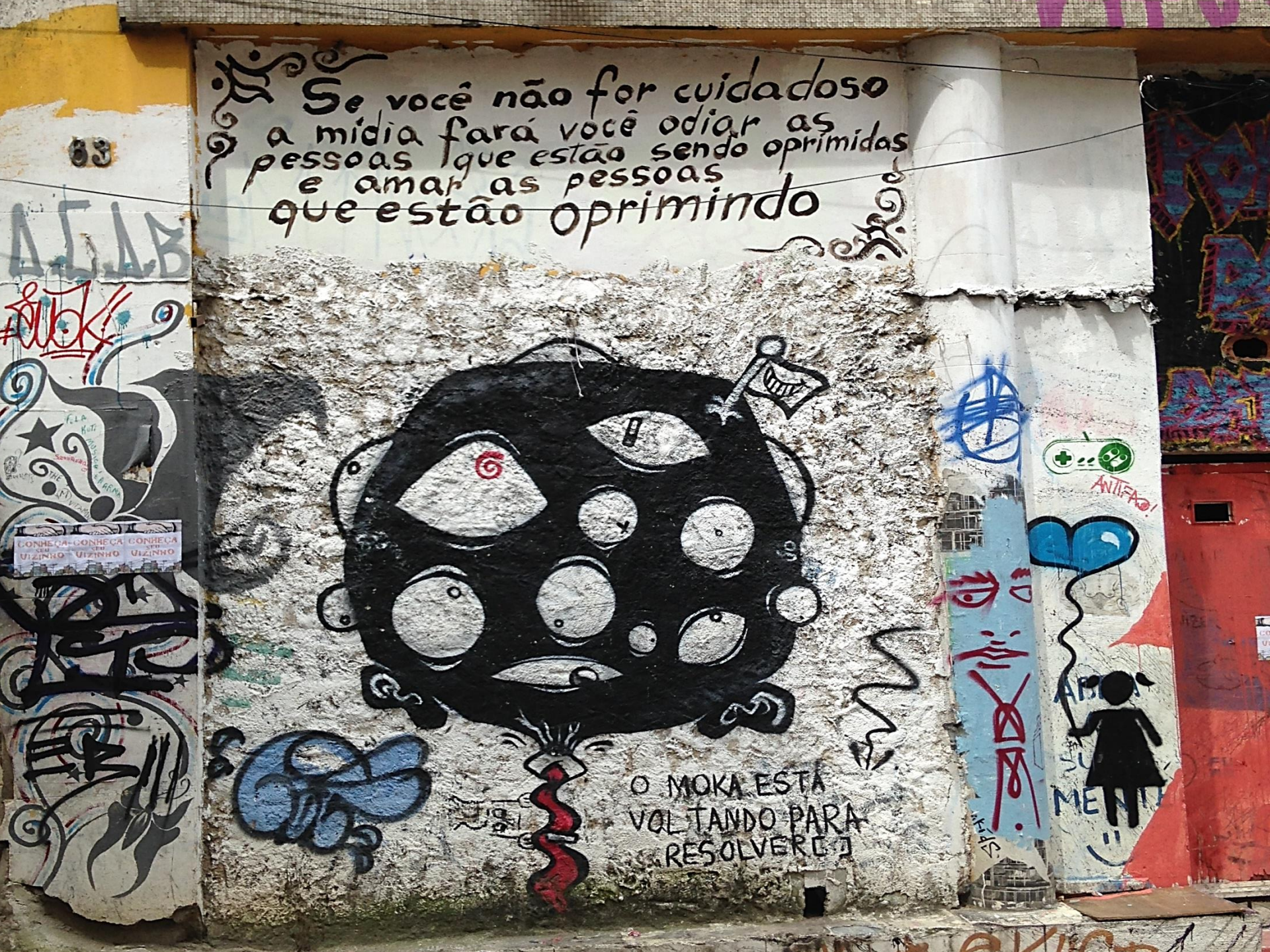

Se você não for cuidadoso
a mídia fará você odiar as
pessoas que estão sendo oprimidas
e amar as pessoas
que estão oprimindo
83
CONHEÇA SEU VIZINHO
O MOKA ESTÁ
VOLTANDO PARA
RESOLVER [...]
ANTIFA!

CASA DA CIDADE

FORDFOUNDATION

Aula 4 | Instrumentos de política urbana

Curso de formação | Plano Diretor e a Cidade

José Carlos Gomes Alves

Aula 4

- A luta pelo direito a cidade, a disputa pela terra urbana (vídeo)
- Uma política urbana fundamentada no princípio constitucional da função social da propriedade
- Diretrizes do Plano Diretor
- instrumentos de combate a retenção especulativa de imóveis urbanos
- Parcelamento, edificação e utilização compulsórios
- Instrumentos de de recuperação e distribuição da valorização imobiliária
- Coeficientes de aproveitamento
- Outorga onerosa
- Operações urbanas

https://www.youtube.com/watch?v=9R4S6ZaDniU

Ermínia Maricato: "Cidade é luta de classes!"

TV Boitempo

Introdução

- Cidades dispersas e desiguais
- Fragmentadas, segregadas, excludentes, ineficientes, caras, poluídas, perigosas, injustas, ilegais
- Cidade como negócio - mercadoria
- escassez de terra urbanizada e moradia
- Arena - disputa pela terra urbanizada - pela localização na cidade - pela apropriação da valorização fundiária ou imobiliária

O conceito de propriedade – mudança/ reforma do liberal para o social

Nova ordem jurídico-urbanística e ambiental - urbanoambiental

Reforma jurídica / mudança institucional / mobilização social

Contexto

- culturalmente excludente
- tradicionalmente patrimonialista e conservador
- Instrumentos serão regulados e aplicados de forma mais ou menos progressista dependendo da correlação de forças locais
- apropriação por grupos mais poderosos que outros – detalhes podem alterar o caráter do instrumento

A fsp na Constituição de 1988

- direitos e garantias individuais fundamentais - Art. 5°:

  XXII – é garantido o direito de propriedade

  XXIII – a propriedade atenderá à sua **função social**

- ordem econômica - assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

  II – a propriedade privada

  III – **função social da propriedade**

  VI – a defesa do meio ambiente

- competência municipal para instituir impostos sobre:

  propriedade predial e territorial urbana; que poderá ser progressivo de forma a assegurar o cumprimento da **função social da propriedade**

A fsp na Constituição de 1988

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano ... tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem- estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor ... é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, **exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento,** sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública ... .

A fsp na Constituição espanhola de 1978

Direitos e deveres do cidadão

Art. 33 – Se reconhece o direito à propriedade e à herança.

A **função social destes direitos delimitará seu conteúdo**, de acordo com as leis.

Art. 47 – Todos os espanhóis têm direito a desfrutar de uma vida digna e adequada. Os poderes públicos promoverão as condições necessárias e estabelecerão as normas pertinentes para fazer efetivo esse direito, **regulando a utilização do solo** de acordo com o interesse geral **para impedir a especulação**. **A comunidade participará das mais-valias que gerarem a ação urbanística dos entes públicos**.

Art. 128 – Toda a riqueza do país em suas distintas formas e seja qual sua titularidade está subordinada ao interesse geral.

Estatuto da Cidade / Plano Diretor

- Construção de uma política urbana para combater a segregação, exclusão territorial, cidade desumana desigual e ambientalmente predatória

- eixo da formulação : função social da propriedade (CF/88, art. 5º, inciso XXII) - direito de propriedade subordinado à uma função social

- Combate à especulação com a terra urbana
- Recuperação de mais-valias fundiárias urbanas (Estatuto da Cidade, art. 2º, inciso XI)
- Redistribuição à coletividade dos benefícios decorrentes do processo de urbanização (Estatuto da Cidade, art. 2º, inciso IX)

Plano Diretor /diretrizes e objetivos

- Justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização
- Retorno para a coletividade da valorização de imóveis decorrentes dos investimentos públicos e das alterações da legislação de uso e ocupação do solo
- Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulta na sua subutilização ou não utilização

Como se concretizam as diretrizes e os objetivos da política urbana?

A “caixa de ferramentas” do Estatuto da Cidade

Capítulo II. dos instrumentos da política urbana

Seção I. Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

c) zoneamento ambiental;

d) plano plurianual;

e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

f) gestão orçamentária participativa;

g) planos, programas e projetos setoriais;

h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – institutos tributários e financeiros:

a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;

b) contribuição de melhoria;

c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

A “caixa de ferramentas” do Estatuto da Cidade

V – institutos jurídicos e políticos:

a) desapropriação;

b) servidão administrativa;

c) limitações administrativas;

d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

e) instituição de unidades de conservação;

f) instituição de zonas especiais de interesse social;

g) concessão de direito real de uso;

h) concessão de uso especial para fins de moradia;

i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

j) usucapião especial de imóvel urbano;

l) direito de superfície;

A “caixa de ferramentas” do Estatuto da Cidade

m) direito de preempção;

- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;

q) regularização fundiária;

r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

s) referendo popular e plebiscito;

t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009);

u) legitimação de posse (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009).

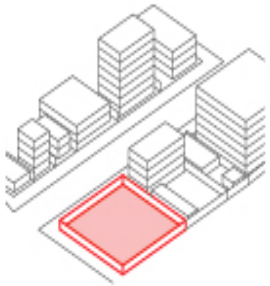
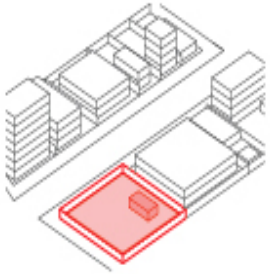
Instrumentos de combate à especulação fundiária

- cidade dispersa e desigual
- bairros pobres periféricos sem urbanização
- bairros ricos murados
- Terra urbanizada sem ocupação
- Imóveis vazios em área urbanizada

PEUC

Distrito	Censo 2000			Censo 2010			diferença p.p.
	Total	Vagos	%	Total	Vagos	%	
msp	2.992.656	420.327	14,0	3.930.530	293.621	7,5	-6,6
Sé	7.695	3.055	39,7	10.627	1.246	11,7	-28,0
República	20.923	7.007	33,5	32.180	3.732	11,6	-21,9
Brás	8.300	2.789	33,6	12.301	1.664	13,5	-20,1
Pari	4.387	1.223	27,9	6.178	556	9,0	-18,9
Santa Cecília	26.220	6.343	24,2	40.583	3.024	7,5	-16,7
Jardim Paulista	32.387	8.012	24,7	48.241	4.497	9,3	-15,4
Marsilac	2.135	584	27,4	3.251	391	12,0	-15,3
Liberdade	21.993	5.283	24,0	31.597	3.166	10,0	-14,0
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------
Freguesia do Ó	41.917	5.015	12,0	50.293	4.527	9,0	-3,0
Artur Alvim	31.578	3.008	9,5	36.316	2.396	6,6	-2,9
Aricanduva	26.204	3.022	11,5	30.695	2.709	8,8	-2,7
Jaraguá	38.603	4.715	12,2	59.788	5.718	9,6	-2,7
Vila Leopoldina	7.959	1.089	13,7	15.589	1.723	11,1	-2,6
Santo Amaro	18.822	3.395	18,0	30.709	4.767	15,5	-2,5
Alto de Pinheiros	13.849	1.446	10,4	17.191	1.393	8,1	-2,3
Parque do Carmo	16.862	2.205	13,1	23.096	2.658	11,5	-1,6
Jaguara	7.501	927	12,4	9.192	1.094	11,9	-0,5
Barra Funda	4.533	685	15,1	6.921	1.031	14,9	-0,2

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

TIPOLOGIA DE IMÓVEIS OCIOSOS:	O QUE O PROPRIETÁRIO DEVE FAZER PARA CUMPRIR A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE:				
	**Imóvel não edificado** Imóvel com área superior a 500 m² com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a zero	Necessário **PARCELAR**	e / ou	Necessário **EDIFICAR**	Necessário UTILIZAR
	**Imóvel subutilizado** Imóvel com área superior a 500 m² cujo coeficiente de aproveitamento utilizado é inferior ao mínimo definido	Necessário **PARCELAR**	e / ou	Necessário **EDIFICAR**	Necessário UTILIZAR
	Imóvel não utilizado Edifícios e outros imóveis que tenham no mínimo 60% de sua área construída desocupada há mais de um ano	PARCELADO		EDIFICADO	Necessário **UTILIZAR**

PARA INDUZIR O USO DOS IMÓVEIS OCIOSOS

A Prefeitura notificará os proprietários de imóveis ociosos, que terão os seguintes prazos para cumprir a função social da propriedade:

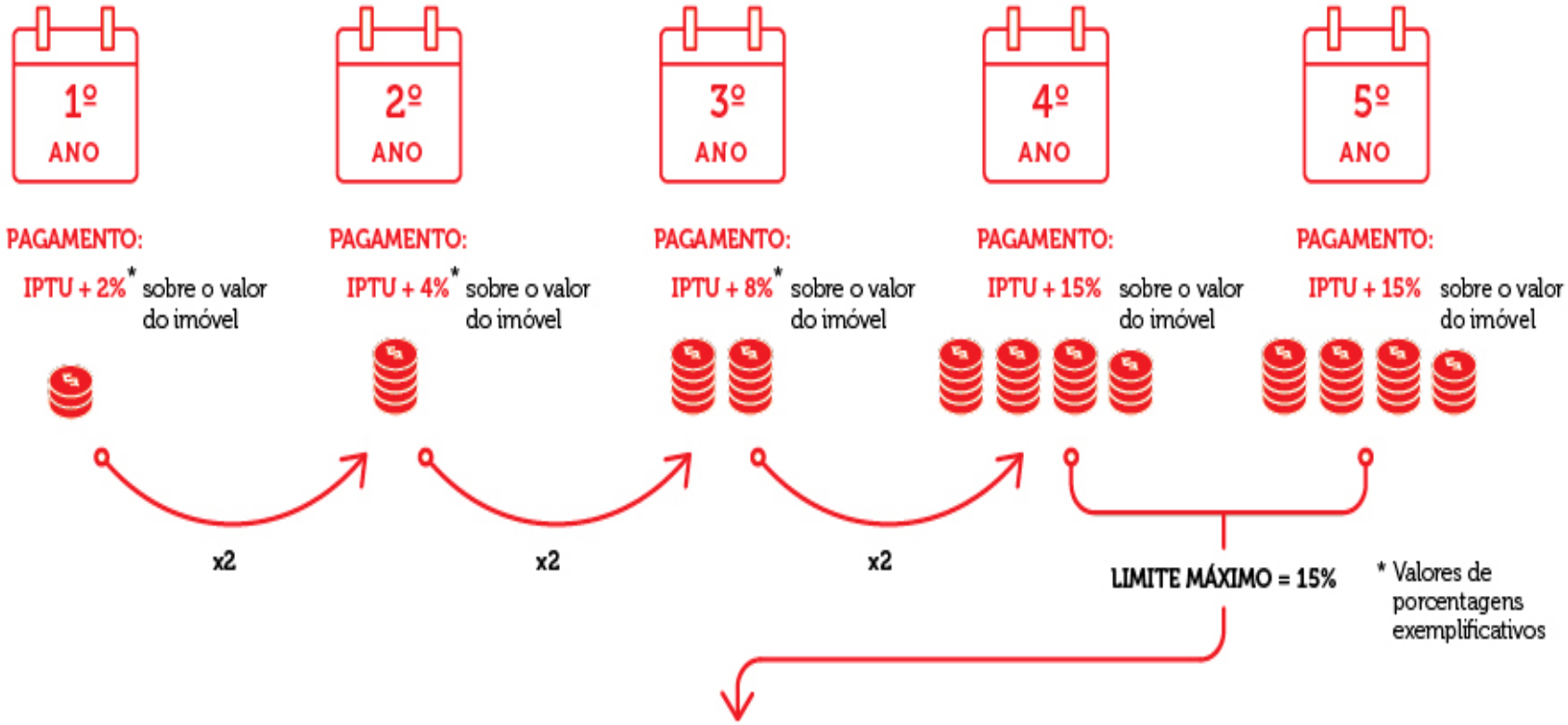
EM ATÉ: 1 ANO — **APRESENTAR PROJETO**

EM ATÉ: 2 ANOS — **INICIAR OBRAS**

EM ATÉ: 5 ANOS — **CONCLUIR OBRAS**

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Enquanto o proprietário do imóvel ocioso não se adequar às obrigações para que seu imóvel cumpra a **função social da propriedade**, o seu **IPTU** irá aumentar anualmente:



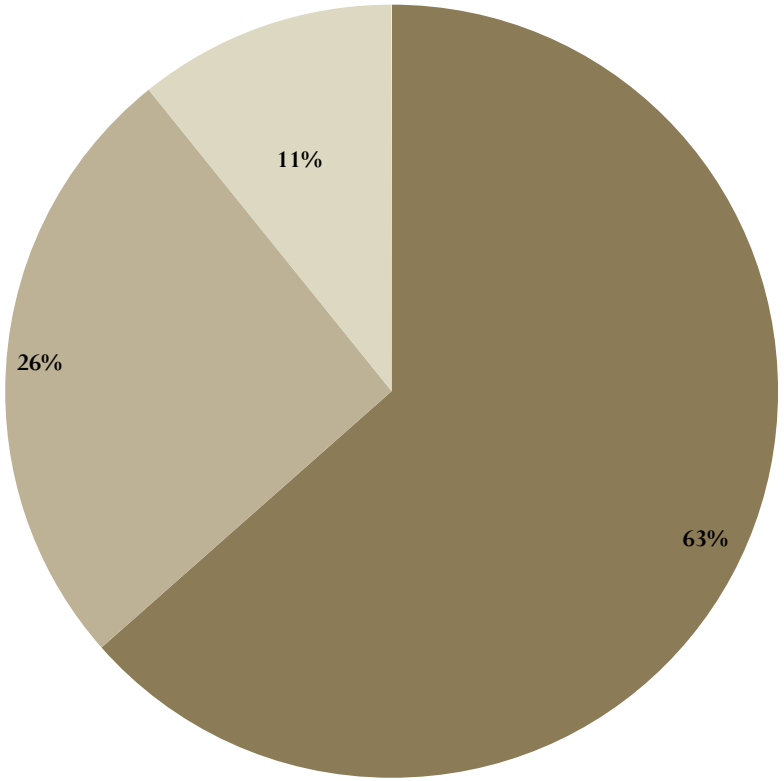
Caso o imóvel permaneça ocioso passados 5 anos da cobrança do **IPTU Progressivo no Tempo,**

A PREFEITURA PODERÁ DESAPROPRIAR O IMÓVEL MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DE DÍVIDA PÚBLICA

DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Após o prazo de 5 anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, caso o proprietário do imóvel ocioso ainda não tenha se adequado às obrigações, a Prefeitura poderá **desapropriar o imóvel** com pagamento em títulos da dívida pública:

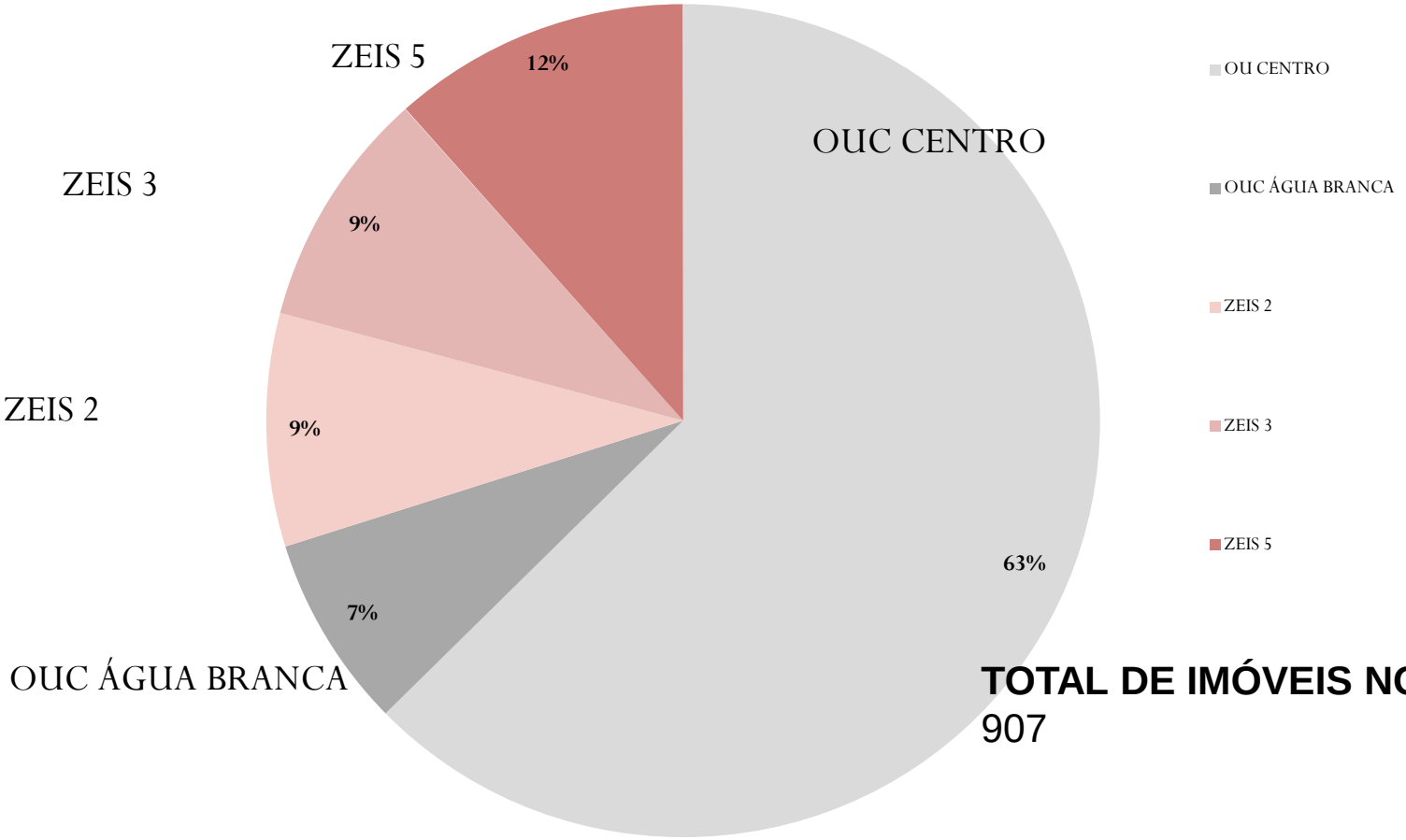
DISTRIBUIÇÃO POR TIPOLOGIA (FEV/2016)
QUANTIDADE DE IMÓVEIS NOTIFICADOS POR TIPOLOGIA



TOTAL DE IMÓVEIS NOTIFICADOS
907

OUT/2014 | FEV/2016

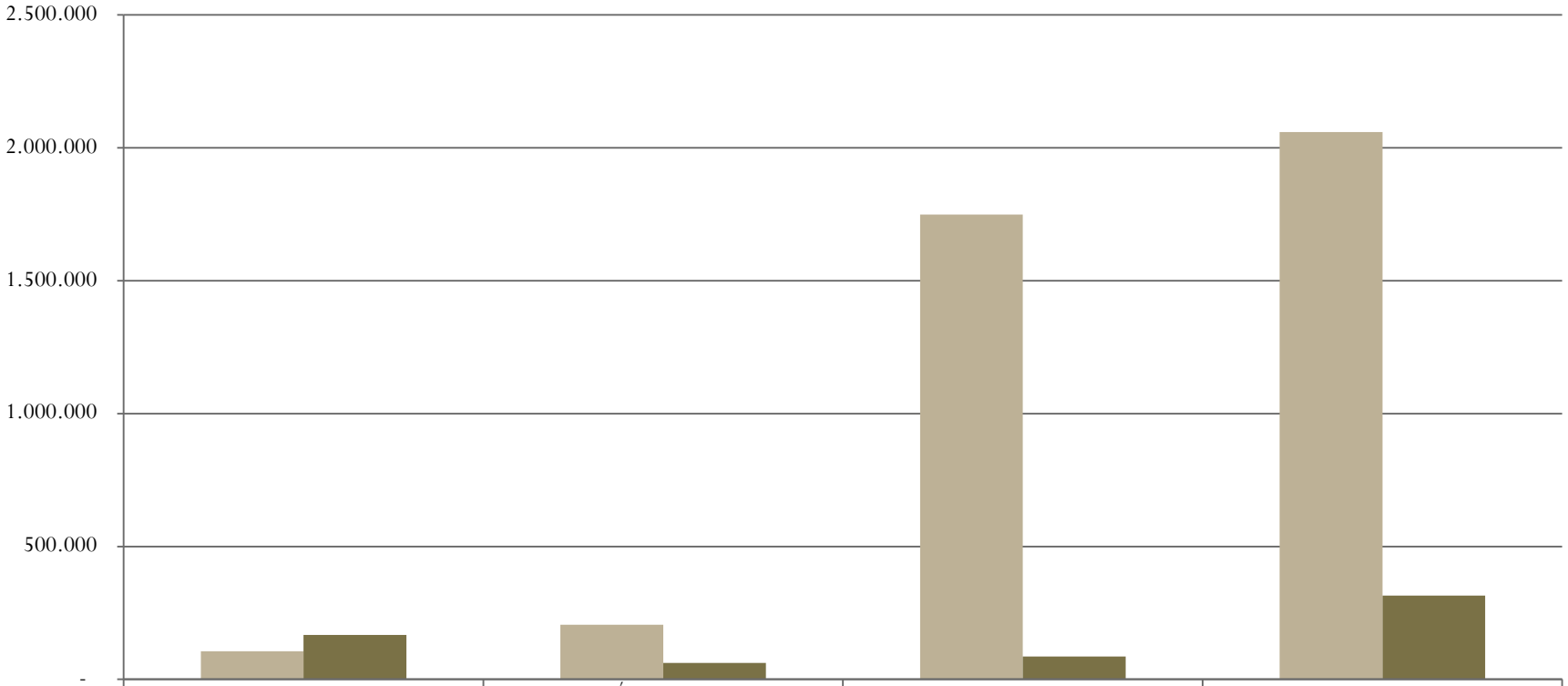
DISTRIBUIÇÃO POR PERÍMETRO (FEV/2016)
QUANTIDADE DE IMÓVEIS NOTIFICADOS POR TIPO DE PERÍMETRO



TOTAL DE IMÓVEIS NOTIFICADOS
907

IMÓVEIS NOTIFICADOS X ÁREA (FEV/2016)

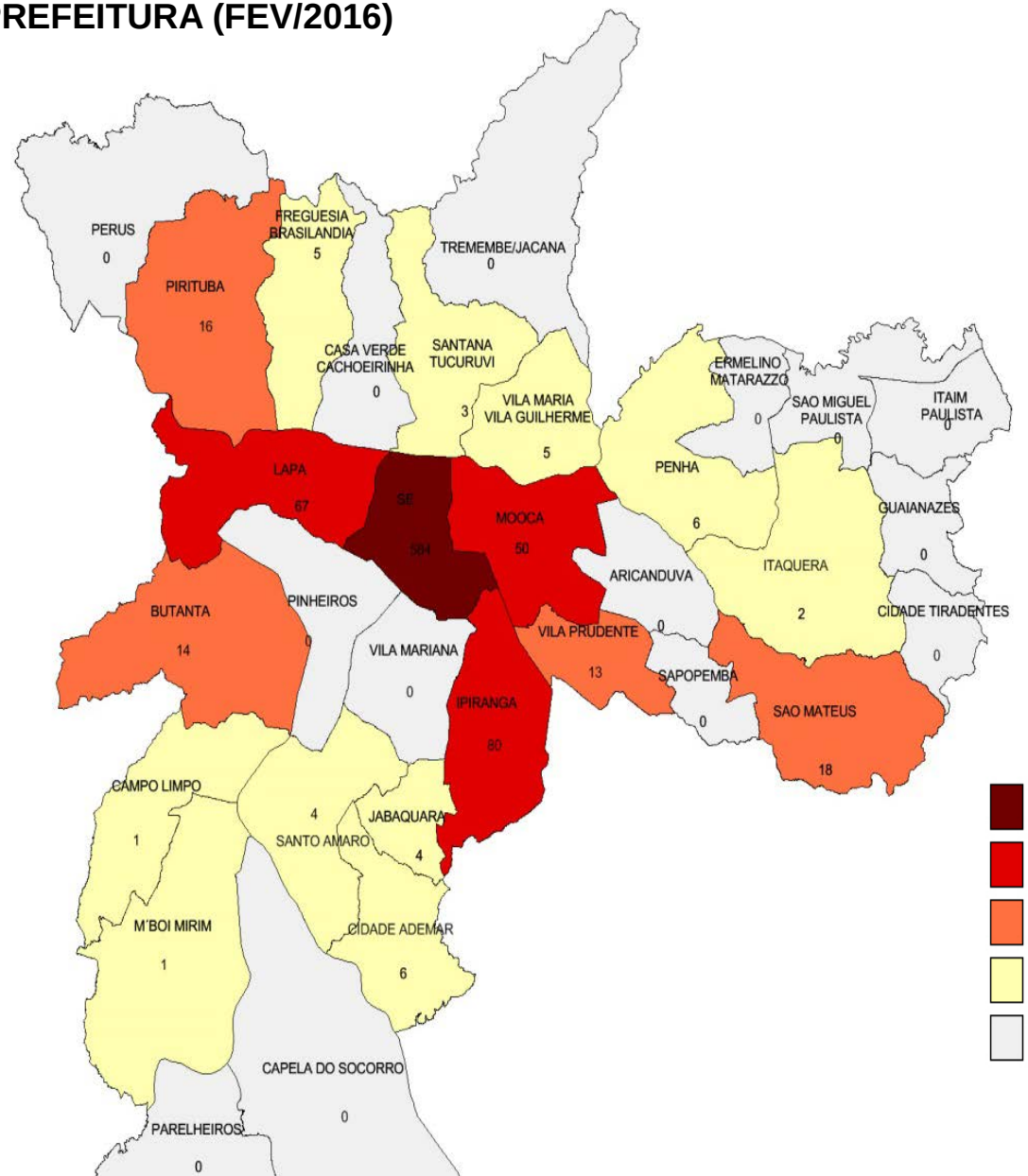
TIPOLOGIA DE IMÓVEIS NOTIFICADOS | TIPO DE PERÍMETRO | ÁREA DE TERRENO



	OU CENTRO	OUC ÁGUA BRANCA	ZEIS	TOTAL
AT (m²)	105.397	205.303	1.748.386	2.059.086
AC (m²)	167.666	61.314	86.232	315.212

obs 1: a totalização considera todos os imóveis notificados, não excluindo imóveis que tiveram impugnações ou recursos deferidos.

MAPA DOS IMÓVEIS NOTIFICADOS POR SUBPREFEITURA (FEV/2016)



IMÓVEIS NOTIFICADOS

68 a 584	(1)
40 a 67	(3)
10 a 39	(4)
1 a 9	(10)
Sem notificações	(14)

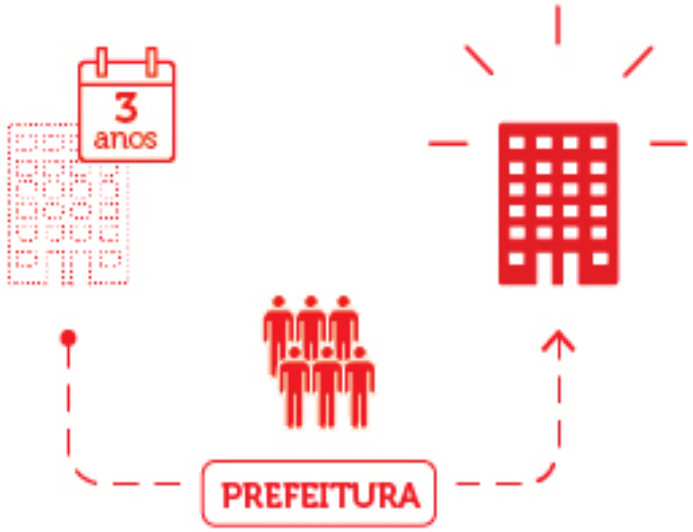
Acesso à terra para políticas públicas

DIREITO DE PREEMPÇÃO

A Prefeitura terá preferência de aquisição dos imóveis marcados como sujeitos ao direito de preempção, para possuir área necessária para cumprir os objetivos e implantar as ações prioritárias do Plano Diretor.

ARRECADAÇÃO DE BENS IMOBILIÁRIOS

O imóvel abandonado pelo proprietário poderá ser arrecadado pela Prefeitura como bem vago, e após 3 anos ser incorporado como patrimônio público, para cumprir finalidades urbanísticas, como habitação de interesse social ou equipamentos urbanos e sociais.



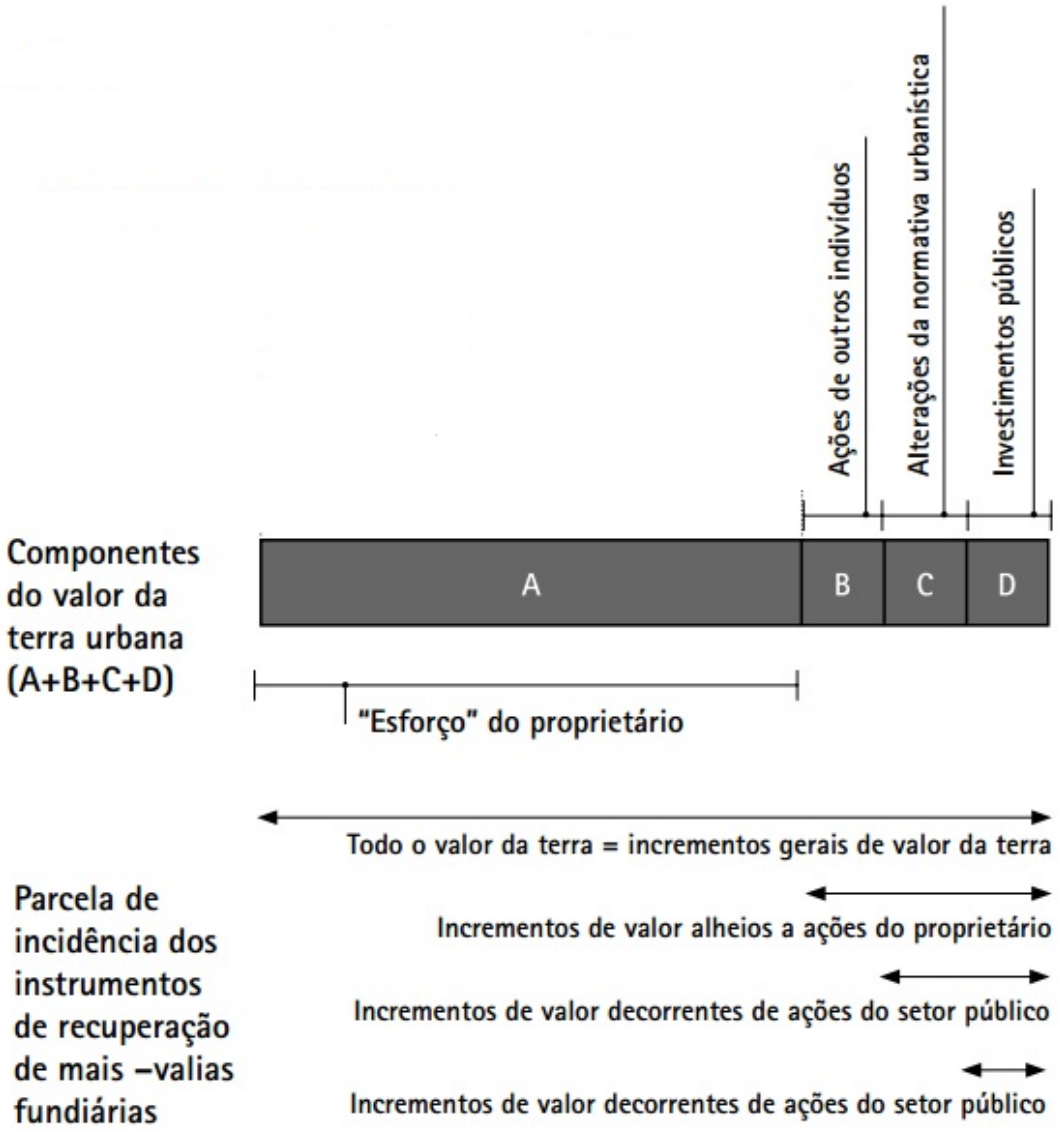
Plano Diretor / instrumentos

- mais-valias fundiárias urbanas?

- a quem pertence a valorização da terra urbana?

Componentes do Valor do Solo Urbano e incidência de instrumentos de recuperação de Mais-valias Fundiárias

SANTORO, Paula (Org.) Gestão social da valorização da terra. São Paulo, Instituto Pólis, 2004. 80 p. (Cadernos Pólis, 9)



Instrumentos de recuperação das mais-valias fundiárias ou imobiliárias urbanas

TRIBUTÁRIOS (IPTU, ITBI, CM)

NÃO TRIBUTÁRIOS

Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

Operações Urbanas

Medidas Compensatórias no Licenciamento Ambiental

Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana

Coeficientes de aproveitamento

Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificada (computável) e a área do lote podendo ser:

a) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

b) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

c) máximo, que não pode ser ultrapassado.

função social da propriedade implica na união indissociável propriedade e sua função social

faculdades/deveres

1) vedação de determinadas faculdades

2) obrigação de exercer faculdades elementares do domínio

3) condições para o exercício das faculdades atribuídas pelo direito de propriedade

Outorga onerosa do direito de construir

O QUE É?

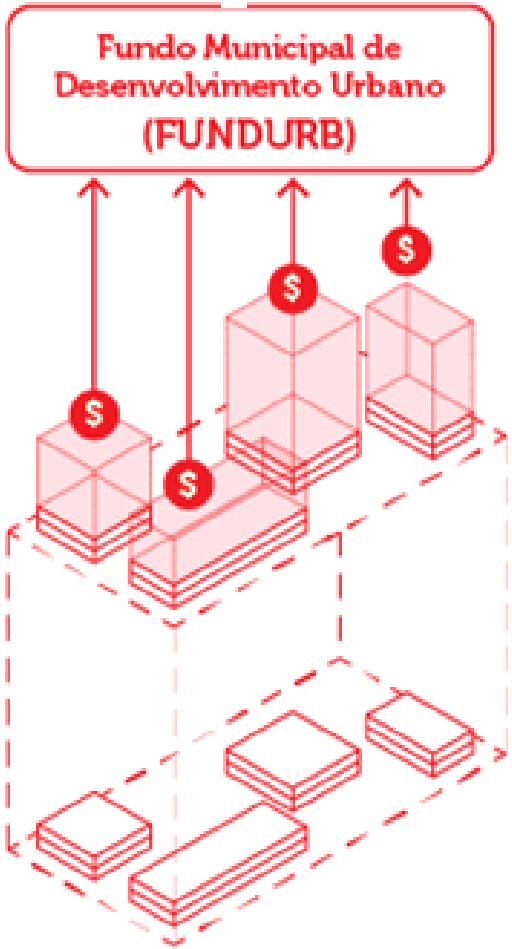
Todo terreno tem definido quanto poderá ser construído em sua área. Existe o **potencial construtivo básico** e o **máximo**. O potencial construtivo básico na zona urbana é **igual a 1**, o que significa que é permitida a construção equivalente à **1x** a área do terreno. O empreendimento que quiser construir mais, poderá construir até atingir o **potencial construtivo máximo** definido para seu terreno. No entanto, para construir além do potencial construtivo básico, o empreendedor terá que pagar uma contrapartida financeira, chamada **OUTORGA ONEROSA**.

COEFICIENTE BÁSICO

COEFICIENTE MÁXIMO

Os recursos obtidos com a Outorga Onerosa são destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano **(FUNDURB)**, que os aplica em melhorias urbanísticas.

COMO SE APLICA?



COEFICIENTE MÁXIMO
É necessário pagamento da Outorga Onerosa

COEFICIENTE BÁSICO
Não é exigida contrapartida financeira

Cálculo da contrapartida à outorga onerosa de potencial construtivo adicional

C = (At / Ac) x V x Fs x 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

C = **(At / Ac)** x V x Fs x Fp

A divisão da **Área de terreno (At)**, em m², pela **Área construída computável total pretendida no empreendimento (Ac)**, em m², permite que o cálculo da contrapartida financeira possua um fator de proporcionalidade à área construída.

