



ETAPA 5 - Entrevistas com formadores de opinião

ETAPA 6 - Relatório final - Diagnóstico socioeconômico e urbano de Campinas

OBJETO: Prestação de serviços de consultoria especializada na elaboração
de Diagnóstico Socioeconômico e Urbano de Campinas

CONTRATO Nº 349/2024

VERSÃO 04

JUNHO DE 2025



Prefeitura do Município de Campinas

A/C Renato da Silva Shishido

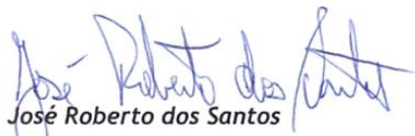
Diretor de Planejamento e Desenvolvimento Urbano | Gestor do Contrato nº 349/2024

Referência: Diagnóstico Socioeconômico e Urbano de Campinas.

Encaminhamos à V.Sa. o Relatório Final - Diagnóstico Socioeconômico e Urbano de Campinas, cuja construção foi fundamentada na legislação municipal, no desenvolvimento de indicadores para avaliação das características dos instrumentos de desenvolvimento econômico, social, de planejamento urbano e na avaliação e resultados apresentados no Produto 2, contendo as Etapas 3 - Análise Urbana e 4 - Informações sobre as principais vocações da cidade.

Esperamos que este documento contenha todas as informações requeridas por V.Sa. e permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,


José Roberto dos Santos
Diretor
Geo Brasilis



SUMÁRIO

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	4
2.	METODOLOGIA E REFERÊNCIAS	5
2.1.	Comparação entre Municípios Seleccionados	7
2.1.1.	Santo André.....	7
2.1.2.	Ribeirão Preto	9
2.1.3.	São José dos Campos	10
2.1.4.	Santos.....	12
2.1.5.	Curitiba.....	12
2.1.6.	Considerações	14
3.	PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DO FATOR DE PLANEJAMENTO (Fp)	16
4.	REVISÃO DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL	20
5.	REFERÊNCIAS.....	22
6.	ANEXO	26
	Anexo I – Simulação da aplicação da fórmula proposta e Pesquisa de Mercado (em excel) .	26



LISTA DE QUADROS

Quadro 2-1: Composição da fórmula de cálculo da OODC de Campinas

Quadro 2.1-5: Comparação da fórmula de cálculo da OODC de Curitiba e Campinas

Quadro 3-1: Fatores de Planejamento Propostos por APG

Quadro 3-2: Fatores de planejamento propostos por Zoneamento



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

O objetivo deste relatório é apresentar o produto das *Etapa 5 - Entrevistas com formadores de opinião* e da *Etapa 6 - Relatório Final - Diagnóstico Socioeconômico e Urbano de Campinas*, sob o Contrato nº 349/2024, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Campinas e a empresa Geo Brasilis, cuja ordem de serviço foi recebida em 06 de março de 2025.

O documento consolida os resultados dos produtos anteriores e propõe diretrizes para a definição do **Fator de Planejamento (Fp)**, visando aprimorar sua aplicação em conformidade com os instrumentos de planejamento urbano do município.

O conteúdo está estruturado em três partes principais:

- Metodologia e Referências: apresenta os fundamentos utilizados para a definição do Fp, considerando recortes territoriais de planejamento e ordenamento, definidos pela legislação urbanística incidente, e a avaliação de experiências de outros municípios que aplicam a Outorga Onerosa do Direito de Construir.
- Proposta de Atualização do Fator de Planejamento: propõe a atualização do FP, com base no resultado da caracterização das APGs (Produto 2) e no zoneamento vigente - instrumento que direciona o adensamento e reflete os atributos espaciais de disponibilidade de infraestrutura urbana;
- Adequação da Legislação Municipal: propõe ajustes na Lei Complementar nº 208/2018 para compatibilizá-la com os fatores de planejamento sugeridos.

A proposta apresentada busca fortalecer o papel do Fator de Planejamento (Fp) como instrumento estratégico para traduzir as diretrizes urbanísticas em parâmetro financeiro, promovendo maior coerência entre o planejamento urbano e os mecanismos de gestão do solo, tornando-o mais eficaz na condução do desenvolvimento urbano de Campinas e no cumprimento de seu papel redistributivo e indutor da sua ocupação urbana.



2. METODOLOGIA E REFERÊNCIAS

A fórmula de cálculo do valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) de Campinas possui o **Fator de Planejamento (Fp)** como elemento central do instrumento de gestão urbana, criado para controle e incentivo ao adensamento, conforme dispõe o Art. 182, da Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018 (Campinas, 2018):

“Art. 182. A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será cobrada após três anos contados da data de publicação do Plano Diretor Estratégico do Município, conforme estabelecido em seu art. 90, e será calculada segundo a equação abaixo:

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

sendo:

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

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

CAb - Coeficiente de aproveitamento básico nos termos do art. 67 desta Lei Complementar, AT - Área do Terreno em metros quadrados,

Vmt - Valor de referência para cobrança da outorga, expresso em moeda corrente, de acordo com o valor do metro quadrado de terreno, conforme definido no Mapa de Valores,

Fp - Fator de Planejamento variando entre 0 e 1.”

(Campinas, 2018, p. 66)

A análise da fórmula demonstra que ela encontra diversas similaridades com as equações utilizadas por outros municípios (vide item 2.2), que, de maneira geral, utilizam para o cálculo (**Quadro 2-1**):

- Um membro que considera a área a ser adicionada ao coeficiente de aproveitamento básico e cujo valor serve de base multiplicativa para determinar a contrapartida financeira (conforme define o zoneamento);
- Um membro que considera a localização do lote na malha urbana, normalmente associado ao índice fiscal, por meio de PGV (valor venal);
- Um membro que funciona como um índice de interesse ou de incentivo, conforme as prioridades urbanísticas, ao adensamento ou ao maior controle do uso e da ocupação do solo (fator de planejamento, fator de correção, índice de prioridade urbanística etc.);



Quadro 2-1: Composição da fórmula de cálculo da OODC de Campinas

Área adicionada			Valor venal	Planejamento	Contrapartida
Cau	Cab	AT	Vmt	Fp	C

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

O coeficiente de aproveitamento básico (Cab), subtraído do coeficiente de aproveitamento utilizado (Cau) e, posteriormente, multiplicado pela área do lote é, efetivamente, a **área a ser adicionada**. Alguns municípios optam pela utilização direta da quantidade de área a ser adicionada, sem a necessidade da subtração seguida da multiplicação, o que não altera o resultado. Os três primeiros membros ((Cau-Cab)xAT), portanto, representam essa informação.

