Curso de Capacitação

Paulo Sandroni

Jundiaí – 25 de Fevereiro, 2014





Operacões Urbanas e Outorga Onerosa do Direito de Construir em São Paulo: instrumentos para um desenvolvimento urbano sustentável

Paulo Sandroni Jundiaí – 25 de Fevereiro, 2014





 O crescimento das cidades em população e área nos países em desenvolvimento tem sido muito intenso nas últimas décadas.



São Paulo

- Durante os últimos 50 anos o crescimento da população do municipio de São Paulo foi o siguinte:
- População (milhões)

1960 - 3,6

1970 - 5,9

1980 - 8,5

1990 - 10,7

2010 - 11,4



São Paulo

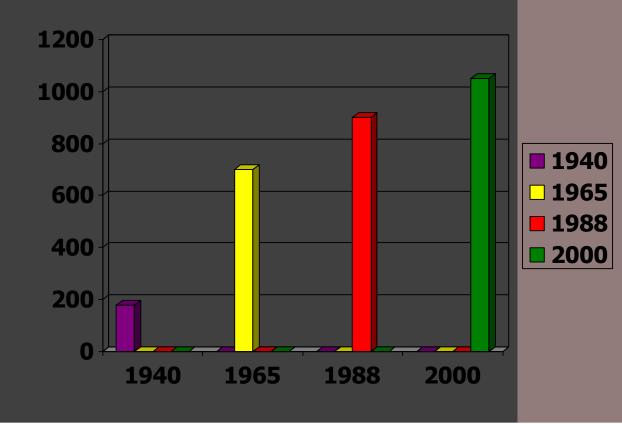
Área urbana

1940 – 180km2

1965 – 700km2

1988 – 900km2

2000 - 1050km2







- A demanda crescente sobre a terra resultou em preços cada vez maiores dos terrenos e o aumento dos custos unitários dos serviços públicos como:
- Transporte público
- Água e esgoto
- Coleta de resíduos sólidos
- Moradia popular (HIS)





• Como financiar a producão destes serviços se os aumentos de produtividade não compensam o aumento de custos?



 Instrumentos para incrementar a capacidade de financiamento da infraestrutura dos servicos públicos:

A. Imposto predial

B. Concessões

C. Permissões





D. Contribuição de Melhorias

E. Reajustes de Terras





 Outorga onerosa: a venda de direitos de construcão aos empreendedores imobiliários

A. Operações interligadas

B. Operacões Urbanas





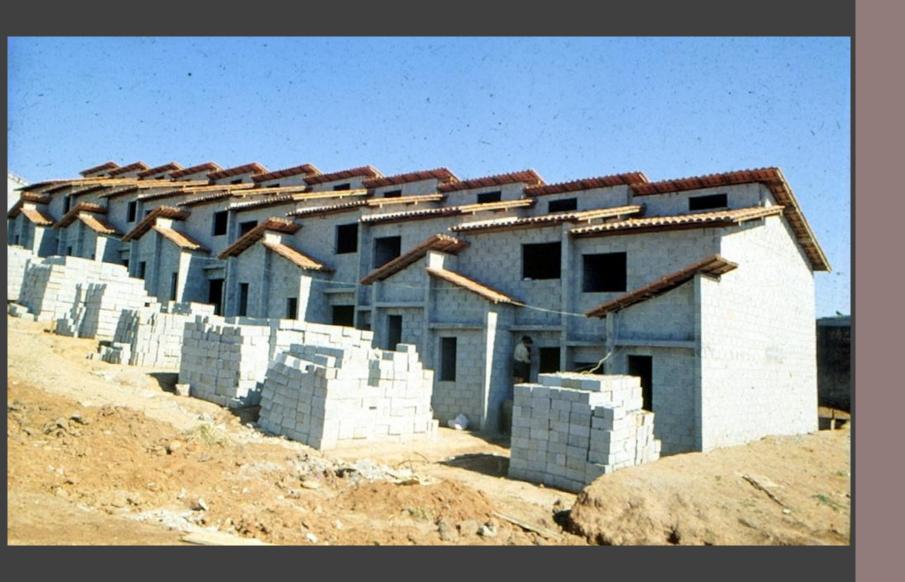
 Operações Interligadas: Contrapartidas econômicas em troca de alterações nos índices de construção para a produção de moradias populares.



Entre 1987 e 1998 receita de US\$ 150 milhões –
Construção de 15 mil habitações de interesse social.









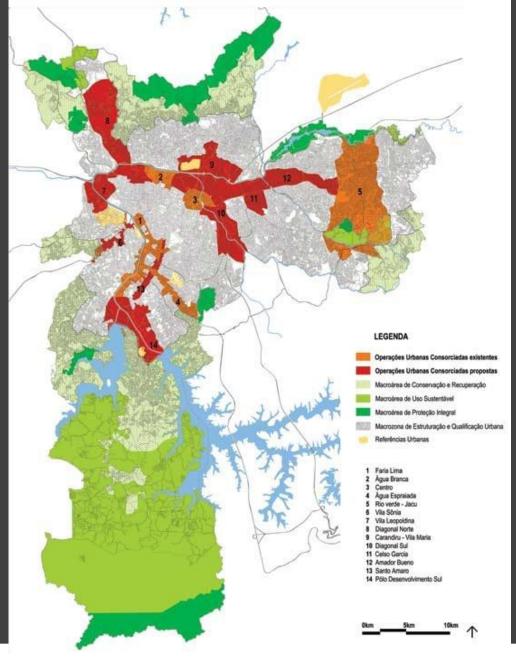


- Operações Urbanas
- Venda de direitos adicionais de construção em grandes áreas da cidade.



 Em São Paulo 23,0% da área urbana estão ocupadas por 13 Operações Urbanas.





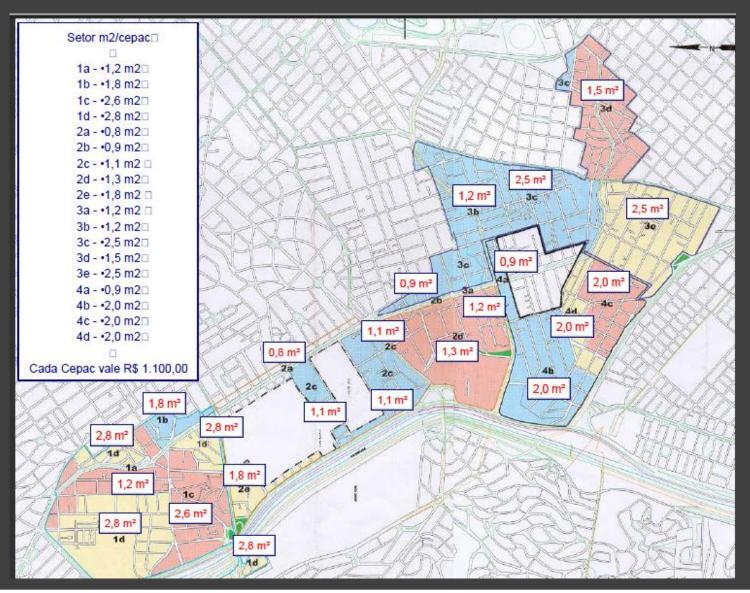




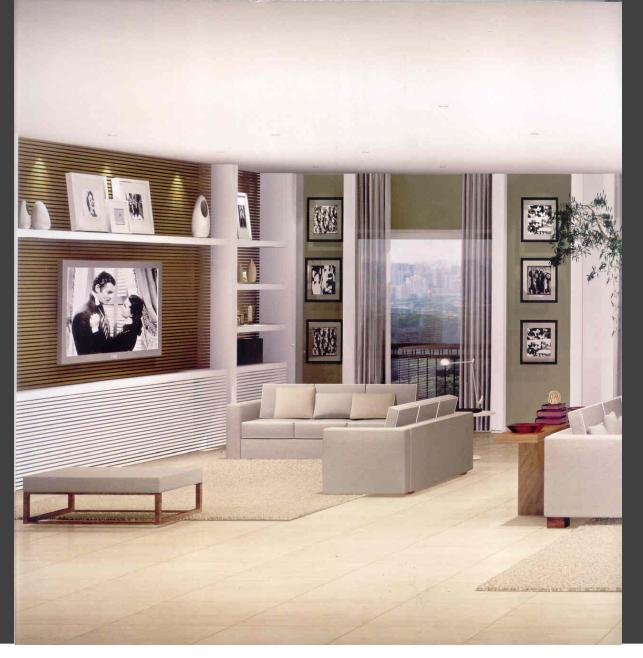
 As contrapartidas econômicas pela venda de direitos de construção (Cepacs) na OU Faria Lima alcançaram cerca de 1,3 bi. de U\$



Os Cepacs na Operação Urbana Faria Lima











- Apartamento na OU Faria Lima em edifício que utilizou 13.000 m2 adicionais de construção pelos quais pagou 2,5 milhões de dólares.
- Preço de cada apartamento: 3 milhões de dólares











 Ponte sobre o Rio Pinheiros financiada com as receitas da venda de Cepacs na OU Água Espraiada:

• Custo aprox.: U\$ 100 milhões



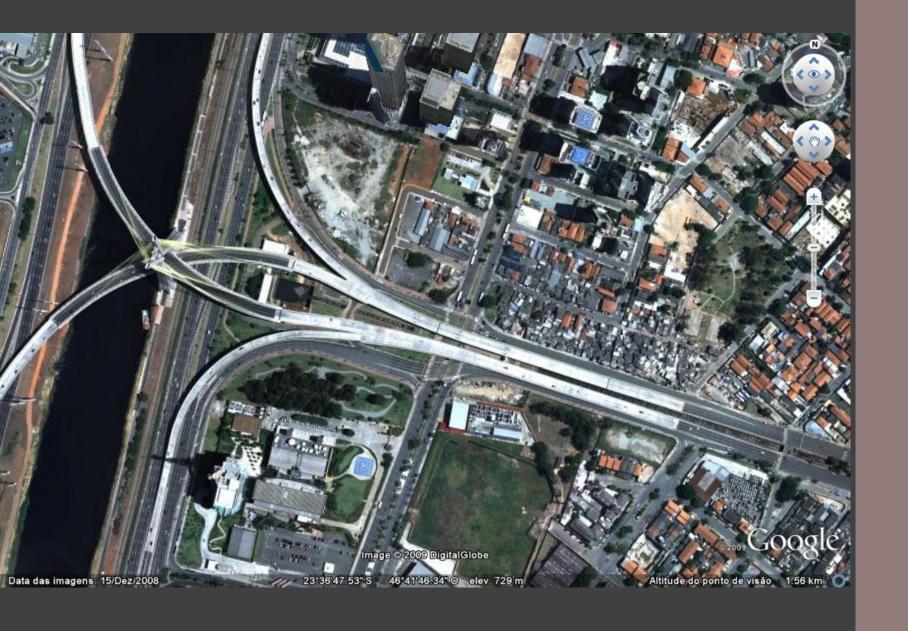


<u>Urbanização de Favelas</u>

- Jardim Edith (OU Água Espraiada)
- Coliseu (OU Faria Lima)











Destaque para a urbanização da favela Jardim Edith –
U\$ 30 milhões aproximadamente.

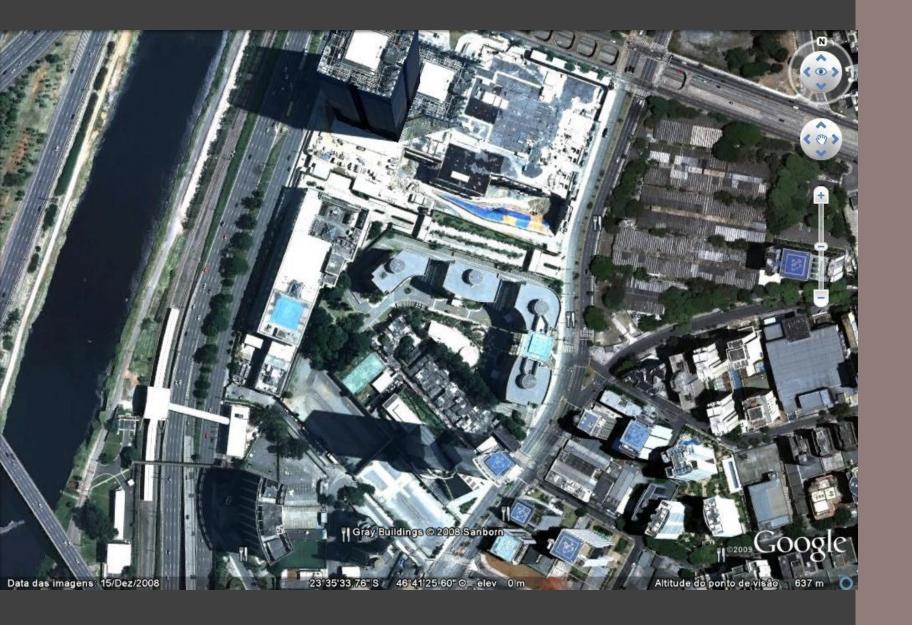
Conjunto Habitacional Jardim Edite













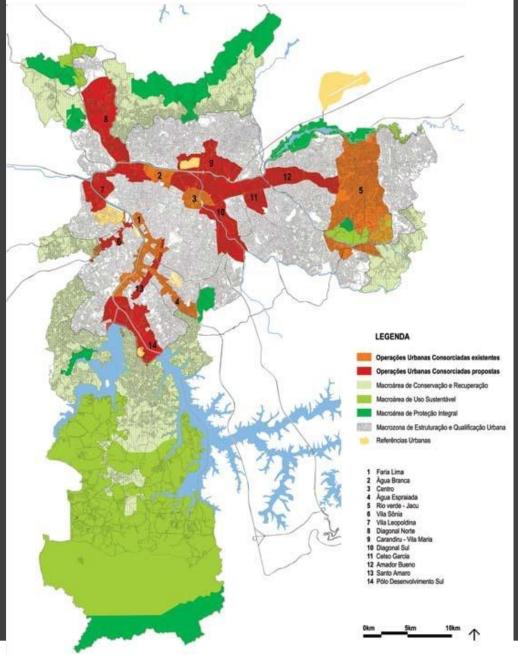


Favela Coliseu-Funchal localizada em area de ZEIS esperando urbanização há mais de 10 anos



 Outorga Onerosa de potencial construtivo entre um coeficiente básico e um coeficiente máximo









São Paulo: receita por outorga onerosa desde 2005 (em milhões U\$)

- 2005 U\$ 22.0
- 2006 U\$ 35.7
- 2007 U\$ 51,9
- 2008 U\$ 65,1
- 2009 -US 73,2
- 2010 U\$ 120,3
- 2011 U\$ 150,2





 A venda de Cepacs nas duas OU (Faria Lima e Água Espraiada) e a outorga onerosa no restante da cidade produziu entre 2005 e 2012 quase 4 bilhões de dólares destinados á construção de Avenidas, Pontes, Túneis, Drenagens e Habitações de Interesse Social.



Obrigado!