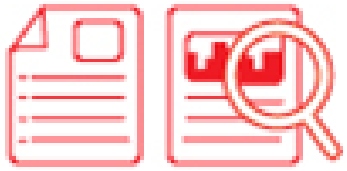
Área do terreno

Área construída computável total do empreendimento

Estimula o aproveitamento máximo do terreno: quanto mais se constrói, mais barato se torna o custo do m² de outorga onerosa

C = (At / Ac) x **V** x Fs x Fp

O **Valor do m² do terreno (V)** refere-se ao valor dado pelo Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, divulgado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



O valor do m² do terreno para fins de outorga onerosa é, em média, aproximadamente 80% do valor de mercado

C = (At / Ac) x V x **Fs** x Fp

O **Fator de Interesse Social (Fs)** é uma variável utilizada para dar pesos diferenciados de acordo com as tipologias construtivas e os usos das edificações.

Uso residencial

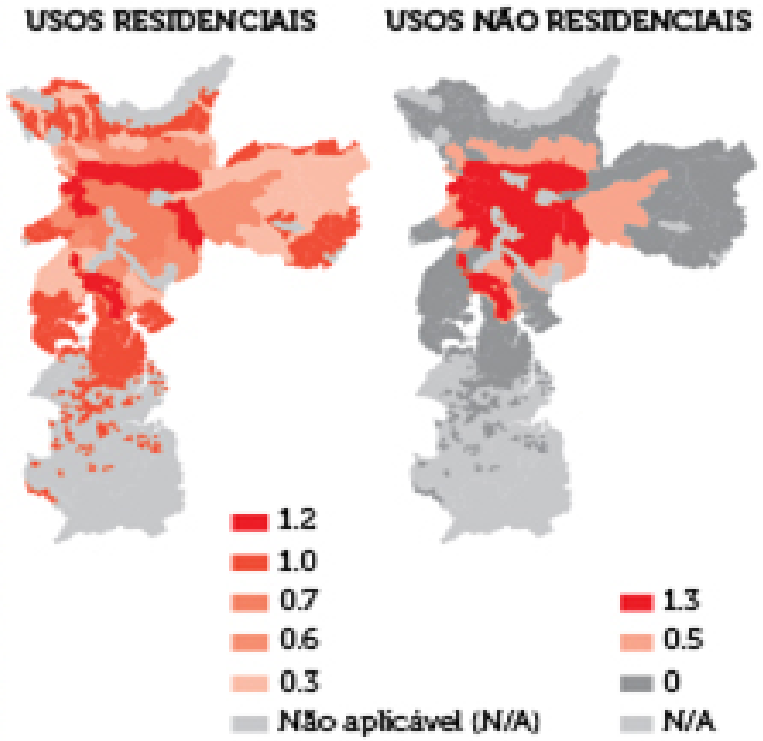
Habitação de Interesse Social - HIS	Fs = 0,0
Habitação de Mercado Popular - HMP até 50m²	Fs = 0,4
Habitação de Mercado Popular - HMP de 51 até 70m²	Fs = 0,6
Habitação - com área até 50m²	Fs = 0,8
Habitação - com área de 51 até 70m²	Fs = 0,9
Habitação - com área maior que 70m²	Fs = 1,0

Uso não-residencial

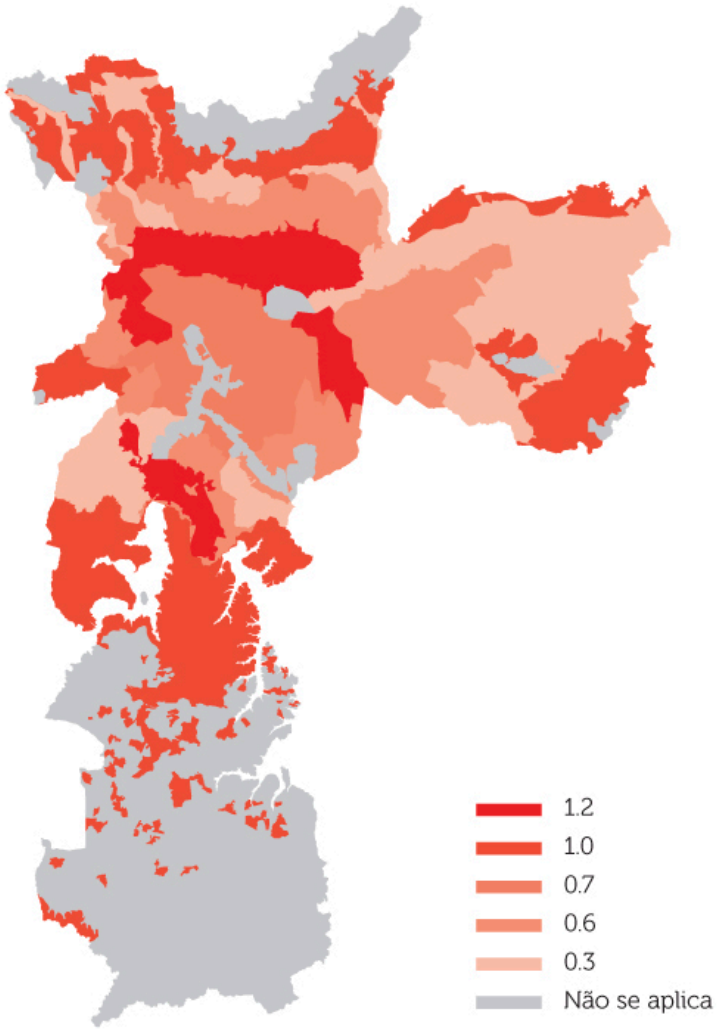
Uso institucional	Fs = 0,0
Entidades mantenedoras sem fins lucrativos	Fs = 0,3
Outras entidades mantenedoras	Fs = 0,7
Outras atividades	Fs = 1,0

C = (At / Ac) x V x Fs x **Fp**

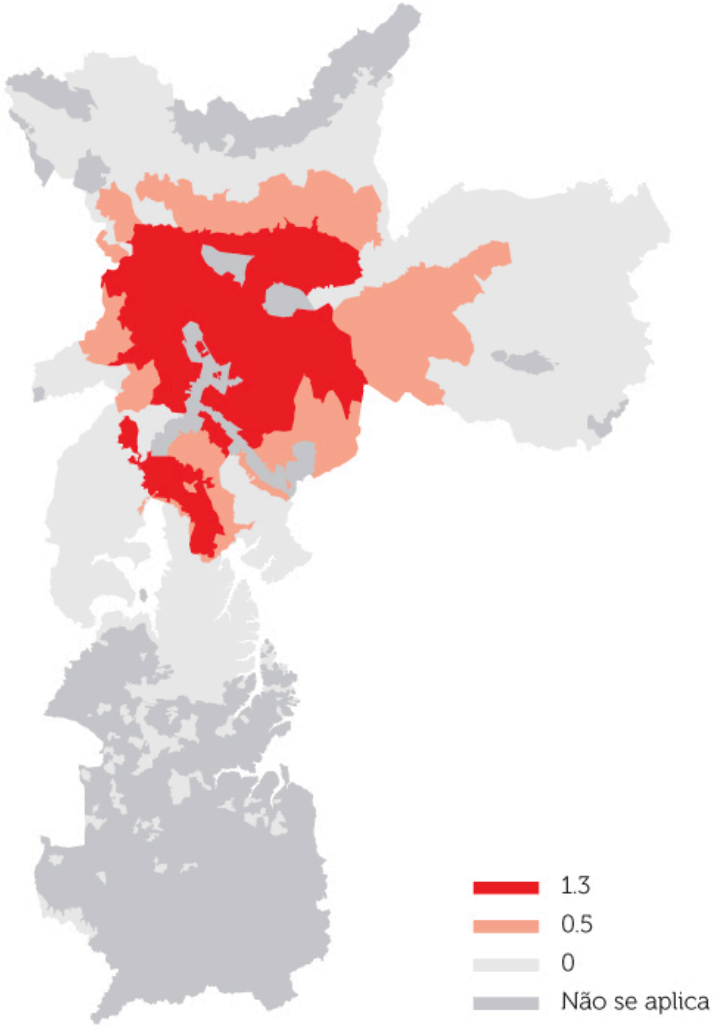
O **Fator de Planejamento (Fp)** é uma variável utilizada para dar pesos diferenciados de acordo com os objetivos estratégicos das Macroáreas. Tem como objetivo incentivar o equilíbrio na distribuição de moradia e emprego na cidade.



Outorga onerosa do direito de construir



RESIDENCIAL



NÃO-RESIDENCIAL

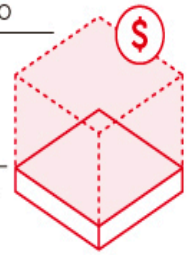
Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB

FONTES DE RECURSOS

A principal fonte de recurso do fundo é a Outorga Onerosa

Coeficiente máximo

Coeficiente básico



administrado por um **CONSELHO GESTOR** paritário

FUNDURB

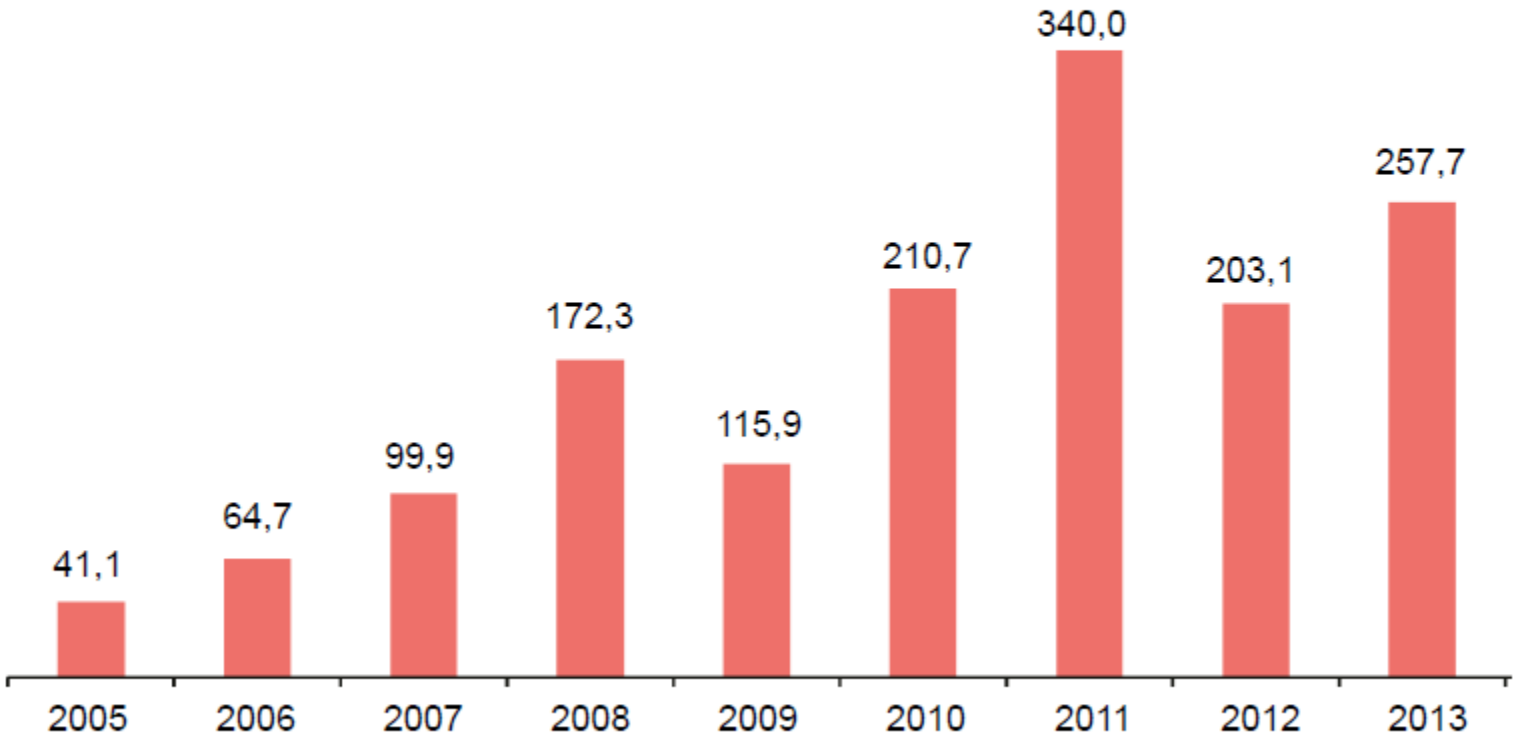
DESTINAÇÕES DE RECURSOS

- HIS — Habitação de Interesse Social (ao menos 30% dos recursos)
- Equipamentos Urbanos e Sociais
- Patrimônio Cultural
- Planos de Bairro
- Transporte Público Coletivo
  Sistema Cicloviário
  Sistema de Circulação de Pedestres (ao menos 30% dos recursos)
- Espaços Públicos
- Unidades de Conservação Ambiental
- Áreas Verdes

ARRECADAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA

Município de São Paulo, 2005-2013

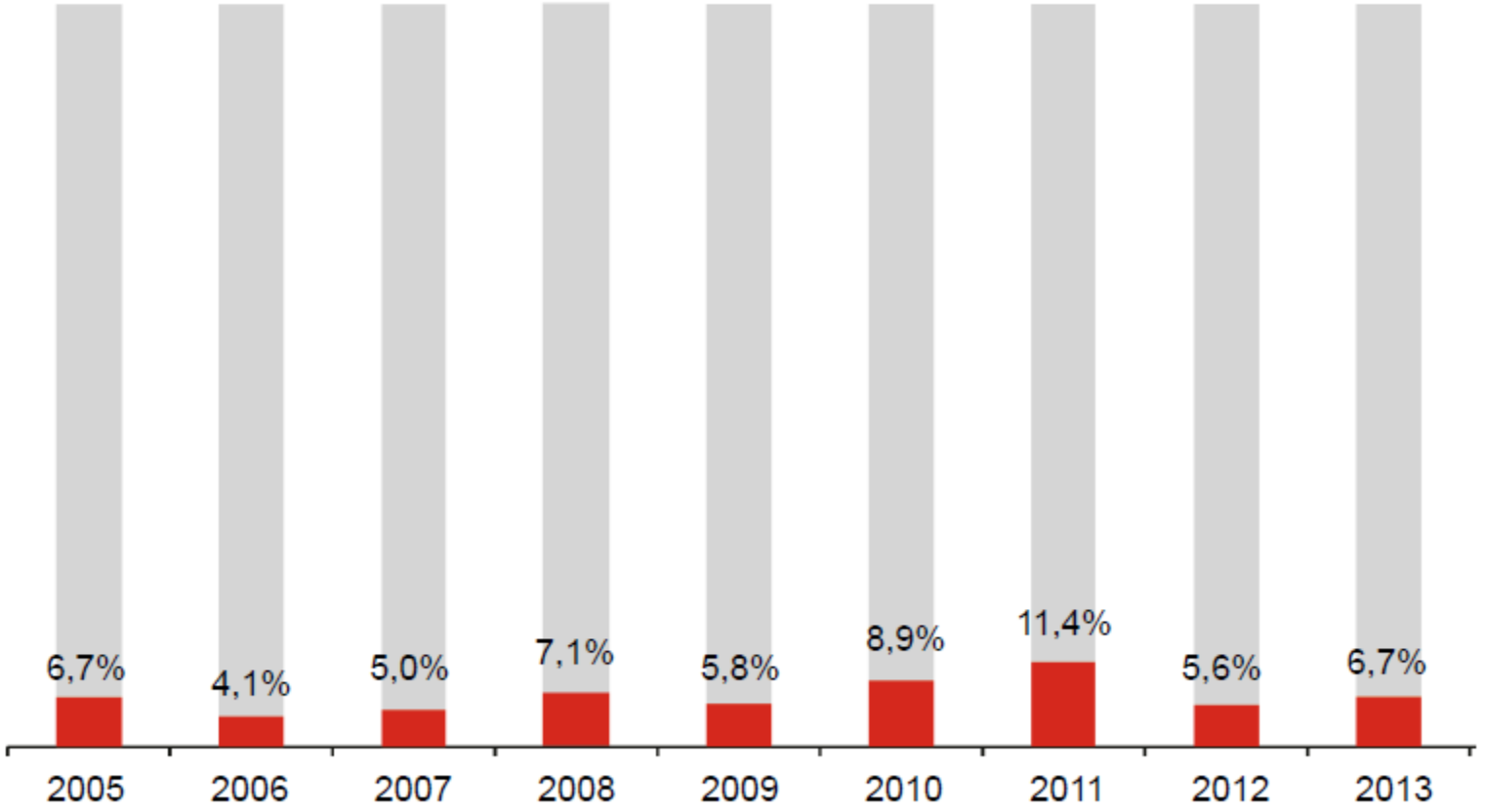
(milhões de R$)



Fonte: Boletim da Receita (Execução Orçamentária) – SF
Elaboração: Deinfo/SMDU

CONTRIBUIÇÃO DA OUTORGA ONEROSA NO ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS DO MUNICÍPIO

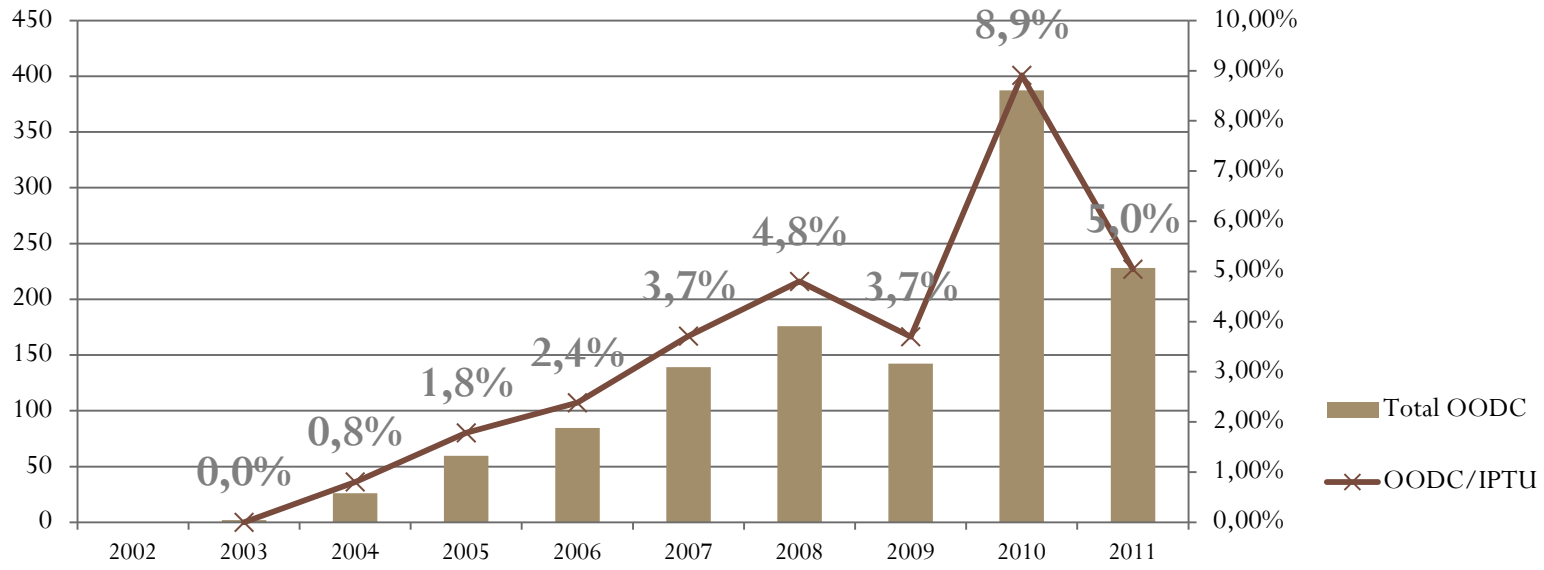
Município de São Paulo, 2005-2013



Fonte: Demonstração das variações patrimoniais 2004-2013, Boletins da Receita 2005-2013 (Execução Orçamentária) – SF
Elaboração: Deinfo/SMDU

OODC: evidências da experiência de São Paulo 2002-2011

Contrapartida por 3,3 milhões de metros quadrados
≈ R$ 1 bilhão ≈ 5% da receita anual do IPTU

