DECRETO Nº 63.504, DE 14 DE JUNHO DE 2024

Regulamenta a Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023, e da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, alterada pela Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024, e dá outras providências.

RICARDO NUNES, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

D E C R E T A:

Art. 1º Este decreto regulamenta o regime geral da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023 – Plano Diretor Estratégico - PDE, e da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, alterada pela Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo LPUOS, sem prejuízo de normas específicas das leis referentes a outros instrumentos de política urbana.

§ 1º Não se aplicam as disposições do regime geral da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, objeto deste decreto, às áreas compreendidas nos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas - OUC, cujos critérios de cálculo de potencial construtivo adicional são estabelecidos nas respectivas leis específicas, nos termos do § 4º do artigo 117 do PDE.

§ 2º Nas áreas de Intervenção Urbana - AIU ou outros projetos e programas instituídos por leis específicas, as disposições deste decreto deverão ser aplicadas no que couber, respeitando as disposições próprias da lei que a instituiu, em especial no que tange a formas de cálculo, aplicação e pagamento da OODC, eventuais estoques de potencial construtivo adicional e fatores de planejamento e de interesse social específicos.

§ 3º Para fins de aplicação deste decreto, considera-se tipologia como sendo os diferentes usos listados no Quadro 5 anexo ao PDE, para os quais são atribuídos diferentes Fatores de Interesse Social - Fs.

Art. 2º O potencial construtivo adicional por OODC será requerido ao órgão competente pela análise do licenciamento nos pedidos relativos à atividade edilícia, bem como nos pedidos relativos ao parcelamento do solo, na modalidade de desmembramento ou reparcelamento que envolva edificação existente.

Parágrafo único. Para os projetos que pleitearem a OODC, solicitado o pedido de Alvará de Execução, o interessado só poderá dar início à obra após pagamento integral da contrapartida financeira relativa à OODC, nos termos do artigo 71 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 - Código de Obras e Edificações - COE.

CAPÍTULO I

DO CÁLCULO DO VALOR DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA RELATIVA À OODC

SEÇÃO I

DO CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA RELATIVA À OUTORGA ONEROSA E

DO DIREITO DE CONSTRUIR POR METRO QUADRADO

Art. 3º O cálculo do valor da contrapartida financeira por metro quadrado relativo à OODC será efetuado conforme a equação estabelecida no artigo 117 do PDE:

C = (At/Ac).V.Fp.Fs

Onde:

C: contrapartida financeira relativa à outorga onerosa do direito de construir por metro quadrado;

At: área de terreno em metro quadrado;

Ac: área construída computável total pretendida no empreendimento em metro quadrado;

V: valor do metro quadrado do terreno do Cadastro de Valor de Terreno para fins de

Outorga Onerosa, conforme Quadro 14 anexo ao PDE e atualizações supervenientes;

Fs: fator de interesse social definido conforme Quadro 5 e artigo 79 do PDE;

Fp: fator de planejamento definido conforme Quadro 6 anexo ao PDE e complementações ou alterações.

§ 1º As áreas computáveis resultantes da aplicação de dispositivos de acréscimo de área computável, quando previstas, deverão integrar a área computável total pretendida no empreendimento –Ac, para efeito dos cálculos de OODC.

§ 2º Caso o empreendimento envolva mais de uma tipologia de uso com Fs e/ou Fp diferentes, a contrapartida financeira por metro quadrado de potencial construtivo adicional – “C”, deverá ser calculada para cada tipologia, na conformidade do Quadro 5 e do artigo 79, ambos da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE.

§ 3º A contrapartida financeira total calcula-se pela multiplicação da contrapartida financeira relativa a cada m² -” C”, pelo potencial construtivo adicional adquirido, sendo o resultado do somatório do valor obtido para cada tipologia, nos casos do § 2º deste artigo.

§ 4º Nos casos em que o terreno, composto por um ou mais lotes fiscais, abranger faces distintas da quadra deverá ser utilizado o maior valor do metro quadrado do terreno –V, para o cálculo da contrapartida financeira -C, considerando-se como valor inferior aos demais valores de metro quadrado de terreno aquele referente à rua sem saída, se inexistente no Quadro 14 anexo ao PDE.

§ 5º Na hipótese de ausência do valor do metro quadrado do terreno – V, no Quadro 14 anexo ao PDE, e nas regulamentações que o atualizaram ou vierem a atualizá-lo, nos casos não abarcados pelo §4º deste artigo, a Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo – DEUSO, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, deverá ser consultada por meio de processo administrativo, para análise a ser submetida à deliberação e edição de resolução pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, à qual caberá a deliberação quanto ao valor aplicável ao metro quadrado de terreno do CODLOG ausente, nos termos do inciso I do artigo 330 do PDE.

