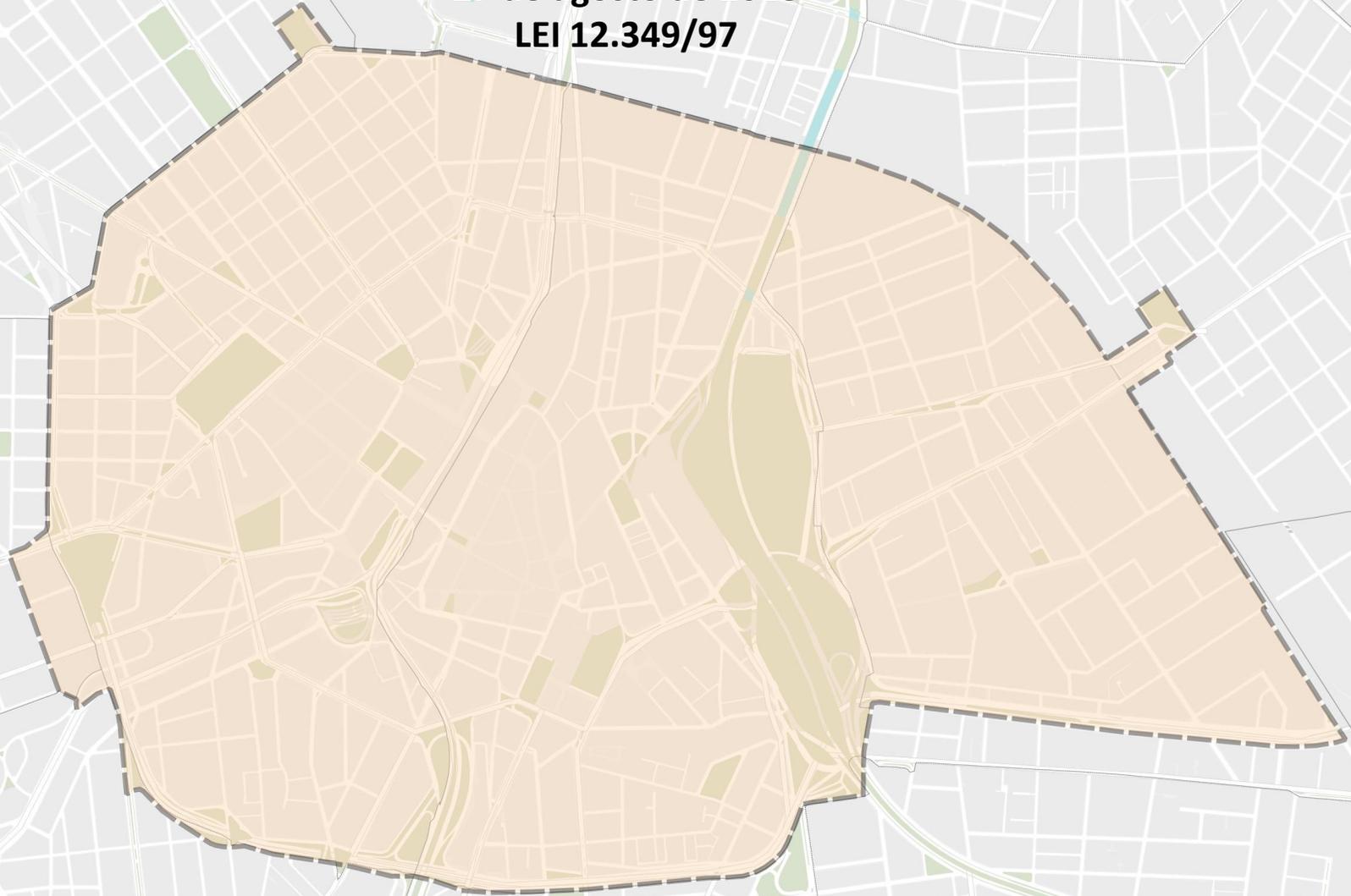


OU CENTRO

154ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA
27 de agosto de 2018
LEI 12.349/97



Expediente

- I. **Verificação de Presença;**
- II. **Leitura e aprovação das Atas das 149ª Reunião Ordinária (26/03/2018) e 152ª Reunião Ordinária (25/06/2018) da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro;**
- III. **Aspectos Financeiros / Andamento das intervenções realizadas com recursos da Operação Urbana Centro – São Paulo Urbanismo.**