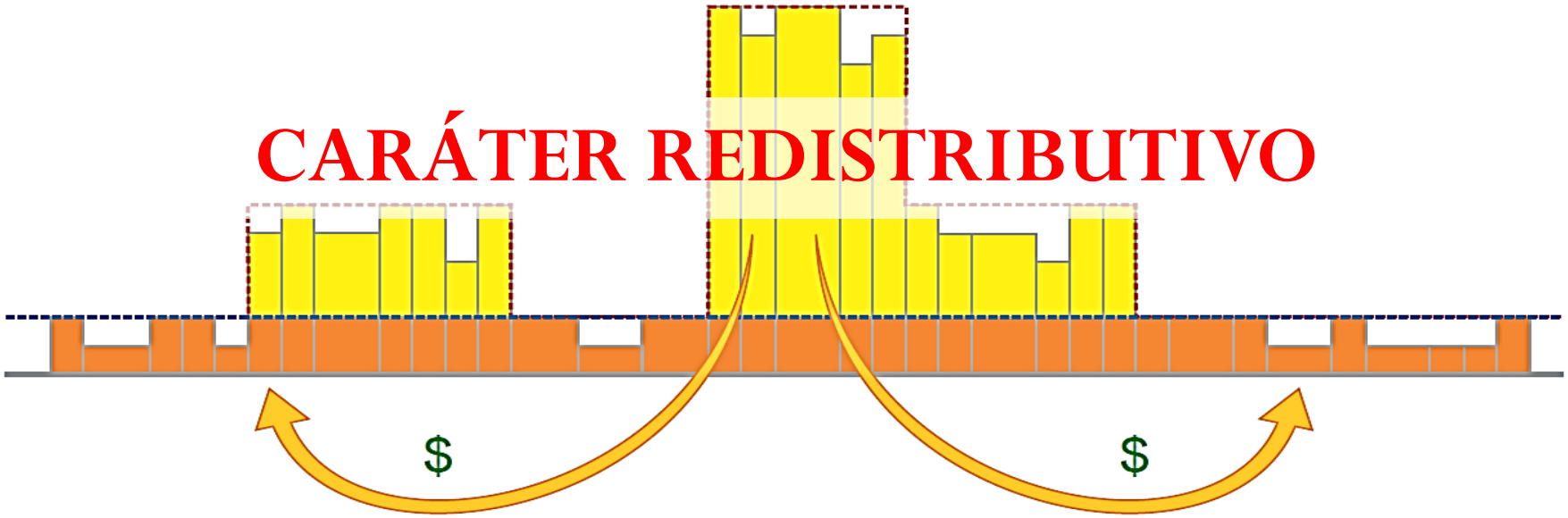


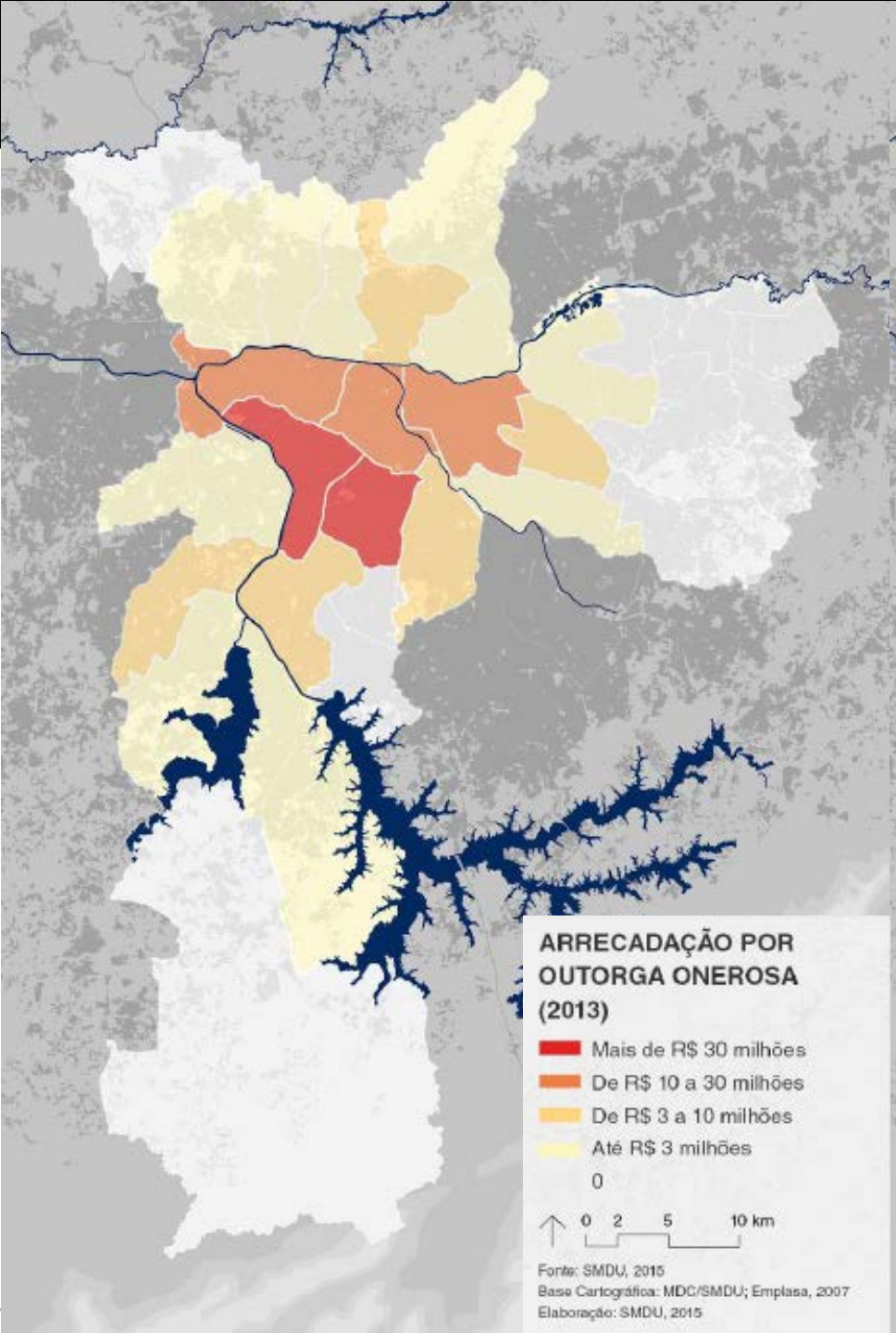
O sentido da OODC

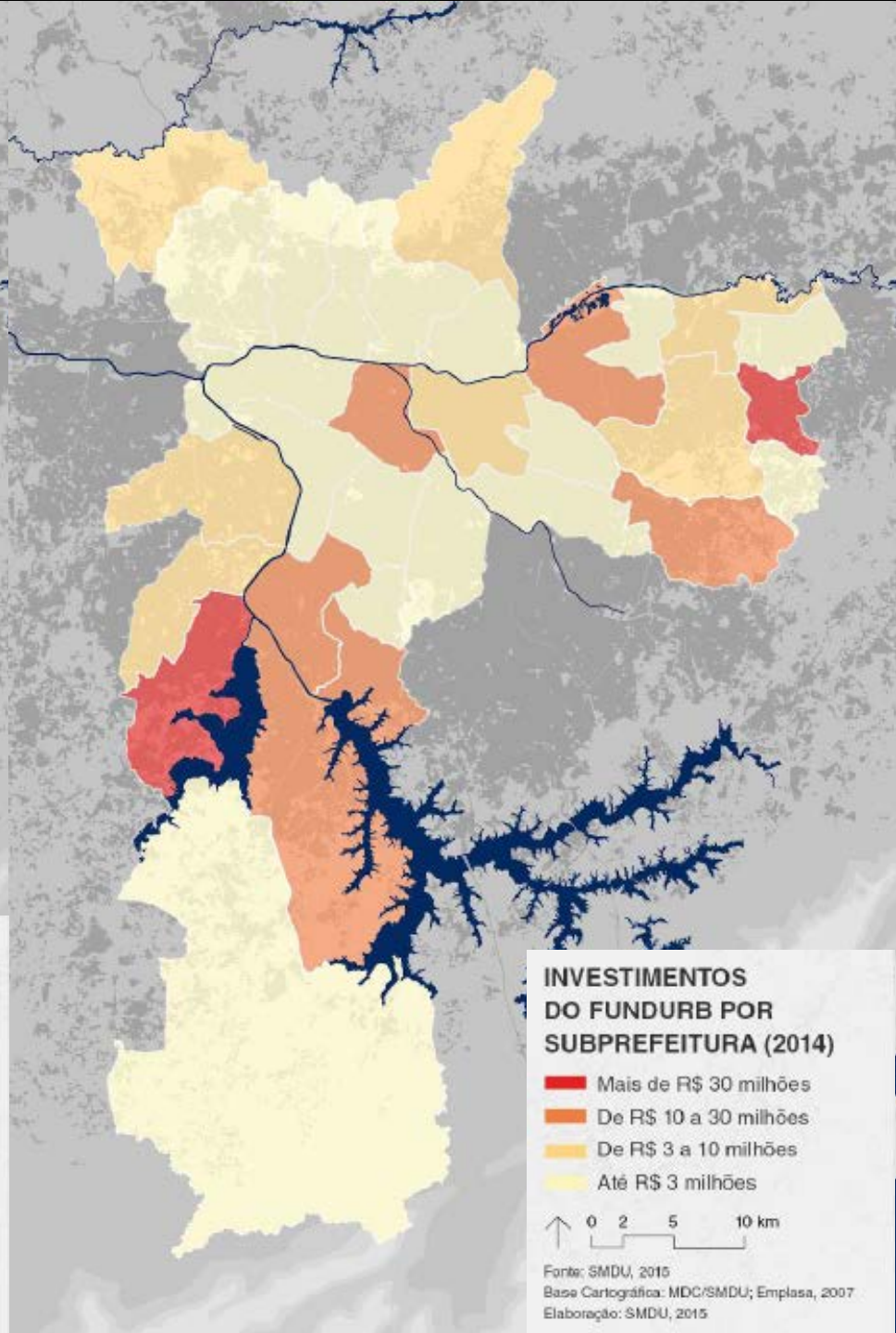
Áreas nobres e centrais bem equipadas **(com infraestrutura)**

X

Áreas pobres e periféricas desassistidas **(sem infraestrutura)**




ARRECADAÇÃO POR OUTORGA ONEROSA (2013)
Mais de R$ 30 milhões
De R$ 10 a 30 milhões
De R$ 3 a 10 milhões
Até R$ 3 milhões
0
0 2 5 10 km
Fonte: SMDU, 2015
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SMDU, 2015


INVESTIMENTOS DO FUNDURB POR SUBPREFEITURA (2014)
Mais de R$ 30 milhões
De R$ 10 a 30 milhões
De R$ 3 a 10 milhões
Até R$ 3 milhões
0 2 5 10 km
Fonte: SMDU, 2015
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SMDU, 2015

INSTRUMENTOS PARA VIABILIZAR O PIU:

- OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS
- CONCESSÃO URBANÍSTICA
- ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA
- ÁREA DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

Operações Urbanas Consorciadas

Macroárea de Estruturação Metropolitana

Operações em vigor

Centro, Faria Lima , Águas Espraiadas e Água Branca

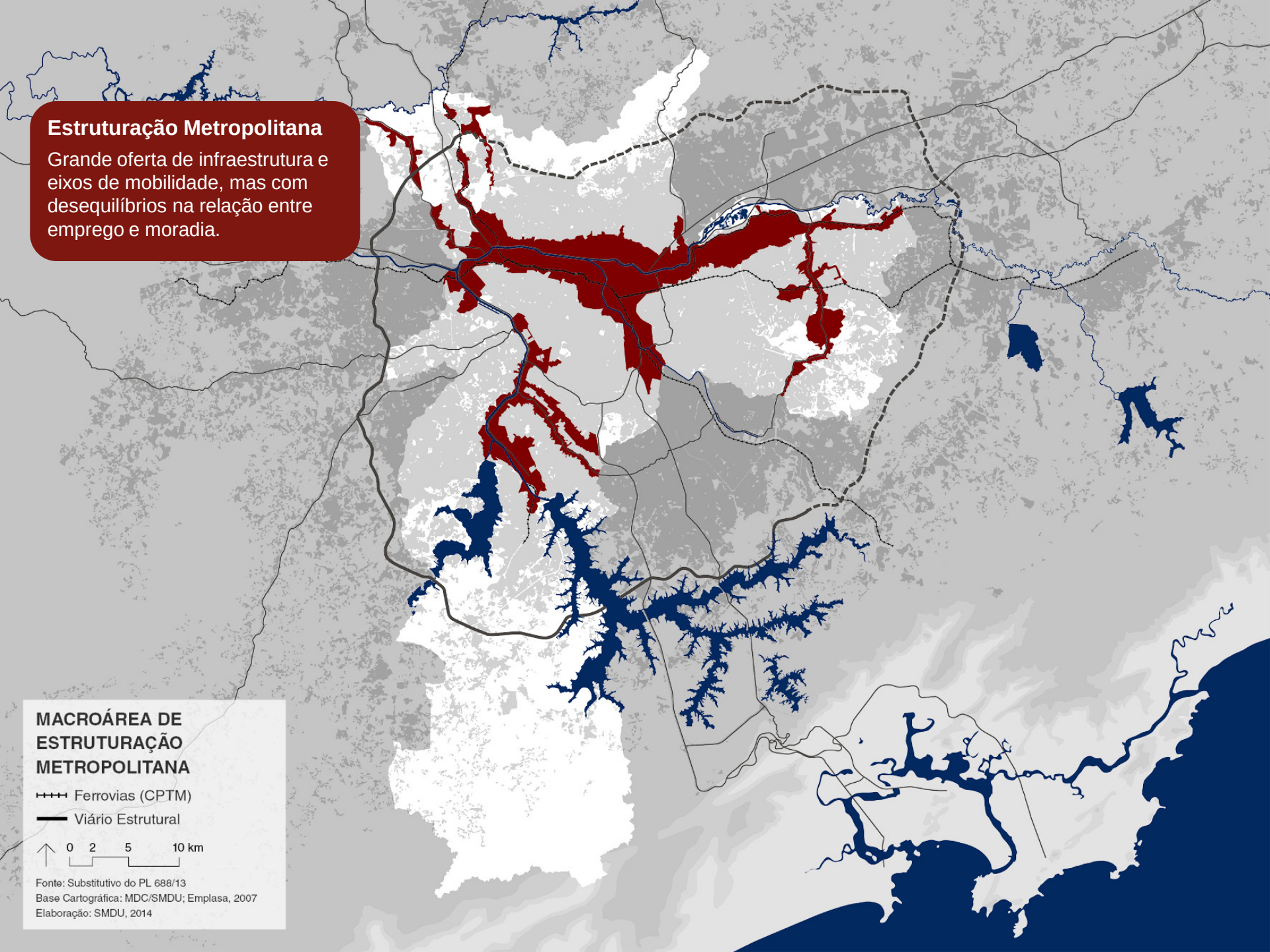
Novas operações nos subsetores da MEM

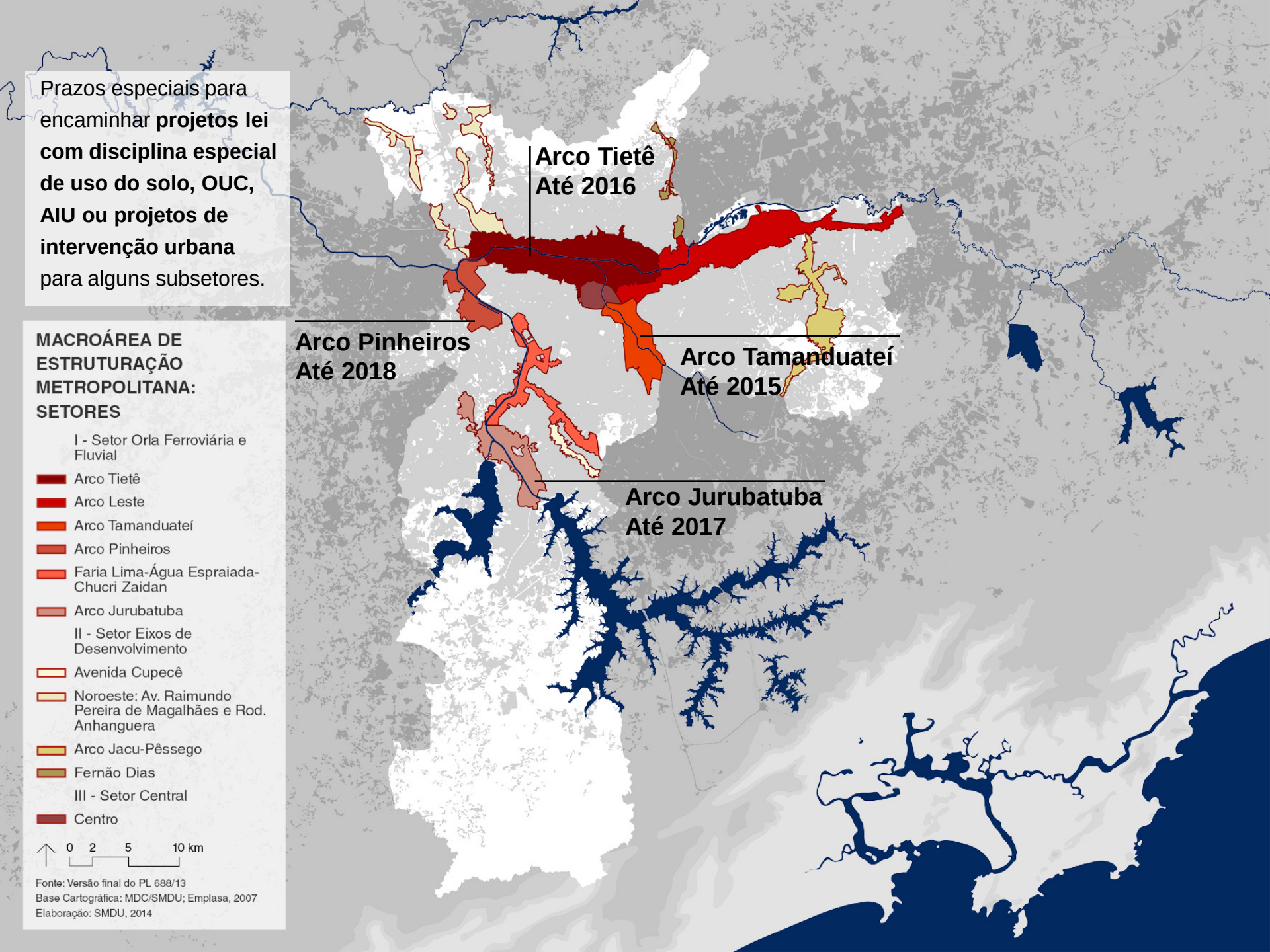
Arco Tamanduateí - OUC Bairros do Tamanduateí (pl na Câmara)

Arco Tietê (2016)

Arco Jurubatuba (2017)

Arco Pinheiros (2018)


Estruturação Metropolitana
Grande oferta de infraestrutura e eixos de mobilidade, mas com desequilíbrios na relação entre emprego e moradia.
MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA
Ferrovias (CPTM)
Viário Estrutural
0 2 5 10 km
Fonte: Substitutivo do PL 688/13
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SMDU, 2014


Prazos especiais para encaminhar **projetos lei com disciplina especial de uso do solo, OUC, AIU ou projetos de intervenção urbana** para alguns subsetores.
MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA: SETORES
I - Setor Orla Ferroviária e Fluvial
Arco Tietê
Arco Leste
Arco Tamanduateí
Arco Pinheiros
Faria Lima-Água Espraiada-Chucri Zaidan
Arco Jurubatuba
II - Setor Eixos de Desenvolvimento
Avenida Cupecê
Noroeste: Av. Raimundo Pereira de Magalhães e Rod. Anhanguera
Arco Jacu-Pêssego
Fernão Dias
III - Setor Central
Centro
0 2 5 10 km
Fonte: Versão final do PL 688/13
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SMDU, 2014
Arco Tietê
Até 2016
Arco Pinheiros
Até 2018
Arco Tamanduateí
Até 2015
Arco Jurubatuba
Até 2017

Operações Urbanas Consorciadas
objetivos

- **Promover, em um determinado perímetro, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental**
- Otimizar a ocupação de áreas subutilizadas
- Implantar equipamentos estratégicos
- Ampliar e melhorar o sistema de transporte coletivo, as redes de infraestrutura e o sistema viário estrutural
- Promover a recuperação ambiental de áreas contaminadas e áreas passíveis de inundação
- Implantar equipamentos públicos sociais, espaços públicos e áreas verdes
- Promover empreendimentos de HIS e urbanizar e regularizar assentamentos precários
- Proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico e cultural
- Promover o desenvolvimento econômico e a dinamização de áreas visando à geração de empregos

Operações Urbanas Consorciadas conteúdo mínimo

- perímetro de abrangência da Operação Urbana Consorciada;
- perímetro expandido – investimentos - necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros;
- finalidade da Operação Urbana Consorciada;
- plano urbanístico;
- programa básico de intervenções urbanas articulado com as finalidades da Operação Urbana Consorciada e com o seu plano urbanístico;
- estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança, quando couber, associado aos estudos necessários à área de intervenção;
- programa de atendimento econômico, social e habitacional para a população diretamente afetada pela operação;
- previsão de glebas e terrenos para a produção habitacional de interesse social dentro de seu perímetro de abrangência ou perímetro expandido;

Operações Urbanas Consorciadas

OUTRAS INOVAÇÕES:

No mínimo 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos arrecadados deverão ser aplicados em Habitação de Interesse Social no perímetro de abrangência ou no perímetro expandido da Operação Urbana Consorciada, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes.