§ 6º Para definição do Fs, deverá ser considerada a área construída computável privativa da unidade residencial, em observância à Nota “2” do Quadro 5 anexo ao PDE.

§ 7º Nos casos em que o projeto proposto ultrapasse a cota parte máxima de terreno (Q) por unidade habitacional definida no Quadro 2 anexo ao PDE e Quadro 3 anexo à LPUOS, nos termos do artigo 79 do PDE, o Fs aplicável às unidades residenciais com mais de 70m² (setenta metros quadrados) deverá seguir as disposições da Seção II deste Capítulo.

§ 8º Nas Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana - ZEM e nas Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previstas - ZEMP, o Fp é igual a 2 (dois) para usos residenciais e não residenciais, nos termos do artigo 8º da LPUOS.

SEÇÃO II

DA DEFINIÇÃO DO FATOR DE INTERESSE SOCIAL - FS EM FUNÇÃO DA COTA PARTE

Art. 4º Para fins de atendimento da cota parte máxima de terreno por unidade habitacional – Q, do projeto serão consideradas todas as unidades residenciais, resultantes da área construída computável residencial total pretendida no empreendimento, observadas as seguintes disposições:

I - A cota parte máxima de terreno por unidade habitacional – Q, será calculada segundo a seguinte equação:

Q = (Cau x At) / (CAmax x N), onde:

N – número de unidades que compõem a área construída computável residencial total pretendida no projeto;

CAu – coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto, incluindo as áreas advindas de incentivos de aumento de potencial construtivo;

CAmax – coeficiente de aproveitamento máximo do Quadro 3 da LPUOS;

At – área do terreno;

Q – cota parte máxima de terreno por unidade habitacional;

II - As unidades residenciais não computáveis oriundas da aplicação dos benefícios previstos na alínea “e” do artigo 60, no § 4º do artigo 80 e no § 1º do artigo 112, todos do PDE, não são consideradas para fins de atendimento da cota parte máxima de terreno por unidade habitacional;

III - Para atendimento da cota parte máxima de terreno por unidade, quando o projeto incluir unidades habitacionais advindas de incentivos de aumento de potencial construtivo adicional, das unidades computáveis advindas do incentivo do artigo 60 do PDE, serão consideradas apenas aquelas que apresentarem área computável privativa igual ou maior a 30m² (trinta metros quadrados), e serão consideradas as unidades computáveis com qualquer metragem advindas do incentivo do artigo 112 do PDE;

IV - as unidades cuja área construída seja parcialmente formada por área não computável, nos termos do inciso II desse artigo, serão desconsideradas para fins de atendimento à cota parte máxima do projeto.

Art. 5º Para fins de aplicação do § 9º do artigo 79 da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE, quando a cota parte máxima -Q de terreno por unidade residencial exceder o valor estabelecido no Quadro 2 anexo ao PDE e no Quadro 3 anexo à LPUOS, à área construída computável correspondente à totalidade das unidades com área computável privativa superior a 70m² (setenta metros quadrados), da subcategoria de uso R2V, será aplicado fator social majorado, na seguinte conformidade:

Q	FS
20	1
20,25	1,025
20,5	1,05
20,75	1,075
21	1,1
21,25	1,125
21,5	1,15

21,75	1,175
22	1,2
22,25	1,225
22,5	1,25
22,75	1,275
23	1,3
23,25	1,325
23,5	1,35
23,75	1,375
24	1,4
24,25	1,425
24,5	1,45
24,75	1,475
25	1,5
25,25	1,525
25,5	1,55
25,75	1,575
26	1,6
26,25	1,625
26,5	1,65
26,75	1,675
27	1,7
27,25	1,725
27,5	1,75
27,75	1,775
28	1,8
28,25	1,825
28,5	1,85
28,75	1,875
29	1,9
29,25	1,925
29,5	1,95
29,75	1,975
30	2

Parágrafo único. Para fins de aplicação de aplicação do § 9º do artigo 79 do PDE, o valor total da cota parte máxima - Q de terreno por unidade residencial obtido no projeto deverá ser arredondado para cima, de forma a se enquadrar no valor de “Q” determinado na tabela deste artigo.

