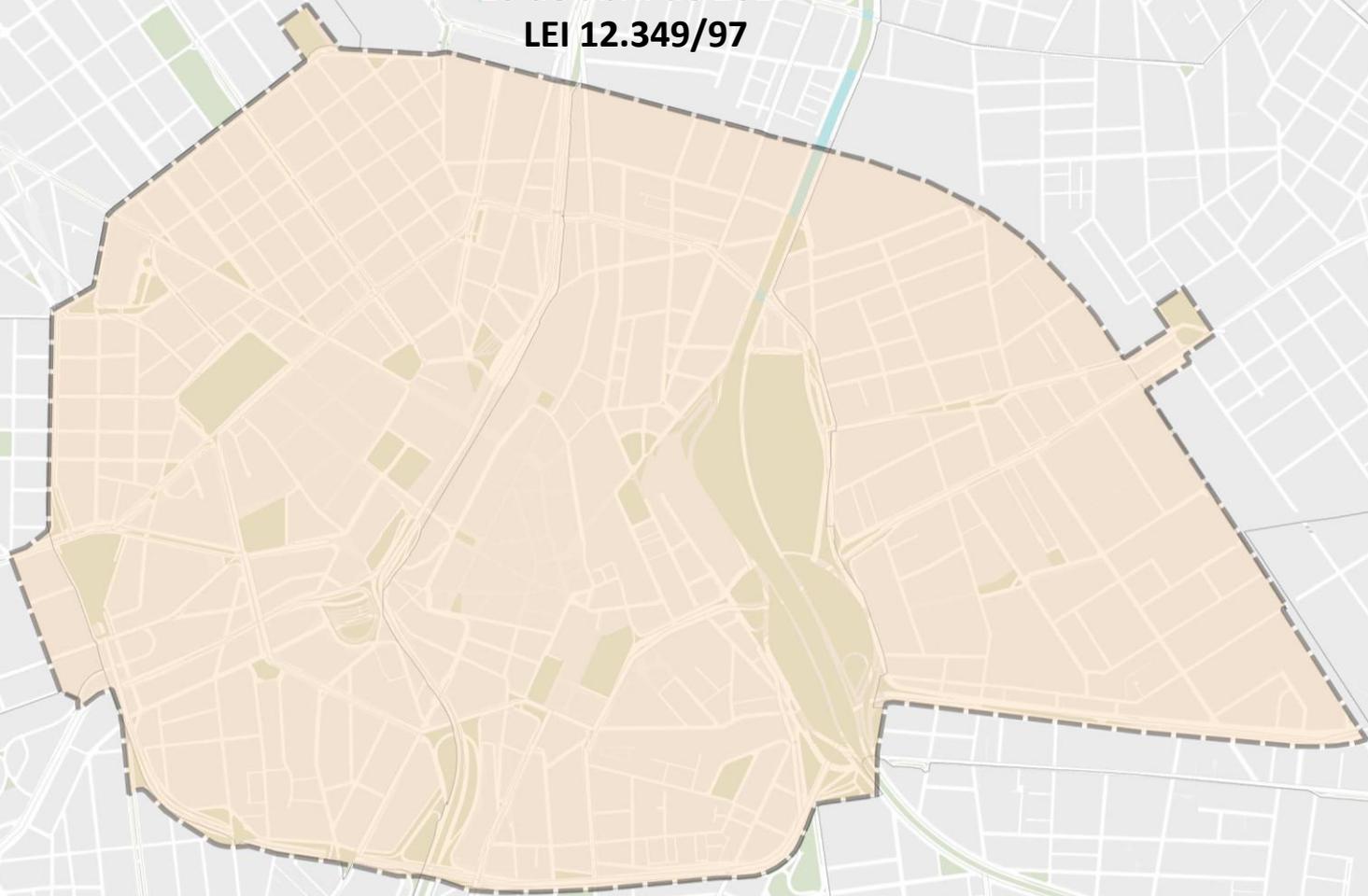


OU CENTRO

21ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA
10 de abril de 2017
LEI 12.349/97



I. Expediente**I. Verificação de Presença;****II. Ordem do Dia**

I. Proposta de Transferência de Potencial Construtivo de Bem Imóvel Tombado situado na área de abrangência da OU Centro, nos termos do inciso II do artigo 4º da Lei 12.349/97 e conforme a Norma de Procedimento - NP SP – Urbanismo 59.00, considerando como:

- ✓ **Imóvel cedente o Mosteiro de São Bento (contribuintes nº 001.049.0234-5 e nº 001.0049.0235-3) objeto do PA 1998-0.205.296-5, SP - Urbanismo 140.**
- ✓ **Imóvel cessionário o empreendimento da JML Corp Desenvolvimento Imobiliário, Ltda, localizado fora do perímetro da OU Centro, situado à Av. Nove de Julho com Rua José Maria Lisboa (contribuintes nº 014.050.0086-4 e outros,) objeto do PA - 2016-0.232.665-3, SP - Urbanismo 140.**



Convocação 21ª Reunião Extraordinário da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro

CONVOCAÇÃO 21ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO ANO 2017

Prezados(as) Representantes,

Convocamos V.Sª, para 21ª Reunião Extraordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, a ser realizada no próximo dia **10 de abril de 2017**, segunda-feira, às 14h, à Rua São Bento, 405 – Edifício Martinelli – **18º andar – Auditório 182**, nos termos do artigo 8º do Regimento Interno – Resolução 003/2011/Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.

PAUTA:

Expediente

Verificação de Presença;

Ordem do Dia

Proposta de Transferência de Potencial Construtivo de Bem Imóvel Tombado situado na área de abrangência da OU Centro, nos termos do inciso II do artigo 4º da Lei 12.349/97 e conforme a Norma de Procedimento - NP SP – Urbanismo 59.00, considerando como: Imóvel cedente o Mosteiro de São Bento (contribuintes nº 001.049.0234-5 e nº 001.0049.0235-3) objeto do PA 1998-0.205.296-5, SP - Urbanismo 140.

Imóvel cessionário o empreendimento da JML Corp Desenvolvimento Imobiliário, Ltda, localizado fora do perímetro da OU Centro, situado à Av. Nove de Julho com Rua José Maria Lisboa (contribuintes nº 014.050.0086-4 e outros,) objeto do PA - 2016-0.232.665-3, SP - Urbanismo 140.

