

79ª REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO

Novembro/2009

Diretoria de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas

1. Situação dos processos de solicitação de OUC, em andamento e consultas:

- MUSEU JUDAICO
- HOTEL CENTRAL
- RUA CONDE DE SARZEDAS
- OUTROS CASOS E CONSULTAS FREQUENTES

2. Comunicado de proposta encaminhada à CTLU:

- Utilização das disposições do artº 3º da Lei 12.349/1997 para incentivar o uso misto R2v + Nr2 (comercial), considerando como exemplo o caso SISAN.



Abordar algumas das questões formuladas pelos representantes (*) da Comissão Executiva da OU Centro, concernentes à aplicação da Lei 12.349 / 1997 e aos seguintes temas:

- Plano Diretor e Lei de Zoneamento
- Ação de Inconstitucionalidade / ADIN

ENCAMINHADAS PELA AVC (*)

Balanço das solicitações de OU Centro / 2009

- SISAN
- Museu Judaico
- Conde de Sarzedas
- Jaraguá

QUESTÃO 1:

- Sobre a volta da viabilidade da **transferência de potencial construtivo** com origem em edifícios tombados do Centro, para uso em outras áreas da cidade, prevista na Lei 12.349/97 e obstaculizada por decisão judicial, face à posterior entrada em vigor do atual Plano Diretor Estratégico, que supre os pontos impeditivos apontados na decisão judicial supra referida.

RESPOSTA 1:

-Trata-se da **Ação Direta de Inconstitucionalidade / ADIN** que depende de julgamento final de mérito. Porém, a Lei 13.430/2002 / Plano Diretor Estratégico – artº 220 – estabeleceu condições para localização do Imóvel Receptor (cessionário do potencial construtivo equivalente advindo de *imóvel tombado* da área da OU Centro), ao longo dos eixos de Metrô e Ferrovias e no entorno das respectivas estações.
Segue a cronologia da evolução da ADIN.

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE

- **13 DE SETEMBRO DE 2002**
Plano Diretor Estratégico do Município regulamenta as condições de transferência de potencial construtivo de imóveis contidos na área da OU Centro, preenchendo as lacunas da lei apontadas na ADIN de 1999.
- **06 DE ABRIL DE 2004**
Relator do Supremo Tribunal Federal autoriza o prosseguimento das operações já contratadas.
- **10 DE NOVEMBRO DE 2005**
EMURB formula uma consulta à Procuradoria Geral do Município quando à possibilidade de dar encaminhamento a novas solicitações de transferência de potencial construtivo para fora da área da OU Centro.

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE

- **NOVEMBRO DE 2006**
A Procuradoria Geral do Município se pronuncia favorável à continuidade de processos de solicitação de transferência de potencial construtivo de imóveis tombados, para fora da área da OUC, com base no referendo do Supremo Tribunal Federal, ocorrido em maio de 2004. Entretanto, a Assessoria Jurídica da SEMPLA recomenda que esse procedimento seja condicionado à prévia ciência e responsabilidade dos interessados –cedentes e cessionários- para evitar eventuais riscos futuros à Prefeitura, advindos do julgamento final da ADIN.
- **JANEIRO DE 2007**
A Assessoria Jurídica da SEMPLA entende que a validade e eficácia da OUC, apenas deve ser reconhecida na área definida pelo seu perímetro, porém negada para tudo aquilo que estiver desconforme com os Planos Regionais estabelecidos pela Lei 13.885/2004.

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE

- **Ano de 2008**

As solicitações de cessão de potencial construtivo transferido de imóveis tombados foram analisadas com base no art. 220 do PDE, que se refere à localização dos imóveis receptores nas faixas de até 300 (trezentos) metros ao longo dos eixos de transporte público de massa ou situados na área definida por circunferências com raio de até 600 (seiscentos) metros, tendo como centro as estações de transporte metroviário ou ferroviário excluídas as áreas de Operações Urbanas Consorciadas.

O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de imóveis fica limitado ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo do imóvel receptor.

- **Ano de 2009**

No final do primeiro semestre de 2009, a Procuradoria Geral do Município solicitou à EMURB informação sobre a aprovação de novas propostas de transferência de potencial de “tombados” pela OU Centro para informar à Relatoria da ação no STF. Não houve novas aprovações de solicitações de OUC fundamentadas nesse mecanismo. A EMURB deverá formular uma nova consulta à Procuradoria Geral do Município sobre a atual situação da ADIN.

QUESTÃO 2:

- Esclarecer se houve alguma **limitação, no que se refere às possibilidades previstas na Lei 12.349/97**, de a Comissão Executiva aprovar modificações de índices urbanísticos, em especial dos Coeficientes de Aproveitamento, **em decorrência da promulgação do atual Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.**

RESPOSTA 2:

- Os novos processos são analisados sob a nova Legislação de Uso e Ocupação do Solo / LUOS, definida pelo PDE (Lei 12.430/2002) e PRE (Lei 13.885/2004). Os processos antigos seguem a legislação vigente à época de sua autuação. Há novas restrições, como por exemplo, concernentes às Zonas Especiais de Proteção Cultural / ZEPEC, “ tombados”, onde não é admitida a outorga onerosa (aumento de potencial construtivo, acima do coeficiente de aproveitamento básico) e a instalação de atividades nR3 (usos não residenciais especiais ou incômodos, pólos geradores), tais como edificações (> 2.500 m²) para instalação de serviços culturais de lazer e educação ou museus. Essas restrições deverão incidir sobre as novas propostas de reforma com aumento de área ou instalação dessas atividades em “tombados” da área central.

Esclarecimentos sobre conceitos básicos do PDE e PRE e a Lei da OU CENTRO

A cidade de São Paulo está dividida em zonas de uso:

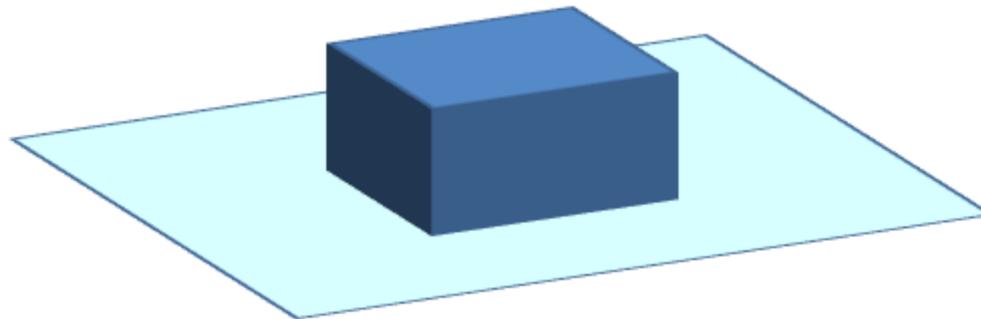
Para cada zona de uso, a lei geral de zoneamento define o quanto se pode construir (Coeficiente de Aproveitamento), qual a projeção do terreno se pode ocupar (Taxa de Ocupação) e quais usos são permitidos

Os coeficientes de aproveitamento são classificados em:

- **mínimo** – abaixo do qual considera-se que a propriedade não cumpre sua função social, estando o proprietário sujeito a sanções;
- **básico** – é aquele a que o proprietário do terreno tem direito, sem pagar nada;
- **máximo** – é o limite do que pode ser construído no terreno mediante pagamento para a Prefeitura – outorga onerosa por **área adicional de construção**. Os recursos vão para o Fundo Municipal de Urbanização e são utilizados em todo o município.