O Vmt, **valor de referência** para cálculo da outorga é o valor venal, base de 2018, descrito na planta genérica de valores (PGV), o que contempla, em grande medida, as diferenças de localização na malha urbana.

O **fator de planejamento** (Fp) é um índice que varia de 0 a 1 e que, até o presente momento é aplicado de forma uniforme em toda a área urbana, sem considerar as diferenças existentes em cada porção do território¹. Essa aplicação homogênea compromete o objetivo de direcionar a ocupação para áreas dotadas de infraestrutura e serviços, enfraquecendo o papel estratégico do Fp como instrumento de planejamento urbano.

Diante desse cenário, a presente proposta busca estabelecer valores diferenciados para o Fp, de modo a refletir as especificidades territoriais e fortalecer seu papel como indutor do desenvolvimento urbano. Para isso, adotou-se uma estrutura metodológica baseada na leitura de dois recortes territoriais complementares:

¹ A Lei Complementar nº 208/2018 (Campinas, 2018) estabelece isenções para determinados usos e descontos para determinadas tipologias de ocupação, como forma de incentivar fachadas ativas e usos mistos, a saber (Arts. 184 a 186):

- Fp igual a 0 (zero) para (i) Empreendimento Habitacional de Interesse Social – EHIS; (ii) empreendimentos não residenciais destinados a atividades econômicas localizados na área de influência direta da Macrozona Macrometropolitana, nas áreas lindeiras às rodovias Bandeirantes (SP-348) e Professor Zeferino Vaz (SP-332) na Macrozona de Estruturação Urbana, sempre com acesso por via marginal municipal; e (iii) instituições públicas da administração direta e indireta;
- Fp igual a 0,5, quando atendidos, concomitantemente, os seguintes critérios: (i) HCSEI na ZC2 ou ZC4; (ii) unidades habitacionais não superiores a 60,00m² (sessenta metros quadrados); (iii) fruição pública de alargamento; (iv) seja previsto uso misto do pavimento térreo;
- Fp igual a 0,9, os empreendimentos que reservarem no mínimo 20% (vinte por cento) de fruição pública.



- **Áreas de Planejamento e Gestão (APG):** considera a caracterização das 17 Áreas de Planejamento e Gestão (APGs) quanto à vocação para o adensamento da ocupação, com base na Análise Hierárquica Multicritérios (AHMC) desenvolvida no Produto 2;
- **Zonas Urbanas:** considera os parâmetros definidos na legislação urbanística de Campinas, especialmente os coeficientes de aproveitamento básico e máximo aplicáveis aos lotes, os quais indicam níveis de indução ou restrição ao adensamento e refletem atributos espaciais de disponibilidade e capacidade de infraestrutura, permitindo refinar o gradiente locacional da contrapartida pela aquisição de potencial construtivo.

Com isso, busca-se reduzir a discrepância entre valores mínimos e máximos de contrapartida nas áreas sujeitas à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), evitando distorções entre imóveis situados em diferentes APGs, mas sujeitos a um zoneamento similar, por exemplo. A OODC, a partir do fator de planejamento, deverá refletir a coerência entre os instrumentos de planejamento e os incentivos regulatórios.

Por fim, destaca-se que o FP deve ser entendido como um instrumento dinâmico, em constante diálogo com o planejamento urbano, com as políticas de habitação e com a regulação do mercado imobiliário. Sua calibragem exige revisões periódicas e monitoramento sistemático, de modo a garantir o cumprimento do seu papel redistributivo e indutivo, evitando distorções e assegurando legitimidade social.

2.1. Comparação entre Municípios Selecionados

A metodologia de cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir nos municípios descritos na sequência do texto foi utilizada como elemento de comparação devido à similaridade ao formato adotado em Campinas.

A escolha desses municípios se justifica, também, pela relevância de suas experiências na implementação do instrumento em questão, além de considerar o porte dos municípios, o tamanho da população, a sua relevância econômica e a estrutura e governança pública e social existente para a gestão do planejamento urbano municipal.

2.1.1. Santo André

Em Santo André, a OODC é regida pela Lei nº 9.924/2016 (Santo André, 2016), que adota a fórmula:

$$CF = A_t \times V_r \times C_p \times I_c \times F_r$$

Onde:

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



- CF : Contrapartida Financeira;
- A_t é a área do terreno;
- V_r é o valor de Referência do m^2 do terreno para aplicação da outorga onerosa do direito de construir;
- C_p é a diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido
- I_c é o índice de conversão: 0,4 - Zona de Qualificação Urbana ou 0,33 - Zona de Reestruturação Urbana;
- F_r é o fator de redução: 0,8

O componente “**Ic x Fr**” é o equivalente ao Fator de Planejamento (F_p) da fórmula de Campinas.

A definição do **Ic** a partir das zonas definidas lei de zoneamento e o fator de redução (**Fr**) resultam em uma fórmula que limita o intervalo do Fator de Planejamento entre **0,264 e 0,32**.

Está em andamento a revisão do Plano Diretor (2025), que mantém a OODC, reafirmando o potencial construtivo adicional como bem jurídico municipal. A proposta descreve novamente a fórmula, com ajustes de redação e parâmetros.

Na minuta de revisão (Art. 159) o Índice de Conversão (IC) passa a ser uniforme (0,40), o Fator de Redução (Fr) permanece 0,80 e o Valor de Referência (VR) é explicitado mapeado, expresso em Fator Monetário Padrão (FMP). Também há previsão de isenções para habitação de interesse social.

Do ponto de vista crítico, Cymbalista et al. (2007) mapeiam a difusão do instrumento e destacam escolhas locais de desenho institucional que influenciam a efetividade arrecadatória. Denaldi (2012) situa a OODC no conjunto mais amplo de políticas urbanas do município.