Ordem do Dia

- I. **Apresentação para deliberação de proposta de participação na OU Centro, nos termos do artº 4º, respectivamente, inciso I e II do artigo 4º da Lei 12.349/97:**
Campo Belo Gerência LTDA
Processo: 2018-0.064.423-6
SP Urbanismo – 149
Proposta de Transferência de Potencial Construtivo.
Imóvel cedente: Mosteiro de São Bento.
Imóvel cessionário, localizado fora da área do perímetro da OU Centro, ZM, uso R2V-2.
Rua Princesa Isabel x Rua Otávio Tarquino de Souza x Rua Sul – s/n Brooklin Paulista – CEP 04613-000
Contribuintes: 086.043.0014-7, 086.043.0028-7, 086.043.0015-5, 086.043.0059-7, 086.043.0060-0
- II. **Análise e aprovação da sistematização das contribuições apresentadas pelos representantes da Comissão Executiva para o processo de Revisão da Operação Urbana Centro e desenvolvimento do Projeto de Intervenção Urbana do Setor Central.**

III. Aspectos Financeiros

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	até Mai/18	até Jun/18	até Jul/18	Diferença em relação ao último quadro
RECEITAS				
Outorga Onerosa	29.095.143	29.095.143	29.095.143	0
Receita Financeira Líquida	34.162.089	34.298.904	34.452.575	153.671
Desvinculações - Decreto nº57.380, de 13 de outubro de 2016	-2.747.370	-2.747.370	-3.053.490	-306.120
TOTAL	60.509.862	60.646.677	60.494.228	-152.449

INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS	Resolução	Valor aprovado	Executado até Mai/18	Executado até Jun/18	Executado até Jul/18	Diferença em relação ao último quadro
Praça do Patriarca - pavimento e Pórtico	001/2001, 40ª, 41ª e 42ª R.O.		1.816.391	1.816.391	1.816.391	0
Corredor Cultural Xavier de Toledo - Pça Dom José Gaspar	003/2003	710.000	601.840	601.840	601.840	0
Termo de Referência Censo de Cortiços	002/2003		17.736	17.736	17.736	0
Desapropriações Nova Luz	001/2006	3.619.822	3.431.521	3.431.521	3.431.521	0
Desapropriações Praça das Artes	002/2006	585.672	585.672	585.672	585.672	0
Projeto Reurbanização Pq Dom Pedro	001/2009 e 002/2011	624.776	624.399	624.399	624.399	0
Projeto Vale do Anhangabaú	003/2013	2.890.000	2.225.442	2.225.442	2.225.442	0
Praça Roosevelt	005/2014	1.486.585	1.473.668	1.473.668	1.473.668	0
Outros Serviços (cartilhas, impressões)			4.425	4.425	4.425	0
Outras despesas, tributos (CPMF, IOF, etc)			141.946	141.946	141.946	0
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			1.617.663	1.617.663	1.617.663	0
TOTAL			12.540.702	12.540.702	12.540.702	0

III. Aspectos Financeiros

INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO	Resolução	Valor aprovado	Executado até Mai/18	Executado até Jun/18	Executado até Jul/18	Diferença em relação ao último quadro	% Executado	Saldo a ser executado
* Obras Rua do Gasômetro	004/2014	2.400.000	1.691.979	1.691.979	1.691.979	0	70%	708.021
Obras Praça das Artes	003/2014	18.392.181	14.501.573	14.501.573	14.567.820	66.247	79%	3.824.361
HIS Rua Sete de Abril	003/2016	8.154.622	0	0	0	0	0%	8.154.622
Execução Censo de Cortiços	004/2016	1.019.333	0	0	0	0	0%	1.019.333
** Requalificação dos calçadões	003/2018	** 6.120.000	0	0	0	0	0%	6.120.000
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			1.787.268	2.347.171	2.357.108	9.937		3.055.813
TOTAL			17.980.821	18.540.723	18.616.907	76.184		22.882.150

* Considera-se em andamento pois falta enterramento de rede elétrica que alimenta catenárias do trólebus

Saldo em conta corr.: 29.988.339 29.565.252 29.336.619

** O valor indicado está apenas contingenciado. A aprovação final ainda será feita após análise da Comissão Executiva e órgãos de patrimônio

Saldo disponível para decisão: 6.454.469

- I. **Apresentação para deliberação de propostas de participação na OU Centro, nos termos do artº 4º, respectivamente, inciso I e II do artigo 4º da Lei 12.349/97:**

Campo Belo Gerência LTDA

Processo: 2018-0.064.423-6

SP Urbanismo – 149

Proposta de Transferência de Potencial Construtivo.