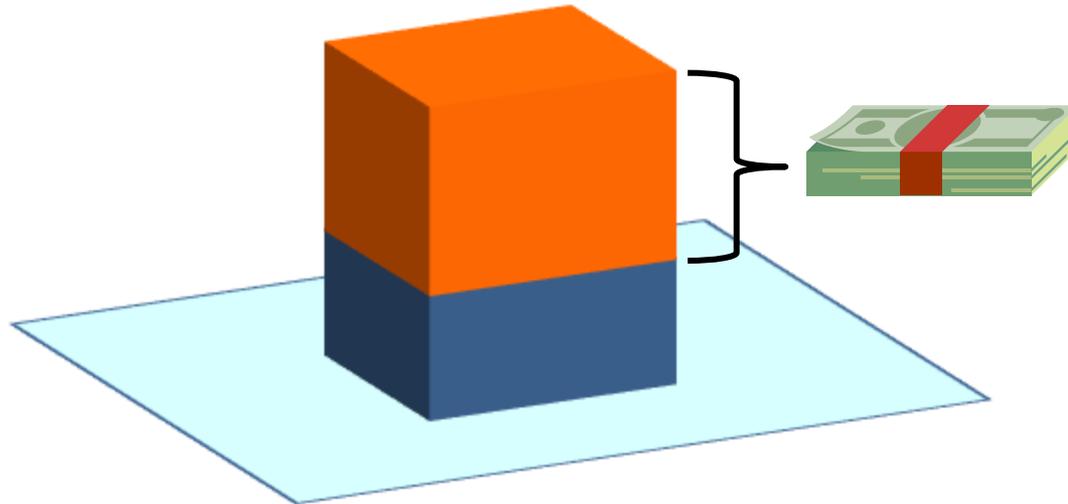
Plano Diretor Estratégico

- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,0



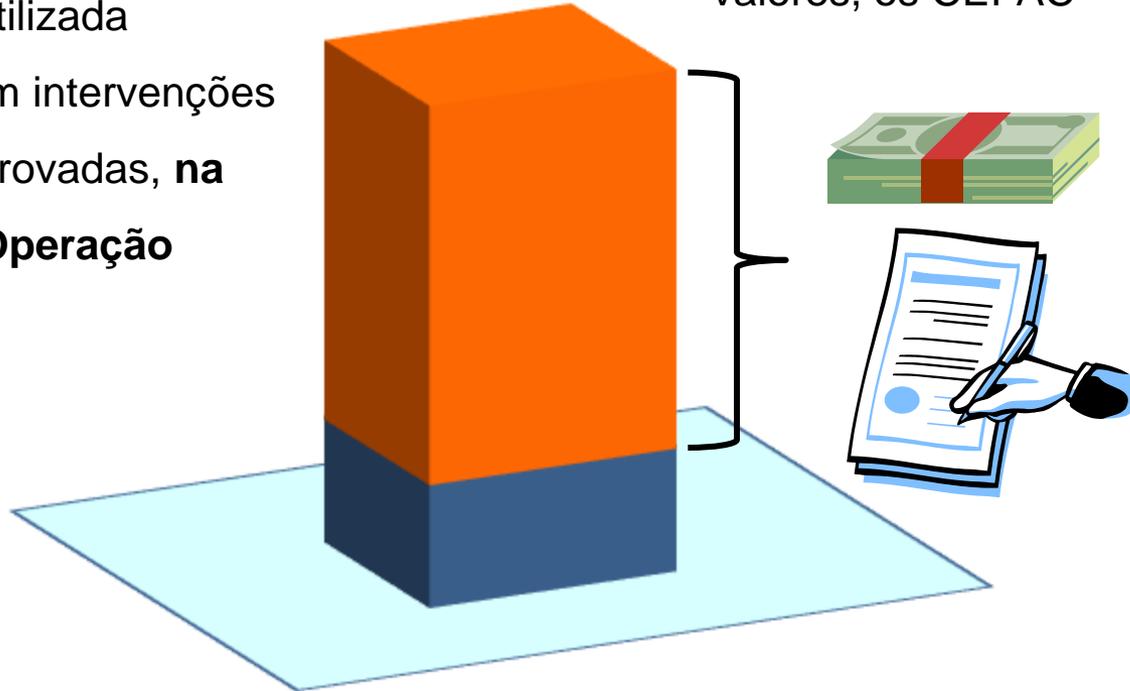
Outorga Onerosa

- Coeficiente de aproveitamento máximo = 2,0 a 4,0
- Pagamento de contrapartida financeira, depositada no FUNDURB, a ser utilizada em intervenções urbanas **no Município**



Operações Urbanas

- Coeficiente de aproveitamento máximo= 4,0 (exceto Centro)
- Pagamento de contrapartida financeira, a ser utilizada exclusivamente em intervenções pré-definidas e aprovadas, **na área da própria Operação Urbana**
- O pagamento da contrapartida pode ser feito em dinheiro ou pela compra de títulos em Bolsa de Valores, os CEPAC



OPERAÇÕES URBANAS

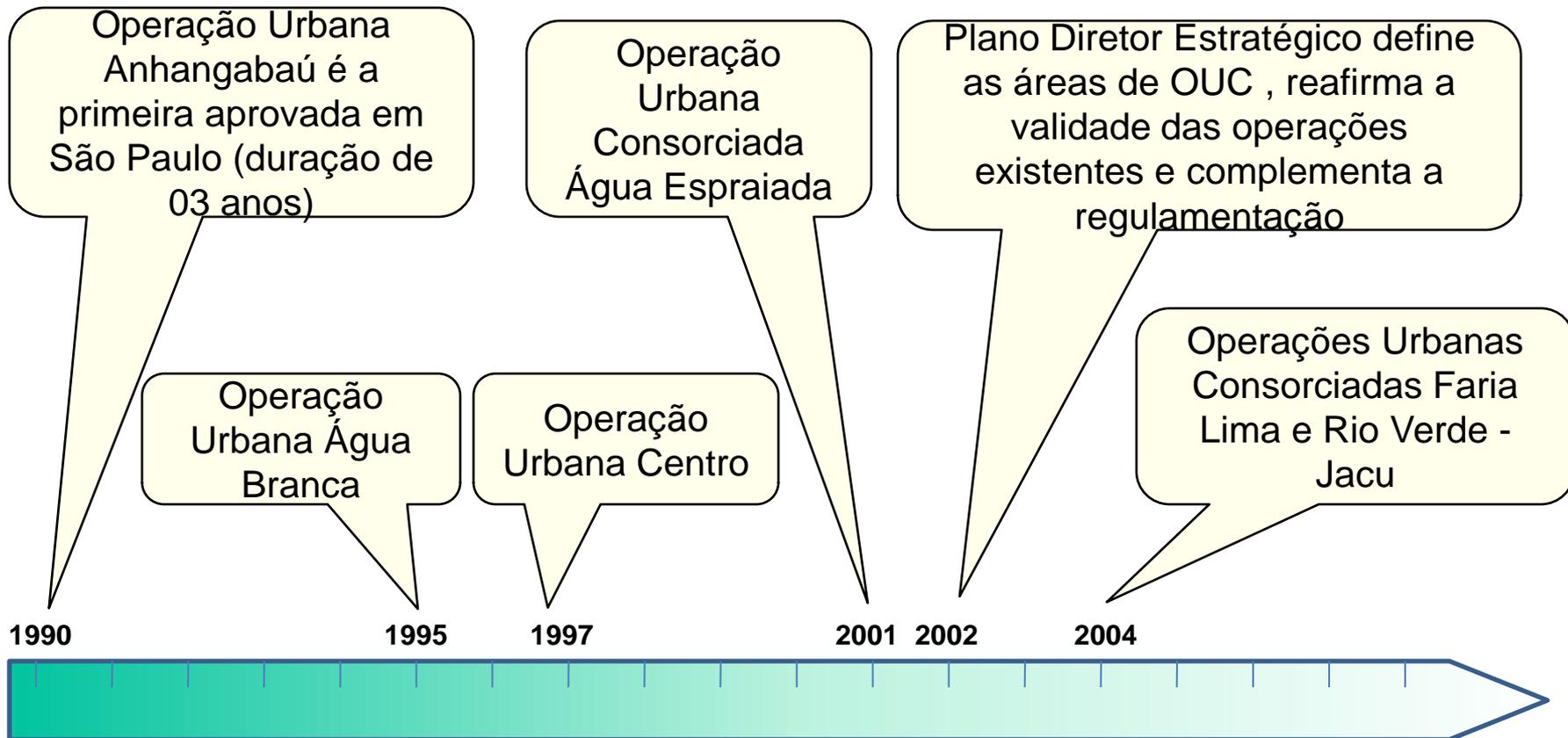
São instrumentos de parceria entre o poder público municipal e a iniciativa privada para a implantação de projetos de renovação urbanística, com um investimento mínimo de recursos por parte do Tesouro.

