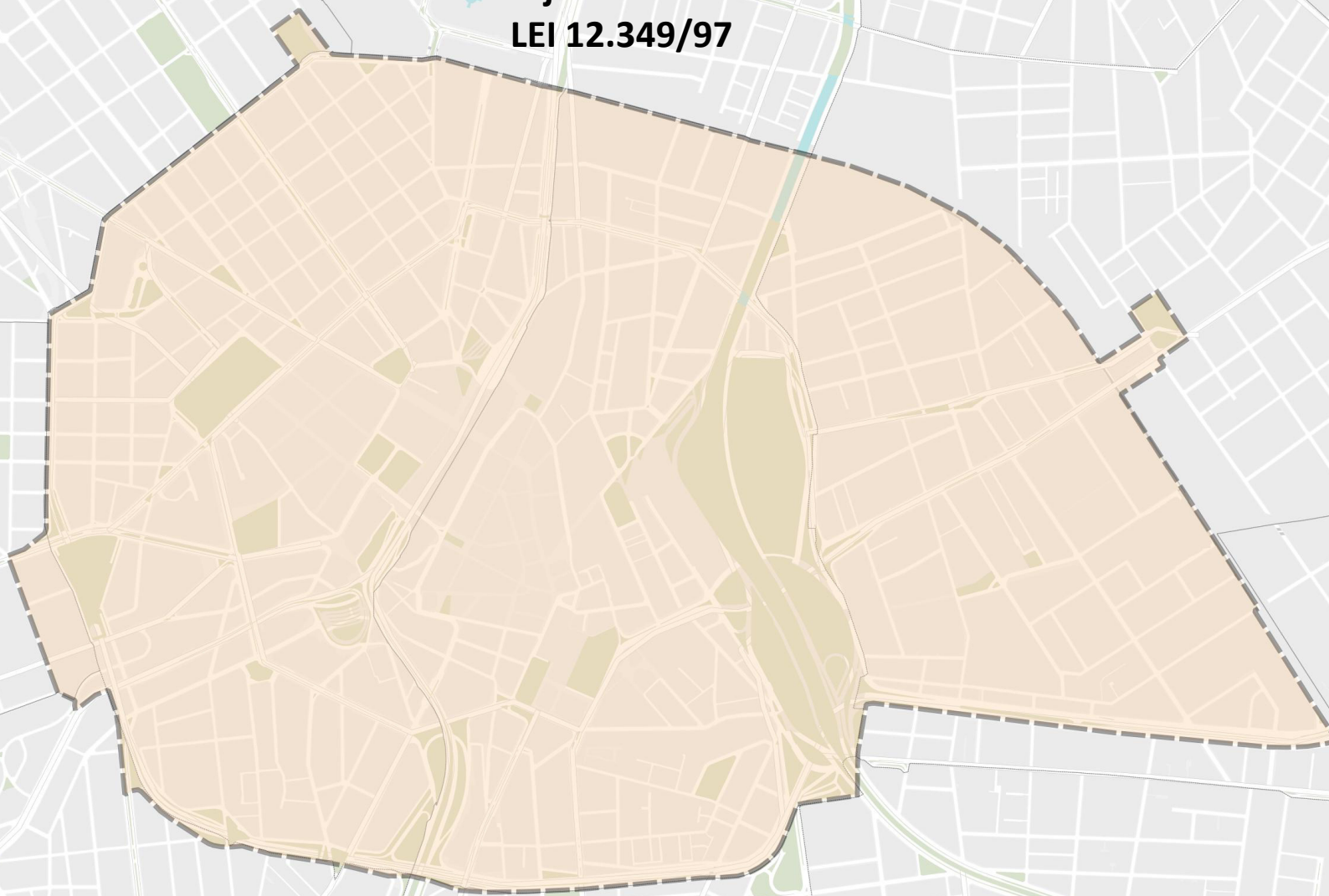


OU CENTRO

24ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA
23 de janeiro de 2018
LEI 12.349/97



Operação
Urbana
Centro

Expediente

- I. **Verificação de Presença;**
- II. **Leitura e aprovação das Atas da 145ª Reunião Ordinária (25/09/2017) e 22ª Reunião Extraordinária (06/11/2017) da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.**

Ordem do Dia

- I. **Solicitação de Recursos para parte da Execução da Requalificação dos Calçadões da Região da Área Central;**
- II. **Deliberação sobre propostas de adesão:**
 - a. **Solicitação de Potencial Construtivo Adicional para imóvel situado fora da área de abrangência da OU Centro por Transferência de Potencial Construtivo, nos termos do inciso II do artigo 4º da Lei 12.349/97, considerando:**
 - **Cedente: imóvel ZEPEC – BIR, o Mosteiro de São Bento, situado no Largo São Bento s/nº, Processo 1998-0.205.296-5; Contribuinte 001.049.0235-3.**
 - **Cessionário: HUMA SPE 02 EMPREEDIMENTO LTDA; Processo 2015-0169.394-4 / SP - Urbanismo 129 e 2013-0.360.063-1/ SMUL / RESID- 3; edificação nova em imóvel situado à R. Ministro Jesuíno Cardoso, 120; Contribuintes 299.036.0020-6/0019-2/0018-4/001-1/002-8/003-6; Distrito Itaim Bibi; Prefeitura Regional de Pinheiros; uso R2v / nR1 em ZM3a/04 –b (Lei 13.885/2004).**
 - b. **Proposta solicitação de Potencial Construtivo Adicional para imóvel situado dentro da área de abrangência da OU Centro nos termos do inciso I do artigo 4º da Lei 12.349/97 para a NAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, Processo 2016-0.131.357-4 / SP – Urbanismo ; reforma com regularização sem mudança de uso em imóvel situado à Rua Abdo Schahin, 196 / 202; contribuinte nº 001.067.0018-9; Distrito Sé; uso nR1 - Comércio de abastecimento de âmbito local e serviços pessoais de âmbito local.**



I. Solicitação de Recursos para parte da Execução da Regualificação dos Calçadões da Região da Área Central.

CALÇADÕES

CALÇADÕES

LEGENDA

- CALÇADÕES
- BORDAS CALÇADÕES

ÁREA CALÇADÕES = 56.686 m2



0 100 200 300 m



Fonte: SP Urbanismo, 2017.
Base Cartográfica: MDC/SMUL, 2004
Elaboração: SP Urbanismo, 2017

1554

Fundação da Vila de São Paulo de Piratininga.

1892

Inauguração do primeiro Viaduto do Chá.

1902

Reforma tabuleiro do Viaduto do Chá (por conta dos bondes elétricos).

Reforma pavimento via pública da região central para a instalação trilhos de bonde.

1906

Canalização do córrego do Vale do Anhangabaú.

1913

Inauguração do viaduto Santa Ifigênia para facilitar o trânsito dos carros e carroçagens.

1934

Inauguração do Edifício Martinelli.

1938

Inauguração do segundo Viaduto do Chá (em concreto armado e com seu eixo deslocado) e da Galeria Prestes Maia.

1968

Início das obras para a estação São Bento do Metrô

1970

Igreja de Santo Antônio é tombada pelo Condephaat.

1975

Inauguração da estação São Bento do Metrô.

1984

Diretas Já – Ocupação de manifestantes na Praça da Sé.

1991

Inauguração do projeto de reestruturação urbana para o Vale do Anhangabaú.

2002

Inauguração da nova Praça do Patriarca.

2012

Inauguração da Praça das Artes

1911

Inauguração do Teatro Municipal e seu jardim.

Lei municipal declara de utilidade pública a quadra em frente à Igreja Santo Antônio (atual Praça do Patriarca).

Apresentação do Plano Bouvard para o Vale do Anhangabaú.

1924 -1926

Reforma urbana que criou a Praça do Patriarca, que surge como "área urbana livre".

1978

Terceira etapa dos calçadões.

Inaugurada a nova Praça da Sé e da estação Sé do Metrô.

Emurb recupera o Viaduto Santa Ifigênia e transforma-o, com o Largo São Bento, em área exclusiva para pedestres.

1977

Ocorre a segunda fase de implantação dos calçadões no Centro Novo.

1976

Janeiro - Início da implantação do Projeto dos calçadões realizado pela Emurb.

2016

Inauguração do projeto piloto de Calçada para trecho da Rua 7 de Abril.

2014

Início do projeto para implantação de calçada em trecho da Rua 7 de Abril.

CRONOLOGIA IMPLANTAÇÃO CALÇADÕES

LEGENDA

- 1926/2002
- 1976
- 1977
- 1978
- 2016

* 1977- calçada do viaduto
ampliada de 5 para 10m.



Fonte: MDC/SMUL, 2017.
Base Cartográfica: MDC/SMUL, 2004
Elaboração: SP Urbanismo, 2017



SITUAÇÃO ATUAL

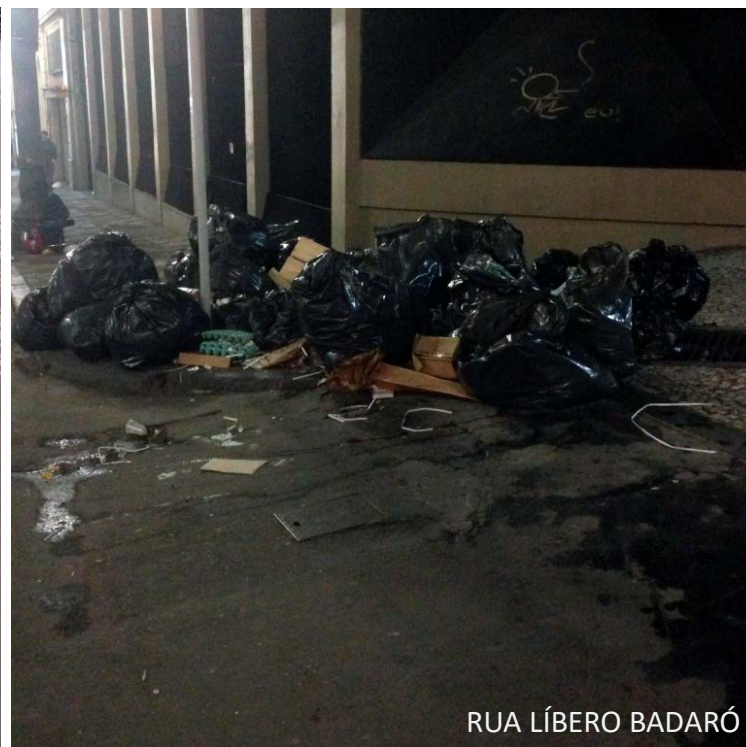
PROBLEMAS
HISTÓRICOS NA
MANUTENÇÃO DO PISO
E NA INSTALAÇÃO DE
TAMPAS DE ACESSO À
INFRAESTRUTURA