Imóvel cedente: Mosteiro de São Bento.

Imóvel cessionário, localizado fora da área do perímetro da OU Centro, ZM, uso R2V-2.

Rua Princesa Isabel x Rua Otávio Tarquino de Souza x Rua Sul – s/n Brooklin Paulista – CEP 04613-000

Contribuintes: 086.043.0014-7, 086.043.0028-7, 086.043.0015-5, 086.043.0059-7, 086.043.0060-0

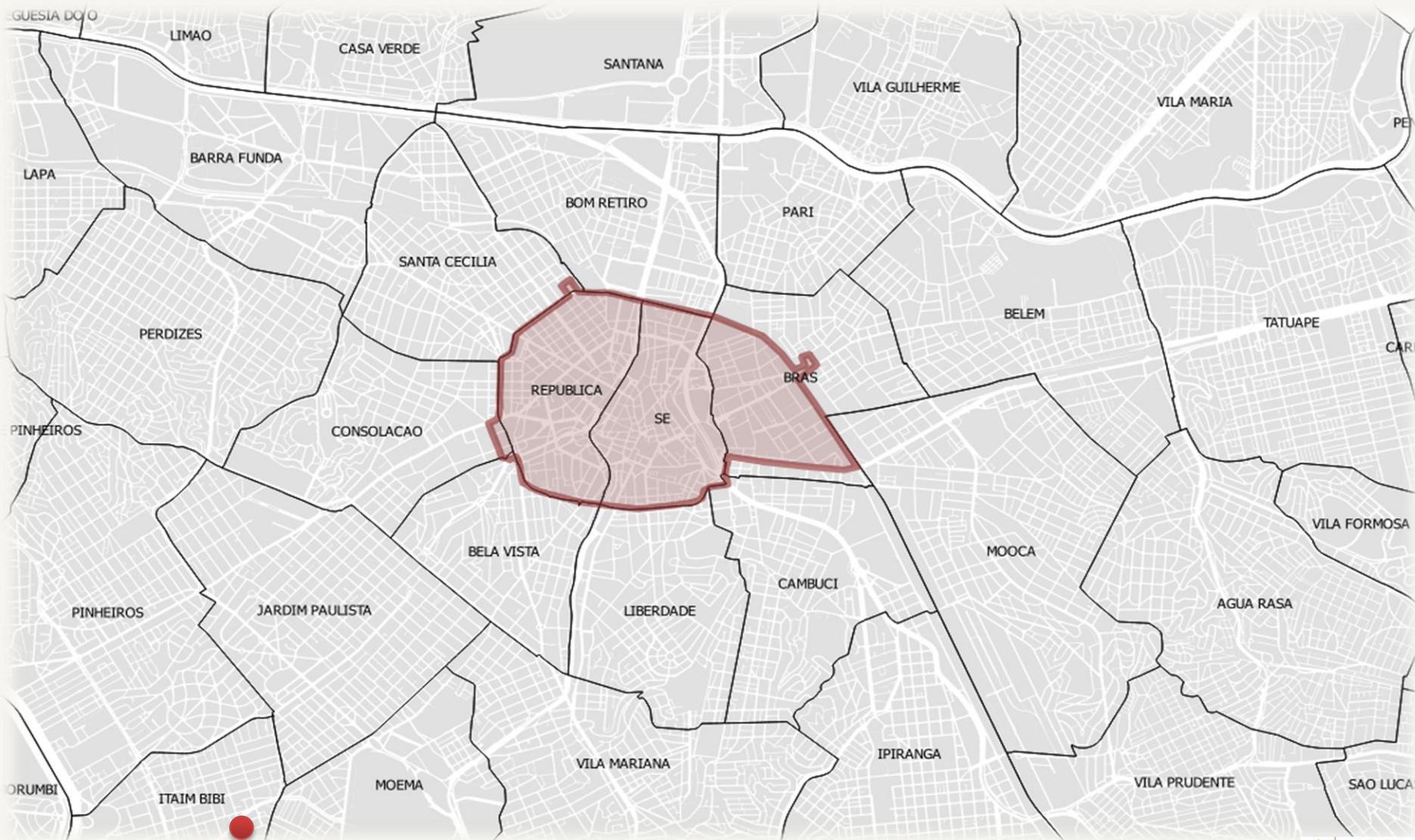
OPERAÇÃO URBANA CENTRO

**Proposta SP Urbanismo CE-0149
PA 2018-0.064.423-6**

Transferência de Potencial Construtivo fora da OUC Centro

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

Localização do empreendimento



OPERAÇÃO URBANA CENTRO

TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE BIR - TOMBADOS

CEDENTE



Interessado **Mosteiro de São Bento**

Nº contribuinte **001.049.0235-3**

Declaração de Potencial
Construtivo Passível de
Transferência (PCpt) **004E/18**

Total PCpt **79.770,40 m²**

Valor Venal **6.112,00 R\$**

CESSIONÁRIO



Interessado **Campo Belo Gerência LTDA**

