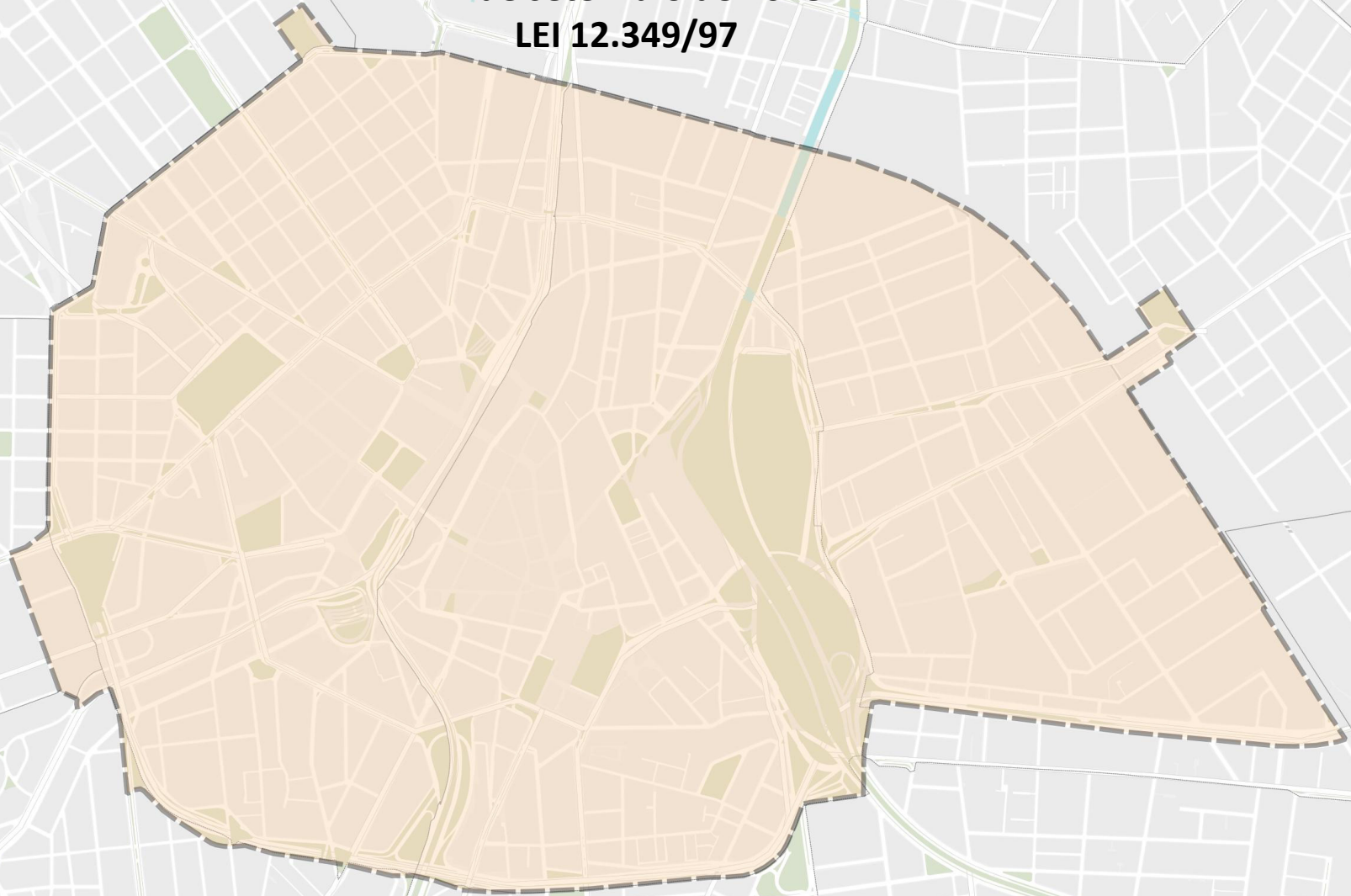


OU CENTRO

155ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA
24 de setembro de 2018
LEI 12.349/97



Expediente

- I. **Verificação de Presença;**
- II. **Leitura e aprovação das Atas das 153ª Reunião Ordinária (30/07/2018) e 154ª Reunião Ordinária (27/08/2018) da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro;**
- III. **Aspectos Financeiros / Andamento das intervenções realizadas com recursos da Operação Urbana Centro – São Paulo Urbanismo;**
- IV. **Informe sobre os processos de Transferência de Potencial Construtivo em andamento.**

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:**

RED Administração de bens próprios LTDA

SEI 7810.2018/0000558-2

SP Urbanismo – 152

Proposta de Transferência de Potencial Construtivo

Imóvel cedente: Igreja Santo Antonio

Imóvel cessionário, localizado fora da área do perímetro da OU Centro,

ZM-3b/0016, uso R2V-2

Alameda Lorena, 1335

Contribuinte: 014.018.0497-7

Ordem do Dia

Electra Engenharia e Geere Gerenciamento e Administração representadas por GAFISA S/A

SEI 7810.2018/0000609-0

SP Urbanismo – 154

Proposta de Transferência de Potencial Construtivo

Imóvel cedente: Mosteiro de São Bento

Imóvel cessionário, localizado fora da área do perímetro da OU Centro, ZEU, uso R2V-2 e nR1-2

Rua Cotovia 599, 603, 605

Contribuintes: 041.158.0035-6, 041.158.0007-0

- II. Proposta: Minuta de Portaria para regulamentação da Transferência de Potencial Construtivo no âmbito da Operação Urbana Centro;**
- III. 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 Jun/18	até Jul/18	até Ago/18	Diferença em relação ao último quadro
RECEITAS				
Outorga Onerosa	29.095.143	29.095.143	33.436.947	4.341.804
Receita Financeira Líquida	34.298.904	34.452.575	34.621.711	169.137
Desvinculações - Decreto nº57.380, de 13 de outubro de 2016	-2.747.370	-3.053.490	-3.053.490	0
TOTAL	60.646.677	60.494.228	65.005.168	4.510.940

INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS	Resolução	Valor aprovado	Executado até Jun/18	Executado até Jul/18	Executado até Ago/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 Jun/18	Executado até Jul/18	Executado até Ago/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	14.567.820	14.839.934	272.115	81%	3.552.247
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			2.347.171	2.357.108	2.397.925	40.817		3.014.996
TOTAL			18.540.723	18.616.907	18.929.838	312.932		22.569.218

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

Saldo em conta corr.: 29.565.252 29.336.619 33.534.628

** 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: 10.965.410

Processos com solicitação de OU CENTRO

N° SPURb	Interessado	N° PA	Solicitação	Endereço	Localização PA	Objetivo
139	NAZ Empreendimentos Imobiliários LTDA	2016-0.131.357-4	Exceções	Rua Comendador Abdo Schain, 196 e 202	SMUL/AOC	Para apreciação da CTLU
142	A.M.E. Participação E Representação LTDA	2016-0.256.251-9	Exceções	Praça da Sé, 242, 248, 250, 254, 258 e 262	GGF	Aguardando retirada do Termo de quitação para posterior envio à CTLU para emissão Certidão.
143	Shopping Light	2017-0.056.901-1	Exceções	Rua Coronel Xavier de Toledo, 23	GGF	Aguardando retirada do Termo de quitação para posterior envio à CTLU para emissão Certidão.
149	M. A. R. VALÊNCIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (Campo Belo Gerência Ltda)	2018-0.064.423-6	Transferência de potencial (Mosteiro São Bento)	Rua Otávio Tarquinio de Souza, Rua Sul x Rua Princesa Isabel, 1.575	SMUL/AOC	Apreciação CTLU
	Nicolau Empreendimentos Imobiliários S/A	2018-0.066.534-9	Transferência de potencial (Administradora Marquiza de Ytu)	Rua Dr. Nicolau de Sousa Queiros, 467 - Vila Mariana	GGF	Em comunique-se / solicitou prazo. Despacho saneador
150	Nicolau Empreendimentos Imobiliários S/A	2018-0.066.584-5	Transferência de potencial (Administradora Marquiza de Ytu)	Rua Dr. Nicolau de Sousa Queiros, 467 - Vila Mariana		Em comunique-se / solicitou prazo. Despacho saneador
	Nicolau Empreendimentos Imobiliários S/A	2018-0.066.578-0	Transferência de potencial (Administradora Marquiza de Ytu)	Rua Dr. Nicolau de Sousa Queiros, 467 - Vila Mariana		Em comunique-se / solicitou prazo. Despacho saneador
151	Verador Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	2018-0.069.549-3	Transferência de potencial (Alexandre Alexandre Alves de Castro)	Rua Verador José Diniz, 2.275	SMUL/DEUSO	Para despacho saneador
152	Pia Sociedade dos Missionários de São Carlos	7810.2018/0000558-2	Transferência de potencial Pio Sociedade dos Missionários de São Carlos - Igreja de Santo Antonio)	Alameda Lorena, 1.335	GGO	Para análise urbanística e laudo
153	Companhia de Part. E Agro Pastoril (Santa Luzia / João Carmona)	2018-0.076.222-0	Transferência de potencial (Santa Luzia Administração e Participações Ltda)	Rua Augusta 1.917	GGF	Em comunique-se, para posterior envio à SMUL P/ Despacho saneador
154	Gafisa S/A	7810.2018/0000609-0	Transferência de potencial (Mosteiro São Bento)	Avenida Cotovia, 585, 599, 605, 611	GGF	Para análise urbanística e laudo

PROCESSO SEI Nº 7810.2018/0000558-2
30 / 08 / 2018
DATA

**Minuta de Relatório do Grupo Técnico de Trabalho (GTT) à
Comissão Executiva da OU Centro (CE)**

PROCESSO SEI

Nº

7810.2018/0000558-2

30 / 08 / 2018

DATA

Introdução

O presente relatório consubstanciou a Análise Técnica de GGO para a proposta de Transferência do Potencial Construtivo (TPC) pela Operação Urbana Centro (OU Centro), objeto do presente processo, conforme previsto nos itens 3.2 e 3.3 da NP SP - Urbanismo 59.00 visando a Análise Urbanística do Grupo Técnico de Trabalho – GTT.

Apresentado ao GTT em reunião do dia 05/09 último, o processo foi considerado apto a ser encaminhado à deliberação da CE.

A pauta de convocação da reunião foi enviada no dia 30/08/2018, constaram os seguintes itens:

PROCESSO SEI Nº **7810.2018/0000558-2**

30 / 08 / 2018
DATA

Prezados Representantes do GTT da OU Centro

Convocamos V.S^a para a reunião

a ser realizada no

dia 05 de setembro de 2018

quarta - feira, às 14:30, Edifício Martinelli

Auditório do 15º andar / sala 153 - B

Rua São Bento, 405

Rua Líbero Badaró, 504

Pauta

1. Análise Técnica e Urbanística das seguintes propostas de participação na OU Centro, nos termos do artº 4º da Lei 12.349/97:

1.1. RED Administração de bens próprios LTDA - Processo SEI 7810.2018/0000558-2 / SP Urbanismo 152; imóvel situado fora da área da OU Centro, à Alameda Lorena, 1335, Jardim Paulista, contribuinte 014.018.0497-7, em ZM 3b, para uso R2v, com solicitação de TPC da Igreja de Santo Antonio (imóvel cedente);

1.2. GAFISA S/A – Processo SEI – 7810.2018 – 0000609-0 / SP - Urbanismo 153; imóvel situado fora da área da OU Centro, à Rua Cotovia 585, 611, 599, 603, 605, Indianópolis, Vila Mariana; contribuintes 041.158.0035-6; 041.158.0007-0, em ZEU, para uso R2v, nR1-2 (comércio de alimentação de pequeno porte) com solicitação de TPC do Mosteiro de São Bento (imóvel cedente);

PROCESSO SEI

Nº

7810.2018/0000558-2

30 / 08 / 2018

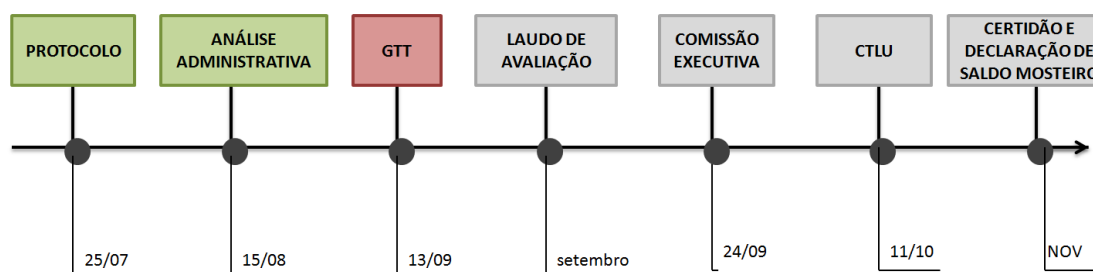
DATA

Esclarecimentos preliminares

O trâmite das propostas de Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo (BIR) para incentivar o restauro e conservação de imóveis tombados / ZEPEC – BIR, conforme as disposições do inciso II do art. 4º e art. 7º da Lei nº 12.349, de 06 de Junho de 1997 – Operação Urbana Centro - foi regulamentado pela Norma de Procedimentos - NP SP- Urbanismo 59.00, publicada no Diário Oficial da Cidade - DOC de 29 de dezembro de 2016. Para tanto, considerou-se nessa NP, dentre outras, a necessidade de simplificar os procedimentos para efetivar a Transferência do Potencial Construtivo de imóveis tombados contidos na área objeto da Operação Urbana Centro, bem como a de adequação desse mecanismo à legislação superveniente.

O Fluxograma a seguir demonstra as etapas de análise das propostas de TPC de tombados / ZEPEC - BIR nos termos da Norma de Procedimentos - NP SP- Urbanismo 59.00 / 2016.

Fluxograma desta Proposta



PROCESSO SEI Nº 7810.2018/0000558-2
30 / 08 / 2018
DATA

1 . Cedente

1.1 Dados

Interessado: **PIA Sociedade dos Missionários de São Carlos**

Endereço: **Praça do Patriarca, 49**

Contribuinte: **005.003.0003-8**

Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCpt): **0005/1998**

Total PCpt: **5.604,42 m²**

Valor Venal (PGV): **R\$ 5.946,00**

1.2 Contexto

Trata-se do imóvel cedente, PIA Sociedade dos Missionários de São Carlos, inserido no perímetro da Operação Urbana Centro, a mesma pleiteia transferência do seu potencial construtivo para fora da área da Operação Urbana Centro, conforme demonstra mapa a seguir. O cedente obteve sua Declaração de Potencial Construtivo em 12/11/1998 com valor total de potencial construtivo de 5.604,42m² conforme consta neste processo, pg.s 23.

O cedente pretende realizar a restauração do imóvel preservado em conformidade com as diretrizes fornecidas pelos órgãos competentes, de acordo com Termo de Compromisso nº 08/2018 – PA 2018-0.074.438-9 CONPRESP.

Informamos que de acordo com pg. 3 do Termo de Compromisso, o cessionário deverá pagar ao cedente R\$ 1.893.060,00 para que o Termo passe a ter eficácia, e posteriormente realizar o restauro do imóvel tombado.

PROCESSO SEI

Nº

7810.2018/0000558-2

30 / 08 / 2018

DATA

Mapa de transferência – imóvel cedente – imóvel cessionário



PROCESSO SEI

Nº

7810.2018/0000558-2**30 / 08 / 2018**

DATA

2. Cessionário

2.1 Dados

Interessado: **RED Administração de bens próprios LTDA**

Endereço: **Alameda Lorena, 1335.**

Contribuinte: **014.018.0497-7**

PCpt utilizado: **1.632,75 m²**

Valor Venal (PGV): **R\$ 7.789,00**

2.2 Contexto

O PA SEI 7810.2018/0000558-2 (CE-0152 / SP- Urbanismo) trata de solicitação da RED Administração de bens próprios LTDA para obter Certidão Transferência de Potencial Construtivo na Operação Urbana Centro, com propósito de alcançar o Alvará de Aprovação de Edificação Nova junto à SMUL/ RESID.

Trata-se de um edifício residencial de uma torre com 20 pavimentos que totaliza a área construída de 9.852,72m², sendo:

- 3 subsolos com total de 81 vagas de estacionamento;
- térreo com hall social, depósitos, brinquedoteca, salão de festas, banheiros, sala de ginástica, sauna, piscina coberta, sala técnica;
- 18 pavimentos Tipo com apartamentos unifamiliares,
- 1 duplex,
- casa de maquinas e barrilete,

O modelo 3D apresentado a seguir ilustra as informações descritas.

PROCESSO SEI Nº 7810.2018/0000558-2

30 / 08 / 2018
DATA



PROCESSO SEI

Nº

7810.2018/0000558-2**30 / 08 / 2018**

DATA

2.3 Análise Documental

A SP-URBANISMO procedeu à fase de solicitação de documentos ao interessado (item 2.2 da NP 59.00) para a análise documental que concluída, conforme publicação de “Comunique-se” no Diário Oficial da Cidade de São Paulo (DOC), copiado abaixo, permitiu a continuidade do processo e início da análise técnica e urbanística da proposta (item 3.3. da NP 59.00), visando posteriores encaminhamentos ao GTT; à CE e à CTLU, conforme previsto no § 2º do Art. 8º da Lei 12.349/1997 e itens 3.4 e 3.5 da NP 59.00/2016.

Publicação no DOC, abaixo:

PROCESSO SEI

Nº

7810.2018/0000558-2**30 / 08 / 2018**

DATA

SÃO PAULO URBANISMO**GABINETE DO PRESIDENTE****PROCESSO SEI: 7810.2018/0000558-2**

Interessados: Cedente: Sociedade dos Missionários de São Carlos / Cessionário: RED Administração de Bens Próprios Ltda
Local do empreendimento: Alameda Lorena, 1.335

Em atenção ao item 3.2 da Norma de Procedimentos – NP SP Urbanismo 59.00, de 29 de dezembro de 2016, comunicamos que, a proposta de Participação na Operação Urbana Centro – Transferência De Potencial Construtivo de Bens Representativos - BIR, encontra-se apta à continuidade, devendo seguir para análise urbanística.

Solicitamos apresentar, em 30 dias corridos, contados da publicação no DOC, conforme item 3.2 e 3.3.1 da referida norma:

I - Informação da Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL (atual SMUL) de que o projeto é considerado em ordem para aprovação, nos casos em que a legislação vigente não enquadrar os usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais, nos termos dos arts. 108 e 109 da Lei Municipal n.º 16.402/2016 e, portanto, não exigir documentação Especial;

II - cópia autenticada ou com conferência com o original pelo servidor responsável pelo recebimento da Certidão de diretrizes para solicitação de alvará de aprovação e execução de obra emitida por Secretaria Municipal de Transportes – SMT, nos casos em que o imóvel cessionário seja classificado como Polo Gerador de Tráfego nos termos dos arts. 108 e 109 da Lei Municipal n.º 16.402/2016; e

III - cópia autenticada ou com conferência com o original pelo servidor responsável pelo recebimento do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, aprovado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMMA, nos casos em que o imóvel cessionário seja classificado como sujeito à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV nos termos dos arts. 108 e 109 da Lei Municipal n.º 16.402/2016 e Decreto 34.713/94.

Considerando a junção do laudo de avaliação do valor de mercado do metro quadrado de terreno do imóvel cessionário no documento SEI n.º 010486524, dispensa-se à apresentação conforme disposto no inciso I, do item 3.2 da NP 59.00.

O interessado apresentou a declaração, abaixo, de que não se enquadra como Polo Gerador de Tráfego, nos termos da legislação vigente, no que concerne ao PA 2013-0.373.791-0 RESID/SMUL - Alvará de Aprovação de Edificação Nova.

**(*) POR ENQUANTO TEMOS SÓ O PROTOCOLO DE AUTUAÇÃO DO
PROCESSO EM RESID/SMUL.**

() FALTA A DECLARAÇÃO DO INTERESSADO DE QUE O PROJETO ESTÁ
APTO À APROVAÇÃO DE SMUL_RESID.**

PROCESSO SEI

Nº 7810.2018/0000558-2

30 / 08 / 2018

DATA

Protocolo de autuação do processo SEL/ RESID

SISTEMA MUNICIPAL DE PROCESSOS
 PROTOCOLO DE AUTUAÇÃO

NUMERO DO PROCESSO

 * 2013 - 0.373.791 - 0 *

 REEMISSAO EM 15/12/2015

DADOS DO PROCESSO

 ASSUNTO: 041-001 SQL/INCRA - 0001401804977 1
 SISACOE
 CODIGO DE OBRAS E EDIFICACOES
 MOTIVO: ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

AUTUADO POR: 60-68-10-001 - SEL/RESID/PE EM: 19/12/2013

DADOS DO INTERESSADO

 CPF: 298.554.158-17 RG : 198613647
 NOME: JOSE RICARDO BASICHER
 ENDERECO: R GABRIEL MONTEIRO DA SILVA 401
 BAIRRO: JARDINS TELEFONE: 0881-4800

 ! LOCALIZE SEU PROCESSO
 ! NA INTERNET: www.prefeitura.sp.gov.br/processos
 ! OU PELA CENTRAL DE ATENDIMENTO 156
 ! -----

SELO DE AUTENTICACAO
 TABELIAO DE NOTAS
 AUGUSTA, 1638 - CERQUEIRA CESAR
 TADEU BISOGNIN - TABELIAO
 ALDORE ALVES FERREIRA - ESCRIVENTE
 20 JUL. 2018
 AUTENTICACAO: Autentico esta
 copia, conforme o original
 apresentado, do que dou fé.
 VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

Em resumo:

SMC	CONPRES Termo de Compromisso nº 08/2018 2018-0.074.438-9 R\$ 1.893.060,00 120 dias para dar inicio as obras após emissão de Certidão.
SVMA	N/A
CET	N/A
SMUL	RESID/SMUL 2013-0.373.791-0 Alvará de Aprovação de Edificação Nova

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

PROCESSO SEI

Nº

7810.2018/0000558-2

30 / 08 / 2018

DATA

PROCESSO SEI

Nº

7810.2018/0000558-2

30 / 08 / 2018

DATA

2.4 Análise Urbanística

O texto do artº 5º da Lei 12.349/1997 e respectivos incisos esclarecem a necessidade de análise do projeto de solicitação quanto aos aspectos urbanísticos nos quais o caso se enquadra, a saber:

Art. 5º As solicitações mencionadas no artigo 4º desta Lei poderão ser concedidas apenas mediante contrapartida financeira para a execução de obras de melhoria urbana na área delimitada pelo perímetro da Operação Urbana Centro, após análise urbanística quanto aos seguintes aspectos:

- I - o impacto decorrente da implantação do empreendimento no sistema viário e na infra-estrutura instalada;
- II - o uso e a ocupação do solo na vizinhança.

Para tanto a NP. 59.00/2016 (itens 3.3. e 3.4 e 3.5) considerou a necessidade da Análise Técnica e Urbanística se pautar pelos seguintes aspectos:

3.3. A SP - Urbanismo analisará a proposta de Transferência de Potencial Construtivo nos termos do Art. 7º da Lei nº 12.349/1997, conforme os seguintes aspectos urbanísticos relativos ao imóvel cessionário:

- I - O impacto da implantação do empreendimento no sistema viário e na infraestrutura instalada
 - II - O uso e ocupação do solo existente na vizinhança visando à manutenção qualidade ambiental e da paisagem urbana
 - III - Cálculo do PCpt constante na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência
 - IV - Cálculos referentes à Área Construída Equivalente (ACe); ao Valor Econômico atribuído ao Benefício (B), nos termos do Art. 10 da Lei nº 12.349/1997 e de que trata o item 4.1 desta Norma, expostos no Anexo II.
 - V - Os parâmetros urbanísticos permitidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) vigente, exposto no Anexo II desta Norma;
 - VI - Outros parâmetros urbanísticos e edifícios solicitados pela Operação Urbana Centro, nos termos dos Art.s 3º e 4º da Lei nº 12.349/1997.
 - VII - Potencial Construtivo Adicional (PCA) , exposto no Anexo II;
 - VIII - O Laudo de Avaliação do valor de mercado de terreno, bem como o valor unitário de terreno obtido.
- (...)