Os recursos a que se refere o § 1º deverão ser em sua origem depositados em conta específica.

José Carlos Gomes Alves
arquiteto e urbanIsta
josecarlos@camara.sp.gov.br

Operações Urbanas Consorciadas
conteúdo mínimo

- regulamentação das condições específicas de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórias para glebas, lotes e edificações subutilizadas, não utilizadas e não edificadas, de acordo com o previsto nesta lei;
- mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- instrumentos urbanísticos complementares e de gestão ambiental a serem utilizados na implantação da Operação Urbana Consorciada;
- contrapartidas a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- estoques de potencial construtivo adicional;
- forma de controle e gestão da operação urbana consorciada, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do Poder Público e da sociedade civil;
- fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras e correntes dos benefícios urbanísticos concedidos;
- regras de transição do regime jurídico da operação urbana consorciada para o regime jurídico ordinário da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, aplicáveis ao final de cada Operação Urbana Consorciada.

Operações Urbanas Consorciadas
CEPAC

- emissão de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, das desapropriações necessárias à implantação do programa de intervenções, bem como oferecidos em garantia para obtenção de financiamentos para a implementação da operação
- serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação Urbana Consorciada.
- vinculação no ato da aprovação de projeto de edificação ou diretamente ao terreno
- serão utilizados no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos, respeitados os limites estabelecidos

Operações Urbanas Consorciadas

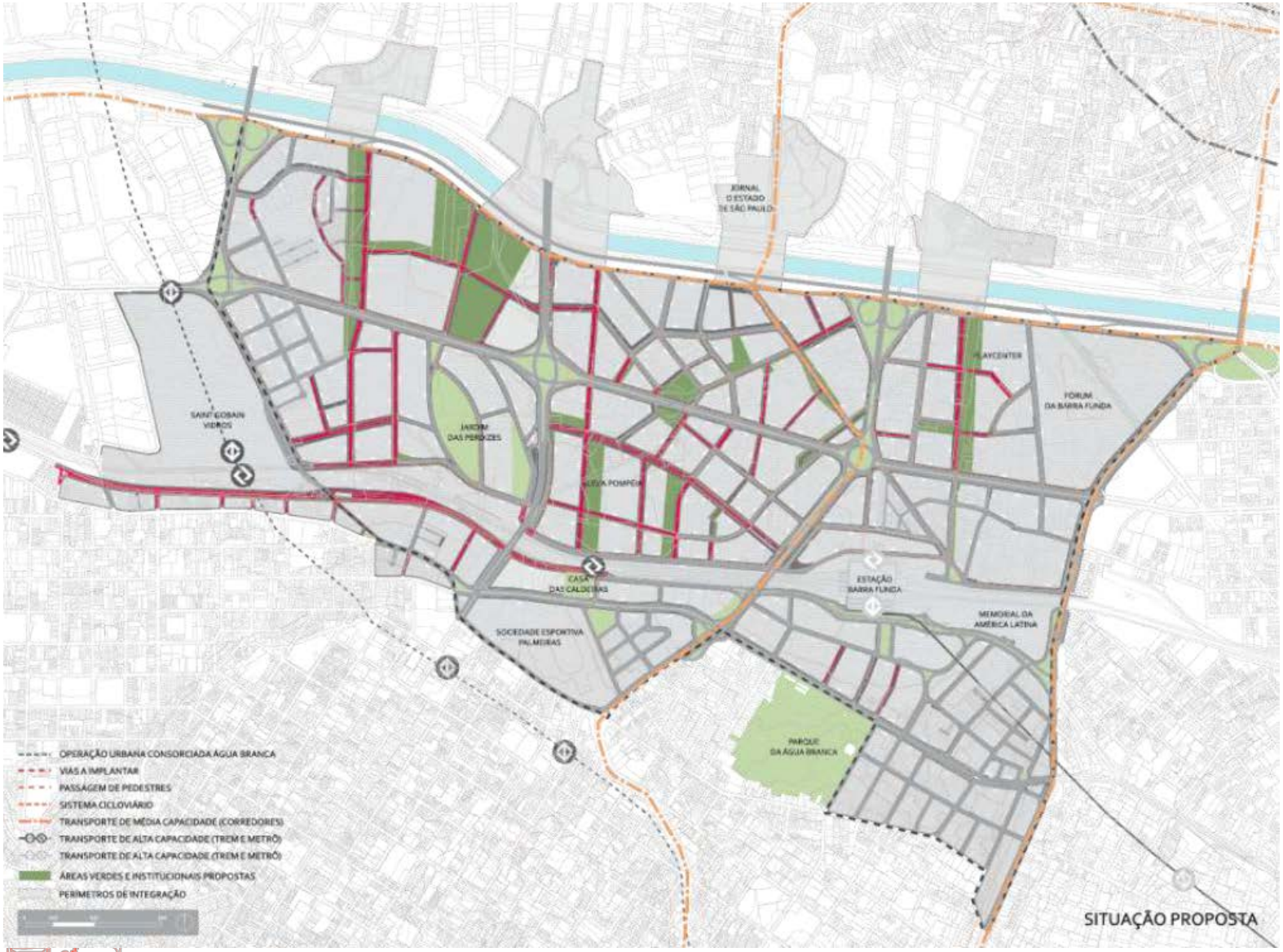
OUTRAS INOVAÇÕES:

No mínimo 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos arrecadados deverão ser aplicados em Habitação de Interesse Social no perímetro de abrangência ou no perímetro expandido da Operação Urbana Consorciada, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes.

Os recursos a que se refere o § 1º deverão ser em sua origem depositados em conta específica.

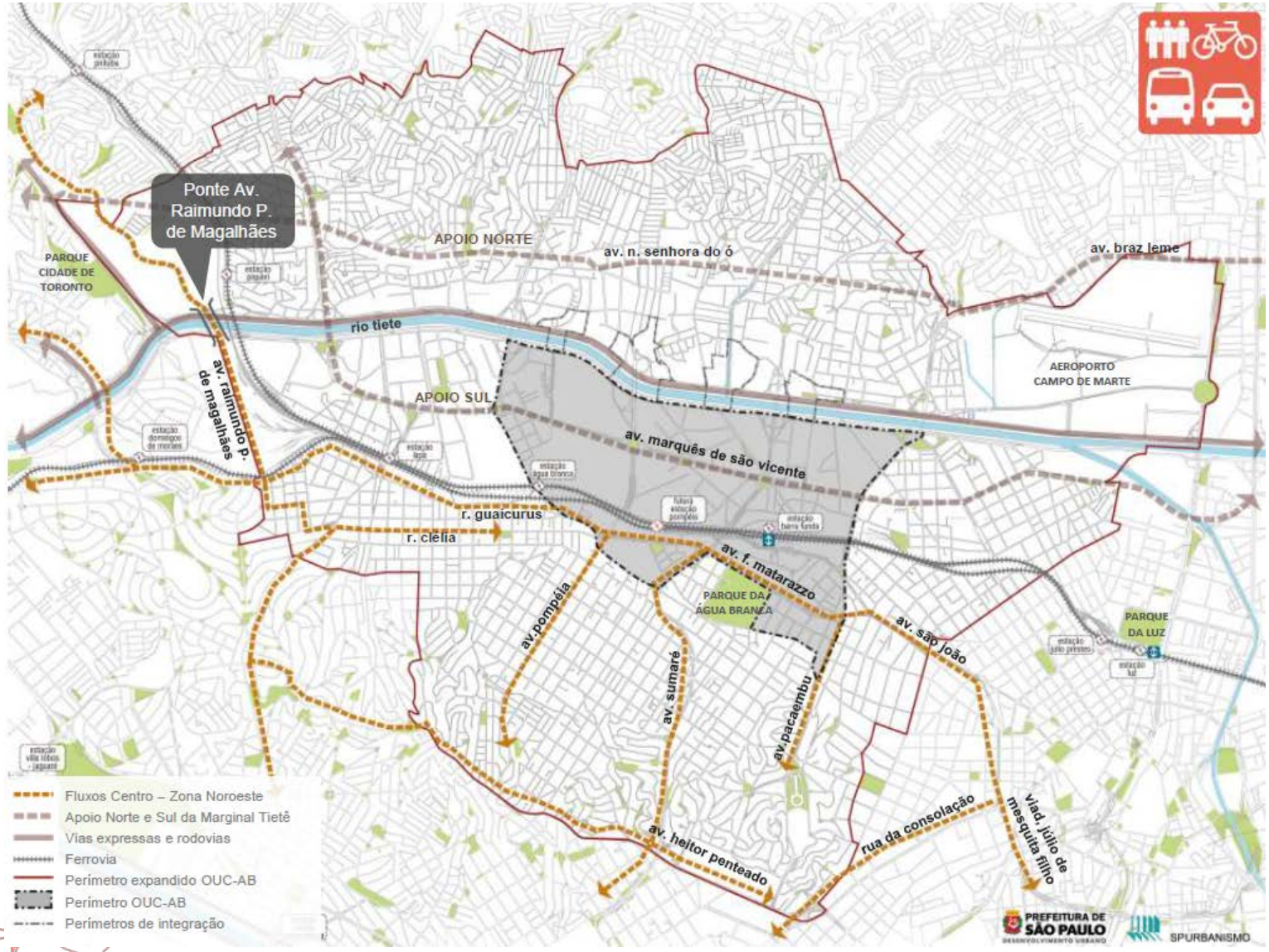
Operações Urbanas Consorciadas

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA



Operações Urbanas Consorciadas

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA



Operações Urbanas Consorciadas

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

HABITAÇÃO

- Art. 9º I: 5000 UH
- Art. 9º II: Intervenções em Núcleos Habitacionais

MEIO AMBIENTE

- Art. 9º V: obras de drenagem
- Art. 9º III: Melhoramentos urbanísticos
- Art. 9º § 3º: Medidas de mitigação e remediação de passivos ambientais

MOBILIDADE

- Art. 9º IV: Melhoramentos viários
- Art. 9º VI: Ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo
- Art. 9º VIII: Interligação de corredor viário da Zona Noroeste
- Art. 9º X: transposições em desnível das ferrovias;
- Art.13 IV : transposições sobre o Rio Tietê

EQUIPAMENTOS

- Art. 9º III: Melhoramentos urbanísticos

PATRIMÔNIO

- Art. 9º VII: Levantamento do patrimônio cultural

Simulações

Exemplo 4 – Consolação (R)

PDE ANTIGO

Ct = Fp x Fs x [vt/CAb]

At: 1.862m²| **Fp: 0,8** | Fs: 1,0
PGV: R$ 2.493
Valor terreno: R$ 15.200/m²
CAb: 1 | **CAu: 4**

VGV: R$ 96.824.000
OODC paga: R$ 3.713.573
OODC/VGV: 3,8%
Total pago / m² Adicional: R$ 997

PL 688/13

C = (At / Ac) x V x Fs

At: 1.862m²| **Fp: n/a** | Fs: 1,0
PGV: R$ 2.493
Valor terreno: R$ 15.200/m²
CAb: 1 | CAu: 4

VGV: R$ 96.824.000
OODC paga: R$ 3.481.475
OODC/VGV: 3,8%
Total pago / m² Adicional: R$ 623

PDE

C = (At / Ac) x Vu x Fs x Fp

At: 1.862m²| Fp: 0,5 | Fs: 1,0
Vu: R$ 11.313
Valor terreno: R$ 15.200/m²
CAb: 1 | CAu: 4

VGV: R$ 96.824.000
OODC paga: R$ 7.899.302,25
OODC/VGV: 8,15%
Total pago / m² Adicional: R$ 1.414

JABAQUARA | Av. Lino de Almeida Pires
JA ZM2/01 | CAb = 1 | CAm= 2 | Terreno: 2.500 m² resid.

PDE ANTIGO
Ct = Fp x Fs x [vt/CAb]

Outorga Vigente com Adiron

Contrapartida = R$ 0

PL 688/13
C = (At / Ac) x V x Fs

PGV= R$ 488,86 |Fs= 1

CAu: 2

VGV CA 2 = R$ 42.290.000

Contrapartida =

(2.500/5.000) x 488,86 x 1 x

(5.000 – 2.500) **= R$ 611.075**

OODC/VGV= 1,44%

PDE
C = (At / Ac) x Vu x Fs x Fp

Vu= R$ 1.853 Fp=0,5 Fs= 1

CAu: 2

VGV CA 2 = R$ 42.290.000

Contrapartida =

(2.500/ 5.000) x 1.853 x

0,5 x 1 x 2.500 = **R$ 1.158.125**

Percentual do VGV= 2,73%

CAu: 4

VGV CA 4= R$ 84.580.000

Contrapartida =

(2.500/ 10.000) x 1.853 x

0,5 x 1 x 7.500 = **R$ 1.737.187,50**

OODC/VGV= 2,05%

SANTO AMARO | Rua Dr Antônio Bento, 129

SA ZCPb/03 | CAb = 2 | CAm = 4 |Terreno: 2.500m² resid.

PDE ANTIGO

Ct = Fp x Fs x [vt/CAb]

CAu= 4

Ct = 0,6 x 0,9 x (R$669,96/2)=

R$ 181,00 / m²

Contrapartida = R$ 181 x

5.000 m² = **R$ 905.000**

OODC/VGV = 0,9%

PL 688/13

C = (At / Ac) x V x Fs

PGV= R$ 361,80 | Fs = 1

CAU=4

VGV = 95.560.000

Contrapartida =

(2.500/10.000) x 361,80 x 1 x

7.500 = **R$678.371**

OODC/VGV = 0,7%

PDE

C = (At / Ac) x Vu x Fs x Fp

Vu= R$ 5.027 Fp=0,5 | Fs= 1

CAu= 2

VGV CA2= 47.780.000

Contrapartida =

(2.500/ 5.000) x 5.027 x

0,5 x 1 x 2.500= **R$ 3.141.875**

OODC/VGV= 6,57%

CAu= 4

VGV CA 4= 95.560.000

Contrapartida =

(2.500/10.000) x 5.027 x

0,5 x 1 x 7.500= **R$ 4.712.813**

OODC/VGV=4,93%

VILA LEOPOLDINA | Rua Paulo Franco, 152
VL ZM3b/04 | CAb = 2 | CAm = 2,5 |Terreno: 3.100 m² resid.

PDE ANTIGO
Ct = Fp x Fs x [vt/CAb]

CAu= 2,5

Ct = 0,7 x 0,9 x (R$ 819,05/2) =

R$ 258,00 / m²

Contrapartida = R$ 258 x 0,5 x

3.100 m² = **R$ 339.900,00**

OODC/VGV = 0,5%

PL 688/13
C = (At / Ac) x V x Fs

PGV= R$ 516,00 | Fs= 1

CAu=2,5

VGV CA 2,5= 66.347.750

Contrapartida =

(3.100/7.750) x 516 x 1 x

(7.750 – 3.100) = **R$ 59.760,00**

OODC/VGV = 1,4%

PDE
C = (At / Ac) x Vu x Fs x Fp

Vu= R$ 2.998 FP=0,5 | FS= 1

CAu= 2

VGV CA 2 = 53.078.200

Ct= (3.100/6.200) x 2.998 x 0,5 x 1 x 3100 = R$ 2.323.450

OODC/VGV= 4,37%

Cau=2,5

VGV CA 2,5= 66.347.750

Ct = (3.100/ 7.750) x 2.998 x 0,5 x 1 x 4.650 = R$ 2.788.140

OODC/VGV = 4,20%

CAU= 4

VGV CA 4 = R$ 106.156.400

Ct =

(3.100/12.400) x 2.998 x 0,5 x

1 x 9.300 = R$ 3.485.175

OODC/VGV= 3,28%

BELÉM| R. Serra da Bocaina, 194
BE ZM3a| CAb = 1 | CAm = 2,5 |Terreno: 6.386 m² resid.

PDE ANTERIOR
Ct = Fp x Fs x [vt/CAb]

PGV= R$ 248,40

FP=0,6 FS= 0,9

CAu = 2,5

Ct= R$ 248,4 x 1,5 x 6.386 m² = **R$ 2.379.423,60**

OODC/VGV=2,09%

PL 688/13
C = (At / Ac) x V x Fs

PGV= R$ 248,40 FS= 1

Cau= 2,5

VGV CA 2,5 = 113.702.730

Ct=(6.386/ 15.965) x 248,40 x (15.965 – 6.386)= **R$ 951.769,44**

OODC/VGV = 0,83%

PDE
C = (At / Ac) x Vu x Fs x Fp

Vu= R$ 2.286 FP=0,5 FS= 1

CAu= 2

VGV CA 2 = 90.962.184

Ct= (6.386/12.772) x 2.286 x 0,5 x 1 x6.386 = **R$ 3.649.599**

Percentual VGV= 4,01%

CAu=2,5

VGV CA 2,5 = 113.702.730

Ct= (6.386/ 15.965) x 2.286 x 0,5 x 1 x 9.579= **R$ 4.379.519**

Percentual do VGV= 3,85%

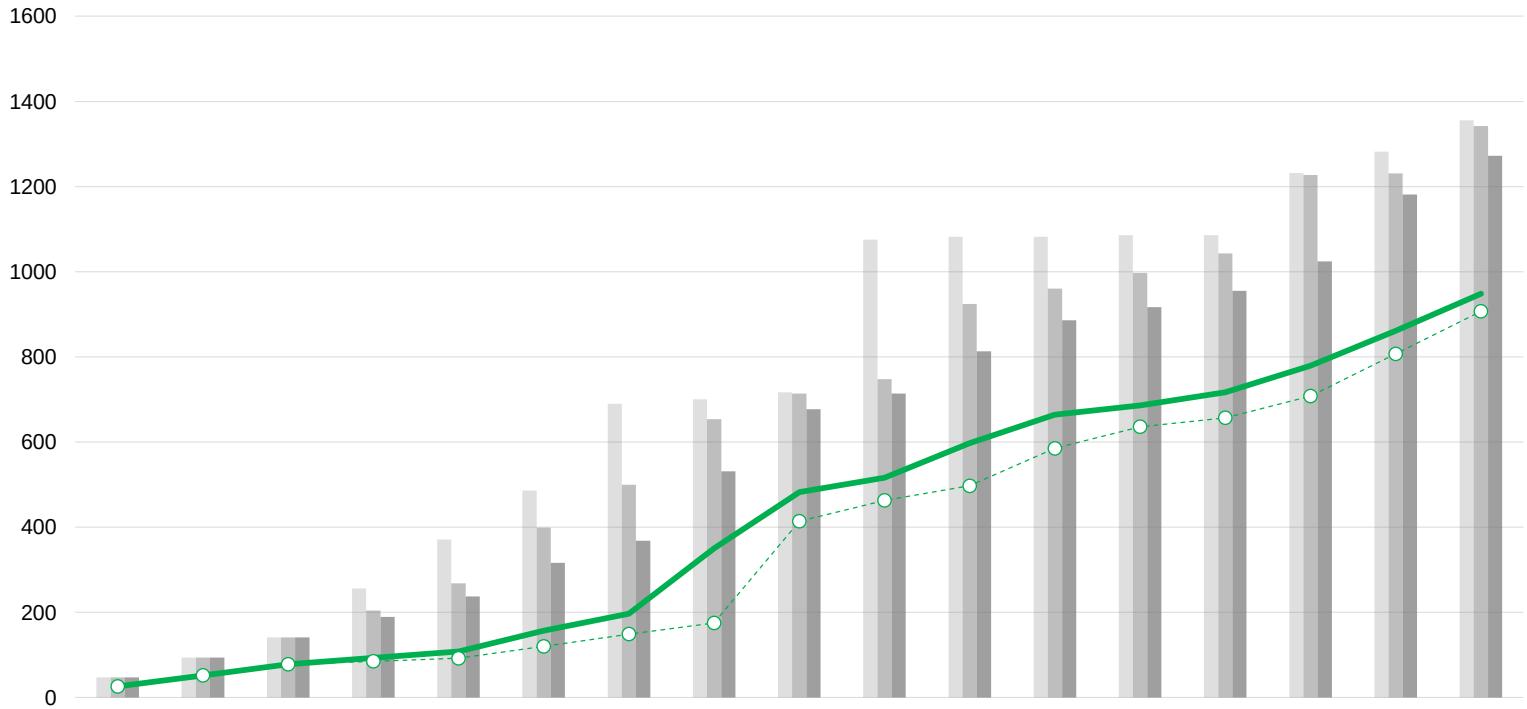
CAu = 4

VGV CA4 = 181.924.368

Ct= (6.386/ 25.544) x 2.286 x 0,5 x 1 x 19.158 = **R$ 5.474.398,50**

Percentual do VGV= 3,00%

EVOLUÇÃO TOTAL ACUMULADA
IMÓVEIS CADASTRADOS | IMÓVEIS VISTORIADOS | MATRÍCULAS ANALISADAS | IMÓVEIS NOTIFICÁVEIS | IMÓVEIS NOTIFICADOS



	out-14	nov-14	dez-14	jan-15	fev-15	mar-15	abr-15	mai-15	jun-15	jul-15	ago-15	set-15	out-15	nov-15	dez-15	jan-16	fev-16
imóveis cadastrados	47	94	141	256	371	486	690	700	717	1075	1082	1082	1086	1086	1232	1282	1356
imóveis vistoriados	47	94	141	205	268	399	500	654	714	748	924	960	997	1043	1227	1231	1342
matrículas analisadas	47	94	141	189	237	316	368	531	677	714	813	886	917	955	1024	1181	1272
imóveis notificáveis	26	52	78	93	108	157	197	350	482	516	597	664	686	717	779	861	948
imóveis notificados	26	52	78	85	92	120	149	175	414	463	497	585	636	657	708	807	907

obs 1: os dados relativos à outubro, novembro e dezembro apresentam distribuição equivalente pois o levantamento não era realizado mês a mês.
obs 2: em abril foram cadastrados 204 imóveis relativos a um edifício específico - não utilizado e constante na base de dados da FUPAM (2009). Durante maio e junho foram realizadas vistorias e análises de matrículas. Em junho os 203 SQLs foram notificados.

