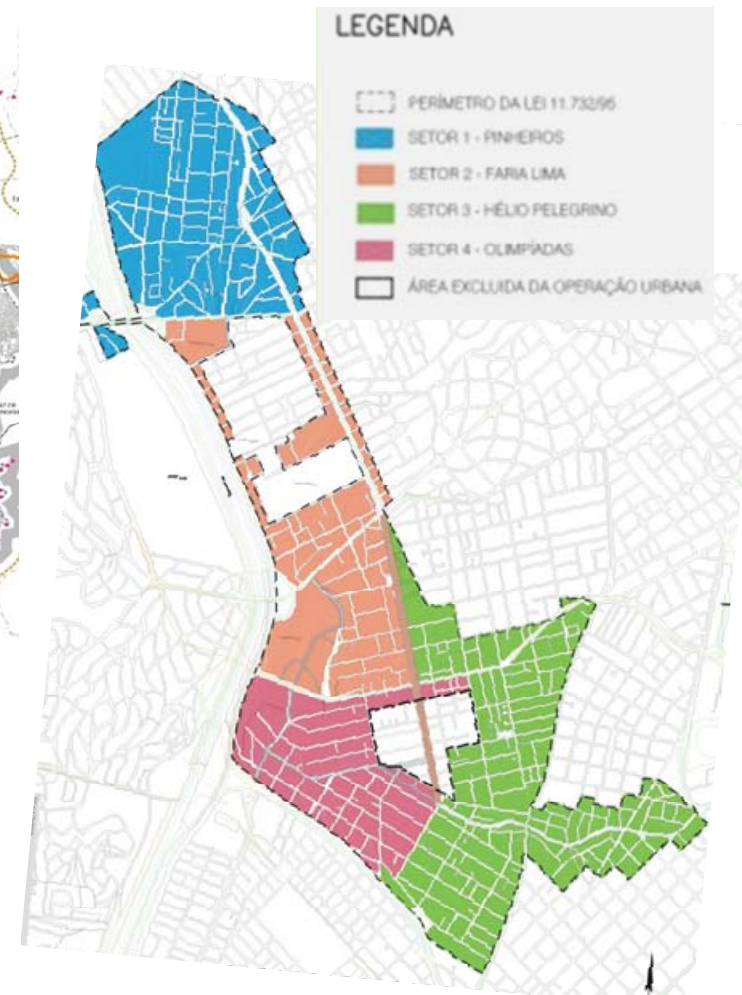
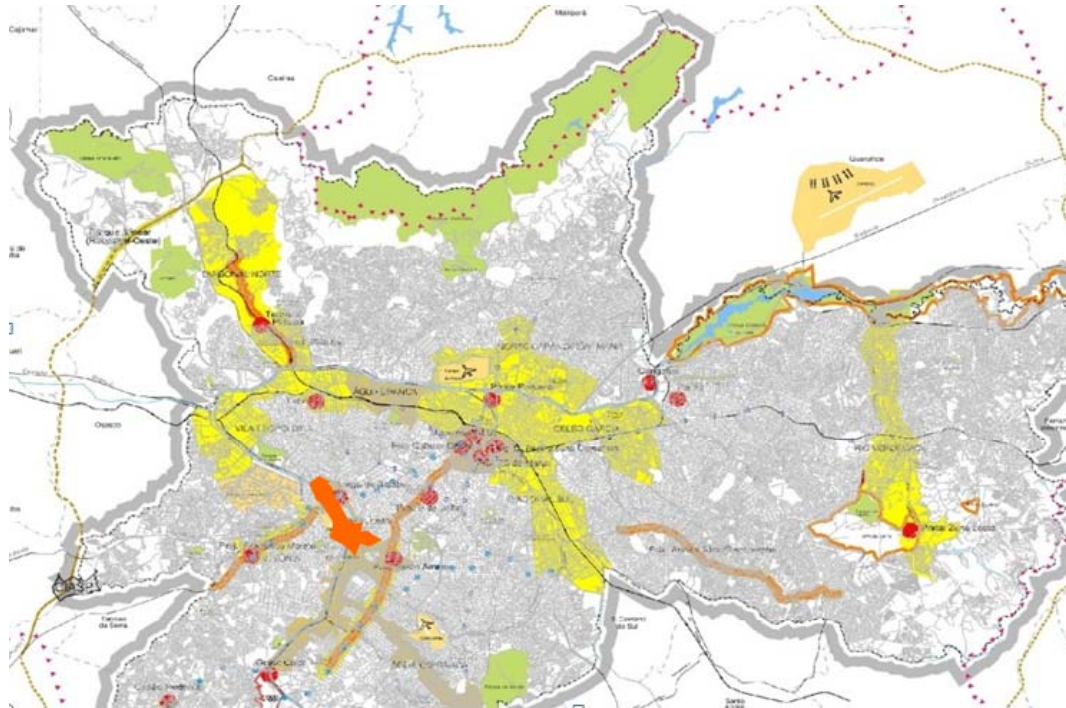
INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