SEÇÃO III

DO CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL A SER ADQUIRIDO E DEMAIS DISPOSIÇÕES

Art. 6º O potencial construtivo adicional a ser adquirido corresponde à diferença entre o potencial construtivo utilizado e o potencial construtivo básico e deverá observar as seguintes disposições:

I – No cálculo do potencial construtivo básico para cada tipologia, a área do terreno deverá ser distribuída de forma diretamente proporcional à relação entre a área computável total de cada tipologia e a área computável total do empreendimento, incluindo as áreas advindas de incentivos de aumento de potencial construtivo;

II – Caso parte do empreendimento utilize o incentivo previsto no artigo 114 da LPUOS, os potenciais construtivos básico e adicional relativos aos usos incentivados pelo mencionado artigo deverão ser calculados de forma separada das demais tipologias, considerando o coeficiente de aproveitamento majorado exclusivamente sobre a parcela do lote relativa a esses usos;

III – Os potenciais construtivos básico e máximo serão calculados em função da área original do terreno nos casos previstos no PDE e na LPUOS;

IV – Para o uso residencial a área computável privativa deverá ser calculada para cada tipologia e a área total comum computável deverá ser distribuída de forma diretamente proporcional às áreas computáveis privativas totais de cada tipologia.

SEÇÃO IV

DO CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA TOTAL RELATIVA À OODC

Art. 7º A contrapartida financeira total relativa à OODC deverá ser calculada pelo somatório do produto da contrapartida financeira por metro quadrado -"C" e o potencial construtivo adicional a ser adquirido para cada tipologia.

§ 1º A contrapartida financeira total relativa à OODC deverá ser truncada na segunda casa decimal com arredondamento para cima de 1 (um) centavo, sempre que constar valor diferente de zero, a partir da terceira casa decimal.

§ 2º O cálculo da contrapartida financeira relativa à OODC será acrescido 5% (cinco por cento) sobre a área computável a regularizar, nos termos do § 2º do artigo 115 e do § 8º do artigo 117, ambos do PDE.

§ 3º Ao cálculo da contrapartida financeira relativa à OODC, aplicam-se os seguintes descontos:

I - Quando houver doação de área para alargamento do passeio público ou para execução de melhoramentos públicos em ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, não será cobrada a contrapartida relativa à OODC referente ao potencial construtivo máximo calculado a partir do coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no Quadro 3 anexo da LPUOS, correspondente à área doada, nos termos do artigo 81 e dos §§ 7º e 8º do artigo 79, todos do PDE, aplicados conjuntamente com o inciso I do artigo 67 da LPUOS;

II – Para lotes com área até 10.000m² (dez mil metros quadrados) localizados em ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, que destinarem área à fruição pública, não será cobrada contrapartida financeira relativa à OODC correspondente à metade do potencial construtivo adicional calculado a partir do coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no Quadro 3, nos termos do artigo 88, ambos da LPUOS;

III – Para lotes em qualquer zona de uso, nos termos do artigo 82-A do PDE, e do artigo 5º da Lei nº 18.081, de 2024, não será cobrada a contrapartida financeira relativa à OODC para a área correspondente à metade do potencial construtivo adicional calculado a partir do coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no Quadro 3 anexo à LPUOS, relativo à área destinada à praça pública;

IV – Para os empreendimentos que obtiverem o Incentivo da Quota Ambiental ou o Incentivo de Certificação, nos termos dos artigos 82 e 83 da LPUOS, serão descontados do valor total da contrapartida financeira os valores relativos aos referidos incentivos;

V – Para os casos de reserva de área não edificável para alargamento do passeio público prevista no artigo 67 da LPUOS, não se aplicam descontos na contrapartida financeira relativa à OODC.

CAPÍTULO II

PROCEDIMENTOS PARA ANÁLISE DE PROJETOS SUJEITOS À OODC E COBRANÇA DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA RELATIVA À OODC

Art. 8º Para determinação da área construída computável e para o cálculo da contrapartida relativa à OODC, o acréscimo de 20% (vinte por cento) na área construída computável oriundo da Cota de Solidariedade, estabelecida no §3º do artigo 112 do PDE, deverá ser:

I - Calculado sobre o coeficiente de aproveitamento do empreendimento, considerando os incentivos de majoração previstos na legislação, inclusive os incentivos previstos nas alíneas “c” e “d” do inciso I do artigo 60 do PDE, para os empreendimentos obrigados ao atendimento da Cota de Solidariedade;

II - Calculado sobre o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no Quadro 3 da LPUOS, para os empreendimentos para os quais a adoção da Cota de Solidariedade tenha sido opcional.

Art. 9º Para fins de definição do quadro de áreas do projeto e, por consequência, do cálculo da contrapartida relativa à OODC, somente serão consideradas como áreas não computáveis relativas à utilização do benefício previsto no § 4º do artigo 80 do PDE aquelas integrantes do projeto na conformidade com as vagas propostas para cada tipologia.

Art. 10. O acréscimo de áreas computáveis relativas ao incentivo previsto no artigo 82-A e artigo 133 do PDE, deverá ser calculado sobre o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no Quadro 3 anexo à LPUOS.