Duas questões são centrais para Santo André (e os autores estendem a analogia para muitas cidades brasileiras):

- Coeficientes básicos elevados: boa parte da produção imobiliária verticalizada pode ocorrer sem pagamento da OODC, o que contraria a lógica de coeficientes básicos reduzidos para captar a mais-valia urbana.
- Áreas não computáveis: a ampla gama de áreas não computáveis faz com que a área total construída dos empreendimentos seja significativamente maior que a computável usada no cálculo da OODC, tornando a contrapartida proporcionalmente pouco relevante.

Esses fatores possuem potencial para reduzir a efetividade redistributiva da OODC. Nesse sentido, cabe discutir a simplificação e a menor amplitude dos coeficientes básicos, para que exista atratividade para os máximos definidos em lei.



2.1.2. Ribeirão Preto

Em Ribeirão Preto, a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é regulamentada pela Lei Complementar nº 3.175, de 17 de abril de 2023 (Ribeirão Preto, 2023), que disciplina o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo do Município, em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor (LC nº 2.866/2018). O cálculo da contrapartida financeira (CF) encontra-se no Art. 173 da LC nº 3.175/2023.

A fórmula é estabelecida como:

$$CF = [At \times (CAE - CAB)] \times CUB \times Fp \times Fs$$

Onde:

- At: área total do terreno (m²).
- CAE: coeficiente de aproveitamento empregado.
- CAB: coeficiente de aproveitamento básico.
- CUB: Custo Unitário Básico da Construção Civil, índice oficial publicado pelo SindusCon-SP, adotado em substituição ao valor do m² da Planta Genérica de Valores (PGV).
- Fp: fator de planejamento, variável conforme zona ou subárea.
- Fs: fator social, aplicável conforme categoria de uso (Habitação de Interesse Social, equipamentos públicos, etc.).

Diferentemente de outros municípios analisados (como Santos, Santo André e São José dos Campos), Ribeirão Preto adota o valor do metro quadrado de construção na composição da base de cálculo, aproximando o valor da contrapartida ao custo real da construção, e não ao valor fundiário registrado na PGV. Esse ponto distingue a metodologia local e tem influência na calibragem da arrecadação.

O estudo técnico elaborado pela prefeitura em 2020 (Ribeirão Preto, 2020) detalha a operacionalização da OODC em Ribeirão Preto, antecipando a metodologia incorporada em 2023. O documento reforça que a fórmula da CF buscou integrar critérios de planejamento (Fp) e sociais (Fs), com vistas a equilibrar arrecadação e incentivo a usos de interesse coletivo.

O fator de planejamento (Fp) é diferenciado por setores da cidade, refletindo a capacidade de suporte de infraestrutura e diretrizes de adensamento. Já o fator social (Fs) reduz significativamente ou até isenta empreendimentos destinados à Habitação de Interesse Social (HIS) e a equipamentos públicos, enquanto mantém valor integral para usos privados convencionais.

Esse desenho busca garantir que a OODC cumpra dupla função:

- De um lado, captar mais-valia urbana em áreas consolidadas e valorizadas;



- De outro, incentivar empreendimentos de interesse social, atenuando ou zerando a contrapartida nesses casos.

O uso do CUB, em substituição ao valor venal da PGV, apresenta vantagens e limitações. Entre as vantagens, está a vinculação a um índice atualizado mensalmente, de ampla aceitação no setor da construção civil, o que garante maior previsibilidade técnica. No entanto, como o CUB reflete custos de edificação e não o valor da terra urbana, pode reduzir a aderência da fórmula à lógica de captura da mais-valia fundiária, objetivo central da OODC no Estatuto da Cidade.

2.1.3. São José dos Campos

A OODC em São José dos Campos foi incorporada localmente pelo Plano Diretor (LC nº 612/2018) e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (LC nº 623/2019). A disciplina operacional, que inclui procedimentos e a fórmula, está no Decreto nº 18.327, de 1º de novembro de 2019 (São José dos Campos, 2019).

O Decreto trata do regime de concessão acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), da destinação da arrecadação ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e dos parâmetros de cálculo da contrapartida financeira.

O Decreto estrutura o cálculo em duas etapas complementares:

- i. Equação A – Contrapartida por metro quadrado (Cpm²):

$$Cpm^2 = (Vt / Cb) \times Fp \times Fs \times Fip$$

Onde:

- Vt: valor unitário do terreno (da Planta Genérica de Valores), com teto de 40 UFESP/m²;
- Cb: coeficiente de aproveitamento básico;
- Fp: fator de planejamento;
- Fs: fator de sustentabilidade;
- Fip: fator de interesse público.

- ii. Equação B – Contrapartida total (CPtotal):

$$CPtotal = Cpm^2 \times ACCadicional$$

Onde:

- ACCadicional: área construída computável excedente ao coeficiente básico (área ‘comprada’).



Diante das informações apresentadas acima, destacam-se os seguintes conceitos:

- Fator de Planejamento (Fp): é pré-definido em função de atributos espaciais e de infraestrutura (zona/eixo, capacidade viária e de mobilidade, diretrizes de adensamento). A lógica é modular a OODC, conforme a pressão sobre o território e a capacidade instalada, cobrando mais onde o adensamento produz maior ônus sistêmico, e indo além de um preço único por m² de potencial;
- Fator de Sustentabilidade (Fs): parametriza incentivos vinculados a estratégias de desempenho ambiental e qualidade urbana (p. ex., soluções de drenagem, eficiência energética, fachada ativa, usos mistos). O decreto prevê 'parcelas de incentivo' que reduzem o Fs quando tais estratégias são adotadas, para reconhecer benefícios públicos do projeto.
- Fator de Interesse Público (Fip): permite reconhecer situações em que o empreendimento aporta benefícios públicos adicionais (ex.: atendimento de diretrizes urbanísticas locais, implantação de equipamentos, melhorias urbanas pactuadas), modulando a contrapartida.

Esses fatores, definidos em artigos e quadros anexos do decreto, evitam negociações caso a caso e elevam a previsibilidade: o interessado conhece, de antemão, os multiplicadores aplicáveis conforme a localização e as características do empreendimento.