- **EXISTENTES (05):**
CENTRO; ÁGUA BRANCA;
FARIA LIMA; ÁGUA ESPRAIADA; RIO VERDE-JACÚ
- **NOVAS OPERAÇÕES (09) (a serem criadas por lei):**
 - DIAGONAL SUL (eixo do Tamanduateí) ;
 - DIAGONAL NORTE (Pirituba);
 - CARANDIRU-VILA MARIA ;
 - RIO VERDE-JACU;
 - VILA LEOPOLDINA;
 - VILA SONIA;
 - CELSO GARCIA;
 - SANTO AMARO
 - TIQUATIRA

INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA



OPERAÇÕES URBANAS EM SÃO PAULO

Resultados Obtidos (1)

Operação Urbana Faria Lima - Lei 11.732/95, Lei 13.769/04 e Lei 13.871/04

ESTOQUE DE ÁREA CONTRUÍDA ADICIONAL 1995/2009		
OUC-FL	ACA	%
Período 1995/2203	940.000,00	61%
Período 2004/2209	604.600,00	39%
Estoque Consumido	1.544.600,00	100%
Estoque Disponível	705.400,00	31%
Estoque Total OUC	2.250.000,00	100%

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO										
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO (m²)		ESTOQUE CONSUMIDO (m²)		ESTOQUE EM ANÁLISE (m²)		PROPOSTAS PENDENTE POR INSUFICIÊNCIA DE ESTOQUE		ESTOQUE DISPONÍVEL (m²)	
	RESIDENCIAL	NAO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NAO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NAO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NAO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NAO RESIDENCIAL
HÉLIO PELEGRINO	292.445,00	182.505,00	83.900,83	52.742,96	33.871,67	0,00	0,00	0,00	208.544,17	129.762,04
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	28.287,27	60.145,15	2.544,72	7.714,50	0,00	0,00	259.902,73	13.569,85
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	31.774,91	16.249,71	0,00	4.456,09	0,00	0,00	254.920,09	80.350,29
OLIMPIADAS	190.440,00	95.565,00	2.079,10	95.563,13	0,00	0,00	0,00	1.856,00	188.360,90	1,87
TOTAL	1.506.155,00		370.743,06		48.586,98		1.856,00			

OPERAÇÕES URBANAS EM SÃO PAULO

Resultados Obtidos (1)