Atenciosamente,

Coordenação da Comissão Executiva



Apresentação

O presente processo (nº 140 / SP- Urbanismo) trata de solicitação da JML CORP E DESENV IMOB, Ltda. de Certidão de Operação Urbana Centro - para a obtenção de alvará de aprovação de edificação nova junto à SMUL, através do PA 2015-0.325.680-0 - considerando a outorga de Potencial Construtivo Adicional pela transferência de imóvel tombado – ZEPEC/BIR – no caso, o Mosteiro de São Bento de São Paulo, localizado na área da operação, e que é objeto da proposta de adesão e de solicitação de benefícios permitidos pela Lei 12.349/1997 (OU Centro) pelo PA 1998-0.205.296-5 (nº 10 / SP- Urbanismo).



Dados

Dados do Cedente: MOSTEIRO DE SÃO BENTO DE SÃO PAULO

Nº do Processo: 1998-0.205.296-5

Nº da Proposta: 10

Endereço: Largo de São Bento, s/nº.

Contribuinte(s): 001.049.0235-3

Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência nº: 0004/SEMPPLA

Quantidade de metros quadrados passíveis de transferência: 99.509,31 m² (*)

Valor Venal (PGV) Imóvel Cedente: 5.934,94 (*)

Dados do Cessionário: JML CORP DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Nº do Processo: 2016-0.232.665-3

Nº da Proposta: 140

Endereço: Rua Jose Maria Lisboa, 745 X Av. Nove de Julho.

**Contribuinte(s): 014.050.0084-8 / 014.050.0085-6 / 014.050.0086-4 /
014.050.0090-2 / 014.050.0496-7.**

**Zona de Uso: antiga PI – ZM3b – 16 (Lei 13.885/2004) e atual EETU – Eixo de Estruturação da
Transformação Urbana (Lei 16.050/2014)**

Categoria de Uso Pretendida: R2v e nR1.

CA Básico / EETU: 1,0 CA Máximo / EETU: 4,0



Dados

Área do Terreno: 2.236,68 m² (Real e Escritura) (**)

Área Construída Computável: 8.946,01 m² (**)

Área Construída Não Computável: 13.784,63 m² (**)

Área Total Construída (computável e não computável) = 22.730,64 m² (**)

Área Construída adicional (ACa) pleiteada pelo cessionário = 6.292,13 m² (**)

Esta área já contempla o desconto relativo ao benefício de não ser cobrada a outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo máximo corresponde à área a ser doada para alargamento do passeio, nos termos do inciso II do parágrafo 7º do artigo 79 da Lei nº 16.050/14 = 417,2 m².(**)

Área de Projeção: 1492,4527 m² (**)

CA: 3,9997 **TO:** 0,6999 **TP:** 15% (**)

Gabarito: 67,56 metros (*)

Valor Venal (PGV) Imóvel Cessionário: 7.646,84 (*)

Área doada para calçada: 104,30 m² x 4 = 417,20 m² (**)

PCpt = 8.107,059443 m² (Potencial Construtivo passível de transferência a ser descontada do PCpt total do imóvel cedente, o Mosteiro de São Bento, conforme a Declaração 0004/SEMPA).(*)

(*) dados informados pelo interessado no ANEXO I e II da NP 59.00 (fls. 76 e 78 do PA 2016-0.232.665-3)

(**) dados enviados por SMUL / RESID 3 em 04/04/2017



Relatório do GTT à Comissão Executiva da Operação Urbana Centro

Para efeito da referida análise técnica foram levados em consideração os seguintes aspectos urbanísticos relativos ao imóvel cessionário, conforme solicitado nos itens 3.3 e 3.3.1., da NP 59.00/2016 SP - Urbanismo, a saber:

“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 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), 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 Arts. 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.

3.3.1. Na análise urbanística prevista no item 3.3. serão consideradas as manifestações dos seguintes órgãos competentes e respectivos documentos:

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 Artigos 108 e 109 da Lei Municipal nº 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 Artigos 108 e 109 da Lei Municipal nº 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 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 Artigos 108 e 109 da Lei Municipal nº 16.402/2016 e Decreto nº 34.713/94”.



Análise Técnica

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.