AVENIDA SÃO JOÃO

SITUAÇÃO ATUAL

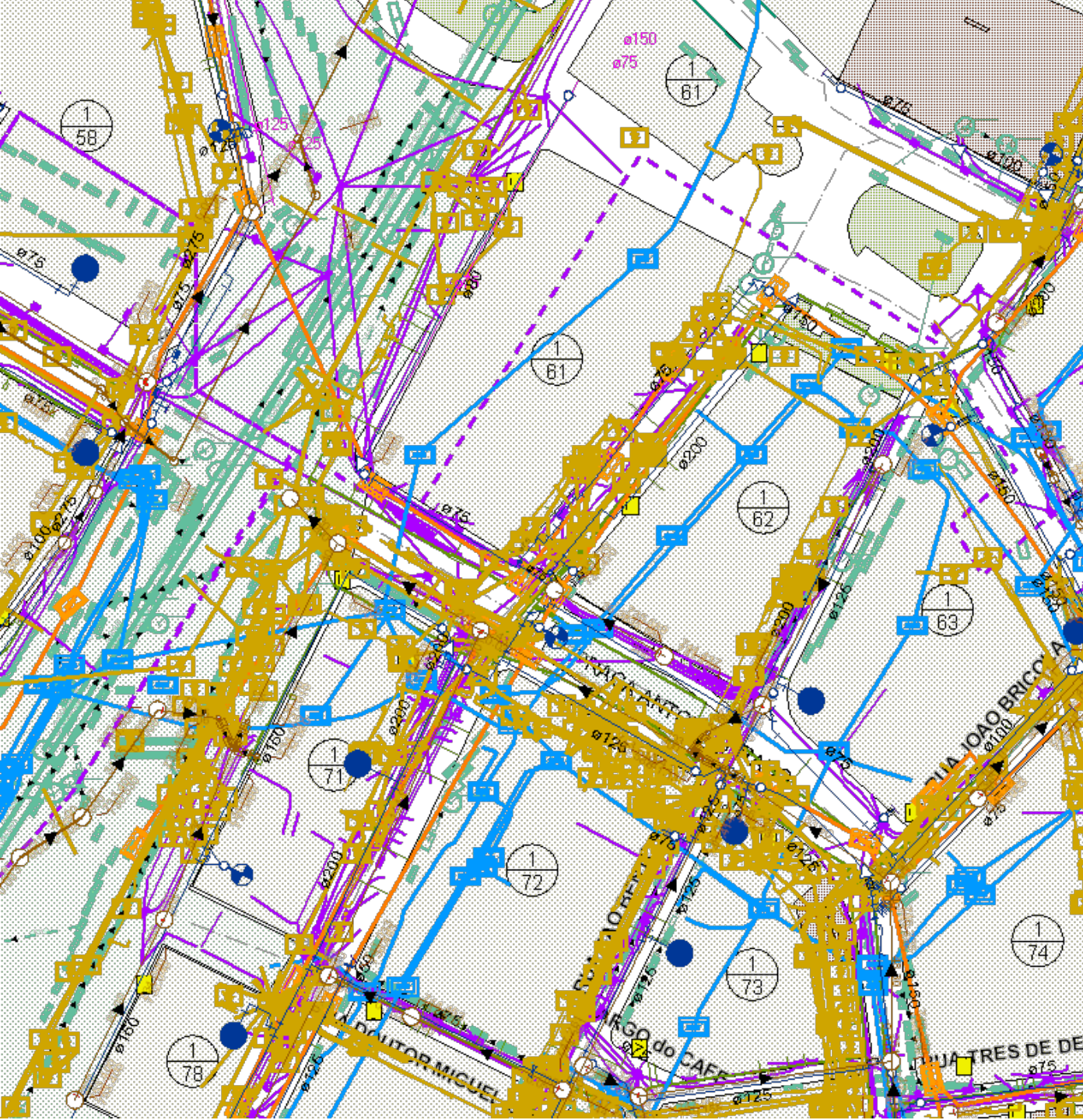
PROBLEMAS COM:

- QUEBRAS
- REFAZIMENTO
- EXCESSO DE
- AUTOMÓVEIS
- LIXO



SITUAÇÃO ATUAL

REDES
SUBTERRÂNEAS
ANTIGAS E
IMPLANTADAS
SEM ZONEAMENTO
DO SUBSOLO



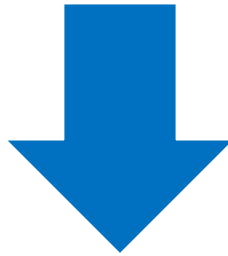
Pesquisa Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA

Relatório Executivo “Impactos sociais e econômicos dos acidentes de trânsito nas aglomerações urbanas”

Ano: 2003

Quedas de Pedestres: 9 quedas/mil habitantes

Custo médio: R\$ 5.740 / por queda
(inclui resgate e tratamento)



Calçadas – estimativa de 5.400 quedas / ano

Custo médio: R\$ 31 milhões por ano

LEITURA DO ESPAÇO

CALÇADÕES

LEGENDA

- CALÇADÕES
■ BORDAS DOS CALÇADÕES

PATRIMÔNIO

- BENS TOMBADOS
- ÁREAS ENVOLTÓRIAS



Fonte: Conpresp/Condephaat, 2017.
Base Cartográfica: MDC/SMUL, 2004
Elaboração: SP Urbanismo, 2017

LEGENDA

■ ATÉ 10 METROS

DE 10 A 15 METROS

■ ACIMA DE 15 METROS

 ATÉ 15 METROS

DE 15 A 20 METROS

ACIMA DE 20 METROS



Fonte: SP Urbanismo, 2017.

Base Cartográfica: MDC/SMUL, 2004

Elaboração: SP Urbanismo, 2017

CALÇADÕES

LEGENDA

TAMPAS A CADA 100 m²

- 0.81 - RUA ÁLVARES PENTEADO
- 8.1 - RUA BARÃO DE PARANAPIACABA
- 9.1 - RUA DIREITA
- 9.2 - RUA BASÍLIO DA GAMA
- 9.3 - RUA 24 DE MAIO
- 9.4 - RUA JOSÉ BONIFÁCIO
- 11.1 - RUA BARÃO DE ITAPETININGA
- 15.6 - RUA SÃO BENTO
- 18.3 - RUA QUINZE DE NOVEMBRO



0 100 200 300 m



Fonte: SP Urbanismo, 2017.
Base Cartográfica: MDC/SMUL, 2004
Elaboração: SP Urbanismo, 2017

CALÇADÕES

LEGENDA

FLUXO DE PEDESTRES POR HORA NA VIA

- 1188 - RUA JOSÉ BONIFÁCIO
- 2676 - RUA 24 DE MAIO
- 2868 - RUA SÃO BENTO
- 3720 - RUA QUINZE DE NOVEMBRO
- 4572 - RUA DIREITA
- 5064 - RUA BARÃO DE ITAPETINGA



0 100 200 300 m



Fonte: SP Urbanismo, 2017.
Base Cartográfica: MDC/SMUL, 2004
Elaboração: SP Urbanismo, 2017

LEGENDA

110 - RUA JOSÉ BONIFÁCIO
223 - RUA 24 DE MAIO
248 - RUA QUINZE DE NOVEMBRO
293 - RUA BARÃO DE ITAPETINGA
372 - RUA SÃO BENTO
557 - RUA DIREITA

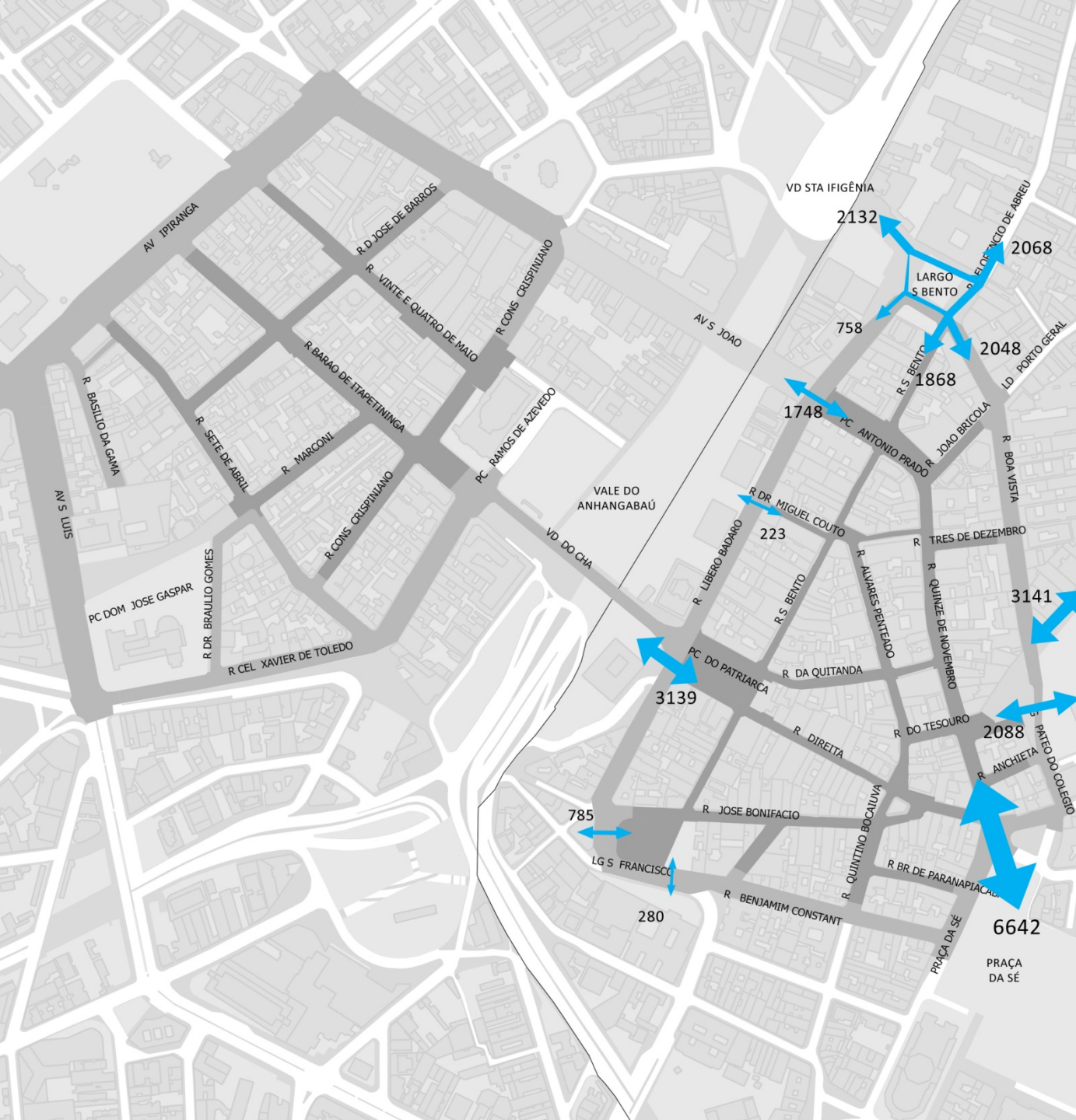


Fonte: SP Urbanismo, 2017.
Base Cartográfica: MDC/SMUL, 2004
Elaboração: SP Urbanismo, 2017

CALÇADÕES

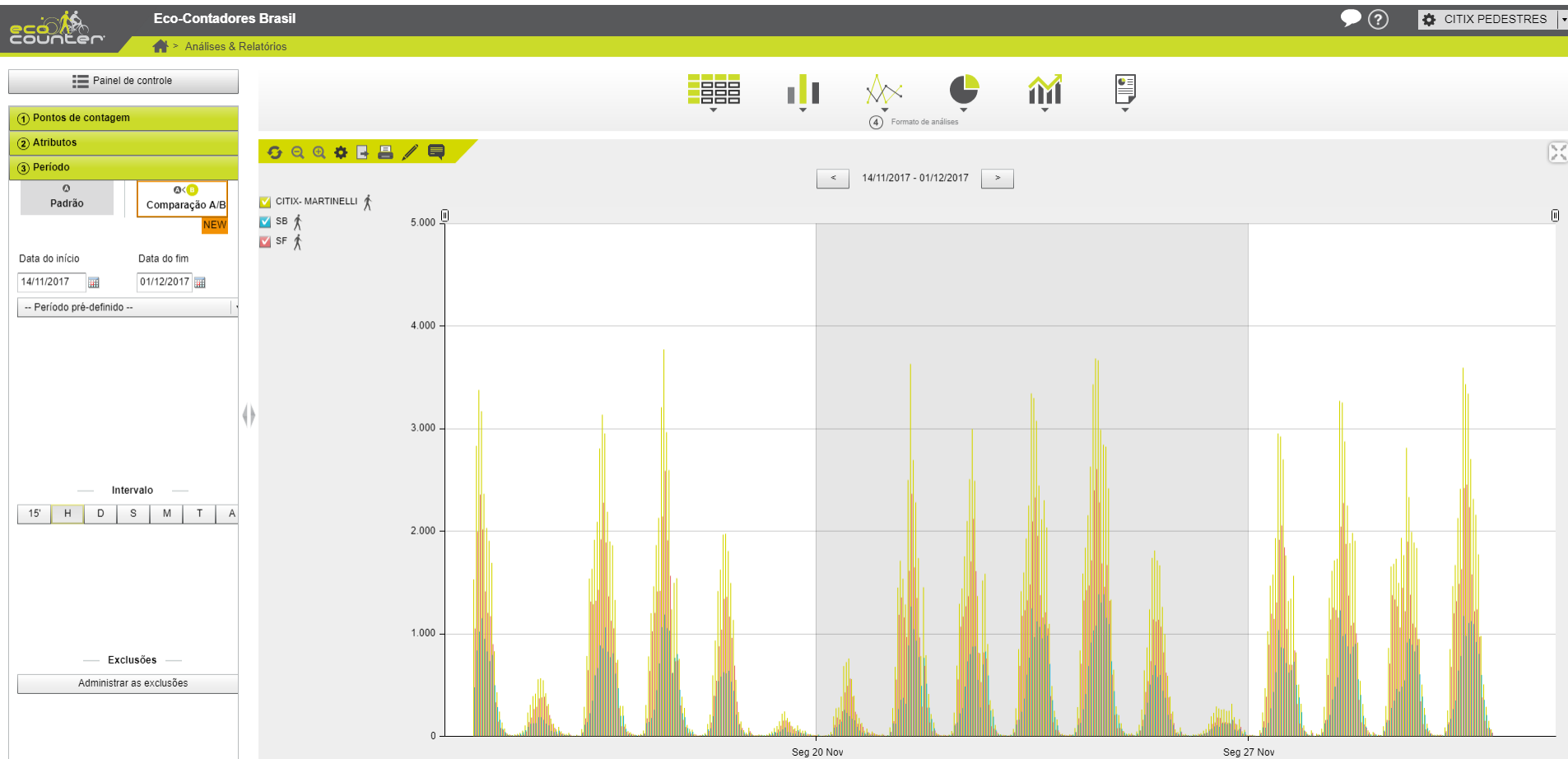
LEGENDA

- CALÇADÕES
- BORDAS DOS CALÇADÕES
- FLUXO DE PEDESTRES (PEDESTRES/HORA)