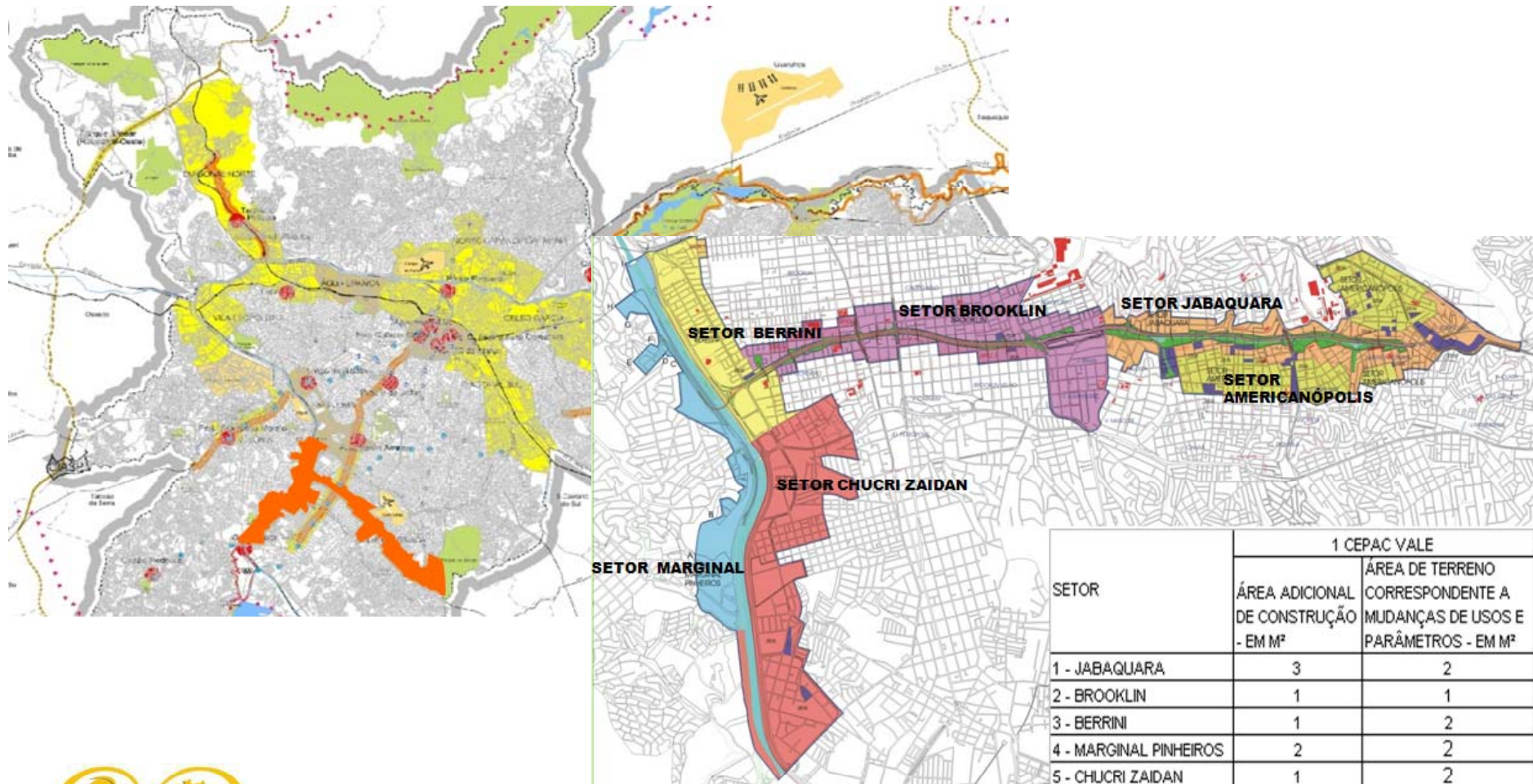
Operação Urbana Faria Lima - Lei 11.732/95, Lei 13.769/04 e Lei 13.871/04

RECURSOS ARRECADADOS (R\$) - julho 95 a julho 2009	
OUC-FL	R\$
Outorga Onerosa	394.423.840,35
CEPAC - Leilão	433.364.464,18
CEPAC - Colocação Privada	140.971.609,42
Rendimento s/ Aplicação Financeira	61.750.444,90
TOTAL ARRECADADO	1.031.107.742,90