3.4. A análise técnica deverá ser submetida ao Grupo Técnico de Trabalho, estabelecido pelo § 3º do artigo 17 da Lei nº 12.349/1997, que elaborará parecer técnico a ser encaminhado para deliberação pela Comissão

PROCESSO SEI**Nº 7810.2018/0000558-2****30 / 08 / 2018**

DATA

Executiva da Operação Urbana Centro, instituída pelo artigo 17 da mesma lei.

3.5. Se favorável ao prosseguimento da proposta, a Comissão Executiva publicará no Diário Oficial da Cidade Resolução de Encaminhamento para deliberação de CTLU.

Para caracterização do impacto da implantação do empreendimento e de sua adequação ao uso e a ocupação do solo na vizinhança (respondendo aos incisos I a VII do item 3.3 da NP 59.00/2016) recorreremos às disposições da Lei 13.885/2004, considerando:

A) Zona de uso do imóvel do empreendimento

Na análise do presente projeto prevalece o que dispõe a Lei 13.885/2004, que confere ao caso a prerrogativa de ser analisado como empreendimento localizado na Zona de Uso: ZM-3^a. Para fins de uso e ocupação do solo a ZM fica subdividida nas seguintes zonas de uso:

III. zonas mistas - ZM: porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial, classificadas como:

- a) ZM -1: zonas mistas de densidades demográfica e construtiva baixas, com coeficientes de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico e máximo iguais a 1,0;
- b) ZM - 2: zonas mistas de densidades demográfica e construtiva médias, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,0;
- c) ZM - 3a: zona mista de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5;
- d) ZM - 3b: zona mista de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 2,5;

Conforme o exposto acima as Zonas ZM 3b são destinadas à implantação de usos residenciais de densidade demográfica e construtiva altas, bem como de usos não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, atendendo aos critérios gerais

PROCESSO SEI

Nº

7810.2018/0000558-2

30 / 08 / 2018

DATA

de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, e permitindo “coeficientes de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5”.

A seguir, demonstramos no mapa a localização do imóvel de acordo com a LPUOS para o caso e a tabela de parâmetros urbanísticos a serem aplicados no projeto.

Mapa de zoneamento – Lei 13.885/2004

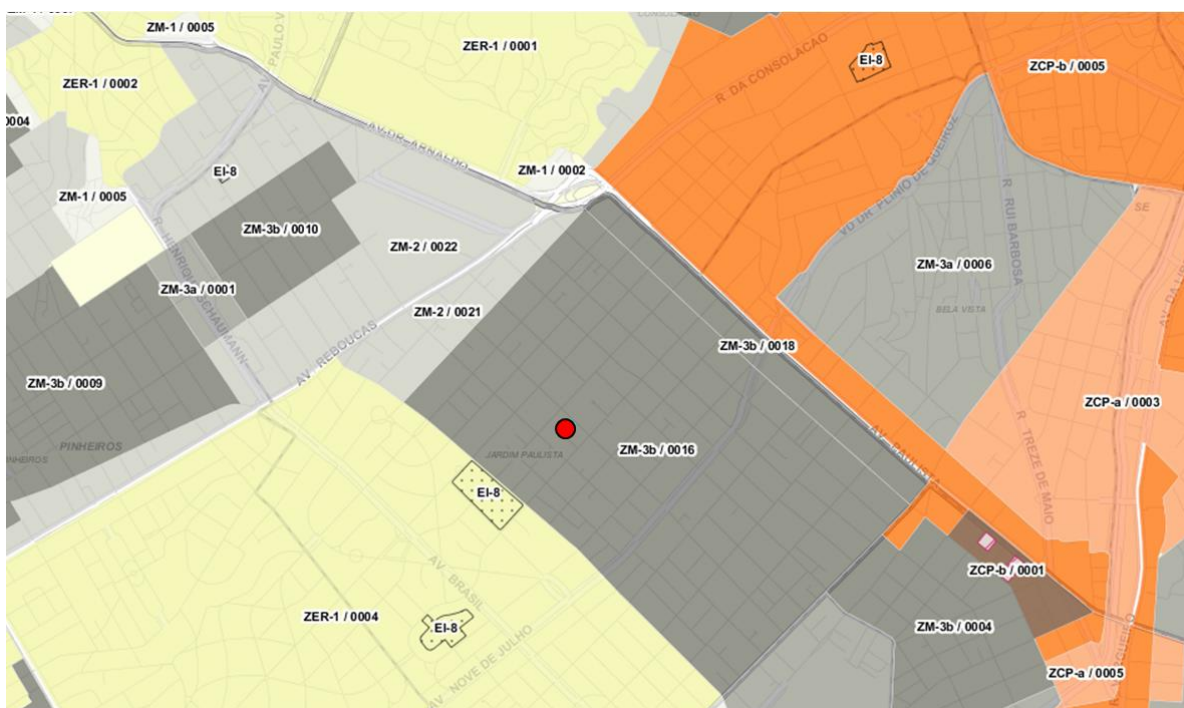


Tabela de parâmetros urbanísticos – Lei 13.885/2004

ZM-3b/0016 – R2v	
Zona Mista	
Densidades demográfica e construtiva altas	

TO máxima	50,00%
TP mínima	15,00%
Gabarito	Sem Limite

CA básico	(*) 2,00
CA máximo	2,50

PROCESSO SEI

Nº

7810.2018/0000558-2

30 / 08 / 2018

DATA

Com relação ao impacto da implantação do empreendimento no sistema viário e na infraestrutura instalada e, conforme os dados apresentados no projeto, consideramos que a proposta está adequada à zona de uso ZM- 3b, pois a área onde se localiza o imóvel contém os elementos estruturais do sistema de transporte coletivo de média e alta capacidade (Av. 9 de Julho), e se define como potencialmente apta ao adensamento construtivo e populacional, com capacidade de receber os usos residenciais e os não residenciais, bem como o uso misto.

As fotos apresentadas, abaixo, caracterizam a ocupação do solo existente na região do entorno do empreendimento (respondendo aos incisos II a VII), onde já há ocorrência de edifícios verticalizados. Somado ao fato da zona de uso permitir o adensamento populacional e construtivo e ao uso misto (residenciais e não residenciais) pelas suas características existentes e condições potenciais, concluímos que o padrão do empreendimento proposto é compatível com o uso e ocupação do solo consolidado na vizinhança, não afetando ou comprometendo a qualidade ambiental e a paisagem urbana local.



PROCESSO SEI

Nº

7810.2018/0000558-2

30 / 08 / 2018



PROCESSO SEI Nº 7810.2018/0000558-2

30 / 08 / 2018
DATA**B) Área Construída Adicional (ACA) ou Área Construída Equivalente (ACe)**

Foi declarado pelo interessado que o Área Construída Adicional (ACA) ou Área Construída Equivalente (ACe) ou seja, área computável objeto de outorga para efeito de cálculo de Benefício (B) e Contrapartida (C) é de **779,01 m²**.

Portanto, respondendo ao item V do item 3.3. da NP. 59.00/2016, o projeto atende aos parâmetros urbanísticos permitidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS/2004), reproduzimos os dados declarados pelo interessado no Anexo II, que em resumo são os seguintes:

Área do terreno E = R	1.559,52 m ²
-----------------------	-------------------------

TO utilizada no projeto	49,68%
TP utilizada no projeto	15,09%
Gabarito	78,48 m

CA utilizado no projeto	2,4995
Área computável	3.898,05m ²
Área computável objeto de outorga	779,01 m²
Área não computável	5.899,69m ²
Área construída total	9.797,74m ²

vagas automóveis	78
vagas PCD	-
motos	-

PROCESSO SEI

Nº

7810.2018/0000558-2

30 / 08 / 2018

DATA

C) Potencial Passível de Transferência – PCpt

Para o cálculo do PCpt a ser deduzido do total constante da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência (respondendo ao inciso III do item 3.3. da NP 59.00/2016) adotamos a mesma formula, reproduzida na Resolução CE 006/2016, (inciso I), abaixo:

I - da Área Construída Equivalente (ACe) para imóvel cessionário:

$ACe = (VTp/VTc) \times (CAc/CAp) \times PCpt$, onde:

ACe = área construída equivalente para o imóvel cessionário;

VTp = valor do metro quadrado do terreno do imóvel preservado constante da Planta Genérica de Valores;

VTc = valor do metro quadrado do terreno do imóvel cessionário constante da Planta Genérica de Valores;

CAc = coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso do imóvel cessionário;

CAp = 4 (quatro) = coeficiente de aproveitamento do terreno adotado na área da Operação Urbana Centro para os casos de transferência de potencial construtivo;

PCpt = potencial construtivo passível de transferência a ser debitado do total constante na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, em metros quadrados.

$$ACe = (VTp / VTc) \times (CAc / CAp) \times PCpt$$

$$779,01 = (5.946,00 / 7.789,00) \times (2,5 / 4) \times PCpt$$

$$779,01 = 0,763 \times 0,625 \times PCpt$$

$$779,01 = 0,477 \times PCpt$$

$$PCpt = 779,01 \times 0,477$$

$$PCpt = 1.632,75 \text{ m}^2$$

PROCESSO SEI Nº **7810.2018/0000558-2****30 / 08 / 2018**
DATA

Esclarecemos que ao presente caso em análise não se aplica o atendimento do inciso VI do item 3.3. da NP.59.00/2016, pois se trata de solicitação de Área Construtiva Adicional (ACA) através da TPC para cessionário situado fora da área da OU Centro.

A tabela a seguir demonstra o saldo do imóvel cedente após realização da transferência de potencial construtivo solicitada totalizando 1.632,75m².

Tabela síntese do Potencial Construtivo Passível de Transferência - PCpt

CEDENTE			CESSIONÁRIO			
nome	nº declaração	PCPT (m ²)	nome	LOCALIZAÇÃO	ACE / PCA	potencial construtivo transferido
Igreja Santo Antonio	0005/1998	5.604,42	CE-0152 Red Adm.	Alameda Lorena, 1335, Jardim Paulista	779,07	1.632,75
Igreja Santo Antonio	0005A/1998	3.971,67*	SALDO			

PROCESSO SEI N° **7810.2018/0000558-2**
30 / 08 / 2018
DATA

Finalizando este relatório:

Anexamos este relatório ao processo SEI para encaminhamento à deliberação da CE da OU CENTRO.

Arqª Eneida Heck

Representante Titular da SP – Urbanismo no GTT

Arqª Priscila Souza Gyenge

Representante Suplente da SP – Urbanismo no GTT

Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO
RELATÓRIO TÉCNICO
do GTT para a Comissão Executiva da
OU CENTRO

O presente relatório consubstanciou a Análise Técnica e Urbanística de DDO/GGO apresentada ao Grupo Técnico de Trabalho – GTT para fins de avaliação da proposta de Transferência do Potencial Construtivo – TPC pela Operação Urbana Centro – OU Centro, do imóvel cedente classificado como ZEPEC – BIR, o Mosteiro de São Bento, objeto do Processo 1998-0.205.296-5 / SP - Urbanismo 10, localizado na área da OU Centro, para o imóvel cessionário, objeto do Processo SEI 7810.2018 – 0000609-0 / Urbanismo 154, localizado em área externa ao perímetro dessa operação. A referida análise foi elaborada considerando o benefício propiciado pelo inciso II do artº 4º; nos termos do artº 7º da Lei 12.349/1997; item 3.3 da NP - SP Urbanismo 59.00/2016 e Leis 16.050/2014 e 16.402/2016 e possibilitou a emissão de parecer técnico pelo GTT, que constou da ata que apresentaremos ao final deste relatório.

A convocação dos representantes do GTT ocorreu para a reunião que foi realizada no dia 13/09/2018 / quinta - feira, às 14h:30', Edifício Martinelli / Auditório do 15º andar / sala 154 / Rua São Bento, 405 / Rua Líbero Badaró, 504 e da pauta constou o seguinte item:

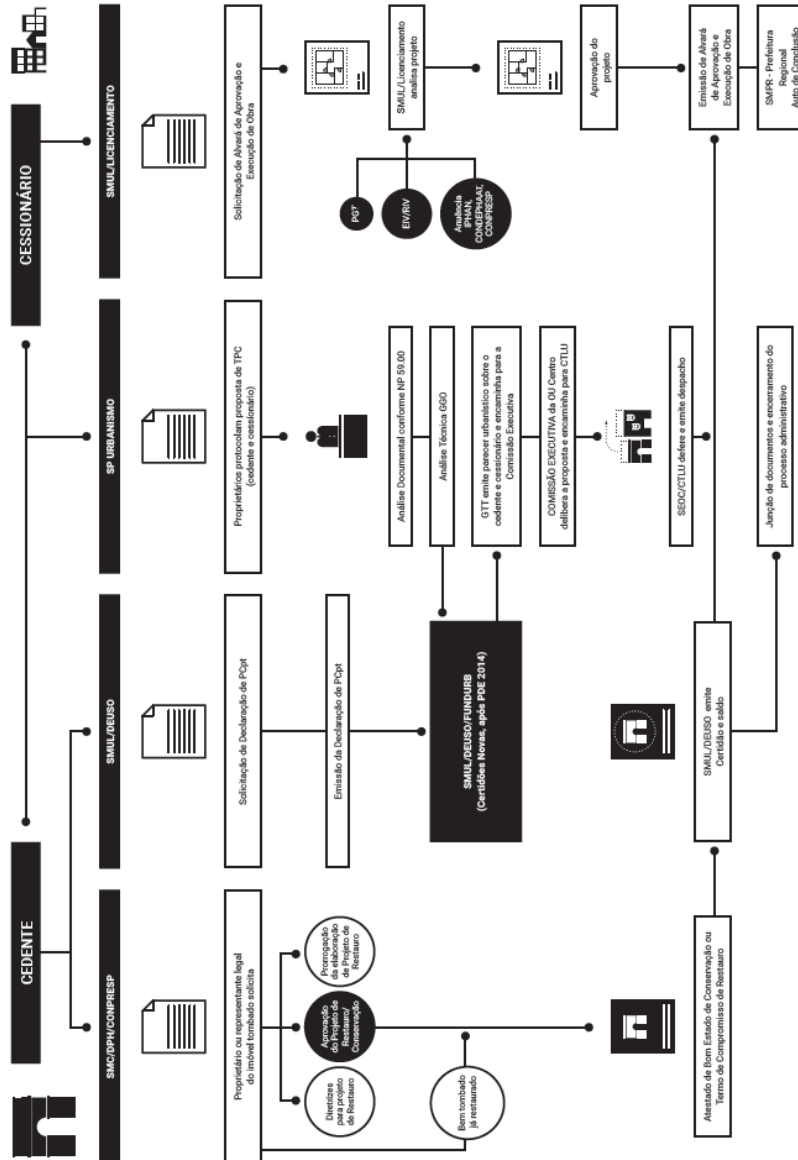
“1.1. Electra Engenharia e Geere Gerenciamento e Administração representadas por GAFISA S/A - Processo SEI – 7810.2018 – 0000609-0 / SP - Urbanismo 154; imóvel situado à Rua Cotovia 585, 611, 599, 603, 605, Indianópolis, Vila Mariana; contribuintes 041.158.0035-6; 041.158.0007-0, em ZEU, para uso R2V, nR1-2 (comércio de alimentação de pequeno porte) com solicitação de TPC do Mosteiro de São Bento (imóvel cedente).”

Esclarecimentos preliminares

O trâmite das propostas de Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo (BIR) para incentivar o restauro e conservação de imóveis tombados, conforme disposições do inciso II do art. 4º e do art. 7º da Lei nº 12.349, de 06 de Junho de 1997 – Operação Urbana Centro - foi regulamentado pela Norma de Procedimentos - NP SP- Urbanismo 59.00, publicada no Diário Oficial da Cidade - DOC de 29 de dezembro de 2016. Para tanto, considerou-se nessa NP, dentre outras, a necessidade de simplificar os procedimentos para efetivar a Transferência do Potencial Construtivo de imóveis tombados contidos na área objeto da Operação Urbana Centro, bem como a de adequação desse mecanismo à legislação superveniente, o que inclui o PDE/2014; a LPUOS/2016, bem como a Resolução CONPRESP 23/2015.

O fluxograma abaixo resume os procedimentos regulamentados pela NP SP - Urbanismo 59.00/2016 para a aplicação da TPC de imóveis ZEPEC – BIR pela OU Centro.

**Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO**



**Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO**

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*
Mosteiro de São Bento	004G/18	**		Rua Cotovia	3.156,64	**

* a ser confirmada por DEUSO

(*) a ser emitida por DEUSO

(**) a ser emitida por DEUSO

1. Dados do Cedente: MOSTEIRO DE SÃO BENTO DE SÃO PAULO

Nº do Processo: 1998-0.205.296-5 / Nº da Proposta de OU Centro: 10

Endereço: Largo de São Bento, s/nº.

Contribuinte(s): 001.049.0235-3

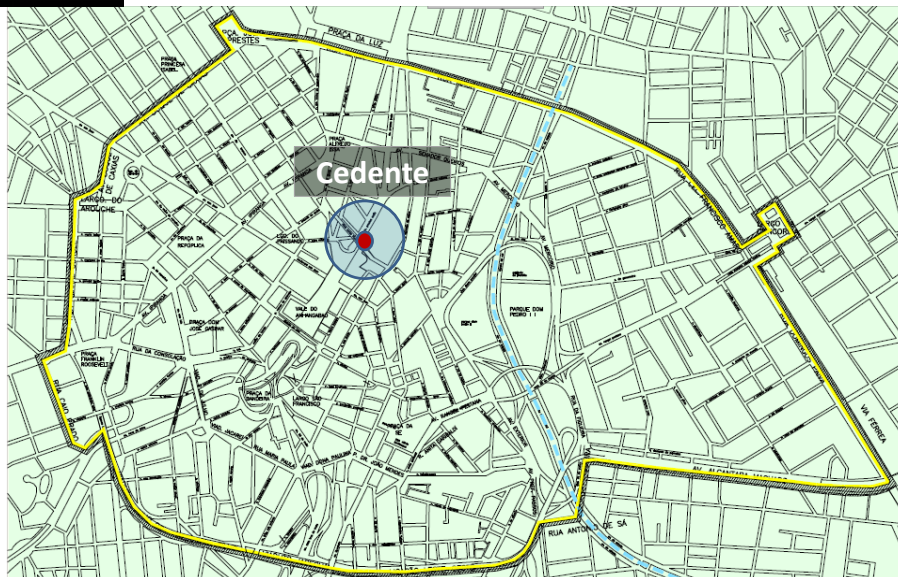
Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência original nº 0004/1999/SEMPLA (total inicial de metros quadrados passíveis de transferência: 99.509,31 m²)

Valor Venal (PGV) Imóvel Cedente: R\$ 6.112,00

Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO



ANÁLISE TÉCNICA
Perímetro da Operação Urbana Centro



● LOCALIZAÇÃO DA PROPOSTA - CEDENTE – LARGO SÃO BENTO (<http://mapas.geosampa.prodam/>)

9

2.Dados do Cessionário Electra Engenharia e Geere Gerenciamento e Administração representadas por GAFISA S/A

Nº do Processo OU Centro	Processo SEI 7810.2018 – 0000609-0	SP – Urbanismo 154
Nº do Processo de Aprovação:	2018-0.076.015-5	
Endereço:	Rua Cotovia 585, 611, 599, 603, 605	Indianópolis, V. Mariana CEP: 04517-001
Contribuinte (SQL):	041.158.0035-6 041.158.0007-0	
Classificação viária	Via coletora	
Zona de uso:	ZEU - Zona de Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (Lei 16.402/2016)	
Categoria de uso pretendida:	R2V / nR1-2	
Valor venal (PGV) imóvel cessionário	R\$ 3.415,00	

Área do terreno E = R	1.980,00m ²
Área de doação de calçada	96,80 m ²

**Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO**

Terreno Remanescente E = R	1.883,20 m ²
Benefício referente à doação de calçada: 96,80 m ² x 3 =	290,40 m ²

3. Análise Documental

A SP-URBANISMO procedeu à fase de solicitação de documentos ao interessado (item 2.2 da NP 59.00) para a análise documental que, concluída - conforme publicação de “Comunique-se” no Diário Oficial da Cidade de São Paulo (DOC), copiado abaixo - permitiu a continuidade do processo e início da análise técnica e urbanística da proposta (item 3.3. da NP 59.00), visando posteriores encaminhamentos ao GTT; à CE e à CTLU, conforme previsto no § 2º do Art. 8º da Lei 12.349/1997 e itens 3.4 e 3.5 da NP 59.00/2016.

Publicação no DOC, abaixo:

terça-feira, 4 de setembro de 2018

Diário Oficial da Cidade de São Paulo

São Paulo, 63 (167) – 83

SÃO PAULO URBANISMO

GABINETE DO PRESIDENTE

**SISTEMA ELETRONICO DE INFORMACO-
ES - SEI COMUNIQUE-SE: LISTA 93SÃO PAULO
URBANISMO**

Processo: 7810.2018/0000609-0, Cedente: Mosteiro de São Bento de São Paulo Cessionárias: Geere Gerenciamento e Administração de Imóveis Ltda / Electra Engenharia Ltda (por Gafisa S/A), Local do empreendimento: Avenida Cotovia, 585, 599, 603, 605, 611

Em atenção ao item 3.1.1 da Norma de Procedimentos – NP SP Urbanismo 59.00, de 29 de dezembro de 2016, solicitamos apresentar, em 30 dias corridos contados da publicação no Diário Oficial: 1. Ata de Assembleia de aprovação da transação da venda do potencial construtivo do imóvel cedente; 2. Cópia do documento do representante legal do imóvel cedente, Mosteiro de São Bento de São Paulo; 3. Contrato social dos proprietários dos imóveis cessionários, acompanhado do RG e CPF dos representantes legais, Geere – Gerenciamento e Administração de Imóveis Ltda e Electra Engenharia Ltda; 4. Ata de Constituição da Diretoria do procurador constituído pelos proprietários dos imóveis cessionários, Gafisa S/A. Caso haja necessidade de atendimento pessoal aos proprietários, ou seu representante com procuração, este poderá ser feito às terças e quintas-feiras, das 14h30 às 17h, no Condomínio Martinelli, 15º andar, sala 153-B, sem prejuízo do prazo acima. O não atendimento no prazo estabelecido causará o indeferimento do pedido e implicará no encerramento e arquivamento do processo.

Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO

quinta-feira, 13 de setembro de 2018

Diário Oficial da Cidade de São Paulo

São Paulo, 63 (173) - 51

PROCESSO SEI: 7810.2018/0000609-0

Interessados: Cedente: Mosteiro de São Bento de São Paulo
/ Cessionário: Gafisa S/A

Local do empreendimento: Avenida Cotovia, 585, 599, 603,
605, 611

Em atenção ao item 3.2 da Norma de Procedimentos – NP SP Urbanismo 59.00, de 29 de dezembro de 2016, comunicamos que, a proposta de Participação na Operação Urbana Centro – Transferência De Potencial Construtivo de Bens Representativos - BIR, encontra-se apta à continuidade, devendo seguir para análise urbanística.