Fonte: MDC/SMUL, 2017.
Base Cartográfica: MDC/SMUL, 2004
Elaboração: SP Urbanismo, 2017

CONTAGEM POR CÂMERA TÉRMICA – EXEMPLO NA RUA SÃO BENTO



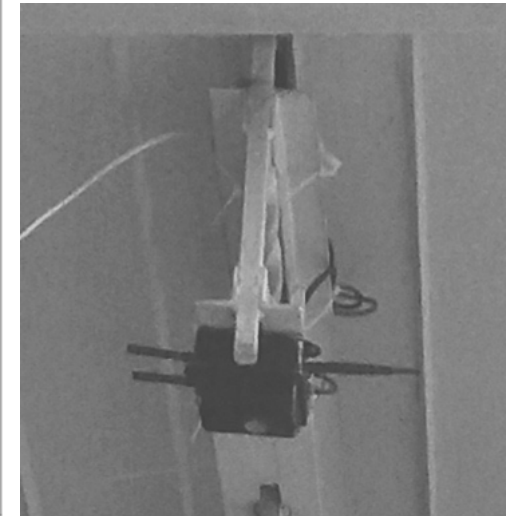
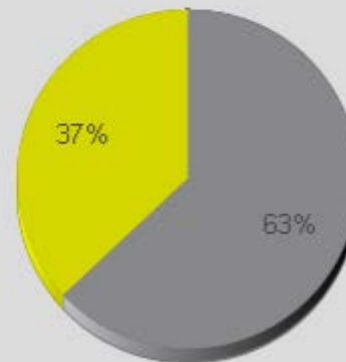
DIA 14.11 AO DIA 30.11

Principais informações

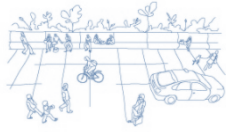
- Tráfego total para o período analisado: 330.624
- Média diária: 19.448
 - Dias da semana: 22.847 / Dias de final de semana: 8.403
- Dia da semana mais frequentado: Sexta-feira
- Dias mais frequentados no período analisado:
 1. Sexta-feira, 24 de Novembro de 2017 (33.948)
 2. Quinta-feira, 30 de Novembro de 2017 (30.240)
 3. Quinta-feira, 23 de Novembro de 2017 (29.101)
- Distribuição por direção:

■ SB: 37%

■ SF: 63%

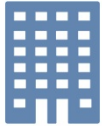


PREMISSAS DO PROJETO



VALORIZAÇÃO DO USO LOCAL

Transformação do uso e da qualidade dos espaços públicos da área central



PROMOÇÃO DO USO HABITACIONAL

Incentivo ao aproveitamento do estoque disponível



ACESSIBILIDADE UNIVERSAL

Implantação de condições de acesso a todas as pessoas



VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO

Padronização da paisagem urbana e valorização do patrimônio cultural do Centro



FACILIDADE DA EXECUÇÃO E MANUTENÇÃO DO PISO

Qualificação no processo de intervenção e manutenção das redes de infraestrutura e da micro-drenagem



FACILITAÇÃO DA REDE LOGISTICA / RESISTÊNCIA AO TRÁFEGO INTENSO

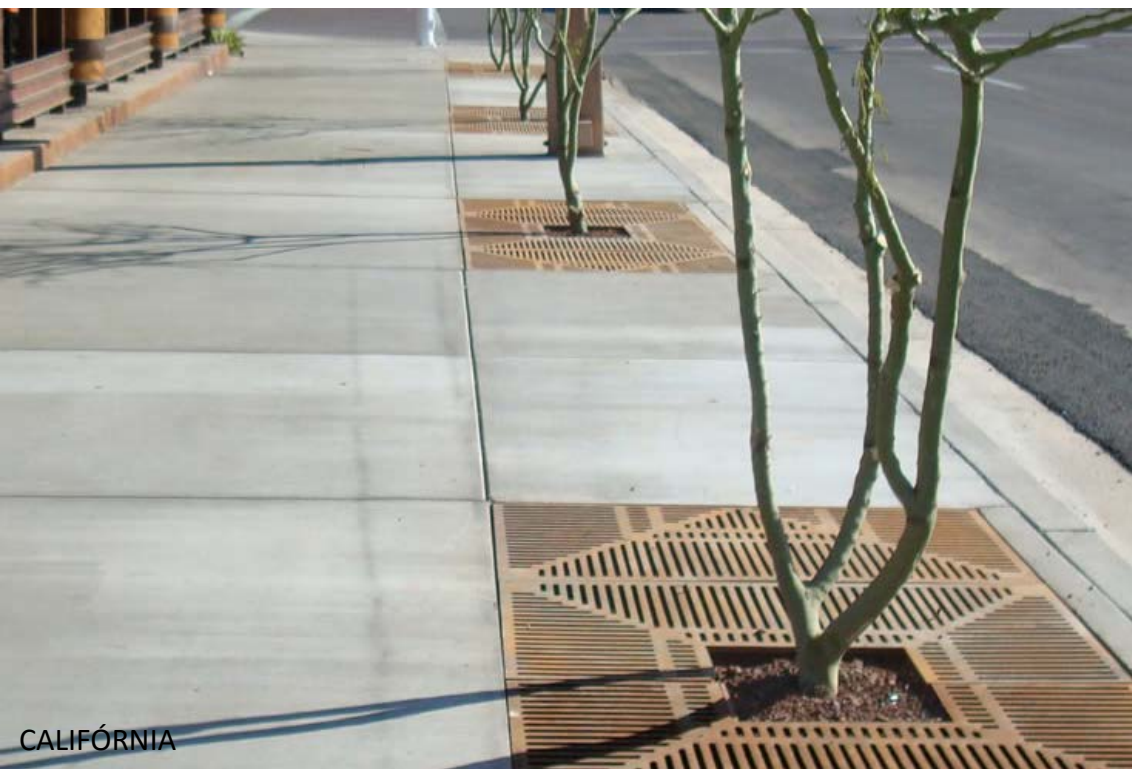
ORGANIZAÇÃO DA CIRCULAÇÃO DA CARGA E DESCARGA

REFERÊNCIAS ESPECIFICAÇÕES
COMPONENTES PARA PROJETO



NOVA YORK

LOGROÑO



CALIFORNIA

LOGROÑO



AV. FARIA LIMA



TORONTO



AV. PAULISTA

LOGROÑO

ELEMENTOS DE DRENAGEM

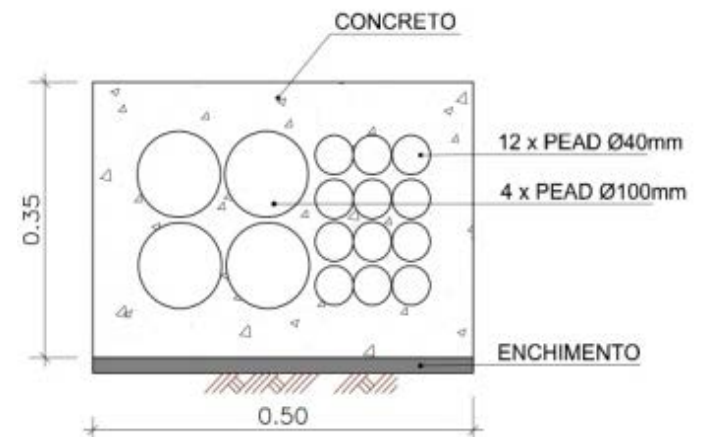
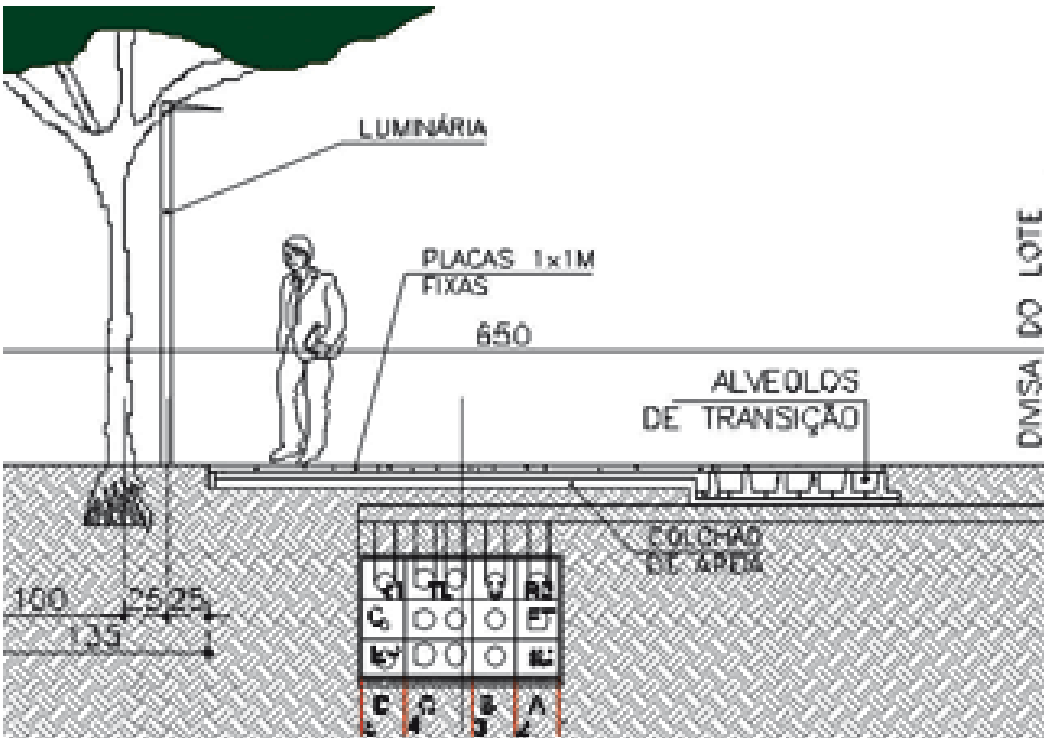
ELEMENTOS DE CONTROLE DE ACESSO



BUENOS AIRES



ORGANIZAÇÃO DA INFRAESTRUTURA



PROPOSTA DE IMPLANTAÇÃO EM ETAPAS

CALÇADÕES

LEGENDA

- CALÇADÕES
- FASE 1

ÁREA FASE 1 = 10.744 m²



0 100 200 300 m

Fonte: SP Urbanismo, 2017.
Base Cartográfica: MDC/SMUL, 2004
Elaboração: SP Urbanismo, 2017

CALÇADÕES

LEGENDA

CALÇADÕES

FASE 1

FASE 2

ÁREA FASE 2 = 20.756 m²



0 100 200 300 m



Fonte: SP Urbanismo, 2017.