RESUMO DE CEPAC	
LEILOADO	309.471
COLOCAÇÕES PRIVADA	117.452
CONVERTIDO	(344.055)
EM CIRCULAÇÃO	82.868

INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA



OPERAÇÕES URBANAS EM SÃO PAULO

Resultados Obtidos (2)

Operação Urbana Consorciada Água Espreada - Lei 13.260/01

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (em 08/09/2009)

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO									
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO POR SETOR (m²) *	ESTOQUE CONSUMIDO		PROPOSTAS EM ANÁLISE		PROPOSTAS PENDENTE POR INSUFICIÊNCIA DE ESTOQUE		ESTOQUE DISPONÍVEL	
		RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	MÁXIMO NÃO RESIDENCIAL	TOTAL
BROOKLIN	1.500.000,00	272.349,00	0,00	23.838,20	0,00	0,00	0,00	1.050.000,00	1.227.651,00
BERRINI	250.000,00	56.832,23	174.997,60	9.787,00	0,00	0,00	62.782,70	2,40	18.170,17
MARGINAL PINHEIROS	600.000,00	85.217,23	93.799,30	0,00	0,00	0,00	0,00	326.200,70	420.983,47
CHUCRI ZAIDAN	2.000.000,00	122.128,12	110.177,76	8.769,57	21.156,00	0,00	0,00	1.289.822,24	1.767.694,12
JABAQUARA	500.000,00	7.709,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	492.290,15
TOTAL PERMITIDO	3.750.000,00	544.236,42	378.974,66	42.394,77	21.156,00	0,00	62.782,70		
		923.211,08		63.550,77		62.782,70			

RECURSOS ARRECADADOS (R\$) - até 31/07/09

OUC-AE	R\$
CEPAC - Leilão	640.110.573,00
CEPAC - Colocação Privada	55.030.819,86
Receita Financeira	46.741.479,60
TOTAL ARRECADADO	741.882.872,46

OUTRAS OPERAÇÕES URBANAS

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

- incentivo às atividades que reforcem o perfil de *Cidade Mundial*: as áreas destinadas a cinemas, teatros, salões de festas, anfiteatros, salas de espetáculos, auditórios para conferências e convenções, museus – (além das destinadas a creches e escolas) não serão computadas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e estão dispensadas da exigência de estacionamento;
- C.A. 6,0 para edifícios residenciais e edifícios-garagem (que podem se sobrepor gerando um edifício de uso misto com coeficiente de até 12 vezes a área do lote, desde que a garagem tenha acesso independente);
- C.A. 12 para hotéis de turismo: 6 para apartamentos,
2 para serviços e
4 para garagem;
- imóveis exclusivamente residenciais estão dispensados de reserva de espaço para garagem;
- definição da contrapartida depende de apresentação de **laudo avaliatório** pelo interessado;

OUTRAS OPERAÇÕES URBANAS

OPERAÇÃO URBANA CENTRO Transferência do Potencial Construtivo

- edifícios tombados: poderiam transferir o potencial construtivo não-utilizado para imóveis dentro ou fora do perímetro da Operação;
- **Ação Direta de Inconstitucionalidade** - *mérito julgado; o artº 220 do novo Plano Diretor prevê possibilidade de transferência para uma faixa de 300m ao longo dos eixos de transporte público de massa e nos círculos de 600m no entorno das estações de transporte metroviário ou ferroviário;*
- mecanismo: compatibilização, para os imóveis envolvidos na Operação (cessionários e cedentes), tanto do potencial de área construída a ser transferida, quanto dos valores venais e daqueles referentes às obras de recuperação do imóvel tombado. (fórmula contida na Lei)
- destinação de recursos provenientes das contrapartidas financeiras:
 - obras de melhoria urbana;
 - recuperação e reciclagem de edifícios públicos em geral;
 - pagamento de desapropriações e no restauro de imóveis tombados.