Os recursos para a implantação desses melhoramentos são provenientes da concessão onerosa de direitos urbanísticos, como a superação de índices e parâmetros da legislação de uso e ocupação do solo (aumento de gabarito de altura, mudança de uso, aumento de área construída).

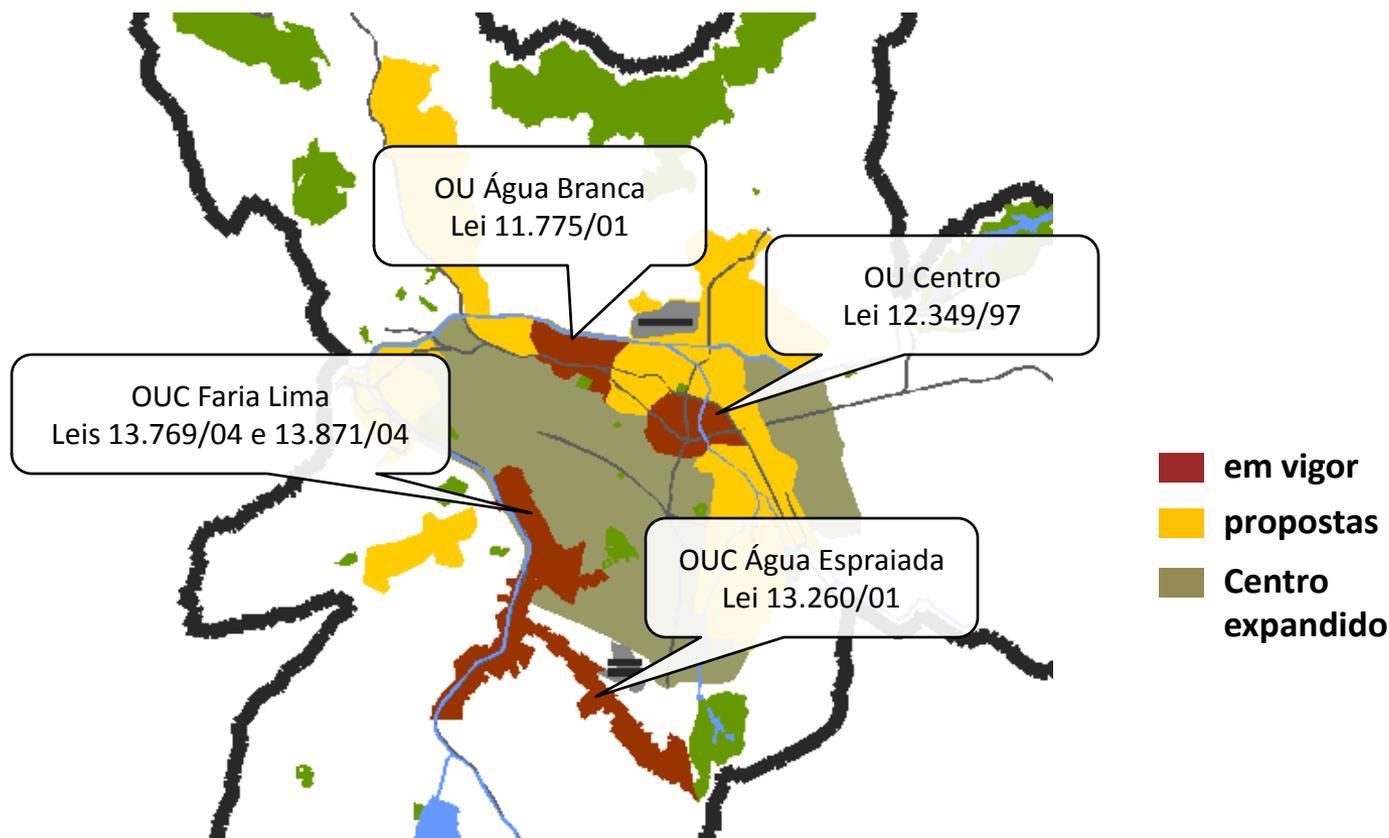
Uma operação urbana deve atender aos seguintes requisitos:

- ser objeto de lei específica
- especificar um perímetro de abrangência
- estipular um estoque de área adicional a ser comercializada
- os recursos obtidos devem ser utilizados exclusivamente na realização de intervenções na própria operação urbana

Eventos importantes



Atualmente, em São Paulo, há quatro Operações Urbanas em vigor: **Água Branca, Centro, Faria Lima, e Água Espreiada**



Outras Operações Urbanas estão previstas no Plano Diretor da Cidade

Operações Urbanas Consorciadas (Faria Lima e Água Espraiada):

- já adequadas ao que estabelece a lei federal 10.257/01
- possuem programa de intervenções definido
- a gestão é compartilhada entre a Prefeitura e a Sociedade Civil
- utilizam os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC - como forma de pagamento

Operações Urbanas não consorciadas (Centro e Água Branca):

- são anteriores à lei federal 10.257/01
- não possuem, necessariamente, programa de intervenções definido
- a gestão não é, necessariamente, compartilhada entre a Prefeitura e a Sociedade Civil
- o pagamento das contrapartidas é feito em dinheiro ou por meio da execução de obras

OPERAÇÕES URBANAS NÃO CONSORCIADAS

PROCEDIMENTOS DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROPOSTAS

1. **Protocolamento** - na SEHAB - de processo específico para participação na Operação Urbana;
2. Processo é encaminhado à EMURB para **análise urbanística por Grupo de Trabalho** Intersecretarial;
3. Elaboração de **laudo de avaliação** – a cargo do interessado - para determinação do valor de mercado do terreno , valores do benefício e da contrapartida.

O.U. Centro – Metodologia é verificada: resultados são apresentados à Comissão Executiva e encaminhados para deliberação da CTLU;

4. **Interessado efetua pagamento** à vista ou de forma parcelada mediante apresentação de carta de fiança bancária
5. **EMURB emite Termo de Quitação**
6. Com o Termo de Quitação é emitida a **CERTIDÃO** pela CTLU / SMDU que permite requerer a emissão de alvará de aprovação e execução junto à SEHAB – através de processo específico.