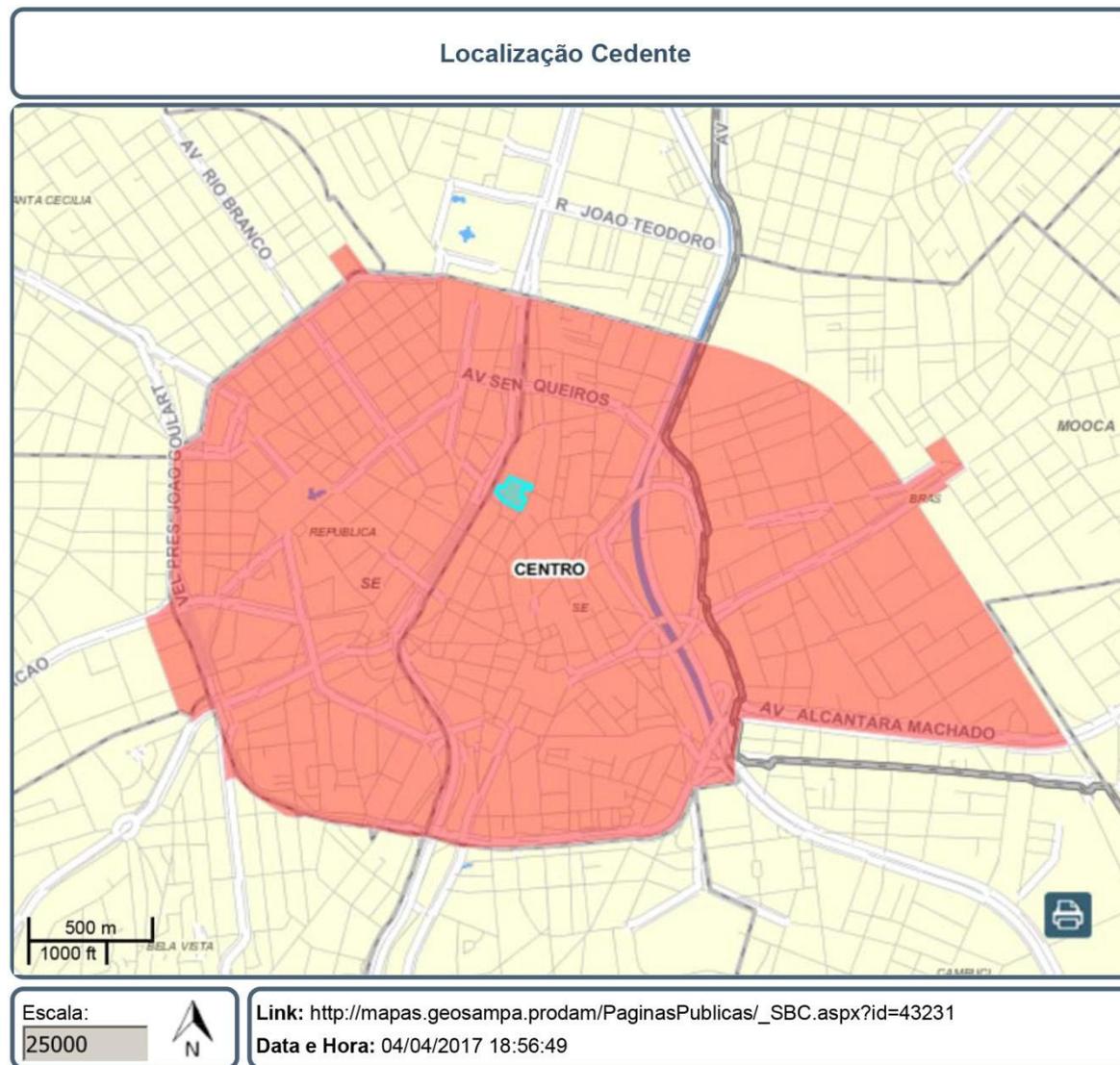


Análise Técnica

I - O impacto da implantação do empreendimento no sistema viário e na infraestrutura instalada;

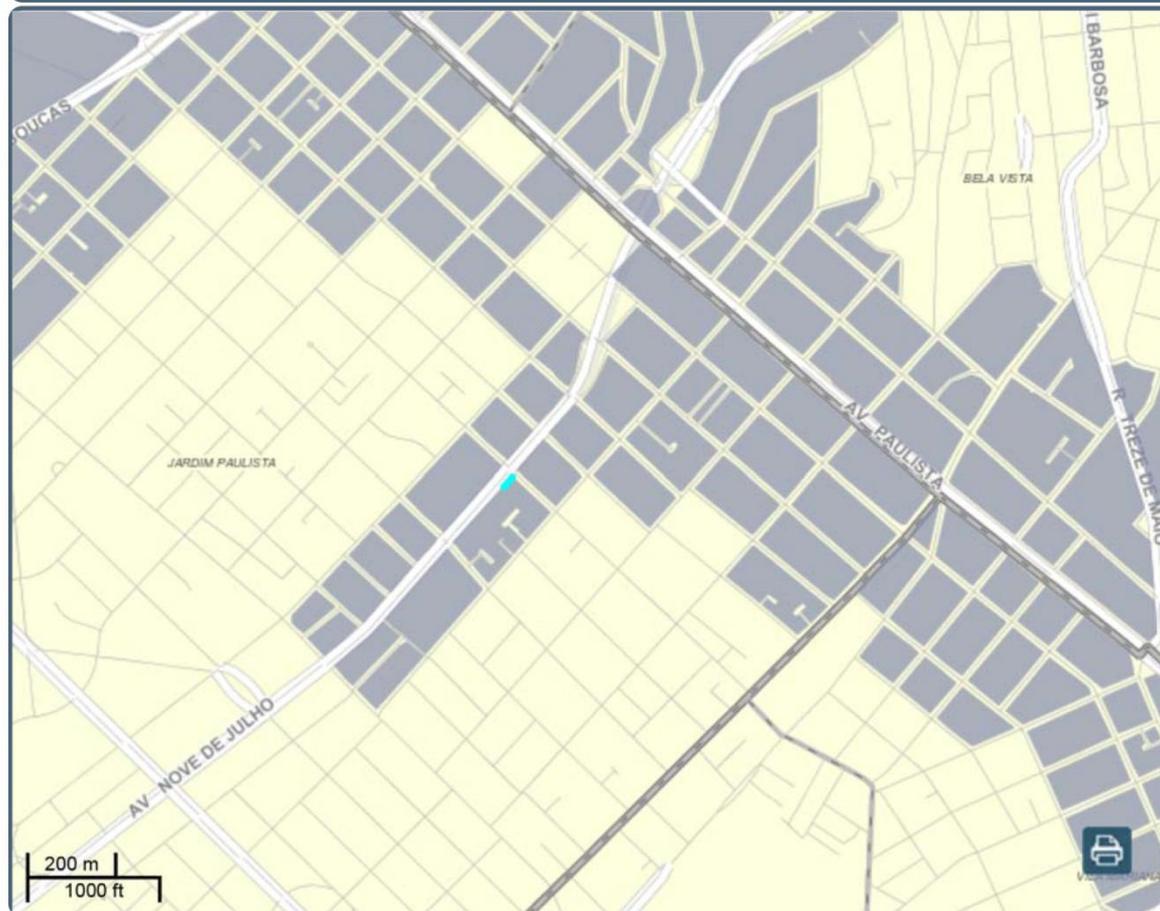
II - O uso e ocupação do solo existente na vizinhança visando à manutenção da qualidade ambiental e da paisagem urbana.