OUTRAS OPERAÇÕES URBANAS

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

- 36 propostas protocoladas e 08 propostas aprovadas para compra de potencial adicional de construção ou exceções à LUOS até outubro de 2007
- R\$ **24 milhões** em recursos financeiros
- geração de recursos para intervenções de re-urbanização: **Praça do Patriarca, Corredor Cultural, desapropriações Nova Luz e Praça das Artes;**

CONTA VINCULADA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

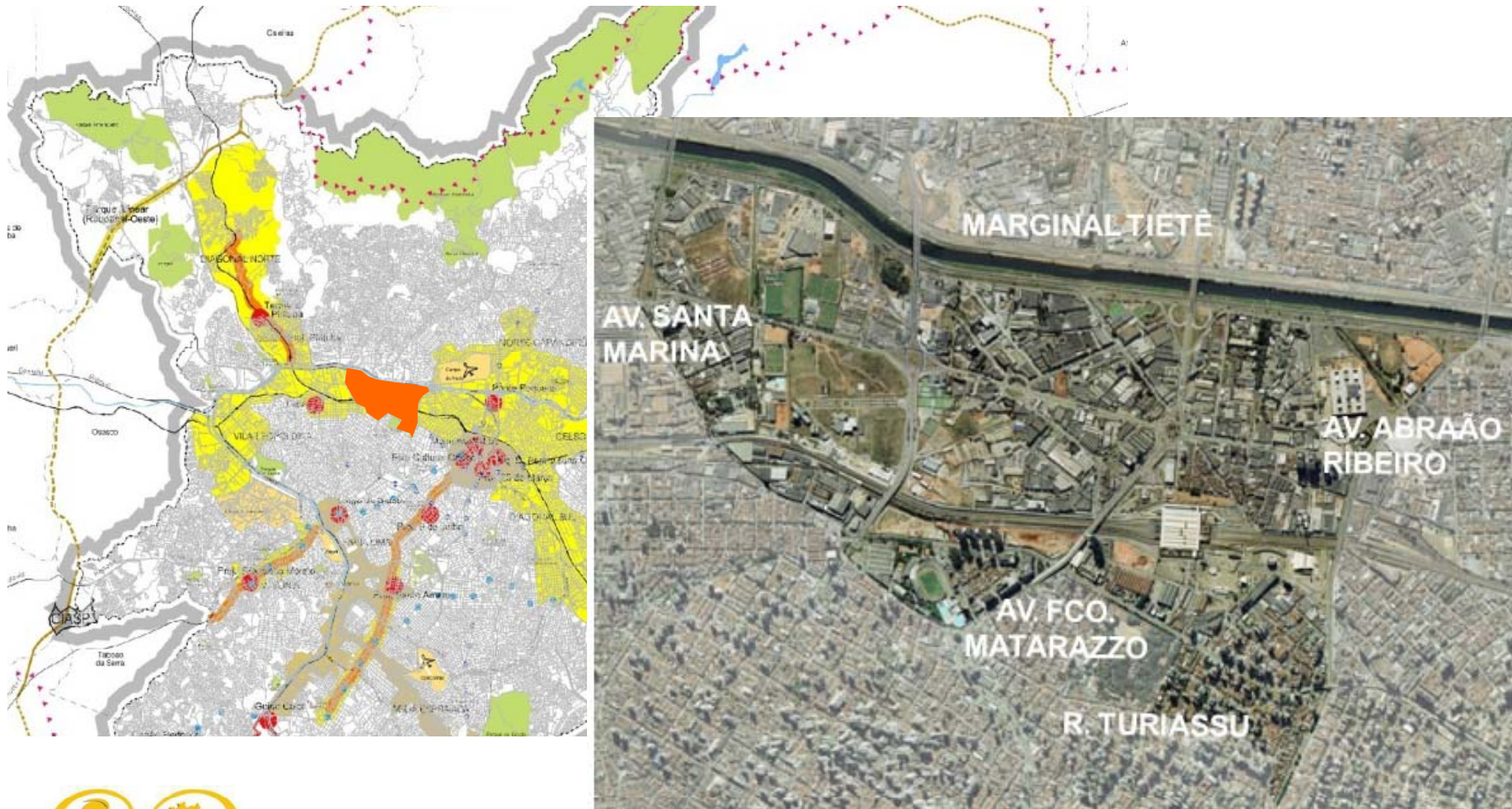
Entradas R\$ 24.068.901,77

- **Receita Financeira R\$ 5.826.455,54**
- **Outorga Onerosa R\$ 18.232.446,23**