Nº contribuinte
086.043.0014-7
086.043.0028-7
086.043.0015-5
086.043.0059-7
086.043.0060-0

Total PCpt **2.103,87 m²**

Valor Venal **2.330,00 R\$**

CEDENTE			CESSIONÁRIO			
nome	nº declaração	PCPT (m²)	nome	LOCALIZAÇÃO	ACE / PCA	potencial construtivo transferido
Mosteiro São Bento	004/17 (2ª via)	99.509,31	149_JML	R. José Maria Lisboa, 745, 753, 757	6.292,13	8.107,37
Mosteiro São Bento	004A/17	91.401,94	144_TPA	Alameda Lorena, 870 e 878	1.511,79	1.910,96
Mosteiro São Bento	004B/17	89.490,98	146_GAFISA	R. Afonso de Freitas, 59/61, 75/83	5.537,23	4.314,14
Mosteiro São Bento	004C/18	85.176,84	129_HUMA	R. Ministro Jesuino Cardoso, 120	1.692,75	2.127,49
Mosteiro São Bento	004D/18	83.049,35	147_GAFISA	R. Cunha Gago, 444	4.392,97	3.279,07
Mosteiro São Bento	004E/18	79.770,40	148_GAFISA	R. Pamplona, 1004	3.057,51	4.023,56
Mosteiro São Bento	004F/18	75.746,84*	149_Campo Belo	R. Otávio Tarquínio de Souza x R. Sul x R. Prin. Isabel	2.756,07	2.103,87*