Base Cartográfica: MDC/SMUL, 2004

Elaboração: SP Urbanismo, 2017

CALÇADÕES

LEGENDA

- CALÇADÕES
- FASE 1
- FASE 2
- FASE 3

ÁREA FASE 3 (CENTRO NOVO) =
25.186 m²



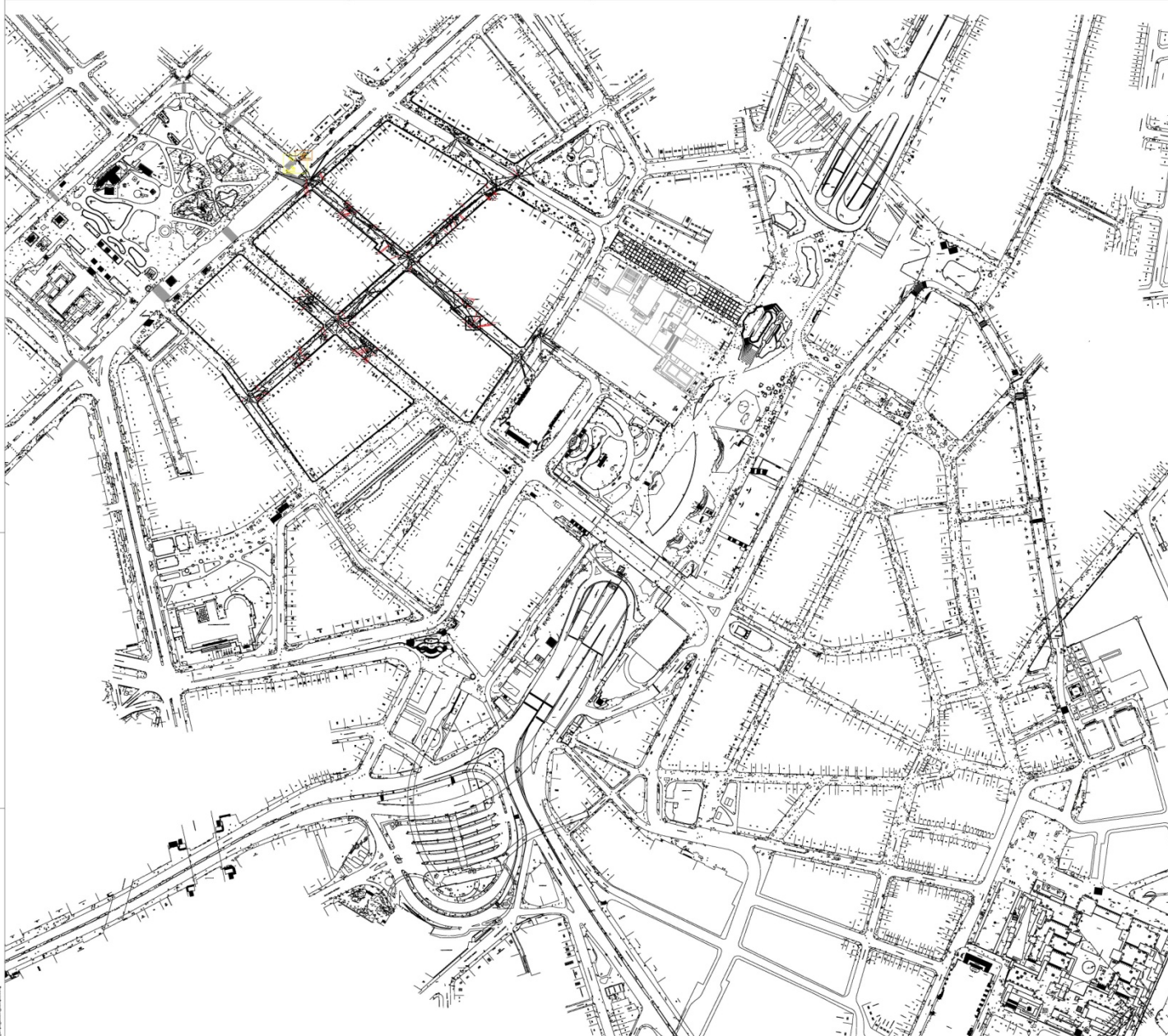
0 100 200 300 m



Fonte: SP Urbanismo, 2017.
Base Cartográfica: MDC/SMUL, 2004
Elaboração: SP Urbanismo, 2017

ETAPAS JÁ REALIZADAS

TOPOGRÁFICO E CADASTRAMENTO DE INTERFERÊNCIAS



REVISÃO: VERIFICAÇÃO: DATA: VISTO: SP-URBANISMO: DATA:
DESENHOS DE REFERÊNCIA



DESENHO Nº
RT311B0010
SUBSTITUÍDO POR Nº
SUBSTITUI Nº
OBRA
REQUALIFICAÇÃO DOS CALÇADÕES
DA ÁREA CENTRAL

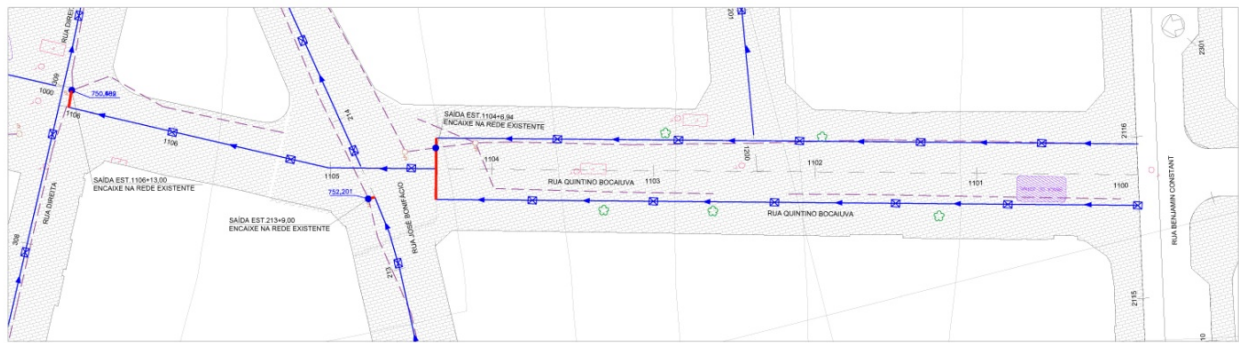
TÍTULO
TOPOGRÁFICO E
CADASTRAMENTO DE
INTERFERÊNCIAS
1:1000

DESENHO Nº		OBRA
RESPONSÁVEL TÉCNICO		DATA
PROJETO	SP-URBANISMO/CDOP - SOP	2
DESENHO	LUANA M PEREIRA	2
VERIFICAÇÃO	CRISTIAN RODRIGUES	3
APPROVAÇÃO	LUIZ EDUARDO BRETHER	3
LIBERAÇÃO		3

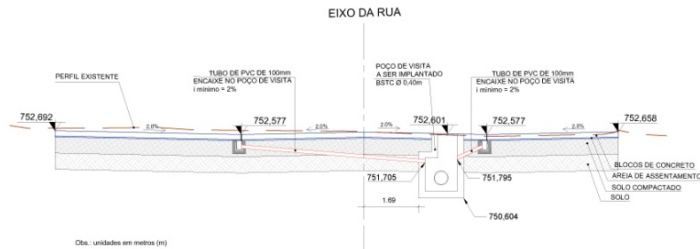


ESTE DESENHO É PROPRIEDADE DA SP-URBANISMO NÃO PODENDO SER REPRODUZIDO E/OU REVELADO EM TODA OU EM PARTE SEM SUA AUTORIZAÇÃO.
APPROVAÇÃO FINAL
VERIFICAÇÃO
APPROVAÇÃO
LIBERAÇÃO

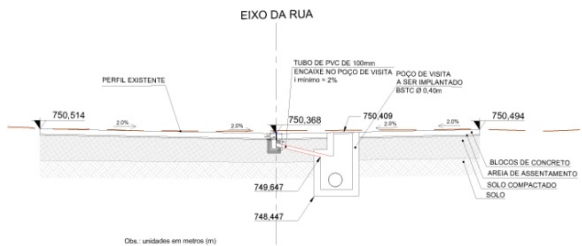
PROJETO DE DRENAGEM CENTRO VELHO E CENTRO NOVO



PLANTA
RUA QUINTINO BOCAIUVA
ESC 1:200



SEÇÃO TRANSVERSAL
EST. 1106+9.94
ESC 1:50



SEÇÃO TRANSVERSAL
EST. 1106+13.00
ESC 1:50

PLANTA DE SITUAÇÃO



LEGENDA

- ÁREA: Centro do novo e antigo
- EST. 1106+13.00: Poço de inspeção e tubo (tubo 100mm) a ser implantado
- POÇO EXISTENTE: Poço existente
- POÇO A SER IMPLANTADO: Poço a ser implantado
- POÇO DE VISITA: Poço de visita
- POÇO DE VISITA A SER IMPLANTADO: Poço de visita a ser implantado
- POÇO DE VISITA A SER IMPLANTADO: Poço de visita a ser implantado

VER DETALHES NA PLANTA ANEXO 1 (BATE)



PROJETO DE MICRODRENAGEM

VALE DO ANHANGABÁ (CENTRO VELHO)

PROJETO DE MICRODRENAGEM

RUA QUINTINO BOCAIUVA

ESCALA INDICADA

REVISÃO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

PROJETO Nº

LOGÍSTICA DA INTERVENÇÃO



PREPARAÇÃO DA OBRA:

COMUNICAÇÃO SOCIAL

REUNIÕES COM A COMUNIDADE

FECHAMENTO PARCIAL DO LOCAL

EXECUÇÃO DE OBRAS EM FASES



MANUTENÇÃO DA ACESSIBILIDADE AO COMÉRCIO

IMPLANTAÇÃO DE PASSARELAS



ABERTURA DE TRINCHEIRA PARA INFRAESTRUTURA

INCLUI REVISÃO DO SISTEMA DE DRENAGEM

FONTES DE RECURSO:

- FASE 1: INICIATIVA PRIVADA
- FASE 2: OPERAÇÃO URBANA CENTRO + FUNDURB
- FASE 3 (Centro novo): A DEFINIR

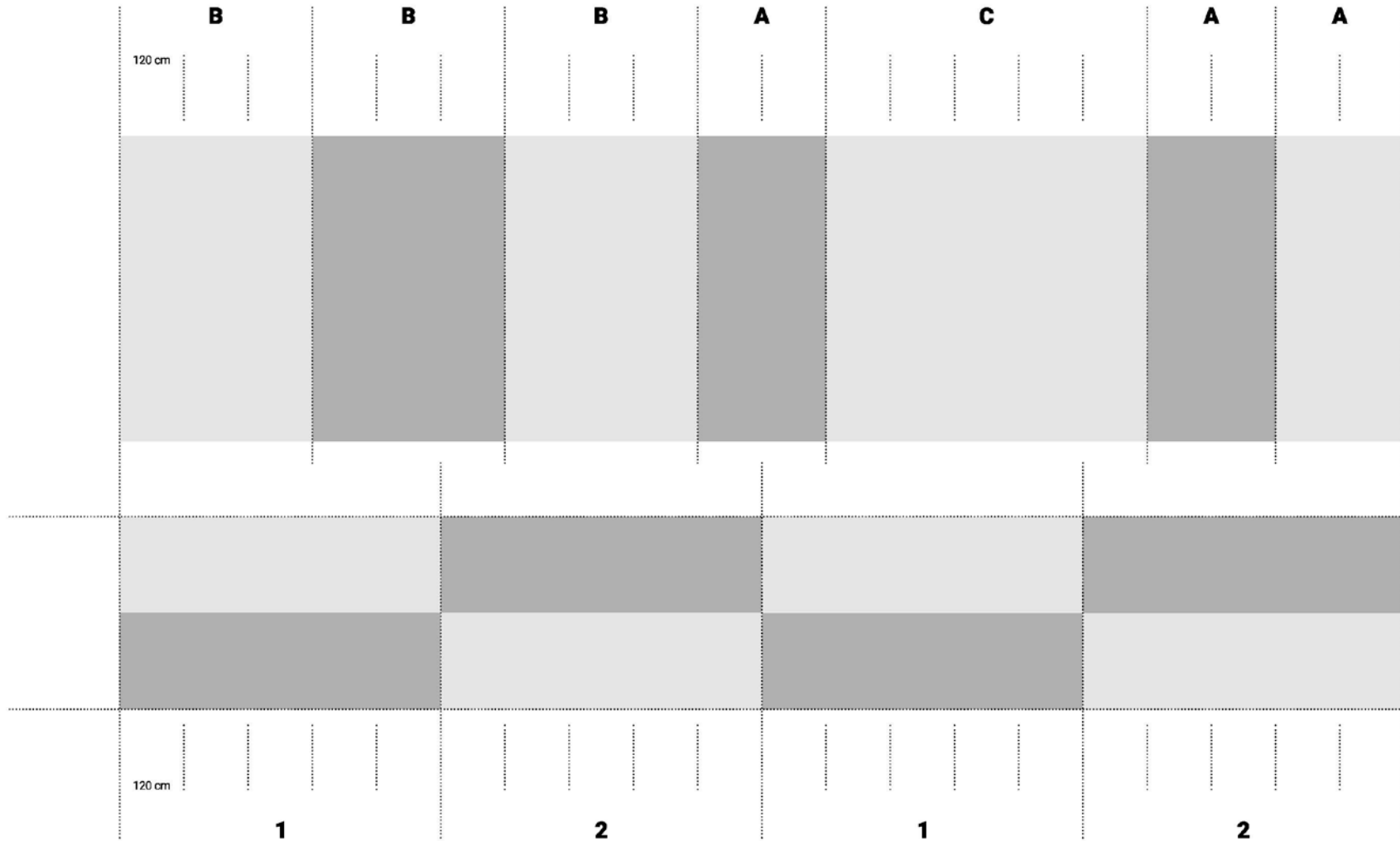
PLANEJAMENTO DA IMPLANTAÇÃO:

FASE	ÁREA	ESTIMATIVA DE TEMPO DE OBRA	VALOR
•FASE I	10.744 m2	6 meses	R\$ 6.124.080,00
•FASE II	20.756 m2	10 meses	R\$ 11.830.920,00
•FASE III	25.186 m2	15 meses	R\$ 14.356.020,00

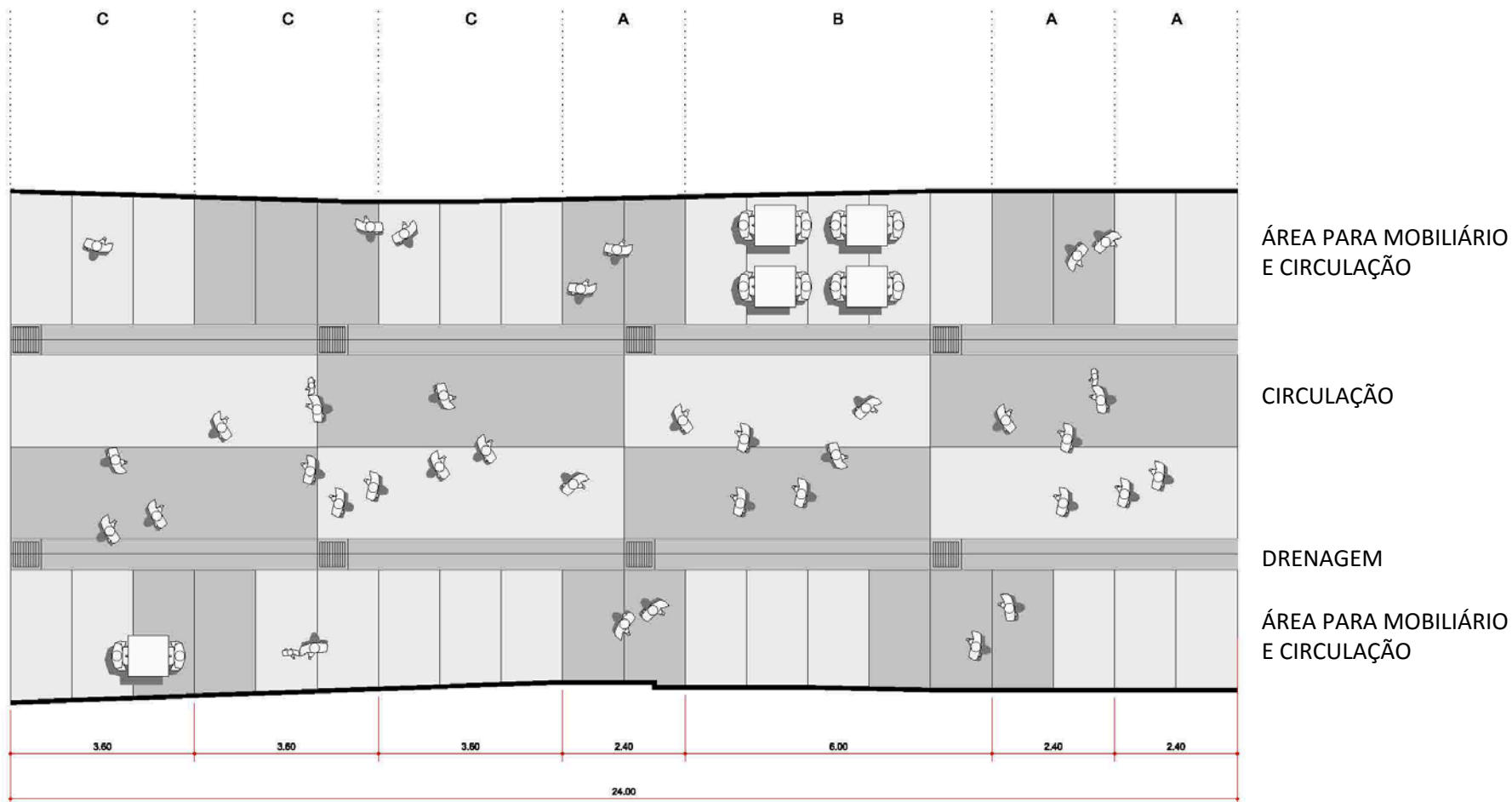
PROPOSTA

MÓDULO DA PAGINAÇÃO DE PISO

DIMENSÃO = 24m

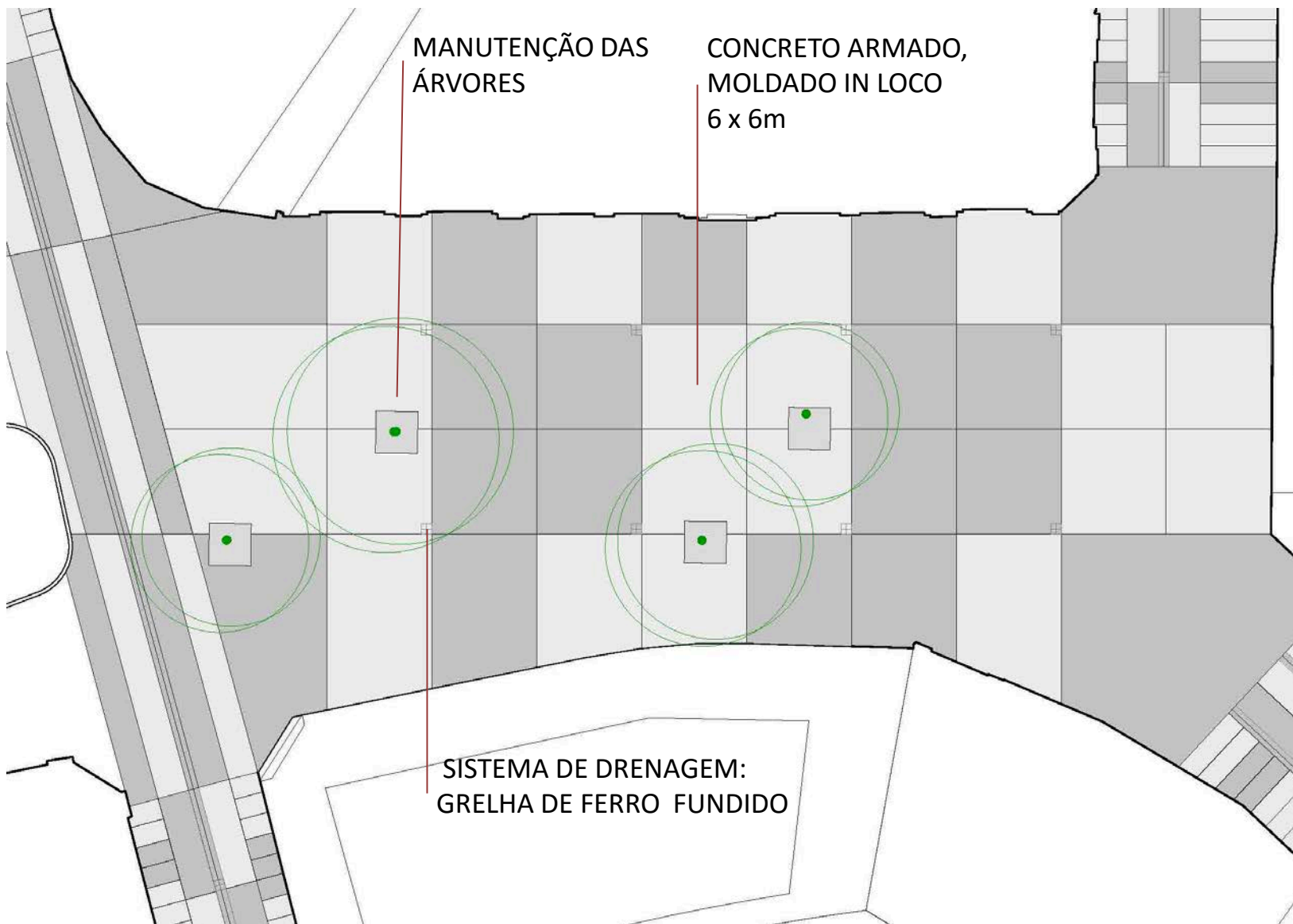


MÓDULO DA PAGINAÇÃO DE PISO APLICAÇÃO



PRAÇA ANTÔNIO PRADO

PAGINAÇÃO DIFERENCIADA NAS PRAÇAS E LARGOS



DESENHO TÍPICO



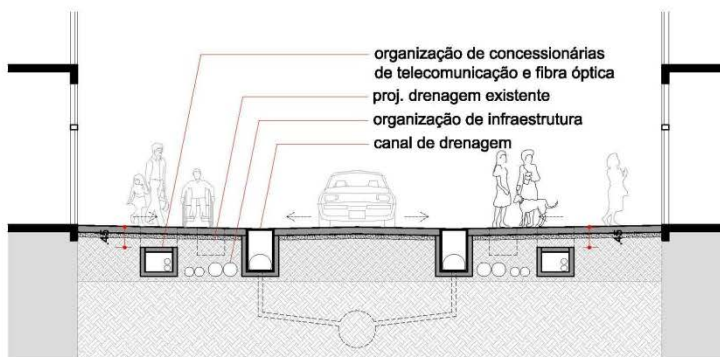
PLANTA 01 - 2 LINHAS DE DRENAGEM
RUAS DE 10 A 15m - PAGINAÇÃO PROPOSTA
ESCALA 1:75