SEÇÃO I

DA OODC EM REFORMAS E PROJETOS MODIFICATIVOS

Art. 11. Qualquer alteração, mesmo que parcial, no Fp ou no Fs em relação ao projeto anteriormente licenciado, nos pedidos de reforma ou de projeto modificativo de edificação que tenha sido objeto de pagamento da contrapartida financeira relativa à OODC ou que teve benefícios de leis específicas, fica sujeita à análise e à aprovação do órgão competente pelo licenciamento através de novo pedido, condicionada ao pagamento de eventuais diferenças no valor da referida contrapartida.

Parágrafo único. Para fins de aplicação do disposto no “caput” e no inciso VI do artigo 8º da Lei nº 18.081, de 2024, consideram-se como leis específicas aquelas, em vigor ou já revogadas, que implicaram em aumento da área construída total permitida pela legislação ordinária vigente no período da construção, através de benefícios de coeficiente de aproveitamento máximo ou de área não computável, tais como:

I – Lei nº 7.288, de 2 de abril de 1969, com o acréscimo trazido pela Lei nº 7.821, de 1972, Plano de alargamento da Avenida Paulista;

II – Lei nº 8.006, de 8 de janeiro de 1974, Lei de Hotéis;

III – Lei nº 8.076, de 26 de junho de 1974, Lei de Hospitais;

IV – Lei nº 8.211, de 6 de março de 1975, Lei de Escolas;

V – Lei nº 11.536, de 23 de maio de 1994, alterada pela Lei nº 13.703, de 30 de dezembro de 2003, Lei de Teatros;

VI – Lei nº 14.242, de 28 de novembro de 2006, Lei de Hospitais;

VII – Lei nº 15.526, de 12 de janeiro de 2012, Lei de Escolas e Hospitais.

Art. 12. Nos pedidos de projeto modificativo para o qual já tenha havido cobrança de outorga onerosa, nos termos do disposto no artigo 27 da Lei nº 16.642, de 2017, para o cálculo da contrapartida financeira relativa à OODC aplicam-se, adicionalmente ao artigo 11, os seguintes regramentos:

I – No caso de projeto aprovado com fundamento na Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023:

a) Na hipótese de manutenção do fator de interesse social -Fs, em relação ao projeto aprovado, será calculada nova contrapartida financeira relativa à outorga onerosa do direito de construir quando houver acréscimo de potencial construtivo adicional e será cobrado pagamento somente sobre o acréscimo de potencial construtivo adicional para cada fator de interesse social - Fs;

b) Na hipótese de acréscimo ou supressão do fator de interesse social - Fs em relação ao projeto aprovado, deverá ser calculada nova contrapartida financeira relativa à outorga onerosa do direito de construir devendo ser descontado o valor comprovadamente pago à Municipalidade;

II – No caso de projeto aprovado com fundamento em norma anterior e com opção pela análise da Lei nº 17.975, de 2023, deverá ser calculada nova contrapartida financeira relativa à outorga onerosa do direito de construir para totalidade da área computável do empreendimento devendo ser descontado o valor comprovadamente pago à Municipalidade;

III – No caso de projeto aprovado com fundamento em norma anterior e sem haver opção pela análise da Lei nº 17.975, de 2023, deverão ser adotadas as regras e procedimentos estabelecidos pela legislação em vigor à época da sua aprovação, observando que, caso haja manutenção do fator de interesse social - Fs, em relação ao projeto aprovado, será calculada nova contrapartida financeira relativa à outorga onerosa do direito de construir somente quando houver acréscimo de potencial construtivo adicional e será cobrado somente o acréscimo de potencial construtivo adicional para cada fator de interesse social - Fs.

Art. 13. Nos casos de reformas com ou sem aumento de área construída aplicam-se os seguintes regramentos:

I – Quando a alteração de áreas computáveis e não computáveis não alterar o total de área computável anteriormente licenciado, não será devida contrapartida financeira relativa à OODC;

II – Não será devida contrapartida financeira relativa à OODC para a área existente regular computável nos termos da legislação vigente à época de seu licenciamento ou regularização, sendo permitida sua conversão em áreas não computáveis pela legislação atual, conforme inciso II do art. 8º da Lei nº 18.081, de 2024;

III – Não será haverá contrapartida financeira relativa à OODC no caso de mudança de uso, categoria de uso, subcategoria de uso de edificações existentes que não foram objeto de contrapartida financeira relativa à OODC ou de benefícios de leis específicas, para fins de aplicação do inciso III do §6º do artigo 117 do PDE e do inciso VI do artigo 8º da Lei nº 18.081, de 2023;

IV – É admitida a anexação de novos lotes, edificados ou não, nos termos do inciso III do artigo 8º da Lei nº 18.081, de 2024, devendo-se considerar no cálculo do potencial construtivo adicional a área de terreno total resultante da anexação de lotes, inclusive observado o saldo do potencial construtivo básico não utilizado dos lotes anexados, atendidos os demais parâmetros de uso e ocupação para o lote resultante.