Localização Cedente



Localização Cessionário

Localização Cessionário



Escala:
15000



Link: http://mapas.geosampa.prodam/PaginasPublicas/_SBC.aspx?id=98369

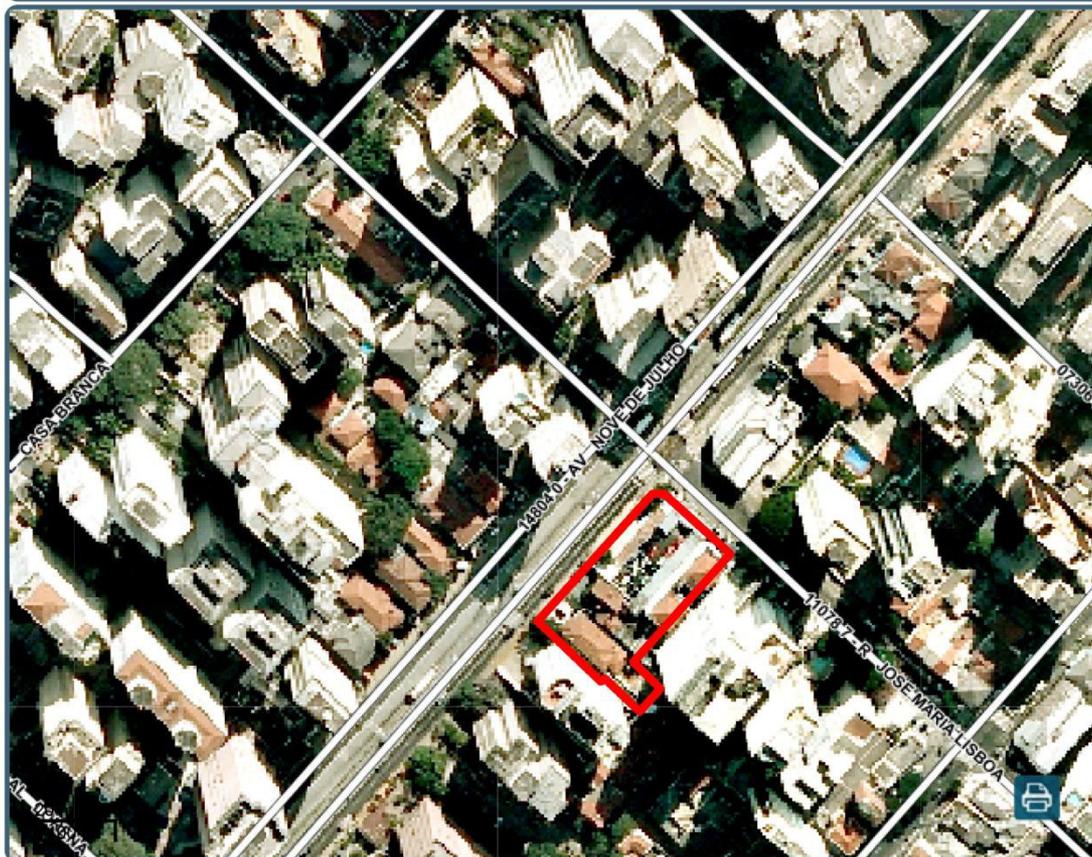
Data e Hora: 04/04/2017 19:00:21

Localização Cessionário

17/03/2017

.: Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo .:

Mapa Digital da Cidade



Escala:
2000



Link: http://mapas.geosampa.prodam/PaginasPublicas/_SBC.aspx?id=61787

Data e Hora: 17/03/2017 09:48:40



Análise Técnica

- 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;

Pela localização do imóvel, para a análise do projeto do empreendimento deverá prevalecer o que dispõe a Lei 16.050/204, para o caso de EETU, junto a corredores de Ônibus, conforme disposições dos art. 75 e 76. O PDE/2014 determina a zona de uso - **EETU – Eixo de Estruturação da Transformação Urbana**, em áreas de influência aptas ao adensamento populacional e construtivo e ao uso misto (residenciais e não residenciais) pelas suas características existentes e condições potenciais.

Quanto à ocupação do solo existente na região do entorno do empreendimento há predominância de edifícios verticalizados. 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.



Análise Técnica

III – Cálculo do PCpt constante na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência



Análise Técnica

III – Cálculo do PCpt constante na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência;

Cedente - Mosteiro de São Bento de São Paulo - total de **99.509,31 m² de Potencial Construtivo Passível de Transferência**, (inciso II do art. 7º, e Declaração de Potencial Construtivo 0004 emitido pela SEMPLA, atual SMUL, em 06 de abril de 1999, e que consta do Livro nº 1 de Controle de Transferência, págs. 5 e 8).

A Área Construída Equivalente (ACe) para o imóvel cessionário será calculada pela fórmula apresentada no inciso III do Art. 7º da Lei 12.349/1997 e apresentamos, abaixo, preenchida com os dados declarados pelo interessado à fl. 78 deste processo:

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

ACe = 6.292,13 m² (Área pleiteada pelo imóvel cessionário – Área Construída adicional)

VTp = R\$5.934,94 (Valor do m² do imóvel tombado – PGV, maior valor)

VTc = R\$7.646,84 (Valor do m² do imóvel cessionário – PGV)

CAc = 4,0 (CA Máximo do terreno do imóvel cessionário)

CAp = 4,0 (CA adotado do terreno na operação urbana para TPC)

PCpt = 8.107,059443 m² (Potencial Construtivo passível de transferência a ser descontada do PCpt total do imóvel cedente, o Mosteiro de São Bento, conforme a Declaração 0004/SEMPA).



Análise Técnica

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;



Análise Técnica

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;

O Valor Econômico atribuído ao Benefício (B), nos termos do Art. 10 da Lei nº 12.349/1997 deverá ser calculado pela seguinte fórmula:

$$B = (ACa/CAb) \times vtm^2 \times Ftv$$

Onde:

ACa - Área Construída adicional pretendida = 6.292,13 m²

CAb - Coeficiente de Aproveitamento básico da Zona de Uso = 1,0

vtm² - valor do metro quadrado de terreno apurado = R\$ 11.195,65

Ftv - Fator de terreno virtual = 0,7

$$B = (6.292,13 / 1) \times 11.195,65 \times 0,7$$

$$B = R\$ 49.311.139,66$$



Análise Técnica

O Valor unitário de terreno obtido foi apurado quando da aceitação do Laudo de Avaliação do Valor de Mercado do imóvel pela GEE – Gerência de Estudos Econômicos da Superintendência de Estruturação de Projetos/SEP da DIU – Diretoria de Intervenções Urbanas em 03/04/2017 (fls. 387 e 388), que considerou o Laudo metodologicamente adequado.

vtm² - valor do metro quadrado de terreno apurado = R\$ 11.195,65 (*)

(*) valor obtido no Laudo de Avaliação apresentado 03/01/2017 (com data de avaliação de dezembro de 2016) que foi elaborado pela empresa Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações, cujo responsável técnico é o Eng. João Freire D'Avila Neto; CREA nº 90.899/D-SP / ART nº 28027230161384300. A complementação de informações do Laudo solicitada pela SEP/GEE/SP - Urbanismo para adequação da avaliação do Método Involutivo, em conformidade com os parâmetros urbanísticos da EETU (fl.s 374 a 388), foi apresentada pelo interessado em 24/03/2017 e liberada em 03/04/2017.