O TOTAL DE RECURSOS ESTIMADOS PARA RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS TOMBADOS FOI DE R\$ 4.205.494,06

OUTRAS OPERAÇÕES URBANAS

OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA



OUTRAS OPERAÇÕES URBANAS

OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA - Lei 11.774 / 95

- aprovada em 1995, em região caracterizada pela existência de muitas áreas ociosas de propriedade pública (*rede ferroviária*); no entanto, sendo uma área totalmente plana, apresenta problemas de drenagem, carecendo de investimentos em infra-estrutura;
- objetivos:
 - complementar o sistema viário da região
 - elaborar diagnóstico dos problemas de drenagem
 - implantar obras de drenagem
 - implantar até 630 unidades de Habitação de Interesse Social
 - promover a ocupação racional dos espaços vazios ou sub - utilizados
- obras previstas:
 - implantação de um sistema de drenagem eficiente;
 - ligações viárias importantes para a estruturação do sistema de circulação.
- potencial construtivo adicional de **1,2 milhões de m²**, 900 mil não-residenciais e 300 mil m² residenciais;

OUTRAS OPERAÇÕES URBANAS

OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA

- outros mecanismos previstos: o reparcelamento do solo, a regularização de construções e a cessão onerosa do espaço público aéreo e subterrâneo, visando facilitar a transposição da via férrea que secciona a área em questão;
- análise urbanística é feita caso a caso por um Grupo Intersecretarial da Prefeitura;
- CTLU delibera sobre aprovação;
- contrapartidas dependem de apresentação de **laudo avaliatório** pelo interessado e podem ser pagas em dinheiro, obras ou imóveis;
- recursos financeiros são depositados num Fundo administrado pela Prefeitura (Secretaria de Finanças / Gabinete do Prefeito / SEMPLA / EMURB);
- Conselho do Fundo decide onde aplicar os recursos;
- maior proposta aprovada: área de mais de 700 mil m² nos terrenos da antiga Indústria Matarazzo, entre a ferrovia e a Av. Francisco Matarazzo, com contrapartida de aproximadamente R\$ 21 milhões, a serem pagos em obras públicas executadas pelo proponente

OUTRAS OPERAÇÕES URBANAS

OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO						
SETORES	ESTOQUE CONSUMIDO (m ²)		PROPOSTAS EM ANÁLISE (m ²)		PORCENTAGEM CONSUMIDA	
	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
SETOR A	45.621,12	21.939,75	0,00	1.943,02	15,21%	2,44%
SETOR B	0,00	3.662,04	286.983,71	9.599,44	0,00%	0,41%
SETOR C	59.498,48	76.235,57	5.171,56	80.675,20	19,83%	8,47%
SETOR D	5.639,79	58.483,44	0,00	0,00	1,88%	6,50%
SETOR E	19.179,86	0,00	0,00	0,00	6,39%	0,00%
TOTALIZAÇÃO	129.939,25	160.320,80	292.155,27	92.217,66		
	290.260,05		384.372,93 (*)			

RESUMO ESTOQUES		
	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
LIMITE DE ESTOQUE	300.000,00	900.000,00
CONSUMIDO	129.939,25	160.320,80
EM ANÁLISE	292.155,27	92.217,66
DISPONÍVEL	170.060,75	739.679,20

OUTROS INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA - A.I.U.