Parágrafo único. Nos casos em que no projeto aprovado não estejam discriminadas as áreas computáveis e não computáveis, deve ser aplicado o disposto no § 4º do artigo 8º da Lei nº 18.081, de 2024.

SEÇÃO II

DA REUTILIZAÇÃO DE OODC RELATIVA À ALVARÁ DE APROVAÇÃO NÃO EXECUTADO

Art. 14. Para fins de aplicação do disposto no inciso II do § 6º do artigo 117 do PDE e no artigo 6º da Lei nº 18.081, de 2024, deverão ser observadas as seguintes disposições:

I - Será considerada como edificação não executada aquela que, simultaneamente:

a) tenha sido objeto da quitação do valor integral da contrapartida financeira relativa à OODC e obtido o Alvará de Execução;

b) não tenha dado início às obras de execução da fundação da edificação, sendo admitida a execução de demolições ou obras de terraplanagem;

II - O prazo estabelecido na alínea 'b' do inciso II do artigo 117 do PDE será contado a partir da data de emissão do Alvará de Aprovação ou do Alvará de Execução a depender do momento no qual foi paga a contrapartida, cuja reutilização poderá ser deferida uma única vez durante este período.

§ 1º Admite-se a aplicação do disposto no "caput" deste artigo aos projetos que não tenham solicitado o Alvará de Execução, desde que a contrapartida financeira relativa à OODC tenha sido integralmente quitada.

§ 2º A reutilização da contrapartida financeira relativa à OODC nos casos em que o Alvará de Execução tenha sido emitido, resultará em seu cancelamento, previamente à emissão do novo Alvará de Execução.

§ 3º A possibilidade de anexação de novos lotes ao projeto, prevista no artigo 6º da Lei nº 18.081, de 2024, é permitida desde que sejam respeitadas todas as disposições legais vigentes na data de protocolamento do pedido de licenciamento.

§ 4º Não será admitida a redução da área do terreno do imóvel, em vista do disposto no artigo 6º da Lei nº 18.081, de 2024.

§ 5º As disposições deste artigo serão aplicadas às solicitações de reutilização de OODC feitas posteriormente à entrada em vigor da Lei nº 17.975, de 2023, não havendo distinção da regra aplicável em função da promulgação da Lei nº 18.081, de 2024, observado o prazo de que trata o inciso II do "caput" deste artigo.

§ 6º Para a reutilização da contrapartida financeira relativa à OODC o interessado deverá apresentar relatório de quitação com todas as parcelas referentes ao Documento de Arrecadação do Município de São Paulo (DAMSP), da Secretaria Municipal da Fazenda (SF) ou Sistema de Licenciamento da SMUL.

SEÇÃO III

OODC PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 15. A regularização de edificações existentes de que trata o § 2º do artigo 115 do PDE será:

I – permitida, quando atendida integralmente a legislação vigente na data do protocolamento do pedido, inclusive nos casos de acréscimo de área à edificação regularmente existente;

II –vedada, na hipótese prevista no inciso I do artigo 36 da Lei nº 16.642, de 2017.

§ 1º O acréscimo de 5% (cinco por cento) previsto no § 8º do artigo 117 do PDE, será aplicado somente sobre o cálculo da cobrança de OODC referente à área a regularizar.

§ 2º A possibilidade de regularização de Habitações de Interesse Social -HIS será definida em decreto específico, não se aplicando as disposições estabelecidas neste decreto.

SEÇÃO IV

MANUTENÇÃO DE ÍNDICES E TAXAS EM CASO DE DEMOLIÇÃO DA EDIFICAÇÃO REGULAR

Art. 16. A possibilidade de manutenção dos índices e taxas prevista no § 10 do artigo 117 do PDE, aplica-se apenas aos casos de demolição total de imóveis que foram objeto de pagamento da contrapartida financeira relativa à OODC, desde que o Alvará de Execução da Demolição tenha sido protocolado na vigência da Lei nº 17.975, de 2023.

§ 1º As disposições do § 10 do artigo 117 do PDE:

I - Não corresponde à reconstrução de que trata o artigo 79 da Lei nº 16.642, de 2017;

II - Não se aplicam aos imóveis submetidos aos dispositivos aplicáveis nos perímetros de AIU e OUC estabelecidos por lei específica.