ÁREA DOS IMÓVEIS NOTIFICADOS (FEV/2016)
TIPOLOGIA DE IMÓVEIS NOTIFICADOS | TIPO DE PERÍMETRO | QUANTIDADE DE IMÓVEIS | ÁREA DE TERRENO | ÁREA CONSTRUÍDA

PERÍMETROS / TIPOLOGIA DE IMÓVEL	NÃO EDIFICADO			NÃO UTILIZADO			SUBUTILIZADO			TOTAL		
	QUANT//	AT	AC	QUANT//	AT	AC	QUANT//	AT	AC	QUANT//	AT	AC
OU CENTRO	15	15.911	-	415	35.480	151.368	47	43.623	7.594	477	95.014	158.962
OU CENTRO / ZEIS 3	2	1.131	-	4	1.146	3.138	4	3.989	854	10	6.266	3.992
OU CENTRO / ZEIS 5	12	1.225	-	67	1.024	4.420	2	1.868	292	81	4.117	4.712
OUC ÁGUA BRANCA	19	78.966	-	30	41.861	37.076	13	66.182	9.517	62	187.009	46.593
OUC ÁGUA BRANCA / ZEIS 3	-	-	-	-	-	-	1	5.295	1.700	1	5.295	1.700
OUC ÁGUA BRANCA / ZEIS 5	3	-	-	1	12.999	13.021	1	-	-	5	12.999	13.021
ZEIS 2	70	837.162	-	4	5.232	5.424	8	412.989	5.528	82	1.255.383	10.952
ZEIS 3	30	38.081	-	37	61.981	59.096	17	26.545	5.006	84	126.607	64.102
ZEIS 5	87	342.342	-	8	6.169	9.520	10	17.885	1.658	105	366.396	11.178
TOTAL	238	1.314.818	-	566	165.892	283.063	103	578.376	32.149	907	2.059.086	315.212

obs 1: a totalização considera todos os imóveis notificados, não excluindo imóveis que tiveram impugnações ou recursos deferidos.

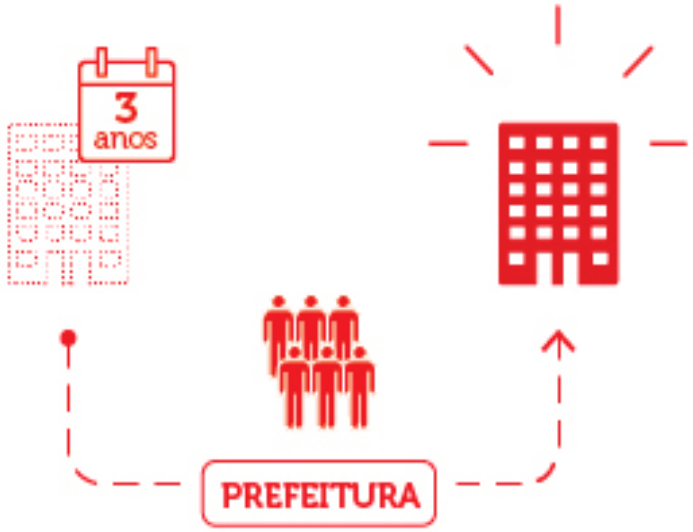
Acesso à terra para políticas públicas

DIREITO DE PREEMPÇÃO

A Prefeitura terá preferência de aquisição dos imóveis marcados como sujeitos ao direito de preempção, para possuir área necessária para cumprir os objetivos e implantar as ações prioritárias do Plano Diretor.

ARRECADAÇÃO DE BENS IMOBILIÁRIOS

O imóvel abandonado pelo proprietário poderá ser arrecadado pela Prefeitura como bem vago, e após 3 anos ser incorporado como patrimônio público, para cumprir finalidades urbanísticas, como habitação de interesse social ou equipamentos urbanos e sociais.



INSTÂNCIAS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

As instâncias de participação popular são mecanismos de interação entre os cidadãos e o Poder Público, para promover a participação da população nos processos decisórios do desenvolvimento urbano da cidade:

Conferência Municipal da Cidade de São Paulo

- Avaliar e propor diretrizes para a Política de Desenvolvimento Urbano
- Sugerir alterações na lei do PDE e legislação urbanística complementar
- Realizada, no mínimo, a cada 3 anos, como etapa preparatória para conferências estaduais e federais sobre desenvolvimento urbano

Avalia e propõe diretrizes para a política urbana

Conselho Municipal de Política Urbana

- Acompanha a formulação e implementação da Política de Desenvolvimento Urbano
- Composto por 60 membros, sendo 34 representantes da sociedade civil eleitos de forma direta

Discutem temáticas locais

Apóia tecnicamente e encaminha propostas

Indica representantes

Conselhos Participativos

Câmara Técnica de Legislação Urbanística

- Analisa casos não previstos
- Debate e apresenta sugestões ao PDE e à Lei do Zoneamento
- 50% de representantes do Executivo e 50% da sociedade civil

Comissão de Proteção à Paisagem Urbana

- Delibera sobre o Plano Municipal de Ordenamento da Paisagem Urbana e fiscaliza sua implementação
- Aprecia e delibera sobre projetos, anúncios, mobiliário urbano, infraestrutura, inserção e remoção de elementos na paisagem urbana

Propõe diretrizes

ACOMPANHA:

FUNDURB | **PDE** | **PLANOS DE BAIRRO** | **PROJETOS DE LEI** | **CONSELHOS SETORIAIS** | **AIU/ OUC** | **PROGRAMA DE METAS**

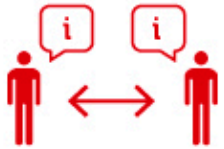
GESTÃO DEMOCRÁTICA

INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

INICIATIVA POPULAR PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

INICIATIVA POPULAR PROJETOS DE LEI, PLEBISCITO E REFERENDO



INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO DA CIDADANIA

SISTEMA DE INFORMAÇÕES, MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DO PDE

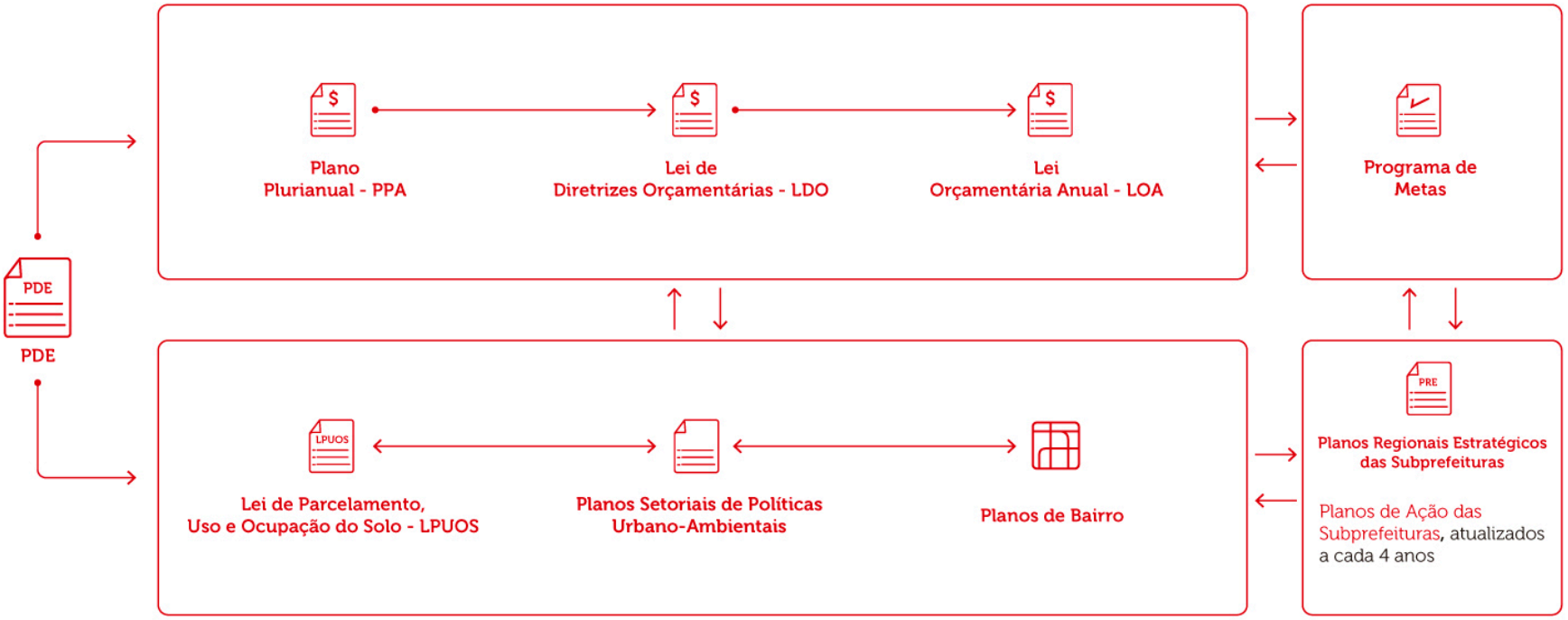
SISTEMA GERAL DE INFORMAÇÕES

COMUNICAÇÃO ENTRE EXECUTIVO E SOCIEDADE

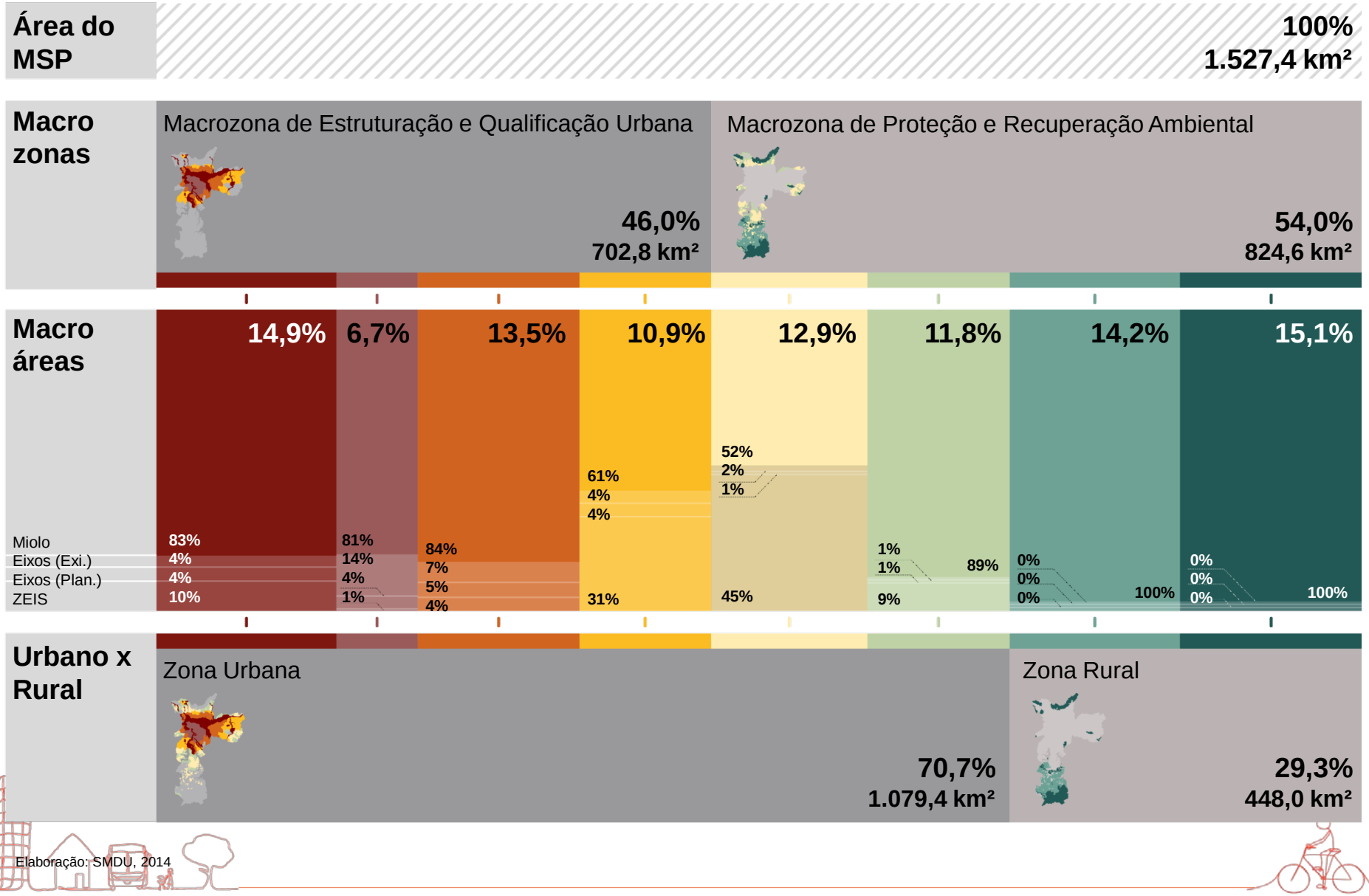
MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DA IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR

GESTÃO DEMOCRÁTICA

SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO



ORDENAÇÃO TERRITORIAL



Elaboração: SMDU, 2014

CONCESSÃO URBANÍSTICA

Concessão para implantação do
Projeto de Intervenção Urbanística (PIU)

A concessionária poderá obter sua remuneração mediante exploração de:

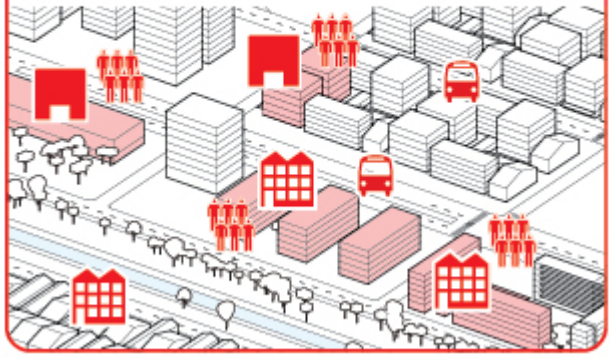
- Terrenos
- Potencial construtivo
- Edificações de uso privado
- Renda derivada da exploração de espaços públicos

ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL (AEL)

Porções do território destinadas à transformação local e associadas à Rede de Estruturação da Transformação Urbana.

- Desenvolvimento urbano, especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade
- Fortalecimento das centralidades locais
- Integração com transporte coletivo
- Ampliação de áreas verdes
- Oferta de HIS e regularização fundiária
- Oferta de equipamentos urbanos e sociais

Conforme diretrizes estabelecidas nos **Planos Regionais das Subprefeituras**

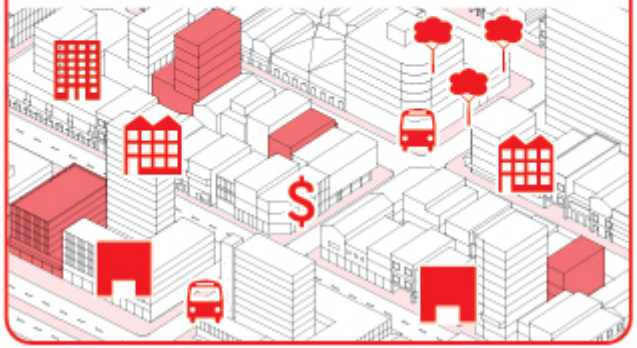


ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA (AIU)

Porções de território destinadas à reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental.

- Ocupação mais intensa, qualificada, inclusiva do espaço urbano
- Desenvolvimento econômico
- Racionalização da infraestrutura
- Destinação mínima de **25%** dos recursos para **Habitação de Interesse Social**
- Preservação dos sistemas ambientais

ELABORADO PELO PODER PÚBLICO → **COM GESTÃO PARTICIPATIVA**



CONCESSÃO URBANÍSTICA

Concessão para implantação do
Projeto de Intervenção Urbanística (PIU)

A concessionária poderá obter sua remuneração mediante exploração de:

- Terrenos
- Potencial construtivo
- Edificações de uso privado
- Renda derivada da exploração de espaços públicos

PEUC

Municípios brasileiros com maior número de domicílios ociosos (vagos + fechados)

Municípios	Total de municípios recenseados	Total de vagos e fechados	% sobre o estoque total
São Paulo (SP)	3.554.820	515.030	14,5
Rio de Janeiro (RJ)	2.129.131	266.074	12,5
Salvador (BA)	768.010	98.326	12,8
Belo Horizonte (MG)	735.280	91.983	12,5
Fortaleza (CE)	617.881	81.930	13,3
Brasilia (DF)	631.191	72.404	11,5
Curitiba (PR)	542.310	58.880	10,9
Manaus (AM)	386.511	51.988	13,5
Porto Alegre (RS)	503.536	46.214	9,2
Guarulhos (SP)	336.440	43.087	12,8

Fonte: IBGE/Censo 2000 – sinopse preliminar.

CONCESSÃO URBANÍSTICA

Concessão para implantação do
Projeto de Intervenção Urbanística (PIU)

A concessionária poderá obter sua remuneração mediante exploração de:

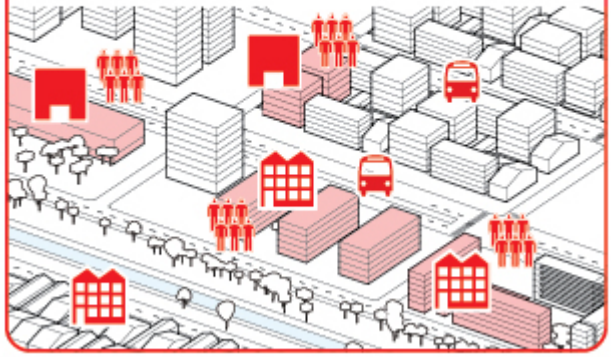
- Terrenos
- Potencial construtivo
- Edificações de uso privado
- Renda derivada da exploração de espaços públicos

ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL (AEL)

Porções do território destinadas à transformação local e associadas à Rede de Estruturação da Transformação Urbana.