* a ser confirmada por DEUSO

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

CÁLCULO PCpt

$$Ace = (VTp / VTc) \times (Cac / Cap) \times PCpt$$

$$2.756,07 = (6.112,00 / 2.330,00) \times (2 / 4) \times PCpt$$

$$2.756,07 = 2,62 \times 0,5 \times PCpt$$

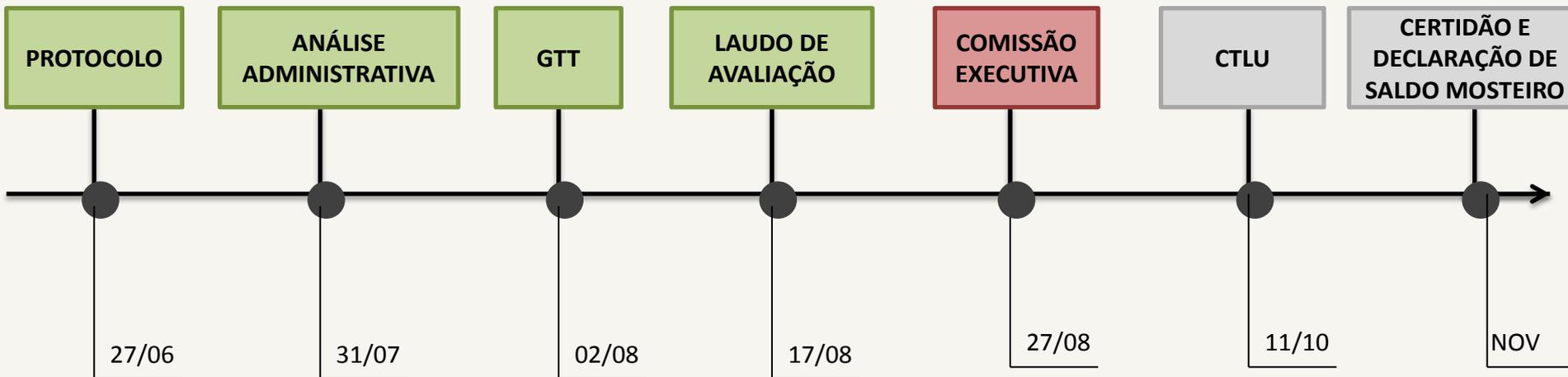
$$2.756,07 = 1,31 \times PCpt$$

$$PCpt = 2.756,07 / 1,31$$

$$PCpt = 2.103,87 \text{ m}^2$$

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

ANDAMENTO DO PROCESSO



OPERAÇÃO URBANA CENTRO

APROVAÇÕES

SMC	N/A
SVMA	N/A
CET	N/A
SMUL	RESID/SMUL PA 2018-0.009.998-0
GTT	O GTT entende que a presente proposta deverá ser encaminhada a Comissão Executiva para deliberação, considerando que as informações fornecidas pelo interessado atendem a legislação (16.050/14; 16.402/16; 12.349/97; NP-CE: 59.00/2016; Resolução CE-006/2016;)

N/A: NÃO SE APLICA

Somente nos casos em que o imóvel cessionário seja classificado com PGT nos termos dos Arts. 108 e 109 da LPUOS 16.402/16 e Decreto nº 34.713/94

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

LPUOS 16.402/16

Macrozona Estruturação e Qualificação Urbana
Macroárea Urbanização Consolidada
ZM – R2v

TO máxima	70,00%
Área de projeção máxima	1.929,26 m ²
Gabarito	28 m

TP mínima	25,00%
Pontuação mínima quota ambiental	0,60
Área permeável mínima	689,02

CA básico	1,00
CA máximo	2,00

Cota parte	NA
vagas automóveis	0
vagas PCD	1%
motos	5%
bicicletas	1/UH

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

LPUOS 16.402/16

PROJETO

Macrozona Estruturação e Qualificação Urbana	
Macroárea Urbanização Consolidada	
ZM – R2v	

Área do terreno E = R	2.756,08 m ²
Área de doação de calçada	0,00 m ²
Terreno Remanescente E = R	2.756,08 m ²

TO máxima	70,00%
Área de projeção máxima	1.929,26 m ²
Gabarito	28 m

TO utilizada no projeto	56,11%
Área de projeção do projeto	1.546,52 m ²
Gabarito	28 m

TP mínima	25,00%
Pontuação mínima quota ambiental	0,60
Área permeável mínima	689,02

TP utilizada no projeto	19,77%
Redução da TP	20,92%
Área permeável utilizada	544,81