Solicitamos apresentar, em 30 dias corridos, contados da publicação no DOC, conforme item 3.2 e 3.3.1 da referida norma:

I - Informação da Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL (atual SMUL) de que o projeto é considerado em ordem para aprovação, nos casos em que a legislação vigente não enquadrar os usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais, nos termos dos arts. 108 e 109 da Lei Municipal n.º 16.402/2016 e, portanto, não exigir documentação Especial;

II - cópia autenticada ou com conferência com o original pelo servidor responsável pelo recebimento do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, aprovado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, nos casos em que o imóvel cessionário seja classificado como sujeito à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV nos termos dos arts. 108 e 109 da Lei Municipal n.º 16.402/2016 e Decreto 34.713/94.

Considerando a junção do laudo de avaliação do valor de mercado do metro quadrado de terreno dos imóveis cessionários e a declaração de que os imóveis cessionários não se enquadram como Pólo Gerador de Tráfego no documento SEI n.º 010231000, dispensa-se à apresentação conforme disposto no inciso I, do item 3.2; e inciso II, do item 3.3.1, da NP 59.00.

**Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO**

O interessado apresentou a declaração, abaixo, de que não se enquadra como Polo Gerador de Tráfego, nos termos da legislação vigente, no que concerne ao PA 2018-0.016.197-9/ SMUL/RESID.

DECLARAÇÃO

GAFISA S/A, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, 8.501 – 19º andar, inscrita no CNPJ sob nº 01.545.826/0001-07, declara para os devidos fins que o empreendimento localizado à Avenida Cotovia, nºs 585, 599, 603, 605, 611 – Indianópolis - São Paulo, em aprovação junto à SMUL/RESID através do processo 2018-0.076.015-5, não se enquadra como Polo Gerador de Tráfego, nos termos das legislações vigentes.

São Paulo, 08 de agosto de 2018



 Gafisa S/A



São Paulo - Brasil
 Av. das Nações Unidas, 8.501 - 19º andar - Eldorado Business Tower - Pinheiros - CEP 06425-070 - São Paulo
 Rio de Janeiro - Brasil
 Av. das Américas, 500 - Bloco 19 - salas 101/102 - Downtown - Barra da Tijuca - CEP 22640-100 - Rio de Janeiro
www.gafisa.com.br

**Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DO
Gerência de Gestão Operacional/GGO**

São Paulo, 08 de Agosto de 2018.

À
SP Urbanismo

GAFISA S/A, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, 8501 – 19º andar, inscrita no CNPJ sob nº 01.545.828/0001-07, vem por meio desta informar que o projeto em tramitação junto à SMUL/RESID através do processo nº 2018-0.076.015-5 atende às Leis 16.040/2014 (PDE), 16.402/2016 (LPUOS) e 16.642/2017 (COE), de maneira de todos índices e parâmetros urbanísticos previstos em lei estão sendo devidamente atendidos no projeto.

Sem mais para o momento, nos colocamos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,


 Gafisa S/A



Em resumo:

**OPERAÇÃO URBANA CENTRO
APROVAÇÕES**

SMC	N/A
SVMA	N/A
CET	N/A
SMUL	RESID/SMUL - PA 2018-0.076.015-5 em 31/07/2018
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

**Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO**

4. Análise Urbanística

O texto do artº 5º da Lei 12.349/1997 e respectivos incisos esclarecem a necessidade de análise do projeto de solicitação quanto aos aspectos urbanísticos nos quais o caso se enquadra, a saber:

“Art. 5º As solicitações mencionadas no artigo 4º desta Lei poderão ser concedidas apenas mediante contrapartida financeira para a execução de obras de melhoria urbana na área delimitada pelo perímetro da Operação Urbana Centro, após análise urbanística quanto aos seguintes aspectos:

- I - o impacto decorrente da implantação do empreendimento no sistema viário e na infra-estrutura instalada;*
- II - o uso e a ocupação do solo na vizinhança”.*

Para tanto a NP.59.00/2016 (itens 3.3. e 3.4 e 3.5) considerou a necessidade da Análise Técnica e Urbanística se pautar pelos seguintes aspectos :

“3.3. A SP - Urbanismo analisará a proposta de Transferência de Potencial Construtivo nos termos do Art. 7º da Lei nº 12.349/1997, conforme os seguintes aspectos urbanísticos relativos ao imóvel cessionário:

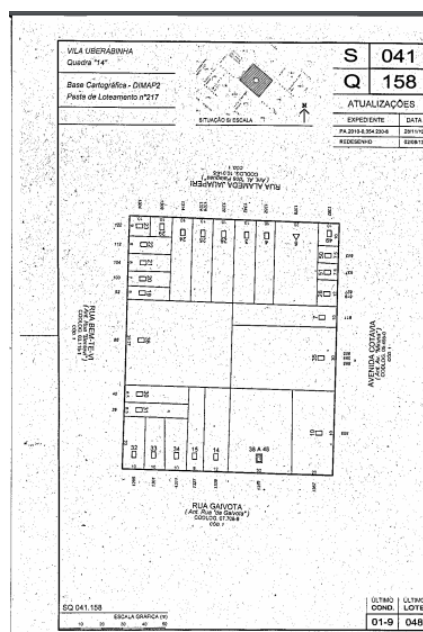
- I - O impacto da implantação do empreendimento no sistema viário e na infraestrutura instalada*
- II - O uso e ocupação do solo existente na vizinhança visando à manutenção qualidade ambiental e da paisagem urbana*
- III – Cálculo do PCpt constante na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência*
- IV – Cálculos referentes à Área Construída Equivalente (ACE); ao Valor Econômico atribuído ao Benefício (B), nos termos do Art. 10 da Lei nº 12.349/1997 e de que trata o item 4.1 desta Norma, expostos no Anexo II.*
- V – Os parâmetros urbanísticos permitidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) vigente, exposto no Anexo II desta Norma;*
- VI – Outros parâmetros urbanísticos e edifícios solicitados pela Operação Urbana Centro, nos termos dos Art.s 3º e 4º da Lei nº 12.349/1997.*
- VII – Potencial Construtivo Adicional (PCA) , exposto no Anexo II;*
- VIII – O Laudo de Avaliação do valor de mercado de terreno, bem como o valor unitário de terreno obtido.*

(...)
“3.4. A análise técnica deverá ser submetida ao Grupo Técnico de Trabalho, estabelecido pelo § 3º do artigo 17 da Lei nº 12.349/1997, que elaborará parecer técnico a ser encaminhado para deliberação pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, instituída pelo artigo 17 da mesma lei.”(...)

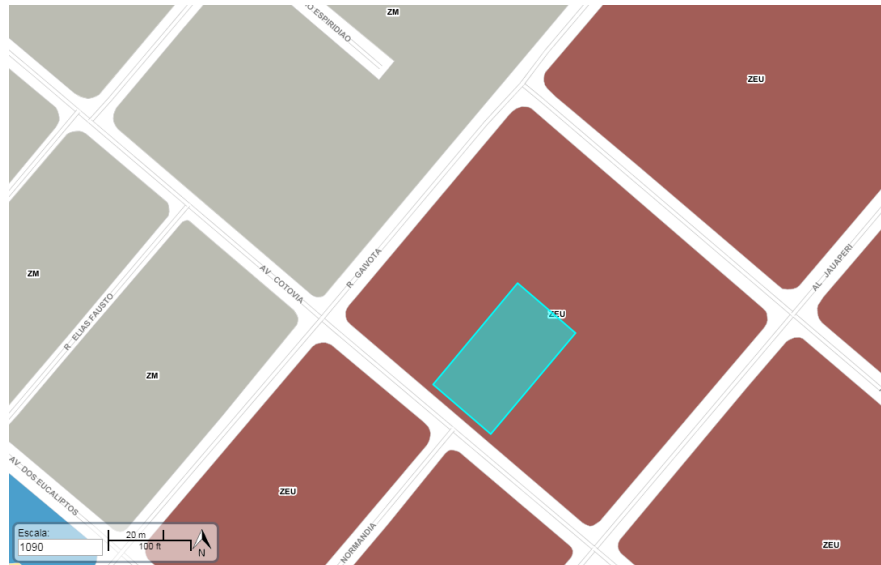
“3.5. Se favorável ao prosseguimento da proposta, a Comissão Executiva publicará no Diário Oficial da Cidade Resolução de Encaminhamento para deliberação de CTLU.”

Para caracterização do impacto da implantação do empreendimento e de sua adequação ao uso e a ocupação do solo na vizinhança **(respondendo aos incisos I a VII do item 3.3 da NP 59.00/2016)** recorreremos às disposições do PDE / Lei 16.050/2014, LPUOS/2016, considerando:

a. Zona de Uso do imóvel do empreendimento



Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO



<http://mapas.geosampa.prodam/PaginasPublicas/>

LPUOS 16.402/16

Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana		Área do terreno E = R	1.980,00m ²
Macroárea Urbanização Consolidada		Área de doação de calçada	96,80 m ²
Perímetro de Qualificação Ambiental - PA 4		Terreno Remanescente E = R	1.883,20 m ²
Zona de Estruturação Urbana - ZEU		Benefício referente à doação de calçada: 96,80 m ² x 3 =	290,40 m ²
Categoria de Uso	R2 v / Nr 1 - 2	TO utilizada no projeto	44,30 %
Ca Básico	1,00	Área de projeção do projeto	834,22 m ²
CA máximo	4,00	Gabarito	57,57 m
TO máxima	70%	TP utilizada no projeto	15 %
Gabarito	N/A	Área permeável utilizada	280,48 m ²
TP mínima	25,00%	CA utilizado no projeto	4,00
PROJETO		CA objeto de outorga	3,00
Pontuação mínima quota ambiental	0,48	Área computável	7.920,00 m ²
Redução de Taxa de Permeabilidade	40,00%	Área computável objeto de outorga	5.649,60 m ²
Área permeável mínima	689,02	Área não computável	6.403,48 m ²
Pontuação mínima quota ambiental Após a redução da Taxa Permeável	0,59	Área construída total	14.602,74 m ²
Cota parte max. terreno por unidade residencial	30,00 m ²	vagas automóveis / R2v	127
Nº mínimo de unidades habitacionais	66	idosos	7
Nº de unidades habitacionais	66	vagas PCD	2
Fachada ativa	279,26 m ²	motoc	10
		bicicletas	66
		Vagas nR - utilitários	2

Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO

Destacamos que, o terreno objeto do empreendimento está localizado em região privilegiada do Município tendo como principais e mais importantes acessos as Avenidas Bandeirantes, Santo Amaro e Ibirapuera, bem como outras vias menos importantes tais como as Ruas Gaivota e Av. dos Eucaliptos. A região é acessível por transporte individual – automóvel - e público. Em breve, deverá ser beneficiada com a efetiva operacionalização da Linha 5 / Lilás do Metrô (início na Estação Capão Redondo) com integração com a Linha 1 / Azul (pela Estação Santa Cruz) e Linha 2 / Verde (pela Estação Chácara Klabin). Até então, recentemente, foi inaugurada a Estação Eucaliptos, junto a Av. Ibirapuera, nas proximidades do imóvel objeto do empreendimento, situado na Rua Cotovia.

Sobre **o uso e ocupação do solo existente na vizinhança visando à manutenção da qualidade ambiental e da paisagem urbana** (inciso II) temos que a foto apresentada, abaixo, caracteriza a ocupação do solo existente na região do entorno do empreendimento, onde predominam edifícios verticalizados. Somado ao fato do PDE/2014 determinar **áreas de influência aos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana - EETU - aptas ao adensamento populacional e construtivo e ao uso misto (residenciais e não residenciais) pelas suas características existentes e condições potenciais, concluímos que o padrão do empreendimento proposto é compatível com o uso e ocupação do solo consolidado na vizinhança, não afetando a qualidade ambiental e a paisagem urbana local.** Pela Lei 16.402/2016, posteriormente, a área onde se localiza o empreendimento foi definida como Zona Eixo de Estruturação e Transformação – ZEU.

Sobre **o impacto da implantação do empreendimento no sistema viário e na infraestrutura instalada** (inciso I) e, conforme os dados apresentados no projeto, concluímos que a proposta está adequada à zona de uso ZEU, onde se localiza o imóvel, que define a área como potencialmente apta ao adensamento construtivo e populacional, com capacidade de recepcionar os usos residenciais e os não residenciais, bem como o uso misto.

As fotos apresentadas, abaixo, caracterizam **a ocupação do solo existente na região do entorno do empreendimento** (respondendo aos incisos II a VII), onde já há ocorrência de edifícios verticalizados. Somado ao fato da zona de uso permitir o adensamento populacional e construtivo e ao uso misto (residenciais e não residenciais) pelas suas características existentes e condições potenciais, **concluímos** que o padrão do empreendimento proposto é compatível com o uso e ocupação do solo consolidado na vizinhança, não afetando ou comprometendo a qualidade ambiental e a paisagem urbana local.

Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO

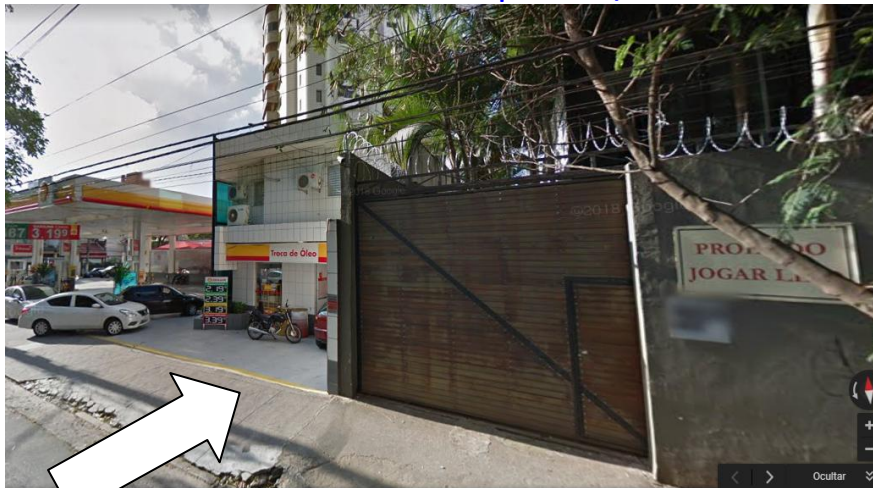


Foto 1 – Vista do imóvel na Rua Cotovia e lindeiros
Fonte: Google Earth 2017

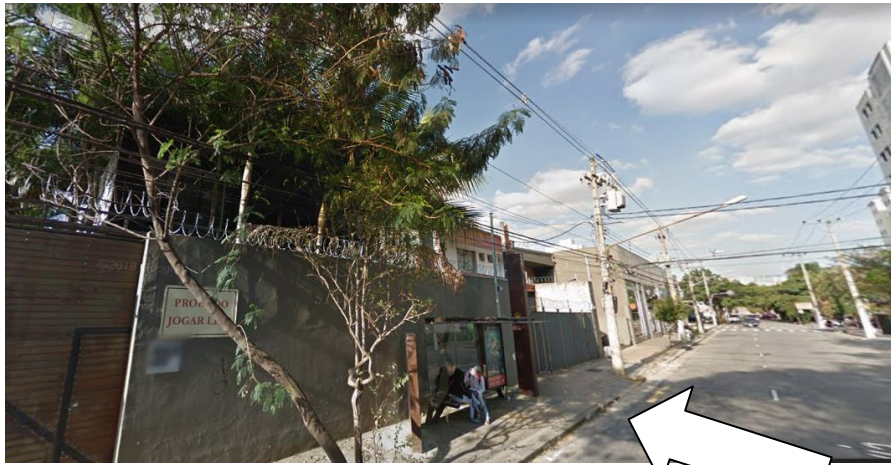


Foto 2 – Vista do imóvel na Rua Cotovia e entorno
Fonte: Google Earth 2017

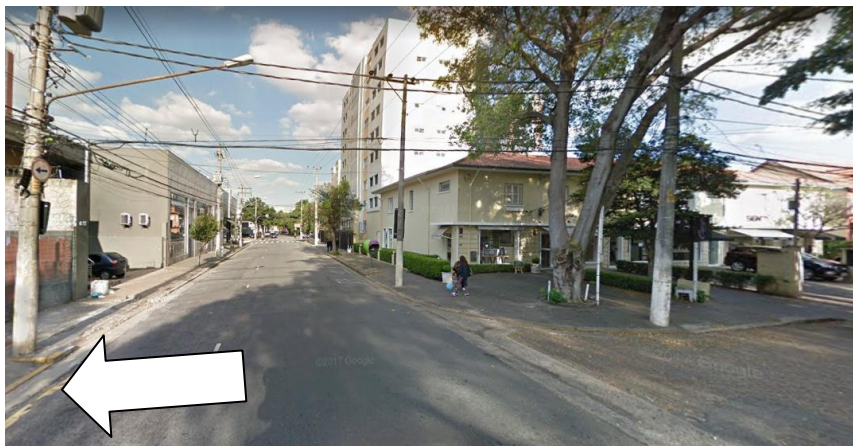


Foto 2 – Vista do imóvel na Rua Cotovia próximo à R. Normandia (à direita)
Fonte: Google Earth 2017

Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO

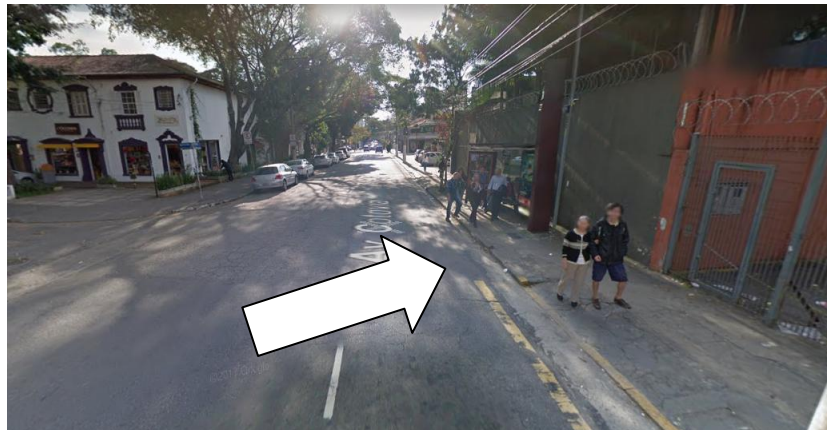


Foto 3 – Vista do imóvel na Rua Cotovia próximo à R. Normandia (à esquerda)
Fonte: Google Earth 2017

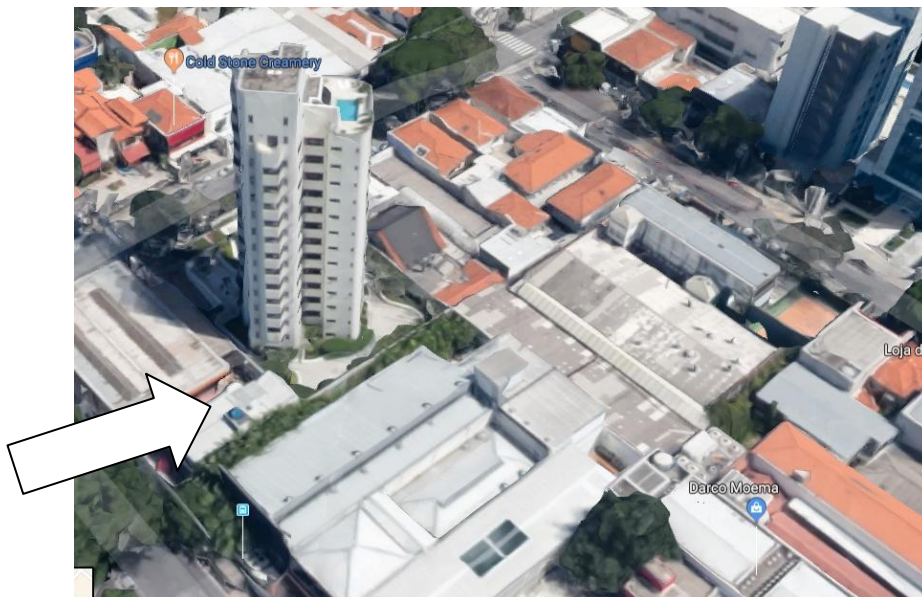


Foto 4 – Vista aérea do imóvel na Rua Cotovia / Fonte: Google Earth / 2017

Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO

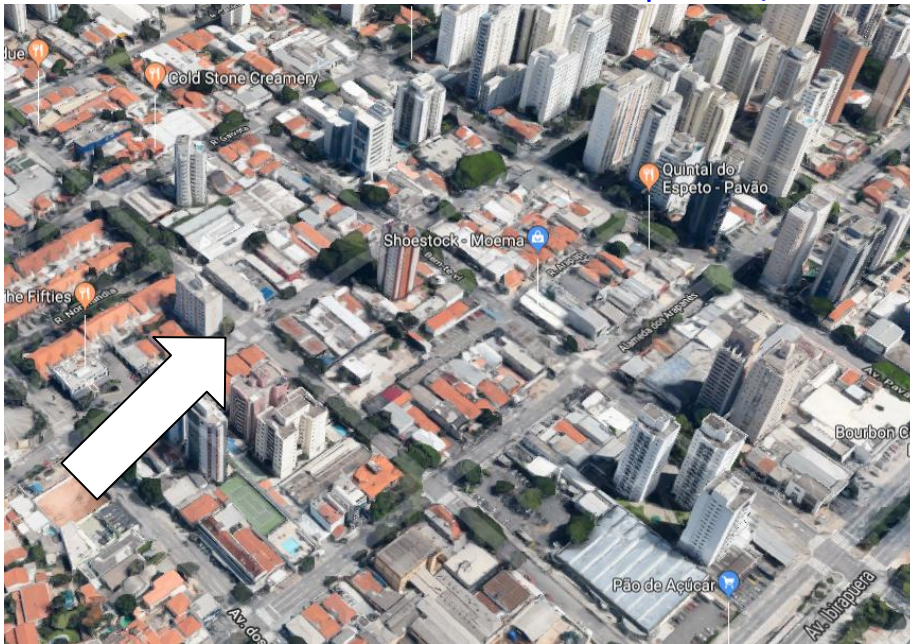


Foto 5 – Vista aérea do imóvel na Rua Cotovia
Fonte: Google Earth / 2017

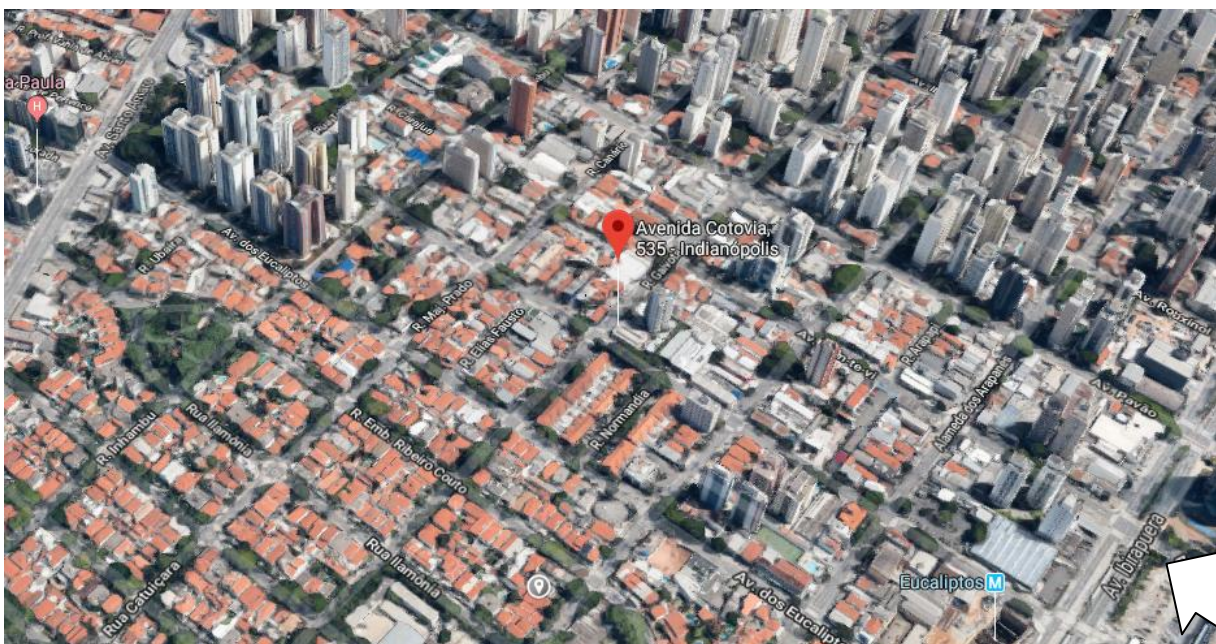


Foto 6 – Vista aérea do imóvel na Rua Cotovia 535. Obra do Metrô/ Linha 5 / Lilás, na Av Ibirapuera, à direita, embaixo.
Fonte: Google Earth / 2017

Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO

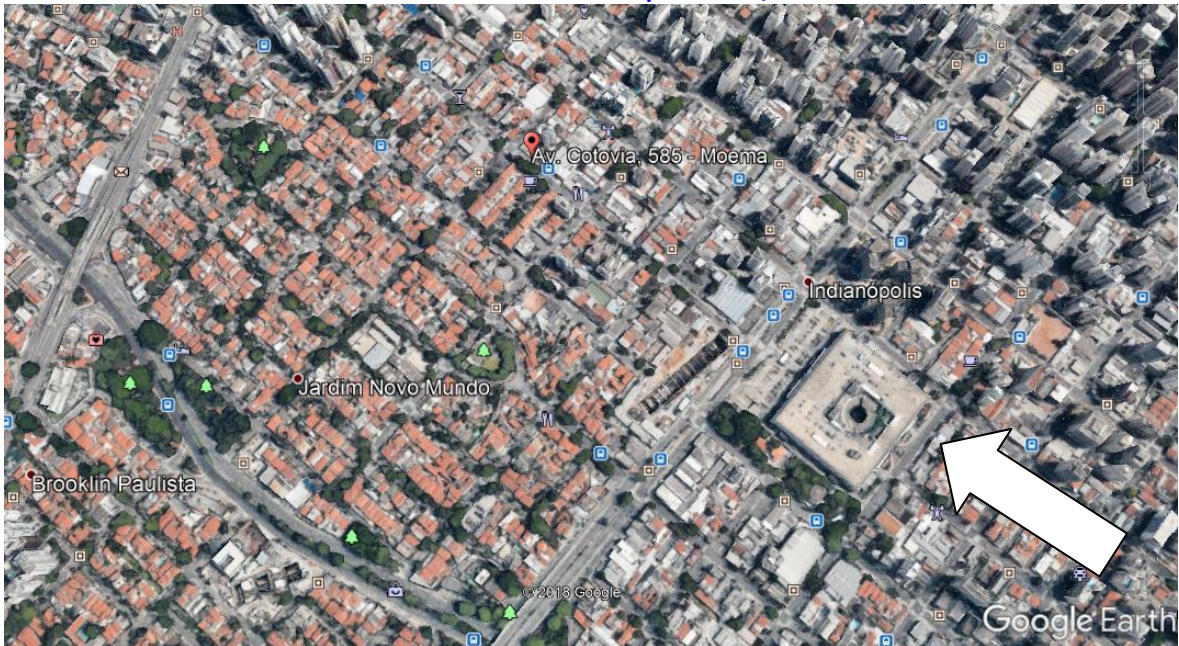
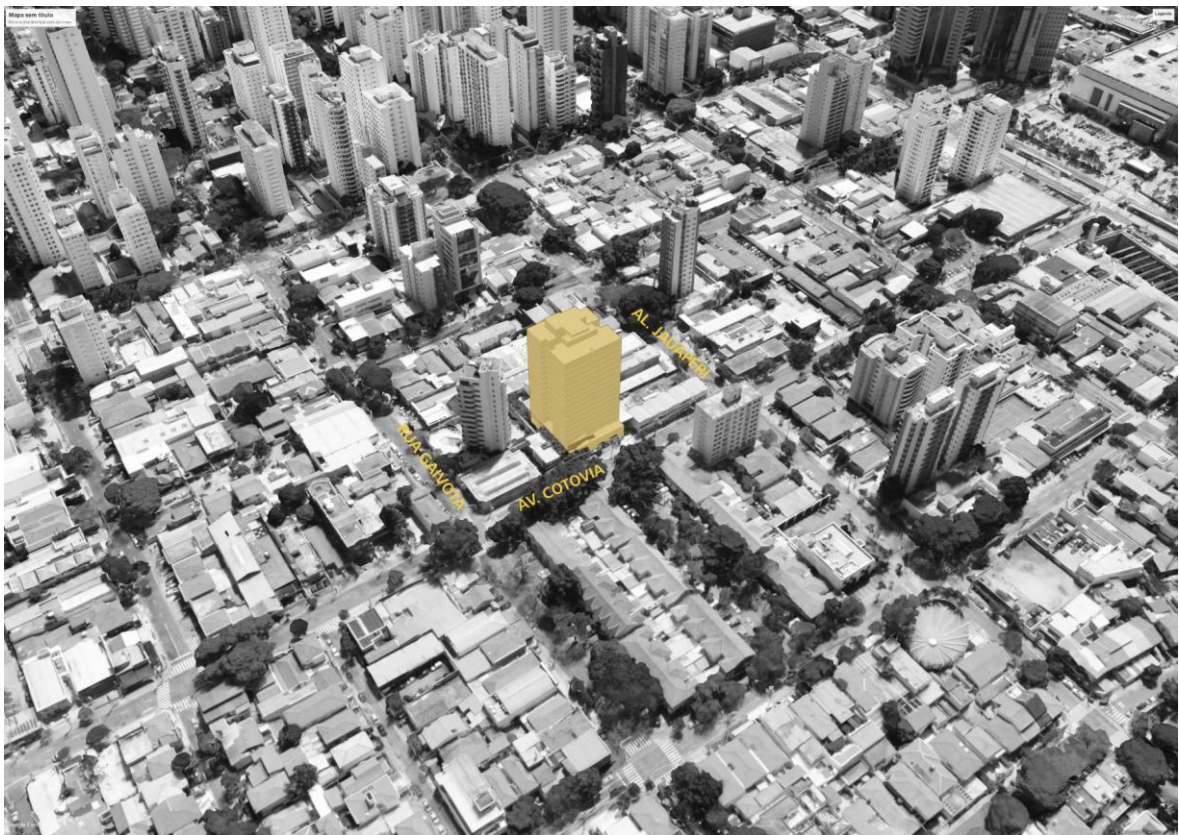
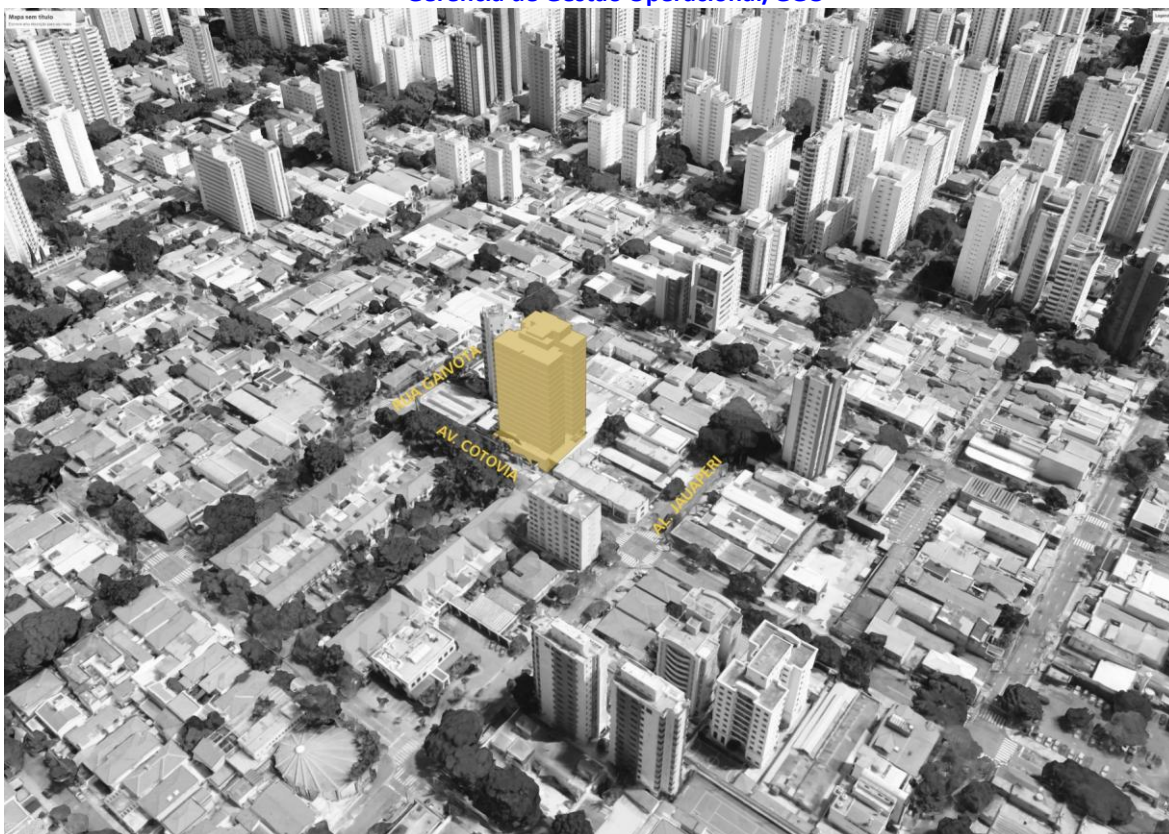


Foto 7 – Vista aérea do imóvel na Rua Cotovia 535. Obra do Metrô/ Linha 5 / Lilás e estação Eucaliptos (inaugurada, recentemente) na Av. Ibirapuera, mostrada na foto / Fonte: Google Earth / 2017



**Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO**



b) Área Construída Adicional (ACA) ou Área Construída Equivalente (ACe)

Foi declarado pelo interessado que o **Área Construtivo Adicional (ACA) ou Área Construída (ACe)** para efeito de cálculo de **Benefício (B) e Contrapartida (C)** é de:

5.649,60 m²

Portanto, respondendo ao item V do item 3.3. da NP. 59.00/2016, o projeto atende aos parâmetros urbanísticos permitidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS/2016), reproduzimos os dados declarados pelo interessado no **Anexo II**, (e já apresentados neste relatório) e que em resumo são os seguintes:

Áreas	Computável	Não computável
A Construir	7.920,00 m ²	6.403,48 m ²
Total	14.602,74 m ²	
Área de Projeção: 834,22 m²		

CA final do empreendimento	4,0
-----------------------------------	------------

**Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO**

TO	44,30 %
TP	15,00 %
Gabarito	57,57 metros
Área Construída adicional ou Área Construída Equivalente (ACe) pleiteada para o imóvel cessionário	5.649,60 m ²
CA a ser adquirido	3,0

c) Potencial Passível de Transferência - PCpt

Temos que o imóvel cedente, o Mosteiro de São Bento de São Paulo, originalmente, possuía o total de 99.509,31 m² de Potencial Construtivo Passível de Transferência, calculado nos termos do inciso II do artº 7º, conforme consta do documento, que se refere à **Declaração de Potencial Construtivo 0004** emitida pela SMUL/DEUSO, em 06 de abril de 1999, e que consta do **Livro nº 1 de Controle de Transferência, pg.s 5 e 8**. Para o cálculo do PCpt a ser deduzido do total constante da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência_(respondendo ao inciso III do item 3.3. da NP 59.00/2016) adotamos a mesma formula, reproduzida na Resolução CE 006/2016, (inciso I), abaixo:

“ I - da Área Construída Equivalente (ACe) para imóvel cessionário:

ACe = (VTp/VTc) x (CAc/CAp) x PCpt, onde:

ACe = área construída equivalente para o imóvel cessionário;

VTp = valor do metro quadrado do terreno do imóvel preservado constante da Planta Genérica de Valores;

VTc = valor do metro quadrado do terreno do imóvel cessionário constante da Planta Genérica de Valores;

CAc = coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso do imóvel cessionário;

CAp = 4 (quatro) = coeficiente de aproveitamento do terreno adotado na área da Operação Urbana Centro para os casos de transferência de potencial construtivo;

PCpt = potencial construtivo passível de transferência a ser debitado do total constante na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, em metros quadrados.”

ACe = (VTp/VTc) x (CAc/CAp) X PCpt
ACe = 5.649,60 m² (Área Construída Equivalente pleiteada para o imóvel cessionário)
VTp = R\$ 6.112,00 (Valor do m² do imóvel tombado – PGV, maior valor)
VTc = R\$ 3.415,00 (Valor do m² do imóvel cessionário – PGV)
CAc = 4,0 (CA Máximo do terreno do imóvel cessionário)

**Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO**

CAp = 4,0 (CA Máximo adotado para o terreno do imóvel preservado na área da OU Centro)
PCpt (potencial construtivo passível de transferência a ser debitado do total constante na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência do cedente, em metros quadrados) = (Potencial Construtivo passível de transferência a ser descontado do PCpt total do imóvel cedente, o Mosteiro de São Bento.
Conforme os cálculos, abaixo, temos o seguinte valor de PCpt
5.649,60 = (6.112,00/ 3.415,00) x (4/4) x PCpt
5.649,60 = (1,789751) x (1) x PCpt
5.649,60 / 1,789751= PCpt
PCpt = 3.156,64 m² (*)

(*) Dado a ser confirmado por DEUSO/SMUL

*) Em última Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência / SMUL /DEUSO 004E/18, publicada em 20 de julho de 2018 no DOC, 63 (135)-15, consta o valor de **79.770,40 m²** de área de potencial construtivo passível de transferência referente ao cedente.

Importante frisar que o remanescente de Potencial Construtivo Passível de Transferência do Mosteiro de São Bento (cedente) deverá constar em Declaração de Saldo atualizada, a ser emitida por SMUL/DEUSO, antes da deliberação da proposta pela CTLU.

Pela Declaração de Saldo de Potencial Passível de Transferência SMUL/DEUSO 004E/18 consta o total de **79.770,40 m²**, total que se refere à TPC do cedente, última publicação datada de 20 de julho de 2018, no DOC, 63 (135)-15, em 20/07/2018.

PREFEITURA DE SÃO PAULO LICENCIAMENTO

DECLARAÇÃO DE SALDO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA – SMUL/DEUSO 004E/18

A Coordenadora da Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, nos termos do que dispõem os artigos 122 a 133 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, com fundamento no **Artigo 7º da Lei 12.349, de 06 de Junho de 1997, "sub-judice" (ADIN 66.785-0/4-SP)**, com base nas informações disponibilizadas pelo interessado no RA nº 2018-0-020-730-8, DECLARA que o imóvel situado no Largo São Bento s/nº, Distrito da Sé e Avenida Prestes Maia, nº 212, 220 e 226, São Paulo/SP, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, **Transcrição nº 37.008**, inscrito no cadastro municipal sob **SQL 001.049.0235-3**, com área total do terreno de 10.593,00 m² de acordo com o IPTU, de propriedade do **Mosteiro São Bento de São Paulo**, CNPJ/NF nº 61.018.750/0001-85, localizada na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana em Macroárea de Estruturação Metropolitana, Setor Centro, na **Prefeitura Regional da Sé**, integrante da zona de uso ZC (Zona de Centralidade) pela Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, enquadrado como **ZIEPEC (Zona Especial de Preservação Cultural)** nos termos da Lei nº 16.050, de 2014, artigos 61 a 68, classificado no subgrupo **BIR – Bens Imóveis Representativos** (inciso I, Artigo 63), **tombado pelo CONPRESP através da Resolução nº 37/1992**, dispõe de **79.770,40 m²** (setenta e nove mil, setecentos e setenta e seis metros e quarenta decímetros quadrados) de **potencial construtivo passível de transferência**, originado sem a **doação de terreno**. O valor **unitário por metro quadrado do terreno cedente** de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para Fins de Outorga Onerosa para o **CODLOG 07.204-4 da Quadra Fiscal 001.049**, vigente na **data de referência de 1º de agosto de 2014**, conforme artigo 21 do Decreto nº 57.536 de 15 de dezembro de 2016, conforme Quadro 14 da Lei nº 16.050, de 2014, é de **R\$ 12.289,00/m²**. A efetivação da transferência deste potencial construtivo, total ou parcialmente, deverá observar o artigo 7º da Lei 12.349, de 06 de Junho de 1997, as disposições do Decreto nº 57.536/16 e demais disposições legais pertinentes. Esta Declaração está registrada na folha 89 do livro II e substitui a Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Transferível SMUL/DEUSO 004D/18 registrada na folha 80 do livro II de controle interno de declarações de potencial construtivo transferível do DEUSO, em função da emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo SMUL/DEUSO 020118 registrada na folha 99 do livro de controle interno de certidões de transferência de potencial construtivo do DEUSO.

São Paulo, 15 / 07 / 2018

Rôsiane Cristina Gomes
Coordenadora da Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL

Esta Declaração foi emitida em três (03) vias de igual teor, sendo que a primeira é a original, a segunda é a cópia autêntica e a terceira é a cópia simples, todas as quais são de igual teor e conteúdo.

GARTORIO TOLEDO
Diretor de Registro de Imóveis
São Paulo, 15 de Julho de 2018

ANTONIO CARLOS DE MOURA
Diretor de Registro de Imóveis
São Paulo, 15 de Julho de 2018

ENUNCIADOS E CUSTAS R\$ 5,00

**Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO**

Esclarecemos que ao presente caso em análise não se aplica o atendimento do inciso VI do item 3.3. da NP.59.00/2016,¹ pois se trata de solicitação de **Área Construtiva Adicional (ACA)** através da TPC para cessionário situado fora da área da OU Centro.

5. Valor Econômico do Benefício (B) e valor de Referência da Contrapartida Financeira (C)

Em atendimento ao inciso VIII do item 3.3. da NP. 59.00/2016 e nos termos do artº 10 da Lei nº 12.349/1997, temos que o **Valor Econômico atribuído ao Benefício (B)** e **Valor de Referência da Contrapartida Financeira (C)** deverão ser apurados com base no valor do terreno apresentado no Laudo de Avaliação do Valor de Mercado do imóvel apresentado pelo cessionário e, metodologicamente, aceito pela SP – Urbanismo.

Para os cálculos do Valor Econômico atribuído ao Benefício (B) e do valor referencial da Contrapartida (C) deverão ser consideradas as fórmulas integrantes da Resolução 006/2016 (incisos II e III) e, originalmente, descritas nos §§ 1º e 2º do artº 10 da Lei 12.349/1997:

“II - do Valor Econômico referente ao Benefício (B):

B = ACe x Vtm x Fd, onde:

B = Valor Econômico referente ao Benefício;

ACe = área construída equivalente para o imóvel cessionário;

Vtm = valor do metro quadrado de terreno apurado em Laudo de Avaliação;

Fd = 0,7 (sete décimos) = Fator desvalorizante atribuído ao terreno virtual.

III – de referência da Contrapartida Financeira por potencial construtivo transferido:

CF = B x Ft, onde:

CF = Contrapartida Financeira;

B = Valor Econômico referente ao Benefício;

Ft = Fator de desconto, previsto no artigo 10 da Lei nº 12.349/1997.”

Laudo de avaliação do valor de mercado do terreno

Responsável técnico: A62339-3

LETÍCIA MIGUEL SANTOS
ARQUITETA E URBANISTA

RRT - 000000717-947

Resumo:

Para a determinação do valor unitário de terreno foi adotado o **Método Comparativo de Dados de Mercado** em conformidade com as Normas de Avaliação Vigentes.

Para o imóvel localizado na Rua Cotovia, 585,599,603,605 e 611, no bairro Moema apurou-se o **VALOR UNITÁRIO DE TERRENO = R\$ 6.954,79m²** (seis mil novecentos e cinquenta e quatro reais e setenta e nove centavos por metro quadrado), ou **EM NÚMEROS REDONDOS R\$ 6.955,00/m²** (seis mil novecentos e cinquenta e cinco reais por metro quadrado).

Data base: julho de 2018.

observação

Este método é amparado pelo *Método Comparativo de Dados de Mercado*, de acordo com a metodologia preconizada pela *Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) – Norma NBR 14.653-01 – Avaliação de Bens – Parte 01 – Procedimentos Gerais*, *Norma NBR 14.653-02 – Avaliação de Bens – Parte 02 – Imóveis Urbanos*, e a *do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo em sua Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011*.

O valor/m² de terreno apurado no Laudo foi o seguinte:

**vtm² = valor do metro quadrado de terreno apurado por Laudo = R\$ 6.954,79
data base jul /2018**

¹ “ IV .Outros parâmetros urbanísticos e edíficios solicitados pela Operação Urbana Centro, nos termos dos Art.s 3º e 4º da Lei nº 12.349/1997.”

Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO

Assim, o **Valor Econômico atribuído ao Benefício (B)** foi calculado, abaixo:

B = Benefício
B = 5.649,60 m² / CA básico 1 x R\$ valor de mercado m² de terreno x 0,7
B = (5.649,60 m² / 1,0) x (R\$ 6.954,79 x 0,7)
B = (5.649,60 m² x R\$ 4.868,3530)
B = R\$ 27.504.247,1088

O **Cálculo de Referência da Contrapartida Financeira** segue as etapas definidas no item 4.1. da NP 59.00/2016 e itens da Resolução CE / 006/2016, tendo como base no artº 10 da Lei 12.349/1997.

Conforme previsto no art. 8º da Lei 12.349/97, o cálculo do valor de referência da Contrapartida Financeira por potencial construtivo transferido deve ser definido pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.

Já o item 1.2 da Resolução 006/2016/Operação Urbana Centro e 4.1.2. da NP 59.00/2016 esclarecem que “o desconto (Ft) a ser aplicado poderá levar em consideração a atratividade do PCpt em relação às demais possibilidades de aquisição de potencial construtivo adicional (PCA) pelo cessionário”.