Análise Técnica

Do Cálculo de Referência da Contrapartida Financeira

De acordo com o item 4.1. da NP 59.00 e item 1.2 da Resolução 006/2016:

“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 art. 8º da Lei 12.349/97, Já o item 1.2 da Resolução 006/2016/Operação Urbana Centro diz 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”; para submissão da proposta à CTLU .“ e com base no artº 10 da mesma lei considerando os fatores abaixo:

Fator adotado (Ft desconto)	Benefício X fator desconto adotado	Valor em R\$
0,5	49.311.139,66 X 0,5	R\$ 24.655.569,83
0,7	49.311.139,66 X 0,7	R\$ 34.517.797,76
1,0	49.311.139,66 X 1,0	R\$ 49.311.139,66



Análise Técnica

**VI – Outros parâmetros urbanísticos e edifícios solicitados pela
Operação Urbana Centro, nos termos dos Art. 3º e 4º da Lei nº
12.349/1997**

NÃO APLICÁVEIS



Análise Técnica

VII – Potencial Construtivo Adicional (PCA) , exposto no Anexo II



Manifestação SMUL – RESID 3

De: Fernanda Csordas
Enviada em: terça-feira, 4 de abril de 2017 12:08
Para: Renata Saad Cury Moyses
Cc: Arthur Martins Tiveron
Assunto: RES: TPC Mosteiro S. Bento x Contr. 014.050.235-3 e outros

Bom dia, Sra Coordenadora,
Conforme solicitado, encaminhamos os dados constantes no [processo nº2015-0.325.680-0](#), que se encontra em análise no Resid-3, em comparação com aqueles constantes no [PA nº 2016-0.232.665-3](#). Obs: indicamos em **verde** os dados que estão conferindo, em **vermelho** os dados que contém divergências e que são constantes das últimas plantas apresentadas no nosso processo e em roxo alguns dados e informações complementares:

Interessado : JML Corp. Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Endereço: Rua José Maria Lisboa nº 745 esquina com Av. Nove de Julho.

Contribuintes: 014.050.0084-8 / 014.050.0085-6/014.050.0086-4/014.050.0090-2/014.050.0496-7.

Zoneamento: PI-ZM3b-16 (Lei 13.885/04) e EETU– lei 16.050/2014.

Categoria de Uso R2V e nR1.

Área de Terreno: R=E=2.236,68m².

Área de doação para alargamento de passeio público R= 104,30m². (nos termos do parágrafo 7º do artigo 79 da Lei nº16.050/14)

Área de terreno remanescente E=R = 2.132,38m².

Área Construída Computável = 8.946,01m².

Área Construída não computável: **13.784,63m²** (Obs: solicitaremos, ainda, correção desta área, através de comunicado, pois não foram consideradas as áreas da circulação vertical dos jiraus no projeto, conforme Lei nº15.649/12).

Área pleiteada por TPC = **6.292,13m²** (Obs: esta área já contempla o desconto relativo ao benefício de não ser cobrada a outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo máximo corresponde à área a ser doada para alargamento do passeio, nos termos do inciso II do parágrafo 7º do artigo 79 da Lei nº16.050/14).

CA=3,9997 (Obs: foi indicado nas notas do projeto CA=4,00, no entanto, solicitaremos a correção para indicação deste mesmo valor CA=3,9997).

TO=0,6999.

TP=15%.

Em tempo, informamos que o SQL 014.050.235-3 não pertence ao empreendimento em aprovação no processo n.º 2015-0.325.680-0

Att,

Arqtª Fernanda Csordás

Diretora de Divisão Técnica

SMUL – RESID 3



Análise Técnica

VII – Potencial Construtivo Adicional (PCA) , exposto no Anexo II

TOTAL: 6.292,13 m²

Conforme manifestação da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL/RESID 3 (antiga SEL).



Análise Técnica

VIII – O Laudo de Avaliação do valor de mercado de terreno, bem como o valor unitário de terreno obtido.

.



Análise Técnica

VIII – O Laudo de Avaliação do valor de mercado de terreno, bem como o valor unitário de terreno obtido.

O Valor unitário de terreno obtido foi **de:**

vtm² - valor do metro quadrado de terreno apurado = R\$ 11.195,65

apurado com o Laudo de Avaliação do Valor de Mercado do imóvel aceito pela GEE – Gerência de Estudos Econômicos da Superintendência de Estruturação de Projetos – SEP da DIU – Diretoria de Intervenções Urbanas, em 03/04/2017.



Ata de Reunião do Grupo Técnico de Trabalho / GTT

DATA
05/04/2017

SP- URBANISMO

10 e 140

NATUREZA DA PROPOSTA:

Análise urbanística da proposta inciso II do Art.4º da Lei 12.349/1997 da Operação Urbana Centro / OU Centro - Transferência de Potencial Construtivo de Mosteiro de São Bento para PA - 2016-0.232.665-3 conforme NP 59.00 - SP - Urbanismo/2016

PROPONENTE: Cedente - Imóvel tombado (ZEPEC - BIR) situado na área da OU Centro e imóvel cessionário, situado fora dessa área.

LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS:

Características e dados da Proposta - Cedente

PA: 1998-0.205.296-5 / Mosteiro São Bento

Largo de São Bento s/nº

Contribuinte 001.049.0235-3 | nos termos do II do Art. 7º da Lei 12.349/1997

Declaração - 004 / 1998 - SEMPLA

Total PCpt - 99.509,31 m²

ACE = 6.292,13 m² (área pleiteada pelo imóvel cessionário)

VTP = R\$5.934,94 (Valor do m² do imóvel tombado - PGV, maior valor)

VTC = R\$7.646,84 (Valor do m² do imóvel cessionário - PGV)

CAC = 4,0 (CA Máximo do terreno do imóvel cessionário)

CAP = 4,0 (CA adotado do terreno na operação urbana para TPC)

PCpt = 8.107,059443 m² (Potencial Construtivo passível de transferência a ser descontada do PCpt total do cedente, Mosteiro de São Bento.