A crítica sugere que, apesar do detalhamento normativo, a OODC foi subutilizada e/ou teve arrecadação aquém do potencial nos períodos analisados. O artigo de Moreira Neto & Rosário (2019) relata que os autores chegaram a 'apresentar cálculos' sobre montantes que poderiam compor o Fundo Municipal pela aplicação da OODC, mas que foram 'preteridos por um conjunto de fatores', apontando entraves políticos e institucionais, disputas em torno do papel redistributivo do instrumento e preferências por outras agendas urbanas.

A dissertação de Rosário (2019) aprofunda essa leitura: mesmo com a sofisticação do desenho regulatório, a efetividade redistributiva depende de calibragem fina dos parâmetros (Fp, Fs, Fip), da governança sobre a atualização do Vt e da coerência entre coeficientes básico/máximo e a cesta de áreas não computáveis. Sem isso, parte relevante da produção pode ocorrer sem incidência relevante da OODC, e os descontos/incentivos podem reduzir demasiadamente a contrapartida.

Em síntese, a aplicação prática em São José dos Campos confirma o dilema já observado em outros municípios: quando coeficientes básicos são relativamente altos em porções significativas e quando o conjunto de incentivos (Fs) e reconhecimentos de interesse público (Fip) não é contrabalançado por uma base fundiária robusta (Vt) e por Fp calibrado ao ônus territorial, a arrecadação tende a ficar aquém do potencial estimado.



2.1.4. Santos

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) no município de Santos está fundamentada na Lei Complementar nº 1.181, de 08 de novembro de 2022 (Santos, 2022a), que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana. O artigo 18, inciso III, estabelece como diretriz o equacionamento do adensamento, enquanto os artigos 75 e 76 preveem a possibilidade de outorga onerosa tanto para construção de área superior ao coeficiente de aproveitamento permitido quanto para alteração de uso, mediante contrapartida financeira.

A fórmula de cálculo da OODC, definida pela Lei de Zoneamento nº 1.187 de 2022 (Santos, 2022b), artigo 177, é:

$$C = Aa \times Vt \times Fp$$

Onde:

- C: contrapartida financeira;
- Aa: área adicional (m² acima do coeficiente básico);
- Vt: valor unitário do terreno conforme a Planta Genérica de Valores vigente; e
- Fp: fator de planejamento variável por zona, via ou condicionantes especiais.

Historicamente, a aplicação da OODC em Santos apresenta algumas singularidades com Campinas. Conforme destaca Barros (2022; 2023), a cidade já possuía coeficientes básicos elevados em muitas de suas zonas, especialmente nas áreas de maior verticalização. Isso significou que boa parte da produção imobiliária recente não precisou pagar contrapartida, já que permanecia dentro do coeficiente básico.

Outro aspecto relevante é a ampla gama de áreas não computáveis admitidas pela legislação municipal. Na prática, os empreendimentos puderam alcançar áreas totais muito superiores às consideradas no cálculo da OODC. Assim, o pagamento pela área computável excedente se tornou pouco expressivo diante da área construída efetiva dos edifícios.

2.1.5. Curitiba

Curitiba e Campinas são cidades de grande porte e relevância econômica regional, com perfis urbanos que favorecem a comparação de seus instrumentos de captura de mais-valia fundiária.

Segundo estimativas do IBGE para 2024, Curitiba soma cerca de 1,83 milhão de habitantes e Campinas, cerca de 1,19 milhão (IBGE, 2024a; 2024b). Ambas lideram regiões metropolitanas expressivas e sustentam ciclos recentes de expansão do mercado imobiliário. Em 2024, Curitiba lançou 10.541 apartamentos (ADEMI-PR, 2025), enquanto Campinas registrou 13.277 unidades lançadas no ano (SECOVI-SP, 2025). No plano urbanístico, Curitiba estrutura o adensamento ao



longo de eixos de BRT desde os anos 1970, com projetos estruturantes de requalificação e mobilidade ativa (IPPUC, 2024), ao passo que Campinas, à luz do Plano Diretor (LC 189/2018) e da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LC 208/2018), vem refinando um fator de planejamento com leitura locacional (APGs) e ajuste por zona urbana (CAMPINAS, 2018; 2022).

Em Curitiba, a fórmula de cálculo da contrapartida da aquisição de potencial foi estabelecida pela Lei nº 16.361/2024. O valor a pagar (V_p) é dado por

$$V_p = (A/Ca) \times Vu \times Fc \times (IPU, \text{ quando aplicável})$$

Onde:

- A: área a crescer;
- Ca: coeficiente básico da zona/eixo/setor;
- Vu: valor unitário do metro quadrado do logradouro de testada;
- Fc: fator de correção (0,15 para acréscimo de pavimentos; 0,75 para aumento de CA; 1,0 para alteração de uso/aumento do porte de uso não habitacional); e
- IPU: o Índice de Prioridade Urbanística quando cabível.

A norma determina que, havendo mais de um Fc aplicável, prevalece aquele que resultar em maior valor para o Município; e, nos acréscimos de pavimentos, a área acrescida soma as áreas dos pavimentos adicionados. Já o IPU representa o desconto, no valor final da outorga, aplicado ao uso que se pretende incentivar (habitacional ou não-habitacional) em uma determinada porção da cidade (Curitiba, 2024a; 2024b).

O traço distintivo de Curitiba é o coeficiente básico (Ca) no denominador. Como os maiores CAs básicos tendem a incidir nos territórios de adensamento preferencial, o quociente (A/Ca) reduz o preço do potencial nesses recortes, criando incentivo econômico onde há infraestrutura e diretriz de adensar. Nesse sentido, há uma correlação com os fatores de planejamento propostos para a OODC de Campinas, onde o valor do potencial seria modulável por um fator de planejamento reduzido nas APGs e zonas mais aptas, com base em diagnóstico de capacidade de suporte (Campinas, 2018; 2022).

A literatura sobre Curitiba chama a atenção para tensões entre finalidades arrecadatórias e urbanísticas, além de sobreposições/competição com TDC e Cotas de Potencial Construtivo (voltadas à regularização fundiária), o que demanda governança para evitar subcaptura de mais-valia nos setores mais valorizados e arbitragem entre instrumentos. Atualmente, a aplicação do IPU busca fazer da OODC um instrumento de, ao menos, uma melhor distribuição equitativa dos usos na cidade (Silva, 2019; Polucha, 2017).