Fator adotado (ft desconto)	Benefício X fator desconto adotado	Valor em R\$
0,5	27.504.247,1088	13.752.123,5544
0,7	27.504.247,1088	19.252.972,9762
1,0	27.504.247,1088	27.504.247,1088

**Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO**

OPERAÇÃO URBANA CENTRO / VALOR DA OODC

UNO 1 - Via		UNO 1 - Alameda	
Área m²	1.000,00	Área m²	1.000,00
Valor m²	R\$ 6.314,40	Valor m²	R\$ 6.314,40
Valor Total	R\$ 6.314.400,00	Valor Total	R\$ 6.314.400,00

UNO 2 - Via		UNO 2 - Alameda	
Área m²	1.000,00	Área m²	1.000,00
Valor m²	R\$ 6.314,40	Valor m²	R\$ 6.314,40
Valor Total	R\$ 6.314.400,00	Valor Total	R\$ 6.314.400,00

UNO 3 - Via		UNO 3 - Alameda	
Área m²	1.000,00	Área m²	1.000,00
Valor m²	R\$ 6.314,40	Valor m²	R\$ 6.314,40
Valor Total	R\$ 6.314.400,00	Valor Total	R\$ 6.314.400,00

UNO 4 - Via		UNO 4 - Alameda	
Área m²	1.000,00	Área m²	1.000,00
Valor m²	R\$ 6.314,40	Valor m²	R\$ 6.314,40
Valor Total	R\$ 6.314.400,00	Valor Total	R\$ 6.314.400,00

QUADRO GERAL DE ÁREAS	
Área total	4.000,00
Área construída	0,00
Área disponível	4.000,00

CÁLCULO DO VALOR DA OODC OPERACIONAL	
Valor da OODC Operacional	R\$ 6.314.840,40
Valor da OODC Operacional com OODC	R\$ 6.314.840,40
Valor da OODC Operacional com OODC e Área Coberta da OODC	R\$ 6.314.840,40
Valor da OODC Operacional com OODC e Área Coberta da OODC e Área Coberta da OODC	R\$ 6.314.840,40

Valor da Compra de Potencial Construtivo Adicional por Outorga Onerosa R\$ 6.314.840,40

6. Parecer do GTT

**Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DO
Gerência de Gestão Operacional/GGO**



Ata de Reunião do Grupo de Trabalho / GTT

DATA
13/09/2018

SP-URBANISMO

154

NATUREZA DA PROPOSTA:
Operação Urbana Centro Processo **SEI 7810-0000609-0**

PROPONENTE: **Electra Engenharia e Geore Gerenciamento e Administração**
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: **Rua Cotovia 599, 603, 605, Indaiatuba, Vila Mariana**
CONTRIBUÍNTES: **041.158.0035-6; 041.158.0007-0**

DADOS DA PROPOSTA: cedente	Solicitação da Proposta (cessionário)
Solicitação de TPC — Transferência de Potencial Construtivo de ZEPEC- BIR	Área do terreno E = R 1.980,00m ²
Cedente - Mosteiro de São Bento, s/n	Área de doação calçada 96,80 m ²
Contribuinte - 001.049.0235-3	Terreno Remanesc. E = R 1.883,20 m ²
O PCpt a ser utilizado e deduzido da Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível do cedente (*) é de:	Benefício à doação de 290,40 m ²
PCpt = 3.156,64 m² (*)	Área Construída Total 14.602,74 m ²
(*) valor a ser descontado de próxima Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência a ser atualizada e emitida por DEUSO	Área Construída Computável 7.520,00 m ²
	Área Construída Equivalente (ACE) ou Potencial Construtivo Adicional (PCA) 5.648,60 m ²
	Área de Projeção 834,22 m ²
	Gabarito (altura) = 57,57 metros
	Vagas de veículos 127 R2v/ 2 PC0/10 motos/ 7 idosas/ 66 bikes / 2 utilitários nR
	TO = 44,30% / TP = 15% / CA final = 4,0
	Categoria de Uso = R2v / Nr 1-2
	Zona de Uso ZEU (16.402/2016)

Parecer do 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 (16.050/2014; 16.402/2016; 12.349/1997; NP-CE-59.00/2016; Resolução CE – 006/2016).

ENTIDADE	REPRESENTANTE
SÃO PAULO URBANISMO - SP- URBANISMO	
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB	
SECRETARIA MUNICIPAL DAS PREFEITURAS REGIONAIS - SMPR (SAR)	
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS - SIURB	
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA - SMC	
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL	
SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES - SMT	

**Diretoria de Gestão das Operações Urbanas/DGO
Gerência de Gestão Operacional/GGO**

A ser montada para a 155ª ordinária da CE DA ou CENTRO

Finalizando este relatório:

Juntamos este relatório ao processo para encaminhamento à deliberação da CE da OU CENTRO

Arqª Eneida Heck

Representante Titular da SP – Urbanismo no GTT

Arqª Priscila Souza Gyenge

Representante Suplente da SP – Urbanismo no GTT

Minuta TPC-OUCENTRO – revisão03ago2018_MF

Sugestões incorporadas nessa versão:

- Comentários SMUL/DEUSO_19JUL2018_Penha
- Comentários SMUL/DEUSO_19JUL2018_Rosane
- Aceitação do quadro 14 do PDE como valor de terreno
- Exclusão da necessidade de envio à CTLU, nos casos de TDC para fora da área da OUCENTRO

PORTARIA Nº XXX/2018/SMUL

Disciplina os procedimentos e documentação necessária ao protocolo de processos eletrônicos pelo sistema SEI para a apreciação de propostas de Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo (BIR), previstas no inciso II do art. 4º e art. 7º da lei nº 12.349, de 06 de junho de 1997 – Operação Urbana Centro

A SECRETÁRIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

RESOLVE:

Art. 1º A Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo (BIR), contido na área da Operação Urbana Centro, aprovada pela Lei nº 12.349 de 06 de junho de 1997, será realizada em duas etapas, na seguinte conformidade:

I - ETAPA 1 – Obtenção da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência pelo imóvel cedente – ZEPEC-BIR

II - ETAPA 2 – Obtenção da Certidão de Potencial Construtivo transferido pelo imóvel cessionário localizado dentro ou fora do perímetro da operação urbana centro

§ 1º. A área construída passível de transferência do imóvel cedente é calculada observadas as condições do Art. 7º da Lei 12.349, de 6 de junho de 1997, podendo ser transferida para um ou mais imóveis cessionários/receptores;

§ 2º. O potencial construtivo a ser transferido para fora do perímetro da Operação Urbana Centro deverá respeitar o Coeficiente de Aproveitamento máximo (CA Max) da zona de uso onde se encontra o imóvel cessionário / receptor, nos termos da Lei nº 16.402/16.

§ 3º. O potencial construtivo a ser transferido ficará vinculado ao imóvel cessionário, respeitando o projeto apresentado.

§ 4º. Os processos referentes às solicitações de que tratam os incisos I e II deste artigo deverão ser protocolados exclusivamente por meio do Sistema Eletrônico de Informações - SEI.

Minuta TPC-OUCENTRO – revisão03ago2018_MF

§ 5º. Os documentos deverão ser apresentados unicamente em formato digital, em arquivos individuais, no protocolo da SP-Urbanismo, preferencialmente protocolados em tecnologia OCR (Reconhecimento Óptico de Caracteres)

§ 6º. A abertura do processo administrativo estará sujeita a taxas estipuladas por legislação municipal, a serem pagas em agências bancárias ou casas lotéricas.

Art. 2º. Os imóveis cedentes, enquadrados como ZEPEC-BIR, inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro deverão protocolar pedido de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência em **endereçado a** SMUL/DEUSO, nos termos do Decreto nº 57.536 de 15 de dezembro de 2016 e Portaria nº 374/2017/SMUL, de 14 de dezembro de 2017.

Art. 3º. As propostas de Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo (BIR) localizado na área objeto da Operação Urbana Centro, nos termos da Lei Municipal 12.349/97, serão protocoladas na SP-Urbanismo pelo proprietário ou representante legal do imóvel cessionário/receptor, interessado em receber o potencial construtivo transferido de imóvel tombado enquadrado como BIR.

§ 1º: O protocolo de propostas de Transferência de Potencial Construtivo tratado no caput deste artigo deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

I – Documentos referentes aos proprietários ou representantes legais dos imóveis cedente e cessionário/receptor:

- a) Nos casos de propriedade de pessoa física:
 1. Cópia do RG e do CPF de todos os proprietários do imóvel.
- b) No caso de propriedade de pessoa jurídica:
 1. Cópia do RG e do CPF do representante legal da empresa;
 2. Cópia do estatuto ou contrato social atualizado e do comprovante de inscrição e de situação cadastral (CNPJ), acompanhado de ata de eleição da atual diretoria, para sociedades em ações e entidades sem fins lucrativos;
 3. Para as demais sociedades, contrato social acompanhado de sua última alteração ou consolidação.
- c) No caso de condomínio edilício:
 1. Ata de assembleia de aprovação unânime de todos os coproprietários, nos termos da lei específica;
 2. Convenção condominial.
- d) Nos casos de representação por procurador: além dos documentos elencados nos itens 'a', 'b' e 'c', apresentar original do instrumento de procuração com firma reconhecida dos outorgantes, contendo poderes específicos para a prática do ato, acompanhado de cópias do RG e CPF do procurador.

II – Documentos referentes aos imóveis cedente e cessionário/receptor:

1. Cópia da notificação ou recibo do IPTU do imóvel do exercício atual;
2. Certidão original de matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel atualizada, expedida a menos de 30 (trinta) dias constando, para os imóveis cedentes, a averbação de sua respectiva Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência.

Minuta TPC-OUCENTRO – revisão03ago2018_MF

- III – Cópia da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCpt) do imóvel tombado emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL ou de Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, quando for o caso
- IV – Cópia do Atestado de Conservação do Imóvel Tombado ou de Termo de Compromisso válido emitido pela Secretaria Municipal de Cultura - SMC, nos termos da Resolução 23/CONPRESP/2015 ou regulamentação equivalente;
- V – Cópia do projeto de edificação no qual conste o quadro de áreas conforme as categorias e subcategorias de uso constante no processo autuado na Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL para a obtenção de alvarás de aprovação e/ou de aprovação e execução do projeto cessionário/receptor;
- VI – Requerimento padronizado, solicitando a Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo, assinado pelos proprietários, representantes legais ou procuradores devidamente constituídos dos imóveis cedente e cessionário/receptor, conforme Anexo I desta Portaria;
- VII – Quadro de áreas resumido do empreendimento do imóvel cessionário/receptor, conforme Anexo II, devidamente assinado, e com firma reconhecida;
- VIII – Cálculo de referência da contrapartida financeira por potencial construtivo transferido, de acordo com o projeto de edificação apresentado em SMUL, conforme Anexo III desta Portaria;
- IX – Cálculo do valor de referência da outorga onerosa do imóvel receptor (em Reais por metro quadrado), de acordo com o projeto de edificação apresentado em SMUL, ~~conforme Anexo IV desta Portaria~~ conforme disposto no Art. 117 da Lei 16.050/2014

§ 2º. Para efeito do cálculo do valor de referência da contrapartida financeira, nos termos do Art. 10 da lei 12.349/97, consideram-se valores de mercado de terreno, nos termos do §1º, como sendo os valores do Quadro 14 - Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa do PDE

§3º. no caso de lotes com frente para distintas faces de uma mesma quadra, será utilizado o maior valor do metro quadrado de terreno fixado no Cadastro de Valores de Terreno para fins de Outorga Onerosa constante do Quadro 14 do PDE

§4º. Caso haja, para um mesmo imóvel cedente, duas ou mais propostas simultâneas de Transferência de Potencial Construtivo para imóveis cessionários / receptores distintos, as análises obedecerão à ordem do protocolo de cada uma.

§5º. Nos caso previstos no item anterior, se a data do protocolo for a mesma, e as transferências pretendidas excederem o PCpt constante na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência do imóvel tombado, caberá ao proprietário do imóvel cedente indicar a prioridade de atendimento.

Art. 4º. A SP-Urbanismo analisará a conformidade da documentação exigida no Art. 3º desta Portaria, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, usando o Anexo V desta Portaria para conferir a documentação.

I. Caso haja necessidade de esclarecimento ou complementação da documentação, a SP-Urbanismo expedirá comunicado ao interessado, por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade;

Minuta TPC-OUCENTRO – revisão03ago2018_MF

II. O interessado terá 30 (trinta) dias corridos, a partir da data da publicação, para protocolar resposta ao comunicado de que trata o inciso I, sob pena de ter o processo indeferido e arquivado.

III. A SP-Urbanismo terá 15 (quinze) dias corridos para concluir a análise documental com as informações e documentos apresentados.

IV. Ao final da análise, caso a documentação esteja em desconformidade com a proposta apresentada, será expedida decisão administrativa, por meio de despacho publicado no Diário Oficial da Cidade, cabendo um único recurso em 15 (quinze) dias corridos, contados da publicação, à autoridade imediatamente superior.

V. Em caso de deferimento do recurso hierárquico, o interessado deverá prestar os esclarecimentos necessários e/ou complementação da documentação, em 15 (quinze) dias corridos, contados da publicação da decisão no Diário Oficial da Cidade. A SP-Urbanismo concluirá a análise conforme disposto no inciso III.

VI. A decisão proferida em grau de recurso encerra definitivamente a instância administrativa.

Art. 5º Nos casos enquadrados nos inciso I, §§ 2º e 3º do Art. 123 da lei 16.050/2014 e § 5º do Art.24 da lei 16.402/2016, após o aceite da conformidade da documentação pela SP-Urbanismo nos termos do Art. 4º desta Portaria, SMUL/DEUSO expedirá Despacho Saneador, conforme Art. 9º do Decreto 57.536/2016.

§ 1º Exclusivamente para efeito da aplicação do disposto no § 5º do Artigo 24 da lei nº 16.402, de 2016, o valor da Contrapartida Financeira ~~por potencial construtivo transferido para o imóvel receptor será calculado tomando-se como o equivalente ao valor de referência da outorga onerosa do imóvel receptor (em Reais por metro quadrado) multiplicado pelo potencial construtivo transferido (em metros quadrados) recebido pelo imóvel receptor (ver Anexo IV desta Portaria~~ **de Outorga Onerosa para o imóvel receptor será calculado conforme o disposto no Art. 117 da Lei 16.050/2014.**

§ 2º. Verificado que o valor do potencial construtivo transferível solicitado é compatível com o valor apurado nos termos do § 5º do Artigo 24 da lei nº 16.402, de 2016, o pedido será deferido, prosseguindo na forma do Art. 7º desta lei.

Art. 6º. No caso de conformidade da documentação, a SP-Urbanismo expedirá decisão pela continuidade do processo, por meio de despacho publicado no Diário Oficial da Cidade, solicitando ao interessado a apresentação dos seguintes documentos, para que possa ser dado o início à análise urbanística:

I – Informação da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL referente aos índices e parâmetros urbanísticos do projeto em análise **de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo vigente à data do protocolamento do pedido de licenciamento do imóvel cessionário/receptor** e parâmetros a serem obtidos através da Certidão da Operação Urbana Centro;

II – Certidão de Diretrizes Para Solicitação de Alvará de Aprovação e Execução de Obra emitida por Secretaria Municipal de Transportes – SMT, nos casos em que o imóvel cessionário/receptor seja classificado como Polo Gerador de Tráfego nos termos dos Arts. 108 e 109 da Lei Municipal nº 16.402/2016 ;

Minuta TPC-OUCENTRO – revisão03ago2018_MF

III – Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV aprovado por Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA, nos casos em que o imóvel cessionário/receptor seja classificado como sujeito à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV nos termos dos Arts. 108 e 109 da Lei Municipal nº 16.402/2016 e Decreto nº 34.713/94.

~~IV – Laudo de avaliação a valor de mercado do metro quadrado de terreno do imóvel cessionário/receptor, conforme Normas Técnicas de Avaliação vigentes NBR 14653:1 – Procedimentos Gerais e NBR 14653:2 – Avaliação de Bens para Imóveis Urbanos, elaborado e assinado por perito avaliador contratado pelo interessado, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, com prazo de validade de até 6 meses.~~

Art. 7º. A proposta de Transferência de Potencial Construtivo, nos termos do Art. 7º da Lei nº 12.349/1997, será analisada pela SPURBANISMO conforme os seguintes aspectos urbanísticos e financeiros relativos ao imóvel cessionário/receptor:

- I. O impacto da implantação do empreendimento no sistema viário e na infraestrutura instalada;
- II. O uso e ocupação do solo existente na vizinhança visando à manutenção da qualidade ambiental e da paisagem urbana;
- III. Os parâmetros urbanísticos e cálculo do Potencial Construtivo Adicional conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) considerada no processo de licenciamento de SMUL;
- IV. Outros parâmetros urbanísticos e edifícios solicitados pela Operação Urbana Centro, nos termos dos Arts. 3º e 4º da Lei nº 12.349/1997;
- V. Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência do imóvel tombado ou de Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência emitido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, quando for o caso;
- VI. Cálculo de referência da contrapartida financeira por potencial construtivo transferido nos termos do Art. 4º, 7º e 10 da Lei 12.349/97 e Resolução 006/2016 / OPERAÇÃO URBANA CENTRO, expostos no Anexo III;
- ~~VII. O Laudo de Avaliação descrito no inciso IV do Art. 6º desta Portaria.~~

§ 1º. Em caso de dúvida ou de necessidade de complementação de informações na etapa de análise urbanística, será expedido comunicado para o interessado, por meio do Diário Oficial da Cidade, que deverá ser respondido no prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da data de publicação.

§ 2º. Em caso de necessidade da expedição de um novo comunicado, o prazo para atendimento será de no máximo até 10 (dez) dias a partir da data da publicação.

§ 3º. A análise dos aspectos urbanísticos deverá ser submetida ao Grupo Técnico de Trabalho - GTT, estabelecido pelo § 3º do Art. 17 da Lei nº 12.349/1997, que elaborará Parecer Técnico a ser encaminhado para deliberação pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, instituída pelo artigo 17 da mesma lei.

§ 4º. Para subsidiar a deliberação, a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro poderá consultar outros órgãos da administração pública municipal, estadual e federal e entidades civis.

Minuta TPC-OUCENTRO – revisão03ago2018_MF

§ 5. O valor de referência da Contrapartida Financeira por potencial construtivo transferido deve ser definido pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, conforme previsto no Art 8º e nos termos do Art. 10 da Lei 12.349/97.

Art. 8º. Se favorável ao prosseguimento da proposta, a Comissão Executiva publicará no Diário Oficial da Cidade Resolução de Encaminhamento para deliberação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, no prazo máximo 30 (trinta) dias após o parecer favorável.

§ 1º. As propostas de Transferência de Potencial Construtivo cujo imóvel cessionário/receptor localiza-se fora da área da Operação Urbana Centro, que atendem integralmente os parâmetros da Lei de Zoneamento de Plano Diretor, não precisarão ser submetidas à apreciação da CTLU.

§ 2º. As propostas enquadradas no parágrafo anterior, serão encaminhadas a SMUL/DEUSO, após deliberação da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro para emissão de Certidão de Potencial Construtivo Transferido para o imóvel cessionário/receptor e Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência para o imóvel cedente, atendendo o disposto nos Art.s 9º, 10, 11 e 12 do Decreto nº 57.536, de 15 de dezembro de 2016.

~~O cálculo do valor de referência da Contrapartida Financeira por potencial construtivo transferido deve ser definido pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, conforme previsto no Art 8º e nos termos do Art. 10 da Lei 12.349/97, para submissão da proposta à CTLU.~~

Art. 9º. Após a apreciação e aprovação ~~da proposta~~ **das propostas de Transferência de Potencial Construtivo cujo imóvel cessionário/receptor localiza-se dentro da área da Operação Urbana Centro**, a CTLU expedirá DESPACHO CTLU/SMUL que será encaminhado a SMUL/DEUSO para emissão de Certidão de Potencial Construtivo Transferido para o imóvel cessionário/receptor e Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência para o imóvel cedente, atendendo o disposto nos Art.s 9º, 10, 11 e 12 do Decreto nº 57.536, de 15 de dezembro de 2016.

Art. 10. ~~Caso o proprietário ou representante legal do bem tombado não possua condições de financiamento do projeto de restauro, o CONPRESP poderá autorizar nos termos do Art. 3º da Resolução nº 23/CONPRESP/2015, mediante justificativa, assinatura de Termo de Compromisso que tenha como objeto a elaboração do projeto de restauro, ficando a proposta de Transferência de Potencial Construtivo restrita ao suficiente para financiar o seu desenvolvimento.~~

§ 1. ~~Após a confecção do projeto de restauro, havendo saldo de PCpt, poderá ser protocolado nova proposta de Transferência de Potencial Construtivo tendo como objeto a realização da obra de restauro ou a manutenção/conservação do imóvel.~~

Art. 10. Com a juntada da Certidão de Potencial Construtivo Transferido o processo administrativo poderá ser encerrado.

Art. 11 Integram esta Portaria os seguintes anexos:

1. Anexo I - Requerimento de Transferência de Potencial Construtivo Adicional – Operação Urbana Centro;
2. Anexo II - Quadro Resumo Dos Benefícios Pleiteados Pelo Imóvel Cessionário / Receptor ,
3. Anexo III - Cálculo de referência da contrapartida financeira por potencial construtivo transferido (Resolução 006/2016/Operação Urbana Centro)

Minuta TPC-OUCENTRO – revisão03ago2018_MF

4. Anexo V - Listagem dos documentos.
5. ~~Anexo IV – Cálculo do valor de referência da outorga onerosa do imóvel receptor (em Reais por metro quadrado);~~

Art. 12. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação e substitui a Resolução 006/2016 / Operação Urbana Centro e a NP.59.00.

Minuta TPC-OUCENTRO – revisão03ago2018_MF

ANEXO I – REQUERIMENTO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL – OPERAÇÃO URBANA CENTRO

PROPONENTE/ PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL CESSIONÁRIO

NOME				
RG		CPF / CNPJ		
TELEFONE		E-MAIL		
ENDEREÇO				
Nº	COMPLEMENTO	CEP	CIDADE	ESTADO

IMÓVEL CEDENTE

IDENTIFICAÇÃO			
ENDEREÇO			
	Nº	COMPLEMENTO	CEP
Nº CONTRIBUINTE	Nº MATRÍCULA		

IMÓVEL CESSIONÁRIO / RECEPTOR

IDENTIFICAÇÃO			
ENDEREÇO			
	Nº	COMPLEMENTO	CEP
Nº CONTRIBUINTE	Nº MATRÍCULA		

PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL CEDENTE

Nome:

RG:

CPF/CNPJ:

(assinado com firma reconhecida)

PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL CESSIONÁRIO

Nome:

RG:

CPF/CNPJ:

(assinado com firma reconhecida)

São Paulo,/...../.....

Minuta TPC-OUCENTRO – revisão03ago2018_MF

ANEXO II – QUADRO RESUMO DOS BENEFÍCIOS PLEITEADOS PELO IMÓVEL CESSIONÁRIO / RECEPTOR

Modelos de quadro 5A e 5E da Portaria nº 221/SMUL-G/2017

Os modelos de quadros são apenas indicativos. Os quadros a serem apresentados deverão indicar apenas itens necessários ao projeto e documento de atividade edilícia.

PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL CESSIONÁRIO (assinatura com firma reconhecida)

Nome:

RG:

CPF/CNPJ:

São Paulo,/...../.....

ANEXO III - CÁLCULO DE REFERÊNCIA DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA POR POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERIDO (Resolução 006/2016/Operação Urbana Centro)

Etapas para o cálculo de referência da Contrapartida Financeira por potencial construtivo transferido:

I - Área Construída Equivalente (ACe) para imóvel cessionário

ACe = (VTP/VTc) x (CAC/CAp) x PCpt, onde:

ACe = área construída equivalente para o imóvel cessionário;

VTP = valor do metro quadrado do terreno do imóvel preservado constante da Planta Genérica de Valores;

VTc = valor do metro quadrado do terreno do imóvel cessionário constante da Planta Genérica de Valores;

CAC = coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso do imóvel cessionário;

CAp = 4 (quatro) = coeficiente de aproveitamento do terreno adotado na área da Operação Urbana Centro para os casos de transferência de potencial construtivo;

PCpt = potencial construtivo passível de transferência a ser debitado do total constante na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, em metros quadrados.

II - Valor Econômico referente ao Benefício (B):

B = ACe x Vtm x Fd, onde:

B = Valor Econômico referente ao Benefício;

ACe = área construída equivalente para o imóvel cessionário;

Vtm = valor do metro quadrado de terreno apurado em Laudo de Avaliação conforme Quadro 14 do PDE;

Fd = 0,7 (sete décimos) = Fator desvalorizante atribuído ao “terreno virtual”.

III - Valor de referência da Contrapartida Financeira por potencial construtivo transferido

CF = B x Ft, onde:

CF = Contrapartida Financeira;

B = Valor Econômico referente ao Benefício;

Ft = Fator de desconto, previsto no artigo 10 da Lei nº 12.349/1997.