Características e dados da Proposta - CESSIONÁRIO

PA: 2016-0.232.665-3 | Contribuinte: 014.050.0086-4 e outros

Área de Terreno: 2.236,68 m²

Área Construída não Computável (a ser confirmada por SMUL/RESID3): 13.784,63 m²

Área Construída Computável: 8.946,01 m²

Área Construída Total: 22.730,64 m²

Área de Projeção: 1.492,51 m² (declarada anexo II)

CA: 3,99 | TG: 89,99% (terreno remanescente) | TP: 18% (confirmadas por SMUL/RESID3)

Zona de Uso: EETU (16.050/2014) antiga ZM3b (13.885/2004)

CA básico permitido: 1,0 | CA max permitido: 4,0 - Quadro 2 (PDE)

Área Construída Adicional (confirmada por SMUL/RESID3): 6.292,13 m²

*esta área já contempla o desconto relativo ao benefício de não ser cobrada a outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo máximo

corresponde à área a ser doada para alargamento do passeio, nos termos do inciso II do parágrafo 7º do art. 79 da Lei nº 16.050/14.

Laudo de Avaliação do Valor - metodologicamente adequado (GEE/SEP/SP - Urbanismo)

vm² = valor do metro quadrado de terreno apurado = R\$ 11.195,65 (03/04/2017).

B = (ACa/CAB) x vm² x Fv

B = (6.292,13 / 1) x 11.195,65 x 0,7

B = R\$ 49.311.139,66

O cálculo do valor de Referência da Contrapartida Financeira por potencial construtivo

transferido será definido pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro e deverão ser

considerados: itens 1.2 da Resolução 006/2016/Operação Urbana Centro e itens 2.1 e 2.2 da

deliberação do GTT.

Parecer do GTT

Em complementação à reunião do GTT no dia 20/03/2017, cuja Ata esta juntada a fts. 353 e 354 do processo 2016-0.232.665-3, e considerando a apresentação mais detalhada da análise técnica pela DGO/GGO da SP Urbanismo, o GTT entende que a presente proposta poderá prosseguir para avaliação da Comissão Executiva, desde que também seja atendida pelo interessado a verificação junto à SMT de enquadramento do empreendimento como Polo Gerador de Tráfego, conforme legislação pertinente à época do protocolamento do processo de licenciamento.

ENTIDADE

REPRESENTANTE

SÃO PAULO URBANISMO - SP- URBANISMO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB

SECRETARIA MUNICIPAL DAS PREFEITURAS REGIONAIS - SMPR (SAR)

SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS E OBRAS SMSO

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES - SMT





Dados Complementares

1. Resolução 006/2016 e a determinação do valor referencial

Ressaltamos que, complementarmente à NP 59.00 constam da Resolução 006/2016, da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, publicada em 29/12/2016; fl. 60 do DOC, os seguintes itens:

“1.1 O PCpt do imóvel cedente utilizado para a Transferência de Potencial Construtivo não poderá ser superior ao total de Potencial Construtivo Passível de Transferência constante na Declaração de PCpt.

1.2 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.

1.3. O cálculo de que trata esse item será informado para fins de **referência na elaboração do Termo de Compromisso** para Fins de Transferência do Potencial Construtivo junto à SMC.

1.4. Nos casos de imóvel cessionário **localizado fora da área objeto da Operação Urbana Centro**, o cálculo definido pelo item 1. será utilizado para cumprir o exposto no § 5º do artigo 24 da Lei nº 16.402/2016.”



Dados Complementares

- Conforme item 1.3. da Resolução 006/2016 o Cálculo da Contrapartida Financeira da OU Centro será considerado **como valor referencial** para a assinatura do **Termo de Compromisso de Restauro/Conservação (Cedente e DPH)**, e portanto, conforme item 2.2 da deliberação do GTT (ata anexa), a SP Urbanismo deixará de intervir na **comercialização da TPC, que se dará exclusivamente no âmbito do direito privado.**
- Sobre o item 1.4 da Resolução 006/2016, que especifica que o Cálculo da Contrapartida Financeira da OU Centro será considerado como valor referencial para o cálculo dos 5% do FUNDURB, conforme § 5º do art. 24 da 16.402/2016 temos a considerar que:

A declaração de PCpt do MSB é pré-existente, expedida em data anterior à promulgação da Lei 16.050/2016, que instituiu o novo PDE do Município, e portanto, não deverá ser aplicado o disposto no § 5º do art. 24 da 16.402 de 22/03/2016, com base na informação nº 190/2016/SMDU (anexa).



Dados Complementares

2. Manifestação SMDU.AJ

De acordo com a INFORMAÇÃO N° 190/2016/SMDU.AJ, formulada pela Chefe da Assessoria Jurídica, Heloisa Toop Sena Rebouças, no dia 10 de maio de 2016, **a limitação das transferências ao montante correspondente ao valor pecuniário de 5% (cinco por cento) do total arrecadado pelo FUNDURB no período de 12 (doze) meses anteriores à data do pedido da certidão não são aplicáveis às Declarações de Potencial Construtivo emitidas antes da promulgação da Lei 16.050/2016, que instituiu o novo PDE do Município.**

Este entendimento parte do **princípio do direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada**, ao qual a nova legislação institui inovações não previstas nas anteriores, sendo a mais importante, o limite do montante correspondente ao valor pecuniário de 5% (cinco por cento) do total arrecadado pelo FUNDURB no período de 12 (doze) meses anteriores à data do pedido da certidão, além também do novo PDE recepcionar as declarações antigas como válidas em seu art. 132.



Dados Complementares

2. Manifestação SMDU.AJ

Para a transição da aplicabilidade do regime PDE2002/LUOS/2004 para o PDE/2014 e mais tarde a LPUOS/2016, Heloisa Toop Sena Rebouças sugere:

“Considerando as diversas situações processuais em curso, no intuito de se estabelecer “linhas de corte” para a incidência dos sucessivos regimes legais, consoante as próprias disposições transitórias.