Quadro 2.1-5: Comparação da fórmula de cálculo da OODC de Curitiba e Campinas

Elemento	Curitiba	Campinas
Fórmula	$Vp = (A/Ca) \times Vu \times Fc \times (IPU)$	$C = (CAu - CAB) \times AT \times Vmt \times Fp$
Base de valor	Vu = valor venal por logradouro	Vmt = PGV (valor venal municipal)
Papel do CA básico	No denominador (quanto maior, menor Vp)	Na subtração (gera área excedente)
Fatores	Fc (pavimento/CA/uso) + IPU (prioridade urbanística)	Fp com leitura locacional (APG) + ajuste por Zona
Diretriz urbana	Eixos estruturais/BRT e centralidades	Centralidades/eixos; APG → Zona
Mercado 2024	10.541 aptos lançados (Ademi-PR)	13.277 unidades lançadas (Secovi-SP)

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

2.1.6. Considerações

A análise das experiências municipais evidencia que as fórmulas da OODC partilham uma mesma estrutura conceitual: **relacionar a área ou o coeficiente adicional ao valor venal da terra e a um ou mais fatores de planejamento**. Essa lógica reforça o princípio do Estatuto da Cidade de que a mais-valia fundiária deve ser apropriada coletivamente, a partir de critérios técnicos e transparentes.

O valor venal, embora seja uma variável oficial associada às diferentes porções do território municipal, carece de constante atualização e, sobretudo, de mecanismos que reflitam de maneira mais sensível as dinâmicas urbanas. Investimentos públicos e privados, novas centralidades e a emergência de fronteiras imobiliárias frequentemente alteram valores de mercado sem que a Planta Genérica de Valores consiga acompanhá-los no mesmo ritmo. Tal defasagem pode comprometer a efetividade arrecadatória e distorcer incentivos territoriais.

Outro aspecto recorrente é a discrepância entre valores mínimos e máximos de contrapartida observados nas áreas sujeitas à OODC. Municípios que aplicam parâmetros urbanísticos homogêneos ao longo de corredores de transporte coletivo, mas cujas plantas genéricas atribuem valores venais diferenciados, acabam gerando distorções entre imóveis sujeitos a um mesmo zoneamento. Esse cenário é identificado em Campinas e Curitiba.

Entre os municípios analisados, apenas Ribeirão Preto adota o CUB em substituição ao valor venal. O índice, ao refletir custos de construção, aproxima a fórmula do comportamento de mercado, mas enfraquece a relação locacional que caracteriza a mais-valia fundiária, posto que



se fundamenta no padrão do imóvel. Esse movimento ilustra o dilema entre previsibilidade técnica e aderência urbanística.

Já os fatores de planejamento assumem formatos diversos: em Campinas, são estruturados – segundo o método proposto pelo presente trabalho técnico – a partir de uma leitura de capacidade de infraestrutura das Áreas de Planejamento e Gestão (APGs), combinada a ajustes por zona; em Curitiba, o coeficiente básico entra no denominador, reduzindo o valor da outorga em áreas de adensamento prioritário; em outros municípios, os fatores assumem funções temáticas, como diferenciação entre acréscimo de pavimentos ou incentivos a fachadas ativas e usos mistos. Essa diversidade demonstra que o fator de planejamento, mais do que um componente matemático, pode traduzir das estratégias urbanísticas em parâmetros financeiros.

É igualmente relevante a vinculação entre OODC e o planejamento municipal. A experiência de Santos evidencia que a ampliação das áreas não computáveis pode diluir a efetividade do instrumento, gerando empreendimentos de grande porte com contrapartidas pouco expressivas. Além disso, pode haver um comprometimento da paisagem e um descompasso no adensamento, que pode tanto extrapolar a capacidade prevista pela infraestrutura urbana quanto promover a associação entre expressiva área construída e baixo contingente de moradores.

Vale ainda retomar o exemplo de Curitiba quanto ao manejo da OODC através do desconto no valor final direcionado à implantação majoritária de atividades residenciais ou não-residenciais em diferentes porções da cidade, de forma a promover maior diversidade de usos sobre diferentes porções do território. Se trata de uma ação recente e de caráter temporário, mas que demonstra a integração do instrumento às premissas do planejamento municipal. Da mesma forma, o desconto ou a isenção da cobrança para o potencial adicional voltado a, de fato, produção de habitação de interesse social, possui a mesma finalidade.

Cabe, ainda, refletir sobre a concorrência interna entre territórios com coeficientes básicos elevados e áreas sujeitas à OODC. Quando o coeficiente básico é demasiadamente alto, o empreendedor pode prescindir do potencial adicional, reduzindo o alcance redistributivo do instrumento. Em contrapartida, a aplicação da OODC em toda a área urbana, sem diferenciações, pode diluir a intenção de direcionar a ocupação para áreas dotadas de infraestrutura e serviços, esvaziando sua função estratégica.

A experiência da aplicação da OODC nos municípios brasileiros mostra que sua efetividade não está apenas na fórmula, mas na capacidade de o município ajustar os parâmetros às realidades urbanas, econômicas e sociais, utilizando o instrumento tanto para captar recursos quanto para orientar as transformações espaciais coerentes com o planejamento de longo prazo.



3. PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DO FATOR DE PLANEJAMENTO (Fp)

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), por meio da aplicação dos Fatores de Planejamento, constitui um instrumento para induzir o adensamento de forma orientada e planejada, conforme as diretrizes do ordenamento urbano municipal.

A atribuição dos valores referenciais para a proposta do Fator de Planejamento (Fp) de Campinas fundamenta-se na Análise Hierárquica Multicritérios (AHMC) desenvolvida no Produto 2, que avaliou os critérios de adensamento por Área de Planejamento e Gestão (APG) no Município. A proposta também considera o papel do zoneamento como indutor da ocupação urbana, uma vez que este estabelece parâmetros de adensamento e verticalização, além de incorporar os limites observados em municípios de referência, **orientando a definição do Fp em uma faixa entre 0,00 e 0,30².**

Considerando que a própria legislação urbanística, ao definir zonas com diferentes coeficientes de aproveitamento, altura máxima e adensamento, expressa elementos de indução ou restrição à ocupação das APGs, a Outorga Onerosa do Direito de Construir, a partir do fator de planejamento, deverá refletir a coerência entre os instrumentos de planejamento e os incentivos regulatórios.