As operações urbanas têm naturezas, objetivos e interfaces diferentes

ÁGUA BRANCA

- **inicialmente voltada para o mercado imobiliário de escritórios, desponta como mercado imobiliário residencial**
 - *sua justificativa estratégica é a promoção do adensamento em área bem servida de infra-estrutura – público alvo: renda média*

As operações urbanas têm naturezas, objetivos e interfaces diferentes

CENTRO

- **é parte integrantes de programas mais amplos de reabilitação / recuperação urbanística e reestruturação de funções**

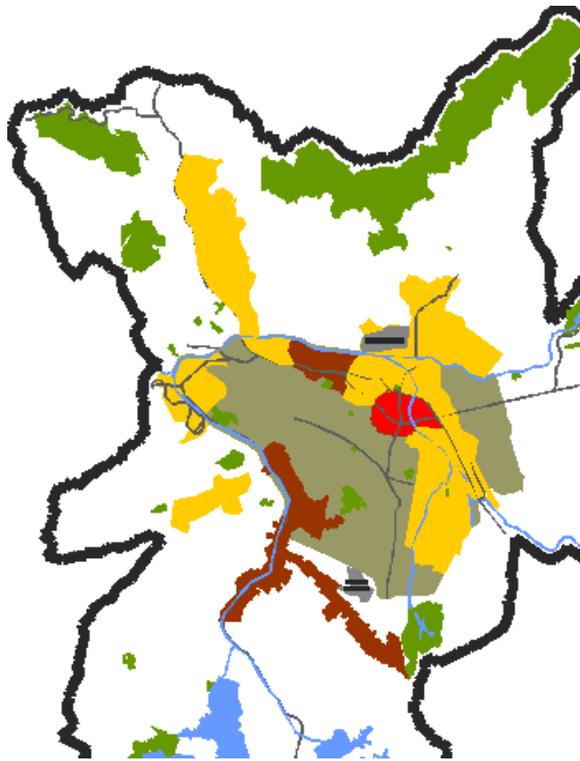
- *Importância extrapola suas áreas de abrangência*
- *simbolismo da recuperação da área central*
 - *oferta de infra-estrutura*
 - *público alvo: renda média*

As operações urbanas têm naturezas, objetivos e interfaces diferentes

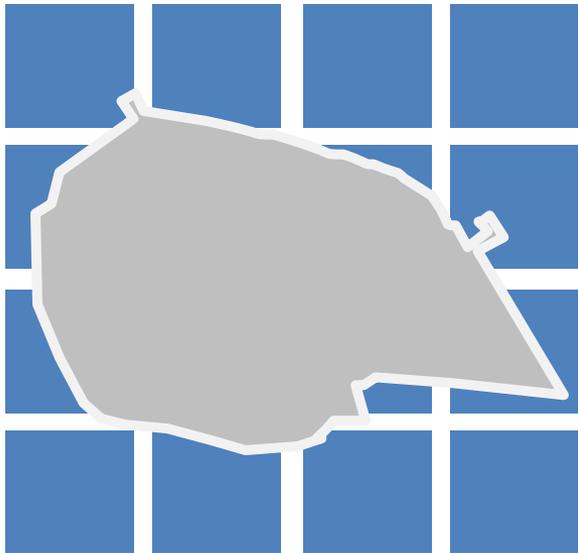
FARIA LIMA E ÁGUA ESPRAIADA :

- **mercado imobiliário de alto padrão – escritórios e edifícios residenciais**

- *ambas se localizam no setor sudoeste – um dos mais valorizados da cidade*

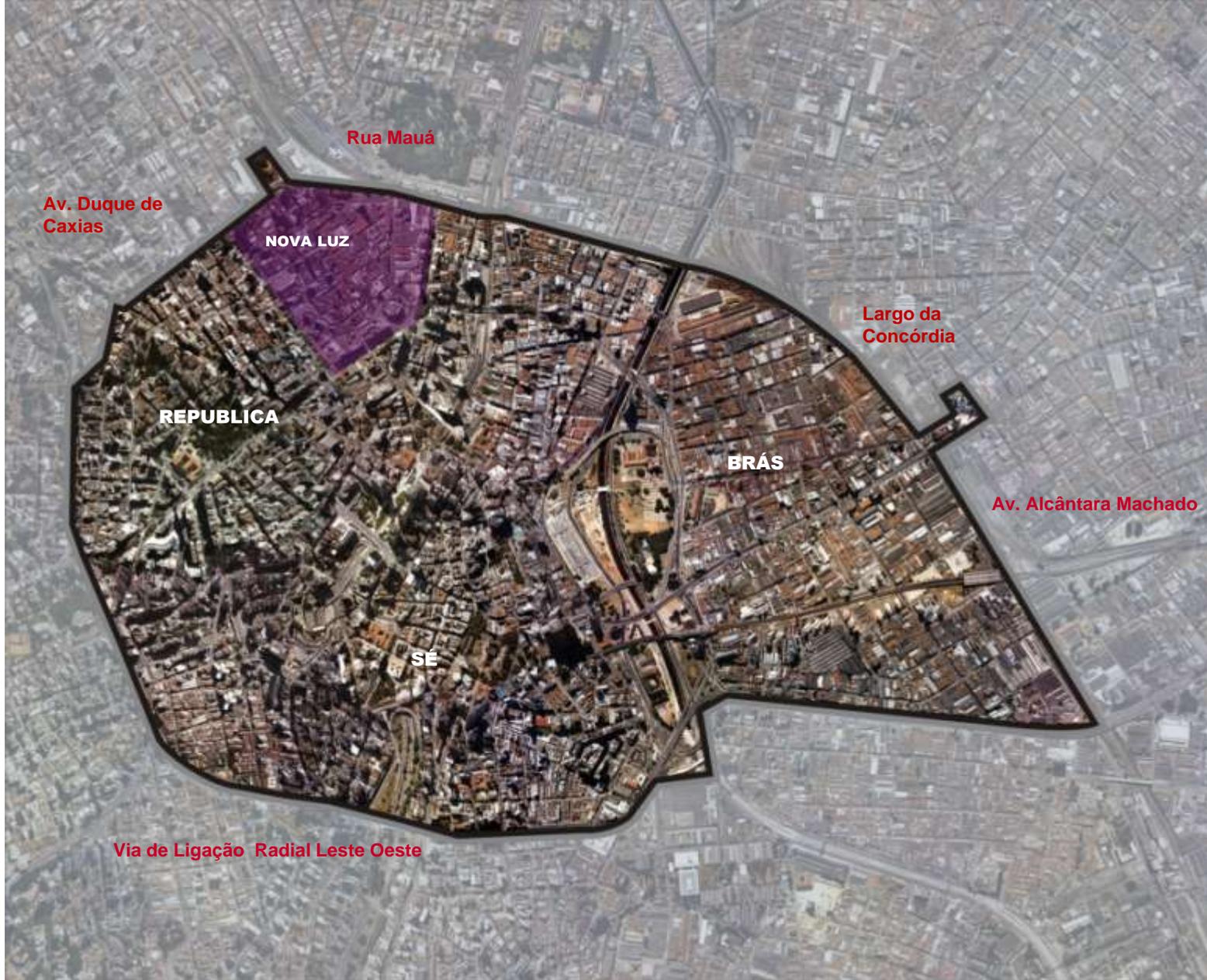


Características e peculiaridades; conceitos;
procedimentos; balanço de solicitações