- compreendem **Áreas de Operação Urbana, de Projeto Estratégico, Parques Lineares, Eixos e Pólos de Centralidade,** e áreas para implantação das **Redes Estruturais Viária e de Transporte** e do **Rodoanel Metropolitano;**
- devem se criadas por **lei específica** e **poderão superar o C.A. 4,0 mediante outorga onerosa** ou Transferência de Potencial Construtivo;
- até aprovação das leis específicas de cada A.I.U., as disposições de parcelamento uso e ocupação do solo serão estabelecidos pela nova LPUOS e pelos Planos Regionais;

OUTROS INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA - A.I.U.s

- Faixas de **200m** ao longo dos Parques Lineares;
- Faixas de **300m** ao longo das vias estruturais da **Rede Viária Estrutural**;
- Faixas de **300m** ao longo dos alinhamentos do sistema de Transporte Coletivo de Massa – Metrô, Ferrovia , Veículos leves sobre pneus VLP e sobre trilhos VLT;
- Círculos de **600m** no entorno das estações metroviárias ou ferroviárias;
- Faixas de **300m** ao longo dos eixos de centralidade;
- **A.I.U.s** ao longo do **Rodoanel**:
 - faixas de **500m** nos trechos de Macrozona de Estruturação Urbana;
 - faixas de **300m** nos trechos da Macrozona de Proteção Ambiental;
 - para usos relacionados a depósitos atacadistas, centrais de distribuição e transportadoras.

OUTROS INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A.I.U.s- Transporte Público Coletivo

- **AIUs Transporte Público Coletivo:** direitos de “solo criado” no entorno das **estações** (600m de raio) **ou eixos de transporte coletivo** (300m para cada lado), com destinação dos recursos auferidos para aplicação na implantação e melhoria das linhas de transporte público por meio da outorga onerosa do potencial construtivo adicional;
- ainda **dependem de regulamentação**, não são aplicáveis até o presente;
- não está definida a forma de cálculo da outorga onerosa para aquisição de potencial adicional;

OUTROS INSTRUMENTOS DE CAPTAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

CONCESSÃO URBANÍSTICA

- associação público-privada na qual o privado assume, às suas expensas, prerrogativas que seriam tradicionalmente do Poder Público (como desapropriações e execução de infraestrutura);
- necessidade de normatização urbanística e de apresentação de garantias definidas na lei da concessão;
- o concessionário privado paga ao Poder Público contrapartidas resultantes dos benefícios auferidos na área concessionada ;
- persistem dúvidas sobre a possibilidade legal da expropriação do concessionário para fins de aproveitamento de mercado;
- sem casos testados: o caso pioneiro é o Projeto Nova Luz (revitalização urbana - Centro de São Paulo), ora em processo de licitação para elaboração do projeto urbanístico.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- a legislação brasileira apresenta um conjunto de instrumentos urbanísticos de grande capacidade para a captação da valorização imobiliária, decorrente de vários anos de experiências, os quais estão consolidados no *Estatuto da Cidade* (Lei Federal 10.257/2001), e detalhados nos Planos Diretores e nas Leis de Uso e Ocupação do Solo de cada Município;
- o Município de São Paulo apresenta boa experiência com as **Operações Urbanas**, que soma mais de uma década e meia, com resultados variáveis em função da demanda do mercado imobiliário, tanto maiores quanto mais “aquecidas” as áreas em que se desenvolvem; apenas as **Operações Urbanas Faria Lima e Água Espraiada** já recolheram **R\$ 1,8 bilhão em contrapartidas**;
- os outros instrumentos citados – **AIUs e Concessão Urbanística** – ainda não estão devidamente regulamentados e carecem ainda de aplicação prática.

Comunicados

Os conceitos e opiniões apresentados nesta atividade são de responsabilidade exclusiva do palestrante.

O Congresso não se responsabiliza por opiniões ou pareceres emitidos por terceiros, associados ou não, ou pelo emprego indevido das informações aqui contidas.

É proibida a reprodução total ou parcial deste material sem a aprovação prévia e por escrito do XV COBREAP.