§ 2º Os índices e taxas que poderão ser mantidos, mesmo que maiores do que o permitido na legislação vigente, correspondem à taxa de ocupação máxima, taxa de permeabilidade mínima e coeficiente de aproveitamento máximo.

§ 3º A manutenção dos índices e taxas de que trata o “caput” deste artigo fica condicionada:

I – Ao atendimento do gabarito de altura máximo da legislação vigente;

II – Ao atendimento aos demais parâmetros de ocupação estabelecidos nos artigos 56 e 57 da LPUOS;

III – Ao atendimento às faixas de aeração e insolação, bem como demais disposições estabelecidas na legislação edilícia vigente;

IV – Fica o projeto limitado ao lote da edificação demolida para fins dos cálculos de índices e taxas de que trata o “caput” deste artigo.

§ 4º Nos casos em que no projeto aprovado não estejam discriminadas as áreas computáveis e não computáveis, deve ser aplicado o disposto no § 4º do artigo 8º da Lei nº 18.081, de 2024.

§ 5º O projeto será objeto de pagamento de contrapartida financeira relativa à OODC calculado a partir do coeficiente de aproveitamento básico, estabelecido na legislação vigente na data do protocolamento do pedido.

SEÇÃO V

OODC EM DESMEMBRAMENTO DE LOTE EDIFICADO

Art. 17. Nos pedidos de desmembramento ou reparcelamento de lote edificado deverão ser observadas as seguintes condições:

I – O coeficiente de aproveitamento será recalculado para cada um dos lotes resultantes do desmembramento ou reparcelamento com base na legislação vigente na data de protocolo do pedido;

II – Caberá o pagamento de contrapartida financeira relativa à OODC quando eventual edificação existente ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico do lote resultante em que se encontra, mesmo que não haja acréscimo de área construída.

§ 1º O disposto no “caput” deste artigo também se aplica aos lotes com edificações licenciadas por legislação anterior à Lei nº 13.430, de 2002, cabendo pagamento de contrapartida relativa à OODC caso os coeficientes de aproveitamento básico dos lotes resultantes sejam superados, aplicando-se, se o caso, o disposto no § 4º do artigo 8º da Lei nº 18.081, de 2024.

§ 2º O desconto dos valores já pagos, conforme previsto no inciso IV do artigo 8º da Lei nº 18.081, de 2024, será distribuído proporcionalmente à área edificada computável existente em cada um dos lotes resultantes.

§ 3º Não se aplica o pagamento de contrapartida relativa à OODC aos pedidos de desmembramento de lotes de R2h-1 com edificações regulares existentes, cujas plantas demonstrem plena separação física das parcelas do terreno, cada uma com suas respectivas edificações.

§ 4º A emissão do Alvará de Desmembramento fica condicionada à comprovação do pagamento integral da contrapartida financeira relativa à OODC.

CAPÍTULO III

DO PAGAMENTO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA RELATIVA À OODC

Art. 18. Quando o licenciamento de que trata o artigo 2º deste decreto estiver em condições de deferimento, a divisão técnica do órgão competente emitirá comunicado relativo aos procedimentos para pagamento da contrapartida financeira relativa à OODC, contendo as seguintes informações mínimas:

I – valor total da contrapartida financeira relativa à OODC, com o respectivo código de serviço;

II – informações sobre a opção de pagamento parcelado da contrapartida financeira, nos termos do artigo 172 da LPUOS, exceto para os casos de regularização e de desmembramento de lote edificado para os quais não há previsão legal de parcelamento do pagamento da contrapartida financeira;

III – valor do preço público referente ao serviço de expediente para pedido de OODC, com o respectivo código de serviço, em caso de não haver sido recolhido no protocolo do pedido do documento da atividade edilícia ou do pedido de parcelamento do solo de lote edificado;

IV – instruções dos meios para obtenção da guia para pagamento do valor devido.

§ 1º Considera-se fixado o valor do metro quadrado do terreno -V utilizado no cálculo da contrapartida financeira relativa à OODC no ano de publicação do comunicado.

§ 2º Do comunicado emitido caberá uma única prorrogação de prazo, desde que fundamentada na opção de pagamento integral do valor da contrapartida financeira relativa à OODC, devendo o pedido ser indeferido, na hipótese do não atendimento do comunique-se.

§ 3º Do recurso interposto contra despacho de indeferimento do pedido deverá o interessado optar entre o pagamento à vista ou, quando cabível, o pagamento parcelado, observado o inciso II do caput deste artigo.

§ 4º Caso o recurso ao indeferimento do pedido seja protocolado em ano posterior ao comunicado inicial referente ao pagamento da contrapartida financeira relativa à OODC, o valor devido deverá ser recalculado, considerando a atualização do Quadro 14 anexo ao PDE.