- Desenvolvimento urbano, especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade
- Fortalecimento das centralidades locais
- Integração com transporte coletivo
- Ampliação de áreas verdes
- Oferta de HIS e regularização fundiária
- Oferta de equipamentos urbanos e sociais

Conforme diretrizes estabelecidas nos **Planos Regionais das Subprefeituras**

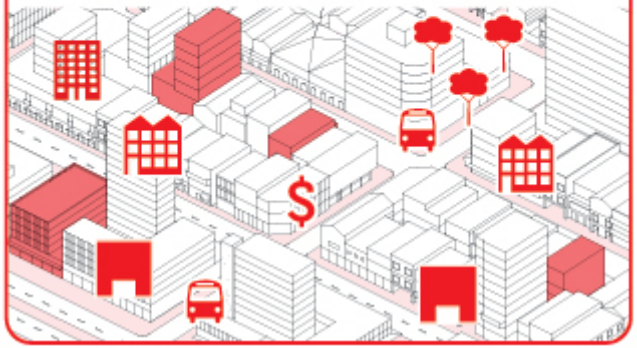


ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA (AIU)

Porções de território destinadas à reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental.

- Ocupação mais intensa, qualificada, inclusiva do espaço urbano
- Desenvolvimento econômico
- Racionalização da infraestrutura
- Destinação mínima de **25%** dos recursos para **Habitação de Interesse Social**
- Preservação dos sistemas ambientais

ELABORADO PELO PODER PÚBLICO → **COM GESTÃO PARTICIPATIVA**



Simulações

Exemplo 4 – Consolação (R)

PDE ANTIGO

Ct = Fp x Fs x [vt/CAb]

At: 1.862m²| **Fp: 0,8** | Fs: 1,0
PGV: R$ 2.493
Valor terreno: R$ 15.200/m²
CAb: 1 | **CAu: 4**

VGV: R$ 96.824.000
OODC paga: R$ 3.713.573
OODC/VGV: 3,8%
Total pago / m² Adicional: R$ 997

PL 688/13

C = (At / Ac) x V x Fs

At: 1.862m²| **Fp: n/a** | Fs: 1,0
PGV: R$ 2.493
Valor terreno: R$ 15.200/m²
CAb: 1 | CAu: 4

VGV: R$ 96.824.000
OODC paga: R$ 3.481.475
OODC/VGV: 3,8%
Total pago / m² Adicional: R$ 623

PDE

C = (At / Ac) x Vu x Fs x Fp

At: 1.862m²| Fp: 0,5 | Fs: 1,0
Vu: R$ 11.313
Valor terreno: R$ 15.200/m²
CAb: 1 | CAu: 4

VGV: R$ 96.824.000
OODC paga: R$ 7.899.302,25
OODC/VGV: 8,15%
Total pago / m² Adicional: R$ 1.414

JABAQUARA | Av. Lino de Almeida Pires
JA ZM2/01 | CAb = 1 | CAm= 2 | Terreno: 2.500 m² resid.

PDE ANTIGO
Ct = Fp x Fs x [vt/CAb]

Outorga Vigente com Adiron

Contrapartida = R$ 0

PL 688/13
C = (At / Ac) x V x Fs

PGV= R$ 488,86 |Fs= 1

CAu: 2

VGV CA 2 = R$ 42.290.000

Contrapartida =

(2.500/5.000) x 488,86 x 1 x

(5.000 – 2.500) **= R$ 611.075**

OODC/VGV= 1,44%

PDE
C = (At / Ac) x Vu x Fs x Fp

Vu= R$ 1.853 Fp=0,5 Fs= 1

CAu: 2

VGV CA 2 = R$ 42.290.000

Contrapartida =

(2.500/ 5.000) x 1.853 x

0,5 x 1 x 2.500 = **R$ 1.158.125**

Percentual do VGV= 2,73%

CAu: 4

VGV CA 4= R$ 84.580.000

Contrapartida =

(2.500/ 10.000) x 1.853 x

0,5 x 1 x 7.500 = **R$ 1.737.187,50**

OODC/VGV= 2,05%

SANTO AMARO | Rua Dr Antônio Bento, 129

SA ZCPb/03 | CAb = 2 | CAm = 4 |Terreno: 2.500m² resid.

PDE ANTIGO

Ct = Fp x Fs x [vt/CAb]

CAu= 4

Ct = 0,6 x 0,9 x (R$669,96/2)=

R$ 181,00 / m²

Contrapartida = R$ 181 x

5.000 m² = **R$ 905.000**

OODC/VGV = 0,9%

PL 688/13

C = (At / Ac) x V x Fs

PGV= R$ 361,80 | Fs = 1

CAU=4

VGV = 95.560.000

Contrapartida =

(2.500/10.000) x 361,80 x 1 x

7.500 = **R$678.371**

OODC/VGV = 0,7%

PDE

C = (At / Ac) x Vu x Fs x Fp

Vu= R$ 5.027 Fp=0,5 | Fs= 1

CAu= 2

VGV CA2= 47.780.000

Contrapartida =

(2.500/ 5.000) x 5.027 x

0,5 x 1 x 2.500= **R$ 3.141.875**

OODC/VGV= 6,57%

CAu= 4

VGV CA 4= 95.560.000

Contrapartida =

(2.500/10.000) x 5.027 x

0,5 x 1 x 7.500= **R$ 4.712.813**

OODC/VGV=4,93%

VILA LEOPOLDINA | Rua Paulo Franco, 152
VL ZM3b/04 | CAb = 2 | CAm = 2,5 |Terreno: 3.100 m² resid.

PDE ANTIGO
Ct = Fp x Fs x [vt/CAb]

CAu= 2,5

Ct = 0,7 x 0,9 x (R$ 819,05/2) =

R$ 258,00 / m²

Contrapartida = R$ 258 x 0,5 x

3.100 m² = **R$ 339.900,00**

OODC/VGV = 0,5%

PL 688/13
C = (At / Ac) x V x Fs

PGV= R$ 516,00 | Fs= 1

CAu=2,5

VGV CA 2,5= 66.347.750

Contrapartida =

(3.100/7.750) x 516 x 1 x

(7.750 – 3.100) = **R$ 59.760,00**

OODC/VGV = 1,4%

PDE
C = (At / Ac) x Vu x Fs x Fp

Vu= R$ 2.998 FP=0,5 | FS= 1

CAu= 2

VGV CA 2 = 53.078.200

Ct= (3.100/6.200) x 2.998 x 0,5 x 1 x 3100 = R$ 2.323.450

OODC/VGV= 4,37%

Cau=2,5

VGV CA 2,5= 66.347.750

Ct = (3.100/ 7.750) x 2.998 x 0,5 x 1 x 4.650 = R$ 2.788.140

OODC/VGV = 4,20%

CAU= 4

VGV CA 4 = R$ 106.156.400

Ct =

(3.100/12.400) x 2.998 x 0,5 x

1 x 9.300 = R$ 3.485.175

OODC/VGV= 3,28%

BELÉM| R. Serra da Bocaina, 194
BE ZM3a| CAb = 1 | CAm = 2,5 |Terreno: 6.386 m² resid.

PDE ANTERIOR
Ct = Fp x Fs x [vt/CAb]

PGV= R$ 248,40

FP=0,6 FS= 0,9

CAu = 2,5

Ct= R$ 248,4 x 1,5 x 6.386 m² = **R$ 2.379.423,60**

OODC/VGV=2,09%

PL 688/13
C = (At / Ac) x V x Fs

PGV= R$ 248,40 FS= 1

Cau= 2,5

VGV CA 2,5 = 113.702.730

Ct=(6.386/ 15.965) x 248,40 x (15.965 – 6.386)= **R$ 951.769,44**

OODC/VGV = 0,83%

PDE
C = (At / Ac) x Vu x Fs x Fp

Vu= R$ 2.286 FP=0,5 FS= 1

CAu= 2

VGV CA 2 = 90.962.184

Ct= (6.386/12.772) x 2.286 x 0,5 x 1 x6.386 = **R$ 3.649.599**

Percentual VGV= 4,01%

CAu=2,5

VGV CA 2,5 = 113.702.730

Ct= (6.386/ 15.965) x 2.286 x 0,5 x 1 x 9.579= **R$ 4.379.519**

Percentual do VGV= 3,85%

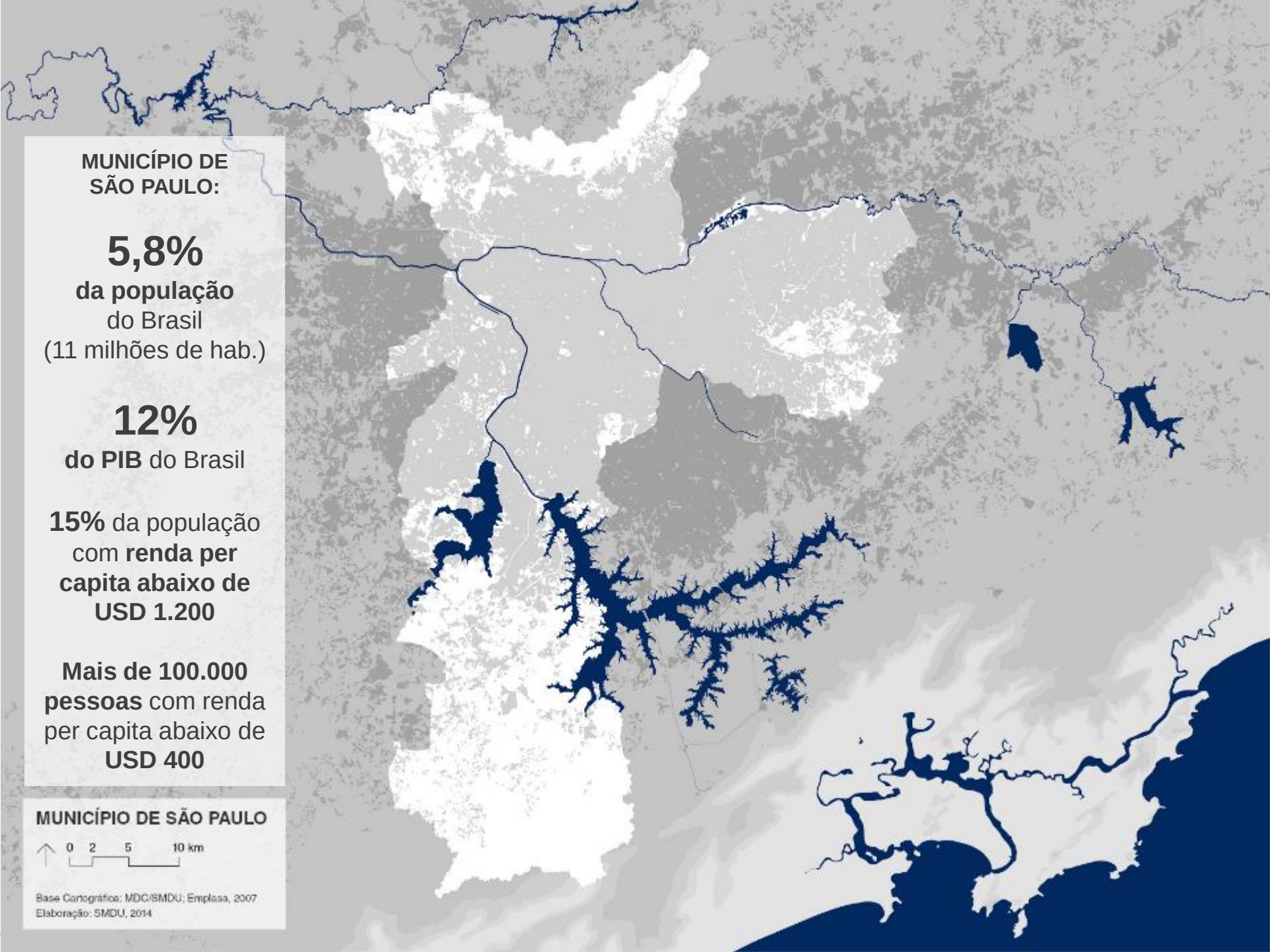
CAu = 4

VGV CA4 = 181.924.368

Ct= (6.386/ 25.544) x 2.286 x 0,5 x 1 x 19.158 = **R$ 5.474.398,50**

Percentual do VGV= 3,00%

FOTO AÉREA DA METRÓPOLE
0 2 5 10 km
Base Cartográfica: Landsat/INPE
Elaboração: SMDU, 2014

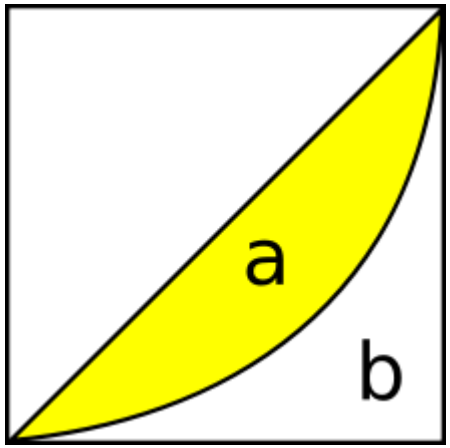

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO:
5,8%
da população
do Brasil
(11 milhões de hab.)
12%
do PIB do Brasil
15% da população com renda per capita abaixo de USD 1.200
Mais de 100.000 pessoas com renda per capita abaixo de USD 400
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
0 2 5 10 km
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SMDU, 2014

Entre 2000 e 2010, **80% dos municípios do Brasil reduziram seu índice de desigualdade**.

São Paulo, apesar da queda da participação dos domicílios considerados pobres, **apresentou aumento na concentração de renda** (seu coeficiente Gini passou de 0,61 para 0,62).

Em 2000, o 1% de maior renda recebia 13,0% da renda total, enquanto o 50% de menor renda tinha participação de 11,6%;

em 2010, o 1% de maior renda passou a receber 20,5% da renda total, enquanto a participação do 50% de menor renda caiu para 10,6%.



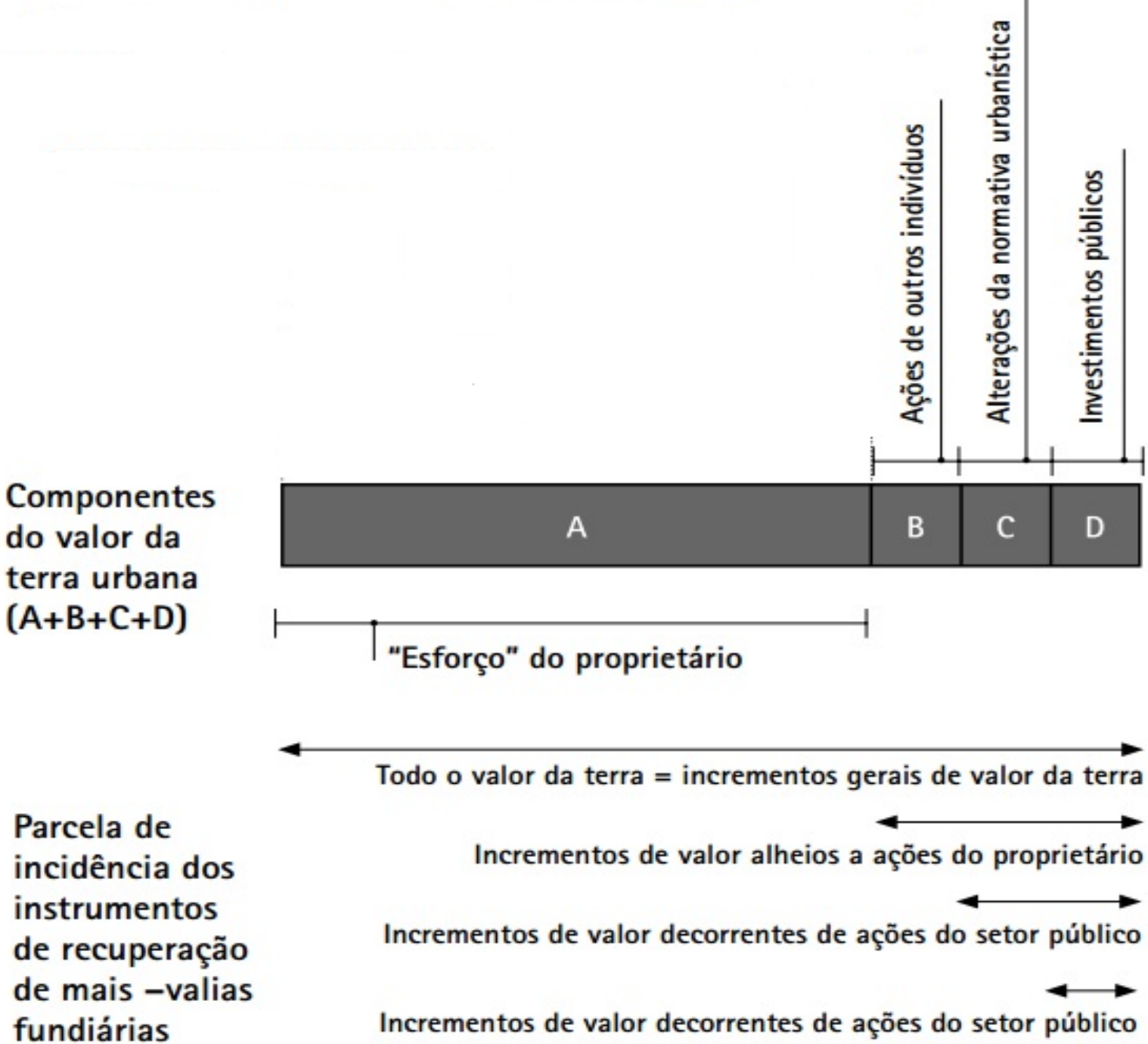
Representação gráfica do Coeficiente de Gini (Corrado Gini). O eixo horizontal representa a percentagem de pessoas , e o eixo vertical, a percentagem da renda. A diagonal representa a igualdade perfeita de renda, o coeficiente de Gini = a / (a + b)

Função social da propriedade

- Emenda Constitucional n.° 10 (1964/Abril) possibilita a desapropriação de terras rurais para fins de reforma agrária mediante indenização com títulos da dívida pública

- Lei n.° 4.504/64 Estatuto da Terra (1964/Novembro) - estabelece regras para cumprimento da **função social da propriedade** rural e metas para a reforma agrária e o desenvolvimento da agricultura

O que aconteceu com essas metas?


Componentes do valor da terra urbana (A+B+C+D)
Ações de outros indivíduos
Alterações da normativa urbanística
Investimentos públicos
A
B
C
D
"Esforço" do proprietário
Todo o valor da terra = incrementos gerais de valor da terra
Parcela de incidência dos instrumentos de recuperação de mais –valias fundiárias
Incrementos de valor alheios a ações do proprietário
Incrementos de valor decorrentes de ações do setor público
Incrementos de valor decorrentes de ações do setor público

Transferência do Direito de Construir

- preservação de bem de interesse histórico, paisagístico, ambiental, social ou cultural;
- execução de melhoramentos viários para a implantação de corredores de ônibus;
- implantação de parques planejados situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;
- preservação de áreas de propriedade particular, de interesse ambiental, localizadas em ZEPAM, situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, que atendam os parâmetros estabelecidos na LPUOS;
- programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- programas de provisão de Habitação de Interesse Social.

A Prefeitura poderá receber imóveis para o atendimento às finalidades previstas neste artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado, nas condições previstas nesta lei.

Transferência do Potencial Construtivo – TPC "sem doação"

Cálculo potencial construtivo passível de transferência

PCpt = Atc x CAbas x Fi

- 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

Alterado no novo zoneamento

Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência

- data de referência
- valor unitário, 1m^2 (Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa)

LPUOS / transferência
ZEPEC "sem doação"

Área do lote – L (m2)	Fator de incentivo
L ≤ 500	1,2
500 ≤ L ≤ 2.000	1,0
2.000 ≤ L ≤ 5.000	0,9
5.000 ≤ L ≤ 10.000	0,7
10.00 ≤ L ≤ 20.000	0,5
20.000 ≤ L ≤ 50.000	0,2
L > 50.000	0,1

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 artigo 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.