OPERAÇÃO URBANA

Centro



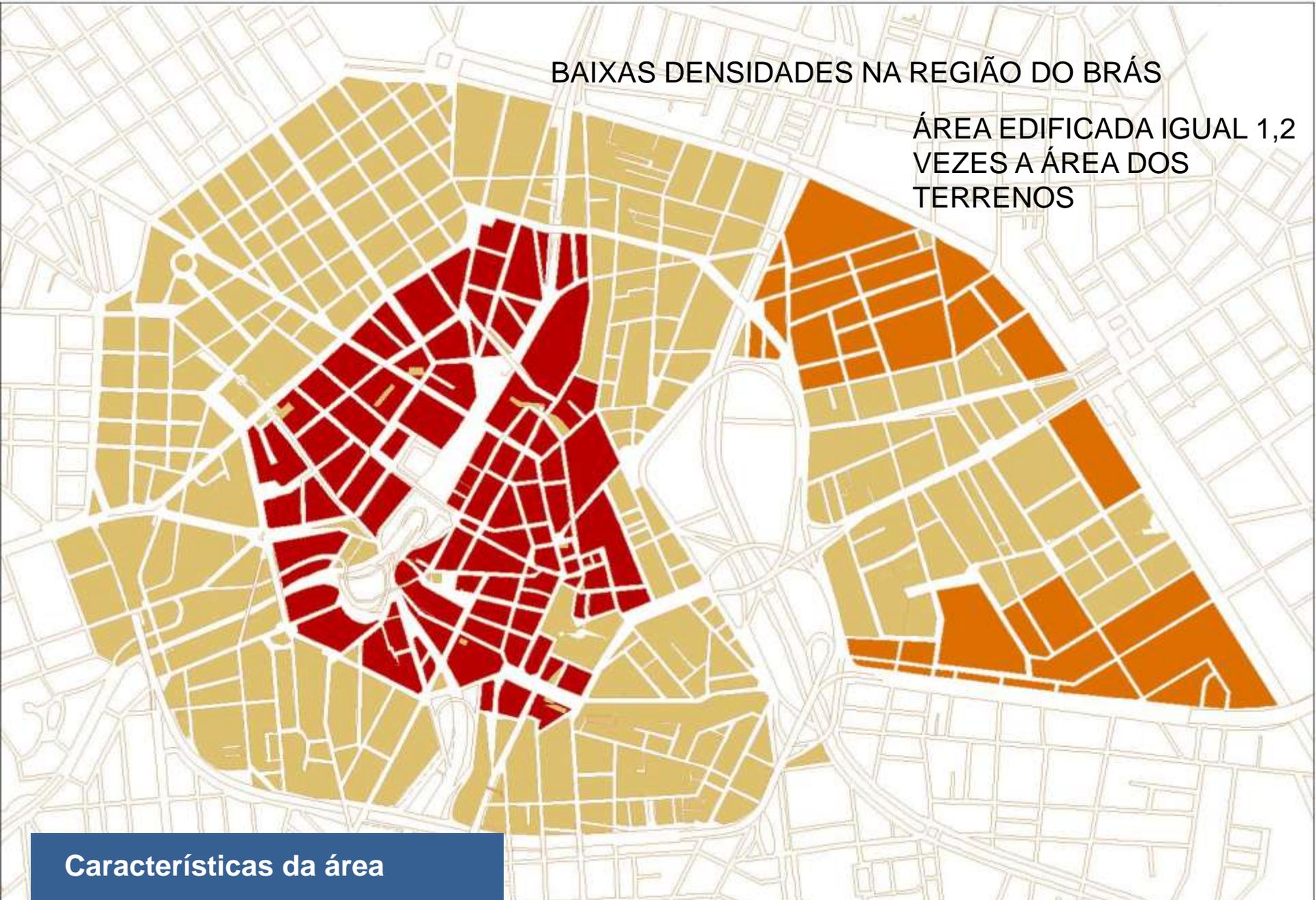
Perímetro

área bruta = 630 ha

BAIXAS DENSIDADES NA REGIÃO DO BRÁS

ÁREA EDIFICADA IGUAL 1,2
VEZES A ÁREA DOS
TERRENOS

Características da área



Atividade econômica intensa e diversificada

ELETRO-ELETRÔNICOS
SANTA IFIGÊNIA

ZONAS DE COMÉRCIO ESPECIALIZADO

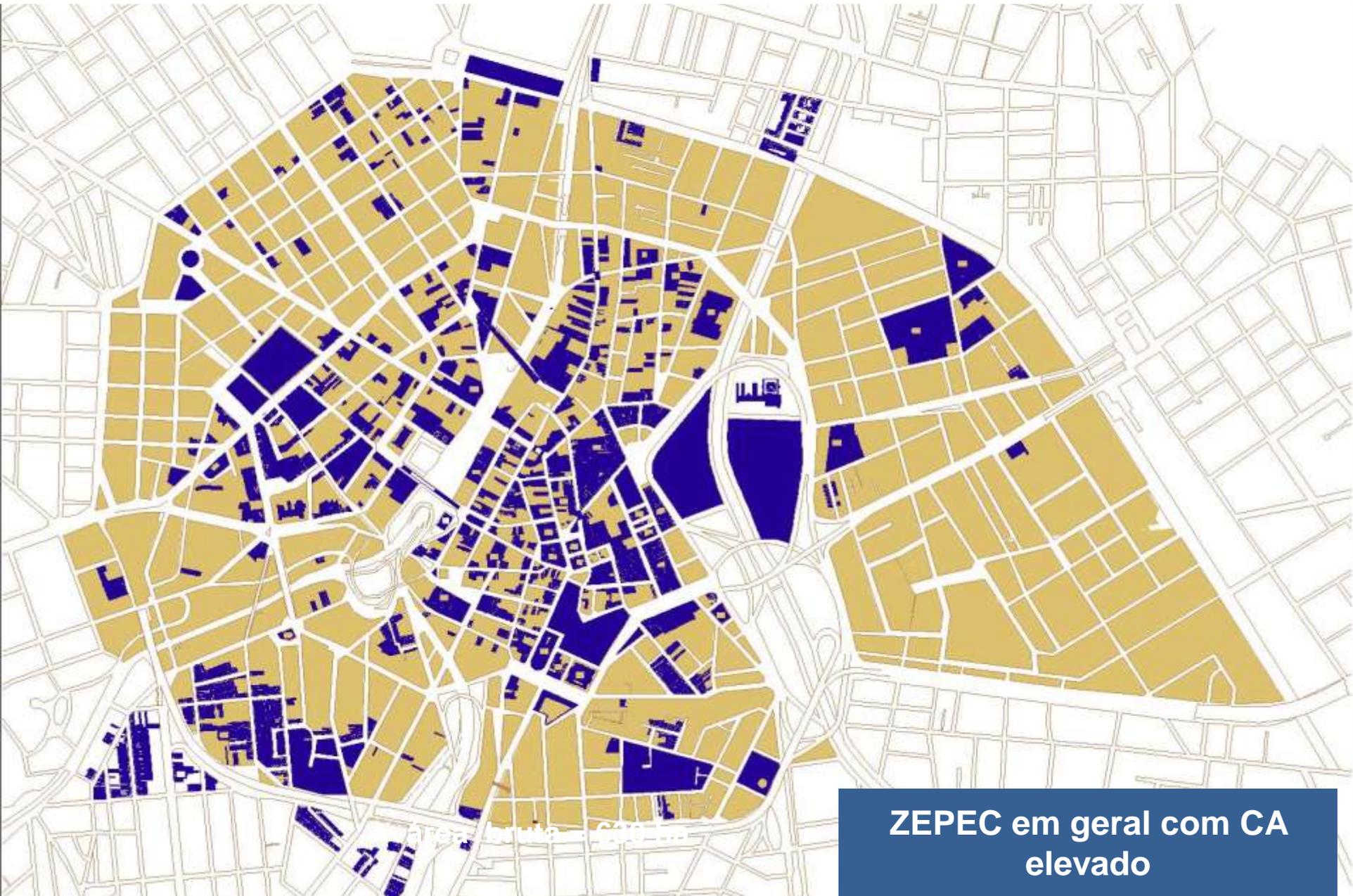
TECIDOS E ARMARINHOS
25 DE MARÇO

ZONA CEREALISTA

ZONA MADEIREIRA
GASÔMETRO

MÁQUINAS E
EQUIPAMENTOS
RUA PIRATININGA

Grande concentração de imóveis pertencentes aos patrimônios histórico



Operação Urbana Centro

- Estabelecer regras de uso e ocupação do solo mais compatíveis com as características do estoque edificado na área central;
- Estimular a produção imobiliária pela concessão de incentivos gratuitos;
- Consolidar instrumentos para a recuperação de imóveis históricos;
- Favorecer a ampliação de **áreas públicas para a implantação de equipamentos e praças;**
- Facilitar a circulação de pedestres incentivando a abertura de passagens de **fruição pública**, através de quadras e edificações;
- Incentivar a localização de órgãos da administração pública no centro;
- Desestimular a permanência do comércio atacadista na região.