Art. 19. A contrapartida financeira relativa à OODC poderá ser paga à vista ou em até 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas, mediante formalização de Termo de Compromisso de Pagamento Parcelado da Contrapartida Financeira relativa à OODC, conforme modelo estabelecido em portaria da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento -SMUL.

§ 1º Nos pedidos de Alvará de Aprovação, a primeira parcela poderá ser paga em até 30 (trinta) dias após a publicação do despacho de seu deferimento devendo ser quitado integralmente previamente ao deferimento do pedido de Alvará de Execução, ainda que parcial.

§ 2º Por manifestação expressa do interessado, em resposta ao comunicado de que trata o art. 18 deste decreto, o pagamento integral ou a primeira parcela da Contrapartida Financeira

relativa à OODC poderá ser paga no pedido de Alvará de Execução, devendo estar quitada previamente ao despacho de deferimento.

§ 3º Na hipótese de que trata o §2º deste artigo, os valores devidos serão recalculados, considerando-se as atualizações do Quadro 14 Anexo ao PDE.

§ 4º Nos pedidos de Alvará de Licença para Residências Unifamiliares, Alvará de Aprovação e Execução, o pagamento da primeira parcela deverá ser realizado em até 30 (trinta) dias após a data da assinatura do Termo de Compromisso de Pagamento Parcelado da Contrapartida Financeira relativa à OODC, devendo ser quitado antes do despacho de seu deferimento.

§ 5º Mantém-se válidos os Termos de Compromisso de Pagamento Parcelado da Contrapartida Financeira relativa à OODC assinados anteriormente à data de publicação deste decreto

§ 6º Não se aplica a possibilidade de parcelamento da Contrapartida Financeira relativa à OODC aos pedidos de regularização de edificação.

Art. 20. A aquisição do potencial construtivo adicional poderá ser realizada mediante Certidão de Transferência de Potencial Construtivo a ser apresentada preliminarmente à emissão do Alvará de Aprovação.

Parágrafo único. Nos casos de diferença, entre o potencial construtivo total do empreendimento e aquele adquirido pela Transferência de Potencial Construtivo, aplica-se o disposto no artigo 19 deste decreto.

Art. 21. Constatado o não pagamento de quaisquer parcelas referentes ao Termo de Compromisso de Pagamento Parcelado da Contrapartida Financeira relativa à OODC, deverá ser emitido novo comunicado, improrrogável, notificando o interessado a recolher o valor remanescente em uma única parcela no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 1º No caso do não pagamento da parcela única descrita no “caput” deste artigo, deverão ser iniciados os procedimentos de cassação do alvará emitido com a sua suspensão nos termos da Lei nº 16.642, de 2017 - COE.

§ 2º O alvará suspenso somente será revigorado mediante pagamento do valor remanescente da contrapartida financeira relativa à OODC.

Art. 22. A comprovação do pagamento da contrapartida financeira relativa à OODC será efetuada por meio do Relatório de Pagamento de Preços Públicos referente ao Documento de Arrecadação do Município de São Paulo (DAMSP), da Secretaria Municipal da Fazenda - SF ou Sistema de Licenciamento, da SMUL.

Art. 23. Todos os valores recolhidos da contrapartida financeira relativa à outorga onerosa do direito de construir deverão ser depositados no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, regido pelos artigos 337 a 341 do PDE.

Parágrafo único. As instruções complementares para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente mencionada neste artigo são aquelas definidas no Decreto nº 57.547, de 19 de dezembro de 2016 ou que vier a substituí-lo.

CAPÍTULO IV

DAS SANÇÕES

Art. 24. Quando for constatado o descumprimento da destinação ou uso da edificação que motivou a utilização do Fs e Fp no cálculo da contrapartida financeira relativa à OODC, a Prefeitura procederá à cassação do documento da atividade edilícia, ou ao cancelamento da isenção ou redução concedida, ficando o imóvel sujeito à cobrança em dobro do débito a título de multa, acrescido de juros e correção monetária, nos termos do disposto no § 2º do artigo 117 do PDE.

§ 1º A cassação do documento da atividade edilícia deverá atender ao rito estabelecido na Lei nº 16.642, de 2017 - COE.

§ 2º O cálculo do débito será definido pela diferença entre o valor que seria recolhido utilizando os fatores aplicáveis à nova destinação e o valor comprovadamente pago e será acrescida de juros e correção monetária na data da constatação da mudança de destinação ou uso da edificação, observado o seguinte:

I – o débito será corrigido pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo, mensalmente, pela variação acumulada entre os índices divulgados no mês do vencimento da obrigação e no mês anterior ao do efetivo pagamento;

II – os juros serão calculados à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante do débito corrigido monetariamente, calculados a partir do mês imediato ao vencimento, sendo contado como mês completo qualquer fração dele;

III – na impossibilidade de constatação da data da mudança de destinação ou uso da edificação que alteraram os fatores mencionados no “caput” deste artigo, será considerada a data de publicação do despacho de suspensão do documento da atividade edilícia nos termos do § 1º deste artigo.