Vislumbra-se, inicialmente, a possibilidade de agrupamento das situações em curso em três momentos de transição de regimes:



Dados Complementares

2. Manifestação SMDU.AJ

1. *Do regime do PDE/2002/LUOS/2004 para o do PDE/2014, com base na previsão do art. 132 da Lei nº 16.050/14, que reconheceu expressamente a validade das Declarações e Certidões expedidas até então;*
2. *Do início da vigência do novo PDE até o advento da Lei nº 16.402/16, que aprovou a nova disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo; e, finalmente,*
3. *A partir da entrada em vigor desta nova disciplina.”*



Dados Complementares

Dessa forma, Rebouças concluiu que:

- 1. As declarações expedidas anteriormente à Lei 16.050/2014 não devem ser submetidas às mesmas exigências impostas pelos incisos e parágrafos do art. 24 para as novas declarações.**
- 2. Nas declarações expedidas no período compreendido entre 1º de agosto de 2014 e 22 de março de 2016, deverá ser observada integralmente a norma do art. 124 da Lei nº 16.050/14, inclusive de seu §3º, utilizando-se as fórmulas dos art. 125 e 128, e já estando sujeita à condição do art. 129. (aplicáveis apenas aos cedentes localizados fora da área da OU Centro).**
- 3. Nas declarações expedidas a partir de 23 de março de 2016 (data de entrada em vigor da Lei nº 16.402) deverão ser observadas integralmente, além das normas referidas no item precedente (ou seja, art. 124, 125, 128 e 129 da Lei nº 16.050/14), as regras pelo art. 24 da lei 16.402/16, pertinentes ao regime legal para a emissão de novas declarações de transferência de potencial construtivo da ZEPEC.**

3. Manifestação SMUL/RESID 3 (enviada por email)

De: Renata Saad Cury Moyses
Enviada em: terça-feira, 4 de abril de 2017 12:20
Para: Vladimir Avila
Cc: Paulo Eduardo Brandileone
Assunto: ENC: TPC Mosteiro S. Bento x Contr. 014.050.235-3 e outros
Vladimir,
Segue, conforme solicitado, as informações prestadas pela diretora de RESID.3.
Att
Arq. Renata Saad Cury Moyses
Coordenadora de Edificação de Uso Residencial
SMUL - RESID



De: Fernanda Csordas
Enviada em: terça-feira, 4 de abril de 2017 12:08
Para: Renata Saad Cury Moyses
Cc: Arthur Martins Tiveron
Assunto: RES: TPC Mosteiro S. Bento x Contr. 014.050.235-3 e outros
Bom dia, Sra Coordenadora,
Conforme solicitado, encaminhamos os dados constantes no [processo nº2015-0.325.680-0](#), que se encontra em análise no Resid-3, em comparação com aqueles constantes no [PA nº 2016-0.232.665-3](#). Obs: indicamos em **verde** os dados que estão conferindo, em **vermelho** os dados que contém divergências e que são constantes das últimas plantas apresentadas no nosso processo e em roxo alguns dados e informações complementares:
Interessado : JML Corp. Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
Endereço: Rua José Maria Lisboa nº 745 esquina com Av. Nove de Julho.
Contribuintes: 014.050.0084-8 / 014.050.0085-6/014.050.0086-4/014.050.0090-2/014.050.0496-7.
Zoneamento: PI-ZM3b-16 (Lei 13.885/04) e EETU– lei 16.050/2014.
Categoria de Uso R2V e nR1.
Área de Terreno: R=E=2.236,68m².
Área de doação para alargamento de passeio público R= 104,30m². (nos termos do parágrafo 7º do artigo 79 da Lei nº16.050/14)
Área de terreno remanescente E=R = 2.132,38 m².
Área Construída Computável = 8.946,01m².
Área Construída não computável: 13.784,63 m² (Obs: solicitaremos, ainda, correção desta área, através de comunicado, pois não foram consideradas as áreas da circulação vertical dos jiraus no projeto, conforme Lei nº15.649/12).
Área pleiteada por TPC = 6.292,13m² (Obs: esta área já contempla o desconto relativo ao benefício de não ser cobrada a outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo máximo corresponde à área a ser doada para alargamento do passeio, nos termos do inciso II do parágrafo 7º do artigo 79 da Lei nº16.050/14).
CA=3,9997 (Obs: foi indicado nas notas do projeto CA=4,00, no entanto, solicitaremos a correção para indicação deste mesmo valor CA=3,9997).
TO=0,6999.
TP=15%.
Em tempo, informamos que o SQL 014.050.235-3 não pertence ao empreendimento em aprovação no processo n.º 2015-0.325.680-0

Att,
Arqtª Fernanda Csordás



Dados Complementares

4. ADIN

A Ação Direta de Inconstitucionalidade (processo nº 66.785-0/4-00) proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo foi julgada procedente pelo Tribunal de Justiça em primeira instância. A PGM entrou com recurso extraordinário ao Supremo e este recurso é que se encontra pendente de julgamento, não havendo previsão para a decisão final.

Neste ínterim, a PGM ingressou com uma medida cautelar no próprio Supremo, a fim de conceder efeito suspensivo ao recurso extraordinário. Este efeito suspensivo foi concedido pelo Ministro Gilmar Mendes, em abril de 2004. Isso significa, em outras palavras, que até que seja julgado definitivamente este recurso, a lei da Operação Urbana Centro continua plenamente vigente. A Municipalidade pode, portanto, até a decisão final, permitir a transferência do potencial construtivo de imóveis tombados situados dentro do perímetro para imóveis cessionários fora do perímetro da Operação Urbana Centro.

A observação “sub judice” ao qual a SMUL classifica esses casos é correta, pois demonstra a boa-fé da Municipalidade, pois informa aos interessados a existência do litígio, que, entretanto poderá gerar insegurança jurídica. Apesar da impossibilidade de prever se o recurso da PGM terá êxito, a despeito de todos os esforços e medidas, tais como a retirada dos incisos que geraram o litígio no corpo da Lei 12.349/1997 com a Lei 16.050 (PDE), há sim o risco da decisão de inconstitucionalidade ser mantida pelo Supremo. Se a inconstitucionalidade for confirmada, caberá ao Supremo modular os efeitos da decisão para frente ou para trás, o que saberemos apenas quando o recurso for julgado.