CONCRETO ARMADO,
MOLDADO IN LOCO
1,80 x 6,00

CONCRETO ARMADO,
MOLDADO IN LOCO
1,20 x variável

FAIXA CENTRAL 4,80m

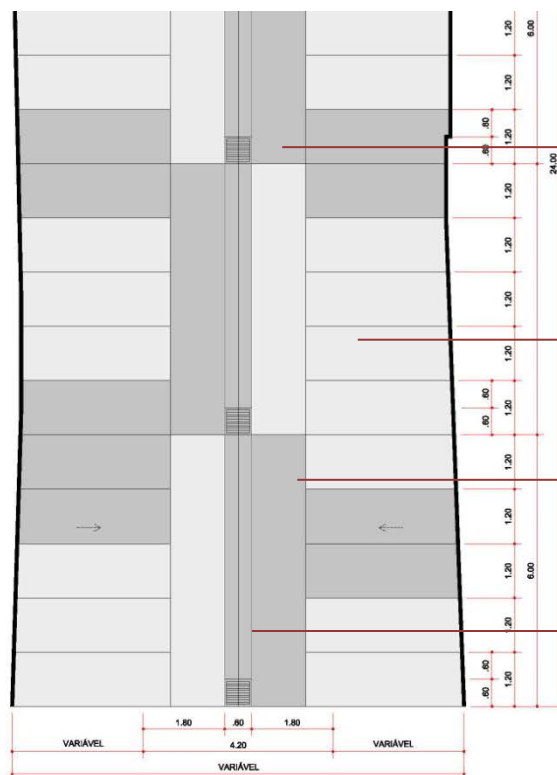
SISTEMA DE DRENAGEM:
CANALETA DE CONCRETO
E GRELHA DE FERRO
FUNDIDO



CORTE 01 - 2 LINHAS DE DRENAGEM
ORGANIZAÇÃO DA INFRAESTRUTURA SUBTERRÂNEA
ESCALA 1:75

LINHA DUPLA DE
DRENAGEM

DESENHO TÍPICO



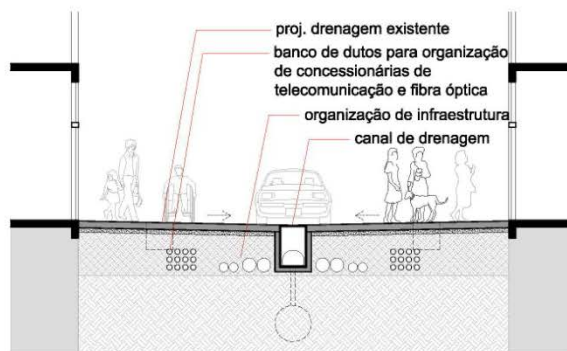
PLANTA 02 - 1 LINHA DE DRENAGEM
RUAS ATÉ 10m - PAGINAÇÃO PROPOSTA
ESCALA 1:75

CONCRETO ARMADO,
MOLDADO IN LOCO
1,80 x 6,00

CONCRETO ARMADO,
MOLDADO IN LOCO
1,20 x variável

FAIXA CENTRAL 4,20m

SISTEMA DE DRENAGEM:
CANALETA DE CONCRETO
E GRELHA DE FERRO
FUNDIDO



CORTE 02 - 1 LINHA DE DRENAGEM
ORGANIZAÇÃO DA INFRAESTRUTURA SUBTERRÂNEA
ESCALA 1:75

LINHA ÚNICA DE DRENAGEM



III. Aspectos Financeiros;

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

ATÉ 31/10/2017

RECEITAS

Outorga Onerosa	29.095.143
Receita Financeira Líquida	32.858.930
Desvinculações - Decreto nº57.380, de 13 de outubro de 2016	-2.294.076
TOTAL	59.659.996

INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS

Resolução

Valor aprovado

Executado

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

INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO

Resolução

Valor aprovado

Executado

% Executado

Saldo a ser executado

* Obras Rua do Gasômetro	004/2014	2.400.000	1.691.979	70%	708.021
Obras Praça das Artes	003/2014	18.392.181	6.245.684	34%	12.146.497
HIS Rua Sete de Abril	003/2016	8.154.622	0	0%	8.154.622
Execução Censo de Cortiços	004/2016	1.019.333	0	0%	1.019.333
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			993.670		3.304.271
TOTAL			8.931.334		25.332.744

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

Saldo em Conta Corrente

38.187.960

Saldo disponível para

12.855.217

II. Deliberação sobre propostas de adesão:

a. Solicitação de Potencial Construtivo Adicional para imóvel situado fora da área de abrangência da OU Centro por Transferência de Potencial Construtivo, nos termos do inciso II do artigo 4º da Lei 12.349/97, considerando:

- Cedente: imóvel ZEPEC – BIR, o Mosteiro de São Bento, situado no Largo São Bento s/nº, Processo 1998-0.205.296-5; Contribuinte 001.049.0235-3.
- Cessionário: HUMA SPE 02 EMPREEDIMENTO LTDA; Processo 2015-0169.394-4 / SP - Urbanismo 129 e 2013-0.360.063-1/ SMUL / RESID- 3; edificação nova em imóvel situado à R. Ministro Jesuíno Cardoso, 120; Contribuintes 299.036.0020-6/0019-2/0018-4/001-1/002-8/003-6; Distrito Itaim Bibi; Prefeitura Regional de Pinheiros; uso R2v / nR1 em ZM3a/04 –b (Lei 13.885/2004).

b. Proposta solicitação de Potencial Construtivo Adicional para imóvel situado dentro da área de abrangência da OU Centro nos termos do inciso I do artigo 4º da Lei 12.349/97 para a NAZ EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, Processo 2016-0.131.357-4 / SP – Urbanismo ; reforma com regularização sem mudança de uso em imóvel situado à Rua Abdo Schahin, 196 / 202; contribuinte nº 001.067.0018-9; Distrito Sé; uso nR1 - Comércio de abastecimento de âmbito local e serviços pessoais de âmbito local.

APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA DE TCP À DELIBERAÇÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA

Cedente: Mosteiro de São Bento

Cessionário: HUMA

A análise urbanística das propostas apresentadas a seguir terá como base o subitem 3.3 da NP SP-Urbanismo 59.00, de 29 de dezembro de 2016.

Os subitens serão atendidos, não necessariamente na ordem listada abaixo.

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.**

A presente análise foi submetida ao GTT no dia 30/10/2017 que elaborou parecer técnico que consta da ata a seguir.

NATUREZA DA PROPOSTA:

Análise urbanística da proposta inciso II do artº 4º da Lei 12.349/1997 da Operação Urbana Centro / OU Centro - Transferência de Potencial Construtivo de Mosteiro de São Bento para PA – 2015-0.169.394-4 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: Rua Ministro Jesuino Cardoso, 120 – HUMA

CARACTERÍSTICAS e DADOS da PROPOSTA – CEDENTE

PA - 1998-0.205.296-5

Declaração PCpt - 004 / 1998 – SEMPLA

Mosteiro São Bento - Largo de São Bento s/nº

Contribuinte 001.049.0022-1/0023-1

nos termos do III do artº 7º da Lei 12.349/1997

Total Pcpt - 99.509,31 m² (*)

PCpt do cedente a ser utilizado pelo cessionário – 2.127,4959 m². (*)

V V PGV imóvel cedente – R\$ 5.934,94

V V PGV imóvel cessionário – R\$ 4.662,00

(*) a serem confirmadas por SMUL/DEUSO

CARACTERÍSTICAS e DADOS da PROPOSTA - CESSIONÁRIO

PA – 2015-0.169.394-4 / PA – 2013-0.360.063-1 – SMUL / RESID 3

Contribuintes-299.036.0001-1/0020-6/0018-4/0019-2/0003-6/0002-8

Categoria de uso - R2v e nR 1

Área de Terreno - R/E – 1.128,53 m²

Área Construída não Computável – 4.188,36 m²

Área Construída Computável – 2.821,28 m²

Área Construída Total – 7.009,64 m²

Área de Projeção – 789,05 m²

CA – 2,4999/ TO – 69,92 / TP – 15,62 % / Gabarito – 78,73 m

ZONA DE USO – ZM 3a (Lei 13.885/2004)

CA básico permitido – 1,0 / CA max permitido – 2,5

Área Equivalente – 1.692,75 m²

Valor do m2/ mercado - a ser apurado por laudo de avaliação

(solicitado por comunicado DGO/GGO em 05/11/17/DOC e em elaboração pelo interessado)

Parecer do GTT

O GTT entende que a presente proposta deverá ser encaminhada a Comissão Executiva para deliberação após apresentação do laudo de avaliação, considerando que as informações fornecidas pelo interessado atendem a Lei 13.885/2004 em função do direito de protocolo do processo 2013-0.360.063-1.

ENTIDADE

REPRESENTANTE

SÃO PAULO URBANISMO - SP- URBANISMO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB

SECRETARIA MUNICIPAL DAS PREFEITURAS
REGIONAIS - SMPR (SAR)

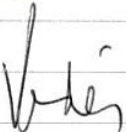
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS E OBRAS -
SMSO

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E
LICENCIAMENTO - SMUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E
TRANSPORTES - SMT

HUMA

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA	TELEFONE	E-MAIL
Eneida Heck	SP Urbanismo (Titular)		3813 7608	
Renata Maria Ramos Soares	Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB (Titular)			
Julliechristi Gonçalves de Paiva Bavaresco Dalefi	Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB (Suplente)			
Eduardo Odloak	Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais - SMPR (SAR) (Titular)			
Reginaldo José Fazzion	Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais - SMPR (SAR) (Suplente)		3397-1298	RFAZZION@PREF...
Julia Coelho Dourado	Secretaria Municipal de Serviços e Obras - SMSO (SVP) (Titular)			
Marcos Scarpi Costa	Secretaria Municipal de Serviços e Obras - SMSO (SVP) (Suplente)			
Valdir Arruda	Secretaria Municipal da Cultura - SMC (Titular)		3397 0209	valdirarruda@pref.sp.gov.br
Raquel F. Schenkman Contier	Secretaria Municipal da Cultura - SMC (Suplente)			
Patrícia Marra Sepe	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL (SEMPLA) (Titular)			
Denise Gonçalves Lima Malheiros	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL (SEMPLA) (Suplente)			
Elia Albuquerque Rocha	Secretaria Municipal de Transportes - SMT (Titular)			
Regina Maiello Villela	Secretaria Municipal de Transportes - SMT (Suplente)		3059.7321	reginam@cetesp.com.br
CONVIDADOS:				
Priscila Souza Gyenge			999407563	psgyenge@spurbanis.br

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE BIR - TOMBADOS

CEDENTE



PA	1998-0.205.296-5
Interessado	MOSTEIRO DE SÃO BENTO
nº contribuinte	001.049.0235-3
Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCpt)	nº SMUL/DEUSO 004/17– 2ªVIA
Total PCpt	99.509,31 m ² a ser confirmado pela SMUL / DEUSO.

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE BIR - TOMBADOS

INTERESSADO

PROCESSO

LOCAL

HUMA SPE 02 EMPREEDIMENTO LTDA

2015-0169.394-4

Rua Ministro Jesuino Cardoso, 120

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE BIR - TOMBADOS

CESSIONÁRIOS



Área construída Adicional (ACa)
Área construída Equivalente (ACe)
Potencial construtivo Adicional (PCA)

Interessado nº contribuinte

Área de terreno

HUMA

299.036.0001-1 e outros

1.128,53 m²

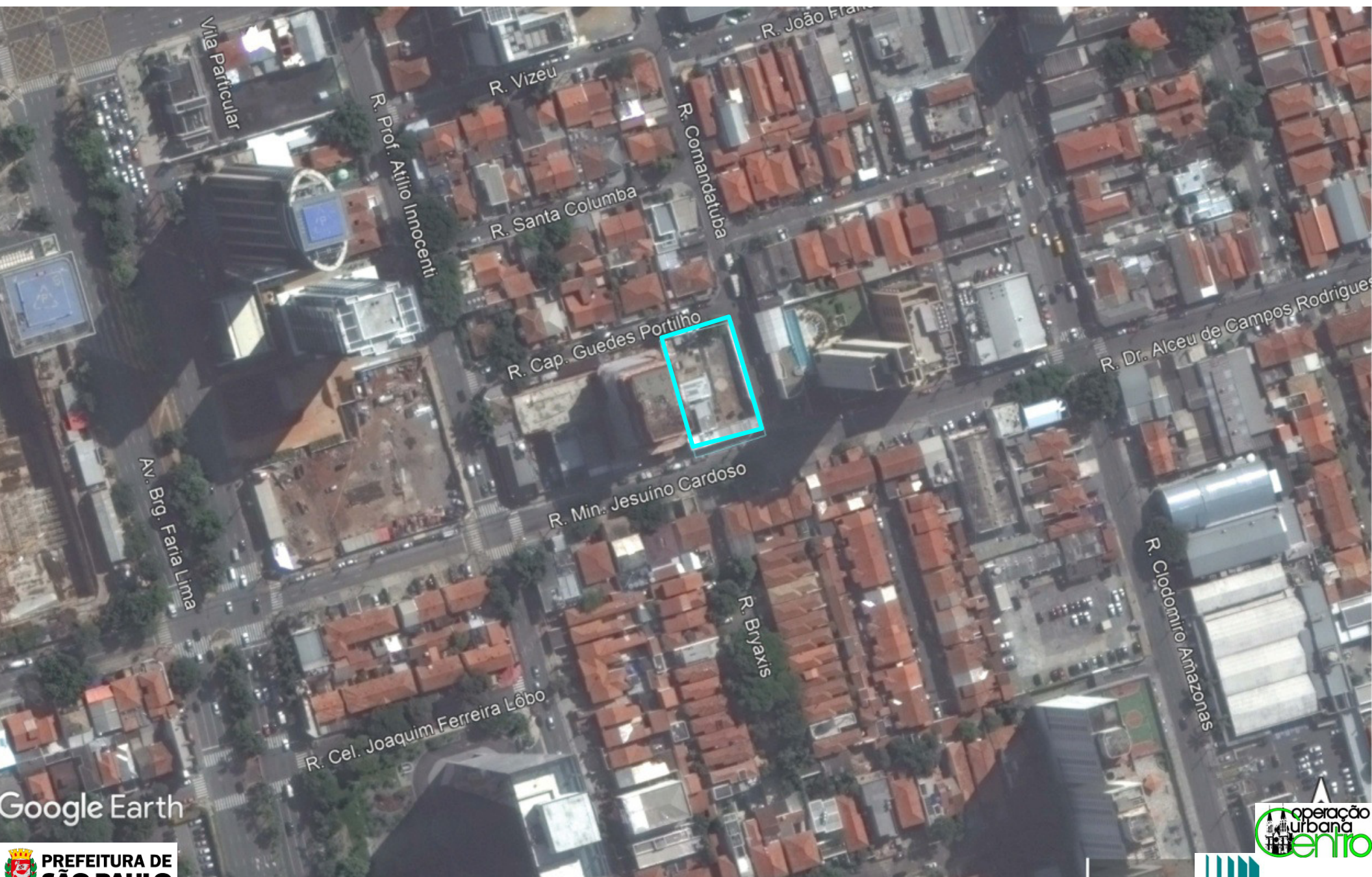
1.692,75 m²



VII – Potencial Construtivo Adicional (PCA) , exposto no Anexo II; (item 3.3 da NP 5900/2016)