Operação Urbana Centro

- A COMISSÃO EXECUTIVA da Operação Urbana Centro: gestão compartilhada, Poder Público e iniciativa privada.
- Direitos adicionais de uso e ocupação do solo concedidos gratuitamente.
- Estimula a renovação de edificações
- Não estabelece plano de intervenções nem estoque de potencial construtivo, não limita índices urbanísticos.
- **Possibilita o aumento de potencial construtivo aos imóveis tombados incluídos na área da operação, definido como potencial passível de transferência - a ser cedido - como potencial equivalente a outros imóveis, situados fora ou dentro dessa área**

Operação Urbana Centro: Incentivos Gratuitos

Artº 3º / Lei 12.349 / 1997

- 1. Uso Residencial (R2v) - CA = 6,0**
- 2. Residencial + Serviços /Garagens - CA = 6,0 + 6,0**
- 3. Hotéis - lei de hotéis (8006 / 1974) na ou centro permite CA = 12**
- 4. Áreas destinadas à fruição pública; salões de festa; cinemas; teatros e anfiteatros; salas de espetáculos; auditórios; museus; creches; educação e cultura não são computáveis no cálculo do CA do terreno (áreas dispensadas das exigências de estacionamento)**
- 5. Remembramento de 3 ou mais lotes, com o mínimo de 1.000,00 m² terão área adicional autorizada correspondente a 10% da área do terreno resultante por lote lembrado até o limite máximo de 100%**

Operação Urbana Centro:

Incentivo gratuito às áreas destinadas à fruição pública



Passagens de uso de público em edifícios privados

Ex: entrada do CENTRO CULTURAL VALE DO ANHANGABAÚ

– acesso Beco Piolim

Operação Urbana Centro:

Garante os índices originalmente permitidos da edificação demolida - Artº 16

(sujeito à análise urbanística do Grupo de Trabalho / Comissão Executiva e CTLU)



EDIFÍCIO DEMOLIDO

Área do terreno= 1.061,00

CA_{existente} = 9,0

TO_{existente} = 100%

ÍNDICES MÁXIMOS DA ZONA

5

vigente à época

CA = 4,0

TO = 70%

Ex.: Anexo do edifício da Bolsa de Mercadorias e Futuros

Operação Urbana Centro:

Mecanismos sujeitos à contrapartida onerosa precedida de análise urbanística do Grupo de Trabalho / Comissão Executiva / CTLU

Artº 4º

Proprietários de imóveis contidos no perímetro da operação urbana centro poderão apresentar propostas relativas a:

I - Modificações de índices urbanísticos, de características de uso e ocupação do solo, e de disposições do código de obras e edificações.

o aumento do potencial construtivo é limitado apenas pela viabilidade urbanística do empreendimento

II - Transferência do potencial construtivo de imóveis preservados; ADIN sobre §. 1º. do art. 6º; e da expressão "OU FORA" contida nos artºs. 6º e 7º da lei;

condicionada à restauração do imóvel ou a aprovação da SVMA no caso de doação de terrenos

III - Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data de publicação desta lei.

condicionada a aprovação urbanística e pagamento de contrapartida

IV - cessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo, resguardado o interesse público.

possibilidade de interligar edificações através de passagens aéreas ou subterrâneas

Operação Urbana Centro:

Mecanismo sujeito à análise urbanística do Grupo de Trabalho / Comissão Executiva e CTLU

Doação de áreas com transferência de potencial

Art º 6º

POTENCIAL CONSTRUTIVO DE ÁREAS DE TERRENOS transformadas em áreas livres e verdes doadas à prefeitura como bem de uso comum do povo, poderá ser aplicado no remanescente do próprio terreno ou transferido para outro imóvel situado no interior ou fora da área da OPERAÇÃO URBANA CENTRO.

SMDU manterá registro de todas as transferências de potencial construtivo dos terrenos doados à Municipalidade

Contrapartida onerosa a ser paga pelo cessionário ao cedente

Operação Urbana Centro:

Transferência do potencial construtivo de imóveis preservados **Artº 7º**

I - Declaração de Potencial Construtivo, ao proprietário do imóvel preservado;

II - Certidão de Potencial Construtivo Transferido (equivalente), ao proprietário do imóvel cessionário.

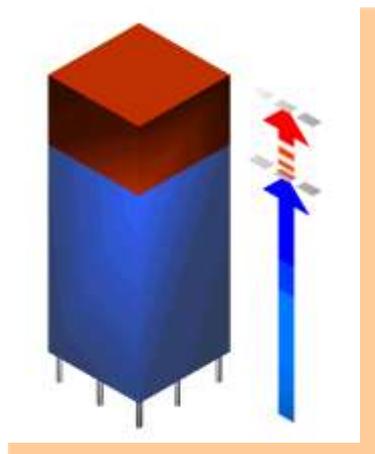
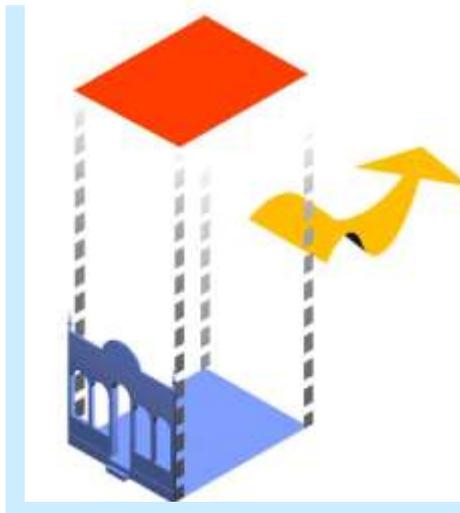
- garantia da restauração do imóvel preservado seja executada no prazo definido

- emissão, pelo órgão municipal competente, do termo de aceitação técnica da obra concluída.

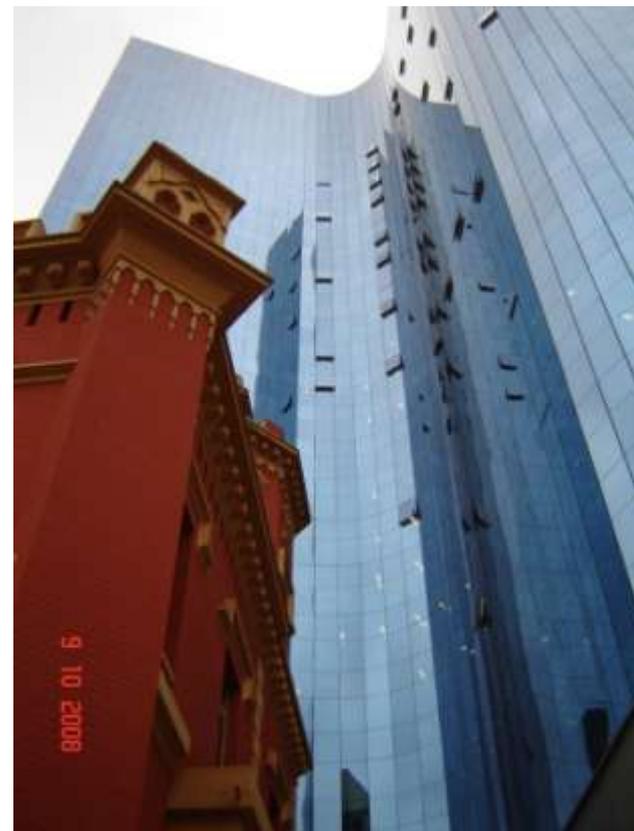
- SMDU manterá registro de todas as transferências de potencial construtivo dos imóveis preservados