CA básico	1,00
CA máximo	2,00

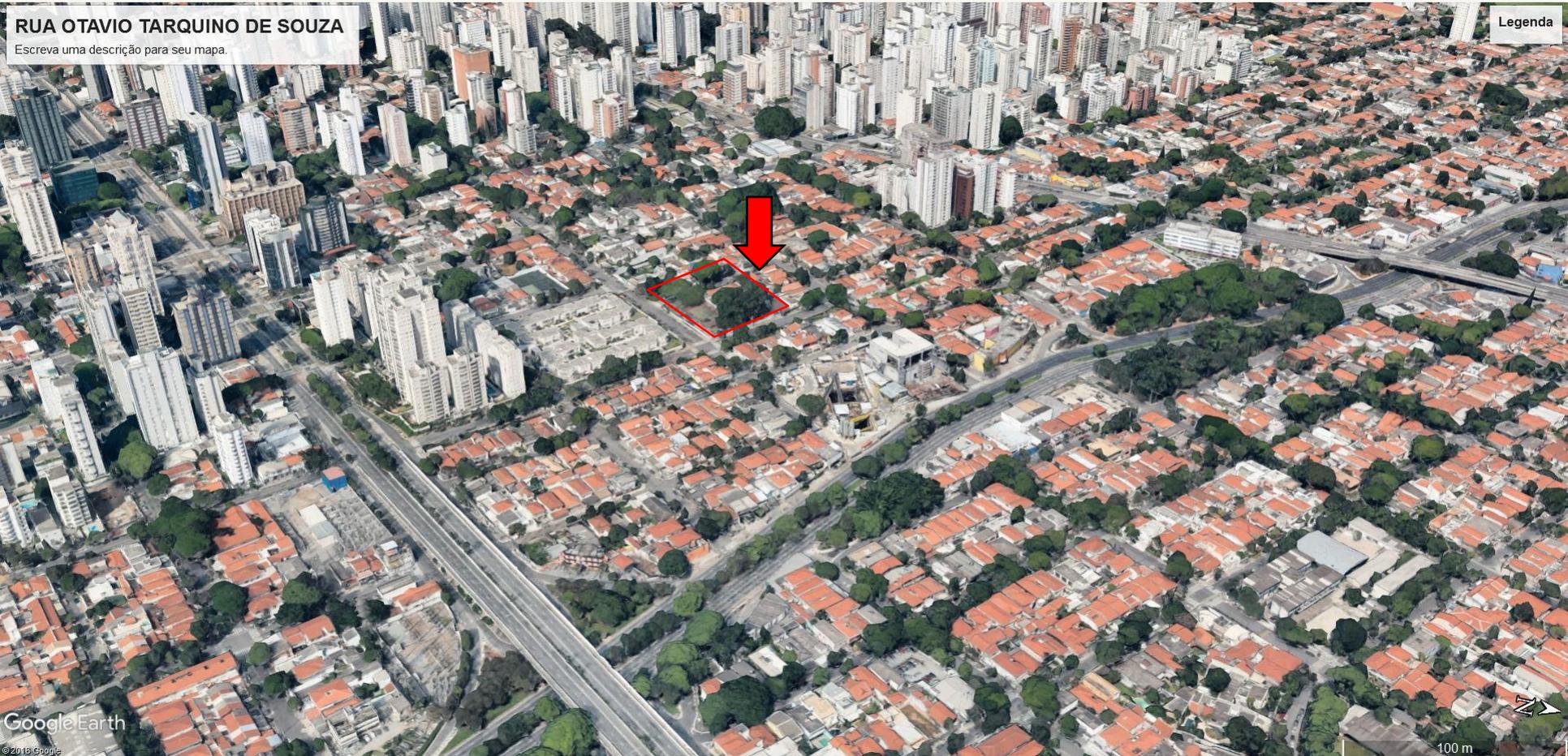
CA utilizado no projeto	2,00
Área computável	5.512,15 m ²
Área computável objeto de outorga	2.756,07 m ²
Área não computável	6.616,94 m ²
Área construída total	12.129,09 m ²

Cota parte	NA
vagas automóveis	0
vagas PCD	1%
motos	5%
bicicletas	1/UH

Nº de unidades habitacionais	42
vagas automóveis	95
vagas PCD	1
motos	11
bicicletas	42

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

PROJETO - LOCALIZAÇÃO



OPERAÇÃO URBANA CENTRO

PROPOSTA PROJETO - CORTE



7° PAVIMENTO

6° PAVIMENTO

5° PAVIMENTO

4° PAVIMENTO

3° PAVIMENTO

2° PAVIMENTO

1° PAVIMENTO

ESTACIONAMENTO

1° SUBSOLO

ESTACIONAMENTO

2° SUBSOLO

OPERAÇÃO URBANA CENTRO PROPOSTA PROJETO - PERSPECTIVA



OPERAÇÃO URBANA CENTRO

CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA

Valor do laudo
R\$ 5.360,16



Valor IPTU
R\$ 2.330,00



Valor Tabela 14
R\$ 2.876,00



VALOR DO BENEFÍCIO

$$B = ACe \times Vtm \times Fd$$

$$B = 2.756,07 \times 5.360,16 \times 0,7$$

$$B = \mathbf{10.341.083,32}$$

Fator adotado (ft desconto)	Benefício X fator desconto adotado	Valor em R\$
0,5	10.341.083,32 X 0,5	R\$ 5.170.541,66
0,7	10.341.083,32 X 0,7	R\$ 7.238.758,32
1,0	10.341.083,32 X 1,0	R\$ 10.341.083,32