Minuta TPC-OUCENTRO – revisão03ago2018_MF

ANEXO IV – Cálculo do valor de referência da outorga onerosa do imóvel receptor (em Reais por metro quadrado), conforme anexo I, da Portaria 018/SEL.G/2015, disponível no site:

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/licenciamentos/servicos/index.php?p=200334>

Minuta TPC-OUCENTRO – revisão03ago2018_MF

ANEXO IV - LISTAGEM DOS DOCUMENTOS

DOCUMENTOS REFERENTES AOS PROPRIETÁRIOS OU REPRESENTANTES LEGAIS DOS IMÓVEIS CEDENTES:

Nos casos de propriedade de pessoa física	cópia do RG e do CPF de todos os proprietários do imóvel	FOLHAS
No caso de propriedade de pessoa jurídica	cópia do RG e do CPF do representante legal da empresa	FOLHAS
	cópia do estatuto ou contrato social atualizado	FOLHAS
	cópia do comprovante de inscrição e de situação cadastral (CNPJ)	FOLHAS
	cópia de ata de eleição da atual diretoria, para sociedades em ações e entidades sem fins lucrativos	FOLHAS
No caso de condomínio edilício	ata de assembleia de aprovação unânime de todos os coproprietários, nos termos da lei específica	FOLHAS
	convenção condominial	FOLHAS
Nos casos de representação por procurador	cópias do RG e CPF do procurador	FOLHAS
	original do instrumento de procuração, contendo poderes específicos, com firma reconhecida dos outorgantes	FOLHAS

DOCUMENTOS REFERENTES AOS PROPRIETÁRIOS OU REPRESENTANTES LEGAIS DOS IMÓVEIS CESSIONÁRIO/RECEPTOR:

Nos casos de propriedade de pessoa física	cópia do RG e do CPF de todos os proprietários do imóvel	FOLHAS
No caso de propriedade de pessoa jurídica	cópia do RG e do CPF do representante legal da empresa	FOLHAS
	cópia do estatuto ou contrato social atualizado	FOLHAS
	cópia do comprovante de inscrição e de situação cadastral (CNPJ)	FOLHAS
	cópia de ata de eleição da atual diretoria, para sociedades em ações e entidades sem fins lucrativos	FOLHAS
No caso de condomínio edilício	ata de assembleia de aprovação unânime de todos os coproprietários, nos termos da lei específica	FOLHAS
	convenção condominial	FOLHAS
Nos casos de representação por procurador	cópias do RG e CPF do procurador	FOLHAS
	original do instrumento de procuração, contendo poderes específicos com firma reconhecida dos outorgantes	FOLHAS

Minuta TPC-OUCENTRO – revisão03ago2018_MF

DOCUMENTOS REFERENTES AOS IMÓVEIS CEDENTES

Cópia da notificação ou recibo do IPTU do imóvel do exercício atual	FOLHAS
Certidão original de matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel atualizada, expedida a menos de 30 (trinta) dias constando a averbação de sua respectiva Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência	FOLHAS
Cópia da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência do imóvel tombado emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL ou de Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, quando for o caso	FOLHAS
Cópia do Atestado de Conservação do Imóvel Tombado ou de Termo de Compromisso válido emitido pela Secretaria Municipal de Cultura - SMC	FOLHAS

DOCUMENTOS REFERENTES AOS IMÓVEIS CESSIONÁRIOS / RECEPTORES

Cópia da notificação ou recibo do IPTU do imóvel do exercício atual	FOLHAS
Certidão original de matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel atualizada, expedida a menos de 30 (trinta) dias	FOLHAS
Cópia do projeto de edificação no qual conste o quadro de áreas conforme as categorias e subcategorias de uso constante no processo autuado na Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL	FOLHAS

ANEXOS

Anexo I - Requerimento de Transferência de Potencial Construtivo Adicional – Operação Urbana Centro	FOLHAS
Anexo II - Quadro Resumo dos Benefícios Pleiteados pelo Imóvel Cessionário / Receptor	FOLHAS
Anexo III - Cálculo de referência da contrapartida financeira por potencial construtivo transferido (Resolução 006/2016/Operação Urbana Centro)	FOLHAS
Anexo IV – Cálculo do valor de referência da outorga onerosa do imóvel receptor (em Reais por metro quadrado)	FOLHAS

OPERAÇÃO URBANA CENTRO - QUADRO COMPARATIVO

PROPOSTA DE PORTARIA PARA DISCIPLINAR OS PROCEDIMENTOS E DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA AO PROTOCOLO DE PROCESSOS ELETRÔNICOS PELO SISTEMA SEI! PARA A APRECIÇÃO DE PROPOSTAS DE TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO DE BEM IMÓVEL REPRESENTATIVO (BIR), PREVISTAS NO INCISO II DO ART. 4º E ART. 7º DA LEI Nº 12.349, DE 06 DE JUNHO DE 1997 – OPERAÇÃO URBANA CENTRO

Critérios adotados:

- ✓ O imóvel cedente (BIR) solicita Declaração de Potencial Construtivo diretamente em SMUL;
- ✓ OUCENTRO analisa apenas as solicitações dos cessionários/receptores;
- ✓ Certidões que utilizam potencial construtivo transferido de Declarações posteriores ao PDE serão sujeitas ao Decreto Saneador;
- ✓ Para efeito do Decreto Saneador, o cálculo da contrapartida é feito pelo valor da Outorga Onerosa do PDE;
- ✓ O valor de mercado a ser considerado é o valor do Quadro 14 do PDE
- ✓ Transferência de Potencial Construtivo para fora da OUCENTRO, que segue os padrões da LPUOS, não deverão ser encaminhados à CTLU

Minuta de Portaria (1)	NORMA DE PROCEDIMENTOS - NP SP- URBANISMO 59.00, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2016	Decreto nº 57.536, de 15 de dezembro de 2016	Observações
(1) Versão que incorporou as seguintes alterações: Comentários SMUL/DEUSO_19JUL2018_Penha, Comentários SMUL/DEUSO_19JUL2018_Rosane, Aceitação do quadro 14 do PDE como valor de terreno e Exclusão da necessidade de envio à CTLU, nos casos de TDC para fora da área da OUCENTRO			
Disciplina os procedimentos e documentação necessária ao protocolo de processos eletrônicos pelo sistema SEI para a apreciação de propostas de Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo (BIR), previstas no inciso II do art. 4º e art. 7º da lei nº 12.349, de 06 de junho de 1997 – Operação Urbana Centro	1.1. A presente Norma de Procedimentos regulamenta o trâmite das propostas de Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo (BIR), previstas no inciso II do Art. 4º e Art. 7º da Lei nº 12.349, de 06 de Junho de 1997 – Operação Urbana Centro - para incentivar o restauro e conservação de imóveis tombados	Regulamenta a Transferência do Direito de Construir nos casos em que não há doação do imóvel cedente, prevista nos artigos 124 e 125 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – PDE	
Art. 1º A Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo (BIR), contido na área da Operação Urbana Centro, aprovada pela Lei nº 12.349 de 06 de junho de 1997, será realizada em duas etapas, na seguinte conformidade:	1.7. Esta NP se aplica às transferências do potencial construtivo regidas pela Lei nº 12.349/1997 para: I – imóveis cedentes tombados contidos na área objeto da Operação Urbana Centro, com ou sem necessidade de execução de obras de restauro e que possuam Declaração de PCpt; II – Para imóveis cessionários localizados dentro ou fora da área objeto da Operação Urbana Centro. 1.4. A Transferência de Potencial Construtivo é realizada em duas etapas:	Art. 2º A Transferência do Direito de Construir nos casos em que não há doação do imóvel cedente será realizada em duas etapas, na seguinte conformidade:	
I - ETAPA 1 – Obtenção da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência pelo imóvel cedente – ZEPEC-BIR	I – Emissão de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, constatação de que o imóvel reúne as condições exigidas para usufruir do benefício da transferência, bem como a determinação do montante de área passível de ser transferido	I – a constatação de que o imóvel reúne as condições exigidas para a medida, bem como a determinação do montante passível de ser transferido, mediante a emissão de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência	

		I – Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, declarando o potencial construtivo passível de transferência pelo imóvel particular emissor, calculado nos termos do artigo 125 do PDE, conforme modelos especificados nos Anexos II e III deste decreto	
II - ETAPA 2 – Obtenção da Certidão de Potencial Construtivo transferido pelo imóvel cessionário localizado dentro ou fora do perímetro da operação urbana centro	II – Emissão de Certidão de Potencial Construtivo Transferido para o cessionário, a efetivação total ou parcial da Transferência do Potencial Construtivo equivalente do imóvel cedente	II – a efetivação da transferência do potencial construtivo equivalente do imóvel cedente para o receptor, mediante a emissão de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo II – Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, certificando a transferência do potencial construtivo para o imóvel receptor, calculado nos termos do artigo 128 do PDE, conforme modelos especificados nos Anexos VI e VII deste decreto	
§ 1º. A área construída passível de transferência do imóvel cedente é calculada observadas as condições do Art. 7º da Lei 12.349, de 6 de junho de 1997, podendo ser transferida para um ou mais imóveis cessionários/receptores			
§ 2º. O potencial construtivo a ser transferido para fora do perímetro da Operação Urbana Centro deverá respeitar o Coeficiente de Aproveitamento máximo (CA Max) da zona de uso onde se encontra o imóvel cessionário / receptor, nos	1.5. A transferência de que trata o item 1.4., II deve respeitar o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pela legislação de regência para o imóvel cessionário		

termos da Lei nº 16.402/16.			
§ 3º. O potencial construtivo a ser transferido ficará vinculado ao imóvel cessionário, respeitando o projeto apresentado	1.6. O potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel cessionário, à área e ao uso declarados no projeto apresentado	I – o potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, à área do projeto e ao uso declarado, não sendo admitida transferência diversa	
§ 4º. Os processos referentes às solicitações de que tratam os incisos I e II deste artigo deverão ser protocolados exclusivamente por meio do Sistema Eletrônico de Informações - SEI			
§ 5º. Os documentos deverão ser apresentados unicamente em formato digital, em arquivos individuais, no protocolo da SP-Urbanismo, preferencialmente protocolados em tecnologia OCR (Reconhecimento Óptico de Caracteres)	2.2.1 As cópias mencionadas neste item devem ser autenticadas em cartório ou simples confrontadas com o documento original pelo servidor responsável pelo seu recebimento.		
§ 6º. A abertura do processo administrativo estará sujeita a taxas estipuladas por legislação municipal, a serem pagas em agências bancárias ou casas lotéricas			
Art. 2º. Os imóveis cedentes, enquadrados como ZEPEC-BIR, inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro deverão protocolar pedido de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência endereçado a SMUL/DEUSO, nos termos do Decreto nº 57.536 de 15 de dezembro de 2016 e Portaria nº 374/2017/SMUL, de 14 de dezembro de 2017	2.1.1. O proprietário ou representante legal do imóvel cedente, interessado em transferir potencial construtivo, deve protocolar na SP-Urbanismo proposta de participação na Operação Urbana Centro, contendo as informações e documentos detalhados no item 2.2		
Art. 3º. As propostas de Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo (BIR) localizado na área objeto da Operação Urbana Centro, nos termos da	2.1. As propostas de Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo (BIR) localizado na área objeto da Operação Urbana Centro,		

<p>Lei Municipal 12.349/97, serão protocoladas na SP-Urbanismo pelo proprietário ou representante legal do imóvel cessionário/receptor, interessado em receber o potencial construtivo transferido de imóvel tombado enquadrado como BIR</p>	<p>nos termos da Lei Municipal 12.349/97, são protocoladas na SP-Urbanismo</p>		
<p>§ 1º: O protocolo de propostas de Transferência de Potencial Construtivo tratado no caput deste artigo deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:</p>	<p>2.2. As propostas tratadas no item 2.1. devem ser protocoladas acompanhadas da documentação abaixo discriminada:</p>	<p>Art. 8º O requerimento de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, conforme modelo constante do Anexo IV deste decreto, deverá ser protocolado em DEUSO, instruído com os seguintes documentos</p>	
<p>I – Documentos referentes aos proprietários ou representantes legais dos imóveis cedente e cessionário/receptor:</p> <p>a) Nos casos de propriedade de pessoa física:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cópia do RG e do CPF de todos os proprietários do imóvel. <p>b) No caso de propriedade de pessoa jurídica:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cópia do RG e do CPF do representante legal da empresa; 2. Cópia do estatuto ou contrato social atualizado e do comprovante de inscrição e de situação cadastral (CNPJ), acompanhado de ata de eleição da atual diretoria, para sociedades em ações e entidades sem fins lucrativos; 3. Para as demais sociedades, contrato social acompanhado de sua última alteração ou consolidação. <p>c) No caso de condomínio edilício:</p>	<p>I – Documentos referentes aos proprietários ou representantes legais dos imóveis cedente e cessionário:</p> <p>a) <u>Nos casos de propriedade de pessoa física:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> a. cópia do RG e do CPF de todos os proprietários do imóvel. <p>b) <u>No caso de propriedade de pessoa jurídica:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> a. cópia do RG e do CPF do representante legal da empresa, acompanhadas da b. cópia do estatuto ou contrato social atualizado e do cartão do CNPJ. <p>c) <u>Nos casos de representação por procurador:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> a. além dos documentos elencados nos itens 'a' e 'b', b. original do instrumento de procuração com firma reconhecida dos outorgantes, contendo poderes específicos para a prática do ato, acompanhado de 	<p>dados do imóvel cedente/receptor:</p> <p>a) no caso de imóvel pertencente a pessoa física, cópia do RG e CPF de todos os proprietários do imóvel;</p> <p>b) no caso de condomínio edilício: ata de assembleia de aprovação unânime de todos os coproprietários, nos termos da lei específica;</p> <p>c) no caso de imóvel pertencente a pessoa jurídica:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. CNPJ e estatuto social, acompanhado de ata de eleição da atual diretoria, para sociedades em ações e entidades sem fins lucrativos; 2. para as demais sociedades, contrato social acompanhado de sua última alteração ou consolidação; 	

<p>1. Ata de assembleia de aprovação unânime de todos os coproprietários, nos termos da lei específica;</p> <p>2. Convenção condominial.</p> <p>d) Nos casos de representação por procurador: além dos documentos elencados nos itens 'a', 'b' e "c", apresentar original do instrumento de procuração com firma reconhecida dos outorgantes, contendo poderes específicos para a prática do ato, acompanhado de cópias do RG e CPF do procurador</p>	<p>c. cópias do RG e CPF do procurador.</p>	<p>d) caso haja representação por procurador, procuração firmada pelo(s) proprietário(s) e cópias do RG e CPF do procurador;</p>	
<p>II – Documentos referentes aos imóveis cedente e cessionário/receptor:</p> <p>1. Cópia da notificação ou recibo do IPTU do imóvel do exercício atual;</p> <p>2. Certidão original de matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel atualizada, expedida a menos de 30 (trinta) dias constando, para os imóveis cedentes, a averbação de sua respectiva Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência.</p>	<p>II – Documentos referentes aos imóveis cedente e cessionário:</p> <p>a) Cópia da notificação ou recibo do IPTU do imóvel do exercício atual;</p> <p>b) Certidão original de matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel atualizada, expedida a menos de 30 (trinta) dias.</p>	<p>e) cópia da notificação ou recibo do IPTU do imóvel do exercício atual;</p> <p>f) certidão de matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel dentro da validade prevista pelo órgão registral em relação à data do protocolo do pedido, constando a averbação de sua respectiva Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência</p>	
<p>III – Cópia da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCpt) do imóvel tombado emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL ou de Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, quando for o caso</p>	<p>IV – Cópia da Declaração de Potencial Construtivo do imóvel tombado emitida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU</p>	<p>g) cópia da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência ou de Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, quando for o caso</p>	
<p>IV – Cópia do Atestado de Conservação do Imóvel Tombado ou de Termo de Compromisso válido emitido pela Secretaria Municipal de Cultura - SMC, nos termos da Resolução 23/CONPRESP/2015 ou regulamentação equivalente;</p>	<p>V – Cópia do Atestado de Conservação do Imóvel Tombado, caso o imóvel cedente não necessite de obras de restauro</p>	<p>i) para os imóveis enquadrados como ZEPEC-BIR, também deverá ser apresentada cópia autenticada de Atestado de Conservação ou de Termo</p>	

		de Compromisso válido emitido pela Secretaria Municipal de Cultura – SMC, nos termos da Resolução 23/CONPRESP/2015 ou regulamentação equivalente	
V – Cópia do projeto de edificação no qual conste o quadro de áreas conforme as categorias e subcategorias de uso constante no processo autuado na Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL para a obtenção de alvarás de aprovação e/ou de aprovação e execução do projeto cessionário/receptor;	VIII –Cópia do projeto constante no processo autuado na Secretaria Municipal de Licenciamento – SEL para a obtenção de alvarás de aprovação e/ou de aprovação e execução do projeto do empreendimento, caso o cessionário esteja situado dentro da área objeto da Operação Urbana Centro	g) projeto da edificação no qual conste o quadro de áreas conforme as categorias e subcategorias de uso correspondentes às previstas no Capítulo I do Título V da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo (LPUOS).	
VI – Requerimento padronizado, solicitando a Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo, assinado pelos proprietários, representantes legais ou procuradores devidamente constituídos dos imóveis cedente e cessionário/receptor, conforme Anexo I desta Portaria;	III – Requerimento padronizado, solicitando a Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo, assinado pelos proprietários, representantes legais ou procuradores devidamente constituídos dos imóveis cedente e cessionário, conforme Anexo I dessa Norma		
VII – Quadro de áreas resumido do empreendimento do imóvel cessionário/receptor, conforme Anexo II, devidamente assinado, e com firma reconhecida;	VI – Quadro de áreas resumido do empreendimento do imóvel cessionário, conforme Anexo II e o cálculo da Área Construída Equivalente (ACe)	g) projeto da edificação no qual conste o quadro de áreas conforme as categorias e subcategorias de uso correspondentes às previstas no Capítulo I do Título V da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo	

		(LPUOS).	
VIII – Cálculo de referência da contrapartida financeira por potencial construtivo transferido, de acordo com o projeto de edificação apresentado em SMUL, conforme Anexo III desta Portaria;			
IX – Cálculo do valor de referência da outorga onerosa do imóvel receptor (em Reais por metro quadrado), de acordo com o projeto de edificação apresentado em SMUL, conforme o disposto no Art. 117 da Lei 16.050/2014			
§ 2º. Para efeito do cálculo do valor de referência da contrapartida financeira, nos termos do Art. 10 da lei 12.349/97, consideram-se valores de mercado de terreno, nos termos do §1º, como sendo os valores do Quadro 14 - Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa do PDE.		Art. 21. Aos requerimentos de Certidões de Transferência de Potencial Construtivo formulados com base em Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedidas até 31 de julho de 2014, será aplicada a fórmula prevista pelo artigo 128 do PDE, devendo ser adotado o Quadro 14 do citado Plano e, como data de referência, 1º de agosto de 2014. Art. 22. No caso de Transferência do Direito de Construir nos termos do Decreto nº 47.272, de 12 de maio de 2006, deverão ser adotados os valores unitários estabelecidos no Quadro 14 do PDE	
§3º. no caso de lotes com frente para distintas faces de uma mesma quadra, será utilizado o maior valor do metro		IV – no caso de lotes com frente para distintas faces de uma mesma quadra,	

quadrado de terreno fixado no Cadastro de Valores de Terreno para fins de Outorga Onerosa constante do Quadro 14 do PDE		será utilizado o maior valor do metro quadrado de terreno fixado no Cadastro de Valores de Terreno para fins de Outorga Onerosa constante do Quadro 14 do PDE	
§4º. Caso haja, para um mesmo imóvel cedente, duas ou mais propostas simultâneas de Transferência de Potencial Construtivo para imóveis cessionários / receptores distintos, as análises obedecerão à ordem do protocolo de cada uma.	2.2.2. Caso haja, para um mesmo imóvel cedente, duas ou mais propostas simultâneas de Transferência de Potencial Construtivo para imóveis cessionários distintos, as análises obedecerão à ordem do protocolo de cada uma		
§5º. Nos caso previstos no item anterior, se a data do protocolo for a mesma, e as transferências pretendidas excederem o PCpt constante na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência do imóvel tombado, caberá ao proprietário do imóvel cedente indicar a prioridade de atendimento.	2.2.3. Nos caso previstos no item anterior, se a data do protocolo for a mesma, e as transferências pretendidas excederem o PCpt constante na Declaração, caberá ao cedente indicar a prioridade de atendimento		
Art. 4º. A SP-Urbanismo analisará a conformidade da documentação exigida no Art. 3º desta Portaria, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, usando o Anexo V desta Portaria para conferir a documentação.	3.1. A SP-Urbanismo deverá analisar a conformidade da documentação exigida no item 2.2. desta Norma, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos da data do protocolo de recebimento, usando o Anexo III desta Norma para conferir a documentação protocolada nos termos dos itens 2.1. e 2.2.	§ 1º Recebido o requerimento a que se refere o "caput" deste artigo, no prazo de 15 (quinze) dias, DEUSO deverá analisar os documentos apresentados e prosseguir na seguinte conformidade	
I. Caso haja necessidade de esclarecimento ou complementação da documentação, a SP-Urbanismo expedirá comunicado ao interessado, por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade;	3.1.1. Caso haja necessidade de esclarecimento ou complementação da documentação, a SP-Urbanismo expedirá um único comunicado ao interessado por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade para fins de conclusão da análise documental. nos termos do item 2.2., desta Norma	I – caso os documentos apresentados não estejam conformes, DEUSO comunicará o interessado, por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade, para fins de regularização, no prazo de 30 trinta dias	