Recuperação de imóveis tombados com recursos advindos da Transferência de Potencial Construtivo

Castelinho da Fundação Carlos Chagas



Recuperação de imóveis tombados com recursos advindos da Transferência de Potencial Construtivo



Recuperação de imóveis tombados com recursos advindos da Transferência de Potencial Construtivo

Hotel Atlântico



Recuperação de imóveis tombados com recursos advindos da Transferência de Potencial Construtivo

Hotel Atlântico



Recuperação de imóveis tombados com recursos advindos da Transferência de Potencial Construtivo

Hotel Atlântico



Recuperação de imóveis tombados com recursos advindos da Transferência de Potencial Construtivo



Centro Cultural Banco do Brasil



Recuperação de imóveis tombados com recursos advindos da Transferência de Potencial Construtivo

Sindicato dos Telefônicos de São Paulo



Recuperação de imóveis tombados com recursos advindos da Transferência de Potencial Construtivo

Sindicato dos Telefônicos de São Paulo



Recuperação de imóveis tombados com recursos advindos da Transferência de Potencial Construtivo

Sindicato dos Telefônicos de São Paulo



Balanço

No período de vigência da Lei nº 12.349/997 da Operação Urbana Centro, de junho de 1997 até novembro de 2009, foram protocoladas 111 propostas de participação na OUC, com as solicitações de:

1. **Transferência de potencial construtivo (cessão)** de imóveis tombados contidos no perímetro da Operação Urbana Centro, sendo que: do total de 36 propostas, 5 foram aprovadas; 8 indeferidas e 23 permanecem em análise ou sob custódia;
2. **Compra de potencial construtivo** para imóveis situados dentro ou fora do perímetro da Operação Urbana Centro sendo que: do total de 35 propostas, 5 foram aprovadas e 28 foram indeferidas e 2 estão sob análise;
3. **Exceções a LUOS** e outros mecanismos para imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Centro, sendo: do total de 40 propostas, 9 foram aprovadas; 23 indeferidas e 8 estão em análise.



Ata de Reunião do Grupo de Trabalho

n.º EMURB

107

DATA

24/11/2009

NATUREZA DA PROPOSTA
REFORMA COM AUMENTO DE ÁREA E MUDANÇA DE USO

PROCESSO
2009-0.029.822.3

PROPONENTE
KE SANG CHO (proprietário)

LOCAL DO IMÓVEL
RUA CONDE DE SARZEDAS, Nº 322 e 324 / CONTRIBUINTE: 005.046.0119-9

CARACTERÍSTICAS DA PROPOSTA (dados preliminares)

ÁREA DO TERRENO: 283,41 m²;
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL= 939,46 m²;
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL= 711,70 m²;
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL – 227,76 m²
CA = 2,51 ; TO = 80,36 % ; T PERMEAB = 9,34%
ÁREA ADICIONAL - OUTORGA OUC – 221,08 m²
VAGAS ESTACIONAMENTO = 6 (médias)
USO COMERCIAL = nR2

DADOS COMPLEMENTARES DA PROPOSTA de OUC (Zona de Uso ZCP b / ZEIS 3).

Trata-se de outorga onerosa, apenas, sem mudança de taxa de ocupação e, portanto, segundo APROV 2, não necessita especificar a taxa mínima de 15% para área permeável do terreno.
Houve alteração do responsável técnico.
O Interessado deverá entregar nova documentação do responsável e novas plantas da reforma pretendida, agora, com as correções sugeridas e definição de solicitação de OU CENTRO, que é de outorga onerosa de potencial construtivo.

PARECER DO GT

O GTI manifestou-se favorável ao prosseguimento da análise desde que sejam apresentados os documentos requeridos para junção ao Processo Administrativo: 2009-0.029.822.3, incluindo COMPRESA e CONDEPHAAT.

ENTIDADES

REPRESENTANTES

Empresa Municipal de Urbanização

Secretaria Municipal da Habitação e Desenvolvimento Urbano

Secretaria Municipal de Coordenação das Sub-Prefeituras – SUB SE

Secretaria de Infra Estrutura Urbana e Obras

Secretaria Municipal de Cultura

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Secretaria Municipal de Transportes



Ata de Reunião do Grupo de Trabalho

n.º EMURB

31

DATA

16/06/2009

NATUREZA DA PROPOSTA

SOLICITAÇÃO ORIGINAL - VENDA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE IMÓVEL TOMBADO
SOLICITAÇÃO ATUAL - PROJETO MODIFICATIVO PARA RESTAURO E REFORMA COM
AUMENTO DE ÁREA; MUDANÇA PARCIAL DE USO E REGULARIZAÇÃO PELA Lei 8882/76

PROCESSO

1998-0.242.750-0

PROponente

SOL INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, LTDA

LOCAL DO IMÓVEL

RUA MAJOR QUEDINHO, 28, 44 e 76 CONTRIBUINTE: 006.021.0642-7 / 0643-5 / 0644-3

CARACTERÍSTICAS DA PROPOSTA APROVADA (DESPACHO CNLUI/04/2001):
O imóvel (Zona Z5-002 / uso 82.6) possui 13.838,62 m² de área computável passível de transferência (PCot, inciso III do artº 7º da Lei 12.348/97/OUIC). Houve aprovação da transferência de área construída equivalente (ACA = 3.296,25 m²) para imóvel fora da área da OUC (cessionário proposta EMURB/ OUC nº 16) no valor de R\$ 818.487,41, a ser resgatado por comprovação de despesa efetuada em obra de restauro concluída e aprovada (DPH/SMC e EMURB), o que ainda não ocorreu. Na reforma, sem aumento de área, o imóvel se beneficiou dos incentivos da Lei 12.348/97 (artº 3º) e não houve contrapartida financeira. Dados obtidos do processo 2001-0.258.377-0 (solicitação de alvará de aprovação e oom deliberação do CONPRESP sobre o projeto modificativo de reforma com aumento de área; mudança parcial de uso e regularização pela lei 8882/76

DADOS COMPLEMENTARES DA PROPOSTA DE PROJETO MODIFICATIVO ATUAL

ÁREA DO TERRENO: 1.831,00 m².

ÁREAS APROVADAS:

Área Construída Total: 27.167,40 m²; Área Construída Computável: 25.853,38 m²; CA = 16,78; TO = 98,21

USO ATUAL: NR7 Zona de Uso - ZUPIN e ZEPEC

Área Construída Computável: 25.028,88 m².

Área Construída Total: 28.088,78 m² / CA = 16,36

A ATUAL SOLICITAÇÃO DE OUTORGA ONEROSA PELA

OU CENTRO remete às questões abaixo:

- Área objeto da outorga inoociente (rever deduções);
- Dedução de áreas a construir das áreas a demolir
- Outorga em ZEPEC

PARECER DO GT

O processo 1998-0.242.750-0 deverá ser encaminhado ao APROV 2 para manifestação quanto à consistência do quadro de áreas constantes em peças gráficas apresentadas.