Transferência do Potencial Construtivo – TPC "com doação"

PCpt = Atc x CAmax x Fi

- PCpt - potencial construtivo passível de transferência
- Atc - área do terreno doado
- CAmax - coeficiente de aproveitamento máximo do terreno doado, vigente na data de doação
- Fi - fator de incentivo à doação, vigente na data da doação

finalidade	Fi
melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus	2,0
programas de construção de Habitação de Interesse Social	1,9
programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda	0,8
implantação de parques	1,4

Potencial Construtivo a ser Transferido

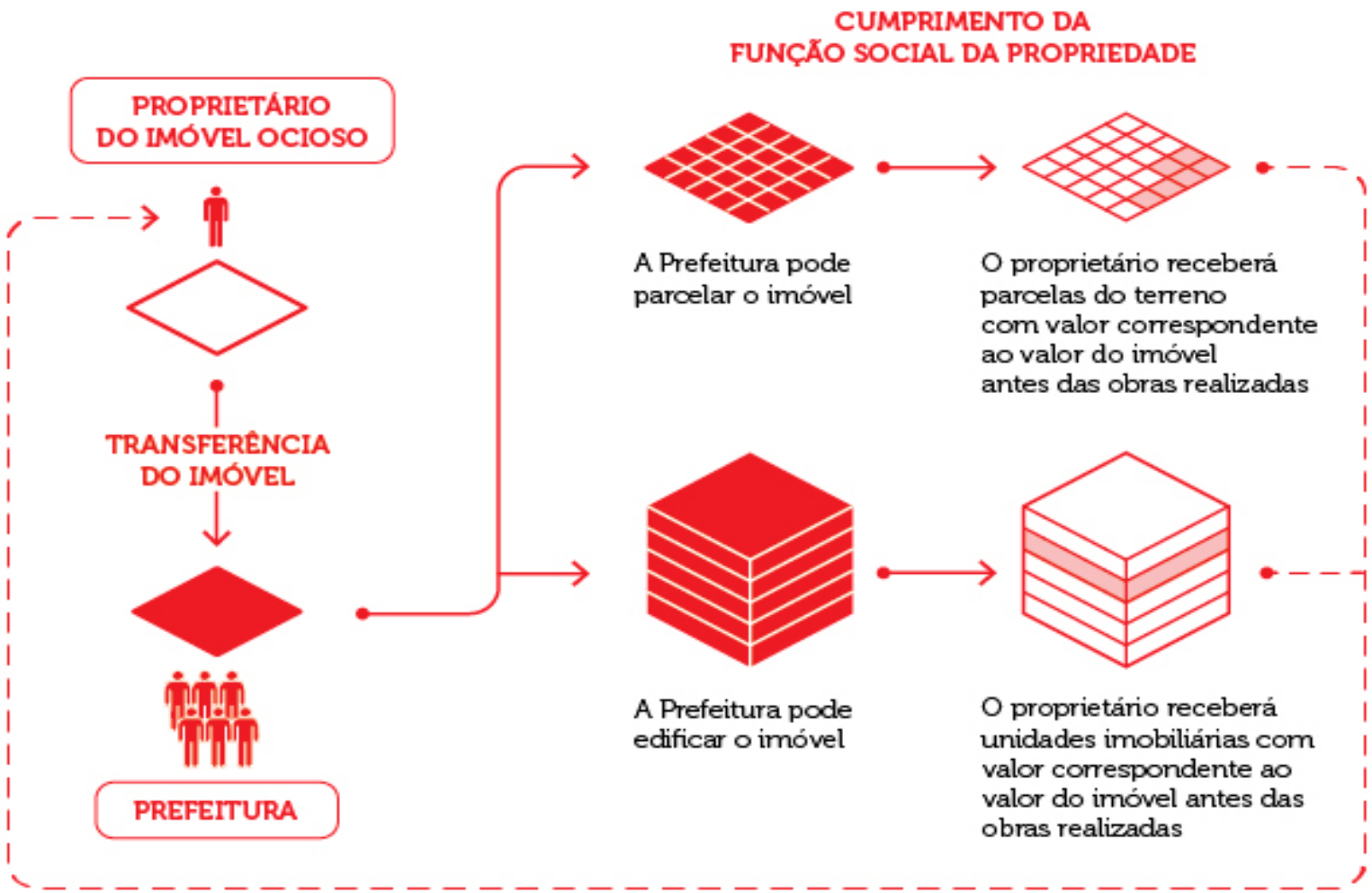
PCr = (PCpt x VTcd) / (Cr x CAmaxcd)

- PCr - potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor PCpt - potencial construtivo passível de transferência
- VTcd - valor unitário ($1m^2$) do terreno cedente ou doado de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa (data de referência ou doação) (valor corrigido pelo IPCA)
- Cr - valor unitário ($1m^2$) da contrapartida da outorga onerosa no imóvel receptor (cadastro em vigor na data da transferência)
- CAmaxcd - coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente ou doado, vigente na data de referência ou de doação

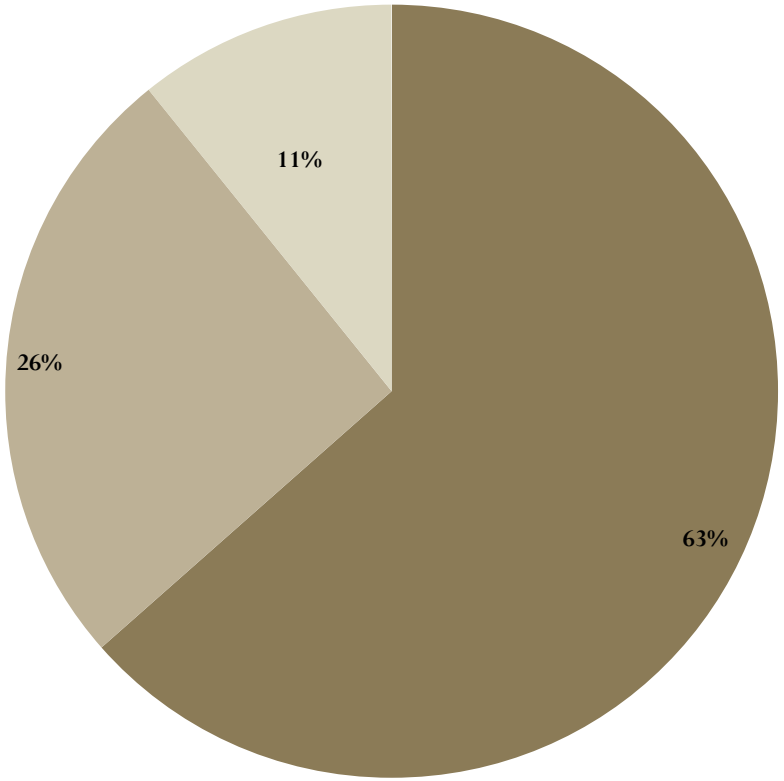
  (quando sem doação usar CA=4)

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

O proprietário do imóvel ocioso poderá propor à Prefeitura uma parceria, o **CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO:**



DISTRIBUIÇÃO POR TIPOLOGIA (FEV/2016)
QUANTIDADE DE IMÓVEIS NOTIFICADOS POR TIPOLOGIA

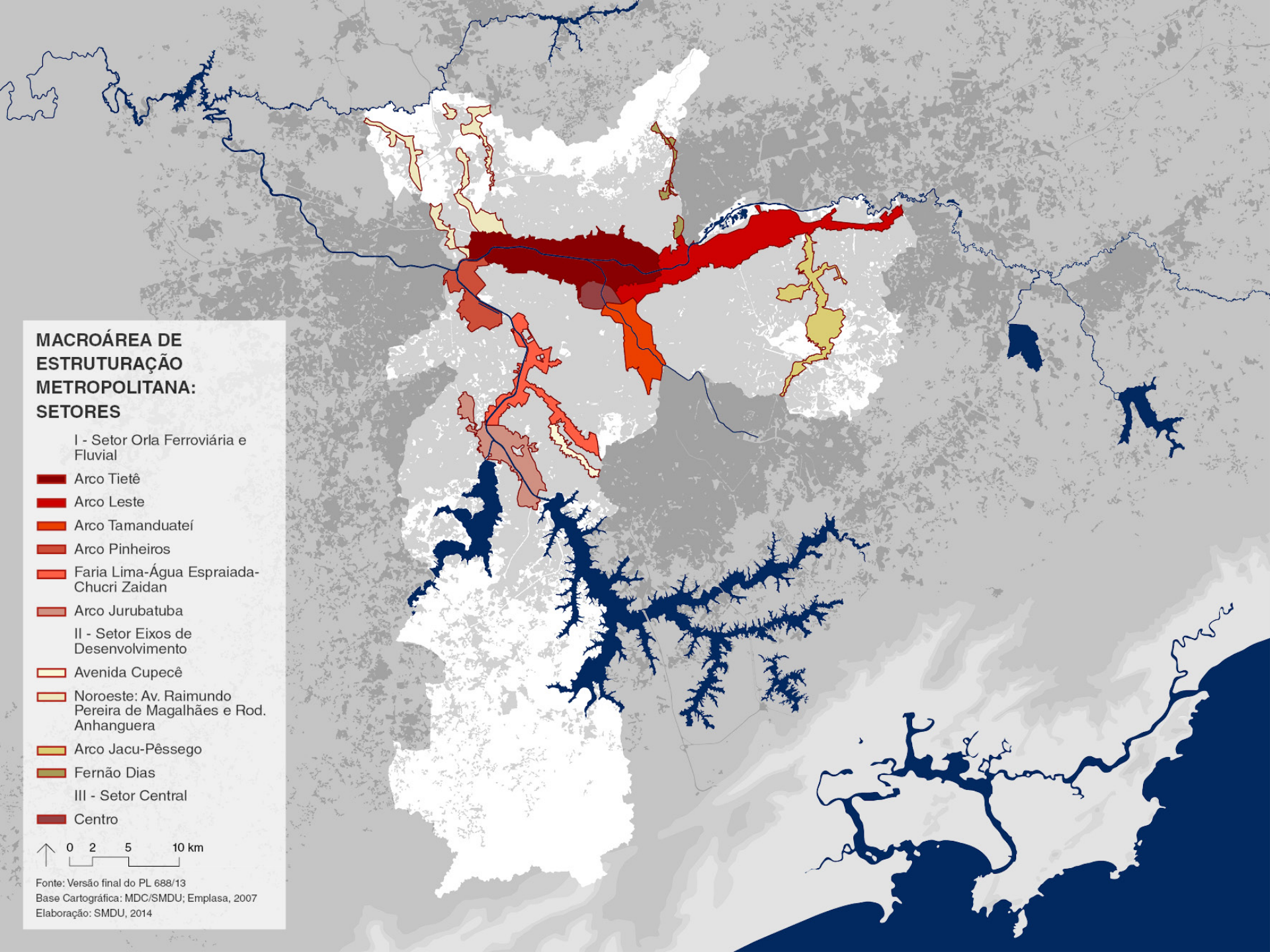


TOTAL DE IMÓVEIS NOTIFICADOS
907

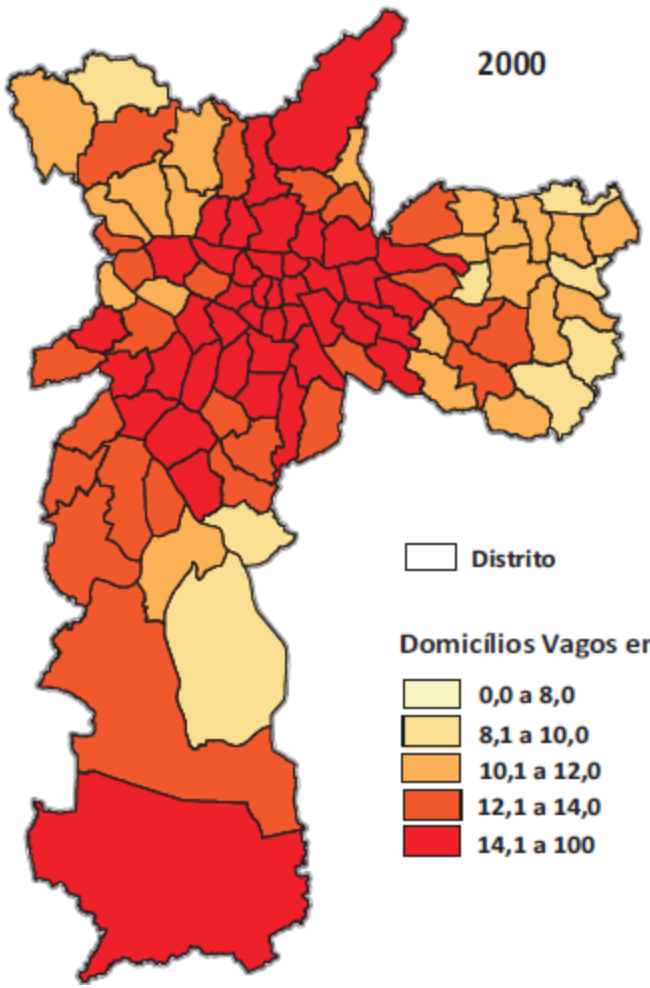
OUT/2014 | FEV/2016

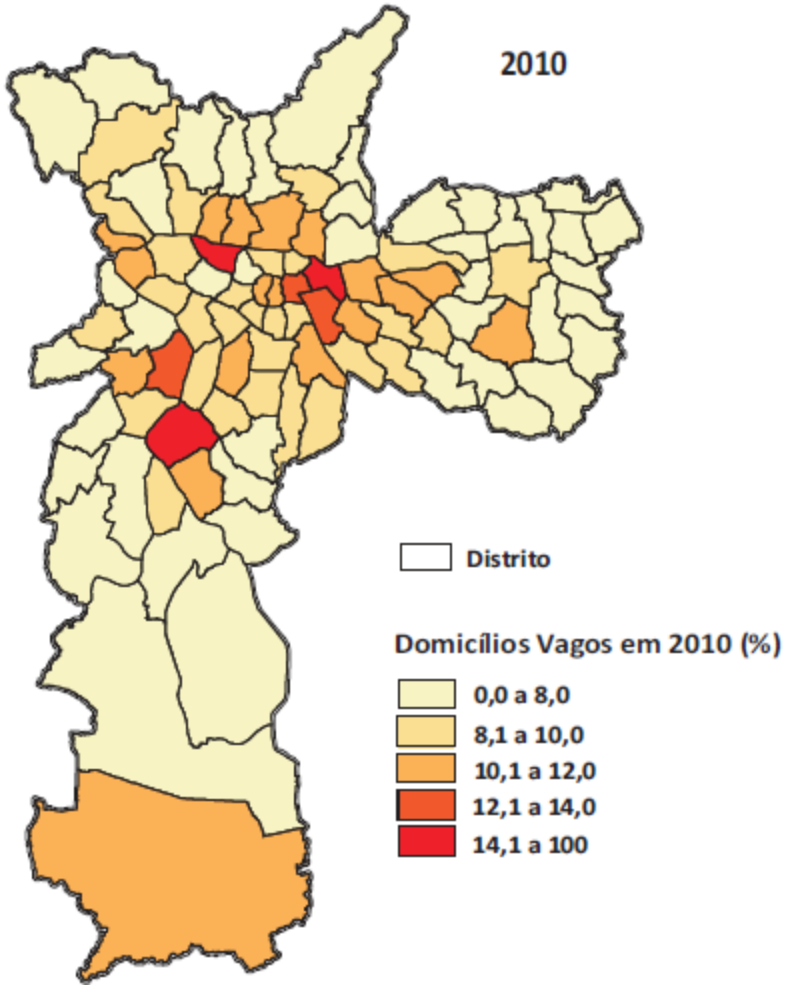
Instrumentos de combate à especulação fundiária

- cidade dispersa e desigual
- bairros pobres periféricos sem urbanização
- bairros ricos murados
- Terra urbanizada sem ocupação
- Imóveis vazios em área urbanizada


MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA: SETORES
I - Setor Orla Ferroviária e Fluvial
Arco Tietê
Arco Leste
Arco Tamanduateí
Arco Pinheiros
Faria Lima-Água Espraiada-Chucri Zaidan
Arco Jurubatuba
II - Setor Eixos de Desenvolvimento
Avenida Cupecê
Noroeste: Av. Raimundo Pereira de Magalhães e Rod. Anhanguera
Arco Jacu-Pêssego
Fernão Dias
III - Setor Central
Centro
0 2 5 10 km
Fonte: Versão final do PL 688/13
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SMDU, 2014

PEUC


2000
Distrito
Domicílios Vagos em 2000 (%)
0,0 a 8,0
8,1 a 10,0
10,1 a 12,0
12,1 a 14,0
14,1 a 100


2010
Distrito
Domicílios Vagos em 2010 (%)
0,0 a 8,0
8,1 a 10,0
10,1 a 12,0
12,1 a 14,0
14,1 a 100

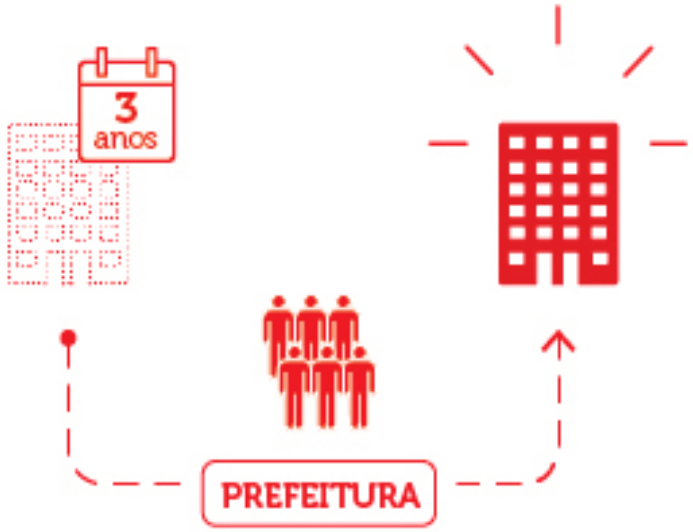
Acesso à terra para políticas públicas

DIREITO DE PREEMPÇÃO

A Prefeitura terá preferência de aquisição dos imóveis marcados como sujeitos ao direito de preempção, para possuir área necessária para cumprir os objetivos e implantar as ações prioritárias do Plano Diretor.

ARRECADAÇÃO DE BENS IMOBILIÁRIOS

O imóvel abandonado pelo proprietário poderá ser arrecadado pela Prefeitura como bem vago, e após 3 anos ser incorporado como patrimônio público, para cumprir finalidades urbanísticas, como habitação de interesse social ou equipamentos urbanos e sociais.



Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana

Projeto de Intervenção Urbana – PIU

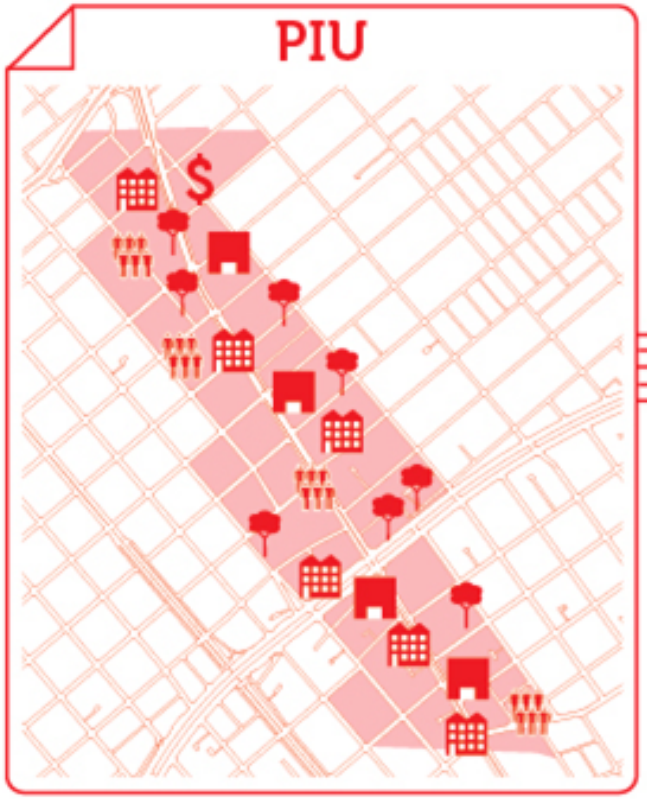
- promover transformações estruturais
- promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação

Instrumentos

- Operações Urbanas Consorciadas
- Concessão Urbanística
- Áreas de Intervenção Urbana
- Áreas de Estruturação Local

Projeto de Intervenção Urbana - PIU

Os Projetos de Intervenção Urbana (PIUs) devem ser elaborados pelo poder público com objetivo de promover transformações urbanísticas em perímetros específicos da cidade.



O PIU DEVE APRESENTAR PROPOSTAS:

URBANÍSTICAS
- Elaboração de projetos urbanos com etapas e fases
- Definição de uso e ocupação de solo (quando aplicável)

SOCIAIS
- Promoção de moradia social
- Instalação de equipamentos públicos

AMBIENTAIS
- Soluções para áreas de risco ambiental
- Melhoria das condições ambientais e paisagísticas

ECONÔMICO-FINANCEIRAS
- Estudos de viabilidade econômica
- Estratégias de financiamento

GESTÃO DEMOCRÁTICA
- Mecanismos de participação e controle social
- Instrumentos para monitoramento e avaliação das ações