<p>II. O interessado terá 30 (trinta) dias corridos, a partir da data da publicação, para protocolar resposta ao comunicado de que trata o inciso I, sob pena de ter o processo indeferido e arquivado.</p>	<p>3.1.2. O interessado terá 30 (trinta) dias corridos, a partir da data da publicação, para responder ao comunicado de que trata o 3.1.1., sob pena de ter o processo indeferido e arquivado</p>		
<p>III. A SP-Urbanismo terá 15 (quinze) dias corridos para concluir a análise documental com as informações e documentos apresentados.</p>	<p>3.1.3 A SP-Urbanismo terá 10 (dez) dias corridos para concluir a análise documental com as informações e documentos apresentados por solicitação no comunicado.</p>		
<p>IV. Ao final da análise, caso a documentação esteja em desconformidade com a proposta apresentada, será expedida decisão administrativa, por meio de despacho publicado no Diário Oficial da Cidade, cabendo um único recurso em 15 (quinze) dias corridos, contados da publicação, à autoridade imediatamente superior.</p>	<p>3.1.4 Ao final da análise, caso a documentação esteja em desconformidade com a proposta apresentada, será expedida decisão por meio de despacho publicado no Diário Oficial da Cidade, com prazo para recurso hierárquico de 15 (quinze) dias</p>	<p>§ 3º Se os documentos apresentados atestarem a inviabilidade da transferência, o pedido será indeferido</p>	
<p>V. Em caso de deferimento do recurso hierárquico, o interessado deverá prestar os esclarecimentos necessários e/ou complementação da documentação, em 15 (quinze) dias corridos, contados da publicação da decisão no Diário Oficial da Cidade. A SP-Urbanismo concluirá a análise conforme disposto no inciso III</p>			
<p>VI. A decisão proferida em grau de recurso encerra definitivamente a instância administrativa</p>			
<p>Art. 5º Nos casos enquadrados nos inciso I, §§ 2º e 3º do Art. 123 da lei 16.050/2014 e § 5º do Art.24 da lei 16.402/2016, após o aceite da conformidade da documentação pela SP-Urbanismo nos termos do Art. 4º desta Portaria, SMUL/DEUSO expedirá Despacho Saneador, conforme Art. 9º do Decreto 57.536/2016.</p>		<p>II – verificada a conformidade dos documentos, DEUSO publicará, no Diário Oficial da Cidade, no prazo referido no “caput” deste parágrafo, Despacho Saneador que ateste a sua regularidade, conforme modelo</p>	

		constante do Anexo V deste decreto	
§ 1º Exclusivamente para efeito da aplicação do disposto no § 5º do Artigo 24 da lei nº 16.402, de 2016, o valor da Contrapartida Financeira de Outorga Onerosa para o imóvel receptor será calculado conforme o disposto no Art. 117 da Lei 16.050/2014			
§ 2º. Verificado que o valor do potencial construtivo transferível solicitado é compatível com o valor apurado nos termos do § 5º do Artigo 24 da lei nº 16.402, de 2016, o pedido será deferido, prosseguindo na forma do Art. 7º desta lei		Art. 10. Verificado que o valor do potencial construtivo transferível solicitado é compatível com o valor apurado nos termos do § 5º do artigo 24 da Lei nº 16.402, de 2016, o pedido será deferido, prosseguindo-se na forma do artigo 12 deste decreto	
Art. 6º. No caso de conformidade da documentação, a SP-Urbanismo expedirá decisão pela continuidade do processo, por meio de despacho publicado no Diário Oficial da Cidade, solicitando ao interessado a apresentação dos seguintes documentos, para que possa ser dado o início à análise urbanística	3.2 No caso de conformidade da documentação, a SP-Urbanismo expedirá decisão pela continuidade do processo, por meio de despacho publicado no Diário Oficial da Cidade, solicitando ao interessado a apresentação dos seguintes documentos, para que possa ser dado o início à análise urbanística:		
I – Informação da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL referente aos índices e parâmetros urbanísticos do projeto em análise de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo vigente à data do protocolamento do pedido de licenciamento do imóvel cessionário/receptor e parâmetros a serem obtidos através da Certidão da Operação Urbana Centro	I – Informação da Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL de que o projeto é considerado em ordem para aprovação, nos casos em que a legislação vigente não enquadrar os usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais, nos termos dos Arts. 108 e 109 da Lei Municipal nº 16.402/2016 e, portanto, não exigir documentação especial		
II – Certidão de Diretrizes Para Solicitação de Alvará de	II – Cópia autenticada ou com conferência com o		

<p>Aprovação e Execução de Obra emitida por Secretaria Municipal de Transportes – SMT, nos casos em que o imóvel cessionário/receptor seja classificado como Polo Gerador de Tráfego nos termos dos Arts. 108 e 109 da Lei Municipal nº 16.402/2016</p>	<p>original pelo servidor responsável pelo recebimento da Certidão de Diretrizes Para Solicitação de Alvará de Aprovação e Execução de Obra emitida por Secretaria Municipal de Transportes – SMT, nos casos em que o imóvel cessionário seja classificado como Polo Gerador de Tráfego nos termos dos Arts. 108 e 109 da Lei Municipal nº 16.402/2016</p>		
<p>III – Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV aprovado por Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA, nos casos em que o imóvel cessionário/receptor seja classificado como sujeito à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV nos termos dos Arts. 108 e 109 da Lei Municipal nº 16.402/2016 e Decreto nº 34.713/94</p>	<p>III – Cópia autenticada ou com conferência com o original pelo servidor responsável pelo recebimento do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV aprovado por Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA, nos casos em que o imóvel cessionário seja classificado como sujeito à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV nos termos dos Arts. 108 e 109 da Lei Municipal nº 16.402/2016 e Decreto nº 34.713/94</p>		
<p>Art. 7º. A proposta de Transferência de Potencial Construtivo, nos termos do Art. 7º da Lei nº 12.349/1997, será analisada pela SPURBANISMO conforme os seguintes aspectos urbanísticos e financeiros relativos ao imóvel cessionário/receptor:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. O impacto da implantação do empreendimento no sistema viário e na infraestrutura instalada; II. O uso e ocupação do solo existente na vizinhança visando à manutenção da qualidade ambiental e da paisagem urbana; III. Os parâmetros urbanísticos e cálculo do Potencial Construtivo Adicional conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) considerada no 	<p>3.3. A SP-Urbanismo analisará a proposta de Transferência de Potencial Construtivo nos termos do Art. 7º da Lei nº 12.349/1997, conforme os seguintes aspectos urbanísticos relativos ao imóvel cessionário:</p> <ul style="list-style-type: none"> I - O impacto da implantação do empreendimento no sistema viário e na infraestrutura instalada; II - O uso e ocupação do solo existente na vizinhança visando à manutenção da qualidade ambiental e da paisagem urbana; III – Cálculo do PCpt constante na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência; IV – Cálculos referentes à Área Construída Equivalente (ACe) ao Valor Econômico atribuído ao Benefício (B), 		

<p>processo de licenciamento de SMUL;</p> <p>IV. Outros parâmetros urbanísticos e edílios solicitados pela Operação Urbana Centro, nos termos dos Arts. 3º e 4º da Lei nº 12.349/1997;</p> <p>V. Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência do imóvel tombado ou de Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência emitido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, quando for o caso;</p> <p>VI. Cálculo de referência da contrapartida financeira por potencial construtivo transferido nos termos do Anexo III;</p>	<p>nos termos do Art. 10 da Lei nº 12.349/1997 e de que trata o item 4.1. desta Norma, expostos no Anexo II;</p> <p>V – Os parâmetros urbanísticos permitidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) vigente, exposto no Anexo II desta Norma;</p> <p>VI – Outros parâmetros urbanísticos e edílios solicitados pela Operação Urbana Centro, nos termos dos Arts. 3º e 4º da Lei nº 12.349/1997;</p> <p>VII – Potencial Construtivo Adicional (PCA) , exposto no Anexo II;</p> <p>VIII – O Laudo de Avaliação do valor de mercado de terreno, bem como o valor unitário de terreno obtido.</p>		
<p>§ 1º. Em caso de dúvida ou de necessidade de complementação de informações na etapa de análise urbanística, será expedido comunicado para o interessado, por meio do Diário Oficial da Cidade, que deverá ser respondido no prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da data de publicação</p>	<p>3.3.2. Em caso de dúvida ou de necessidade de complementação de informações na etapa de análise urbanística, será expedido comunicado para o Interessado, por meio do Diário Oficial da Cidade, que deverá ser respondido no prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da data de publicação</p>		
<p>§ 2º. Em caso de necessidade da expedição de um novo comunicado, o prazo para atendimento será de no máximo até 10 (dez) dias a partir da data da publicação</p>	<p>3.3.3. Em caso de necessidade da expedição de um novo comunicado, o prazo para atendimento será de no máximo até 10 (dez) dias a partir da data da publicação</p>		
<p>§ 3º. A análise dos aspectos urbanísticos deverá ser submetida ao Grupo Técnico de Trabalho - GTT, estabelecido pelo § 3º do Art. 17 da Lei nº 12.349/1997, que elaborará Parecer Técnico a ser encaminhado para deliberação pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, instituída pelo artigo 17 da mesma lei.</p>	<p>3.4. A análise técnica deverá ser submetida ao Grupo Técnico de Trabalho, estabelecido pelo § 3º do artigo 17 da Lei nº 12.349/1997, que elaborará parecer técnico a ser encaminhado para deliberação pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, instituída pelo artigo 17 da mesma lei</p>		

<p>§ 4º. Para subsidiar a deliberação, a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro poderá consultar outros órgãos da administração pública municipal, estadual e federal e entidades civis</p>	<p>3.4.1. Caso julgue necessário, para subsidiar a deliberação, a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro poderá consultar outros órgãos da administração pública municipal, estadual e federal e entidades civis</p>		
<p>§ 5. O valor de referência da Contrapartida Financeira por potencial construtivo transferido deve ser definido pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, conforme previsto no Art 8º e nos termos do Art. 10 da Lei 12.349/97</p>		<p>Art. 16. Para a emissão de cada Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, DEUSO aplicará a fórmula prevista no artigo 128 do PDE tomando por base os dados constantes da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência originalmente expedida</p>	<p>O Art. 128 do PDE trata apenas dos valores de equivalência de área e não de valores financeiros</p>
<p>Art. 8º. Se favorável ao prosseguimento da proposta, a Comissão Executiva publicará no Diário Oficial da Cidade Resolução de Encaminhamento para deliberação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, no prazo máximo 30 (trinta) dias após o parecer favorável</p>	<p>3.5. Se favorável ao prosseguimento da proposta, a Comissão Executiva publicará no Diário Oficial da Cidade Resolução de Encaminhamento para deliberação de CTLU</p>		
<p>§ 1º. As propostas de Transferência de Potencial Construtivo cujo imóvel cessionário/receptor localiza-se fora da área da Operação Urbana Centro, que atendem integralmente os parâmetros da Lei de Zoneamento de Plano Diretor, não precisarão ser submetidas à apreciação da CTLU</p>			
<p>§ 2º. As propostas enquadradas no parágrafo anterior, serão encaminhadas a SMUL/DEUSO, após deliberação da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro para emissão de Certidão de Potencial Construtivo Transferido para o imóvel cessionário/receptor e Declaração de Saldo de</p>			

<p>Potencial Construtivo Passível de Transferência para o imóvel cedente, atendendo o disposto nos Art.s 9º, 10, 11 e 12 do Decreto nº 57.536, de 15 de dezembro de 2016</p>			
<p>Art. 9º. Após a apreciação e aprovação das propostas de Transferência de Potencial Construtivo cujo imóvel cessionário/receptor localiza-se dentro da área da Operação Urbana Centro, a CTLU expedirá DESPACHO CTLU/SMUL que será encaminhado a SMUL/DEUSO para emissão de Certidão de Potencial Construtivo Transferido para o imóvel cessionário/receptor e Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência para o imóvel cedente, atendendo o disposto nos Art.s 9º, 10, 11 e 12 do Decreto nº 57.536, de 15 de dezembro de 2016</p>			
<p>Art. 10. Com a juntada da Certidão de Potencial Construtivo Transferido o processo administrativo poderá ser encerrado</p>			
<p>Art. 11 Integram esta Portaria os seguintes anexos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anexo I - Requerimento de Transferência de Potencial Construtivo Adicional – Operação Urbana Centro; 2. Anexo II - Quadro Resumo Dos Benefícios Pleiteados Pelo Imóvel Cessionário / Receptor , 3. Anexo III - Cálculo de referência da contrapartida financeira por potencial construtivo transferido 4. Anexo V - Listagem dos documentos. 		<p>Art. 24. Integram este decreto os seguintes anexos:</p> <p>I – Anexo I: Requerimento de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência sem doação de imóvel cedente;</p> <p>II – Anexo II: Modelo de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência sem doação de imóvel cedente – ZEPEC-BIR / ZEPEC-APC;</p> <p>III – Anexo III: Modelo de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência sem doação de imóvel</p>	

		<p>cedente – ZEPAM;</p> <p>IV – Anexo IV: Requerimento de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo sem doação de imóvel cedente;</p> <p>V – Anexo V: Modelo de Despacho Saneador;</p> <p>VI – Anexo VI: Modelo de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo sem doação de imóvel cedente – ZEPEC- -BIR / ZEPEC-APC;</p> <p>VII – Anexo VII: Modelo de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo sem doação de imóvel cedente – ZEPAM;</p> <p>VIII – Anexo VIII: Modelo de Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência sem doação de imóvel cedente – ZEPEC- BIR/ZEPEC-APC;</p> <p>IX – Anexo IX: Modelo de Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência sem doação de imóvel cedente – ZEPAM;</p> <p>X – Anexo X: Modelo de Extrato de Potencial Construtivo Transferido.</p>	
<p>Art. 12. Esta Portaria entra em vigor na data de sua</p>			

publicação e substitui a Resolução006/2016/Operação Urbana Centro e a NP.59.00.			
---	--	--	--

Não foram incorporados à Portaria os seguintes itens da NP SP-URBANISMO 59.00, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2016:

CONSIDERANDO que a preservação dos imóveis tombados, definidos no inciso I do artigo 63 da Lei nº 16.050/2014 – Plano Diretor Estratégico – PDE como Bens Imóveis Representativos, é de suma importância para a história e a memória do Município de São Paulo, em especial os inseridos na área objeto da Operação Urbana Centro, e enquadrados pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, aprovada pela Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016;

CONSIDERANDO o objetivo específico de incentivar a preservação dos imóveis tombados localizados na área objeto da Operação Urbana Centro, por meio da autorização de Transferência do Potencial Construtivo, incentivo previsto na Lei nº 12.349, de 06 de Junho de 1997;

CONSIDERANDO a necessidade de simplificar os procedimentos para efetivar a Transferência do Potencial Construtivo de imóveis tombados contidos na área objeto da Operação Urbana Centro;

CONSIDERANDO a necessidade de adequar a norma de análise de propostas da Operação Urbana Centro às alterações provenientes da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, principalmente no que se refere às nomenclaturas;

CONSIDERANDO que as legislações referentes à Transferência de Potencial Construtivo e demais leis de incentivo ao imóvel preservado almejam o bom estado de conservação das edificações de valor histórico;

CONSIDERANDO a submissão deste texto à Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, nos termos da Resolução 005/2016, publicada na página 85 do DOC de 14 de dezembro de 2016, competência estabelecida pelo § 1º do artigo 8º da Lei da Operação Urbana Centro – Lei 12.349/97;

A Diretoria Executiva da São Paulo Urbanismo, reunida em 23 de dezembro de 2016, nos termos da Resolução de Diretoria RD DGO – 005/2016, nos termos das competências estabelecidas no § 1º do artigo 8º da Lei Municipal 12.349/97, e item 5 da Cláusula 16ª do anexo único do Decreto nº 52.063, de 30 de dezembro de 2010, RESOLVE tornar pública Norma de Procedimentos, nos seguintes termos:

1. DOS CONCEITOS E COMPETÊNCIAS

.1.2. Considera-se, para fins desta Norma:

I – Imóvel cedente: aquele ao qual é admitida, após a emissão de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência de Bem Imóvel Representativo (BIR) por SMDU, a possibilidade de Transferência de Potencial Construtivo, desde que enquadrado como BIR e tombado pelos órgãos de preservação competentes;

II – Imóvel cessionário: aquele ao qual será admitido, mediante análise por SP-Urbanismo e após emissão de Certidão de Potencial Construtivo Transferido por Comissão Técnica de Legislação Urbanística -CTLU, receber o potencial construtivo transferido de imóvel tombado enquadrado como BIR, conforme as disposições da Lei nº 12.349/1997 e do Plano Diretor Estratégico - PDE (Lei nº 16.050/2014);

III – Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCpt): quantidade de metros quadrados que podem ser transferidos do imóvel cedente, podendo ser compreendido como:

- a) A totalidade do Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCpt), para fins do cálculo previsto nos incisos I e II do artigo 7º da Lei nº 12.349/1997 e no item 4.1 desta Norma;
- b) O montante de área construída a ser transferida do imóvel cedente para o cessionário, podendo ser total ou parcial em relação à totalidade prevista na alínea anterior, a ser utilizado no cálculo da Contrapartida Financeira no item 4.1 desta Norma.

IV – ZEPEC-BIR: Porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda de seus elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas e lotes, definidas pelo inciso I do Art. 63 da Lei nº 16.050/2014, tombadas pelos órgãos de preservação competentes, em atualização ao termo Z8-200 disposto no caput do Art. 7º da Lei nº 12.349/1997;

V – Termo de Compromisso para Fins de Transferência de Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo (BIR): Termo elaborado pela Secretaria Municipal de Cultura - SMC, conforme parâmetros definidos pelo CONPRESP, para determinar o escopo de intervenções de restauro e conservação do bem tombado, em decorrência da autorização para transferência de seu potencial construtivo, a ser assinado entre a SMC ou órgão por ela designado, e o proprietário ou responsável legal pelo bem tombado, nos termos da Resolução nº 023/CONPRESP/2015;

VI – Atestado de Conservação do Imóvel Tombado: documento emitido pela SMC, nos termos da Resolução nº 023/CONPRESP/2015, para os imóveis que se encontram em bom estado de conservação, nas seguintes condições:

- a) Sem necessidade de realização de obras de restauro; ou
- b) Após a conclusão das obras de restauro possibilitadas pelo Termo de Compromisso para Fins de Transferência de Potencial Construtivo - TPC;

VII – Restauro, conservação e adequação do imóvel tombado: conjunto de ações que garantem ou levam ao bom estado de conservação do imóvel tombado, podendo incluir obras e intervenções agudas de restauração, bem como obras e ações pontuais para a manutenção do bom estado de conservação, inclusive visando a adequação do imóvel às normas de acessibilidade universal e de segurança contra incêndio.

1.3. Nos termos da legislação, são competentes para atuar no processo de Transferência de Potencial Construtivo os seguintes órgãos e entidades municipais:

I – São Paulo Urbanismo: autua e instrui o processo administrativo e emite parecer técnico para subsidiar a deliberação da Comissão Executiva acerca das propostas de Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo (BIR) localizado na área de abrangência da Operação Urbana Centro;

II – Secretaria Municipal de Cultura – SMC, por meio do Departamento do Patrimônio Histórico - DPH e do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP: órgão competente responsável pelas diretrizes de preservação e pela fiscalização da execução das obras de restauro e de conservação do imóvel preservado de que trata o § 4º do Art. 7º da Lei nº 12.349/1997, conforme o exposto na Lei nº 10.032/1985;

III – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU: órgão competente pelo controle e fiscalização de transferência de potencial construtivo, bem como pelos procedimentos necessários às emissões de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e de Certidão de Potencial Construtivo Transferido, nos termos do § 7º do Art. 7º e § 2º do Art. 9º da Lei nº 12.349/1997, bem como nos termos da Lei nº 16.050/2014;

IV – Comissão Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, antiga Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU, : colegiado representativo responsável pela aprovação das propostas de transferência de potencial construtivo, no âmbito da Lei nº 12.349/1997, nos termos do seu Art. 8º, §2º.

(...)

2.1.2. O imóvel cedente não poderá, em nenhuma hipótese, ser também o imóvel cessionário.

(...)

VII – Cópia do comprovante de autuação de processo na Secretaria Municipal de Licenciamento – SEL para a obtenção de alvarás de aprovação e/ou de aprovação e execução do projeto do empreendimento;

(...)

2.2.4. Concluída a Transferência de Potencial Construtivo para o cessionário, havendo saldo de PCpt, será emitida Declaração de Saldo de PCpt por SMDU

(...)

I - Laudo de Avaliação válido do valor de mercado do metro quadrado de terreno do imóvel cessionário, elaborado e assinado por perito avaliador devidamente acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT a ser contratado pelo interessado, de acordo com as normas técnicas da ABNT e demais cabíveis;

(...)

.5.1. As propostas serão apreciadas e encaminhadas à CTLU no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados a partir da autuação da proposta.

(...)

I - Laudo de Avaliação válido do valor de mercado do metro quadrado de terreno do imóvel cessionário, elaborado e assinado por perito avaliador devidamente acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT a ser contratado pelo interessado, de acordo com as normas técnicas da ABNT e demais cabíveis;

(...)

3.5.2. O prazo de que trata o item 3.5.1. será suspenso sempre que for expedido comunicado ao interessado por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade, devendo ser retomado a partir do protocolo das respectivas respostas.

3.6. Após a apreciação da proposta e publicação da decisão de CTLU, o interessado proprietário ou representante legal do imóvel cedente que não possuir o Atestado de Conservação do Imóvel Tombado, segundo a alínea “a” do inciso VI do item 1.2. desta Norma, deve apresentar a decisão de CTLU à SMC para a elaboração do Termo de Compromisso para Fins de Restauo.

3.6.1. Caso o proprietário ou representante legal do bem tombado não possua condições de financiamento do projeto de restauro, o CONPRESP poderá autorizar, nos termos do Art. 2º da RESOLUÇÃO Nº 23/CONPRESP/2015, mediante justificativa, Termo de Compromisso que tenha como objeto a elaboração do projeto de restauro, ficando a Transferência de Potencial Construtivo restrita ao suficiente para financiar o seu desenvolvimento.

3.6.2. Após a confecção do projeto de restauro elaborado nos termos do item 3.6.1., havendo saldo de PCpt, poderá ser apresentada nova proposta de Transferência de Potencial Construtivo tendo como objeto a realização da obra de restauro ou a manutenção/conservação do imóvel.

3.7. Em atendimento à exigência prevista no § 9º do Art. 7º da Lei nº 12.349/1997, uma vez concluídas as obras de restauro assumidas no Termo de Compromisso, o interessado deverá apresentar à SPUrbanismo cópia autenticada ou simples confrontada com o original pelo servidor responsável pelo seu recebimento do Atestado de Conservação do Imóvel Tombado para ser juntado ao Processo Administrativo referente à Transferência de Potencial Construtivo.

4. DO CÁLCULO DE REFERÊNCIA DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

4.1. O cálculo do valor de referência da Contrapartida Financeira por potencial construtivo transferido deve ser definido pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, conforme previsto no artigo 8º da Lei 12.349/97, para submissão da proposta à CTLU.

4.2. O Termo de Compromisso para Fins de Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo (BIR) deverá ser assinado pelas partes em 3 (três) vias, conforme as seguintes finalidades:

I – 1 (uma) via a ser objeto de acompanhamento pela SMC;

II – 1 (uma) via a ser entregue ao interessado ou procurador devidamente constituído;

III – 1 (uma) via a ser juntada ao processo administrativo de Transferência do Potencial Construtivo protocolado em SP-Urbanismo;

5. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

5.1. Para os processos que já se encontram em andamento, a SP-Urbanismo poderá expedir comunique-se para a complementação de documentos e esclarecimentos para os casos dos procedimentos já iniciados na vigência das normas anteriores, devendo ser atendido pelo Interessado no prazo de até 30 (trinta) dias mediante publicação no DOC, sob pena de indeferimento e arquivamento dos autos.

5.2 Para garantia da regularidade do procedimento de transferência devem constar os seguintes cópias autenticadas ou simples confrontadas com o original pelo servidor responsável pelo seu recebimento dos documentos emitidos pelos demais órgãos competentes no processo administrativo autuado na SP-Urbanismo:

I - Certidão de Potencial Construtivo emitida pela CTLU;

II - Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência emitida pela SMDU, quando houver;

III - Atestado de conservação do imóvel, nos termos do § 9º do Art. 7ª da lei 12.349/97.

5.3. Após a emissão dos documentos mencionados nos incisos I e II do item 5.2 o Processo Administrativo será restituído à SP Urbanismo e ficará sob custódia até que seja juntada a cópia do documento referido no inciso III do item 5.2. a tantos quantos termos de compromisso forem assinados, quando será arquivado.

5.3.1. Restituído o processo administrativo, se não estiverem juntados todos os documentos elencados no item 5.2., o interessado será convocado a apresentá-los em até 30 (trinta) dias.

5.3.2. Todas as propostas de Transferência de Potencial Construtivo de um mesmo imóvel cedente, ainda que para cessionários diferentes, serão tratadas no mesmo Processo Administrativo.

5.3.3. Caso haja tramitação simultânea de duas ou mais propostas de Transferência de Potencial Construtivo de um mesmo imóvel cedente, elas serão apensadas.

5.3.4. Caso nova proposta de Transferência de Potencial Construtivo seja protocolada após o arquivamento, o processo administrativo será reativado

5.4. Toda as análises dos processos administrativos de Transferência do Potencial Construtivo de que trata a lei regência da Operação Urbana Centro ficam sujeitas a esta Norma de Procedimentos a partir da data de sua publicação.