Dados Complementares

4. ADIN

Síntese da situação com base nos autos:

- **A existência da ADI Estadual 66.785-/4-SP, sob judice, referente ao processo que ainda será analisado pelo STF e aguarda uma sentença final;**
- **Acórdão do STF onde os Ministros do Supremo Tribunal Federal referendaram a liminar do Ministro Gilmar Mendes inclusive quanto a eficácia “ex nunc” (que significa a partir deste momento), ou seja, todos os atos praticados (transferência de potencial construtivo fora) na vigência da liminar serão válidos;**
- **Se na sentença final for mantida a declaração de inconstitucionalidade, a partir desse momento não poderá ser praticado nenhum ato. Isso está na página 35 do Relatório do Ministro Gilmar Mendes;**

Em 2010 e 2013 foram expedidas intimações (2) via postal-AR ao Ministério Público do Estado de São Paulo, na pessoa do Procurador-Geral de Justiça, sem manifestação deles em nenhuma das vezes.



Dados Complementares

Parecer do GTT

Por fim, informamos que reunido em 05/04/2017 o GTT apresentou o parecer abaixo:

Em complementação à reunião do GTT no dia 20/03/2017, cuja Ata está juntada a fls. 353 e 354 do processo 2016-0.232.665-3, e considerando a apresentação mais detalhada da análise técnica pela DGO/GGO da SP Urbanismo, o GTT entende que a presente proposta poderá prosseguir para avaliação da Comissão Executiva, desde que também seja atendida pelo interessado a verificação junto à SMT de enquadramento do empreendimento como Polo Gerador de Tráfego, conforme legislação pertinente à época do protocolamento do processo de licenciamento.



Minuta Resolução 001/2017 OU CENTRO

SÃO PAULO URBANISMO
COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
RESOLUÇÃO 001 / 2017 / OU Centro
MINUTA

RESOLUÇÃO 001/2017/OPERAÇÃO URBANA CENTRO

A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO CENTRO, pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 17, inciso IV, com base no Art. 8º, da Lei nº 12.349/1997, em sua 21ª reunião extraordinária, realizada em 10 de abril de 2017, nos termos da Resolução 006/2016 da Comissão Executiva da OU Centro e da Norma de Procedimentos – NP SP- Urbanismo 59.00, e respectiva retificação publicada no Diário Oficial da Cidade de São Paulo sábado, em 21 de janeiro de 2017, publicada no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, em 29 de dezembro de 2016, que disciplina a instrução processual para a apreciação de propostas de Transferência de Potencial Construtivo de Bens Imóveis Representativos localizados na área de abrangência da Operação Urbana Centro classificados como BIR (Bens Imóveis Tombados) decidiu por acatar, na íntegra, a manifestação do GTT – Grupo de Trabalho Técnico da OU Centro, ocorrida em reunião realizada na SP – Urbanismo, em 05/04/2017, concernente às propostas de adesão de Transferência de Potencial Construtivo na seguinte conformidade:



Minuta Resolução 001/2017 OU CENTRO

Dados do Imóvel Cedente: MOSTEIRO DE SÃO BENTO DE SÃO PAULO

Nº do Processo: 1998-0.205.296-5

Nº da Proposta: 10

Endereço: Largo de São Bento, s/nº.

Contribuinte(s): 001.049.0235-3

Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência nº: 0004/SEMPA

Quantidade de metros quadrados passíveis de transferência: 99.509,31 m² (*)

Valor Venal (PGV) Imóvel Cedente: 5.934,94 (*)

Dados do Imóvel Cessionário: JML CORP DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Nº do Processo: 2016-0.232.665-3

Nº da Proposta: 140

Endereço: Rua Jose Maria Lisboa, 745 X Av. Nove de Julho.

Contribuinte(s): 014.050.0084-8 / 014.050.0085-6 / 014.050.0086-4 /

014.050.0090-2 / 014.050.0496-7.

Zona de Uso: antiga PI – ZM3b – 16 (Lei 13.885/2004) e atual EETU – Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (Lei 16.050/2014)

Categoria de Uso Pretendida: R2v e nR1.

CA Básico / EETU: 1,0 CA Máximo / EETU: 4,0



Minuta Resolução 001/2017 OU CENTRO

Área do Terreno: 2.236,68 m² (Real e Escritura) (**)

Área Construída Computável: 8.946,01 m² (**)

Área Construída Não Computável: 13.784,63 m² (**) **A ser confirmada**

Área Total Construída (computável e não computável) = 22.730,64 m² (**)

Área Construída adicional (ACa) pleiteada pelo cessionário = 6.292,13 m² (**)

Esta área já contempla o desconto relativo ao benefício de não ser cobrada a outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo máximo corresponde à área a ser doada para alargamento do passeio, nos termos do inciso II do parágrafo 7º do artigo 79 da Lei nº 16.050/14 = 417,2 m².(**)

Área de Projeção: 1492,4527 m² (**)

CA: 3,9997 **TO:** 0,6999 **TP:** 15% (**)

Gabarito: 67,56 metros (*)

Valor Venal (PGV) Imóvel Cessionário: 7.646,84 (*)

Área doada para calçada: 104,30 m² x 4 = 417,20 m² (**)

PCpt = 8.107,059443 m² (Potencial Construtivo passível de transferência a ser descontada do PCpt total do imóvel cedente, o Mosteiro de São Bento, conforme a Declaração 0004/SEMPLA).(*)

(*) dados informados no ANEXO I e II da NP 59.00 (fl.s 76 e 78 do PA 2016-0.232.665-3)

() dados enviados por SMUL / RESID 3 em 04/04/2017**



Minuta Resolução 001/2017 OU CENTRO

Ressaltando que deverão ser considerados os seguintes itens da Resolução 006/2016, da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, publicada em 29/12/2016; fl. 60 do DOC, os seguintes itens:

“1.1 O PCpt do imóvel cedente utilizado para a Transferência de Potencial Construtivo não poderá ser superior ao total de Potencial Construtivo Passível de Transferência constante na Declaração de PCpt.

1.2 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.

1.3. O cálculo de que trata esse item será informado para fins de referência na elaboração do Termo de Compromisso para Fins de Transferência do Potencial Construtivo junto à SMC.

1.4. Nos casos de imóvel cessionário localizado fora da área objeto da Operação Urbana Centro, o cálculo definido pelo item 1. será utilizado para cumprir o exposto no § 5º do artigo 24 da Lei nº 16.402/2016.”

Para encaminhamento da proposta à deliberação final da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

PRÓXIMA REUNIÃO ORDINÁRIA
24 de abril de 2017 - terça-feira 14h
Ed. Martinelli 15º andar – sala 154