Dessa forma, regiões identificadas como áreas de baixo incentivo ao adensamento, a partir da Análise Hierárquica Multicritérios, deverão apresentar maior fator de planejamento no cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Por outro lado, regiões em que se identificou maior incentivo ao adensamento, possuirão menor fator de planejamento.

A proposta apresentada no **Quadro 3-1** indica os limites sugeridos para a atualização do Fator de Planejamento (Fp_{APG}) de Campinas, considerando a leitura do primeiro recorte territorial em análise – as APGs.

² O Fator de Planejamento atua de forma inversamente proporcional ao incentivo ao adensamento urbano: valores mais baixos indicam maior incentivo ao adensamento, enquanto valores mais elevados representam maior restrição.



Quadro 3-1: Fatores de Planejamento Propostos por APG

APG	Análise Hierárquica Multicritérios (AHMC)	Incentivo ao Adensamento	Fp _{APG} proposto
Garcia	0,55882	Alto incentivo ao adensamento	0,05
São Bernardo	0,54412	Alto incentivo ao adensamento	0,05
Nova Europa	0,50000	Alto incentivo ao adensamento	0,05
Santa Lúcia	0,45588	Alto incentivo ao adensamento	0,05
Centro	0,44118	Alto incentivo ao adensamento	0,05
Campo Grande	0,44118	Alto incentivo ao adensamento	0,05
Brandina	0,44118	Alto incentivo ao adensamento	0,05
Nova Aparecida	0,41176	Médio incentivo ao adensamento	0,1
Amarais	0,41176	Médio incentivo ao adensamento	0,1
Taquaral	0,38235	Médio incentivo ao adensamento	0,1
Ouro Verde	0,35294	Médio incentivo ao adensamento	0,1
São José	0,32353	Médio incentivo ao adensamento	0,1
Barão Geraldo	0,25000	Baixo incentivo ao adensamento	0,15
Proença	0,20588	Baixo incentivo ao adensamento	0,15
São Domingos	0,20588	Baixo incentivo ao adensamento	0,15
Imperador	0,13235	Baixo incentivo ao adensamento	0,15
APA Campinas	0,11765	Baixo incentivo ao adensamento	0,15

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

A adoção dos limites propostos para o primeiro recorte (entre 0,05 até 0,15) visa promover incentivos ao desenvolvimento urbano planejado, os quais devem estar alinhados aos objetivos e princípios definidos pelo zoneamento e pelo Plano Diretor.

Recomenda-se que a aplicação desses valores seja direcionada a localidades urbanas que agreguem condições adequadas para recepcionar maior adensamento construtivo e acomodar maior incremento populacional, com disponibilidade de infraestruturas, condições de mobilidade urbana, além de atributos urbanísticos e ambientais favoráveis à renovação urbana.

Entretanto, as APGs, isoladamente, não são suficientes para orientar essa estratégia, uma vez que há casos em que uma APG apresenta baixa vocação para o adensamento, mas é atravessada por zonas urbanas mais permissivas — e o inverso também ocorre, como nos eixos viários voltados ao desenvolvimento econômico e de serviços.

Diante desse cenário, identificou-se a necessidade de estabelecer maior equilíbrio entre as diretrizes de controle e de desenvolvimento, expressas pelas APGs em conjunto com o zoneamento incidente (mosaico das zonas urbanas).



Neste sentido, propõe-se uma composição do fator de planejamento, a partir da combinação de dois componentes: o **Fator de Planejamento por APG (F_{APG})** e o **Fator de Planejamento por Zoneamento (F_{pz})**, os quais, somados, compõem o F_p a ser aplicado na fórmula de cálculo.

Conforme dito anteriormente, optou-se pela soma, e não pelo produto, entre os dois fatores. Isso porque ambos funcionam como índices com valores inferiores a 1; caso fosse adotado o produto, haveria redução exponencial dos valores decimais, produzindo um efeito excessivamente redutor e desproporcional sobre o valor da contrapartida.

Tendo em vista que os fatores de planejamento devem refletir a intenção do processo de ordenamento territorial previsto na legislação, e com base na metodologia adotada para valorar a aptidão ao adensamento, aplicou-se o mesmo critério para atribuir índices às diferentes zonas definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente.

A proposta de fator de planejamento para o zoneamento (F_{pz}) está apresentada no **Quadro 3-2**. Os índices foram atribuídos de forma inversamente proporcional à permissividade dos coeficientes de aproveitamento máximo. Zonas urbanas cuja previsão suporta maior adensamento recebem, a título de incentivo, índices menores, o que resulta em valores menores de contrapartida. A situação se inverte para zonas urbanas cujos coeficientes de aproveitamento são mais restritivos.

Quadro 3-2: Fatores de planejamento propostos por Zoneamento

Zona	CA min	CA bas	CA max	Incentivo ao Adensamento	F_{pz}
ZM4	1		4	Alto incentivo ao adensamento	0,025
ZC4	1		4	Alto incentivo ao adensamento	0,025
ZM2	0,5		2	Médio incentivo ao adensamento	0,05
ZC2	0,5		2	Médio incentivo ao adensamento	0,05
ZAE A	0,25		2	Médio incentivo ao adensamento	0,05
ZAE B	0,25		1,5	Baixo incentivo ao adensamento	0,075
ZR	0,15		1	Baixo incentivo ao adensamento	0,1
ZM1	0,25		1	Baixo incentivo ao adensamento	0,1

Fonte: Campinas, 2018. Elaboração: Geo Brasília, 2025.

Dessa forma, o fator de planejamento F_p é dado pelo resultado da soma entre o F_{APG} e o F_{pz} :

$$F_p = F_{APG} + F_{pz}$$

Onde:

- F_{APG} é o fator de planejamento para as Áreas de Planejamento e Gestão
- F_{pz} é o fator de planejamento para o zoneamento



- **Fp** é o fator de planejamento a ser utilizado na fórmula para cálculo da contrapartida.