VALOR DA OODC R\$ 2.774.265,10

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

MINUTA DA RESOLUÇÃO

RESOLUÇÃO CE 008/2018 OPERAÇÃO URBANA CENTRO

A **COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO CENTRO**, pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 17 e nos termos do Art. 8º da Lei nº 12.349/1997, em sua 154ª reunião ordinária, realizada em 27 de agosto de 2018, nos termos do inciso II do artigo 4º da Lei nº 12.349/97, resolveu pelo encaminhamento dos processos administrativos, abaixo caracterizados, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para análise e deliberação nos seguintes termos:

Objeto: Transferência de Potencial Construtivo de Bem Imóvel tombado localizado na área de abrangência da Operação Urbana Centro, classificado como BIR (Bem Imóvel Tombado) para empreendimento imobiliário localizado fora da área da Operação Urbana Centro; com base no artigo 7º da Lei 12.349/97, Resolução CE 006/2016 e na NP. 59.00 de 29 de dezembro de 2016.

Características das propostas:

Imóvel Cedente: MOSTEIRO DE SÃO BENTO DE SÃO PAULO

Endereço: Largo de São Bento, s/nº.

Contribuinte: 001.049.0235-3

Valor Venal do metro quadrado do (PGV) Imóvel Cedente: **R\$ 6.112,00**

Saldo da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência nº: SMUL/DEUSO 004E/18 / Potencial construtivo passível de transferência: 79.770,40 m² (A CONFIRMADO POR DEUSO)

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

MINUTA DA RESOLUÇÃO

Imóvel Cessionário: CAMPO BELO GERÊNCIA LTDA

Nº do Processo: 2018-0.064.423-6 (SP Urbanismo 149)

Nº do Processo RESID/SMUL 2018-0.009.998-0

Endereço: R. Otávio Tarquínio de Souza x R. Sul x R. Prin. Isabel

Contribuinte: 086.043.0014-7 / 086.043.0028-7 / 086.043.0015-5 / 086.043.0059-7 / 086.043.0060-0

Valor Venal do metro quadrado do (PGV) Imóvel Cessionário (2018): **R\$ 2.330,00**

Zona de Uso: ZM – Zona Mista (Lei 16.402/2016)

CA Básico da Zona : 1,0 / CA Máximo da Zona: 2,0

Categoria de Uso Pretendida: R2v

Área do Terreno (Real e Escritura) 2.756,08m²

Área Total Construída Computável: 5.512,15 m²

Área Total Construída Não Computável: 6.616,94 m²

Área Total Construída (computável e não computável): 12.129,09 m²

Área de Projeção: 1.546,52 m²

Adotados no projeto: CA – 2,0 / TO: 56,11 % / TP: 19,77 % / Gabarito: 28 m

CA adicional a ser adquirido: 1,0

Área Construída Equivalente (ACe) ou Área Construída Adicional (ACA): 2.756,07 m²

Valor do metro quadrado de terreno apurado por Laudo = **R\$ 5.360,16**

Valor Referencial da Contrapartida Financeira: R\$ 5.170.541,66 / R\$ 7.238.758,32 / R\$ 10.341.083,32

Calculado nos termos do inciso II do artº 10 da Lei 12.349 de 06/06/1997 e item 1. da Resolução CE 006/2016;

O Potencial Construtivo passível de transferência (PCpt) a ser debitado do total da Declaração SMUL/DEUSO 004D/18 do imóvel cedente: **2.103,87 m²** e deverá ser confirmado pela SMUL / DEUSO.

A Comissão Executiva da Operação Centro delibera ainda que, caso haja mudança nos parâmetros do empreendimento, o processo deverá ser novamente submetido ao GTT e CE para nova análise e deliberação.

Deverão ser atendidas as demais exigências da legislação de uso e ocupação do solo, do Código de Edificações e legislação complementar, pertinentes à época do protocolamento do processo de licenciamento. Para encaminhamento à deliberação da CTLU.

COORDENAÇÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

- II. Análise e aprovação da sistematização das contribuições apresentadas pelos representantes da Comissão Executiva para o processo de Revisão da Operação Urbana Centro e desenvolvimento do Projeto de Intervenção Urbana do Setor Central.**

PRÓXIMA REUNIÃO ORDINÁRIA
24 de setembro de 2018 - segunda-feira 14h
Ed. Martinelli 15º andar – sala 154