ENTIDADES

REPRESENTANTES

Empresa Municipal de Urbanização

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Secretaria Municipal de Coordenação das Sub-Prefeituras – SUB SE

Secretaria de Infra Estrutura Urbana e Obras

Secretaria Municipal de Cultura

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Secretaria Municipal de Transportes



Ata de Reunião do Grupo de Trabalho

n.º EMURB

105

DATA

24/11/2009

NATUREZA DA PROPOSTA
REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA/ MUDANÇA DE USO PARA SERVIÇOS E LAZER / REGULARIZAÇÃO DE EDIFÍCIO

PROCESSO
2008-0.381.698.3

PROPONENTE
ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO MUSEU JUDAICO

LOCAL DO IMÓVEL
RUA MARTINHO PRADO, 128 / CONTRIBUINTE: 006.020.0526-4

CARACTERÍSTICAS DA PROPOSTA
ÁREA DO TERRENO = 828,00 m² (LOTE 1);
PERMISSÃO DE USO = 900,00 m² (LOTE 2)
TERRENO TOTAL= 1.128,00 m²;
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL= 3.532,67 m²;
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL= 973,28 m²;
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL = 2.559,29 m²
CA = 0,884589
TO = 81,88 %
ÁREA TOTAL A REGULARIZAR OUC = 481,00 m²
ATIVIDADE PROPOSTA – NRS
ZONA DE USO – ZCP: 006
Atividade original: Sinagoga Beth-El;
Atividade pleiteada: MUSEU JUDAICO

DADOS COMPLEMENTARES DA PROPOSTA
Imóvel possui processo de tombamento municipal
Projeto Original Aprovado 1929;
Área total Construída = 2.521,25 m²;
Área regular = 1.506,51 m² (projeto de 1929)
Área regular = 1.500,00 m² (conforme o CEDU);
Área a regularizar = 481,00 m² (sem OUC)
Edificação com 3 subsolos (usos diversos);
Térreo; mezanino; Utilização de incentivos gratuitos da OUC (inciso IV do artº 3º da Lei 12.349/2009).
Não prevê vagas para o estacionamento de veículos;
Regularização de 481,00 m², sem dedução de áreas pela OUC

PARECER DO GT

O proponente deverá apresentar:

- Manifestação da CAIEPS;
- Proposta de tratamento do entorno: conservação/manutenção do Viaduto Martinho Prado ou tratamento do acesso de pedestres junto ao Viaduto 9 de Julho;
- Laudo de avaliação do valor de terreno (mercado).

ENTIDADES

REPRESENTANTES

Empresa Municipal de Urbanização

Secretaria Municipal da Habitação e Desenvolvimento Urbano

Secretaria Municipal de Coordenação das Sub-Prefeituras –

Secretaria de Infra Estrutura Urbana e Obras

Secretaria Municipal de Cultura

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Secretaria Municipal de Transportes



SISAN - Solicitações de OU Centro



CONDOMÍNIO 2 / Rua Jaceguai



Consulta à CTLU quanto à aplicação das disposições do Artigo 3.º da Lei 12.349/97 na análise da proposta de participação na Operação Urbana Centro objeto do PA nº 2008-0.029.691-1

O processo acima mencionado trata de pedido de aprovação de projeto de condomínio de uso misto residencial (R2v) com comercial (nR2), com 23 pavimentos-tipo, 2 pavimentos térreos – um com acesso pela Rua Jaceguai e outro pela Rua da Abolição, 1 mezanino e 3 subsolos de estacionamento, 380 unidades. O imóvel objeto da proposta resulta do remembramento de 12 lotes, correspondentes aos contribuintes, e está situado na Rua Jaceguai nº 530, na área da Operação Urbana Centro.

Os dados do empreendimento estão indicados no quadro abaixo:

Os dados do empreendimento estão indicados no quadro abaixo:

ÁREA DO TERRENO - 6.620,00

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL –

R2v - 25.911,38

nR2 - 897,35

CA PRETENDIDO POR USO

R2v - 3,91

nR2 - 0,14

ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL - 26.808,73

CA PRETENDIDO TOTAL - 4,05

ÁREA DE PROJEÇÃO PRETENDIDA - 2.079,80

TO PRETENDIDA TOTAL - 31,42%

	R2v	nR2
ÁREA DO TERRENO	6.620,00	
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL	25.911,38	897,35
CA PRETENDIDO POR USO	3,91	0,14
ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL	26.808,73	
CA PRETENDIDO TOTAL	4,05	
ÁREA DE PROJEÇÃO PRETENDIDA	2.079,80	
TO PRETENDIDA TOTAL	31,42%	

O artigo 3º da lei 12.349/97 dispõe sobre um conjunto de incentivos que, em consonância com as diretrizes e os objetivos expressos no Artigo 2.º dessa lei, favorecem a transformação fundiária, os empreendimentos habitacionais e hoteleiros, e as instalações de uso cultural, educacional e de entretenimento. Adicionalmente, concede que os projetos enquadrados nas disposições desse artigo sejam analisados diretamente pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB ou pela Sub-prefeitura, conforme a competência.

O caso em tela pretende, principalmente, o benefício das disposições dos incisos I e VI desse artigo, a seguir transcritas:

Art. 3º Na área objeto da Operação Urbana Centro, além das disposições de caráter geral da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, aplicam-se às seguintes disposições específicas:

I - Para o uso residencial (categoria de uso R2.02):

a) coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6 (seis);

b) dispensa de reserva de espaço para estacionamento de veículos;

c) na hipótese de opção pela construção de estacionamento para veículos, a área destinada a esta finalidade não será computada para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento até o limite máximo igual a 6 (seis).

(...)

VI - Os empreendimentos formados pelo remembramento de 3 (três) ou mais lotes já existentes anteriormente à promulgação da presente Lei e que atinjam o mínimo de 1.000m² (mil metros quadrados), terão direito a uma área construída adicional autorizada, livre de contrapartida, correspondente a 10% (dez por cento) da área do terreno resultante por lote lembrado até o limite máximo de 100% (cem por cento).

Considerando as disposições acima citadas, o benefício do CA=6 aplica-se exclusivamente ao uso residencial. Contudo, o empreendimento pretende o uso misto, e a questão a ser esclarecida refere-se à possibilidade de utilização de parcela do benefício decorrente do remembramento dos 12 lotes - que, no total, corresponde a uma área construída adicional autorizada, livre de contrapartida igual a 100% da área do terreno resultante, ou seja, 6.620,00m² - **em uso diverso do uso principal residencial.**

Assim, o referencial de análise que propomos para o presente caso é o seguinte:

ÁREA COMPUTÁVEL RESIDENCIAL - Inciso I do artº 3º - CA MÁX - 6,00

CA UTILIZADO - 3,91

ÁREA INCENTIVADA - Inciso Vi - NÃO RESIDENCIAL - CA MÁX - 1,0

CA UTILIZADO - 0,14

CA TOTAL DO EMPREENDIMENTO - CA UTILIZADO - 4,05

Era o que tínhamos a relatar.

Total Arrecadado R\$ 24.068.901,77

• Outorga Onerosa R\$ 18.232.446,23

• Receita Financeira R\$ 6.442.382,57

Saídas R\$ 7.564.399,55

• Desapropriações R\$ 4.017.192,93

• Serviços e Obras R\$ 2.440.379,26

• Taxa de Administração EMURB R\$ 968.312,03

• CPMF R\$ 138.515,33

Saldo da conta vinculada da OU Centro R\$ 17.110.429,25

**O TOTAL DE RECURSOS OBTIDOS PARA RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS
TOMBADOS FOI DA ORDEM DE R\$ 4 MILHÓES**



Empresa Municipal de Urbanização

Novembro 2009