Para mais detalhes acerca da aplicação e da comparação dos resultados das simulações, inclusive considerando valores de anúncios para vendas de lotes no município (referentes a set/2025), recomenda-se a consulta aos anexos deste material.

A aplicação dos Fatores de Planejamento (Fp) propostos mostra-se coerente em áreas com vocação para o desenvolvimento urbano, onde o adensamento é estratégico, a infraestrutura está disponível, há proximidade ao transporte coletivo ou, ainda, em áreas em processo de consolidação com capacidade e infraestrutura ociosas, contribuindo para evitar a dispersão urbana.

Adicionalmente, recomenda-se:

- Harmonizar os valores propostos para os Fp em função dos descontos na Outorga trazidos pela legislação municipal vigente (art. 185 e 186 da LPOUS - LC nº 208/2018):
 - Fp igual a 0,5: é o desconto favorecido no caso de empreendimentos HCSEI (uso misto, destinado à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial) em ZC2 ou ZC4, com unidades habitacionais não superiores a 60,00 m²; fruição pública de alargamento; e uso misto do pavimento térreo;
 - Fp igual a 0,9: é o desconto favorecido no caso de empreendimentos que reservem no mínimo 20% (vinte por cento) de fruição pública.

Dessa forma, os valores dos Fp apresentados na proposta podem ser ajustados com base nesses parâmetros, ou, alternativamente, a Prefeitura poderá revisar os critérios de concessão de descontos, de modo a preservar a efetividade dos incentivos previstos na legislação municipal.

A aceitação final da proposta, para integração à legislação municipal, deverá ser consolidada por decisão do Poder Executivo Municipal.



4. REVISÃO DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

Pelos termos destacados anteriormente, entende-se que as definições do fator de planejamento, na forma sugerida, demanda alteração específica na legislação vigente.

Sugere-se, portanto, a revisão do Art. 182, da Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018 (Campinas, 2018), conforme abaixo:

“Art. 182. A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será cobrada após três anos contados da data de publicação do Plano Diretor Estratégico do Município, conforme estabelecido em seu art. 90, e será calculada segundo a equação abaixo:

$C = (CAu - CAb) \times AT \times Vmt \times (Fp_{APG} + Fp_z)$ sendo:

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

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

CAb - coeficiente de aproveitamento básico nos termos do art. 67 desta Lei Complementar, AT - Área do Terreno em metros quadrados,

Vmt - Valor de referência para cobrança da outorga, expresso em moeda corrente, de acordo com o valor do metro quadrado de terreno, conforme definido no Mapa de Valores,

Fp_{APG} - fator de planejamento para as Áreas de Planejamento e Gestão

Fp_z - fator de planejamento para o zoneamento

Quadro XX – Fator de Planejamento por APG

APG	Fp _{APG} proposto
Garcia	0,05
São Bernardo	0,05



APG	Fp _{APG} proposto
Nova Europa	0,05
Santa Lúcia	0,05
Centro	0,05
Campo Grande	0,05
Brandina	0,05
Nova Aparecida	0,1
Amarais	0,1
Taquaral	0,1
Ouro Verde	0,1
São José	0,1
Barão Geraldo	0,15
Proença	0,15
São Domingos	0,15
Imperador	0,15
APA Campinas	0,15

Quadro XX – Fator de Planejamento por Zoneamento

Zona	Fpz
ZR	0,1
ZM1	0,1
ZM2	0,05
ZM4	0,025
ZC2	0,05
ZC4	0,025
ZAE A	0,05
ZAE B	0,075

Faz-se necessário, em complemento, avaliação de eventuais alterações em outros artigos Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018 (Campinas, 2018), que possam ser impactados pela modificação do Art. 182 e outras legislações correlatas



5. REFERÊNCIAS

ADEMI-PR. **Balanço 2024: lançamentos de apartamentos em Curitiba somam 10.541 unidades.** CBN Curitiba, 08 abr. 2025. Disponível em: <https://cbncuritiba.com.br/materias/lancamentos-de-apartamentos-crescem-47-em-curitiba-em-2024-segundo-ademi-pr/>. Acesso em: 08 set. 2025.

BARROS, M. F. **Produção do espaço residencial e parâmetros urbanísticos: a 'ordem urbana' no município de Santos/SP.** Cadernos Metrópole, v. 24, n. 52, p. 1011-1036, 2022.

BARROS, M. F. **Ordem urbana, outorga onerosa do direito de construir e a provisão de habitação de interesse social: um estudo de caso da área insular do município de Santos/SP.** Anais do XVIII ENANPUR, 2023.

CYMBALISTA, R.; POLLINI, P.; COBRA, P.; SANTORO, P. **A Outorga Onerosa do Direito de Construir após o Estatuto da Cidade: um panorama de implementação nos municípios brasileiros.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 9, n. 1, p. 55–70, 2007.

DENALDI, R. (Org.). **O desafio de planejar a cidade: política urbana e habitacional de Santo André/SP (1997–2008).** São Paulo: Annablume, 2012.

IBGE. **Cidades e Estados – Campinas (SP).** Rio de Janeiro: IBGE, 2024a. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/campinas.html>. Acesso em: 08 set. 2025.

IBGE. **Cidades e Estados – Curitiba (PR).** Rio de Janeiro: IBGE, 2024b. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/pr/curitiba.html>. Acesso em: 08 set. 2025.

IPPUC. **Projetos estruturantes do IPPUC mudam perfil urbano de Curitiba.** Curitiba: Prefeitura, 26 dez. 2024. Disponível em: <https://www.curitiba.pr.gov.br/noticias/projetos-estruturantes-do-ippuc-mudam-perfil-urbano-de-curitiba/75376>. Acesso em: 08 set. 2025.

MOREIRA NETO, P. R.; ROSÁRIO, S. de P. **DESAFIOS DOS 18 ANOS: O Estatuto da Cidade e a OODC em São José dos Campos/SP.** Anais do XVIII ENANPUR, 2019. Disponível em: <https://xviiienanpur.anpur.org.br/anaisadmin/capapdf.php?reqid=1035>. Acesso em: 08 set. 2025.