§ 3º O não pagamento da multa ensejará o proprietário ou possuidor do imóvel a inscrição na dívida ativa.

CAPÍTULO V

DO MONITORAMENTO E SISTEMAS

Art. 25. Para fins de monitoramento da aplicação da OODC no Município de São Paulo, os sistemas de licenciamento da Prefeitura e respectivos alvarás expedidos deverão registrar, por projeto, no mínimo, os seguintes dados:

I - área construída computável total e discriminada por uso, subcategoria de usos, grupos de atividade, Fs e Fp;

II - área construída computável resultante da aplicação do benefício da cota de solidariedade;

III - área construída computável resultante de incentivos de ampliação de coeficiente de aproveitamento;

IV - área construída computável objeto de OODC;

V - área construída não computável total e discriminada por:

a) ordinárias, estabelecidas pela LPUOS e pelo COE;

b) enquadradas como parâmetros qualificadores da ocupação, conforme artigo 57 da LPUOS;

c) incentivadas, discriminadas por incentivo;

VI - número de unidades aprovadas para cada tipologia de uso residencial;

VII - área de terreno proporcional a cada tipologia, especificando o grupo de atividade não Residencial, quando for o caso;

VIII – cota parte máxima de terreno por unidade utilizada no projeto;

IX – informações sobre quota ambiental quando a utilização do instrumento implicar em desconto na contrapartida financeira devida.

Parágrafo único. Cabe à Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO, o monitoramento das informações relativas à OODC descritas nos incisos I a IX desde artigo, que deverão ser divulgadas nos portais da SMUL e no GeoSampa, devendo todos os processos de pedidos que envolvam licenciamento ou regularização de área computável acima do coeficiente de aproveitamento básico serem encaminhados àquela Coordenadoria após o despacho deferimento.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26. Em nenhuma hipótese haverá devolução de valores pagos relativos à OODC, sendo vedada a transferência para outro imóvel, conforme estabelecido no § 7º do artigo 117 do PDE, e no § 1º do artigo 8º da Lei nº 18.081, de 2024.

Parágrafo único. Os procedimentos para restituição em caso de pagamento duplicado ou cobrança indevida da contrapartida financeira relativa à OODC deverão ser tratados em expediente próprio de acordo com legislação aplicável.

Art. 27. Para fins de aplicação do Quadro 5, anexo ao PDE, considera-se:

I – para Habitação de Mercado Popular – HMP até 50m² (cinquenta metros quadrados), o valor de Fs = 0,4;

II – para Habitação de Mercado Popular – HMP com área maior que 50m² (cinquenta metros quadrados) até 70m²(setenta metros quadrados), o valor de Fs = 0,6;

III – para as instituições de cultura, esporte e lazer públicas, aplica-se o valor de Fs = 0;

IV – para as demais instituições de cultura, esporte e lazer, o valor de Fs será aquele definido para “equipamentos culturais e afins”, a depender do tipo de entidade mantenedora;

V – para as Instituições de Cultura, Esporte e Lazer das Entidades Privadas de Serviço Social e de Formação Profissional Vinculadas ao Sistema Sindical aplica-se o FS=0.

Art. 28. O disposto neste decreto aplica-se inclusive aos processos protocolados anteriormente à vigência das Leis que revisaram o Plano Diretor Estratégico e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, no que couber.

Art. 29. A SMUL poderá editar portaria complementar para aplicação do disposto neste decreto.

Art. 30. Este decreto entrará em vigor da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto nº 44.703, de 4 de maio de 2004, os artigos 16, 17 e 18 do Decreto nº 56.089, de 30 de abril de 2015, e o inciso V do artigo 9º do Decreto nº 57.521, de 9 de dezembro de 2016.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 14 de junho de 2024, 471º da fundação de São Paulo.

RICARDO NUNES

PREFEITO

ELISABETE FRANÇA

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

FABRICIO COBRA ARBEX

SECRETÁRIO MUNICIPAL DA CASA CIVIL

FERNANDO JOSÉ DA COSTA

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE JUSTIÇA

EDSON APARECIDO DOS SANTOS

SECRETÁRIO DO GOVERNO MUNICIPAL

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 14 de junho de 2024.

Documento original assinado nº 105131535

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 17/06/2024, p. 2-5 c. 2-3, todas, 1-2.

Para informações sobre revogações ou alterações a esta norma, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.