LOCALIZAÇÃO

HUMA



Google Earth

LOCALIZAÇÃO

HUMA



V – Os parâmetros urbanísticos permitidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) vigente, exposto no Anexo II desta Norma;

(item 3.3 da NP 5900.2016)

Zoneamento – Lei 13.885/04



Art. 108. (...) 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:

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;

CA mínimo	0,2
CA básico	1
CA máximo	2,5
Gabarito de altura	Sem limite
Taxa de ocupação máxima	0,5
Taxa de permeabilidade	0,15
Testada mínima	5 m
Área mínima do lote	125 m ²

Art. 108. (...) 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:

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;

CA mínimo	0,2
CA básico	1
CA máximo	2,5
Gabarito de altura	Sem limite
Taxa de ocupação máxima	0,5
Taxa de permeabilidade	0,15
Testada mínima	5 m
Área mínima do lote	125 m ²

área do terreno original	1.128,53m ²
--------------------------	------------------------

Área construída computável	2.821,28 m ²
Área construída não computável	4.188,36 m ²
Área construída total	7.009,64 m ²

Área construída adicional	1.692,75m ²
CA do projeto	2,4999
gabarito	78,73 m

Considerações Finais – HUMA

(item 3.3 da NP 5900.2016)

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

Conforme os dados apresentados no projeto, concluimos que a proposta está adequada à zona de uso ZM - 3a, 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.

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

A foto apresentada caracteriza há ocorrência de edifícios verticalizados. Somado ao fato da ZM-3a permitir o adensamento populacional e construtivo e ao uso misto (residenciais e não residenciais) pelas suas características existentes e condições potenciais, concluimos 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.

VIII – O Laudo de Avaliação do valor de mercado de terreno, bem como o valor unitário de terreno obtido. (item 3.3 da NP 5900.2016)

O valor unitário de terreno apurado no Laudo de Avaliação do valor de mercado de terreno (apensado ao PA 2015-0169.394-4 / SP - Urbanismo 129 como fl. 363 a 399, em 04/12/2017), metodologicamente, foi aceito como adequado pela GEE - Gerência de Estudos Econômicos da Superintendência de Estruturação de Projetos da - Diretoria de Intervenções Urbanas (DIU) SP Urbanismo (fl. 401). A responsável técnica pelo Laudo é a Arq^a Leticia Miguel Santos / CAU nº A 62339-3 , tendo apresentado recolhimento da RRT nº 6448032.

vtm² - valor do metro quadrado de terreno apurado = R\$ 6.662,00

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. (item 3.3 da NP 5900.2016)

Resolução 006/2016 (1.I) Operação Urbana Centro:

CÁLCULO DO VALOR DE REFERÊNCIA DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA DA TPC

ÁREA CONSTRUÍDA EQUIVALENTE

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

$ACe = 1.692,75 \text{ m}^2$ (Área pleiteada pelo imóvel cessionário – Área Construída adicional)

$VTp = R\$ 5.934,94$ (Valor do m^2 do terreno do imóvel preservado – PGV, maior valor)

$VTc = R\$ 4.662,00$ (Valor do m^2 do terreno do imóvel cessionário – PGV)

$CAc = 2,5$ (CA máximo do terreno do imóvel cessionário)

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

$PCpt = 2.127,4959 \text{ m}^2$ (Potencial Construtivo passível de transferência a ser descontada do PCpt total do imóvel cedente, o Mosteiro de São Bento)

VALOR DO BENEFÍCIO (CESSIONÁRIO) (1.II)

$B = ACe \times Vtm \times Fd$, onde:

$ACe = 1.692,75 \text{ m}^2$ (Área Construída Equivalente para o imóvel cessionário)

$Vtm = R\$ 6.668,00$ (valor do terreno - Laudo de Avaliação)

$Fd = 0,7$ = fator de desvalorização do terreno virtual

$B = R\$ 7.893.970,35$ (valor econômico do benefício)

CÁLCULO DO VALOR DE REFERÊNCIA DA CONTRAPARTIDA (1.III)

CF = B x Ft, onde:

B = RS 7.893.970,35 (valor econômico do benefício)

Ft = fator de desconto

Fator adotado (ft desconto)	Benefício X fator desconto adotado	Valor em R\$
0,5	7.893.970,35 X 0,5	R\$ 3.946.985,18
0,7	7.893.970,35 X 0,7	R\$ 5.525.779,25
1,0	7.893.970,35 X 1,0	R\$ 7.893.970,35

**VALOR DE CONTRAPARTIDA REFERENCIAL A SER DELIBERADO PELA COMISSÃO EXECUTIVA,
APRESENTAMOS A SEGUIR PROPOSTA DE RESOLUÇÃO:**

MINUTA DE RESOLUÇÃO CE xxx/2018 OPERAÇÃO URBANA CENTRO
A **COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO CENTRO**, pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 17 e nos termos do Art. 8º da Lei nº 12.349/1997, em sua 24ª reunião extraordinária, realizada em 23 de janeiro de 2018, nos termos do inciso II do artigo 4º da Lei nº 12.349/97, resolveu pelo encaminhamento dos processos administrativos, abaixo caracterizados, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para análise e deliberação nos seguintes termos:

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

Características das propostas:

Imóvel Cedente: **MOSTEIRO DE SÃO BENTO DE SÃO PAULO**
Nº do Processo: **1998-0.205.296-5**
Endereço: **Largo de São Bento, s/nº.**
Contribuinte: **001.049.0235-3**
Valor Venal (PGV) Imóvel Cedente: **R\$ 5.934,94**
Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência nº: **SMUL/DEUSO 004/17 – 2ª VIA/** Potencial construtivo passível de transferência: **99.509,31 m²**

Imóvel Cessionário: **HUMA SPE 02 EMPREENDIMENTOS LTDA**
Nº do Processo: **2015 – 0.169.394-4 / Nº da Proposta: SP – Urbanismo 129**
Nº do Processo: **2013-0.360.063-1/ RESID 3 / SMUL**
Endereço: **Rua Ministro Jesuino Cardoso, 120**
Contribuintes: **299.036.0001-1 / 299.036.0020-6 / 299.036.0018-4 / 299.036.0019-2 / 299.036.0003-6 / 299.036.0002-8**

Valor Venal (PGV) Imóvel Cessionário: **R\$ 4.662,00**
Zona de Uso: **ZM-3a (Lei 13.885/2004)**
Categoria de Uso Pretendida: **R2v e nR1**
CA Básico: **1,0** CA Máximo: **2,4999**
Área do Terreno: **1.128,53 (Real e Escritura)**
Área Construída Total Computável: **2.821,28 m²**
Área Construída Não Computável: **4.188,36 m²**
Área Total Construída (computável e não computável): **7.009,64 m²**
Área de Projeção: **789,05 m²**
Empreendimento: **CA: 2,4999 TO: 0,6992 TP: 15,62 Gabarito: 78,73 metros**
CA adicional a ser adquirido: **1,4999**
Área Construída Equivalente (ACe): **1.692,75 m²**
Valor Referencial da Contrapartida Financeira: **R\$ (XXXXX milhões, XXXXXXX mil, XXXXX reais e XXXXX centavos)** calculado nos termos do inciso II do artº 10 da Lei 12.349 de 06/06/1997 e item 1. da Resolução CE 006/2016;
O Potencial Construtivo passível de transferência (PCpt) a ser debitado do total da Declaração SMUL/DEUSO 004/17 – 2ª VIA do imóvel cedente: **2.127,4959 m²** deverá ser confirmado pela SMUL / DEUSO.
Delibera ainda que, caso haja mudança nos parâmetros do empreendimento, o processo deverá ser novamente submetido ao GTT e CE para nova análise e deliberação.
Deverão ser atendidas as demais exigências da legislação de uso e ocupação do solo, do Código de Edificações e legislação complementar pertinente à época do protocolamento do processo de licenciamento.

Para encaminhamento à deliberação da CTLU e às providências de DEUSO/SMUL.

COORDENAÇÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO DE REFORMA DO IMÓVEL, NOS TERMOS DO INCISO III ART. 4º DA LEI 12.349/1997

Proponente: NAZ Empreendimentos Imobiliários

NATUREZA DA PROPOSTA
Operação Urbana Centro

NR1 - Comércio de abastecimento de âmbito local e serviços pessoais de âmbito local

PROPONENTE

Processo 2016-0.131.357-4

LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Rua Abdo Schahin, 196 / 202

Contribuinte: 001.067.0018-9

Categorias de uso: nR1 -1 e NR1 - 5 - Vertical ZC (16.402/2016) / CA Básico =1,0; CA Max: 2,0; TO Max: 85%; Índices pretendidos: CA = 7,06; TO = 100%; Taxa perm = 0%; foto BASE aerofotogrametria / jun/96 Área do terreno declarada = 366,625m² Área Construída adicional a regularizar = 240,20m² (inclui demolição) TO existente Regular = 92,91%; CA existente regular = 6,46 Área de projeção existente Regular = 340,6313 m² (*) Área Construída declarada Regular = 2.370,00m² (**) térreo + 07 pavimentos +ático; Proposta: Área construída total = 2.590,84 m² + 19,36 m² (demolição) = 2.610,21 m² (*) (**) aprovação PMSP 25/06/1954

SOLICITAÇÃO PROPOSTA PELO INTERESSADO

Somatória de áreas dos vazios = 57,15 m² X 3 = 171,45 m² (48 + 59 60 pavimentos) Área do mezzanino = 42,74 m² Área do térreo = 25,97 m² Área a demolir = 2,42 x 8 = 19,36 m² 1. Área computável construída a regularizar = 240,20 m² CA do projeto = CA a Regularizar = 7,06 PROPOSTA DE DGO / SP - Urbanismo 2. Área de Projeção proposta (a regularizar) = 366,625 m² Área de projeção existente regular = 340,6313 m² (TO a regularizar - TO Existente Regular) = (100% - 92,91%) = TO a ser objeto de Contrapartida = 7,09% = áreas de projeção (366,625 m² - 340,6313) = 25,9937m² 3. Área computável de projeção + Área computável a regularizar = (25,9937m² + 240,20m²) = Área total a ser objeto de Contrapartida = 266,1937 m²

PARECER DO GTT

Considerando os dados apresentados no processo o GTT recomenda que para o cálculo de contrapartida seja adotada a Área Computável de 266,1937 m². O laudo de avaliação de valor de mercado já apresentado poderá ser analisado pela área competente da SP Urbanismo com posterior prosseguimento à deliberação da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.