POLUCHA, C. **Variações na prática dos instrumentos de solo criado: a Cota de Potencial Construtivo de Curitiba.** Anais do XVII ENANPUR, 2017.

ROSÁRIO, S. P. **Potencialidades e limites da OODC em São José dos Campos.** 2019. Dissertação (Mestrado) – USP. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-30012019-113953/publico/MEsorayadepaularosario.pdf>. Acesso em: 08 set. 2025.



SECOVI-SP. **Campinas lidera lançamentos de imóveis em São Paulo com crescimento de 22,8% em 2024.** São Paulo: Secovi-SP, 27 fev. 2025. Disponível em: <https://secovi.com.br/campinas-lidera-lancamentos-de-imoveis-em-sao-paulo-com-crescimento-de-228-em-2024-2/>. Acesso em: 08 set. 2025.

SILVA, F. R. **O fetiche dos instrumentos de solo criado: a experiência da Cota de Potencial Construtivo em Curitiba.** 2019. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano) – FAU-USP, São Paulo.

Legislação:

CAMPINAS. **Lei Complementar nº 189, de 08 de janeiro de 2018.** Dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do município de Campinas. Campinas: Prefeitura, 2018. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/c/campinas/lei-complementar/2018/19/189/lei-complementar-n-189-2018-dispoe-sobre-o-plano-diretor-estrategico-do-municipio-de-campinas>. Acesso em: 08 set. 2025.

CAMPINAS. **Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018.** Dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo no Município de Campinas. Campinas: Prefeitura, 2018. Disponível em: [\[https://leismunicipais.com.br/a/sp/c/campinas/lei-complementar/2018/21/208/lei-complementar-n-208-2018\]](https://leismunicipais.com.br/a/sp/c/campinas/lei-complementar/2018/21/208/lei-complementar-n-208-2018). Acesso em: 08 set. 2025.

CURITIBA. **Lei nº 16.361, de 27 de junho 2024.** Dispõe sobre a concessão de potencial construtivo adicional mediante OODC, TDC e CPC no Município de Curitiba. Curitiba: Prefeitura, 2024. Disponível em: <https://urbanismo.curitiba.pr.gov.br/conteudo/potencial-construtivo-legislacao-especifica/610>. Acesso em: 08 set. 2025.

CURITIBA. **Lei nº 16.361, de 27 jun. 2024.** Texto consolidado. Curitiba: Prefeitura, 2024. Disponível em: <https://www.cohabct.com.br/wp-content/uploads/2022/03/Lei-16361-revoga-Lei-15661.pdf>. Acesso em: 08 set. 2025.

RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 2.866, de 03 de maio de 2018.** Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor implantado pela lei complementar nº 501, de 31 de outubro de 1995 e modificado pela lei complementar nº 1.573, de 13 de novembro de 2003, na forma que especifica, e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/sp/r/ribeirao-preto/lei-complementar/2018/287/2866/lei-complementar-n-2866-2018-dispoe-sobre-a-revisao-do-plano-diretor-implantado-pela-lei-complementar-n-501-de-31-de-outubro-de-1995-e-modificado-pela-lei-complementar-n-1573-de-13-de-novembro-de-2003-na-forma-que-especifica-e-da-outras-providencias?q=2866>. Acesso em: 08 set. 2025.



RIBEIRÃO PRETO. **LPUOS – Apresentação Técnica**. Ribeirão Preto, 2020. Disponível em: <https://www.coderp.sp.gov.br/files/splan/planod/lpuos-apresentacao9-2020.pdf>. Acesso em: 08 set. 2025.

RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 3.175, de 17 de abril de 2023**. Disciplina o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Ribeirão Preto. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/sp/r/ribeirao-preto/lei-complementar/2023/317/3175>. Acesso em: 08 set. 2025.

SANTO ANDRÉ. **Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016**. Dispõe sobre a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Santo André. Santo André: Câmara Municipal, 2016. Disponível em: <https://portais.santoandre.sp.gov.br/semasa/wp-content/uploads/sites/13/2024/08/Lei-Ordinaria-9924-L9924-16.pdf>. Acesso em: 08 set. 2025.

SANTO ANDRÉ. **Minuta de Plano Diretor – Consulta Pública 2025**. Santo André: Prefeitura Municipal, 2025. Disponível em: <https://web.santoandre.sp.gov.br/imgeditor/file/SDUH/Plano%20Diretor/Minuta%20de%20P-D%20-%20consulta%202025.pdf>. Acesso em: 08 set. 2025.

SANTO ANDRÉ. **Mapa 12 – Valor de Referência OODC**. Santo André: Prefeitura Municipal, 2025. Disponível em: <https://web.santoandre.sp.gov.br/imgeditor/file/SDUH/Plano%20Diretor/MAPA/MAPA%2012%20-%20VALOR%20DE%20REFERENCIA%20OODC.pdf>. Acesso em: 08 set. 2025.

SANTOS. **Lei Complementar nº 1.181, de 08 de novembro de 2022**. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos. Diário Oficial do Município, Santos, 2022a.

SANTOS. **Lei Complementar nº 1.187, 30 de dezembro de 2022**. Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Santos. Diário Oficial do Município, Santos, 2022b.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Lei complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018**. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos e dá outras providências. Disponível em: https://www.sjc.sp.gov.br/media/xtghs14u/lc-612_compilada-revisada_665-e-668.pdf. Acesso em: 08 set. 2025.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Lei complementar nº 623, de 9 de outubro de 2019**. Estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Jose dos Campos aprovado e instituído pela Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018. Disponível em: https://www.sjc.sp.gov.br/media/h1fdmwhs/lc_2019_00000623.pdf. Acesso em: 08 set. 2025.



SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Decreto nº 18.327, de 1º de novembro de 2019.** Regulamenta a OODC. Disponível em: https://www.sjc.sp.gov.br/media/2jggnyk2/18327_outorgaonerosa.pdf. Acesso em: 08 set. 2025.



6. ANEXO

Anexo I – Simulação da aplicação da fórmula proposta e Pesquisa de Mercado (em excel)