Recomendação nº: 001/2018

A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO CENTRO, pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 17 da Lei nº 12.349/1997, em sua 155ª Reunião Ordinária, realizada em 24 de setembro de 2018, resolveu pelo encaminhamento de Recomendação à Diretoria de Desenvolvimento da São Paulo Urbanismo - Coordenação do Desenvolvimento do Projeto de Intervenção Urbana do Setor Central e Revisão da Operação Urbana Centro conforme segue:

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO**Macro temática Patrimônio Histórico e Ambiental - 04/04/2018****Macro temática Espaços Públicos e Infraestrutura – 13/06/2018**

Viabilização de RETROFIT na região Central;

Soluções para os estacionamentos privados da região central e zona azul;

Desenvolvimento de ampla participação social no processo de elaboração e discussão da proposta para o Projeto de Intervenção Urbana do Setor Central, especialmente quanto à escolha dos seus instrumentos de aplicação – operação urbana consorciada, concessão urbanística, área de intervenção urbana e/ou área de estruturação local, nos termos dos artigos 136 e 332 e § 2º do artigo 382 do Plano Diretor Estratégico – PDE Lei nº 16.050/2014 e Artigo 180 da Constituição Estadual quanto às definições de participação popular.

Divulgação e publicização ampla e adequada das informações do processo de elaboração do Projeto de Intervenção Urbana do Setor Central, ampliando os debates para além dos Conselhos Participativos Municipais já instituídos, mantendo contínuo debate do seu desenvolvimento com a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro instituída pela Lei nº 12.349/1997.

Atentar à Segurança Jurídica, no quadro da revisão da Operação Urbana Centro, dos moradores do Centro (locatários, proprietários, e, outros tipos, de todas as camadas de renda), dos trabalhadores do Centro e suas famílias (constituídos por moradores paulistanos e metropolitanos), dos empreendedores do Centro (constituídos por comerciantes, prestadores de serviços de inúmeras áreas, locatários ou proprietários, e, outros tipos), dos fornecedores do Centro (constituídos por empreendedores industriais, comerciais e de serviços, e trabalhadores que fornecem ao Centro).

CENTRO GASPAR GARCIA DE DIREITOS HUMANOS**Macro temática Habitação e Vulnerabilidade Social – 16/05/2018**

Realização de reserva de espaço na área central para a população que utiliza a região;

Diminuição da Desigualdade Social;

Soluções Habitacionais às ocupações existentes e aos edifícios ociosos;

Financiamento dos empreendimentos em edifícios públicos ociosos;

Soluções à complexidade da administração destes espaços;

Política pública para os cortiços.

INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL – IABSP
CENTRO GASPAR GARCIA DE DIREITOS HUMANOS
Fórum Aberto Mundaréu da Luz
142ª Reunião Ordinária – 26/06/2017
149ª Reunião Ordinária - 26/03/2018
151ª Reunião Ordinária – 28/05/2018
Macro temática Patrimônio Histórico e Ambiental - 04/04/2018
Macro temática Habitação e Vulnerabilidade Social – 16/05/2018

Processo de Revisão da Operação Urbana Centro:

- Plano de Comunicação e Cronograma;
- Envolvimento de diferentes atores;
- Oficinas e debates;
- Audiências públicas;
- Consulta pública da minuta da revisão;

Reflexões gerais:

- Necessidade da definição de objetivos e diretrizes específicas, articulando as diferentes intervenções na área
- Necessidade de se pensar a gestão da área central para além do perímetro da Operação, mas de maneira articulada com demais bairros centrais, contínuos ao perímetro vigente;
- Necessário definir em Lei as atribuições do GTT, consolidando seu papel de apoio à Comissão Executiva, inclusive dando a ela condições de contribuir com suas finalidades previstas em Lei, sobretudo àquelas referentes à articulação de políticas setoriais;
- Uma operação urbana para o Centro precisa articular projetos, instrumentos urbanísticos, políticas públicas setoriais, estratégias de financiamento e estrutura de gestão;
- Há a necessidade de se ter um cronograma com metas precisas, mesmo que flexíveis;
- Necessário trabalhar com as diferentes dinâmicas que envolvem o centro, com objetivos e diretrizes precisas para cada uma delas:
 - Grande concentração de empregos e viagens;
 - Atratividade para a economia criativa;
 - Forte presença de atividades econômicas informais;
 - Comércio especializado;
 - Diversidade de espaços públicos;
 - Diversidade cultural da população moradora e circulante;
 - Bens tombados e patrimônio cultural;
 - Precariedade habitacional: cortiços, habitações e favelas;
 - Imóveis vazios e ociosos;
 - Problemas de mobilidade urbana;
 - Vulnerabilidade social;
 - Áreas de insegurança nos períodos noturnos e finais de semana.
- Necessário diagnósticos precisos para a revisão da operação urbana:
 - Cartografia social da área (mapear e dimensionar a vulnerabilidade social);

Recomendação nº: 001/2018

- Diagnóstico habitacional: mapear a produção habitacional privada e pública, nos anos de vigência da OU Centro, por faixa de renda e por segmentos (Cohab, CDHU, MCMV, Locação Social, etc) e as condições de precariedade habitacional;
- Censo de Cortiços, Censo da população em situação de rua e Censo dos trabalhadores ambulantes;
- Mapear o que foi produzido com os benefícios da Operação Urbana Centro: TPC, Outorga gratuita – CA 6;
- Mapeamento da estrutura de propriedade fundiária, bem como as dívidas ativas vinculadas aos imóveis e áreas públicas (dos três entes federativos);
- Mapeamento dos circuitos econômicos do centro (formais e informais);
- Projetos de transformação urbana de iniciativa do poder público no perímetro da Operação e seu entorno;
- Levantamento das atribuições de cada esfera institucional da prefeitura para avaliar sobreposições, lacunas, e promover a articulação de ações e políticas públicas.

Participação e Controle Social

- **Articulação com outros colegiados existentes;**
Mesmo que as diferentes intervenções no Centro tenham regras próprias e instâncias de participação específicas, a Comissão Executiva da OU Centro deve atuar como um canal de articulação entre as diferentes intervenções urbanas que ocorram na área, tais como:
 - Projeto Redenção – Projeto Campos Elíseos;
 - PIU Rio Branco
 - Projetos de Espaços Públicos: Centro Aberto, Vale do Anhangabaú, Parque Augusta;
 - Planos de Urbanização e Projetos de Intervenção em ZEIS;
 - Programa de Cortiços
 - PPP da Habitação do Centro;
 - Outros projetos estratégicos que venham a ser desenvolvido
- **Articulação institucional das instâncias de participação e gestão das ações e programas para o Centro:**
 - Conselhos Gestores de ZEIS / Conselho de Representantes da Subprefeitura / CPOP / Comissão Executiva da OU Centro.
- **Revisão da forma de composição da Comissão Executiva, a fim de inserir um processo democrático na escolha dos representantes e possibilitar sua renovação:**
 - Paridade entre sociedade civil e poder público;
 - Inclusão de moradores (proprietários e locatários);
 - Paridade de gênero;
 - Indicação de segmentos e não entidades;
 - Regras para o estabelecimento de eleições, mandatos com prazos definidos, renovação dos membros, etc.
 - Sugestão: composição de segmentos comumente adotada nas Conferências das Cidades e Conselho Nacional das Cidades.

Financiamento

- **Instrumento de Arrecadação - OODC ou CEPAC** Outras contrapartidas financeiras (parte do TDC, por ex.);
- **Interesse do Mercado - Mapear tendências do mercado imobiliário, em vez de expectativa irreal de arrecadação** Estabelecer critérios claros de atendimento ao interesse coletivo (cota parte, cota de solidariedade, cota ambiental, por ex.);

Recomendação nº: 001/2018

- Empreendimentos que geram contrapartida financeira – discutir as gratuidades e CA básico;
- Recursos - Concentrar financiamento em prioridades em vez de pulverizar “apoios” a projetos pontuais de iniciativas desarticuladas. Só financiar habitação e projetos que articulem uma rede de espaços públicos e mobilidade previamente discutida, por ex.

Habitação:

- Estabelecer instrumentos e procedimentos que articulem preservação de patrimônio histórico e promoção de HIS;
- Cota de Solidariedade diferenciada no perímetro da OU Centro: para empreendimentos maiores que 10 mil m² e destinada a HIS 1;
- Novos formatos para ampliação do parque público de locação social, em parceria com o mercado imobiliário privado (ações que se iniciaram na gestão anterior);
- Diante da necessidade de se pensar o enfrentamento da precariedade habitacional por meio de ações/programas que articulem diferentes políticas setoriais – há a necessidade de articular as ações na área central com os Planos de Intervenção em ZEIS 3, com os Planos Regionais das Subprefeituras envolvidas – vale resgatar a experiência dos PRIHs (perímetros de reabilitação integrada do Habitat – Luz e Glicério nos perímetros de ZEIS 3).

Espaços Públicos

- Clareza no escopo do projeto:
 - Montagem de política que enfrente o tema, com diretrizes e ações programáticas perenes e atualizáveis – romper com a ideia que somente obras vultuosas é que resolverão os problemas ligados aos espaços públicos.
- Inovação nos conteúdos e formas de elaboração dos Projetos/Programas:
 - Incorporação das demandas dos usuários (moradores, trabalhadores formais e informais, fluxo de passagem, grupos culturais, etc) – superação do projeto tecnocrático enquanto solução;
 - Diversificação das atividades e formas de usos – suporte e fomento diante da constante atualização das formas de uso e apropriação que os espaços públicos tem (formas mais ágeis de enxergar potencialidades e dialogar com elas);
 - Equacionamento sobre a utilização de materiais, formas de sinalização, mobiliários, articulação com redes de infraestrutura, etc;
 - Implementar instrumentos como permuta de imóveis para viabilizar a obtenção de imóveis para constituição de áreas livres (como o Parque Augusta ou o entorno do Teatro Oficina), desde que não estejam previstas outras ações setoriais nesses terrenos.
- Definição de escalas de atuação:
 - Definição de escalas de atuação dos programas e intervenções para montar uma estratégia de realização (praças, ruas, resquícios de áreas públicas);
 - Definição do que é estrutural (necessário para escala metropolitana) e o que é local (relativa ao bairro);
 - Reconhecimento das particularidades e complexidades dos locais.

Proposta de Gestão

Recomendação nº: 001/2018

- Articulação com as políticas setoriais para potencializar funções já existentes nos espaços (consulta a órgãos, acesso à cultura, moradia, compras, hotéis, circuito de turismo, etc.);
- Repactuação sobre as formas de gestão, envolvendo regulação, regulamentação, definição de atribuições, contrapartidas quanto as formas de uso e permanência, procedimentos para manutenção, negociação sobre os tempos de implantação, ativação, apropriação, incremento, manutenção, reinvenção;
- Definição de um conjunto de diretrizes para atendimento dos projetos que forem pensados para se implantar no território (montagem de estratégia, não precisa fechar na lei, é preciso definir como é o encadeamento das definições e quais as diretrizes a serem respeitadas);
- Estabelecimento de canais de diálogo dos usuários com a administração;
- Diálogo com o conjunto de normativas sobre o tema (Lei Cidade Limpa, Lei de Gestão Participativa de praças, termos de concessão e cooperação com a sociedade civil, etc);
- Respeito e aplicação severa do princípio da dignidade Humana (CF) particularmente no tratamento, abordagem da relação entre os espaços públicos (seus projetos e sua zeladoria) e população vulnerável como população em situação de rua, trabalhadores ambulantes, catadores de materiais recicláveis, crianças, idosos, mulheres, jovens, pessoas com deficiência, grupos LGBT, migrantes e refugiados. O espaço público não deve ser hostil e seu projeto deve pressupor políticas sociais de inclusão e promoção humana.

Patrimônio Histórico e Cultural

- Deve ser reconhecida a heterogeneidade dos valores históricos da região. Reconhecer tais valores implica, em muitos casos, se afastar do reconhecimento de grandes ou importantes bens imóveis, para reconhecer o valor dos conjuntos de bens de pequeno porte que representam distintas características. Uma delas é o valor das edificações que comportam atividades comerciais varejistas;
- Necessidade de integração entre políticas habitacionais e preservação. Ex: Hotel Britânia e Hotel Central;
- Necessidade de utilizar instrumentos como TPC para a o benefício financeiro e urbanístico da área central.
- A OUC encontra-se cheia de ruas e áreas varejistas especializadas, cujas atividades tem preservado 'implicitamente' as formas edificatórias. Reconhecer esses valores comerciais dos bens imóveis, assim como seu caráter profundamente transformativo, implica revisar os valores de preservação da região afetada pela OUC, e buscar soluções solidárias com a preservação e a manutenção das atividades econômicas dos imóveis.
- Estabelecimento da obrigatoriedade de estudos pormenorizados dos bens tomados toda vez que cada bem acusar reforma de obra maior, acompanhados

Recomendação nº: 001/2018

de relatórios descritivos e históricos, assim como da urgente necessidade de digitalização precisa do bem;

- Criação de um 'Inventário Digital' ou 'Repositório Digital' de todos os bens da cidade, a fim de rastrear todas as mudanças feitas nos bens ao longo do tempo, de forma consistente: feito através de arquivos digitais com elevações, plantas, detalhes, etc., dos bens tombados mantidos pelos órgãos de preservação;
- Criação de um 'Observatório do Patrimônio', cuja função seria a do controle das mudanças dos bens catalogados e o fomento à conscientização e cultura de preservação entre a população. A fiscalização poderia acontecer por períodos fixos de um ou dois anos, com punição para a inobservância das regras de preservação, e com isso criar-se um fundo econômico que ampliaria os recursos de obras e intervenções de caráter exclusivamente patrimonial;
- Instauração da 'Declaração de Interesse Patrimonial', que poderia ser entregue pouco tempo depois de um bem ser construído. Por meio dele, as transformações futuras poderiam ter lugar, sempre e quando as mesmas fossem aprovadas por um órgão de preservação que observasse a manutenção das propriedades patrimoniais valiosas originais da obra;
- Isenção de IPTU e ISS para proprietários de imóveis reformados/restaurados com o uso da Transferência de Potencial Construtivo, e convertidos em Habitação de Interesse Social para locação social;
- Criação de escritórios técnicos para orientação de proprietários, inquilinos e integrantes movimentos por moradia para realização de reformas em bens tombados (referência: Corredor Cultural, Rio de Janeiro). Realização de convênios com universidades públicas e/ou privadas para que alunos e professores integrem estes escritórios;
- Padronização de normas de área envoltória na região da OUC junto ao CONDEPHAAT, CONPRESP e IPHAN;
- Realização de novos inventários com objetivo de identificar manifestações ligadas à imigração e ao cinema, compreendidas como patrimônio imaterial. Ex.: Inventário Participativo do Patrimônio Cultural do Minhocão.

TPC – Transferência de Potencial Construtivo

- Elaborar critérios para o fator de desconto nas transações de TPC, a fim de que haja segurança jurídica nas aprovações e que sejam beneficiados empreendimentos que estejam de acordo com os objetivos e diretrizes propostos para a área central;
- Analisar a possibilidade de um percentual dos valores arrecadados com a TPC ser incorporado aos recursos da Operação Urbana Centro, considerando que na OU a TPC permite valores mais altos em função do CA 6;
- Cessão de incentivos a assessoria técnica aos pequenos proprietários de edificações tombadas para uso da TPC.

Proposta de intervenção urbanística e social – Campos Elíseos Vivo

Recomendação nº: 001/2018

Aprovar o Plano Municipal de Habitação (PL xx/2016), que cria estratégias diversificadas para a condução da política habitacional do município, atendendo as demandas identificadas na área central;

Implantar Programa de Intervenção em Cortiços, com apoio à população residente e ação junto aos proprietários de cortiços;

Implantar o Serviço de Moradia Social, iniciando pela modalidade de Acolhimento intensivo para população de alta vulnerabilidade, articulado com outros serviços públicos, como apoio psicológico, saúde, principalmente;

Implantar programa de Assessoria Técnica gratuita para ocupações de imóveis públicos;

Utilização da Dação em Pagamento para aquisição dos edifícios cadastrados ou notificados com dívidas de IPTU e com viabilidade para conversão em HIS;

Utilização do patrimônio imobiliário público para constituição de banco de Oportunidades fundiárias para realização de programas habitacionais como Locação Social e Serviço de Moradia Social;

Intensificar o combate à especulação fundiária e imobiliária com a retomada das notificações de imóveis que não cumprem a função social, sobretudo aqueles demarcados como ZEIS 3;

Implantar a Cota de Solidariedade específica para a área central, para empreendimentos com área a partir de 10 mil metros quadrados;

Controle dos valores de comercialização das unidades habitacionais de interesse social, limitando-os a valores compatíveis com o pagamento de famílias com renda de 0 a 3 e de 3 a 6 salários mínimos de renda;

Revisar as gratuidades de OODC para usos residenciais, acolhendo o Coeficiente Básico igual a 1 vez a área do terreno, conforme o Plano Diretor Estratégico dispõe para as demais áreas urbanas do município;

Integração da política habitacional com a política urbana:

- Tratativas da SEHAB com proprietários de imóveis notificados nos perímetros dos PIU para o estabelecimento de consórcio imobiliário para fins de HIS;
- Desenvolvimento dos Planos de Urbanização das ZEIS-3 inseridas nos perímetros dos PIUs, utilizando as distintas modalidades de acesso habitacional de acordo com as necessidades identificadas na leitura do território;
- Formação dos Conselhos Gestores das ZEIS-3 inseridas nos perímetros dos PIU;
- Para cada perímetro de PIU proposto, equacionar as necessidades habitacionais identificadas, combinar iniciativas de geração de renda, dentro do próprio perímetro;

Recomendação nº: 001/2018

- Aplicar percentual mínimo de 25% dos valores arrecadados com contrapartidas em cada perímetro de PIU na área central para investimentos na área de Habitação, principalmente para aquisição de imóveis com condições de serem convertidos / reformados em HIS;

Para o Centro Histórico

- A criação de um 'Inventário Digital' ou 'Repositório Digital' dos bens no perímetro da operação, a fim de rastrear todas as mudanças feitas nos mesmos ao longo do tempo, de forma consistente: através de arquivos digitais com elevações, plantas e detalhes dos bens tombados mantidos pelos órgãos de preservação; bem como a criação de um 'Observatório do Patrimônio do Centro', cuja função seria a do controle das mudanças dos bens catalogados e o fomento à conscientização e cultura de preservação entre a população;
- A fiscalização por períodos fixos de um ou dois anos, com punição para a inobservância das regras de preservação, e com isso criar-se um fundo econômico que ampliaria os recursos de obras e intervenções de caráter exclusivamente patrimonial;
- A instauração de uma 'Declaração de Interesse Patrimonial', que poderia ser entregue pouco tempo depois de um bem ser construído. Por meio dele, as transformações futuras poderiam ter lugar, sempre e quando as mesmas fossem aprovadas por um órgão de preservação que observasse a manutenção das propriedades patrimoniais valiosas originais da obra;
- A criação de escritórios técnicos para orientação de proprietários, inquilinos e integrantes movimentos por moradia para realização de reformas em bens tombados (referência: Corredor Cultural, Rio de Janeiro) e a realização de convênios com universidades públicas e/ou privadas para que alunos e professores integrem estes escritórios;
- A Padronização de normas de área envoltória na região da OUC junto ao CONDEPHAAT, CONPRESP e IPHAN;
- A Realização de novos inventários com o objetivo de identificar manifestações ligadas à migração e ao cinema, compreendidas como patrimônio imaterial. Ex: Inventário Participativo do Patrimônio Cultural do Minhocão.

Para a Transferência de Potencial Construtivo – TPC propõem a interrupção dos processos de transferência de potencial construtivo até a revisão da lei da Operação Urbana Centro, considerando os seguintes pontos:

- Desenvolver estudos referentes a necessidade adequação ao Plano Diretor ou à flexibilização dos parâmetros urbanísticos para aplicação da TPC, em função da possível revisão sobre os benefícios oferecidos no perímetro da Operação Urbana Centro;
- Debate e estudos sobre a aplicação dos valores de referência objetivo e revisão dos descontos de venda de potencial construtivo, relacionadas aos empreendimentos que estejam de acordo com os novos critérios e objetivos da lei revisada;
- Definição de procedimentos claros de acompanhamento das obras de restauro e manutenção dos bens tombados beneficiados com a transferência;
- Avaliação da possibilidade de cessão de incentivos e assessoria técnica aos pequenos proprietários de edificações tombadas para uso do TPC.

SECOVI**140ª Reunião Ordinária - 24/04/2017**Desenvolvimento dos Projetos

PIU Nova Luz como polo de economia criativa (art. 182 a 185 da Lei nº 16.050/2014); incentivos fiscais específicos (Lei nº 14.096/2005), PIU Glicério, PIU Oficina;

Supressão da área de especial interesse, definindo

CA máximo 12 – uso residencial e CA máximo 8 – serviços de hospedagem ou moradia, serviços profissionais e serviços de educação;

Sem limite de gabarito;

Sem pagamento de outorga onerosa;

Potencialização de incentivos à fruição pública, remembramento de lotes e à transferência de potencial construtivo correspondente à doação de áreas verdes;

Dispensa do atendimento, no caso de transferência de potencial construtivo de imóveis tombados, dos dispositivos do art. 24 da Lei nº 16.402/2016;

ZEIS-3 / EHIS / EHMP

Sem limite de coeficiente de aproveitamento máximo;

Sem limite de taxa de ocupação máxima;

Sem obrigatoriedade de recuos;

Sem aplicação dos dispositivos relativos à quota ambiental;

Certidões de Potencial Construtivo Adicional

Procedimento específico para a emissão de certidões de potencial construtivo adicional para EHIS-Empreendimento de Habitação de Interesse Social ou EZEIS-Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social localizados na área de abrangência da Operação Urbana Centro;

Mediante análise e aprovação da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, o Executivo poderá emitir Certidões de Potencial Construtivo Passível de Transferência a ser utilizado, no todo ou em parte, para um ou mais lotes, em qualquer zona de uso e para qualquer uso admitido na respectiva zona do imóvel receptor, com valor correspondente a 2 [duas] vezes a área computável equivalente a cada unidade de HIS produzida pelo empreendimento;

Serão passíveis de receber o potencial construtivo transferido, até o limite do potencial construtivo máximo, os imóveis localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, em áreas onde o coeficiente de aproveitamento máximo for maior que 1,0 [um], desde que não estejam localizados nos perímetros de abrangência das operações urbanas consorciadas em vigor.

RETROFIT

Necessidade de incentivar o aproveitamento mais adequado dos imóveis existentes, face à infraestrutura instalada e à preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano na área central da cidade;

Necessidade de flexibilização da legislação edilícia, no sentido de viabilizar projetos em face da diversidade dos edifícios existentes, levando em consideração a necessidade de reciclagem de edifícios antigos;

Necessidade de criação de procedimentos específicos para a aprovação de reformas e reciclagem de edifícios que, considerada a realidade do parque construído,

Recomendação nº: 001/2018

viabilizem as adaptações necessárias, dentro de critérios de habitabilidade e segurança:

- As reformas ou reconstruções de edificações e as reformas ou reconstruções para adaptação de edificações regularmente existentes com mudança parcial ou total de uso, poderão ser aceitas sem o atendimento integral das disposições do Código de Obras e Edificações e da Legislação Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, a critério da Comissão de Edificação e Uso do Solo - CEUSO, desde que, no entanto, não comprometam as condições de salubridade nem acarretem redução da segurança.
- Soluções técnicas alternativas poderão ser submetidas à apreciação da CEUSO - Comissão de Edificação e Uso do Solo;
- Qualquer intervenção em edificações existentes enquadradas como ZEPEC dependerá da anuência prévia dos órgãos competentes.

COORDENAÇÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

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