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

NAZ





A proposta é referente à solicitação de Certidão da Operação Urbana Centro para fins de regularização de reforma com aumento de área que, **conforme parecer técnico e dados da BASE Aerofotogrametria e Projetos S.A., de 20 de julho de 2017, foi constatado que as obras de reforma foram realizadas anteriormente a data da fotografia aérea, que é de junho de 1996 (fl.s 191 1 192). Dessa forma, entendemos que a proposta atendeu ao disposto no art. 4º (inciso III):**

*“Art. 4º Mediante contrapartida financeira, os proprietários de imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Centro poderão apresentar propostas relativas a:
III – regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data de publicação desta Lei;”*

Características da proposta

Dados do Proponente: NAZ Empreendimentos Imobiliários.

Nº do Processo: 2016-0.131.357-4 (SP Urbanismo)

Endereço: Rua Abdo Schahin, 196 / 202

Contribuinte: 001.067.0018-9

Legislação de Análise: PDE 16.050/2014; LPUOS 16.402/2016; OU Centro 12.349/1997.

Zona de Uso: Zona de Centralidade ZC (Lei 16.402/2016)

Parâmetros de Zoneamento: ZC – CA básico: 1,0; CA Max: 2,0; TO Max: 85,00%.

Categoria de Uso da Edificação: nR1 – Não Residencial Vertical

Classificação viária: Rua Abdo Schahin, 196 / 202 – Estrutural N3

Área do Terreno: 366,625 m² (Real e Escritura)

TO Existente Regular = 92,91%

Área de projeção regular = 340,6313

TO Existente A Regularizar = 100%

Área de Projeção a regularizar = 366,625m²

Área de projeção a regularizar = (366,625 m² - 340,6313) = 25,9937m²

TO a Regularizar = 7,09

CA Existente Regular = 6,46

Área Construída Existente Regular = 2.370,00m²

CA a Regularizar = 7,06

CA Objeto de Outorga Onerosa = 0,655165

Área computável construída a regularizar total = 240,20 m²

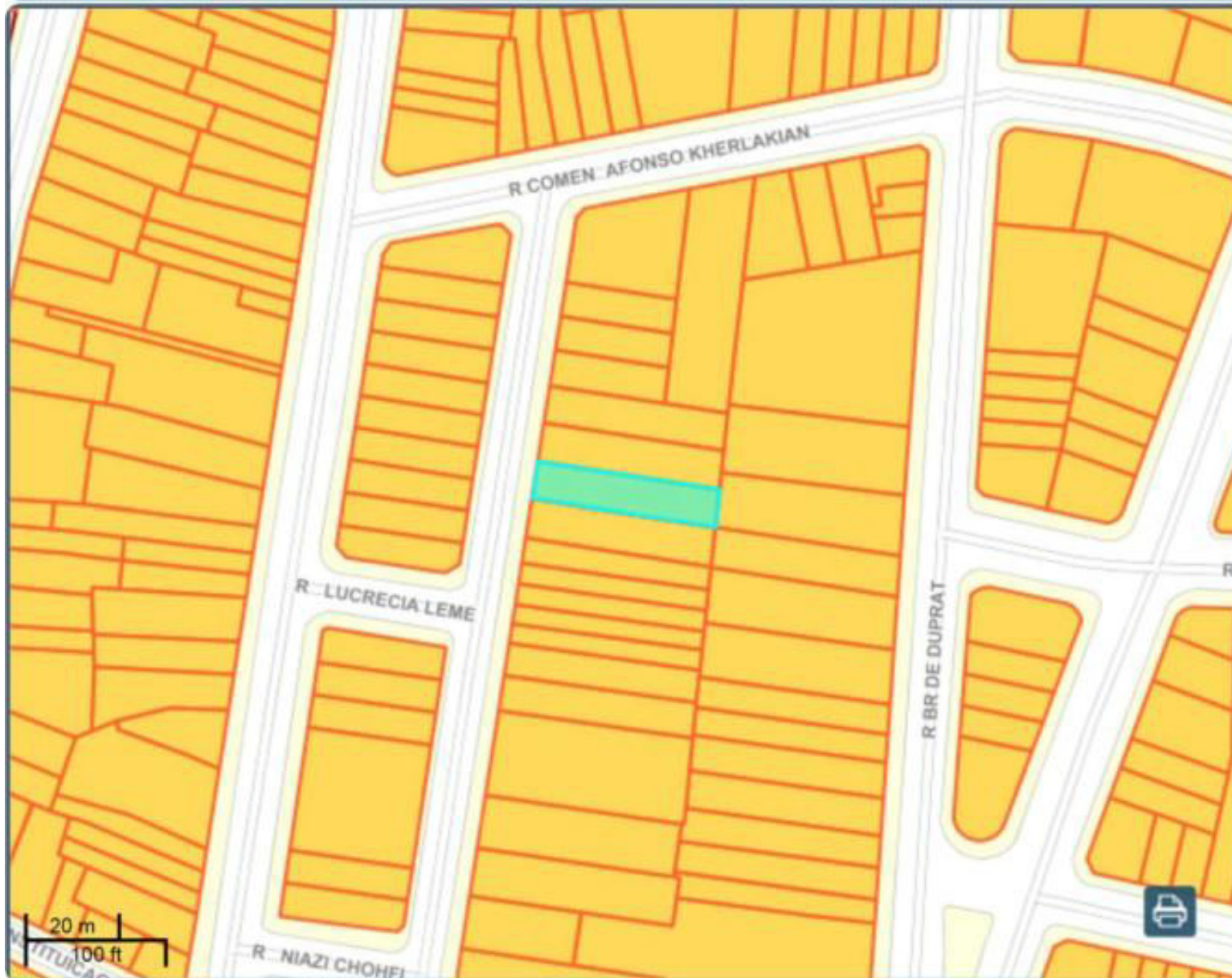
Área Construída Computável Total = 2.590,84 m

Área a ser objeto de Outorga = (25,9937m² + 240,20m²) = 266,1937 m²

Observações: Térreo comercial + 7 pavimentos de áreas destinadas a serviços

Valor da Contrapartida Financeira: R\$ 1.395.918,17

(Hum milhão, trezentos e noventa e cinco mil, novecentos e dezoito reais e dezessete centavos)
calculado nos termos do artº 10 da Lei 12.349 de 06/06/1997 (inciso I e §s 1º a 3º) .



Escala:

1500



Link: http://mapas.geosampa.prodam/PaginasPublicas/_SBC.aspx?id=2076

Data e Hora: 27/06/2017 15:42:16





Laudo de Avaliação

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

O valor unitário de terreno apurado no Laudo de Avaliação do valor de mercado de terreno (apensado ao PA 2016-0.131.357-4 / SP - Urbanismo 139 como fl. 270 a 333, em 24/11/2017), metodologicamente, foi aceito como adequado pela GEE - Gerência de Estudos Econômicos da Superintendência de Estruturação de Projetos da - Diretoria de Intervenções Urbanas (DIU) SP Urbanismo (fl. 401).

vtm^2 - valor do metro quadrado de terreno apurado = R\$ 7.491,42

O Laudo foi elaborado pela AVALIBENS, em 24/11/2017, tendo como perito responsável técnico o Engº Civil Fábio Gabriel da Silva Piscetta, CREA/SP nº 5060843747/D e recolhimento da ART nº 28027230172871748.

QUADRO RESUMO

NAZ

1. Áreas construídas computáveis objeto de outorga pela OU Centro / a regularizar = 240,20 m²

Somatória de áreas dos vazios = $57,15 \text{ m}^2 \times 3 = 171,45 \text{ m}^2$ (4º + 5º 6º pavimentos)

Área do mezzanino = $42,74 \text{ m}^2$

Área do térreo = $25,97 \text{ m}^2$

Área a demolir = $2,42 \times 8 = 19,36 \text{ m}^2$

Área computável construída a regularizar total = $240,20 \text{ m}^2$

CA do projeto = CA a Regularizar = 7,06

2. Área de Projeção proposta a regularizar = 366,625 m² (fl. 190)

Área de projeção a ser objeto de Contrapartida para fins de Regularização

Área de projeção existente regular igual a 340,6313

(TO a regularizar – TO Existente Regular) =

$(100\% - 92,91\%) = \text{TO a ser objeto de Contrapartida} = 7,09\%$

Área de projeção a regularizar = $(366,625 \text{ m}^2 - 340,6313) = 25,9937 \text{ m}^2$

3. Área computável de projeção + Área computável a regularizar

Área a ser objeto de Outorga = $(25,9937 \text{ m}^2 + 240,20 \text{ m}^2) = 266,1937 \text{ m}^2$

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

Onde:

B = Benefício

ACa - Área Computável adicional pretendida = m²

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

Valor obtido no Laudo de Avaliação - vtm² - R\$ 7.491,42/m²

Ftv - Fator de terreno virtual = 0,7

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

B = Benefício

$$B = (266,1937 \text{ m}^2 / \text{CA básico } 1) \times \text{R\$ } 7.491,42/\text{m}^2 \text{ m}^2 \text{ de terreno} \times 0,7$$

$$B = (266,1937 / 1,0) \times (\text{R\$ } 7.491,42 \times 0,7)$$

$$\mathbf{B = R\$ 1.395.918,17}$$

Fator adotado	Benefício X fator desconto adotado	Valor em R\$
1,0	R\$ 1.395.918,17 X 1,0	R\$ 1.395.918,17

Minuta de RESOLUÇÃO CE xxx/2018 / OPERAÇÃO URBANA CENTRO

A **COMISSÃO EXECUTIVA** DA OPERAÇÃO CENTRO, pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 17 e nos termos do Art. 8º da Lei nº 12.349/1997, em sua 24ª reunião extraordinária, realizada em 23 de janeiro de 2018, conforme o inciso III do artigo 4º da Lei nº 12.349/97, resolveu pelo encaminhamento dos processos administrativos, abaixo caracterizados, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para análise e deliberação nos seguintes termos:

Objeto: proposta de regularização de reforma do imóvel

Características da proposta

Dados do Proponente: NAZ Empreendimentos Imobiliários.

Nº do Processo: 2016-0.131.357-4 (SP Urbanismo)

Endereço: Rua Abdo Schahin, 196 / 202

Contribuinte(s): 001.067.0018-9

Legislação de Análise: PDE 16.050/2014; LPUOS 16.402/2016; OU Centro 12.349/1997.

Zona de Uso: Zona de Centralidade ZC (Lei 16.402/2016)

Parâmetros de Zoneamento: ZC – CA básico: 1,0; CA Max: 2,0; TO Max: 85,00%.

Categoria de Uso da Edificação: nR1 – Não Residencial Vertical

Classificação viária: Rua Abdo Schahin, 196 / 202 – Estrutural N3

Área do Terreno: 366,625 m² (Real e Escritura)

TO Existente Regular = 92,91%

Área de projeção regular = 340,6313

TO Existente A Regularizar = 100%

Área de Projeção a regularizar = 366,625m²

Área de projeção a regularizar = (366,625 m² - 340,6313) = 25,9937m²

TO a Regularizar = 7,09

CA Existente Regular = 6,46

Área Construída Existente Regular = 2.370,00m²

CA a Regularizar = 7,06

CA Objeto de Outorga Onerosa = 0,655165

Área computável construída a regularizar total = 240,20 m²

Área Construída Computável Total = 2.590,84 m

Área a ser objeto de Outorga = (25,9937m² + 240,20m²) = 266,1937 m²

Observações: Térreo comercial + 7 pavimentos de áreas destinadas a serviços

Valor da Contrapartida Financeira: R\$ 1.395.918,17

(Hum milhão, trezentos e noventa e cinco mil, novecentos e dezoito reais e dezessete centavos) calculado nos termos do artº 10 da Lei 12.349 de 06/06/1997 (inciso I e §§ 1º a 3º) .

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

Delibera ainda que, caso haja mudança nos parâmetros do empreendimento, o processo deverá ser novamente submetido ao GTT e CE para nova análise e deliberação.

O pagamento da contrapartida financeira a ser estipulada deverá ser efetuado à vista e o valor da será administrado pela SP- Urbanismo, em conta vinculada à Operação Urbana Centro, e o recurso será aplicado em obras de melhoria no perímetro urbano da Operação Urbana Centro, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 11 da Lei nº 12.349/97.

Para encaminhamento à deliberação da CTLU

COORDENAÇÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO