

Prospecto de Registro (o “Prospecto”) da  
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

Emissor



# PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 5º andar  
Códigos ISIN nº **BRPMSPCPA026** , **BRPMSPCPA034**

A Prefeitura do Município de São Paulo (“Prefeitura”) está ofertando até 2.190.000 (dois milhões e cento e noventa mil) CEPAC, sendo 1.605.000 (um milhão e seiscentos e cinco mil) CEPAC-R (Residenciais) e 585.000 (quinhentos e oitenta e cinco mil) CEPAC-nR (não residenciais), pelo valor mínimo de R\$ 1.548,00 (hum mil e quinhentos e quarenta e oito reais) e de R\$ 1.769,00 (hum mil e setecentos e sessenta e nove reais), respectivamente, para financiamento das intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Registro da Operação Urbana Consorciada Água Branca na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob nº 2014/01 datado de 24 de dezembro de 2014.

A emissão dos CEPAC é regida pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), pela Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013 (Lei que regula a Operação Urbana Consorciada Água Branca) e pelo Decreto Municipal nº 55.392, de 12 de agosto de 2014, alterado pelo Decreto 55.726 de 27 de novembro de 2014, pelas disposições da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores (a “Instrução CVM 401”) e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Os CEPAC serão registrados, para negociação secundária, a se realizar em Mercado de Balcão Organizado administrado pela BM&FBOVESPA. Os investidores serão responsáveis pelo pagamento de todos e quaisquer custos, tributos ou emolumentos incorridos na negociação e transferência de CEPAC.

O investimento em CEPAC não conta com a garantia do Município de São Paulo, da São Paulo Urbanismo (“SP-Urbanismo”), da Instituição Fiscalizadora, de suas Pessoas controladoras, de sociedades por estas direta ou indiretamente controladas, a estas coligadas ou outras sociedades sob controle comum, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições das normas emanadas pela CVM. Todas as informações contidas neste Prospecto, inclusive aquelas referentes ao Município de São Paulo foram por este prestadas e são de sua inteira e exclusiva responsabilidade.

O investimento em CEPAC de que trata este Prospecto apresentam riscos para o investidor. Ainda que sejam mantidos sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para os investidores.

“Os investidores devem ler a Seção ‘Fatores de Risco’ do Prospecto (pág. 42 a 50). “O registro da presente Operação Urbana Consorciada, para a negociação de CEPAC, não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da Companhia Emissora, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos”.

“O prospecto definitivo será disponibilizado aos investidores durante o período de distribuição”.

Banco Coordenador



Coordenador da Operação  
Urbana Consorciada



Agente Fiscalizador



Assessores Legais

PGM  
Procuradoria Geral do Município

A data deste Prospecto é 24 de dezembro de 2014.

## Índice

<b><u>Glossário e Abreviaturas</u></b>	1
<b><u>Informações Preliminares</u></b>	8
<b><u>Declarações</u></b>	10
<b><u>Relacionamento entre o Emissor e o Coordenador da Oferta</u></b>	14
<b><u>Identificação dos Administradores e Consultores</u></b>	16
<b><u>Sumário</u></b>	18
Características Básicas da Operação Urbana Consorciada Água Branca .....	18
Operação Urbana Consorciada .....	22
Quantidade Limitada de CEPAC .....	23
Outras Características dos CEPAC .....	23
Utilização dos CEPAC.....	24
Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada água Branca .....	25
Divulgação de Informações da Operação Urbana Consorciada Água Branca .....	27
Declaração de Inadequação.....	28
Percentuais mínimos de distribuição parcial de CEPAC.....	28
Outras Formas de Captação para financiamento da OUCAB.....	28
<b><u>Operações Urbanas</u></b>	29
Introdução .....	29
Operação Urbana Anhangabaú .....	31
Operação Urbana Consorciada Faria Lima.....	32
Operação Urbana Água Branca .....	32
Operação Urbana Centro.....	33
Operação Urbana Consorciada Água Espreada .....	33
<b><u>Certificados de Potencial adicional de Construção - CEPAC</u></b>	36
Lógica da Operação Urbana Consorciada e do CEPAC.....	36
Ciclo do CEPAC.....	38
Utilização do CEPAC pelo interessado na Operação Urbana Consorciada Água Branca .....	40
Novas Distribuições de CEPAC .....	40
<b><u>Fatores de Risco da Operação Urbana Consorciada Água Branca</u></b>	42
Fatores de Risco de Natureza Jurídica .....	42
Fatores de Risco Macroeconômicos .....	42
Fatores de Risco Setoriais .....	43
Fatores de Risco da Emissora .....	45
Fatores de Risco dos CEPAC .....	46
Fatores de Risco de Natureza Política .....	48
Fatores de Risco das Intervenções.. .....	49
Fatores de Risco dos Estudos de Viabilidade Econômica.....	49
Fatores de Risco da insuficiência de recursos.....	50
<b><u>Operação Urbana Consorciada Água Branca</u></b>	51
Introdução .....	51
Perfil dos Distritos Atendidos pela Operação Urbana Consorciada Água Branca .....	54

Histórico da Operação Urbana Consorciada Água Branca.....	62
A nova Lei 15.893, de 07/11/2013 - Operação Urbana Consorciada Água Branca .....	62
Principais Aspectos da Operação Urbana Consorciada Água Branca .....	62
Descrição das Intervenções.....	69
Grupo de Gestão .....	82
Dos Meios, Recursos e Contrapartidas da Operação Urbana Consorciada Água Branca .....	83
Equivalência e Conversão dos CEPAC .....	84
Cálculo para determinação da quantidade de CEPAC.....	87
Valor Mínimo dos CEPAC .....	89
Venda, Escrituração e Negociação dos CEPAC .....	89
Desapropriações e Pagamentos de Obras com CEPAC.....	89
Incentivos Adicionais.....	91
A SP-Urbanismo e SP-Obras .....	93
Uso dos Recursos.....	95
Fiscalização.....	96
O EIA/RIMA .....	96
<b><u>Aspectos Judiciais e Administrativos.....</u></b>	<b>98</b>
.....	
<b><u>Dados do Emissor: Prefeitura do Município de São Paulo.....</u></b>	<b>100</b>
<b><u>Plano Diretor Estratégico.....</u></b>	<b>104</b>
<b><u>Dados do Gestor e Coordenador da Operação Urbana Consorciada Água Branca: SP-URBANISMO.....</u></b>	<b>108</b>
Organograma.....	108
<b><u>Operação Urbana Consorciada Água Branca - Resumo da Legislação Vigente .....</u></b>	<b>110</b>
Constituição Federal (artigo 182) .....	111
Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).....	111
Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo).....	112
Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004 (Plano Regional Estratégico das Subprefeituras)	115
Lei Municipal nº 11.774, de 18 de maio de 1995 e alterações (Lei da Operação Urbana Água Branca) .....	116
Lei Municipal 15.893 de 07 de novembro de 2013.....	116
Decretos Municipais nº 54.911 de 10 de março de 2014 , nº 55.392 de 12 de agosto de 2014 e nº 55.26 de 27 de novembro de 2014( Regulamentam a Lei da Operação Urbana Cons. Água Branca) .....	117
Decreto nº 45.726, de 21 de fevereiro de 2005.....	118
Decreto nº45.817, de 4 de abril de 2005 .....	119
Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005 .....	119
Resolução nº 3.305, de 27 de setembro de 2005.....	120
Portaria 074, de 2 de novembro de 2012. (desvinculação de CEPAC).....	120
Portaria 143, de 08 de maio de 2013 (indicação do representante perante a CVM).....	121
<b><u>As Operações Urbanas Consorciadas e as Recentes Mudanças na Legislação Urbanística.....</u></b>	<b>122</b>
.....	
<b><u>Estudo de Viabilidade Econômica Atualizado .....</u></b>	<b>124</b>

<b>ANEXOS.....</b>	<b>608</b>
I – Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) .....	609
II- Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo) .....	625
III-Lei Municipal nº 11.774, de 18 de maio de 1995 e alterações (Lei da Operação Urbana Água Branca) .....	740
IV-Lei Municipal nº 15.893 de 07 de novembro de 2013 (Lei da OUC-Água Branca).....	746
V-Decreto nº55.392 ,de 12 de agosto de 2014 e nº 55.726 de 27 de novembro de 2014(Regulamentam os aspectos urbanísticos da OUC Água Branca)....	783
V I– Decreto 54.911 de 10 de março de 2014 .....	796
VII - Lei de criação e Contrato Social da SP-Urbanismo e respectivos decretos.....	799
VIII-Portaria 074, de 2 de novembro de 2012. (desvinculação de CEPAC).....	831
IX-Portaria 143, de 13 de maio de 2013 (indicação do representante perante a CVM).....	833
X – Contrato de Distribuição .....	834
XI – Contrato de Escrituração.....	859
XII – Contrato de Fiscalização do Emprego dos Recursos Obtidos com a Venda de CEPAC.....	867
XIII – Licença Ambiental Prévia.....	879
XIV – Resolução 145/CADES/2012/Parecer Técnico 008/CADES/2012 .....	890
XV–Contas OUCAB-PMSP .....	903
XVI – Comunicado de alteração do valor mínimo do CEPAC .....	907
XVII- Mapas OUCAB .....	909

## GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS

Para fins deste Prospecto, as definições aqui contidas, no singular ou no plural, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

<b>Área Construída Computável</b>	Parcela de área construída de uma edificação utilizada para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento definida pela legislação urbanística
<b>Áreas de Intervenção Urbana</b>	Porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, que são objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de urbanísticos, previstos no Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental(vide págs. 62 e seguintes)
<b>Benefício Econômico Agregado</b>	Valorização do terreno decorrente da obtenção de Potencial Adicional de Construção, Alteração de Uso e Parâmetros Urbanísticos
<b>CEPAC</b>	Certificados de Potencial Adicional de Construção de emissão de municípios no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, utilizados como pagamento de potencial adicional de construção, e não representativos de dívida ou crédito(vide pág. 36 e seguintes)
<b>CEPAC – R</b>	É a classe de CEPAC utilizada para pagamento pelo potencial adicional de construção para o uso residencial
<b>CEPAC – nR</b>	É a classe de CEPAC utilizada para pagamento pelo potencial adicional de construção para o uso não residencial

<b>Coefficiente de Aproveitamento Básico e/ou Coeficiente de Aproveitamento</b>	Índice utilizado para cálculo da relação entre a área construída e a área do terreno de um imóvel, de acordo com a legislação aplicável
<b>COE</b>	Código de Obras e Edificações estabelecido pela Lei n.º 11.228 de 25 de junho de 1.992
<b>Contas Vinculadas</b>	Contas em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC: CEF Agência 2873 - 006.000.109-2 - PMSP-SMDU/OUC AGUA BRANCA CEPAC - 006.000.110-6 - PMSP-SMDU/OUC AGUA BRANCA HIS CEPAC
<b>Contrapartida</b>	Valor econômico correspondente ao pagamento pela aquisição de Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados pela municipalidade (vide pág. 24)
<b>CREA</b>	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
<b>Decreto Urbanístico</b>	Decreto nº55.392, de 12 de agosto de 2014, que regula os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Branca (vide pág. 741. )
<b>Direitos Urbanísticos Adicionais</b>	Direitos outorgados pelo Município para excepcionalizar os parâmetros urbanísticos previstos na legislação própria, para todos os casos previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca
<b>EIA/RIMA</b>	Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente
<b>EIV/RIVI</b>	Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança
<b>Estoque</b>	Limite do Potencial Construtivo Adicional medido em

m<sup>2</sup>, definido para a Operação Urbana e seus setores (vide pág. 84 e seguintes)

**Gabarito da Edificação**

Distância entre o nível do pavimento térreo da edificação e o nível do ponto mais alto de sua cobertura, excetuados muretas, peitoris, áticos, coroamentos e platibandas nos termos do COE

**Grupo de Gestão**

Instância prevista na Lei da Operação Urbana, que conta com a participação de órgãos municipais, de entidades representativas da sociedade civil organizada, coordenada pela SMDU, com funções consultivas e deliberativas para a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Branca (vide págs. 82)

**HIS**

Habitação de Interesse Social

**IDH**

Índice de Desenvolvimento Humano, utilizado para medir o nível de desenvolvimento humano dos países

**Valor Venal**

Valor atribuído ao imóvel pela PMSP, obtido com base na PGV e outros fatores de avaliação.

**PGV**

Planta Genérica de Valores – instrumento previsto na legislação do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana do município de São Paulo que define através pesquisa os valores de m<sup>2</sup> atribuídos a cada face de quadra para fins de apuração do valor venal utilizado como base de cálculo do imposto.

**Instrução CVM 401**

Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública dos CEPAC

**Intervenção**

Conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações, sendo que o custo delas inclui todas as despesas necessárias a sua realização, inclusive os gastos incorridos com projetos, emissão dos CEPAC, remuneração da SP-Urbanismo e SP-Obras, despesas com gerenciamento, terceiros contratados e taxas a

serem pagas para distribuição pública dos CEPAC(vide pág. 69)

**Lei que criou a Operação Urbana Consorciada Água Branca**

Lei da Operação Urbana: nº 15.893, de 7 de novembro de 2013. (vide pág.746) que revogou a Lei 11.774/1995(lei que criou a Operação Urbana Água Branca lastreada em concessão de outorga onerosa de direitos urbanísticos; pag.740)

**Lei de Uso e Ocupação do Solo**

Lei Municipal nº 7.805, de 1 de novembro de 1972 e suas posteriores alterações que estabelece os Coeficientes de Aproveitamento e parâmetros de uso e ocupação do solo no Município de São Paulo

**LAI**

Licença Ambiental de Instalação

**LAO**

Licença Ambiental de Operação

**LAP**

Licença Ambiental Prévia(vide pág .879)

**Operação Urbana ou Operação Urbana Consorciada**

Instrumento urbanístico que excepciona a Lei de Uso e Ocupação do Solo e é utilizado para requalificar uma área da cidade ou para implantar e/ou ampliar infra-estruturas urbanas

**Operação Urbana Consorciada Água Branca**

Conjunto integrado de Intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da SP-Urbanismo, com a participação dos proprietários moradores, usuários e investidores, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores, visando implementar transformações urbanísticas, sociais e ambientais na área de abrangência territorial definida nesta lei.

**Outorga Onerosa**

Concessão pelo Poder Público de Direitos Urbanísticos Adicionais, mediante pagamento de Contrapartida

**Parâmetros**

Elementos reguladores previstos na lei de uso e

<b>Urbanísticos</b>	ocupação do solo, tais como a taxa de ocupação e gabarito da edificação.
<b>Plano Diretor Estratégico/PDE</b>	Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, estabelecido pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014(vide pág.625), o qual consiste em um instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no Município
<b>Potencial Construtivo</b>	Produto resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento
<b>Potencial Adicional de Construção</b>	Área (em m <sup>2</sup> ) que pode ser construída além do Potencial Construtivo básico previsto para a região, mediante pagamento da Contrapartida.
<b>Taxa de Ocupação</b>	Índice urbanístico através do qual se avalia, limitando a ocupação dos terrenos pelas construções e é obtido dividindo-se a projeção horizontal das edificações do imóvel pela área do seu terreno
<b>Uso Misto</b>	Coexistência de um ou mais usos ou atividades em um imóvel
<b>Zoneamento</b>	Procedimento urbanístico destinado a fixar os usos adequados para as diversas áreas do solo municipal
<b>SFH</b>	Sistema Financeiro da Habitação

*Pessoas e Instituições*

<b>Agente Fiscalizador</b>	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (vide pág. 867)
<b>Banco Coordenador ou BB-BI</b>	BB Banco de Investimento S.A. (vide pág. 834)
<b>Banco Escriurador</b>	Banco do Brasil S.A. (vide pág.859)
<b>BM&amp;FBOVESPA</b>	BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
<b>BNDES</b>	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
<b>CADES</b>	Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável
<b>CEF</b>	Caixa Econômica Federal
<b>CETIP</b>	Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos
<b>CTLU</b>	Câmara Técnica de Legislação Urbana
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários
<b>Coordenadora</b>	São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo
<b>DECONT</b>	Departamento de Controle da Qualidade Ambiental
<b>Emissora</b>	Prefeitura do Município de São Paulo
<b>SP-URBANISMO</b>	São Paulo Urbanismo, coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Branca (vide pág. 108)

<b>SP-OBRAS</b>		São Paulo Obras responsável pela execução dos projetos e obras da Operação Urbana Consorciada Água Branca
<b>PMSP Prefeitura</b>	<b>ou</b>	Prefeitura do Município de São Paulo
<b>SEHAB</b>		Secretaria Municipal de Habitação
<b>SEL</b>		Secretaria Municipal de Licenciamento
<b>SEMPLA</b>		Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão
<b>SF</b>		Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico
<b>SVMA</b>		Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente
<b>SMDU</b>		Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
<b>SEMDET</b>		Secretaria Municipal do Trabalho e Empreendedorismo
<b>SIURB</b>		Secretaria Municipal de Infra-Estrutura e Obras

## INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Alguns valores inteiros constantes de determinadas tabelas e/ou outras seções deste Prospecto podem não representar a soma aritmética dos números que os precedem em virtude de arredondamentos realizados.

Além disso, este Prospecto contém declarações, estimativas, e perspectivas quanto a eventos e operações futuras. Estas declarações, estimativas e perspectivas envolvem riscos e incertezas, tendo em vista que, dentre outros motivos, referem-se a análises, dados, e outras informações baseadas em previsões de resultados futuros e estimativas de valores ainda não determináveis.

Como decorrência de uma série de fatores, as projeções de valores aqui contidos podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos expressa ou implicitamente em declarações e estimativas deste Prospecto. Dentre esses fatores incluem-se:

- Medidas do governo federal e municipal;
- Condições sociais e políticas do Brasil;
- Variações da taxa de inflação;
- Flutuações das taxas de juros;
- Resultado de pendências judiciais;
- Caráter dinâmico da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que apresenta intervenções em curso e cujo (i) Estoque definido pela Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca e (ii) custo a ser financiado com os recursos arrecadados com a colocação de CEPAC (vide pág. 36), podem não condizer com o Estoque efetivo e custo real a ser financiado quando da colocação dos CEPAC de cada Distribuição; e
- Outros fatores tratados na seção fatores de risco (vide pág. 42).

O Banco Coordenador declara que tomou e tomará todas as cautelas e agiu e agirá com elevados padrões de diligência para assegurar que:

- As informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, e as que integram o presente Prospecto, sejam consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e
- As informações prestadas pela Prefeitura do Município de São Paulo e pela SP-Urbanismo fossem consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O investidor deverá analisar essas declarações e perspectivas e estimativas sobre eventos e operações futuras com cautela, uma vez que refletem as previsões apenas nas datas em que foram feitas.

A verificação das informações contidas neste Prospecto feita pelo BB-BI, como Banco Coordenador, é limitada pela premissa de que, no curso da auditoria que realizou (diretamente ou por meio de seus representantes), lhes foram fornecidas pela Prefeitura e pela SP-Urbanismo (e por seus representantes) todas as informações, documentos, certidões e declarações necessárias para que tal verificação seja correta e suficiente.

## DECLARAÇÕES

Considerando que: (i) a Emissora, constituiu a Procuradoria Geral do Município como assessor legal, para auxiliá-la na operação de registro da Operação Urbana Consorciada Água Branca e no registro da distribuição pública dos CEPAC; (ii) foi efetuada “*due diligence*” na Emissora e na SP-Urbanismo; (iii) foram disponibilizados pela Emissora e pela SP-Urbanismo os documentos considerados materialmente relevantes para os registros da Operação Urbana Consorciada Água Branca, bem como para o registro da distribuição pública dos CEPAC; (iv) segundo a Emissora e a SP-Urbanismo, foram disponibilizados todos os documentos e, foram prestadas todas as informações consideradas relevantes que permitam aos investidores a tomada de decisão fundamentada para a aquisição dos CEPAC.

A Emissora, o Banco Coordenador e a SP-Urbanismo declaram que: (i) o presente Prospecto em conjunto com o correspondente Suplemento ao Prospecto a ser apresentado para o registro da oferta pública do CEPAC, contém e/ou conterão as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, dos CEPAC, da Emissora, da SP-Urbanismo, de suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes e (ii) o presente Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes e (iii) as informações constantes do prospecto encontram-se atualizadas<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Atualização efetuada em novembro de 2014.

**DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03**

**BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") da 1ª Distribuição de CEPAC da Prefeitura do Município de São Paulo ("Prefeitura") no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca ("Operação") e determinadas corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), vem, respeitosamente, apresentar sua declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400:

Considerando que:

- (i) a Prefeitura constituiu assessor legal para auxiliá-la na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pela Prefeitura os documentos que a Prefeitura considerou relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Prefeitura, os quais a Prefeitura confirmou ter disponibilizado; e
- (iv) a Prefeitura confirmou ter disponibilizado todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Prefeitura para análise do Coordenador Líder, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

O Coordenador Líder declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que:

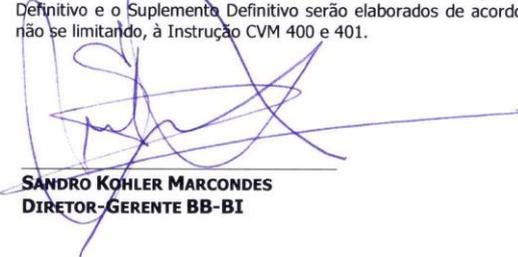
I - as informações prestadas pela Prefeitura são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e

II - as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Prefeitura, que integram o Prospecto Preliminar e o Suplemento Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo e o Suplemento Definitivo e as constantes do Estudo de Viabilidade Econômica, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder, ainda, declara que:

III - o Prospecto Preliminar e o Suplemento Preliminar contêm e o Prospecto Definitivo e o Suplemento Definitivo conterão, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos CEPAC a serem ofertados, da Prefeitura, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto Preliminar e o Suplemento Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo e o Suplemento Definitivo serão elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e 401.

Rio de Janeiro (RJ), 14 de outubro de 2014.



**SÁNDRO KOHLER MARCONDES**  
**DIRETOR-GERENTE BB-BI**

## DECLARAÇÃO

A **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, por meio da **SÃO PAULO URBANISMO**, na qualidade de emissora dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, declara que é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

Declara também que o Prospecto da Operação Urbana Consorciada Água Branca contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, dos valores mobiliários ofertados, da emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, à sua atividade os riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes.

Declara ainda que, são responsáveis por eventuais danos causados a terceiros, por culpa ou dolo, em razão da falsidade, imprecisão ou omissão de tais informações.

Declaramos, por fim, que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo (SP), 25 de novembro de 2014

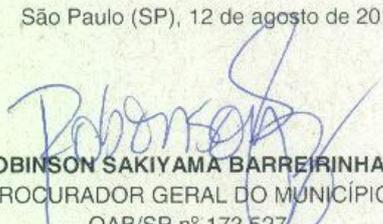


**ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO**  
Diretor de Gestão e Finanças

## **DECLARAÇÃO**

A **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**, declara, por meio do Procurador Geral do Município, **ROBINSON SAKIYAMA BARREIRINHAS**, que foi indicado o nome do Procurador Municipal **RODRIGO BRACET MIRAGAYA** para o acompanhamento do procedimento de registro da 1ª distribuição de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca. Declara, ainda, que, nos termos do acompanhamento realizado, as informações referentes a tal operação urbana, constantes do Suplemento ao Prospecto produzido em agosto de 2014, são consistentes com aquelas analisadas durante o período de diligência legal, análise esta realizada com base nas declarações emitidas pela Prefeitura de São Paulo, pela SP-Urbanismo e pelo Banco Coordenador, e que, no exercício de suas funções, não tomou conhecimento de fato ou ato que levasse a crer que qualquer informação contida no Prospecto possa conter vício de qualquer natureza, ser inverídica, imprecisa, desatualizada ou incompleta.

São Paulo (SP), 12 de agosto de 2014

  
**ROBINSON SAKIYAMA BARREIRINHAS**  
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO  
OAB/SP nº 173.527  
PGM

  
**RODRIGO BRACET MIRAGAYA**  
Procurador Assessor – AJC  
OAB/SP nº 227.775  
PGM

## **RELACIONAMENTO ENTRE A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E O COORDENADOR DA OFERTA.**

O Banco do Brasil S.A. e seu conglomerado não prestou e nem presta atualmente qualquer tipo de financiamento à Operação Urbana Consorciada Água Branca.

O BB Banco de Investimento S.A. (Coordenador da Oferta) mantém relacionamento com a Prefeitura na qualidade de Coordenador das ofertas públicas de CEPAC (vide pág. 36) das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada e Faria Lima, autorizadas pela CVM.

O Banco do Brasil S.A. manteve e mantém relacionamento comercial com a Prefeitura, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, destacando-se: serviços de administração da folha de pagamento de servidores municipais, de concessão de crédito consignado, de arrecadação bancária de tributos, fechamento de contratos de câmbio, pagamento de programas sociais.

Além do relacionamento acima, o Banco do Brasil S.A., foi contratado para prestação dos serviços de escrituração dos CEPAC das Operações Urbanas Consorciadas Água Branca, Água Espraiada e Faria Lima, bem como para a prestação de serviços bancários com as Empresas Públicas Municipais. Seguem abaixo a relação dos instrumentos contratuais em vigor com o Banco do Brasil S.A.

- Contrato 01/2010 - Processo 2010-0.005.304-7
  - Contratante: PMSP
  - Contratado : BB
  - Objeto: Prestação de serviços de movimentação das disponibilidades de caixa do Poder Executivo Municipal e suas aplicações financeiras; de pagamentos aos servidores/funcionários ativos, inativos e pensionistas da Administração Direta, Autarquias e Fundações; e pagamentos aos fornecedores da Administração Direta, das Autarquias e das Fundações; e de Crédito Consignado em Folha de Pagamento para o funcionalismo público.
  - Assinatura: 19/01/2010;
  - vigência: 60 meses a partir de 27/01/2010
- 
- Contrato de Arrecadação - Termo Aditivo nº 01/2014 ao Contrato DEFIN nº 04/2012 - Processo 2010-0.311.424-1
  - Contratante: PMSP
  - Contratado: BB
  - Objeto: Prorrogação do Contrato de Prestação de Serviços de Recebimento de Receitas do Município de São Paulo
  - Assinatura: 18/06/2014;

- Vigência: até 31/12/2014
- 
- Contrato de Depósito Judicial Tributário - Termo Aditivo nº 04/2014 - Processo 2011-0.277.105-4
  - Contratante: PMSP
  - Contratado: BB
  - Objeto: Implementação das rotinas relacionadas ao cumprimento do disposto na Lei nº 15.406/2011 e Decreto nº 52.488/2011, que tratam da transferência ao Tesouro do Município dos Depósitos Judiciais Tributários.
  - Assinatura: 14/08/2014;
  - Vigência: 12 meses a partir de 14/08/2014
- 
- Contrato de Pagamento de Benefícios Sociais - Terceiro Termo de Aditamento Contratual - Processo 2012-0.069.581-6
  - Contratante: Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Trabalho e Empreendedorismo
  - Contratado: BB
  - Objeto: Prestação de Serviços de Pagamento de Benefício ao Programa Operação Trabalho e Programa Bolsa Trabalho
  - Assinatura: 02/07/2014
  - Vigência: 12 meses contados a partir de 02/07/2014
- 
- Contrato de Pagamento de Benefícios Sociais - Termo de Aditamento nº 83/SMADS/2013 - Processo 2012-0.067.855-5
  - Contratante: Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social - SMADS
  - Contratado: BB
  - Objeto: Prestação de Serviços de Pagamento de Benefícios do Programa de Garantia de Renda Mínima Municipal, previsto na Lei 14.255/06 e emissão, aos beneficiários, de cartão magnético (assunto: Prorrogação Contratual)
  - Assinatura: 03/12/2013
  - Vigência: 01 ano contado a partir de 03/12/2013
- 
- Contrato de Cobrança Bancária (RENAINF)
  - Contratante: Secretaria Municipal de Finanças
  - Contratado: BB
  - Objeto: Prestação de Serviços de Cobrança Bancária
  - Assinatura: 31/10/2013
  - Vigência: vigente até o pedido de cancelamento ou alteração por uma das partes

## IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES

### 1. Emissor

Prefeitura do Município de São Paulo  
Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 5º andar  
São Paulo – SP  
Tel.: (11) 3113-6502  
Fax: (11) 3113-9503  
[www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

### 2. Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Branca

São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo  
Rua São Bento nº 405, 16º andar  
São Paulo – SP  
At.: Gerência de Operações Urbanas  
Tel.: (11) 3113-7500  
[www.spurbanismo.sp.gov.br](http://www.spurbanismo.sp.gov.br)

### 3. Coordenador Líder da Oferta Pública

BB Banco de Investimento S.A.  
Rua Senador Dantas nº 105, 36º andar  
Rio de Janeiro - RJ  
At.: Sr. Antonio Jose Magalhães de Oliveira Tel.: (21) 3808-3625  
Fax: (21) 3808-3625  
[www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica)

### 4. Consultores Legais do Emissor

**Procuradoria Geral do Município (PGM)**  
At.: Gabinete  
Rua Maria Paula, 270 - CEP. 01319-000  
(11) 3396-1600  
[pgmgab@prefeitura.sp.gov.br](mailto:pgmgab@prefeitura.sp.gov.br)

### 5. Agente Fiscalizador

Caixa Econômica Federal  
Av. Paulista, 2300, 11º andar  
São Paulo-SP  
At.: Antonio Marsura  
Tel: (11) 3475-2574  
Fax.: (11) 3241-5551

Os investidores que desejarem obter maiores informações sobre o Prospecto deverão dirigir-se aos endereços anteriormente mencionados ou nos *websites*:

(i) [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) – neste website acessar "Registros de Ofertas Públicas" – "CEPAC", depois "REGISTRO DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS PARA NEGOCIAÇÃO DE CEPAC CONCEDIDO", depois "PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO" na Operação Urbana Consorciada Água Branca, depois "PROSPECTO ATUALIZADO";

(ii) [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) – em tal página, em "MERCADOS" acessar "Outros Títulos", após "CEPAC", após "Água Branca" e posteriormente acessar "Prospecto";

(iii) [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac) - neste website acessar "Operação Urbana Consorciada Água Branca" e depois "Prospecto da Operação Urbana Consorciada - Em análise/CVM";

(iv) [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica) - neste website acessar "Outros Prospectos" e depois "CEPAC - Prospecto da Operação Urbana Água Branca".

Informações adicionais sobre o registro da Operação Urbana Consorciada Água Branca poderão ser obtidas na sede da São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo, na Rua São Bento nº 405, 16º andar, São Paulo – SP, endereço da CVM: Rua Sete de Setembro, 111, 30º andar, Centro, Rio de Janeiro-RJ, ou Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, Bela Vista, São Paulo.

## SUMÁRIO

Este sumário foi elaborado com base nas informações constantes do presente Prospecto.

### **Características Básicas da Operação Urbana Consorciada Água Branca**

Emissora: Prefeitura do Município de São Paulo, sob coordenação da SP-Urbanismo

Distribuição dos CEPAC: os CEPAC podem ser colocados pública ou privadamente, as distribuições públicas dependem do prévio registro junto à CVM mediante a apresentação de Suplemento ao Prospecto e serão realizadas mediante 1 (um) ou mais leilões públicos a se realizar em Mercado de Balcão Organizado administrado pela BM&FBOVESPA para financiamento das Intervenções a que se destinam. Os CEPAC (vide pág. 36) serão colocados privadamente quando forem utilizados diretamente para pagamento de obras e desapropriações previstas nas Intervenções a que se destinam, bem como para o oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a instituições financeiras para custeio das referidas Intervenções

Quantidade de CEPAC a serem emitidos: Até 2.190.000 , sendo 1.605.00 CEPAC-R e 585.000 CEPAC-nR(Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013)

Valor unitário mínimo inicial dos CEPAC: R\$ 1.548,00 para CEPAC-R e R\$ 1.769,00 para CEPAC-nR em conformidade com o Comunicado de fls.907

Contas Vinculadas: os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC são vinculados ao financiamento das Intervenções, devendo tais recursos ser mantidos na Contas Vinculadas.

Custo estimado da Operação Urbana Consorciada Água Branca:	R\$ 4.954.358.938,18 , superior em R\$1.359.889.509,79 ao valor total de venda dos CEPAC pelo seu valor mínimo. Poderá ser necessário o aporte de recursos da PMSP para a consecução de todas as intervenções previstas , representando risco ao investidor conforme seção Fatores de Risco de Insuficiência de Recursos a fls.50 deste prospecto.
Prazo estimado da Operação Urbana Consorciada Água Branca:	12 anos
Bancos em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC:	Caixa Econômica Federal.
Agente Fiscalizador:	Caixa Econômica Federal (vide pág. 867)
Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Branca:	SP-URBANISMO (vide pág. 108)
Natureza dos CEPAC:	valor mobiliário utilizado como meio de pagamento de Contrapartida de Outorga Onerosa de Direitos Urbanísticos Adicionais. Os CEPAC não representam direito de crédito contra a PMSP ou a SP-Urbanismo
Escrituração dos CEPAC:	Banco do Brasil (vide pág. 859)
Negociação:	os CEPAC serão admitidos à negociação no mercado de balcão organizado BM&FBOVESPA Uma vez alienados em leilão patrocinado pela Prefeitura do Município de São Paulo, os CEPAC poderão ser livremente negociados no mercado secundário até o momento em que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da Operação Urbana

## Consorticiada

Equivalência dos CEPAC:

cada CEPAC conferirá ao seu titular os Direitos Urbanísticos Adicionais de acordo com a seguinte tabela:

Tabela de equivalência dos Cepac:

A distribuição dos Estoques por setor tem como objetivo evitar a concentração de adensamento construtivo e seu somatório corresponde ao Estoque total. Os Estoques têm como objetivo principal garantir a qualidade urbanística da Operação Urbana. Os Estoques de m<sup>2</sup> constam da Lei da Operação Urbana(fl's 84 e 85).

Distribuições:

A PMSP fará distribuições de CEPAC para financiar as intervenções (vide pág. 69) previstas em lei e nos licenciamentos da Operação Urbana Consorticiada, até o limite do consumo do estoque de m<sup>2</sup> e também até o limite da quantidade máxima de CEPAC prevista no art.40 da lei 15.893/2013. A Operação Urbana Consorticiada terá, portanto, várias Distribuições de CEPAC(vide pág. 36), cada qual podendo ser objeto de um ou mais leilões

Novas Distribuições:

uma nova Distribuição de CEPAC somente pode ser feita pelo Município de São Paulo para financiar nova Intervenção ou grupo de Intervenções se (i) quando for concluída a intervenção ou grupo de intervenções anterior; (ii) após terem sido distribuídos os CEPAC da distribuição anterior ou ter-se encerrado o respectivo prazo de distribuição; ou; (iii) tenham sido comprovadamente assegurados, por meio de depósito na conta vinculada, os recursos necessários à conclusão da intervenção ou grupo de intervenções anterior.

Fiscalização:

a CEF será responsável por fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC exclusivamente nas Intervenções das Operações Urbanas Consorticiadas, bem como

acompanhar o andamento das referidas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ao mercado(vide pág. 27).

O Grupo de Gestão o Grupo de Gestão (vide pág. 82) será coordenado pela SMDU e terá a atribuição principal de definir e acompanhar o Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca(vide pág. 25)

A SP-URBANISMO a SP-URBANISMO atuará como coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Branca, sendo responsável, entre outras coisas, pela implementação do cronograma de Intervenções(vide pág.80 e 81) e pelo controle de emissão e abatimento de CEPAC e da área adicional construída, bem como o órgão responsável pela análise, acompanhamento e prestação de esclarecimentos técnicos sobre a Operação Urbana Consorciada Água Branca sendo, ainda, o órgão responsável pela divulgação das condições específicas de cada Distribuição de CEPAC, tais como quantidade de CEPAC, preço e intervenções a que se referem.

*Websites* em que estão disponíveis as informações contidas no Prospecto :

Vide página 17 deste Prospecto

Lei Aplicável:

Vide Seção “Operação Urbana Consorciada Água Branca – Resumo da Legislação Vigente - pág.108”.

Público Alvo

A presente operação destina-se a qualquer tipo de investidor, não havendo restrições específicas, sendo recomendado a leitura da seção “Fatores de Risco” deste prospecto(vide pág.42).

## **Operação Urbana Consorciada**

Uma Operação Urbana Consorciada envolve um conjunto de Intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em área específica, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. O Município define, por lei, um perímetro urbano que serão aplicados instrumentos urbanos, em que é estabelecido um programa de obras e desapropriações para a região, contando com a participação da sociedade civil, visando melhorar a qualidade de vida da área, solucionar problemas sociais, valorizar os imóveis, organizar os meios de transporte local, e beneficiar o meio ambiente.

A Operação Urbana Consorciada Água Branca é uma das várias Operações Urbanas Consorciadas previstas no Plano Diretor.

## **Operação Urbana Consorciada Água Branca**

O Município de São Paulo, assim como qualquer outro município, possui limites de construção e regras de uso e ocupação do solo.

Na forma autorizada pelo Estatuto da Cidade, os municípios podem outorgar onerosamente um direito de construir área (em m<sup>2</sup>) acima dos limites básicos estabelecidos na legislação municipal. Assim, mediante pagamento, o interessado adquire o direito de aumentar a área de construção, ou pode ainda modificar o uso do imóvel, sempre de acordo com regras pré-estabelecidas em legislação específica, entre outros.

Para os imóveis contidos no perímetro de uma Operação Urbana Consorciada, essa outorga onerosa do direito adicional de construção somente pode ser paga, pelo interessado, por meio de CEPAC (vide pág. 36), não se admitindo qualquer outra Contrapartida (como, por exemplo, moeda corrente). Para a Operação Urbana Consorciada Água Branca, a Outorga Onerosa somente poderá ser efetuada, nos termos da Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995 (vide pág. 740), para os processos de adesão à Operação Urbana Água Branca protocolados até a data de publicação de sua revogação, podendo os interessados optar pela análise integral nos termos da nova Lei nº 15.893/2013 (vide pág. 746), desde que se manifestem expressamente dentro do prazo de 90 dias a partir da data de publicação desta lei.

Os recursos obtidos pelo Município com a alienação de CEPAC devem obrigatoriamente ser utilizados nas Intervenções previstas na mesma Operação Urbana Consorciada.

Desta forma, o Município obtém os recursos para financiar as Intervenções da área da Operação Urbana Consorciada sem aumento de seu endividamento. Além disso, oferece-se ao mercado imobiliário a oportunidade de adquirir Direitos Urbanísticos Adicionais para atendimento de suas necessidades antes mesmo da realização das Intervenções que, em tese, gerarão uma valorização dos imóveis do perímetro urbano respectivo, e conseqüentemente, desses próprios direitos.

### **Quantidade Limitada de CEPAC**

Para a Operação Urbana Consorciada Água Branca estabeleceu-se um limite máximo de 2.190.000 CEPAC (Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013) a serem emitidos, sendo 1.605.00 CEPAC-R e 585.000 CEPAC-nR, para um Estoque máximo, na época da promulgação da Lei, de 1.850.000m<sup>2</sup> de área disponível para construção acima dos limites estabelecidos por lei, sendo 1.350.000 m<sup>2</sup> para uso residencial[ dentro destes um máximo de 675.000 m<sup>2</sup> para uso residencial não correspondentes a unidades habitacionais incentivadas] e 500.000 m<sup>2</sup> para outros usos.

A Operação Urbana Consorciada Água Branca é dividida em 09 (nove) Setores, alguns destes com seus respectivos Subsetores, cada qual com um limite de metros quadrados adicionais que poderão ser utilizados como Direitos Urbanísticos Adicionais. Portanto, não obstante os CEPAC sejam os mesmos, e possam ser utilizados em qualquer área contida no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca (obedecida a tabela de conversão entre CEPAC e benefícios para cada subsetor, vide pág 84), tão logo seja atingido o limite de um determinado setor, os CEPAC somente poderão ser utilizados em imóveis localizados nos demais setores, o que acentua a referida escassez para regiões em que a demanda, hoje, já se mostre elevada.

### **Outras Características dos CEPAC**

Os CEPAC são valores mobiliários, conforme estabelecido na Instrução CVM 401 e decisão proferida pelo Colegiado da CVM em 28 de agosto de 2003, e sua

distribuição pública está sujeita ao atendimento das determinações contidas nesta Instrução.

A Prefeitura do Município de São Paulo editou o Decreto nº55.392, de 12 de agosto de 2014, que além de atender às exigências da Instrução CVM 401, regulamenta a emissão dos títulos, as responsabilidades pelo acompanhamento das Operação Urbana Consorciada Água Branca, e indica a forma de exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC.

### **Utilização dos CEPAC**

O interessado poderá utilizar os CEPAC como pagamento de Contrapartida em um projeto de construção apresentado à Prefeitura do Município de São Paulo, ou simplesmente vincular os direitos conferidos pelo CEPAC a um lote. Neste último caso, ao imóvel beneficiado ficam garantidos, no futuro, direitos urbanísticos adicionais. Desta forma, o interessado garante o exercício desses direitos antes de esgotado o Estoque (em metros quadrados) do respectivo setor da Operação Urbana Consorciada Água Branca, mesmo que não tenha a intenção de iniciar seu projeto imediatamente.

A vinculação e conseqüente utilização dos estoques obedecerá regras específicas para a Operação Urbana Consorciada Água Branca em função do uso pretendido. A Lei 15.893/13 introduziu no uso residencial a tipologia habitacional incentivada, correspondente a unidades com no mínimo 45 m<sup>2</sup> e no máximo 50m<sup>2</sup> de área útil e até um banheiro e uma vaga de garagem. Para esta tipologia ficam reservados no mínimo 675.000 m<sup>2</sup> dos 1.350.000 m<sup>2</sup> destinados ao uso residencial, que estarão sempre disponíveis para vinculação.

A vinculação para as demais tipologias, residenciais ou não, fica condicionada à prévia ou concomitante vinculação para uso habitacional incentivado, na razão de 1 para 3, ou seja, a cada 1m<sup>2</sup> vinculado para uso habitacional incentivado, libera-se a vinculação de 3 m<sup>2</sup> para os demais usos.

## **Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca**

A Operação Urbana Consorciada Água Branca prevê as seguintes Intervenções:

- obras de drenagem dos Córregos Água Preta e Sumaré;
- construção de, no mínimo, 630 (seiscentas e trinta) unidades habitacionais de interesse social, dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada, com atendimento preferencial dos moradores das Favelas Aldeinha e do Sapo, incluindo a aquisição de terras para esta produção;
- prolongamento da Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Rua Santa Marina, conexões do referido prolongamento com a Rua Guaicurus, abertura de novas ligações entre as Avenidas Francisco Matarazzo e Auro Soares de Moura Andrade, além de melhoramentos urbanísticos e novas conexões entre a Avenida Francisco Matarazzo e a Rua Tagipuru, demarcados no Mapa IV, Plano de Melhoramentos Públicos;
- reforma e requalificação do Conjunto Habitacional Água Branca, do Conjunto PROVER Água Branca, do conjunto FUNAPS Água Branca e do conjunto Vila Dignidade, demarcados no Mapa IV, Plano de Melhoramentos Públicos, incluídos os equipamentos públicos necessários;
- extensão da Avenida Pompeia até Avenida Auro de Moura Andrade.
- aquisição de terras e produção de Habitações de Interesse Social no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, sendo prioritário o reassentamento das famílias atingidas pelas obras previstas no programa de intervenções no perímetro da Operação Urbana Consorciada, atendendo até 5.000 (cinco mil) famílias;
- reurbanização de favelas no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, observado o limite mínimo estabelecido no “caput” do art. 12 , da Lei 15.893/13, conforme Quadro IC, anexo desta lei;
- implantação de equipamentos sociais e urbanos necessários ao adensamento da região, sendo no mínimo 10 (dez) centros de educação infantil, 2 (duas) escolas municipais de educação infantil, 4 (quatro) escolas municipais de ensino fundamental, 1 (uma) escola de ensino médio, 2 (duas) unidades básicas de saúde e 1 (uma) unidade básica de saúde com assistência médica ambulatorial, conforme Quadro IB, anexo da Lei 15.893/13;
- execução de melhoramentos públicos, sinalização de vias, enterramentos de redes e outros dispositivos estabelecidos no Mapa IV e melhoramentos viários descritos no Quadro IA e IB, anexos da Lei 15.893/13;
- execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes, tais como reservatórios contra cheias, sistemas de

bombeamentos e dispositivos diversos, na área da Operação Urbana Consorciada;

- ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo, preferencialmente por modos não poluentes e por meio de corredores de ônibus ou outros modais;
- levantamento do patrimônio cultural no perímetro da Operação Urbana Consorciada, incluindo os bens de natureza material e imaterial;
- interligação de corredor viário da Zona Noroeste da cidade com os corredores existentes na área da Operação, incluindo a infraestrutura para transporte coletivo e melhoramentos necessários, via corredor exclusivo para ônibus ou outros modais;
- implementação dos programas, ações e demais exigências impostas no licenciamento ambiental da Operação Urbana Consorciada e de seu programa de intervenções, inclusive a elaboração de plano de educação ambiental destinado à sensibilização da coletividade quanto às questões ambientais, sua organização e participação na defesa do meio ambiente, excetuadas as medidas de mitigação e de remediação de passivos ambientais de áreas particulares;
- obras de transposições em desnível das ferrovias existentes, para meios não motorizados, exceções feitas aos equipamentos motorizados de utilização por pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida;
- execução de alças de acesso da Avenida Presidente Castelo Branco à Ponte Júlio de Mesquita Neto ao sul do Rio Tietê e alça de acesso da Avenida Otaviano Alves de Lima à ponte citada e conexão com a Avenida José Papaterra Limongi.

Cabe ao Grupo de Gestão (vide pág. 82) da Operação Urbana Consorciada Água Branca a definição do Plano de Prioridades para a implementação do Programa de Intervenções.

Vale lembrar que cada Intervenção, ou conjunto de Intervenções, será objeto de Distribuição específica de CEPAC, quando será possível indicar as datas previstas e os custos correspondentes para sua execução.

A Lei 15.893/13 inovou em relação às demais operações urbanas consorciadas ao limitar os benefícios que podem ser adquiridos com os CEPAC- R e CEPAC-nR apenas ao potencial adicional de construção, ou seja, mudanças de uso e demais parâmetros urbanísticos não serão permitidos, A lei prevê, também, alguns incentivos em seus artigos 25 a 32.

É importante destacar que as estimativas da PMSP e da SP-Urbanismo podem não se confirmar diante dos elementos concretos colhidos quando da elaboração dos projetos, realização das licitações e das desapropriações necessárias, devendo os custos das Intervenções ser detalhados nos respectivos Suplementos.

Vale lembrar que a Operação Urbana Consorciada Água Branca tem um prazo estimado de 15 anos para que seja concluída. As datas de início e término das Intervenções dependem de diversos fatores, tais como o encerramento de procedimentos licitatórios e de processos de desapropriação, alienação dos CEPAC com ingresso dos recursos necessários, ajustes de projetos por conta de fatos imprevistos quando do início da execução das Intervenções, etc., razão pela qual as características das Intervenções serão detalhadas nos respectivos Suplementos (artigo 14 da Instrução CVM 401/03).

Os documentos referentes às Intervenções, inclusive os Editais de licitação para contratação das obras e cópias dos decretos expropriatórios, poderão ser consultados na sede da SP-Urbanismo, sito à Rua São Bento, nº 405, 16º andar, Centro, São Paulo – SP e na SP-Obras, sito Praça do Patriarca 96 - São Paulo – SP.

### **Divulgação de Informações da Operação Urbana Consorciada Água Branca**

A cada 3 (três) meses a SP-Urbanismo divulgará no Portal da Prefeitura de São Paulo na internet, desde a primeira distribuição de CEPAC, além de outras informações que entender relevantes, (i) balancete contendo as receitas e despesas da Operação Urbana Consorciada Água Branca; (ii) a quantidade total de CEPAC emitidos; (iii) a quantidade de CEPAC utilizados diretamente no pagamento de desapropriações e obras; e (iv) a quantidade de CEPAC

convertidos em direito de construir além do Potencial de determinado imóvel bem como as demais informações previstas no inciso I, art. 7º da instrução CVM nº 401. A SP-Urbanismo também comunicará e divulgará a existência de estudos, projetos de lei e quaisquer outras iniciativas que possam modificar o plano diretor, aspectos da operação ou qualquer ato ou fato relevante relativo às operações de CEPAC, conforme incisos II e III do art.7º da Instrução CVM nº 401.

Todas estas informações estão disponíveis no site: [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac) - neste website acessar "CEPAC" e depois "Operação Urbana Consorciada Água Branca"

### **Declaração de Inadequação**

Não existe inadequação a qualquer tipo de investidor.

### **Percentuais Mínimos de distribuição parcial de CEPAC**

Não existe previsão legal para o estabelecimento de percentuais mínimos de distribuição parcial de CEPAC.

### **Outras Formas de Captação para financiamento da Operação Urbana Água Branca**

A lei 15.893/2013 prevê no art. 70 que as propostas de adesão à antiga Operação Urbana Água Branca apresentadas até a data de sua publicação serão analisadas e decididas de acordo com os procedimentos estabelecidos na lei 11.774/95. Assim, as propostas aprovadas resultarão na arrecadação de recursos na forma de outorga onerosa que se somarão ao saldo dos recursos existentes até então arrecadados na forma prevista na lei 11.774/95 e deverão financiar as intervenções previstas no art. 8º da lei 15.893/13. O saldo porventura existente após a execução das intervenções previstas no art. 8º da lei 15.893/13 poderá ser utilizado nas intervenções previstas no art.º da lei 15.893/13.

## OPERAÇÕES URBANAS

### Introdução

Operação Urbana Consorciada, originalmente denominada Operação Urbana, é um instrumento urbanístico que excepciona a Lei de Uso e Ocupação do Solo e é utilizada para requalificar uma área da cidade ou para implantar e/ou ampliar infra-estruturas urbanas, por meio de Intervenções onde haja interesse imobiliário com demanda acima dos limites estabelecidos pela legislação urbanística. Permite à municipalidade outorgar, de forma onerosa, Direitos Urbanísticos Adicionais a uma área urbana delimitada. A Operação Urbana autoriza o Poder Público Municipal a conceder, dentro de um perímetro definido em lei própria, índices e parâmetros urbanísticos adicionais àqueles previstos na legislação ordinária de uso e ocupação do solo, em troca de Contrapartida a ser paga pelo interessado.

Cada Operação Urbana é criada por meio de lei específica, sujeita à aprovação por quorum qualificado pela Câmara Municipal (aprovação por um mínimo de três quintos dos vereadores). A lei autorizativa descreve o perímetro da Operação Urbana, confere direitos e responsabilidades às partes envolvidas, define os critérios de financiamento da Operação Urbana e estabelece um Programa de Investimentos que serão custeadas com as Contrapartidas. Os recursos advindos das Contrapartidas são depositados em contas bancárias vinculadas a cada Operação Urbana, não se confundindo, portanto, com o caixa geral da prefeitura e devem, obrigatoriamente, ser aplicados nas Intervenções dentro dos limites estabelecidos na própria lei.

Os recursos serão aplicados em caderneta de poupança ou em fundos de rendimentos lastreados em títulos públicos, de perfil conservador, com meta de rentabilidade de 100% do CDI, em semelhança aos fundos oferecidos pelo mercado financeiro para outros entes públicos, respeitando-se as regras previstas na legislação e as normas exaradas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Estes recursos são fiscalizados pela Caixa Econômica Federal e depositados em contas vinculadas de titularidade da PMSP, e quando necessário, transferidos para contas vinculadas da SP-Urbanismo, SP-Obras, ou conforme acordos celebrados com outros Órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, dos diversos Entes, objetivando a execução das intervenções.

As Operações Urbanas têm origem no conceito de "solo-criado", desenvolvido por urbanistas a partir de meados da década de 70. O solo criado pressupõe a existência de um Coeficiente de Aproveitamento, de maneira a eliminar as diferenças econômicas entre regiões que o Zoneamento instituiu. A partir desse

coeficiente – originalmente equivalente a uma vez a área do terreno – aquilo que fosse construído a mais seria considerado solo criado.

As diretrizes gerais da política urbana constantes do Estatuto da Cidade e relacionadas às Operações Urbanas Consorciadas são as seguintes:

- cooperação entre os diferentes níveis de governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade;
- ordenação e controle do uso do solo;
- justa distribuição de benefícios e ônus;
- adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos;
- recuperação dos investimentos do Poder Público; e
- igualdade de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos.

Nesse sentido, qualquer Operação Urbana Consorciada envolve os seguintes aspectos principais, a saber: necessidade de sua criação por meio de Lei Municipal específica, com definição da área atingida, a especificação do plano de Operação Urbana Consorciada contendo o programa básico de ocupação, o programa de atendimento econômico e social da população diretamente afetada, sua finalidade, o estudo técnico do impacto de vizinhança, a contrapartida a ser exigida do proprietário que se beneficiar da Operação Urbana Consorciada, as regras para as alterações dos índices de loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, regularizações de imóveis, com a emissão de CEPAC, e a forma de controle da operação compartilhado com representantes da sociedade civil.

No Brasil, o instrumento “Operações Urbanas” surge como proposta nos anos 80, e pela primeira vez é incluído no projeto de lei do Plano Diretor de São Paulo em 1985, já com o duplo objetivo de promover mudanças estruturais em certas áreas da cidade e mobilizar recursos privados para tal (“*Estatuto da Cidade – Guia para implementação pelos Municípios e Cidadãos*”, Mesa da Câmara dos Deputados, 51<sup>a</sup> Legislatura, 3<sup>a</sup> Sessão Legislativa, 2001, Realização Instituto Polis, pg. 82).

Em São Paulo, desde 1991 foram aprovadas cinco Operações Urbanas, quais sejam:

- Operação Urbana Anhangabaú;
- Operação Urbana Faria Lima;
- Operação Urbana Água Branca;

- Operação Urbana Centro; e
- Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Até a entrada em vigor do Estatuto da Cidade, a engenharia financeira das Operações Urbanas previa o pagamento dos Direitos Urbanísticos Adicionais na forma autorizada em cada lei autorizativa de Operação Urbana, no momento da aprovação do empreendimento. Exigia-se que o interessado fosse detentor de um lote e que contemplasse um projeto do empreendimento. O interessado dava entrada a esse projeto nos órgãos de aprovação da Prefeitura, era feito o cálculo da Contrapartida para aquisição dos Direitos Urbanísticos Adicionais e, no momento da aprovação, pagava, em dinheiro ou obra, dependendo da situação, o valor correspondente aos benefícios outorgados pela municipalidade. Para a Prefeitura, significa dizer que os valores das Contrapartidas, quando pagas em dinheiro, entravam na conta vinculada a cada Operação Urbana somente na medida em que os projetos eram aprovados tornando a execução de cada Intervenção prevista na lei específica um processo dependente da aprovação de muitos projetos e pagamento das respectivas Contrapartidas (quando envolvendo Outorga Onerosa de Direitos Urbanísticos Adicionais), implicando em um processo longo e complexo. Para a cidade, significa dizer que o perímetro da Operação Urbana sofria todo o impacto de empreendimentos que se instalavam muito antes que as obras de infra-estrutura necessárias para absorver o aporte de área adicional de construção que a lei outorga.

Com a adoção dos CEPAC, a municipalidade pretende antecipar os recursos e executar previamente as obras de infra-estruturas necessárias para absorver a demanda por Direitos Urbanísticos Adicionais.

Estão em andamento, também, estudos para a implantação de outras Operações Urbanas Consorciadas, a saber:, Móoca-Vila Carioca, Arco Tietê e Rio Verde Jacu.

### **Operação Urbana Anhangabaú**

Essa Operação Urbana foi aprovada pela Lei 11.090/91, com prazo de 3 anos, e visava, prioritariamente, a captação de recursos para finalizar as obras do Vale do Anhangabaú, iniciadas na gestão anterior.

Essa Operação Urbana se extinguiu no prazo previsto na própria lei.

## **Operação Urbana Faria Lima**

A Operação Urbana Faria Lima foi originalmente instituída pela Lei 11.732/95 sobre uma área já urbanizada onde havia elevado interesse imobiliário. Os resultados financeiros durante seu período de vigência, conforme informado pela SP Urbanismo, alcançaram R\$420.487.635,64. Dos estoques de área adicional de construção de 2.250.000m<sup>2</sup> inicialmente previstos, sendo 1.250.000m<sup>2</sup> para a área diretamente beneficiada e 1.000.000m<sup>2</sup> para a área indiretamente beneficiada, foram consumidos 940.000m<sup>2</sup> que representaram as áreas adicionais utilizadas nos empreendimentos aprovados até da promulgação da lei 13.769 de 26 de janeiro de 2004 que substituiu a lei 11.732/95.

De maneira geral, a lei 13.769/04 manteve o disposto na lei 11.732/95, alterando apenas os aspectos relacionados à lógica de aplicação dos CEPAC para efeito de outorga de direitos urbanísticos adicionais. As áreas indiretamente e diretamente beneficiadas foram substituídas por 4 setores ( Setor 1 - Pinheiros; Setor 2- Faria Lima; Setor 3- Helio Pelegrino e Setor 4- Olimpíadas, que foram subdivididos em 18 subsetores). Foi adotada uma tabela de conversão de CEPAC em metros quadrados adicionais de construção e para alteração de usos e parâmetros urbanísticos. Foram mantidos também os estoques totais de área adicional de construção de 2.250.000m<sup>2</sup> que foram redistribuídos pelos quatro setores, e por uso residencial e de comércio e serviços, dos quais foram descontados 940.000m<sup>2</sup> já consumidos, restando portanto 1.281.908,54m<sup>2</sup>, uma vez que no intervalo entre a publicação e regulamentação da lei foram consumidos 28.091,46m<sup>2</sup> por meio de outorga onerosa. Para absorver esse estoque de área adicional de construção foi prevista na lei a emissão de 650.000 CEPAC a um valor mínimo de R\$1.100,00.

*Sobreveio a Lei nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011, aumentando para 1.000.000 (um milhão) de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC (“CEPAC”), no valor unitário mínimo de R\$ 1.538,00, face ao estoque ainda vigente na Operação e não consumido, mesmo que convertido todos os CEPAC em circulação.*

A principal Intervenção prevista – e já executada – nessa Operação Urbana foi o prolongamento da Avenida Faria Lima. Desde então, foram iniciadas outras Intervenções para absorver o impacto do Potencial Construtivo Adicional que a lei outorga (cruzamentos em desnível da Avenida Faria Lima com as Avenidas Rebouças e Cidade Jardim; alargamento da Rua Funchal; prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino; *Boulevard* Juscelino Kubitschek), e de requalificação urbana (Largo da Batata).

## **Operação Urbana Água Branca**

Vide seção “Operação Urbana Consorciada Água Branca”

### **Operação Urbana Centro**

Esta Operação Urbana possui motivações distintas das demais Operações Urbanas.

A Lei nº 12.349/97 que instituiu a Operação Urbana Centro, delimita uma área totalmente urbanizada e consolidada que, basicamente, corresponde ao centro histórico de São Paulo. Foi concebida com o intuito de recuperar, redinamizar e requalificar a área central da cidade. Partiu do conceito de que era essencial repovoar o centro para recuperá-lo. Assim, foram estimulados o uso residencial, hoteleiro e de estacionamento. Para tanto, a lei prevê muito mais a criação de estímulos do que execução de Intervenções financiadas com Contrapartidas.

Particularmente, um de seus instrumentos, denominado transferência de potencial construtivo, gerou uma Ação Direta de Inconstitucionalidade por parte do Ministério Público Estadual. Esse instrumento permitia que os proprietários de imóveis tombados, aos quais não era permitido adicional de construção por se constituírem como patrimônio histórico, pudessem, de forma onerosa, transferir esse adicional para outro lote em outra área da cidade. Esses recursos deveriam ser obrigatoriamente aplicados em obras de recuperação do imóvel tombado, com controle dos órgãos públicos. Entretanto, foi interposta pelo Ministério Público Estadual uma Ação Direta de Inconstitucionalidade, já transitada em julgado, que proibiu, em particular, a utilização desse instrumento.

### **Operação Urbana Consorciada Água Espraiada**

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi criada pela Lei 13.260 de 28 de dezembro de 2001 (alterada pela Lei nº 15.419, de 22 de julho de 2011) e regulamentada pelo Decreto nº 53.364, de 17 de agosto de 2012.

A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Avenida Jornalista Roberto Marinho, de interligação entre a Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros) e a Rodovia dos Imigrantes.

Assim, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada abrange os bairros do entorno do córrego de mesmo nome, na zona sul de São Paulo. O projeto prolonga a Avenida Jornalista Roberto Marinho (antigamente conhecida como avenida Água Espraiada) até a Rodovia dos Imigrantes, além de revitalizar a região com a criação de espaços públicos de lazer e esportes.

As principais Intervenções previstas na lei são:

- prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho a partir da Avenida Lino de Moraes Leme até a Rodovia dos Imigrantes, numa extensão de aproximadamente 4,5 quilômetros;
- abertura de duas vias laterais (uma de cada lado) à Avenida Jornalista Roberto Marinho no trecho já executado, desde a Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini até a Avenida Washington Luis, para distribuição do tráfego local;
- duas novas pontes estaiadas sobre o rio Pinheiros ligando, a pista sul da Avenida Marginal Pinheiros e o bairro do Morumbi à Avenida Jornalista Roberto Marinho;
- prolongamento da Avenida Chucri Zaidan até a Avenida João Dias;
- construção de passagens em desnível nos cruzamentos da Avenida Jornalista Roberto Marinho com as Avenidas Pedro Bueno, Santo Amaro e Hélio Lobo, e com as ruas Guaraiuva, Nova Iorque, Vitoriana, Franklin Magalhães e George Corbisier;
- implantação de passarelas de pedestres;
- Construção de Habitação de Interesse Social – HIS destinadas ao reassentamento de famílias moradoras de favelas atingidas pelas intervenções;
- Implantação de Sistemas de áreas verdes e de espaços públicos;

A Prefeitura do Município de São Paulo implementou a primeira Distribuição de CEPAC, da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, em julho de 2004.

Com essa Distribuição foi autorizada a colocação de até 660.468 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$198.140.000,00. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: construção de Pontes sobre o Rio Pinheiros e Habitações de Interesse Social-HIS.

A segunda Distribuição foi autorizada em janeiro de 2007, para a colocação de até 317.781 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$95.334.300,00. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: continuação da construção das Pontes sobre o Rio Pinheiros e Habitações de Interesse Social-HIS.

A terceira Distribuição foi autorizada em janeiro de 2008 para a colocação de até 186.740 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$56.022.000,00. A Intervenção objeto do registro de distribuição foi a complementação dos recursos necessários para as Habitações de Interesse Social-HIS.

A quarta Distribuição foi autorizada em setembro de 2008 para colocação de até 1.201.841 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$360.552.300,00. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: construção de unidades de Habitação de Interesse Social, projetos e obras de implantação de vias locais nos setores Brooklin e Jabaquara, prolongamento da av. Jornalista Roberto Marinho e obras de extensão até a av. Pedro Bueno, implantação de áreas verdes, implantação de sistema de transporte coletivo nos setores Chucri Zaidan e Brooklin, implantação de sistema de drenagem no setor Chucri Zaidan e aquisição/desapropriação de terrenos.

A 5ª Distribuição de CEPAC, foi autorizada em 09, de fevereiro de 2012, para a colocação de 1.719.339 de CEPAC, ao valor mínimo de R\$ 460,00, totalizando R\$ 790.895.940,00. As intervenções objeto do registro foram: i) Conclusão e adequação da av. Água Espraiada (atual avenida jorn. Roberto Marinho) e His; ii) Parque Chuvisco; iii) Sistema de transporte coletivo av. Luis Carlos Berrini; iv). Sistema de drenagem na bacia Cordeiro – Americanópolis; v) Desapropriações e vi) Prolongamento da avenida Chucri Zaidan e ponte Burle Marx.

## **CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC**

Os CEPAC, quando destinados à distribuição pública, são valores mobiliários com a finalidade de permitir ao município emissor securitizar o direito adicional de construir, de modificar uso, e/ou excepcionalizar outros parâmetros urbanísticos no âmbito de uma Operação Urbana Consorciada. Ressalte-se que, no caso da Operação Urbana Consorciada Água Branca, é previsto a utilização dos CEPAC apenas para aquisição do direito adicional de construir.

### **Lógica da Operação Urbana Consorciada e do CEPAC**

O plano diretor de um Município pode fixar áreas nas quais os Direitos Urbanísticos Adicionais poderão ser exercidos, mediante Contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, o que se denomina Outorga Onerosa do direito de construir ou modificar o uso do solo.

O Município cria, por meio de lei, uma Operação Urbana Consorciada, que é o conjunto de instrumentos coordenados pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar na área específica transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

A mesma lei que cria a Operação Urbana Consorciada deve prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de CEPAC, que podem ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras e desapropriações necessárias à própria operação.

Os CEPAC são utilizados no pagamento dos Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados onerosamente pela municipalidade. Cada CEPAC pode ser utilizado: (i) como área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada; (ii) como uso não previsto pela legislação ordinária de uso e ocupação do solo, respeitadas as determinações previstas na lei específica da Operação Urbana Consorciada; e (iii) como exceção aos demais parâmetros urbanísticos que supere as restrições impostas a cada zona pela lei de uso e ocupação do solo.

De acordo com a Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca, quaisquer interessados em construir acima dos limites básicos impostos pela legislação deverão obrigatoriamente adquirir CEPAC como meio de aquisição de Outorga Onerosa.

É limitada a quantidade de CEPAC que podem ser emitidos no âmbito de Operação Urbana Consorciada. Além disso, há Estoques máximos para utilização dos CEPAC em diversos setores e seus subsetores que abrangem a Operação Urbana Consorciada, ou seja, desta forma não haverá concentração por eventual utilização dos CEPAC em um único setor.

Uma vez esgotado o Estoque em determinado setor da Operação Urbana Consorciada, os CEPAC remanescentes ou em circulação somente poderão ser utilizados nos outros setores da mesma.

Após a utilização do Estoque de CEPAC emitidos no âmbito de determinada Operação Urbana Consorciada, não será mais possível construir acima dos limites básicos impostos pela legislação, ou modificar o uso dos imóveis, naquela área ou alterar qualquer outro parâmetro urbanístico.

Há vinculação expressa do emprego dos recursos obtidos com a alienação de CEPAC à realização das Intervenções (obra ou desapropriação, etc), previstas na própria lei da Operação Urbana Consorciada, não se podendo destinar os valores para quaisquer outros fins. Com a realização das Intervenções, pretende-se que ocorra a valorização da área da Operação Urbana Consorciada.

## **Ciclo do CEPAC**

O CEPAC é um valor mobiliário de livre circulação no mercado que serve como instrumento de arrecadação voluntária dos Municípios, para financiar Intervenções específicas no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas e que não configuram endividamento para o Poder Público municipal.

A municipalidade de São Paulo poderá realizar distribuições públicas ou privadas de CEPAC. Não poderão ser emitidos mais CEPAC do que o limite estabelecido pela lei que instituir cada Operação Urbana Consorciada. Para cada distribuição, será divulgado pela SP-Urbanismo (vide pág. 108) comunicado, contendo:

- a indicação da Operação Urbana Consorciada;
- indicação da Intervenção que será custeada com a distribuição dos CEPAC, ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPAC;
- o valor total da distribuição;
- o valor mínimo de cada CEPAC;
- a quantidade de CEPAC ofertada;
- a tabela de conversão; e
- outras informações relevantes.

Os CEPAC deverão ser alienados em leilão público, na forma que venha a ser determinada pela SP-Urbanismo, ou utilizados para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, relativos ao programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca, inclusive para adimplemento de obrigações decorrentes da utilização dos instrumentos previstos em lei, adotando-se como valor do CEPAC o preço de venda obtido no último leilão realizado, atualizado de acordo com o índice oficial da Prefeitura ou, na ausência deste, de outro a ser estabelecido em decreto. Em nenhuma hipótese o preço dos CEPAC será inferior ao valor mínimo de emissão previsto na lei específica que instituir a Operação Urbana Consorciada.

Caberá a SP-URBANISMO decidir pela colocação privada dos CEPAC, de acordo com a opção que se mostre mais vantajosa, na ocasião, para o custeio da Intervenção.

No pagamento de desapropriações necessárias às Intervenções da Operação Urbana Consorciada, os CEPAC somente poderão ser utilizados diretamente após a publicação do decreto expropriatório, a avaliação administrativa ou

judicial para determinação do valor do bem e a celebração de documento comprobatório da concordância do expropriado em receber a indenização, ou parte dela, em CEPAC.

As colocações públicas de CEPAC serão realizadas em bolsa de valores ou em entidades de mercado de balcão organizado, utilizando-se o sistema de distribuição de valores mobiliários a que se refere a Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme a Instrução CVM 401.

Os CEPAC, quando ofertados publicamente, serão objeto de um ou mais leilões a se realizar em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Cabe à SP-URBANISMO adotar providências necessárias para o controle das emissões, alienações, transferências, conversões dos benefícios, utilização direta em pagamento de obra ou das indenizações por desapropriações, podendo contratar terceiros para a escrituração dos certificados, bem como viabilizar a distribuição pública dos mesmos, na forma exigida pela CVM, podendo, de mesmo modo, contratar terceiros.

Para adquirir CEPAC não é preciso ser proprietário de terrenos, nem adquirir um imóvel na área da Operação Urbana Consorciada. Caso o titular dos CEPAC seja ou venha a ser proprietário de imóvel na área da Operação Urbana Consorciada, poderá, observados os Estoques, vinculá-los a seu terreno, aumentando, assim, a área disponível para construção (e, portanto, potencialmente o valor de seu imóvel) e/ou alterando os parâmetros de utilização de seu terreno.

A Prefeitura divulgará trimestralmente o Estoque de CEPAC disponível nas mãos do público, bem como a quantidade de CEPAC vinculados a cada setor/subsetor e por tipo de uso.

## **Utilização do CEPAC pelo interessado na Operação Urbana Consorciada Água Branca**

Aquele que tiver interesse em utilizar os benefícios conferidos pelo CEPAC deverá apresentar seu pedido de vinculação referente a terreno, com ou sem projeto, exclusivamente na SP-Urbanismo, conforme regras previstas na legislação municipal, ocasião em que será analisado e verificado o cálculo do valor da Contrapartida da Outorga Onerosa a ser paga em CEPAC.

O interessado, ao protocolar o pedido de vinculação dos CEPAC, informará a sua titularidade à SP-Urbanismo, que ao final da análise, emitirá a certidão de pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC.

Com o recebimento da referida certidão de pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, o interessado deverá apresentá-lo ao órgão da PMSP responsável pela expedição do competente alvará, conforme o caso.

Quando da emissão da certidão de pagamento de Outorga Onerosa, a SP-Urbanismo comunicará ao Banco Escriurador para que proceda ao cancelamento dos CEPAC utilizados, e atualizará os controles do Estoque da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que são periodicamente comunicados ao mercado.

### **Novas Distribuições de CEPAC**

Somente serão distribuídos CEPAC para custeio de novas Intervenções, no âmbito da mesma Operação Urbana Consorciada, quando:

- for concluída a Intervenção ou grupo de Intervenções anterior;
- tenham sido distribuídos os CEPAC da distribuição anterior ou ter encerrado o respectivo prazo de distribuição; ou
- tenham sido assegurados, comprovadamente por meio de depósito na Conta Vinculada, os recursos necessários à conclusão da Intervenção ou grupo de Intervenções anterior.

Caso tenha sido concluída a Intervenção ou grupo de Intervenções e remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPAC no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para outra Intervenção da mesma Operação Urbana Consorciada, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

Na apuração do valor total da Intervenção, ou conjunto de Intervenções, para efeito de cálculo da quantidade total de CEPAC que poderão ser distribuídos, deverão ser incluídas todas as respectivas despesas, devidamente comprovadas,

inclusive estudos, projetos e custos de administração próprios da Operação Urbana Consorciada.

## **FATORES DE RISCO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA**

*Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Prospecto e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir.*

### **Fatores de Risco de Natureza Jurídica**

i) A Operação Urbana Consorciada está relacionada a diversos contratos administrativos, muitas vezes com vários aditivos, podendo ocasionar a possibilidade de surgirem questionamentos administrativos, inclusive do Tribunal de Contas do Município-TCM, ou judiciais quanto à regularidade dos mesmos, possibilidade essa que pode, inclusive, gerar embargo e suspensão de obras em andamento, gerando efeitos negativos na valorização dos CEPAC.

ii) Na hipótese de a Operação Urbana ser declarada nula ou de ocorrer mudança na legislação urbanística que impeça a utilização dos CEPAC, os investidores adquirentes de CEPAC que não os vincularam a um terreno ou obra terão que ser indenizados pela Prefeitura, e, para isso, poderão ser obrigados a mover ações judiciais cujo pagamento estará sujeito aos trâmites de precatórios contra o Município de São Paulo.

iii) Existe a Ação Civil Pública (vide pág.98) , autos nº 0026856-85.2013.8.26.0053 - 4ª VFP , em que liminarmente foi determinado pelo juízo o bloqueio dos valores ainda não comprometidos existentes nas contas vinculadas da antiga Operação Urbana Água Branca visando garantir a execução das intervenções previstas na lei 11.774/95. Após a conclusão das intervenções prevista na Lei 11.774/95 é que, poderá ser aplicado estes recursos nas intervenções específicas previstas na lei 15.893/2013, de acordo com seu art. 8º. A Prefeitura do Município de São Paulo está tomando todas as medidas judiciais cabíveis para a solução definitiva desta demanda judicial, não havendo garantias sobre como e quando haverá a total liberação desses recursos.

### **Fatores de Risco Macroeconômicos**

A valorização dos CEPAC está diretamente relacionada ao preço dos imóveis praticado no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca. Eventuais modificações na conjuntura econômica que afetem o mercado imobiliário podem afetar a demanda por CEPAC e o seu respectivo preço.

Freqüentemente, o Governo Brasileiro intervém na economia do País, realizando, ocasionalmente, mudanças drásticas e repentinas nas suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido alterações nas taxas de juros, desvalorização na moeda, controle de câmbio, tarifas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como algumas condições macroeconômicas, causaram efeitos significativos na economia brasileira, assim como nos mercados financeiro, de capitais e imobiliário.

Adicionalmente, não há como prever por quanto tempo serão mantidas as atuais diretrizes das políticas econômica e monetária implementadas pelo atual Governo Federal.

A adoção de medidas, pelo Governo Federal, que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios imobiliários e os investimentos em CEPAC.

### **Fatores de Risco Setoriais**

O mercado imobiliário está sujeito a oscilações significativas de preços. Uma eventual desvalorização do mercado imobiliário poderá afetar a demanda por CEPAC e, conseqüentemente, seu preço.

Além de fatores externos, como os vistos acima, outros fatores intrínsecos ao setor imobiliário podem gerar-lhe oscilações, tais como alterações na legislação específica, criação ou alteração de leis sobre meio ambiente, ou medidas que afetem a escassez de financiamentos à habitação.

## Regulamentação Específica e Meio Ambiente

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação sobre construção e Zoneamento, que emana de diversas autoridades federais, estaduais e municipais e que afeta as atividades de aquisição de terrenos, incorporações e construções. O setor está sujeito também à regulamentação sobre crédito e proteção ao consumidor. As empresas que atuam no ramo imobiliário são obrigadas a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para suas atividades de incorporação, construção e comercialização, havendo a possibilidade de serem adotados novos regulamentos ou promulgadas novas leis, ou as leis ou os regulamentos serem interpretados de tal sorte a afetarem os resultados das operações dessas empresas.

As atividades das empresas do ramo também estão sujeitas à legislação e regulamentação brasileira federal, estadual e municipal do meio ambiente. Caso ocorra alteração na regulamentação relativa ao setor imobiliário, inclusive na regulamentação sobre o meio ambiente, as atividades e os resultados dessas empresas poderão ser afetados de maneira adversa. Tal cenário sugere oscilação para baixo dos preços praticados no mercado imobiliário, que, se ocorrer, poderá afetar a demanda por CEPAC e, conseqüentemente, seu preço.

## Financiamento Imobiliário

Os diferentes tipos de financiamentos bancários obtidos pelos consumidores para compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados através dos depósitos em caderneta de poupança. Com frequência, o CMN altera o limite dos bancos de disporem desses recursos para fins de financiamento imobiliários. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade das instituições financeiras destinado a financiar compra de imóveis, o volume de vendas das empresas do setor poderá diminuir, afetando, assim, a demanda por unidades habitacionais, por CEPAC e, conseqüentemente, seu preço.

## Valorização

Historicamente, a execução de Intervenções e obras públicas em geral acarreta em significativa valorização do mercado imobiliário da região da Intervenção.

Não há garantia que as Intervenções (vide pág. 69) no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca gerarão valorização imobiliária na Área de Intervenção Urbana da referida Operação. Como a valorização dos CEPAC está atrelada, entre outros fatores, à valorização imobiliária da região a que se referem, também não há garantia de valorização dos CEPAC.

## **Fatores de Risco da Emissora**

### Riscos Políticos

O Município de São Paulo possui um Plano Diretor Estratégico instituído pela Lei Municipal nº 16.050 de 31 de julho de 2014, elaborado de acordo com o Estatuto da Cidade, que autoriza expressamente a emissão de CEPAC pelo município para financiamento das Intervenções no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas.

A Operação Urbana Consorciada Água Branca foi criada pela Lei Municipal nº 11.774, de 18 de maio de 1995 e alterada pela Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, está expressamente prevista no atual Plano Diretor Estratégico.

Quaisquer leis, federais ou municipais, estão sujeitas a modificações por outras leis, ou podem ser revogadas, expressa ou tacitamente, mediante iniciativa do Poder Legislativo e sanção do Poder Executivo.

São possíveis alterações legislativas que tragam mudanças na Operação Urbana Consorciada, dentre outros: nas intervenções previstas ou a serem executadas, na quantidade de CEPAC emitidos, nos estoques de metros quadrados da Operação como um todo ou por setor, ou, ainda, modificações de coeficientes ou de valores básicos de imóveis em quaisquer áreas do Município, que, portanto, alterem o cenário considerado pelo investidor no momento da aquisição dos CEPAC, apostando na valorização da área e de seus títulos.

Não existe garantia de manutenção das características da Operação Urbana Consorciada Água Branca, ainda que definidas em legislação específica, pois esta poderá ser modificada a qualquer tempo, observados os trâmites legais.

### Alteração da Política de Investimentos

O governo municipal poderá estabelecer políticas que venham a retardar ou paralisar a implementação das Intervenções na Operação Urbana Consorciada Água Branca (vide pág. 69).

O estabelecimento, pela Prefeitura, de políticas mais favoráveis ao mercado imobiliário de outras regiões do Município de São Paulo, pode afetar o crescimento e o interesse imobiliário na região abrangida pela Operação Urbana Consorciada Água Branca e, portanto, a valorização dos CEPAC.

## **Fatores de Risco dos CEPAC**

### Inovação

Os CEPAC constituem uma modalidade de investimento introduzida no mercado de valores mobiliários brasileiro, que não constitui crédito contra seu emissor, não estando, portanto, sujeitos a rendimento pré-determinado ou resgate, e que ainda não tiveram sua utilização disseminada e difundida amplamente. Tais aspectos podem resultar em uma dificuldade maior de aceitação dos CEPAC se comparados a outras modalidades de investimento disponíveis no mercado de valores mobiliários, ou com outros ativos disponíveis para investimento.

### Liquidez

Ainda não existe mercado secundário líquido de CEPAC e, conseqüentemente, não existe histórico consolidado de negociação desses títulos. Não há como prever quais serão as movimentações futuras de compra e venda de CEPAC no mercado secundário. Caso os titulares de CEPAC desejem desfazer-se de seu investimento, podem ser obrigados a oferecer descontos substanciais para vendê-los no mercado secundário, realizando uma perda de parte do seu investimento..

### Inexistência de Garantia de Financiamento da Intervenção

Não existe garantia de que haverá interesse do mercado em adquirir todos os CEPAC necessários para o financiamento das Intervenções.

Caso não haja procura para os CEPAC e, portanto, não haja recursos suficientes para o término das Intervenções, o Município de São Paulo não tem a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, ou utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

Além disso, não existe por parte do Banco Coordenador garantia firme de colocação dos CEPAC. Assim sendo, caso não haja a colocação dos CEPAC nos montantes ofertados, o Banco Coordenador não tem a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, ou utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

Com isso, nada assegura que a Prefeitura conseguirá distribuir tantos CEPAC quanto necessários para a realização de qualquer Intervenção no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca e que o valor arrecadado seja

suficiente para a realização das intervenções elencadas, nem tampouco que a Prefeitura complemente o custeio de qualquer Intervenção, o que pode resultar em uma valorização menor que a projetada na respectiva área de Intervenção Urbana, podendo impactar os CEPAC.

### Descasamento de Fluxos

Não há como prever se o fluxo de recursos captados com as Distribuições de CEPAC será compatível com os cronogramas físico-financeiros das Intervenções urbanísticas programadas. Assim, caso ocorra o descasamento de fluxos, os valores orçados para as Intervenções urbanísticas poderão sofrer incrementos de valor inviabilizando sua finalização.

### Inadimplência

A compra dos CEPAC pelos investidores poderá ser financiada em até 10 prestações mensais, conforme a Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca. Não há como prever se os titulares dos CEPAC irão honrar os financiamentos, nas datas aprezadas. Assim, eventual inadimplência ou atraso nos pagamentos das parcelas financiadas pelos titulares de CEPAC poderá comprometer o fluxo de recursos destinados às Intervenções acarretando atraso ou até inexecução de uma ou mais intervenções. Essa situação poderá afetar a valorização dos terrenos contidos no perímetro da Operação Urbana Consorciada e por consequência a valorização dos CEPAC.

### Limites de CEPAC

A Operação Urbana Consorciada Água Branca é dividida em setores e subsetores (vide pág.63) com Estoques distintos de área adicional de construção. Uma vez atingidos tais limites, os titulares de CEPAC somente poderão utilizá-los nos setores remanescentes, sempre dentro da área abrangida Operação Urbana Consorciada Água Branca, sendo ainda determinada uma utilização mínima de 675.000 m<sup>2</sup> dos estoques residenciais para a tipologia habitacional incentivada (unidades residenciais com área entre 45 a 50 m<sup>2</sup> até um banheiro e uma vaga de garagem).

Assim, quanto maior for o tempo para exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC, maior o risco de se esgotarem as possibilidades de uso de CEPAC em determinado setor/subsetor da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

## **Fatores de Risco de Natureza Política**

### Modificação da Legislação

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) é uma norma de ordem pública, sancionada em 10 de julho de 2001, que regulamenta o artigo 182 da Constituição Federal de 1988. O Estatuto da Cidade assegura aos Municípios o direito de fixar coeficientes de construção e usos permitidos e, ao mesmo tempo, outorgar, onerosamente, um direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico existente ou de alteração do uso do solo. Também permite a criação de Operações Urbanas Consorciadas por meio de leis específicas, e o financiamento das Intervenções por meio da Distribuição de CEPAC (vide pág.36).

Quaisquer leis, federais ou municipais, estão sujeitas a modificações por outras leis, ou podem ser revogadas, expressa ou tacitamente, mediante iniciativa do Poder Legislativo e sanção do Poder Executivo e impactar negativamente a valorização, negociabilidade e validade dos CEPAC.

Assim qualquer alteração na legislação que disciplina os CEPAC, poderá acarretar em prejuízo para os investidores.

### Modificação do Valor Venal

Para terrenos não abrangidos por Operação Urbana Consorciada, a única maneira de se adquirir direitos urbanísticos adicionais é por meio de outorga onerosa, cujo preço é levado em consideração o Valor Venal do imóvel.

A Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, como base do Valor Venal, pode ser modificada por meio de procedimentos técnicos estatísticos de avaliação em massa de imóveis que é apresentada e discutida na Comissão Municipal de Valores Imobiliários. Após discussões, o Executivo Municipal elabora Projeto de Lei que deve ser aprovado na Câmara dos Vereadores seguindo para promulgação do Prefeito. Essa lei entra em vigor no ano seguinte ao da promulgação.

Assim, qualquer modificação no cálculo do Valor Venal do imóvel pode tornar mais vantajoso, sob o ponto de vista econômico, executar empreendimento imobiliário em lote fora da Operação Urbana Consorciada.

Na atualização do Estudo de Viabilidade Econômica, leva-se em consideração os valores dos terrenos, áreas abrangidas pela Operação Urbana Consorciada Água Branca.

## **Fatores de risco das Intervenções**

As intervenções (vide págs.69), especialmente as obras, projetos e desapropriações, podem ser alteradas e até não serem realizadas por razões de ordem política, econômica, técnica, ambiental, urbanística, social ou jurídica.

As obras e projetos podem ser modificados por alterações nas políticas públicas da Prefeitura, do Governo do Estado ou do Governo Federal, como, por exemplo, a previsão de uma linha de Metrô pelo Governo do Estado dentro do perímetro da Operação Urbana, obrigando a adaptação das intervenções previstas.

Razões de ordem econômica podem exigir a modificação das intervenções, quando os custos efetivos demonstrarem ser muito superiores aos previstos na distribuição, como, por exemplo, a avaliação judicial de um imóvel for muito superior à avaliação administrativa, podendo levar até a desistência desta desapropriação.

As obras e projetos podem ser alterados por razões de ordem técnica de engenharia, geológica, hidrológica, etc, como, por exemplo, a necessidade de alteração do método construtivo de uma obra em razão do solo existente.

As intervenções podem ser modificadas ou canceladas por razões de ordem ambiental, especialmente porque cada intervenção precisa de licença ambiental específica, que pode não ser concedida ou então exigir alterações ou, ainda, exigir compensações para aprovação de sua execução.

Cabe ressaltar que a LAP (pag. 837) possui exigências pendentes de atendimento e que condicionam a concessão da Licença Ambiental de Instalação e sua validade expira em 11/04/2017.

Como a cidade de São Paulo, inclusive a região da Operação Urbana Água Branca, encontra-se em constante transformação, questões de ordem urbanística podem demandar alterações nas intervenções.

Questões de ordem social também podem exigir alterações, especialmente em relação ao atendimento dos atuais moradores das favelas, que podem exigir acréscimo nas unidades de HIS a serem construídas.

Decisões judiciais podem impedir a execução de alguma intervenção ou retardá-la ou, ainda, exigir alteração de projeto, bem como pode aumentar os valores previstos para a desapropriação.

Por fim, é importante ressaltar que os valores constantes nas distribuições são estimativos e podem sofrer alterações significativas pelas razões apresentadas neste tópico, bem como pela flutuação dos preços.

## **Fatores de Risco dos Estudos de Viabilidade Econômica**

Os Estudos de Viabilidade Econômica (vide pág. 124) vem embasado com dados e levantamentos de diversas fontes. No entanto cumpre destacar que quando se

realizam estudos de viabilidade, as premissas e parâmetros utilizados podem trazer como resultado diferentes valores de CEPAC. Desta forma, os valores de CEPAC obtidos nos estudos realizados, podem não trazer resultados compatíveis com outros estudos que algum interessado possa realizar. Soma-se a isto o fato de que os modelos econométricos de regressão hedônica para construção de índices de preços, índices de preços de área construída e demanda de área construída representam novidade nessa área e foram testados apenas na última atualização do estudo de viabilidade econômica da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

### **Fatores de Risco da Insuficiência de Recursos**

As intervenções (vide pág.69) vinculadas estabelecem hipóteses que ensejam a captação total de recursos para pagamento dos custos dessas intervenções. Não há garantia de que os CEPAC sejam vendidos por preço superior ao seu valor mínimo. Neste caso a Emissora poderá ter que aportar recursos do caixa da PMSP no valor estimado de até R\$ 1.359.889.509,79, diferença entre o valor total estimado das intervenções (pág.81) e o valor de venda dos CEPAC pelo valor mínimo. Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos financeiros suficientes para fazer frente ao pagamento dos custos, tendo em vista as limitações orçamentárias e financeiras existentes, bem como eventuais aumento dos custos decorrentes de ordem técnica, política ou econômica (vide “das Intervenções”) acarretando assim a possibilidade de inexecução parcial ou total de algumas delas, podendo impactar a valorização dos terrenos e dos CEPAC.

A antiga operação Urbana Água Branca arrecadou recursos relativos à outorga onerosa prevista no PDE para financiamento das intervenções previstas na Lei 11.774/95, cujo saldo em 31/03/2014 eram de R\$ 571.570.151,22, recursos que se destinam, inicialmente, ao financiamento de intervenções relacionadas no art. 8º da Lei 15.893/13 e em havendo saldo após a execução destas, poderão ser utilizados conforme disposto nos art.11 e 59 da Lei 15.893/13.

Ressalte-se que esses recursos encontram-se bloqueados em função de ação civil pública nº **0026856-85.2013.8.26.0053 - 4ª VFP( pág. 98)** trazendo assim incerteza quanto à utilização desses recursos (Fatores de Risco de Natureza Jurídica pág. 42, item iii)). Deve-se também observar que a quantidade de recursos captados a cada distribuição poderá afetar o efetivo cumprimento das estimativas de prazo estabelecidas no quadro de intervenções de fls.81.

# OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

## Introdução

A Operação Urbana Água Branca foi originalmente instituída pela Lei 11.774, de 18 de maio de 1995, a qual foi revogada pela Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, definindo, assim, o atual conceito da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

A Operação Urbana Consorciada Água Branca é atualmente regulamentada pelo Decretos nºs 55.392, de 12 de agosto de 2014 , (com as alterações introduzidas pelo Decreto 55.726 de 27 de novembro de 2014) e 54.911 de 10 de março de 2014.

A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência definida

A Operação Urbana Consorciada Água Branca tem por objetivos específicos e diretrizes:

- promover a adequação do conjunto de infraestruturas necessárias para dar suporte ao adensamento populacional proposto e ao desenvolvimento econômico e aumento de empregos na região;
- promover o incremento das atividades econômicas e o adensamento populacional, com diferentes faixas de renda e composições familiares;
- promover a reconfiguração do território de forma adequada às características físicas, topográficas e geomorfológicas do sítio;
- aumentar a quantidade de áreas verdes e os equipamentos públicos, melhorando a qualidade, o dinamismo e a vitalidade dos espaços públicos;
- melhorar as condições de acesso e mobilidade da região, especialmente por meio de transportes coletivos, por meio de corredores de ônibus e transportes não motorizados, e oferecer conforto, acessibilidade universal e segurança para pedestres e ciclistas;
- promover a reinserção urbanística e a reconfiguração urbanística e paisagística das várzeas e áreas de proteção permanente dos cursos d'água existentes;
- solucionar os problemas de inundações em seu perímetro com a implantação de reservatórios para contenção de cheias, dispositivos de drenagem e capacitação da permeabilidade do solo, entre outras;

- promover a melhoria das condições de habitabilidade e salubridade das moradias subnormais do perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido;
- produzir unidades habitacionais de interesse social, promover regularização fundiária e obras de reurbanização para o atendimento da demanda habitacional de interesse social existente no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido.
- compatibilizar a implantação das infraestruturas com a progressão do adensamento proposto, em harmonia com o uso e ocupação do solo e com os preceitos do plano urbanístico;
- promover a diversificação da produção imobiliária, visando à oferta de unidades habitacionais para diferentes faixas de renda e composições familiares;
- incentivar construção de empreendimentos de uso misto, empreendimentos com maior número de unidades habitacionais e melhor aproveitamento dos terrenos;
- estimular a utilização de estoques de potencial adicional de construção para unidades habitacionais incentivadas;
- incentivar o parcelamento e a ocupação de glebas vazias e subutilizadas, garantindo a destinação de áreas públicas e de áreas para implantação de programas habitacionais;
- constituir centralidades ao longo de eixos, de modo a concentrar a verticalização e conformar referências funcionais e visuais;
- incentivar a doação de imóveis para a implantação de melhoramentos públicos;
- promover a instalação dos usos de comércio e serviços de âmbito local;
- aperfeiçoar o sistema de circulação, por meio da abertura e alargamento de vias, enterramentos de redes, construção de valas técnicas com viabilidade técnica, ciclovias e passeios públicos, visando ao conforto e à segurança dos usuários;
- incrementar o sistema de transporte coletivo por meio de corredores de ônibus, e outros modais, investindo na expansão da rede;
- preservar o lençol freático por meio da limitação do número de pavimentos em subsolo nas edificações;
- ampliar e melhorar a infraestrutura de drenagem, inclusive por meio da utilização de materiais com maior permeabilidade na pavimentação das obras públicas, tais como pisos intertravados e filtros drenantes;
- promover o tratamento das águas pluviais e a prevenção contra a poluição difusa;
- implantar parques lineares e projetos paisagísticos ao longo dos cursos d'água existentes, canalizando, com funções de lazer e de retardamento do escoamento de águas pluviais;

- propiciar a implantação de empreendimentos com certificação ambiental ou com projetos sustentáveis e energeticamente eficientes;
- estimular empreendimentos com menor número de vagas para estacionamento de veículos;
- investir na provisão de Habitação de Interesse Social e na urbanização de assentamentos precários no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido.

## Perfil dos Distritos Atendidos pela Operação Urbana Consorciada Água Branca

O perímetro de intervenção direta da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que encerra a área de 540ha, descrita no parágrafo único do artigo 2º da lei 15.893/13 abrange quase que totalmente a área do distrito da Barra Funda, deixando de fora apenas algumas quadras junto ao Parque Fernando Costa e a área da fábrica da Vidraria Santa Marina. Os distritos lindeiros da Subprefeitura Lapa: Lapa e Perdizes, estão fora do perímetro direto embora estejam parcialmente incluídos no perímetro indireto, assim como os distritos de Consolação, Santa Cecília, Bom Retiro, Santana, Casa Verde, Limão e Freguesia do Ó que integram outras Subprefeituras. Os setores e quadras integrantes do perímetro direto estão discriminados na Tabela de setores e Quadras abaixo:

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA	
Setores e Quadras	
SETOR	QUADRAS
20	22
21	002;004;006;007;008; 009;014;015;016;021; 022;023;024;053;054;055;057;067;068;113
22	006;086; 088; 089; 090; 091; 092; 093; 094; 095
191	110; 122
197	003; 004 ;005 ;006 ;007; 008; 009; 010; 011; 012; 013; 014; 015; 016; 018; 019; 020; 021; 022; 023; 024; 025; 026; 027; 028; 029; 030; 031; 032; 033; 034; 035; 036; 037; 038; 039; 039; 040; 041; 042; 043; 044; 046; 047; 048; 049;050; 051; 052; 053; 054; 055; 055; 056; 057; 058; 059

Fonte: SP Urbanismo/DGF/GOU

É importante destacar que o perímetro do distrito da Barra Funda (área de intervenção direta da OUCAB) não coincide com o limite imaginário que delimita os bairros que o integram. O bairro de Perdizes, por exemplo, encontra-se parcialmente contido no distrito da Barra Funda, embora o distrito de Perdizes integre apenas o perímetro expandido da Operação urbana consorciada. O Mapa III anexo a lei 15.893/13, além da delimitação dos perímetros de intervenção direta e indireta, apresenta a divisão de distritos lindeiros ao distrito Barra Funda.

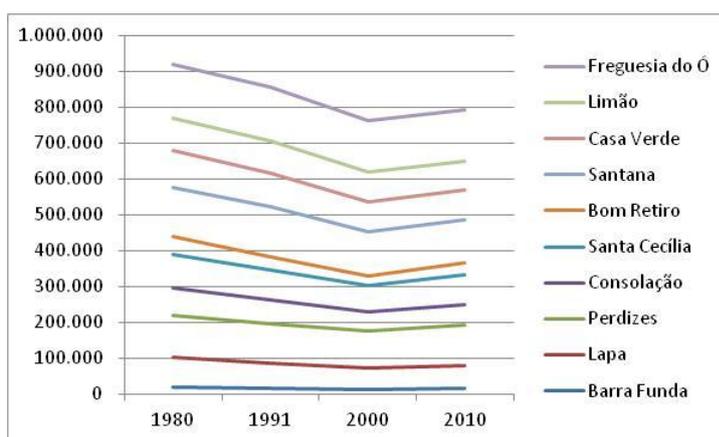
A evolução demográfica do distrito Barra Funda (perímetro direto) e dos distritos: Lapa, Perdizes, Consolação, Santa Cecília, Bom Retiro, Santana, Casa Verde, limão e Freguesia do Ó, parcialmente contidos no perímetro indireto é apresentado na Tabela abaixo:

POPULAÇÃO RECENSEADA, TAXA DE CRESCIMENTO POPULACIONAL E DENSIDADE DEMOGRÁFICA													
Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos no perímetro direto e indireto													
Unidade Territorial	População				Taxa de Crescimento			Área (há)	Densidade				
	1980	1991	2000	2010	1980/91	1991/2000	2000/2010		1980	1991	2000	2010	
MSP	8.493.226	9.646.185	10.434.252	11.253.503	1,16	0,88	0,76	150.900,00	56,28	63,92	69,15	74,58	
Perímetro direto	Barra Funda	17.894	15.977	12.965	14.383	-1,02	-2,29	1,04	560,00	31,95	28,53	23,15	25,68
Perímetro indireto	Lapa	83.705	70.319	60.184	65.739	-1,57	-1,71	0,89	1.000,00	83,70	70,32	60,18	65,74
	Perdizes	117.392	108.840	102.445	111.161	-0,69	-0,67	0,82	610,00	192,45	178,43	167,94	182,23
	Consolação	77.338	66.590	54.522	57.365	-1,35	-2,20	0,51	370,00	209,02	179,97	147,36	155,04
	Santa Cecília	94.542	85.829	71.179	83.717	-0,88	-2,06	1,64	390,00	242,42	220,07	182,51	214,66
	Bom Retiro	47.588	36.136	26.598	33.892	-2,47	-3,35	2,45	400,00	118,97	90,34	66,50	84,73
	Santana	139.026	137.679	124.654	118.797	-0,09	-1,10	-0,48	1.260,00	110,34	109,27	98,93	94,28
	Casa Verde	103.455	93.396	83.629	85.624	-0,64	-1,57	0,24	710,00	145,71	135,77	117,79	120,60
	Limão	88.911	90.422	82.045	80.229	0,15	-1,07	-0,22	630,00	141,13	143,53	130,23	127,35
Freguesia do Ó	150.578	152.672	144.923	142.327	0,13	-0,58	-0,18	1.050,00	143,41	145,40	138,02	135,55	

Fonte: SMDU/Infocidade – compilação SP Urbanismo/GOU

Observa-se em todos os distritos pesquisados no período intercensitário 1991-2000, a tendência de redução da população residente, especialmente naqueles localizados nas Subprefeituras mais centrais da cidade. Essa tendência já vinha se manifestando no período intercensitário de 1980-1991 como se pode observar nos distritos do perímetro direto e do perímetro expandido, com exceção dos distritos do Limão e Freguesia do Ó, que são mais periféricos. No período intercensitário de 2000-2010 a tendência de redução começa a se reverter, passando as áreas mais centrais a apresentar taxas de crescimento positivas e as áreas mais periféricas a apresentarem taxas de crescimento negativas conforme se observa nos distritos de Santana, Limão e Freguesia do Ó.

O gráfico abaixo apresenta as curvas de evolução populacional dos distritos integrantes dos perímetros direto e expandido da Operação Urbana Consorciada Água Branca.



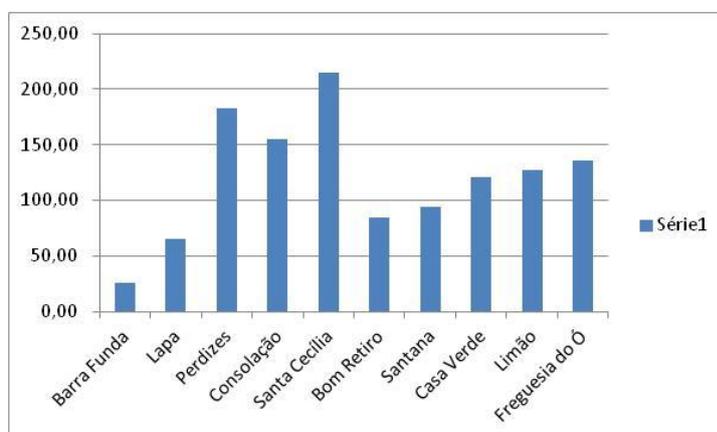
Curvas de Evolução populacional dos distritos integrantes dos perímetros interno e externo da Operação Urbana Consorciada Água Branca

Fonte: SP Urbanismo/DGF/GOU

Conforme se observa a evolução da população residente nos distritos integrantes do perímetro direto e do perímetro expandido apresenta comportamento similar,

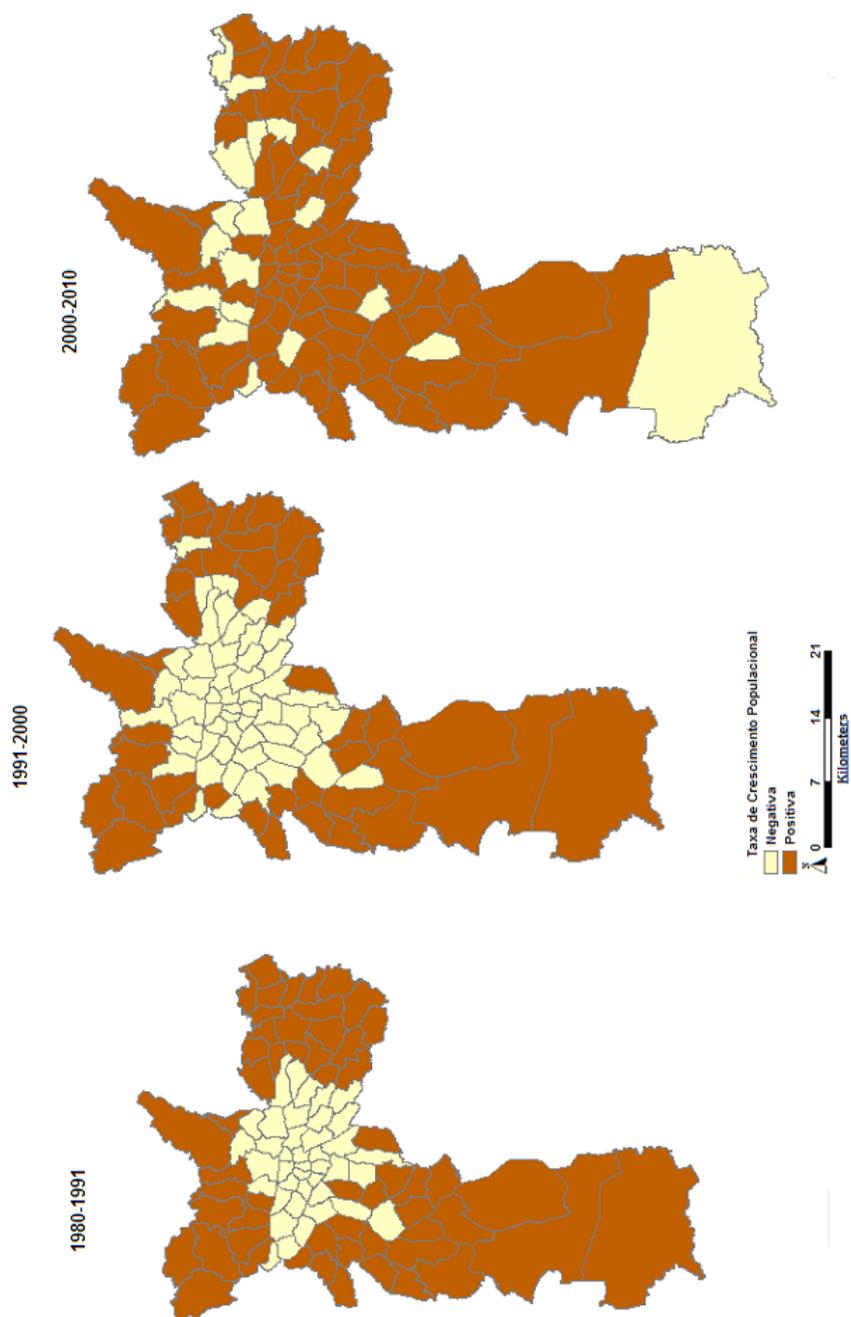
configurando queda no período de 1.991 a 2.000 com retomada do crescimento após o ano 2000.

O comportamento evolutivo das densidades demográficas reflete a mesma dinâmica da evolução da população, destacando-se que o distrito Barra Funda (perímetro de intervenção direta) é o de menor densidade demográfica entre todos os distritos, sendo aproximadamente um terço da densidade média do município de São Paulo e quase dez vezes menor que a densidade demográfica do distrito vizinho de Santa Cecília. No ano de 2010 as densidades aferidas foram de 25,66 hab/há no distrito da Barra Funda, passando por 65hab/há no distrito da Lapa e alcançando 214,66 hab/há no distrito Santa Cecília. O Gráfico a seguir apresenta a densidade demográfica dos distritos integrantes dos perímetros direto e indireto da Operação urbana Consorciada Água Branca no ano de 2010.



Densidade demográfica dos distritos integrantes dos perímetros direto e indireto da Operação Urbana Consorciada Água Branca no ano de 2010. Fonte: SP Urbanismo/DGF/GOU

**Figura 1 – Taxa de crescimento populacional**



Fonte: SMDU/DIPRO

1991_2000_ Grupo A		1991_2010_ Grupo B		2000_2000_ Grupo A		2000_2000_ Grupo A	
43 Distritos Cresc. Pop.Pos		53 Distritos Cresc. Pop. Neg.		77 Distritos Cresc. Pop.Pos		19 Distritos Cresc. Pop. Neg.	
Nome_Distrito	Tx-Cresci_91/00	Nome_Distrito	Tx-Cresci_91/00	Nome_Distrito	Tx-Cresci_00/10	Nome_Distrito	Tx-Cresci_00/10
VILA LEOPOLDINA	-0,45	PARI	-3,96	SÃO MATEUS	0,02	VILA MEDEIROS	-0,78
SÃO MATEUS	0,3	BOM RETIRO	-3,35	VILA JACUI	0,03	SÃO MIGUEL	-0,56
VILA SONIA	0,57	SÉ	-3,29	SAPOEMBA	0,08	ARICANDUVA	-0,56
CID.ADEMAR	0,59	BRAS	-3,14	VILA FORMOSA	0,1	ARTUR ALVIM	-0,55
JACANÃ	0,62	ITAIM BIBI	-3,04	VILA CURUÇÁ	0,17	SANTANA	-0,48
PIRITUBA	0,67	CAMBUCI	-2,8	ITAQUERA	0,17	PONTE RASA	-0,44
SACOMÃ	0,87	BELEM	-2,49	VILA MATILDE	0,19	SOCORRO	-0,34
RIO PEQUENO	0,93	PINHEIROS	-2,43	VILA PRUDENTE	0,21	JAGUARA	-0,32
SAPOEMBA	1,02	SANTO AMARO	-2,43	SÃO LUCAS	0,21	JD. HELENA	-0,3
RAPOSO	1,07	JD. PAULISTA	-2,3	SÃO DOMINGOS	0,24	ALTO DE PINHEIROS	-0,3
CAMPO GRANDE	1,2	VILA GUILHERME	-2,3	CASA VERDE	0,24	CACHOEIRINHA	-0,28
ERMELINO	1,24	BARRA FUNDA	-2,29	CID. DUTRA	0,26	LIMÃO	-0,22
CID. DUTRA	1,4	LIBERDADE	-2,29	PENHA	0,28	MARSILAC	-0,18
ITAQUERA	1,56	CONSOLAÇÃO	-2,2	BUTANTÃ	0,29	FREGUESIA DO Ó	-0,18
PQUE DO CARMO	1,76	REPUBLICA	-2,11	JACANÃ	0,3	CAMPO BELO	-0,13
JD. SÃO LUIZ	1,77	SANTA CECILIA	-2,06	PINHEIROS	0,37	ÁGUA RASA	-0,11
CACHOEIRINHA	1,79	CAMPO BELO	-1,73	PIRITUBA	0,37	TUCURUVI	-0,09
JD. HELENA	1,81	LAPA	-1,71	LAJEADO	0,42	CANGAIBA	-0,06
SÃO DOMINGOS	1,83	JAGUARA	-1,62	MANDAQUI	0,42	VILA MARIA	-0,03
VILA CURUÇÁ	1,84	MORUMBI	-1,61	JABAQUARA	0,44		
CANGAIBA	1,99	CASA VERDE	-1,57	CONSOLAÇÃO	0,51		
CID. LIDER	2,05	MOOCA	-1,42	ITAIM PAULISTA	0,52		
CAMPO LIMPO	2,06	BELA VISTA	-1,41	VILA MARIANA	0,54		
GUAIANASES	2,15	ALTO DE PINHEIROS	-1,37	GUAIANAZES	0,54		
BRASILANDIA	2,3	TUCURUVI	-1,31	RIO PEQUENO	0,58		
CAPÃO REDONDO	2,46	VILA PRUDENTE	-1,25	JARDIM PAULISTA	0,58		
ITAIM PAULISTA	2,98	CARRÃO	-1,22	ERMELINO	0,62		
TREMEMBÉ	3,04	VILA MEDEIROS	-1,16	CARRÃO	0,63		
JD. ANGELA	3,63	ÁGUA RASA	-1,12	PARQUE DO CARMO	0,64		
SÃO RAFAEL	3,74	SANTANA	-1,1	CURSINO	0,67		
LAJEADO	3,8	SOCORRO	-1,1	BRASILANDIA	0,69		
MARSILAC	3,83	BUTANTÃ	-1,07	IPIRANGA	0,78		
VILA JACUI	3,83	LIMÃO	-1,07	GRAJAU	0,79		
PEDREIRA	4,47	SÃO LUCAS	-0,96	CID. LIDER	0,81		
PERUS	4,81	MOEMA	-0,9	PERDIZES	0,82		
JARAGUA	5,11	CURSINO	-0,87	SACOMÃ	0,83		
IGUATEMI	6,08	VILA MARIA	-0,83	VILA GUILHERME	0,84		
GRAJAU	6,22	VILA MARIANA	-0,79	LAPA	0,89		
VILA ANDRADE	6,28	SAUDE	-0,77	CID. ADEMAR	0,92		
PARELHEIROS	7,07	PENHA	-0,75	RAPOSO	0,94		
CID. TIRADENTES	7,89	ARTUR ALVIM	-0,71	BELA VISTA	0,95		
ANHANGUERA	13,38	PERDIZES	-0,67	CAMPO GRANDE	0,98		
		VILA MATILDE	-0,64	CAMPO LIMPO	0,99		
		SÃO MIGUEL	-0,62	SAUDE	1,03		
		FREGUESIA DO Ó	-0,58	BARRA FUNDA	1,04		
		PONTE RASA	-0,51	CID. TIRADENTES	1,04		
		JAGUARÉ	-0,48	CAPÃO REDONDO	1,1		
		VILA FORMOSA	-0,47	LIBERDADE	1,11		
		TATUAPÉ	-0,34	JD. SÃO LUIS	1,14		
		IPIRANGA	-0,3	PEDREIRA	1,25		
		ARICANDUVA	-0,2	PERUS	1,27		
		MANDAQUI	-0,1	BELEM	1,29		
		JABAQUARA	-0,01	ITAIM BIBI	1,29		
				SÃO RAFAEL	1,42		
				TATUAPÉ	1,45		
				JOSÉ BONIFACIO	1,49		
				BRÁS	1,52		
				PARI	1,56		
				MOEMA	1,58		
				JAGUARÉ	1,62		
				SÉ	1,63		
				SANTA CECILIA	1,64		
				SANTO AMARO	1,69		
				REPUBLICA	1,79		
				MOOCA	1,81		
				JD. ANGELA	1,86		
				TREMEMBÉ	1,88		
				VILA SONIA	2,18		
				IGUATEMI	2,29		
				JARAGUÁ	2,39		
				BOM RETIRO	2,45		
				PARELHEIROS	2,46		
				CAMBUCI	2,55		
				MORUMBI	3,1		
				VILA LEOPOLDINA	3,92		
				ANHANGUERA	5,54		
				VILA ANDRADE	5,6		

Tabela 5 – Taxa de crescimento populacional por distrito Fonte: SP Urbanismo/DGF/GOU

Grupo A : distritos com crescimento populacional positivo

Grupo B: distritos com crescimento populacional negativo

## Uso do Solo Área Construída - Uso Residencial

Período: 1991-2000

Se compararmos a transformação das áreas construídas para uso residencial no Município nos distritos em questão, verificaremos um processo de substituição dos imóveis horizontais pelos edifícios residenciais.

Nos distritos do Grupo B apenas 16,5% dos 30 milhões de m<sup>2</sup> acrescentados foram de construções horizontais, enquanto que a grande maioria (mais de 83%) apresentou aumentos de áreas residenciais verticais, corroborando a tendência de verticalização dos distritos mais centrais do município.

Período: 2000-2009\* (fonte – cadastro TPCL)

Nos distritos do Grupo A, 35,97% dos 154 milhões de m<sup>2</sup> acrescentados foram de construções horizontais, enquanto que a maioria (mais de 64%) apresentou aumentos de áreas residenciais verticais, indicando a tendência de verticalização nos 77 distritos que compõem o grupo A.

**Tabela 1 - Incremento de área construída – uso residencial por tipo de padrão**

Distrito	Incremento Populacional 1991-2000	1991-2000-Incremento de área construída residencial – mil m <sup>2</sup>						Incremento Populacional 2000-2010	2000-2009-Incremento de área construída residencial – mil m <sup>2</sup>					
		horizontal		Vertical		Total	%		horizontal		Vertical		Total	%
		Total	%	total	%				Total	%	total	%		
município	788.067	58.969	25.452	43.15%	33.523	56.85%	7,85	38.874	8.303	21.36%	30.571	78.64%		
grupo A	1.250.456	28.894	20.470	70.85%	8.428	29.15%	-51,67	154.142	55.451	35.97%	98.690	64.03%		
grupo B	-462.389	30.075	4.982	16.57%	25.095	83.43%	58,12	-113.962	-45.854	40.24%	-68.108	59.76%		

Fonte: IBGE Censos Demográficos. Elaboração: SMUD/Dipro

Período: 1991-2000

Se analisarmos o incremento de área construída no Município destinada aos usos de comércio e serviços, perceberemos um equilíbrio na distribuição entre os dois grupos de análise, isto é, entre os municípios centrais e periféricos. Num total de 25 milhões de m<sup>2</sup> de área construída no período, os distritos do Grupo A absorveram 42,73% e os distritos do grupo B, 57,27%.

Este equilíbrio se mantém quando se analisa apenas o incremento dos usos comerciais e de serviços em edificações horizontais.

Porém, a análise do incremento da área construída para usos de comércio e serviços em edificações verticais reflete o processo acelerado de

verticalização dos distritos centrais. Assim, 87,45% da área construída se localiza nos distritos do Grupo B.

Dentre os distritos do Grupo B, os maiores aumentos de área comércio / serviços verticais verificaram-se nos distritos de Itaim-Bibi (1,98 milhões de m<sup>2</sup>), Santo Amaro (670 mil m<sup>2</sup>), Vila Mariana (320 mil m<sup>2</sup>), Jardim Paulista e Pinheiros, cada um com 290 mil m<sup>2</sup> adicionais, aproximadamente.

Período: 2000-2009

O incremento de área construída no Município, destinada aos usos de comércio e serviços apresentou grande desequilíbrio na distribuição entre os dois grupos de distritos. A grande maioria deles, englobados no Grupo A, obteve um crescimento total de 63 milhões de m<sup>2</sup> de área construída no período, sendo 29 milhões de m<sup>2</sup> deste montante representados por edificações horizontais e 34 milhões de m<sup>2</sup> por edificações verticais. O processo de verticalização se mantém acelerado, avançando sobre a maioria dos distritos do município, sendo que para o Grupo B, cujos distritos tiveram perda de população, se observa significativa perda de área construída de uso comércio e serviços.

**Tabela 2 - Incremento de área construída – uso: comércio e serviços**

DISTRITO	Incremento Populacional Censo 2000	1991-2000 - Incremento de área construída com/serv – mil m2						Incremento Populacional (Censo 2010)	2000-2009 - Incremento de área construída com/serv – mil m2					
		total		Horizontal		vertical			total		Horizontal		vertical	
		incom.	% total	incom.	% increm	incom.	% increm		incom.	% total	incom.	% increm	incom.	% increm
município	788.067	24.855	100%	17.742	100.00%	7.113	100%	7,85	10.779	100.00%	3.959	100.00%	6.820	100%
GRUPO A	1.250.456	10.621	42.73%	9.718	54.77%	893	12.55%	-51,67	63.292	587.18%	28.761	726.47%	34.530	506.30%
GRUPO B	-462.389	14.234	57.27%	8.014	45.17%	6.220	87.45%	58,12	-52.513	-487,18%	-24.802	-626.47%	-27.710	-406,3%

Fonte: IBGE Censos Demográficos. Elaboração: SMUD/Dipro

### Renda, Distribuição da População e Uso do Solo

A renda média dos chefes de família do Município passou de R\$ 1.369,71 em 1991 para R\$ 1.354,64 no ano de 2000, registrando uma variação de – 1,10% no período (decréscimo de R\$ 15,07). Porém, a disparidade é muito grande quando se verifica a transformação ocorrida entre os grupos dos municípios centrais e periféricos.

**Tabela 3 - Renda média por grupo de distritos**

<b>**RENDA MÉDIA - CORREÇÃO PELO IGPM / FGV</b>				
	1991 (R\$)	2000 (R\$)	var. absol. (R\$)	var %
município	1.369,71	1.354,64	-15,07	-1,10%
GRUPO A	937,9	881,58	-56,32	-6,00%
GRUPO B	1.838,17	2.333,17	495	26,93%

\*\*Foi considerada renda média do chefe de família

Fonte: SMDU/Dipro

Os distritos do grupo B, em 1991, apresentavam renda média 134,20% superior à média municipal. No ano de 2000, esta diferença passou para 172,24%. Enquanto a média municipal diminuiu, os distritos do grupo B apresentaram um incremento na renda média do chefe de família.

## **Histórico da Operação Urbana Consorciada Água Branca**

### **A nova Lei 15.893, de 07/11/2013 - Operação Urbana Consorciada Água Branca**

Com a aprovação pelo Congresso Nacional do Estatuto da Cidade, o CEPAC passou a ser autorizado como instrumento financeiro das Operações Urbanas Consorciadas.

Entretanto, a estabilidade jurídica exigida de um título mobiliário pelos investidores do mercado de capitais, e mesmo pelos investidores imobiliários, não era compatível com o grau de subjetividade que o cálculo da Contrapartida prevista na lei original permitia, e nem com os questionamentos jurídicos que essa mesma subjetividade ensejou.

Esses questionamentos ocorreram basicamente por se julgar que esta Operação estabelecia valores de Contrapartida inferiores aos de mercado, beneficiando o empreendedor e não atendendo aos interesses públicos.

A PMSP optou por submeter ao legislativo municipal um projeto de lei com as devidas adequações ao que estabeleciam tanto o Estatuto da Cidade quanto o Plano Diretor Estratégico.

### **Principais Aspectos da Operação Urbana Consorciada Água Branca**

O escopo da Operação Urbana Consorciada Água Branca compreende um conjunto integrado de Intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio da SP-Urbanismo, com participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando implementar transformações urbanísticas sociais e ambientais na área definida pelo perímetro que se inicia na confluência da Ponte Freguesia do Ó com a Avenida Presidente Castelo Branco, prossegue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Ponte da

Casa Verde, segue pela Avenida Abraão Ribeiro até a Avenida Pacaembu, prossegue pela Avenida Pacaembu até a Rua Paraguassu, segue pela Rua Paraguassu até a Rua Traipu, segue pela Rua Traipu até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Ministro Godoi, segue pela Rua Ministro Godoi até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Avenida Antártica, segue pela Avenida Antártica até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Carlos Vicari, segue pela Rua Carlos Vicari até a Avenida Santa Marina, segue pela Avenida Santa Marina até a Avenida Ermano Marchetti, segue pela Avenida Comendador Martinelli até o ponto inicial.

A referida área compreende os seguintes setores e subsetores:

I - SETOR A - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Freguesia do Ó com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte Júlio de Mesquita Neto, segue pela Ponte Júlio de Mesquita Neto até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, contorna a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita até a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Dr. Pedro Corazza, contorna a Praça Dr. Pedro Corazza até Avenida Comendador Martinelli, segue pela Avenida Comendador Martinelli até o ponto inicial:

a) SUBSETOR A1 - começa no ponto A, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157 e 197.006.0137 com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte Júlio de Mesquita Neto, segue pela Ponte Júlio de Mesquita Neto até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, contorna a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita até a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente numa extensão de 370,00 metros até o ponto D, do ponto D reflete 93° na extensão de 255,00 metros até o ponto C, do ponto C deflete 125° até o ponto B, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0137, 197.006.0146 e 197.006.0157, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0137 e 197.006.0157 até o ponto inicial A;

b) SUBSETOR A2 - começa no ponto F, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125 e 197.006.0146 com a Rua Professor José Nelo Lorenzon, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125 e 197.006.0146 até o ponto G, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125, 197.006.0144 e 197.006.0146, configurando o segmento FG, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0144 e 197.006.0146 até o ponto H, situado na

confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0144, 197.006.0146 e 197.006.0157, configurando o segmento GH, segue pela divisa dos lotes 197.006.0146 e 197.006.0157 até o ponto B, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0137, 197.006.0146 e 197.006.0157, do ponto B reflete 306° na extensão de 54,00 metros até o ponto C, do ponto C reflete 267° na extensão de 255,00 metros até o ponto D, do ponto D segue pela Avenida Marquês de São Vicente até o ponto E, situado na confluência da Avenida Marquês de São Vicente com o lote com número de contribuinte 197.006.0141, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0141 e 197.006.0146 até o ponto inicial F;

c) SUBSETOR A3 - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Freguesia do Ó com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até o ponto A, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157 e 197.006.0137 com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157 e 197.006.0137 até o ponto B, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157, 197.006.0137 e 197.006.0146, configurando o segmento AB, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157 e 197.006.0146 até o ponto H, situado na divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157, 197.006.0144 e 197.006.0146, configurando o segmento BH, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0144 e 197.006.0146 até o ponto G, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0144, 197.006.0146 e 197.006.0125, configurando o segmento HG, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125 e 197.006.0146 até o ponto F, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125 e 197.006.0146 com a Rua Professor José Nelo Lorenzon, configurando o segmento GF, segue pela Rua Professor José Nelo Lorenzon até o ponto E, situado na confluência do lote com número de contribuinte 197.006.0141 com a Avenida Marquês de São Vicente, configurando o segmento FE, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Dr. Pedro Corazza, contorna a Praça Dr. Pedro Corazza até Avenida Comendador Martinelli, segue pela Avenida Comendador Martinelli até o ponto inicial;

II - SETOR B - começa na confluência das Avenidas Santa Marina e Marquês de São Vicente com a Praça Dr. Pedro Corazza, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a confluência da Praça José Vieira de Carvalho Mesquita com a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a confluência da Avenida Nicolas Boer com o lote com número de contribuinte 197.034.0025 e a área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, segue pela divisa dos lotes com números de

contribuinte 197.034.0025 e 197.033.0113 até a Avenida Santa Marina, segue pela Avenida Santa Marina até o ponto inicial;

III - SETOR C - começa na confluência da Avenida Santa Marina com o lote com número de contribuinte 197.033.0113 e com a área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.033.0113 e 197.034.0025 e a área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM até o Viaduto Antártica, segue pelo eixo do Viaduto Antártica até a Avenida Auro Soares de Moura Andrade, cruza a Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Rua Pedro Machado, segue a Rua Pedro Machado até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Rua Carlos Vicari, segue pela Rua Carlos Vicari até a Avenida Santa Marina, segue pela Avenida Santa Marina até o ponto inicial;

IV - SETOR D - começa na confluência da Rua Carlos Vicari com a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a confluência da Praça Marrey Júnior com Avenida Antártica, segue pela Avenida Antártica até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até o ponto inicial;

V - SETOR E - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Júlio de Mesquita Neto com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Rua Dr. Zimon Leirner, segue pela Rua Dr. Zimon Leirner até a Rua Edgar Theotônio Santana, segue pela Rua Edgar Theotônio Santana até a Rua Dr. Moisés Kahan, segue pela Rua Dr. Moisés Kahan até a Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins e chega à Avenida Marquês de São Vicente, cruza a Avenida Marquês de São Vicente, contorna a Praça Pascoal Martins e chega até a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até o ponto L situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto M, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento LM, segue pela divisa dos lotes até o ponto N situado na confluência da divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, configurando o segmento MN, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até a Rua Gustav Willi Borghoff, segue pela Rua Gustav Willi Borghoff até a projeção do eixo do Viaduto Pompéia, segue pelo Viaduto Pompéia até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, contorna a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, segue pela Avenida Nicolas Boer até o ponto inicial:

a) SUBSETOR E1 - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Júlio de Mesquita Neto com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Rua Dr. Zimon Leirner, segue pela Rua Dr. Zimon Leirner até a Rua Edgar Theotônio Santana, segue pela Rua Edgar Theotônio Santana até a Rua Dr. Moisés Kahan, segue pela Rua Dr. Moisés Kahan até a Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins e chega à Avenida Marquês de São Vicente, atravessa a Avenida Marquês de São Vicente, contorna a Praça Pascoal Martins e chega até a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até o ponto L, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto M, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento LM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0004, 197.039.0050, 197.039.0051, 197.039.0005, 197.039.0083, 197.039.0084, 197.039.0002 até o ponto J, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0001, 197.035.0006, 197.039.0001 e 197.039.0084, configurando o segmento MJ, segue pela divisa dos lotes até o ponto I, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0006 e 197.039.0062 com a Avenida Marquês de São Vicente, configurando o segmento JI, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a confluência da Praça José Vieira de Carvalho Mesquita com a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até o ponto inicial;

b) SUBSETOR E2 - começa na confluência da Praça José Vieira de Carvalho Mesquita com as Avenidas Nicolas Boer e Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até o ponto I, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0006 e 197.039.0062 com a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.035.0006 e 197.039.0062 até o ponto J, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0001, 197.035.0006, 197.039.0001 e 197.039.0084, configurando o segmento IJ, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0004, 197.039.0050, 197.039.0051, 197.039.0005, 197.039.0083, 197.039.0084, 197.039.0002 até o ponto M, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento JM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0006, 197.039.0008, 197.039.0066, 197.039.0074, 197.039.0086, 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto N, situado na confluência da divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, configurando o segmento MN, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até a Rua Gustav Willi Borghoff, segue pela Rua Gustav Willi Borghoff até a projeção do eixo do Viaduto Pompéia, segue pela projeção do

eixo do Viaduto Pompéia até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até o ponto inicial;

VI - SETOR F - começa na confluência da Rua Zimon Leirner com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte do Limão, segue pela Ponte do Limão até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Praça Luiz Carlos Mesquita, contorna a Praça Luiz Carlos Mesquita e segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Rua Gustav Willi Borghoff, segue pela Rua Gustav Willi Borghoff até divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto N, situado na confluência da divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0006, 197.039.0008, 197.039.0066, 197.039.0074, 197.039.0086, 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto M, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento NM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto L, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até a Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins até a Avenida Marquês de São Vicente, cruza a Avenida Marquês de São Vicente e segue até a Rua Moisés Kahan, segue pela Rua Moisés Kahan até a Rua Doutor Edgar Teotônio Santana, segue pela Rua Edgar Theotônio Santana até a Rua Zimon Leirner, segue pela Rua Zimon Leirner até o ponto inicial:

a) SUBSETOR F1 - começa na confluência da Rua Zimon Leirner com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte do Limão, segue pela Ponte do Limão até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Praça Luiz Carlos Mesquita, contorna a Praça Luiz Carlos Mesquita até a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins até a Rua Dr. Moisés Kahan, segue pela Rua Dr. Moisés Kahan até a Rua Dr. Edgar Theotônio Santana, segue pela Rua Dr. Edgar Theotônio Santana até a Rua Zimon Leirner, segue pela Rua Zimon Leirner até o ponto inicial;

b) SUBSETOR F2 - começa na confluência da Praça Pascoal Martins com a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Luiz Carlos Mesquita, contorna a Praça Luiz Carlos Mesquita até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Rua Gustav Willi Borghoff, segue pela Rua Gustav Willi Borghoff até divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e

197.056.0047, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto N, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0006, 197.039.0008, 197.039.0066, 197.039.0074, 197.039.0086, 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto M, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento NM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto L, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até o ponto inicial;

VII - SETOR G - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte do Limão com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte da Casa Verde, segue pela Ponte da Casa Verde até a Avenida Abraão Ribeiro, segue pela Avenida Abraão Ribeiro até a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a confluência da Praça Luiz Carlos Mesquita com Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Ponte do Limão, segue pela Ponte do Limão até o ponto inicial;

VIII - SETOR H - começa na confluência da Praça Luiz Carlos Mesquita com as Avenidas Antártica e Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Avenida Abraão Ribeiro, segue pela Avenida Abraão Ribeiro até a Avenida Pacaembu, segue pela Avenida Pacaembu até a Avenida Auro Soares de Moura Andrade, segue pela Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Rua Fuad Nautel, segue pela Rua Fuad Nautel até a Rua Tagipuru, segue pela Rua Tagipuru até a Rua Adolpho Pinto, segue pela Rua Adolpho Pinto até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até o Viaduto Antártica, segue pela projeção do eixo do Viaduto Antártica até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até o ponto inicial;

IX - SETOR I - começa na confluência da Rua Fuad Nautel com a Avenida Auro Soares de Moura Andrade, segue pela Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Avenida Pacaembu, segue pela Avenida Pacaembu até a Rua Paraguassu, segue pela Rua Paraguassu até a Rua Traipu, segue pela Rua Traipu até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Ministro Godoi, segue pela Rua Ministro Godoi até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Rua Adolpho Pinto, segue pela Rua Adolpho Pinto até a Rua Tagipuru, segue a Rua Tagipuru até a Rua Fuad Nautel, segue pela Rua Fuad Nautel até o ponto inicial:

a) SUBSETOR I1 - começa na confluência da Rua Fuad Nautel e Avenida Auro Soares de Moura Andrade, segue pela Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Avenida Pacaembu, segue pela Avenida Pacaembu até a Avenida General Olímpio da Silveira, segue pela Avenida General Olímpio da Silveira até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Rua Adolpho Pinto, segue pela Rua Adolpho Pinto até a Rua Tagipuru, segue pela Rua Tagipuru até a Rua Fuad Nautel, segue pela Rua Fuad Nautel até o ponto inicial;

b) SUBSETOR I2 - começa na confluência da Avenida Pacaembu com Avenida General Olímpio da Silveira, segue pela Avenida Pacaembu até a Rua Paraguassu, segue pela Rua Paraguassu até a Rua Traipu, segue pela Rua Traipu até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Ministro Godoi, segue pela Rua Ministro Godoi até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Avenida General Olímpio da Silveira, segue pela Avenida General Olímpio da Silveira até o ponto inicial.

## **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA - PROSPECTO DESCRIÇÃO DAS INTERVENÇÕES**

As intervenções trazidas pela Lei 15.893/13, a seguir descritas, são resultantes de Plano Urbanístico proposto para o perímetro de abrangência desta operação urbana e entorno, a partir de estudos e trabalhos que contaram com a participação de diversos órgãos da administração pública municipal, conduzidos pela então EMURB, atual São Paulo Urbanismo.

Substituindo a anterior Lei 11.774/95, a Lei 15.893/13 traz não apenas uma atualização dos instrumentos de controle e gestão da Operação Urbana Água Branca como também, e sobretudo, uma visão mais profunda e realista das tendências do mercado imobiliário em consonância com um plano urbanístico. Assim, as intenções iniciais desta operação urbana, com a edição da nova lei, estão mais claramente explicitadas, integrando e ampliando o plano de obras e intervenções, vislumbrando, com mais clareza, onde se deve priorizar a alocação dos recursos financeiros, atendendo à disponibilidade financeira e orçamentária e as políticas públicas definidas pela administração municipal.

Entre os diversos aspectos considerados está a constatação de que a região objeto da Operação Urbana Consorciada Água Branca está inserida, em sua maior parte, na várzea natural do Rio Tietê, englobando inclusive os antigos meandros do próprio Tietê e de alguns de seus afluentes. É também uma área quase que totalmente plana, susceptível a inundações, com sistema público de drenagem antigo e ineficiente, onde se configura um sistema viário local e coletor truncado e desconexo que obriga a utilização do viário estrutural, já bastante carregado, para viagens de curto percurso, dentro da própria área.

Constatou-se que, apesar da proximidade do centro da cidade, é uma região de vazios urbanos com excelente oferta de infraestrutura de transporte público de alta capacidade e com enorme potencial de adensamento, já que a densidade demográfica atual não ultrapassa 23,19 hab/ha, o que representa aproximadamente um terço da densidade demográfica média da cidade de São Paulo que é 72,89 hab/ha, segundo dados do DEINFO/SMDU, baseados no CENSO 2000.

O objetivo das intervenções aqui elencadas é compatibilizar o crescimento da população e suas respectivas necessidades com as consequências desse

crescimento sobre o uso do solo, sobre as infraestruturas instaladas, em especial as redes viárias estrutural, local e coletora, assim como a rede de transportes, oferecendo condições socioeconômicas e ambientais de promover o desenvolvimento de forma equilibrada e sustentável.

Os recursos auferidos com a alienação dos CEPAC devem ser empregados na execução de um Programa de Intervenções que alcança investimentos em política habitacional, instalação de equipamentos, execução de melhoramentos e obras de infraestrutura urbana e transporte coletivo, incluídos os investimentos em desapropriações necessárias à implantação das intervenções, tendo sido estabelecida a destinação mínima de 22 % do valor arrecadado para investimentos em política habitacional.

Os melhoramentos públicos encontram-se descritos em um plano também integrante da Lei 15.893/13, fundamentando o incentivo para doações, à Municipalidade, de parcelas dos imóveis atingidos, de modo a reduzir os investimentos com futuras desapropriações, abrangendo não somente intervenções de caráter viário – aqui incluídos passeios e ciclovias –, mas espaços públicos e áreas verdes, igualmente constantes no plano urbanístico, destinadas a assegurar a qualidade de vida para os moradores e usuários da área, especialmente sob o ponto de vista ambiental.

O Plano Urbanístico alcançado, que tem como instrumento de aplicação a presente operação urbana consorciada, pretende, através das intervenções viárias abaixo descritas, capacitar o sistema viário local e coletor ao desempenho de suas funções em face do aumento das densidades construtivas.

No tocante às áreas municipais, o que se propõe no âmbito do Programa de Intervenções e, em resposta ao Plano Urbanístico, é uma nova forma de utilização das áreas municipais localizadas entre a ferrovia e o rio Tietê, integrando essas áreas públicas com as particulares a serem doadas ao município quando do parcelamento das glebas ainda existentes, o que possibilitará a criação de um grande parque urbano indutor do desenvolvimento dos dois eixos estruturadores da região: o leito ferroviário e rio Tietê. Estabelecem-se, dessa forma, as duas vertentes norteadoras do Plano Urbanístico: a reurbanização da orla ferroviária e a reinserção do rio Tietê ao contexto urbano da região.

De modo que os estudos realizados identificaram necessidades que se encontram traduzidas nas respectivas intervenções, em sua maior parte ligadas a adequação do sistema viário, algumas das quais já constantes do quadro de obras e intervenções existente na lei 11.774/95 e outras entendidas como necessárias ao cumprimento das diretrizes do próprio Plano Urbanístico e dos objetivos gerais da Operação Urbana Consorciada.

O conjunto dessas intervenções, hierarquizado e contextualizado foi devidamente discutido com as secretarias e órgãos municipais envolvidos, destacando-se a CET- Cia. de Engenharia de Tráfego, a SIURB – Secretaria da Infraestrutura Urbana e SVMA- Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, em diversas reuniões técnicas específicas e nas reuniões plenárias para apresentação dos resultados alcançados, que levaram à consolidação das intervenções elencadas, que estão descritas abaixo.

Deve ser ressaltado que as intervenções constantes do artigo 8º da Lei 15.893/2013 deverão ser suportadas com recursos oriundos na vigência da Lei 11.774/1995, e caso se revelarem insuficientes (Artigo 8º, §§ 1º e 2º), será complementados com recursos oriundos da venda de CEPAC. Esta é a razão dessas intervenções estarem aqui apresentadas.

Destaque-se, ainda, que os valores apontados para as intervenções e prazos de execução são estimativos, baseados na experiência e em dados técnicos oriundos de obras públicas e estudos específicos já desenvolvidos no âmbito da presente operação urbana, passíveis de ajustes, portanto, ao longo de sua implantação. Justifica-se tal afirmação em função de que a realização de obras e projetos relativos às intervenções (muitas das quais não estão incluídas na lista daquelas relativas à 1ª distribuição) é dependente tanto do fluxo de recursos arrecadados através de leilões, como também das decisões sobre sua priorização pelo Grupo de Gestão (inciso I, parágrafo único do art. 56 da lei 15.893/2013).

Acrescentamos que como o prazo previsto para toda operação é de 12 anos e nesse período estão previstas, inicialmente, distribuições para 2014, 2019 e 2023, toda a estimativa de prazo de execução das intervenções foi levado em consideração este aspecto. Assim, os prazos também estão distribuídos ao longo deste período, para cada item abaixo descrito, que poderá sofrer modificações no tempo, devido a impossibilidade de se prever o volume de entrada de recursos e, por consequência, de distribuições necessárias para angaria-los, bem como dos processos licitatórios necessários que demandam

toda sua estruturação e formalização, visto que somente poderão ser iniciados se previamente houver recursos suficientes, podendo, ainda, haver interferências dos órgãos controladores no seu andamento, como Controladoria Geral e Tribunal de Contas do Município e eventuais recursos dos particulares.

Por fim, para execução das intervenções, é presumido a captação do total de recursos estimados para pagamento de seus custos, conforme quadro a fls 85. Não há garantia de que os CEPAC sejam vendidos por preço superior ao seu valor mínimo. Neste caso a Emissora poderá ter que aportar recursos do caixa da PMSP no valor estimado de R\$ 1.359.889.509,79, diferença entre o valor total estimado das intervenções (pág.82) e o valor de venda dos CEPAC pelo valor mínimo. Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos financeiros suficientes para fazer frente ao pagamento dos custos, tendo em vista as limitações orçamentárias e financeiras existentes, bem como eventuais aumento dos custos decorrentes de ordem técnica, política ou econômica, acarretando assim a possibilidade de inexecução parcial ou total de algumas delas, podendo impactar a valorização dos terrenos e dos CEPAC.

## **LEI 15.893/2013**

### **Seção V**

#### **Programa de Intervenções**

#### **Artigo 8º:**

#### **1 - Execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes**

Art. 8º I – Córregos Água Preta e Sumaré. Esta intervenção atende à Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, item V. Valor estimado da intervenção: R\$175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões); prazo de execução estimado/início: 28 meses a partir de agosto de 2013 (obras em andamento).

#### **2 - HIS - 630 UH \* dentro do perímetro da OUCAB**

Art. 8º II – Execução de 630 unidades de interesse social que serão destinadas ao atendimento preferencial de demanda oriunda das favelas Aldeinha e do Sapo. Esta intervenção atende à Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, itens II e III. Valor estimado da intervenção: R\$ 129.150.000,00 (cento e vinte e nove milhões, cento e cinquenta mil reais); prazo de execução estimado/início: 48 meses a partir de janeiro de 2015.

#### **3 - Prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade até Rua Santa Marina (a partir do codlog 49308-2).**

Art. 8º III – Melhoria viária constante do Mapa IV anexo da Lei 15.893/13. Esta intervenção atende à Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, item IV. Valor estimado da intervenção: R\$ 153.180.500,00 (cento e cinquenta e três milhões, cento e oitenta mil e quinhentos reais); prazo de execução estimado/início: 30 meses/ janeiro de 2016.

#### **4 - Conexões do prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade até Rua Santa Marina com a Rua Guaicurus.**

Art. 8º III – São os seguintes melhoramentos viários, constantes do Mapa IV anexo da Lei 15.893/13: Rua Mênfis e Rua Joaquim Ferreira (Quadro IA da Lei) e Av. Santa Marina (prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade/Praça dos Inconfidentes), constantes do Mapa IV anexo da Lei 15.893/13. Esta intervenção atende à Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, item IV. Valor estimado da intervenção: R\$ 15.291.525,00 (quinze milhões, duzentos e noventa e um mil, quinhentos e vinte e cinco reais); prazo de execução estimado/início: 6 meses/ janeiro de 2016.

#### **5 - Abertura de novas ligações entre as Avenidas Francisco Matarazzo e Auro Soares de Moura Andrade.**

Art. 8º III - Melhoria viária constante do Mapa IV anexo da Lei 15.893/13 correspondente a acesso à Av. Francisco Matarazzo, Setor Fiscal 022/ Quadra Fiscal 006, sem codlog, constante do Mapa IV anexo da Lei 15.893/13. Esta intervenção atende à Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, item IV. Valor estimado da intervenção: R\$ 1.487.200,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta e sete mil e duzentos reais); prazo de execução estimado/início: 6 meses/ janeiro de 2015.

#### **6 - Melhoramentos Urbanísticos e novas conexões entre a Av. Francisco Matarazzo e a Rua Tagipuru.**

Art. 8º III – As conexões referidas são os seguintes melhoramentos viários: ruas projetadas “P”, “Q” e “W”, constantes do Quadro IA e Mapa IV anexos da Lei 15.893/13. Neste item 6 estará contemplada apenas a conexão correspondente à rua projetada “W”, e as demais continuarão integrando as obras referentes ao Quadro IA. Esta intervenção atende à Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, item IV. Também são parte integrante deste item melhoramentos urbanísticos: custos relativos à implantação de praças, ampliação e melhoria de passeios públicos, mobiliários urbanos e passagens subterrâneas. Estes melhoramentos atendem à Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, itens V e VI. Valor estimado da intervenção: R\$ 27.335.205,00 (vinte e sete milhões, trezentos e trinta e cinco mil, duzentos e cinco reais); prazo de execução estimado/início: 12 meses/ janeiro de 2015.

## **7 - Extensão da Av. Pompéia até Av. Auro Soares de Moura Andrade.**

Art. 8º V - Melhoramento viário constante do Mapa IV anexo à Lei 15.893/13. Esta intervenção atende à Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, item IV. Valor estimado da intervenção: R\$ 1.628.500,00 (um milhão, seiscentos e vinte e oito mil e quinhentos reais); prazo de execução estimado/início: 12 meses/ janeiro de 2015.

## **LEI 15.893/2013**

### **Seção V**

### **Programa de Intervenções**

### **Artigo 9º**

#### **1 - Provisão de até 5000 UH**

Art. 9º I - Execução de até 5000 unidades habitacionais no perímetro e perímetro expandido da Operação Urbana Consorciada Água Branca, sendo prioritário o atendimento de famílias atingidas pelas obras previstas no Programa de Intervenções. Esta intervenção atende à Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, itens II e III. Valor estimado da intervenção: R\$ 994.520.274,40 (novecentos noventa e quatro milhões, quinhentos e vinte mil, duzentos e setenta e quatro reais e quarenta centavos); prazo de execução estimado/início: 144 meses/ janeiro de 2015 (intervenção a ser contemplada nas 3 distribuições planejadas).

#### **2 - Intervenções em Núcleos Habitacionais - Quadro IC da Lei 15.893/2013**

Art. 9º II – Esta intervenção se refere à regularização/ reurbanização das seguintes favelas: Moinho, Inajar de Souza I, Vila Bancária, Benedito Guedes de Oliveira, Baltazar de Quadros, Vila Albertina, Depósito, Balsa, Francisco, Minas Gas II, Papaterra Limongi, Lidiane, Casa Verde Baixa, Bento Bicudo I, Bento Bicudo II. Também estão contemplados neste item a reforma e requalificação dos seguintes conjuntos habitacionais: Vila Dignidade, FUNAPS Água Branca, FUNAPS Água Branca (mutirão), PROVER Água Branca, além de equipamentos públicos necessários. Embora esta reforma e requalificação estejam descritas no artigo 8º - IV da Lei 15.893/2013, elas serão executadas com recursos oriundos da venda de CEPAC pois não integravam o escopo de intervenções da Lei 11.774/1995. As obras deste item

atendem à Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, itens I, II, V e VI. Valor estimado da intervenção: R\$ 95.438.692,00 (noventa e cinco milhões, quatrocentos e trinta e oito mil, seiscentos e noventa e dois reais); prazo de execução estimado/início: 96 meses/ jan de 2015 (intervenção contemplada nas duas primeiras distribuições planejadas).

### **3 - Melhoramentos Urbanísticos - Quadro IB da Lei 15.893/2013**

Art. 9º III – A partir dos estudos realizados que subsidiaram o desenvolvimento do Plano Urbanístico contido nesta operação urbana, foram identificadas necessidades de equipamentos públicos que pudessem atender adequadamente ao incremento populacional que se seguirá: são parques, creches, escolas de educação infantil e fundamental, entre outros, além de equipamentos de cultura e lazer. O programa recomendado se encontra nas áreas institucionais constantes do Quadro IB. Esta intervenção atende à Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, itens V e VI. Valor estimado da intervenção: R\$ 910.410.706,40 (novecentos e dez milhões, quatrocentos e dez mil, setecentos e seis reais e quarenta centavos) ; prazo de execução estimado/início: 144 meses/ janeiro de 2015 (intervenção contemplada nas 3 distribuições planejadas).

### **4 - Execução de melhoramentos viários constantes do Quadro IA da Lei 15.893/2013**

Art. 9º IV – Os melhoramentos viários constantes do Quadro IA trazem consigo a premissa de transformar o atual sistema viário local e coletor da região, truncado e desconexo, numa nova realidade compatível com o crescimento da população e suas respectivas necessidades; prover o quanto necessário do ponto de vista da malha viária, objeto desta intervenção, frente às consequências do adensamento construtivo sobre o uso do solo, sobre as infraestruturas instaladas, em especial as redes viárias estrutural, local e coletora, contribuindo assim para promover o desenvolvimento de forma equilibrada e sustentável. Esta intervenção atende à Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, item IV. Valor estimado da intervenção: R\$ 1.576.753.223,78 (um bilhão, quinhentos e setenta e seis milhões, setecentos e cinquenta e três mil, duzentos e vinte e três reais e setenta e oito centavos); prazo de execução estimado/início: 144 meses/ janeiro de 2015(intervenção contemplada nas 3 distribuições planejadas).

### **5 - Drenagem**

Art. 9º V - Os recursos apartados para esta intervenção destinam-se à execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes, tais como reservatórios contra cheias, sistemas de bombeamentos e dispositivos diversos. Estas obras atendem à Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, item V. Valor estimado da intervenção: R\$ 221.500.000,00 (duzentos e vinte e um

milhões e quinhentos mil reais); prazo de execução estimado/início: 96 meses/ janeiro de 2015(intervenção contemplada em 2 distribuições planejadas).

#### **6 - Ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo, preferencialmente por modos não poluentes e por meio de corredores de ônibus ou outros modais**

Art. 9º VI - Esta intervenção contempla obras como implantação de corredores de ônibus, monitoramento inteligente de trânsito, sistema cicloviário. As obras que compõem este item atendem à Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, item V. Valor estimado: R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões); prazo de execução estimado/início: 84meses/ janeiro de 2015(intervenção contemplada em 2 distribuições planejadas).

#### **7 - Levantamento do patrimônio cultural no perímetro da Operação Urbana Consorciada, incluindo os bens de natureza material e imaterial**

Art. 9º VII – O levantamento proposto está em consonância com a Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, itens VII e VIII. Valor estimado da intervenção: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais); prazo de execução estimado/início: 24 meses/ janeiro de 2015. (intervenção a ser contemplada na 1ª Distribuição planejada).

#### **8 - Interligação de corredor viário da Zona Noroeste da cidade ( Av. Raimundo Pereira Magalhães, com os corredores existentes na área da Operação)**

Art. 9º VIII/ Art. 13 V – Esta intervenção é parte integrante das adequações propostas à malha viária buscando torná-la eficiente diante dos adensamentos esperados e inclui a construção de ponte junto à Avenida Raimundo Pereira Magalhães. Esta intervenção atende à Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, item IV. Valor estimado da intervenção: R\$ 370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões); prazo de execução estimado/início: 60 meses/ janeiro de 2015(intervenção a ser contemplada na 1ª Distribuição planejada).

#### **9 - Implementação dos programas, ações e demais exigências impostas no licenciamento ambiental -LAP -da Operação Urbana Consorciada Água Branca**

Art. 9º IX – São gastos destinados ao atendimento do quanto explicitado na Licença Ambiental Prévia da OUC Água Branca (LAP nº 02/SVMA-G/2012). A aplicação destes recursos atende ao Art. 13 da Instrução CVM nº 401/2003 em todos os seus itens. Valor estimado da intervenção: R\$ 10.000.000,00 (dez

milhões); As ações demandadas pela LAP da OUC Água Branca deverão ser implementadas ao longo da execução das obras do Programa de Intervenções da operação urbana, integrando todas as distribuições.

#### **10 - Obras de transposições em desnível das ferrovias existentes, para meios não motorizados**

Art. 9º X – Esta intervenção atende à Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, item V. Valor estimado da intervenção: R\$ 6.760.000,00 (seis milhões, setecentos e sessenta mil reais); prazo de execução estimado/início: 24 meses/ janeiro de 2019 (intervenção a ser contemplada na 2ª Distribuição planejada).

#### **11 - Execução de alças de acesso da Avenida Presidente Castelo Branco à Ponte Júlio de Mesquita Neto ao sul do Rio Tietê**

Art. 9º XI - As obras que compõem esta intervenção fazem parte do projeto de parcelamento da área onde se situa a Área Pública AP 02, quadro IB da Lei 15.893/2013. Esta intervenção atende à Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, item IV. Valor estimado da intervenção: R\$ 18.773.601,60 (dezoito milhões, setecentos e setenta e três mil, seiscentos e um reais e sessenta centavos); prazo de execução estimado/início: 48 meses/ janeiro de 2015(intervenção a ser contemplada na 1ª Distribuição planejada).

#### **12 - Execução de alça de acesso da Avenida Otaviano Alves de Lima à Ponte Júlio de Mesquita Neto e conexão com a Avenida José Papaterra Limongi \***

Art. 9º XI – Semelhantemente ao item anterior, esta intervenção também se destina a adequações necessárias à malha viária. Esta intervenção atende à Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, item IV. Valor estimado das obras: R\$ 7.902.440,00 (sete milhões, novecentos e dois mil, quatrocentos e quarenta reais); prazo de execução estimado/início: 48 meses/ janeiro de 2015(intervenção a ser contemplada na 1ª Distribuição planejada).

#### **13 - Medidas de mitigação e remediação de passivos ambientais dos terrenos públicos municipais**

Art. 9º § 3º - Trata-se de recursos apartados para gestão de eventuais passivos ambientais numa região com histórico de ocupação industrial. A aplicação destes recursos atende ao Art. 13 da Instrução CVM nº 401/2003 em seus itens VII e VIII. Valor estimado: R\$ 5.000.000,00; deverão ser implementadas ao longo da execução das obras do Programa de Intervenções da operação urbana, integrando todas as distribuições.

#### **14 - Construção de transposições sobre o Rio Tietê (preferencialmente para meios não motorizados, exceto motorizados para deficientes e transporte coletivo)**

Art. 13 IV - Esta intervenção se insere no contexto de melhorias na mobilidade da população residente, que trabalha ou apenas deverá desfrutar dos equipamentos culturais e de lazer propostos. Esta intervenção atende à Instrução CVM nº 401/2003 – Art. 13, item V. Valor estimado da intervenção: R\$ 108.000.000,00 (cento e oito milhões); prazo de execução estimado/início: 132 meses/ janeiro de 2015 (intervenção a ser contemplada nas 3 distribuições planejadas).

#### **15 – Projetos ,Estudos e Prospecções Relativos aos itens 1 a 14**

Para consecução das intervenções 1 a 14 acima indicadas foram estimados valores relativos aos projetos, estudos e prospecções necessários. Para tanto, adotou-se um percentual de cerca de 3% sobre o valor total apartado para tais intervenções. Como suporte à execução de todas estas intervenções, a utilização deste valor está em consonância com todos os itens do Artigo 13 da Instrução Normativa CVM nº 401/2003, à elas pertinentes e já referidos.

#### **16 – Taxas relativas à remuneração da São Paulo Urbanismo, São Paulo Obras e Caixa Econômica Federal**

Trata-se de taxas correspondentes à remuneração de 4% para a SP\_Urbanismo , calculados sobre os valores efetivamente arrecadados nos leilões . Incluem ainda 4% de remuneração para a SP-Obras , e 0,38% de remuneração para a CEF pelo serviço de fiscalização do emprego dos recursos , calculados sobre os valores efetivamente pagos na execução das intervenções.

**QUADROS COM ESTIMATIVAS DE PRAZOS E RECURSOS PARA  
EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PREVISTAS NOS ARTS. 8º E 9º  
DA LEI Nº 15.893/2013.**

<b>OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA - LEI 15.893/2013</b>			
<b>Intervenções a serem realizadas com recursos no âmbito da Operação Urbana Água Branca - Lei nº 11.774/95 (por ordem de prioridade - Lei 15.893/13 - Art. 8º)</b>			
	<b>DESCRIÇÃO DAS INTERVENÇÕES</b>	<b>PRAZO ESTIMADO PARA EXECUÇÃO</b>	<b>VALOR ESTIMADO (R\$)</b>
Art.8º I	<b>1 - Execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes</b>	28 meses - ago/2013	<b>175.000.000,00</b>
Art.8º II	<b>2 - HIS - 630 UH * dentro do perímetro da OUCAB (atendimento preferencial Favelas Aldeinha e do Sapo)</b>	48 meses - jan/2015	<b>129.150.000,00</b>
Art.8º III	<b>3 - Prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade até Rua Santa Marina (a partir do codlog 49308-2)</b>	30 meses - jan/2016	<b>153.180.500,00</b>
Art.8º III	<b>4 - Conexões do prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade até Rua Santa Marina com a Rua Guaicurus</b>	6 meses - jan/2016	<b>15.291.525,00</b>
Art.8º III	<b>5 - Abertura de novas ligações entre as Avenidas Francisco Matarazzo e Auro Soares de Moura Andrade</b>	6 meses - jan/2015	<b>1.487.200,00</b>
Art.8º III	<b>6 - Melhoramentos Urbanísticos e novas conexões entre a Av. Francisco Matarazzo e a Rua Tagipuru</b>	12 meses - jan/2015	<b>27.335.205,35</b>
Art.8º V	<b>7 - Extensão da Av. Pompéia até Av. Auro Soares de Moura Andrade</b>	12 meses - jan/2015	<b>1.628.500,00</b>
	<b>VALOR TOTAL ESTIMADO DAS OBRAS COM RECURSOS DA LEI 11.774/1995</b>		<b>503.072.930,35</b>
	<b>RECURSOS REMANESCENTES PROVENIENTES DA LEI 11.775/1995 **</b>		<b>578.137.358,74</b>
	<b>SALDO REMANESCENTE RECURSOS DA LEI 11.774/95</b>		<b>75.064.428,39</b>

Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca (Lei nº 15.893/13 - Art. 9º)				
	DESCRIÇÃO DAS INTERVENÇÕES	INSTRUÇÃO CVM Nº 401 - Art. 13	PRAZO ESTIMADO PARA EXECUÇÃO	VALOR ESTIMADO (R\$)
Art.9º I	1 - Provisão de até 5000 UH *	itens II, III	144 meses - jan/2015	994.520.274,40
Art.9º II	2 - Intervenções em Núcleos Habitacionais - Quadro IC da Lei 15.893/2013	itens I, II, V, VI	96 meses - jan/2015	95.438.692,00
Art.9º III	3 - Melhoramentos Urbanísticos - Quadro IB da Lei 15.893/2013	itens V, VI	144 meses - jan/2015	910.410.706,40
Art.9º IV	4 - Execução de melhoramentos viários constantes do Quadro IA da Lei 15.893/2013 *	item IV	144 meses - jan/2015	1.576.753.223,78
Art.9º V	5 - Execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes, tais como reservatórios contra cheias, sistemas de bombeamentos e dispositivos diversos, na área da Operação Urbana Consorciada *	item V	96 meses - jan/2015	221.500.000,00
Art.9º VI	6 - Ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo, preferencialmente por modos não poluentes e por meio de corredores de ônibus ou outros modais *	item V	84 meses - jan/2015	120.000.000,00
Art.9º VII	7 - Levantamento do patrimônio cultural no perímetro da Operação Urbana Consorciada, incluindo os bens de natureza material e imaterial	itens VII, VIII	24 meses - jan/2015	300.000,00
Art.9º VIII/ Art. 13 V	8 - Interligação de corredor viário da Zona Noroeste da cidade ( Av. Raimundo Pereira Magalhães, com os corredores existentes na área da Operação) *	item IV	60 meses - jan/2015	370.000.000,00
Art.9º IX	9 - Implementação dos programas, ações e demais exigências impostas no licenciamento ambiental -LAP -da Operação Urbana Consorciada Água Branca	itens VII, VIII	Ao longo da implantação de todas as obras previstas na Lei 15.893/2013 -jan/2015	10.000.000,00
Art.9º X	10 - Obras de transposições em desnível das ferrovias existentes, para meios não motorizados *	item V	24 meses - jan/2019	6.760.000,00
Art.9º XI	11 - Execução de alças de acesso da Avenida Presidente Castelo Branco à Ponte Júlio de Mesquita Neto ao sul do Rio Tietê *	item IV	48 meses - jan/2015	18.773.601,60
Art.9º XI	12 - Execução de alça de acesso da Avenida Otaviano Alves de Lima à Ponte Júlio de Mesquita Neto e conexão com a Avenida José Papaterra Limongi *	item IV	48 meses - jan/2015	7.902.440,00
Art.9º, § 3º	13 - Medidas de mitigação e remediação de passivos ambientais dos terrenos públicos municipais	itens VII, VIII	Ao longo da implantação das Intervenções -jan/2015	5.000.000,00
Art.13 IV	14 - Construção de transposições sobre o Rio Tietê (preferencialmente para meios não motorizados, exceto motorizados para deficientes e transporte coletivo)	item V	132 meses - jan/2015	108.000.000,00
	15 - Estudos e Projetos relativos aos itens acima (3%)			129.000.000,00
	16 -Taxas: Remuneração SP Urbanismo/ SP Obras/ CEF			380.000.000,00
		<b>TOTAL ESTIMADO PROVISÓRIO</b>		<b>4.954.358.938,18</b>
		<b>TOTAL ESTIMADO DAS INTERVENÇÕES OUC ÁGUA BRANCA</b>		<b>4.954.358.938,18</b>
		<b>SALDO REMANESCENTE DAS INTERVENÇÕES LEI 11.774/95</b>		<b>75.064.428,39</b>
		<b>TOTAL ESTIMADO DOS RECURSOS NECESSÁRIOS</b>		<b>4.879.294.509,79</b>
	* inclui desapropriações necessárias			
	** <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/ouab/ou_agua_branca_resumo_financ_eiro_junho_2014.pdf">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/ouab/ou_agua_branca_resumo_financ_eiro_junho_2014.pdf</a>			

## **Grupo de Gestão**

A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca instituiu o Grupo de Gestão, órgão consultivo e deliberativo coordenado pela SMDU e do qual participam órgãos municipais (secretarias) e entidades representativas da sociedade civil organizada, trabalhadores, empresários e moradores da região, visando à implementação do Programa de Intervenções da Operação Urbana, bem como a definição da prioridade na aplicação dos seus recursos. O Decreto 54.911 de 10 de março de 2014 (vide pag.796) definiu regulamentou sua composição e processo de eleição de seus membros.

O Grupo de Gestão terá a seguinte composição:

- a) 1 (um) representante de cada um dos seguintes órgãos e entidades municipais: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, SP-Urbanismo, Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, Secretaria Municipal de Transportes, Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras, Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico e SP-Obras;
- b) 9 (nove) representantes de entidades da sociedade civil, designados para um período de 2 (dois) anos, com a seguinte distribuição: 1 (um) representante de organizações não governamentais com atuação na região, 1 (um) representante de entidades profissionais, acadêmicas ou de pesquisa com atuação em questões urbanas e ambientais, 1 (um) representante de empresários com atuação na região, 1 (um) representante dos movimentos de moradia com atuação na região e 5 (cinco) representantes de moradores ou trabalhadores, sendo 2 (dois) do perímetro expandido e 3 (três) do perímetro da Operação Urbana.

Ao Grupo de Gestão cabe deliberar sobre o plano de prioridades para implementação do programa de intervenções elaborado pela SP-Urbanismo, respeitadas as diretrizes dessa lei e do Plano Diretor Estratégico, podendo, ainda, prever em seu Regimento Interno:

- A definição aplicação de seus recursos.
- O acompanhamento dos planos e projetos urbanísticos previstos no Programa de Intervenções;

- A Identificação de formas de atuação do Poder Público capazes de potencializar a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Branca

Podem ser atribuições da Coordenação no Grupo de Gestão:

- Coordenar as atividades pertinentes às atribuições do Grupo de Gestão;
- Apresentar, ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, o Plano de Prioridades do Programa de Investimentos, em função dos recursos disponíveis;
- Convocar e presidir as reuniões, elaborando a Ordem do Dia;
- Submeter ao plenário os assuntos constantes da Ordem do Dia;
- Decidir sobre questões de ordem.
- Formalizar as decisões do Comitê e exercer o “voto de Minerva” nas situações de empate;
- Publicar as resoluções do Grupo de Gestão;
- Submeter minutas de projetos de lei, de decretos ou de outras normas regulamentares à apreciação dos órgãos competentes;
- Comunicar aos órgãos e às entidades representadas os casos de ausência de seus representantes consultando-as sobre a conveniência de sua substituição.
- Representar o Grupo de Gestão juntos às autoridades e aos órgãos públicos e privados;
- Dar encaminhamento às deliberações do Grupo de Gestão.

O Grupo de Gestão reunir-se-á ordinariamente na forma de seu Regimento Interno, mediante convocação prévia, definindo ainda os quoruns de instalação e deliberação das reuniões do Grupo de Gestão.

### **Dos Meios, Recursos e Contrapartidas da Operação Urbana Consorciada Água Branca**

As Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Água Branca têm custo e prazo originalmente estimados de aproximadamente R\$4.954.358.938,18 e 12 anos, respectivamente.

Com a finalidade de custear tais Intervenções, o poder executivo municipal pode outorgar de forma onerosa, mediante entrega de CEPAC, para lotes contidos no perímetro da Operação o potencial adicional de construção, conforme a tabela abaixo, em que define os Estoques (em metros quadrados) por setor e subsetor:

**Quadro IV – Distribuição de estoques por setor, subsetor e categoria de uso**

SETORES	ESTOQUE (m <sup>2</sup> ) (1)		
	Res	nR	total
	1.350.000	500.000	1.850.000
<b>A</b>	90.000	55.000	145.000
A1	0	0	0
A2	0	0	0
A3	90.000	55.000	145.000
<b>B</b>	300.000	110.000	410.000
<b>C</b>	20.000	0	20.000
<b>D</b>	0	0	0
<b>E</b>	270.000	130.000	400.000
E1	50.000	50.000	100.000
E2	220.000	80.000	300.000
<b>F</b>	260.000	70.000	330.000
F1	60.000	40.000	100.000
F2	200.000	30.000	230.000
<b>G</b>	175.000	50.000	225.000
<b>H</b>	165.000	85.000	250.000
<b>I</b>	70.000	0	70.000
I1	70.000	0	70.000
I2	0	0	0

Fonte: Diário Oficial da Cidade de São Paulo

A distribuição dos Estoques por setor e subsetor tem como objetivo evitar a concentração de adensamento construtivo e sua somatória corresponde ao Estoque total. Os Estoques têm como objetivo principal garantir a qualidade urbanística da Operação Urbana.

### **Equivalência e Conversão dos CEPAC**

Cada CEPAC conferirá ao seu titular os Direitos Urbanísticos Adicionais de acordo com a seguinte tabela:

## TABELA DE EQUIVALÊNCIA DOS CEPAC

**Quadro III – Fatores de Equivalência de CEPAC**

SETORES	ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO
	1 CEPAC EQUIVALE A
A	1,00 m <sup>2</sup>
A1	não se aplica
A2	não se aplica
A3	1,00 m <sup>2</sup>
B	1,00 m <sup>2</sup>
C	0,50 m <sup>2</sup>
D	não se aplica
E	1,00 m <sup>2</sup>
E1	1,00 m <sup>2</sup>
E2	1,00 m <sup>2</sup>
F	1,00 m <sup>2</sup>
F1	1,00 m <sup>2</sup>
F2	1,00 m <sup>2</sup>
G	1,00 m <sup>2</sup>
H	0,50 m <sup>2</sup>
I	0,20 m <sup>2</sup>
I1	0,20 m <sup>2</sup>
I2	não se aplica

Fonte: Diário Oficial da Cidade de São Paulo

A tabela de equivalência do CEPAC está prevista no Quadro III da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca, e indica o número que deverá ser utilizado como base para a transformação do benefício urbanístico solicitado no valor de referência para pagamento da contrapartida financeira.

Tome-se, por exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 1.000,00 m<sup>2</sup>, situado em Zona de Uso Z2, e nos setor C

De acordo com a legislação em vigor, por estar situado em Zona Z2, sobre o terreno é possível a construção do empreendimento de uso residencial com área construída computável equivalente ao produto entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico e a área de terreno.

De acordo com o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA<sub>b</sub>) em Zona 2 para o Uso Residencial é igual a 1,00. Sendo assim, a área construída computável permitida é de 1.000,00m<sup>2</sup>.

Porém, com o advento da Operação Urbana Consorciada Água Branca poderá ser utilizado um Coeficiente de Aproveitamento de no máximo quatro vezes a área do terreno (CA = 4,00), ou seja, o empreendimento poderá apresentar uma área construída computável de 4.000,00m<sup>2</sup>.

Nesse caso, como a área computável de 1.000,00 m<sup>2</sup> já era permitida pela legislação e o empreendimento pretende apresentar uma área computável de 4.000,00 m<sup>2</sup>, a Área Adicional de Construção Computável é de 3.000,00 m<sup>2</sup> (4.000,00 m<sup>2</sup> - 1.000,00 m<sup>2</sup>). Com base nessa área adicional de construção será determinada a quantidade de CEPAC necessária.

Lembrando que o terreno do exemplo está implantado no setor C e que o empreendimento pretendido apresenta uso residencial, o fator de conversão indicado pela Tabela de Equivalência é 0,50.

Logo, o número de CEPAC necessário para permitir a construção desse empreendimento será obtida através da relação entre a área construída adicional e pelo fator de conversão, da seguinte forma:

Quantidade de CEPAC = área construída adicional computável (em m<sup>2</sup>) / fator de conversão

Quantidade de CEPAC = 3.000,00 / 0,50

Quantidade de CEPAC = 6000.

## **Cálculo para determinação da quantidade de CEPAC**

O Decreto n.º 55.392 , de 12 de agosto de 2014, que regulamenta a Lei nº 15.893/13, no que se refere aos aspectos urbanísticos e aos procedimentos a serem aplicados aos empreendimentos, determina que o cálculo para obter a quantidade de CEPAC necessária para pagamento da Outorga Onerosa, ocorrerá mediante a aplicação das seguintes fórmulas , conforme Anexo I daquele regulamento:

### **CÁLCULO DA QUANTIDADE DE CEPAC:**

**I - potencial adicional de construção pelo aumento do coeficiente de aproveitamento:**

- **Cálculo da área construída computável adicional (Aca):**

$$\mathbf{Aca = (Ato \times Cproj) - (Ato \times CBas)}$$

(no caso de uso misto as Aca(s) deverão ser calculadas separadamente, mesmo estando em um único edifício.)

**II - Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para construção adicional: (Qcp)**

(no caso de uso misto ou residencial incentivado apresentar o Qcp relativo a cada uso)

**Qcp = Quantidade de CEPAC a serem apresentados**

$$\mathbf{Qcp = Aca : Fe}$$

(no caso de uso misto ou residencial incentivado apresentar o Qcp relativo a cada uso)

Onde:

**Aca** = Área construída adicional;

**Ato** = Área do terreno anterior à doação para melhoramentos viários previstos na Lei nº 15.893/2013;

**Cproj** = Coeficiente de Aproveitamento Máximo do lote (não superior a 4,0 X);

**Cbas** = Coeficiente de aproveitamento básico da zona, segundo lei 13.885/04;

**Fe** = Fator de equivalência em CEPAC (ver Quadro III anexo alei 15.893/13)

**Qcp** = Quantidade de CEPAC a ser recolhida.

## **Valor Mínimo dos CEPAC**

A lei 15.893/13 estabeleceu no seu art.40 , §1º o valor de R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais), no caso de CEPAC-R , e de R\$ 1.600,00(hum mil e seiscentos reais) , no caso de CEPAC-nR.Com base nesse mesmo dispositivo da lei 15.893/13 ,e no Decreto nº 55.726/14 ,que acrescentou parágrafo único ao art. 9º do Decreto 55.392/14 , a SP-Urbanismo atualizou esses valores para R\$ 1.548,00 e R\$ 1769,00 respectivamente.A PMSP poderá realizar leilões de CEPAC, estabelecendo o preço mínimo de venda, de acordo com o ciclo econômico do mercado e utilizando como política de fomento a ocupação dos diversos setores, não podendo ser inferior ao valor mínimo estabelecido conforme acima.

## **Venda, Escrituração e Negociação dos CEPAC**

A SP-Urbanismo (vide pág.108) será responsável por receber o pagamento da venda dos CEPAC, à vista ou em parcelas, de acordo com decisão tomada antes de cada Distribuição na(s) Conta(s) Vinculada(s). No caso das vendas do CEPAC parceladamente, o pagamento se efetuará com no mínimo 15% à vista, e o saldo restante em até 10 parcelas mensais iguais e consecutivas, devidamente corrigidas pelo IPC-FIPE, e desde que o saldo devedor seja garantido por fiança bancária ou seguro-garantia.

Os CEPAC serão alienados em leilão público ou utilizados para pagamento de projetos, desapropriações, gerenciamento e obras previstas no programa de Investimentos previstos na Lei. A quantidade de CEPAC a ser ofertada em cada leilão público será mensurada pela SP-Urbanismo de acordo com a demanda, adequando ao planejamento da Operação Urbana.

A SP-Urbanismo será responsável pelo controle de emissão e abatimento de CEPAC e da área total construída.

Os CEPAC serão emitidos em forma escritural, dispensada a emissão física de documentos. Sua escrituração será feita pelo Banco Brasil em nome do investidor dos CEPAC. Os titulares dos CEPAC poderão alienar seu título no mercado secundário.

Os CEPAC poderão ser livremente negociados até que seus direitos sejam vinculados a um lote específico, com ou sem projeto.

## **Desapropriações e Pagamentos de Obras com CEPAC**

Poderão ser realizados pagamentos do valor da indenização de desapropriações ou obras em CEPAC, desde que haja concordância por parte do interessado.

Nestas hipóteses, o valor dos CEPAC a serem assim utilizados será equivalente àquele obtido no último leilão realizado antes do pagamento, atualizado pelo IPC-FIPE, ou outro que vier a substituí-lo.

## **Incentivos Adicionais**

A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca prevê incentivos adicionais que serão concedidos a proprietários de imóveis sem lastro em CEPAC, conforme definido na Lei 15.893/13 :

I - as áreas comuns de circulação até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável de cada pavimento tipo, nos seguintes casos:

a) empreendimentos residenciais em que no mínimo 40% (quarenta por cento) da área construída computável correspondam a unidades habitacionais incentivadas;

b) empreendimentos de uso misto em que no mínimo 40% (quarenta por cento) da área construída computável sejam destinados a uso residencial e no mínimo 20% da área construída computável sejam destinados a unidades habitacionais incentivadas;

c) empreendimentos de uso não residencial destinados a hotéis, admitida a instalação, no pavimento térreo, de subcategorias usos não residenciais compatíveis - nR1 e usos não residenciais toleráveis - nR2, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação;

II - as áreas comuns de circulação, até os limites percentuais fixados no Quadro V, anexo à lei 15.893/13 incidentes sobre a área construída computável de cada pavimento tipo, nos seguintes casos:

a) empreendimentos residenciais não enquadrados na alínea “a” do inciso I deste artigo;

b) empreendimentos de uso misto não enquadrados na alínea “b” do inciso I deste artigo, desde que tenham no mínimo 40% (quarenta por cento) de sua área destinados ao uso residencial;

III - as áreas destinadas aos usos classificados nas subcategorias usos não residenciais compatíveis - nR1 ou usos não residenciais toleráveis - nR2, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, situadas no pavimento térreo, com acesso direto e abertura para logradouros;

IV - as saliências correspondentes aos balcões e terraços abertos, sem caixilho, até o limite de 5% (cinco por cento) da área do lote, por pavimento;

V - as áreas de no máximo dois pavimentos por edificação, quando desembaraçadas de qualquer vedação a não ser a das caixas de escadas,

elevadores e controle de acesso, limitadas a 30% (trinta por cento) da área do pavimento;

VI - nos empreendimentos enquadrados na categoria de uso R2v ou de uso misto, as áreas comuns de quaisquer pavimentos destinadas ao lazer, desde que a soma total dessas áreas corresponda no máximo a 50% (cinquenta por cento) da área do lote.

Serão consideradas não computáveis as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas de garagem observe os seguintes limites:

I - nos empreendimentos residenciais: uma vaga de estacionamento para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área privativa limitada a um total de até três vagas de estacionamento por unidade habitacional;

II - nos empreendimentos não residenciais: uma vaga de estacionamento para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída computável, desprezadas as frações;

III - nos empreendimentos de uso misto: uma vaga de estacionamento para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área privativa limitada a um total de até três vagas de estacionamento por unidade habitacional e uma vaga de estacionamento para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída computável destinada a uso não residencial, desprezadas as frações.

Nos empreendimentos de uso misto, as áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos poderão servir indistintamente aos usos residenciais e não residenciais, sem necessidade de compartimentação por uso e de criação de acessos e saídas independentes, desde que sejam demarcadas as vagas correspondentes às unidades residenciais e às áreas não residenciais.

Quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, poderá ser acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da área destinada àquela finalidade, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

I - a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos;

II - a área destinada à fruição pública tenha, no mínimo, 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e esteja localizada no pavimento térreo;

III - a proposta receba manifestação favorável da SP-Urbanismo, cabendo recurso, em caso de negativa, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Quando doada à Municipalidade parcela de imóvel necessária à execução de melhoramento público, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original.

Nos empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada não será necessário o atendimento a número mínimo de vagas de estacionamento estabelecido na legislação em vigor, em especial a Lei nº 13.885, de 2004.

Parágrafo único. No caso de empreendimento não residencial ou misto que esteja sujeito à fixação de diretrizes pelo órgão oficial de trânsito, estas deverão observar o limite máximo de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

No perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca não se aplicam as regras de recuo frontal de subsolo, previstas na legislação de uso e ocupação do solo, desde que sejam respeitados os novos alinhamentos previstos nesta lei.

Não se aplicam aos volumes de edificação com até 15m (quinze metros) de altura, contidos na faixa de 15m (quinze metros) medida a partir do alinhamento predial, as regras de aeração do volume superior contidas no item 10.5 do Anexo I integrante da Lei nº 11.228, de 1992.

## **A SP-URBANISMO e SP-OBRAS**

A Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, passou a ser denominada São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, na condição de empresa cindida dando origem, como empresa cindida a São Paulo Obras – SP-Obras, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009 e edição dos Decretos nºs 51.415, de 16 de abril de 2010 e 52.063, de 30 de dezembro de 2010 (vide Anexo pág 799).

Caberá à SP-Urbanismo, entre outras atividades aqui mencionadas e definidas em lei:

- Gerir as Intervenções;
- Supervisionar todas as atividades do Grupo de Gestão;
- indicar as questões de ordem;
- Submeter minutas de projetos de lei, decretos e outras normas regulamentares à apreciação dos órgãos competentes;
- Secretariar o Grupo de Gestão;

- Regular os mecanismos de Estoque regulador da emissão dos CEPAC, até o limite previsto na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca;
- Auxiliar o Coordenador nas atividades do Grupo de Gestão;
- Administrar os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Água Branca, por meio das Contas Vinculadas, até sua utilização nas intervenções; e,
- o acompanhamento dos projetos básicos e executivos das obras e intervenções, em especial nas operações urbanas, de forma a garantir a conformidade com os planos e projetos urbanísticos e com os anteprojetos de obras e intervenções

Caberá à SP-Obras entre outras atividades aqui mencionadas e definidas em lei:

- a execução de programas e obras definidos pela Administração direta, nas áreas de abrangência da Operação Urbana Consorciada Água Branca;

A SP-Obras receberá, a título de remuneração pelos serviços prestados relativos à administração de projetos e obras previstos no Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca, nos termos do artigo 60 da Lei nº 15.893 de 2013, 4% (quatro por cento), do valor das obras, projetos, desapropriações, serviços de apoio técnico e administrativo e demais despesas, salvo nas hipóteses em que haja definição expressa de outro percentual no edital de licitação das respectivas obras e projetos.

A SP-Urbanismo será remunerada em percentual de 4% do valor arrecadado nos termos da Lei 11.774/95, e em percentual de 4% com as distribuições de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Branca, sendo parte na data do leilão dos CEPAC e o saldo em prestações mensais, segundo valores estabelecidos em Portaria de SMDU, sendo que os valores das prestações mensais serão corrigidos, se o caso, em janeiro de cada exercício pelo IPC-FIPE.

Eventuais diferenças relativas à aplicação da remuneração prevista no Decreto 53.804/2013 no período entre a publicação da Lei 15.893/2013 e a publicação deste decreto, em relação tanto à SP-Urbanismo quanto à SP-Obras, deverão ser apuradas e compensadas nos pagamentos futuros.

A SP-Urbanismo será o órgão responsável pela análise, acompanhamento e prestação de esclarecimentos técnicos sobre a Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Adicionalmente a outras atribuições aqui contidas e definidas em legislação própria, caberá à A SP-Urbanismo publicar um comunicado, no Diário Oficial

da Cidade, bem como em jornais de grande circulação, com as condições específicas de cada distribuição de CEPAC, contendo, em especial:

I - a indicação da Operação Urbana Consorciada Água Branca;

II - a indicação das intervenções que serão custeadas com a distribuição dos CEPAC, ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPAC;

III - o valor total da distribuição;

IV - o valor mínimo de cada CEPAC;

V - a quantidade de CEPAC distribuída;

VI - outras informações que entender relevantes.

## **Uso dos Recursos**

Os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Água Branca com a emissão dos CEPAC serão administrados pela SP-Urbanismo e fiscalizados pela Caixa Econômica Federal, sendo depositados em contas vinculadas de titularidade da PMSP, e quando necessário, transferidos para contas vinculadas da SP-Urbanismo, SP-Obras, ou conforme acordos celebrados com outros Órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, dos diversos Entes, objetivando a execução das intervenções.

Estes recursos deverão ser aplicados em caderneta de poupança ou em fundos de rendimentos lastreados em títulos públicos, de perfil conservador, com meta de rentabilidade de 100% do CDI, em semelhança aos fundos oferecidos pelo mercado financeiro para outros entes públicos, respeitando-se as regras previstas na legislação e as normas exaradas pela Comissão de Valores Mobiliários até sua efetiva utilização em Intervenções no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca, conforme o programa de Intervenções (*vide “Operação Urbana Consorciada Água Branca – Descrição das Intervenções”*). Os recursos disponíveis na Conta Vinculada também poderão ser utilizados no pagamento das desapropriações necessárias e para a divulgação da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

## **Fiscalização**

Na forma exigida pela Instrução CVM 401, a CEF será responsável para exercer a função de fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC exclusivamente nas Intervenções das Operações Urbanas Consorciadas, bem como acompanhar o andamento das referidas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ao mercado.

Essa fiscalização é independente daquela já exercida pelo Tribunal de Contas do Município, pelo Ministério Público, por entidades da sociedade civil e pela população.

## **O EIA/RIMA**

O Licenciamento Ambiental tem por objetivo a gestão ambiental através do controle da instalação de obras ou atividades de forma a garantir a qualidade do meio ambiente de forma compatibilizada com as diferentes etapas de implantação do empreendimento. O Licenciamento Ambiental, de acordo com o Decreto Federal nº 99.274/90 é formado pela Licença Prévia (LAP pag.879), Licença Ambiental de Instalação (LAI) e Licença Ambiental de Operação (LAO).

A Lei de Operação Urbana Consorciada Água Branca prevê o atendimento às exigências a serem estabelecidas na licença Ambiental, mediante apresentação e aprovação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA como condição para a sua implementação.

Para a elaboração do EIA/RIMA a PMSP, com apoio da SP-Urbanismo, procedeu à licitação para habilitação e a contratação de uma empresa que atenda às qualificações exigidas no edital específico.

A SVMA, em conjunto SP-Urbanismo, estabeleceu um termo de referência que serviu como base para elaboração do EIA/RIMA, sempre levando em consideração que a Operação Urbana é constituída por intervenções de natureza diversas, quais sejam o incremento de área construída, diversificação de usos e a execução das obras previstas.

A SP-Urbanismo, após receber o EIA/RIMA, elaborado pela empresa contratada, encaminhou os volumes formalmente para a SVMA, para ser analisado pelas Câmaras Técnicas e o Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES e DECONT.

A LAI é concedida aos empreendimentos da Operação Urbana em que se fizer necessária referida licença. Esta licença é concedida após análise e aprovação de projeto e de outros estudos que especificam os dispositivos de controle ambiental, de acordo com tipo, porte e características. Assim, a LAI autoriza, quando necessário, o início da implantação do empreendimento, tal como especificado no projeto aprovado.

A LAO é concedida após a implantação da Intervenção, a comprovação do funcionamento dos sistemas de controle ambiental e cumpridas as demais exigências especificadas nas fases anteriores do licenciamento ambiental. Esta licença autoriza o início da intervenção.

A versão integral do EIA/RIMA(15 volumes) pode ser consultada na sede da SP-Urbanismo , Rua São Bento, no. 405, 15º andar(biblioteca), bem como no seguinte endereço eletrônico:

[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio\\_ambiente/eia\\_\\_rimaeva/index.php?p=21045](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/eia__rimaeva/index.php?p=21045)

## ASPECTOS JUDICIAIS E/OU ADMINISTRATIVOS

### **Ação Civil Pública, autos nº 0026856-85.2013.8.26.0053 - 4ª VFP**

Em virtude de supostas irregularidades na aplicação futura dos recursos provenientes da denominada Operação Água Branca, instituída pela Lei Municipal nº 11.774/95, foi ajuizada a Ação Civil Pública (autos nº 0026856-85.2013.8.26.0053 - 4ª VFP) pelo Ministério Público do Estado de São Paulo. Alega, em síntese, o representante ministerial que os recursos arrecadados com a implantação da Operação Urbana, destinados ao Fundo Especial de Operação Urbana Água Branca não poderiam ser revertidos a um único fundo, como preconiza o Projeto de Lei 505/2012.

A despeito de o Projeto sequer haver ainda sido aprovado, teme o douto Promotor pela regularidade da aplicação dos recursos.

À luz das alegações formuladas, foi deferida a antecipação da tutela pelo MM. Juízo a quo, nos seguintes termos:

“Trata-se de ação civil pública em que o Ministério Público aduz que, com a edição da Lei Municipal nº 11.774/95, criou-se a Operação Urbana Água Branca, com objetivo de promover o desenvolvimento daquela região de modo equilibrado, prevendo a norma municipal a aplicação dos recursos do Fundo Especial de Operação Urbana Água Branca exclusivamente em investimentos na referida operação urbana, seguindo as diretrizes e prioridades determinadas na lei. Notícia, no entanto, que o artigo 70 do projeto de lei que revê a referida Operação (PL 505/2012), já aprovado em primeira votação na Câmara Municipal em 09/04/13, estabelece que os valores até então arrecadados sob a égide da Lei 11.774/95, sejam revertidos para um único fundo especial, cujas diretrizes sequer estão delineadas, posto que não encerrado o processo legislativo, com o que não concorda o Parquet. Requereu, preliminarmente, a requisição de planilhas e documentos à Prefeitura Municipal de São Paulo. Em sede de antecipação da tutela, requereu o bloqueio dos valores atualmente depositados no Fundo de Operação Urbana Água Branca, que não estejam empenhados com contratos celebrados sob essa a OUAB bem como a antecipação dos efeitos da tutela para obrigar a ré a empregar imediatamente os recursos já arrecadados com a Operação Urbana Água Branca, nos termos da Lei Municipal nº 11.774/95, na implementação de obras de drenagem, sistema viário e atendimento à população carente. É o relatório. DECIDO. Ao que parece, passados mais de 18 anos da edição da Lei Municipal nº 11.774/95, que aprovou a implantação da Operação Urbana Água Branca, pouco o Poder Público teria feito no sentido de promover o desenvolvimento urbano da região, de modo que não se mostra razoável a união dos valores existentes no Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca - FEAB com outros que venham a ser arrecadados na implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca (PL 505/12), podendo ir de encontro ao interesse da coletividade manifestado

até o momento. Desta forma, presentes os requisitos legais, defiro a liminar para determinar o bloqueio dos valores, livres de empenho ou de vinculação a algum contrato em vigor, atualmente depositados no FEAB, visando a garantir os objetivos traçados na Lei Municipal nº 11.774/95, até decisão judicial em contrário. Defiro o requerido a fls. 30, requisitando-se as informações numeradas nas alíneas a a g. Descabe a concessão da tutela antecipada para determinar à ré a aplicação imediata dos recursos arrecadados com a Operação Urbana Água Branca, posto que evidentemente necessárias providências de escolha de políticas públicas para atender às ordens contidas na legislação, que têm os objetivos genéricos da implementação de obras de drenagem, no sistema viário, bem como de atendimento à população carente, de tal sorte que fica indeferida, ao menos por ora. Cite-se para os termos da ação proposta. Intime-se.”

Em estrito cumprimento à R. decisão, a Municipalidade prestou as informações requisitadas e foi interposto o recurso de agravo contra a decisão.

Por meio de decisão proferida no âmbito do Agravo de Instrumento nº 2017093-88.2013.8.26.0000, em que foi relatora a d. Desembargadora Silvia Meirelles, foi dado parcial provimento ao recurso desta Municipalidade para permitir a aplicação de 4% sobre o valor de cada obra a ser realizada para os gastos com os projetos, licenciamentos ambientais, entre outros, na medida em que estes forem sendo apresentados, e com a indicação de seu valor pormenorizado e global, além da fiscalização pelo “parquet”.

Posteriormente, a despeito de o Projeto de Lei haver sido aprovado, sem que ocorresse a temida integração dos fundos, o MM. Juízo recebeu, após a citação e apresentação de defesa pela Municipalidade, aditamento à petição inicial e ampliou os limites da anterior medida liminar para “bloquear eventuais valores que possam advir da autorização concedida para o empreendimento que ocupará o imóvel onde antes instalado o Playcenter”, o que deu origem à interposição de novo Agravo, ainda não julgado.

Em paralelo, como está afastada a possibilidade de “desvirtuamento” dos recursos a serem aplicados, à luz da aprovação da lei nº 15.893/13, que não integrou as contas relacionadas a cada um dos fundos, a PMSP reiterou o pedido de desbloqueio das contas relacionadas à Operação Urbana Água Branca e requereu a extinção do processo, em face da ausência superveniente de interesse para agir, aguardando-se julgamento final.

## DADOS DO EMISSOR: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

A cidade de São Paulo ingressou no século XXI com mais de 10 milhões de habitantes (**10.886.518 habitantes**). Sua região metropolitana possui uma população de cerca de 19 milhões de pessoas. Considerados os dados de 2011, a economia paulistana representou 11,5% do PIB nacional e 35,3% do PIB paulista. O município continua sendo o polo fundamental de organização de uma imensa rede de serviços, distribuição de mercadorias e produção industrial. (Fonte–SEADE/ IBGE e <http://veja.abril.com.br/noticia/economia/pib-municipios-2011-cidade-de-sao-paulo-perde-participacao-no-pib-nacional>)

O quadro abaixo mostra a evolução da população residente para o ano de 2013:

<b>POPULAÇÃO 2013</b>	
<b>Em milhares de habitantes</b>	
<b>Discriminação</b>	<b>2013</b>
Brasil*	201.032.714
Estado de São Paulo	42.592.641
Região Metropolitana de São Paulo	20.128.227
Município de São Paulo	11.446.275

Fonte:

[https://www.seade.gov.br/produtos/perfil\\_regional/index.php](https://www.seade.gov.br/produtos/perfil_regional/index.php)

O quadro abaixo mostra o **Produto Interno Bruto**, resultante das atividades econômicas no Município de São Paulo e na Região Metropolitana para o ano de **2011**:

<b>PRODUTO INTERNO BRUTO 2011</b>		
<b>Discriminação</b>	<b>R\$ bilhões</b>	<b>Per Capita R\$</b>
<b>Região Metropolitana de São Paulo</b>	<b>760.044,16</b>	<b>38.348,15</b>
<b>Município de São Paulo</b>	<b>477,005</b>	<b>42.152,76</b>

Fonte: [https://www.seade.gov.br/produtos/perfil\\_regional/index.php](https://www.seade.gov.br/produtos/perfil_regional/index.php)

### **Prefeitura de São Paulo: Poder Descentralizado**

O Executivo em São Paulo tem como tarefa administrar o maior PIB do país e a cidade mais populosa do país. Para garantir a eficácia em suas dezenas de atribuições, a Administração é dividida entre 27 Secretarias, 10 Empresas, 5 Autarquias e 32 Subprefeituras.

### **Organização do Executivo<sup>[1]</sup>**

***Prefeito – Fernando Haddad***

***Vice-prefeita – Nadia Campeão***

### **Secretarias**

Controladoria Geral do Município, Secretaria de Comunicação, Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência, Secretaria Municipal dos Direitos Humanos e Cidadania, Secretaria Municipal de Licenciamento, Secretaria Municipal de Política para Mulheres, Secretaria Municipal de Promoção da Igualdade Racial, Secretaria Municipal da Saúde, Secretaria Municipal de Assistência Social, Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras, Secretaria Municipal de Cultura, Secretaria Municipal do Trabalho e Empreendedorismo, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Secretaria Municipal de Educação, Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Recreação, Secretaria Municipal de

---

<sup>[1]</sup> Atualizado em abril 2014.

Finanças e Desenvolvimento Econômico, Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, Secretaria Municipal de Relações Internacionais e Federativas, Secretaria Municipal de Segurança Urbana, Secretaria Municipal de Serviços, Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos, Secretaria Municipal dos Transportes, Secretaria do Governo Municipal e Secretaria de Relações Governamentais.

### **Empresas**

CET – Companhia de Engenharia de Tráfego, COHAB-SP – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, PRODAM - Empresa de Tecnologia da Informação e Comunicação do Município de São Paulo, SPDA – Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos, SP Negócios, SP-OBRAS – São Paulo Obras, SP Securitização – Companhia Paulistana de Securitização, SPTrans – São Paulo Transportes, SPTuris – São Paulo Turismo e SPUrbanismo – São Paulo Urbanismo.

### **Autarquias**

AHMSP - Autarquia Hospitalar do Município de São Paulo, AMLURB - Autoridade Municipal de Limpeza Urbana, HSPM - Hospital do Servidor Público Municipal, IPREM - Instituto de Previdência Municipal de São Paulo, SFMSP - Serviço Funerário do Município de São Paulo.

### **Coordenadorias**

Juventude, Inclusão Digital, Mulher, Negro, Convivência, Participação e Empreendedorismo Social, Diversidade Sexual e Idoso.

### **Subprefeituras**

Aricanduva/Vila Formosa, Butantã, Campo Limpo, Casa Verde, Capela do Socorro, Cidade Ademar, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Freguesia do Ó/ Brasilândia, Guaianases, Ipiranga, Itaim Paulista, Itaquera, Jaçanã/Tremembé, Jabaquara, Lapa, M´Boi Mirim, Mooca, Parelheiros, Penha, Perus, Pinheiros, Pirituba/Jaraguá, Santana/Tucuruvi, Santo Amaro, São Mateus, São Miguel Paulista, Sé, Vila Maria/V. Guilherme, Vila Mariana, Vila Prudente e Sapopemba.

### **Descentralização Administrativa**

Numa perspectiva de fortalecer os governos locais, de aproximar as instâncias decisórias administrativas dos cidadãos e de adequar a administração pública municipal a uma realidade de mais de 10 milhões de habitantes, foram criadas, em 2002, as subprefeituras. A cidade foi territorialmente dividida em 31 regiões, que passaram a contar com seus governos locais. Todas as secretarias que compõem a estrutura pública do executivo municipal foram descentralizadas e suas competências foram rearticuladas em torno das subprefeituras. Com seus

orçamentos reforçados, os subprefeitos passaram a ter efetivo poder de decisão sobre assuntos municipais em nível regional, condição não existente com as Administrações Regionais que antecederam as subprefeituras.

### **Orçamento Municipal**

O orçamento municipal vem crescendo desde o ano de 2001 nas seguintes proporções:

2001 – 8,8 bilhões  
2002 – 9,2 bilhões  
2003 – 11,2 bilhões  
2004 – 14,2 bilhões  
2005 – 15,2 bilhões  
2006 – 17,2 bilhões  
2007 – 21,5 bilhões  
2008 – 25,3 bilhões  
2009 – 27,5 bilhões  
2010 – 27,9 bilhões  
2011 – 35,6 bilhões  
2012 – 38,7 bilhões  
2013 – 42,0 bilhões  
2014 – 50,7 bilhões

## PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

Aprovado como dispositivo legal – Lei 16.050/2014, o novo Plano Diretor da cidade de São Paulo traz uma série de diretrizes para orientar o desenvolvimento e o crescimento da cidade pelos próximos 16 anos.

O principal objetivo do novo PDE é humanizar e reequilibrar São Paulo, aproximando moradia e emprego e enfrentando as desigualdades socioterritoriais. Para atingir esses objetivos é necessário combater a terra ociosa, que não cumpre a função social; implantar a política habitacional para quem precisa; valorizar o meio ambiente; orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público; qualificar a vida urbana na escala de bairro; promover o desenvolvimento econômico na cidade; preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais; e fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade.

A criação da Macroárea de Estruturação Metropolitana define um território estratégico na relação de São Paulo com os demais municípios da metrópole. Espaço destinado a projetos específicos que tem como um dos principais objetivos requalificar os espaços públicos reaproximando a cidade das suas águas.

Edifícios de uso misto com fachadas ativas que dêem vida aos espaços públicos da cidade serão incentivados ao longo dos eixos de transporte coletivo, locais prioritários para a transformação urbana e otimização da terra urbana, o que permite resguardar mais tranquilidade para os bairros residenciais situados entre os eixos dessa rede.

O PDE estimula, por meio de benefícios urbanísticos, o crescimento da cidade em torno dos eixos de mobilidade, como corredores de ônibus e estações do metrô ou trem.

Facilitar o deslocamento dos 12 milhões de habitantes, incentivando o uso do transporte coletivo ou de modais não motorizados como a bicicleta, é também uma das premissas do novo PDE.

De acordo com o plano, empreendimentos que se instalarem no raio de até 400 metros das estações de trem, metrô e monotrilho ou, ainda, a 150 metros de corredores de ônibus poderão intensificar seu uso com aumento do potencial construtivo permitido.

O PDE acaba com a exigência de uma quantidade mínima de vagas de garagem nos empreendimentos próximos a esses eixos de mobilidade. As vagas de garagem só serão consideradas áreas não computáveis enquanto não ultrapassarem o limite de uma vaga por unidade habitacional ou para cada 70 metros quadrados para usos não residenciais – acima disso, passa a ser considerada área construída computável. O novo PDE também incentiva a construção de empreendimentos habitacionais e de uso misto próximos às estruturas de transporte coletivo e desestimula o uso do carro.

## Emprego e moradia

Além de incentivar a produção de novas moradias próximas aos eixos de mobilidade já existentes ou previstos, o novo Plano Diretor também busca aproximar as oportunidades de emprego das moradias dos paulistanos.

Para garantir que empresas se instalem em bairros com alta densidade populacional, mas baixa oferta de empregos, o PDE cria os perímetros especiais de incentivo ao desenvolvimento econômico. Nessas áreas, os empreendimentos não residenciais ou de uso misto têm isenção da outorga onerosa e o potencial construtivo é mais elevado, chegando ao coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,0 (número que multiplicado pela área do terreno indica o número de metros quadrados que podem ser construídos). Regiões como o entorno da avenida Cupecê fazem parte dessas intervenções.

A instalação de usos não residenciais, como o comércio, no térreo dos novos prédios habitacionais também será incentivada no novo plano, considerando esses espaços como área não computável em até 20% do terreno. Outra novidade do PDE é a criação dos Polos de Desenvolvimento Econômico, localizados em sua maioria nas regiões periféricas, onde as empresas poderão ter isenção ou desconto em impostos como ITBI, IPTU e ISS.

## Mais recursos

Outro aspecto do novo Plano Diretor é que no mínimo 30% dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano (Fundurb) seja destinado para financiar o transporte coletivo, ciclovias e circulação de pedestres.

O PDE ainda garante, por meio de diretrizes urbanísticas, espaço para a construção de uma rede de transportes, contando com espaço para as ciclovias integrados a outros modais como ônibus e o metrô. O Programa de Metas 2013-2016 prevê a construção de 150 quilômetros de corredores de ônibus e a Prefeitura planeja a construção de 400 quilômetros de novas ciclovias durante a gestão.

As principais estratégias do plano sancionado conforme contido a Lei 16.050/2014 foram o retorno da demarcação de Zona Rural, inexistentes desde 2002, além do pagamento por serviço ambiental e a aproximação de moradias e empregos, reduzindo emissão de poluentes.

Para incorporar uma agenda ambiental ao desenvolvimento de São Paulo, o Plano Diretor Estratégico (PDE) traz um novo modelo que busca conciliar o desenvolvimento econômico, a transformação territorial e a função social da cidade com preservação, conservação e recuperação ambiental. Uma das principais estratégias adotadas para preservar o verde no Plano Diretor foi o retorno da demarcação da Zona Rural na cidade, que desde 2002, com a edição anterior, havia deixado de existir na cidade.

O PDE destina duas macroáreas do município para a conservação de paisagem e do meio ambiente, permitindo usos compatíveis com a preservação dos ecossistemas naturais e com o desenvolvimento sustentável. O objetivo dessas

zonas rurais é limitar o crescimento urbano, evitando que a metrópole se estenda horizontalmente, gerando áreas precárias de moradia e maiores distâncias entre a habitação e o trabalho. Além disso, essa demarcação garante a proteção dos mananciais de água situados no município, permitindo que a região se desenvolva de forma sustentável e com o apoio de políticas públicas.

Nessas regiões, haverá o incentivo de usos e atividades econômicas que sejam capazes de conciliar proteção ambiental com geração de emprego e renda. Isso irá estimular uma melhora na qualidade de vida dos moradores, além de reduzir a vulnerabilidade e a exclusão socioambiental desses distritos que concentram índices de pobreza significativos e degradação ambiental. Nas áreas onde a preservação deve ser maior, ou seja, onde já existem parques estaduais e parques naturais municipais, os usos serão apenas os permitidos nos planos de manejo destes parques, obedecendo a legislação federal.

#### Outros instrumentos

O PDE prevê ainda a elaboração de um Plano de Desenvolvimento Rural Sustentável, em consonância com a legislação federal pertinente, mas que reconhece as especificidades e desafios destas regiões, em especial por se constituírem em regiões produtoras de água, alimento e biodiversidade. Este plano terá como eixo principal o desenvolvimento de programas de incentivo ao ecoturismo e a agroecologia e produção orgânica, atividade que é compatível e desejável em áreas de proteção de mananciais.

Há ainda o instrumento da transferência do direito de construir, que em locais específicos pode constituir reservas de áreas para a implantação de parques sem que seja necessária a desapropriação pelo Poder Público. Com este instrumento, proprietários de áreas grafadas como ZEPAM poderão utilizar o direito de construir em outro local da cidade com a doação da área original, se houver interesse da Prefeitura.

#### Menos poluição

Outra estratégia contida no plano é a priorização do adensamento populacional e construtivo ao longo do sistema estrutural de transporte coletivo de alta e média capacidade, minimizando os deslocamentos diários. A medida reduziria, em médio prazo, a principal fonte de emissão de gases de efeito estufa (GEE) e o avanço da urbanização sobre áreas de importância ambiental (mananciais).

#### Mais áreas verdes

Reconhecendo a escassez e a distribuição desigual das áreas verdes públicas em São Paulo, o novo PDE propõe para os próximos dez anos a criação de 161 parques na cidade, de diferentes tipologias. Serão parques urbanos, pequenos parques, parques lineares e parques naturais.

Esses parques irão se juntar aos parques municipais existentes hoje, articulando-se com outras áreas verdes públicas (parques estaduais, praças, canteiros, rotatórias, jardins de equipamentos públicos, entre outros), a arborização viária e

áreas verdes particulares, constituindo o Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres.

Para garantir a aquisição de áreas privadas que estão previstas no Plano Diretor para a implantação de futuros parques foi criado o mecanismo do Fundo Municipal de Parques. O instrumento permite que a aquisição dos espaços possa ser feita por meio de parcerias e contribuições da iniciativa privada e cidadãos, desde que garantido o controle social. Este fundo deve atuar de forma complementar e articulada com as formas de execução orçamentárias tradicionais para suprir a questão dos recursos financeiros destinados a criação e gestão das áreas verdes na cidade.

#### Pagamento por Serviço Ambiental

Ainda pouco utilizado em áreas urbanas no Brasil, o Pagamento por Serviço Ambiental é um instrumento baseado no princípio do Protetor-Receptor, que possibilita a retribuição, monetária ou não, a proprietários ou possuidores de imóveis (urbanos ou rurais) que preservem suas áreas, consideradas de importância fundamental para a sustentabilidade da metrópole – reconhecidas pelos serviços ambientais prestados, como a produção de água, atenuação de enchentes e ilhas de calor, preservação da paisagem e da biodiversidade.

## DADOS DO GESTOR E COORDENADOR DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA: SP-URBANISMO

A SP-Urbanismo e a SP-Obras (vide pág. 93), são as novas empresas originadas a partir da cisão da EMURB, sendo as responsáveis pela transformação do perfil viário e urbanístico de São Paulo e estão presentes em todas as obras importantes da cidade, como a execução das avenidas Paulista e Faria Lima, a reurbanização do Vale do Anhangabaú e da Praça da Sé, a implantação de calçadas nas ruas do centro, a renovação do Edifício Martinelli e do Palácio das Indústrias e o complexo viário Ayrton Senna.

A SP-Urbanismo e a SP-Obras são empresas municipais constituídas na forma de sociedade simples, cuja autorização para sua criação se deu pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

A SP-Urbanismo possui como objetivo fundamental dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, e em especial Coordenar as Operações Urbanas Consorciadas.

A SP-Obras cumpre a execução de programas e obras de desenvolvimento urbano, obedecendo a planos elaborados de acordo com os órgãos próprios da Prefeitura e aprovados previamente pela Câmara Municipal, bem como implementar as obras na cidade e as que vierem a ser contratadas pela Administração Direta.

Atualmente, a SP-Urbanismo planeja e faz a gestão das obras vinculadas às Operações Urbanas.

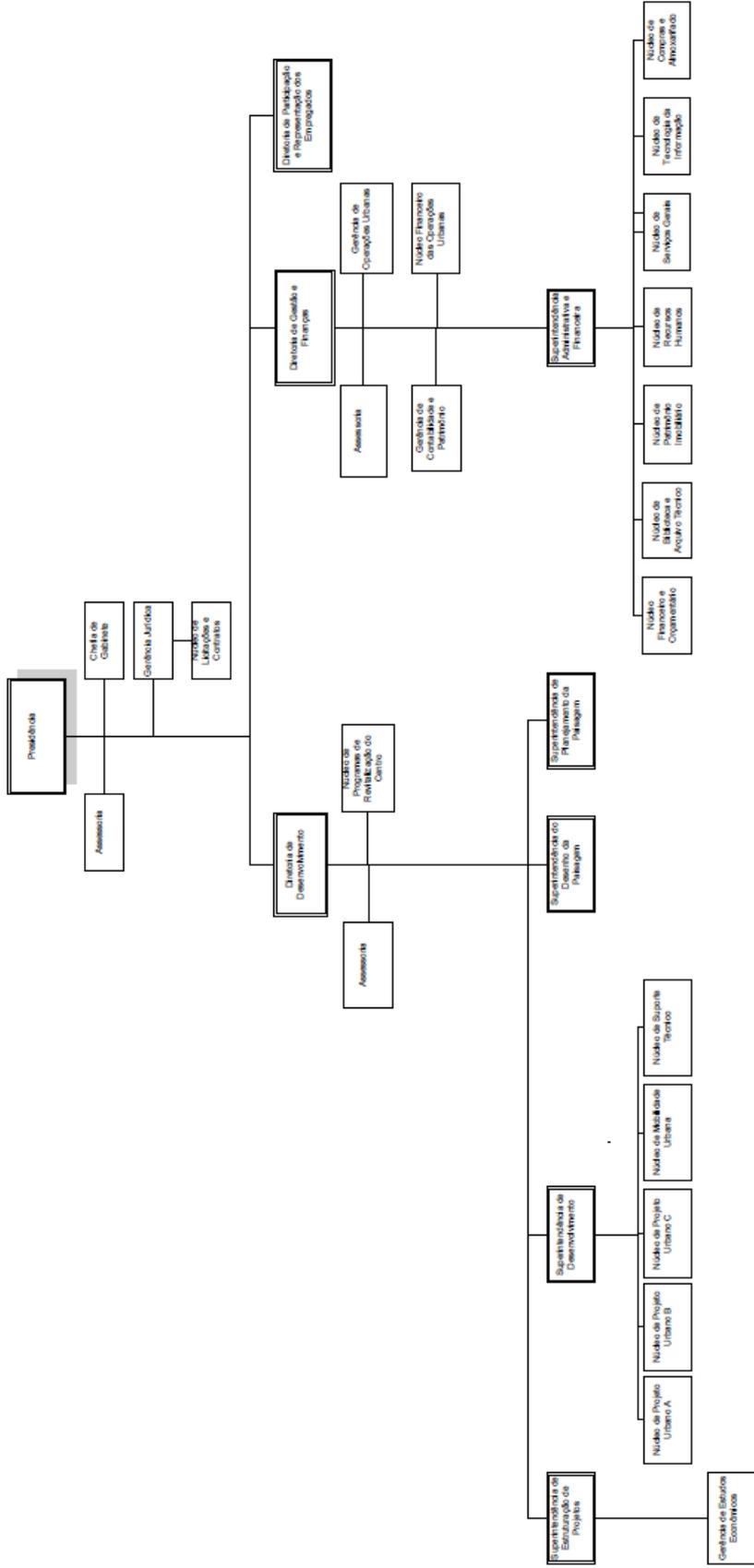
A SP-Urbanismo e a SP-Obras participam das quatro Operações Urbanas que visam promover melhorias em regiões pré-determinadas da cidade por meio de parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada. Atualmente, estão em andamento quatro Operações Urbanas: Faria Lima, Água Espaiada, Centro e Água Branca.

### **Figura 2 - Organograma SP-Urbanismo**

Fonte: SP-Urbanismo

# SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO ORGANOGRAMA

09/09/2014



## **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA - RESUMO DA LEGISLAÇÃO VIGENTE**

Os principais diplomas legais que afetam, direta ou indiretamente, a Operação Urbana Consorciada Branca e os CEPAC a serem emitidos são:

1. Constituição Federal (artigo 182);
2. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);
3. Lei Municipal nº 16.050 , de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo);
4. Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004. (Plano Regional Estratégico das Subprefeituras)
5. Lei 11.774 , de 18 de maio de 1995 – Instituiu a Operação Urbana Água Branca
6. Lei 15.893 de 07 de novembro de 2013 – Instituiu a Operação Urbana Consorciada Água Branca e revogou a Lei 11.774/95
7. Decretos nºs 54.911, de 10 março de 2014 e 55.392 de 12 de agosto de 2014 (com as alterações introduzidas pelo Decreto 55.726 de 27 de novembro de 2014) - Regulamentam a Operação Urbana consorciada Água Branca
8. Decreto nº 45.726, de 21 de fevereiro de 2005 (Regulamenta a equivalência entre as zonas de uso definidas pelas Leis nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 e nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e as zonas de uso instituídas por legislação anterior)
9. Decreto nº45.817, de 4 de abril de 2005 (Regulamenta a classificação dos usos residenciais e não-residenciais)
10. Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005 (Dispõe sobre a exclusão das áreas cobertas de garagem das áreas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, nas condições que especifica)
11. Resolução nº 3.305, de 27 de setembro de 2005 (Regulamenta as diretrizes pertinentes à aplicação dos recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar)
12. Portaria 074, de 2 de novembro de 2012. (desvinculação de CEPAC)
13. Portaria 143, de 08 de maio de 2013 (indicação do representante perante a CVM).

A seguir, os principais aspectos da legislação pertinente (a legislação consta como anexo ao presente Prospecto e também pode ser consultada no site: [http://www.camara.sp.gov.br/index.php?option=com\\_wrapper&view=wrapper&Itemid=46](http://www.camara.sp.gov.br/index.php?option=com_wrapper&view=wrapper&Itemid=46))

## **1. Constituição Federal (artigo 182)**

O artigo 182 da Constituição Federal de 1988 atribui ao Poder Público municipal a competência para estabelecer a política de desenvolvimento urbano, por meio de um Plano Diretor aprovado pela Câmara Municipal, para municípios com mais de vinte mil habitantes (§1º).

## **2. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)**

O Estatuto da Cidade trata da execução da política urbana de que trata o artigo 182 da Constituição Federal.

Em seus artigos 28 a 31, o Estatuto da Cidade trata genericamente da outorga onerosa do direito de construir, pelo qual o beneficiário pode exercer um direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, mediante o pagamento de contrapartida, sempre de acordo com o Plano Diretor Estratégico.

A Seção X do Estatuto da Cidade trata especificamente das Operações Urbanas Consorciadas, definidas no artigo 32, §1º, como “*o conjunto de Intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental*”.

O §2º do mesmo artigo 32 expressamente autoriza, no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas (i) a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente; e (ii) a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

O artigo 33 determina que a Operação Urbana Consorciada seja criada por lei específica e prevê requisitos mínimos para que seja válida, dentre os quais: (i) definição da área a ser atingida; (ii) programa básico de ocupação da área; (iii) programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; (iv) finalidades da operação; (v) estudo prévio de impacto de vizinhança; (vi) contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios; e

(vii) forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Há expressa determinação para que os recursos obtidos pelo Poder Público municipal da contrapartida paga pelos beneficiários sejam utilizados, com exclusividade, na própria Operação Urbana Consorciada (artigo 33, §1º).

Finalmente, o artigo 34 autoriza os Municípios a emitir quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), definida na lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada, os quais deverão ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

Ainda por expressa disposição contida no Estatuto da Cidade, os CEPAC podem ser livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação (artigo 34, §1º). Os CEPAC devem ser utilizados como pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada (artigo 34, §2º).

Portanto, os CEPAC são o meio de pagamento da contrapartida pela outorga onerosa do direito de construir no âmbito específico de Operações Urbanas Consorciadas.

### **3. Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo)**

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo prevê, em seu Capítulo III, os instrumentos de gestão urbana e ambiental, dentre os quais as Operações Urbanas Consorciadas (artigo 134, §5º, inciso I).

A Subseção II da Seção II desse Capítulo (artigos 137 a 143), disciplina diversas questões afetas às operações urbanas consorciadas, desde as regiões no Município onde as novas operações poderão ser implantadas até o escopo básico a ser contemplado pelas leis específicas que as criarem, conforme passamos a destacar:

O artigo 137 prevê a possibilidade de criação de novas operações urbanas, sendo que em seu parágrafo único, são priorizadas novas Operações Urbanas Consorciadas para os seguintes subsetores:

I – Arco Tamanduaté;

II – Arco Tietê;

III – Arco Jurubatuba;

IV – Arco Pinheiros.

O artigo 138 prevê as finalidades das Operações Urbanas Consorciadas:

- I – otimizar a ocupação de áreas subutilizadas, por meio de intervenções urbanísticas;
- II – implantar equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- III – ampliar e melhorar o sistema de transporte coletivo, as redes de infraestrutura e o sistema viário estrutural;
- IV – promover a recuperação ambiental de áreas contaminadas e áreas passíveis de inundação;
- V – implantar equipamentos públicos sociais, espaços públicos e áreas verdes;
- VI – promover empreendimentos de habitação de interesse social e urbanizar e regularizar assentamentos precários;
- VII – proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico e cultural;
- VIII – promover o desenvolvimento econômico e a dinamização de áreas visando à geração de empregos.

O artigo 139 disciplina os benefícios que podem ser concedidos mediante o pagamento de contrapartida, quais sejam: (i) a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias; e (ii) a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo é ainda mais rígido, em seu artigo 141, do que o Estatuto da Cidade (art. 33), ao exigir, para cada lei que criar Operação Urbana Consorciada:

- I – delimitação do perímetro de abrangência da operação urbana consorciada;
- II – delimitação do perímetro expandido no qual serão realizados investimentos, com recursos da própria operação urbana consorciada, que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros;
- III – finalidade da operação urbana consorciada;
- IV – plano urbanístico;
- V – programa básico de intervenções urbanas articulado com as finalidades da operação urbana consorciada e com o seu plano urbanístico;
- VI – estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança, quando couber, associado aos estudos necessários à área de intervenção;
- VII – programa de atendimento econômico, social e habitacional para a população diretamente afetada pela operação;
- VIII – previsão de glebas e terrenos para a produção habitacional de interesse social dentro de seu perímetro de abrangência ou perímetro expandido;
- IX – a regulamentação das condições específicas de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórias para glebas, lotes e edificações subutilizadas, não utilizadas e não edificadas, de acordo com o previsto nesta lei;
- X – mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

- XI – instrumentos urbanísticos complementares e de gestão ambiental a serem utilizados na implantação da operação urbana consorciada;
- XII – contrapartidas a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- XIII – estoques de potencial construtivo adicional;
- XIV – forma de controle e gestão da operação urbana consorciada, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do poder público e da sociedade civil;
- XV – fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras e correntes dos benefícios urbanísticos concedidos;
- XVI – regras de transição do regime jurídico da operação urbana consorciada para o regime jurídico ordinário da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, aplicáveis ao final de cada operação urbana consorciada.

E a despeito do que já determina o Estatuto da Cidade (artigo 33, §1º), o parágrafo único do artigo 142 do Plano Diretor Estratégico exige que os recursos obtidos pelo Poder Público com o pagamento das contrapartidas seja aplicado integralmente nas Intervenções da Operação Urbana Consorciada.

O artigo 143 prevê que lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à implantação do programa de intervenções bem como oferecidos em garantia para financiamento da implantação da operação.

Os recursos obtidos pelo pagamento da contrapartida, por meio de CEPAC, somente podem ser utilizados nas áreas da própria Operação Urbana Consorciada (artigo 142) sendo que 25% , no caso das novas operações que venham a ser criadas , serão obrigatoriamente destinados à implantação de Habitações de Interesse Social, no perímetro de sua abrangência ou em seu perímetro expandido , preferencialmente na aquisição de glebas e lotes.

O interessado pode utilizar os CEPAC na aprovação de projeto de edificação específico (art. 143, §2º), ou vinculá-los a um terreno, assegurando assim os benefícios para utilização futura naquele mesmo terreno (art. 143, §3º).

Finalmente, o §5º desse mesmo artigo determina que as leis relativas às operações urbanas deverão estabelecer o seguinte:

- I – a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção –CEPAC a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação urbana consorciada e de acordo com critérios de flexibilização de parâmetros e regularizações previstas na OUC;

- II – o valor mínimo do CEPAC;
- III – as formas de cálculo das contrapartidas;
- IV – as formas de conversão e equivalência dos CEPAC em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso;
- V – o limite mínimo dos recursos destinados para aquisição de terrenos para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social.

O Plano Diretor Estratégico trata genericamente da outorga onerosa do direito de construir (conforme artigos 28/31 do Estatuto da Cidade) em seu art. 116, reservando o inciso IV do §2º à outorga onerosa nas operações urbanas em vigor, esclarecendo que deverão ser respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo fixados em suas respectivas leis em vigor, ressalvando no §3º que novas operações urbanas poderão, através das leis específicas que as criarem, fixar coeficientes de aproveitamento máximo distintos daqueles apresentados no Plano Diretor Estratégico, mantido o coeficiente básico em um. Deve-se ressaltar que o artigo 117, que trata da fórmula de cálculo das contrapartidas financeiras à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, ressalva em seu §4º que os critérios de cálculo estabelecidos nas leis de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas em vigor permanecem em conformidade com suas respectivas leis.

O artigo 130, estabelece que é expressamente vedada a transferência de potencial construtivo obtido a partir de outras regiões para áreas de Operações Urbanas. Ou seja, no âmbito de Operações Urbanas, o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico da zona somente pode ser outorgado de acordo com as regras específicas das leis que as regem, sendo vedado a utilização nos perímetros das Operações Urbanas de benefícios relativos à outorga onerosa do direito de construir auferidos de outras maneiras que não através do regramento da própria operação urbana.

#### **4.Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004**

Normas complementares ao PDE, institui os Planos Regionais Estratégicos da Prefeitura, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena a ocupação do solo do Município de São Paulo.

A íntegra da Lei encontra-se disponível no site [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

## **5.Lei Municipal nº11.774 , de 18 de maio de 1995**

A Lei 11.774/95 estabeleceu o perímetro entre a Av. Pacaembu, Rua Paraguassu, R. Traipu, R. Turiassu, Av. Pompéia, R. Carlos Vicari, Av. Santa Marina, Av. Comendador Martinelli até o ponto inicial para a Operação Urbana Água Branca com o objetivo de promover o desenvolvimento urbano e melhorar a qualidade de vida dos moradores daquela área, promovendo a valorização da paisagem urbana, a melhoria da infra-estrutura e da sua qualidade ambiental através o adensamento e a reestruturação da área oferta de empregos no setor terciário , oferta de unidades residenciais , a otimização na utilização da oferta de transporte coletivo e a implantação de equipamentos coletivos de áreas verdes entre outras ações. Como meio para atingi-los , sendo anterior ao Estatuto da Cidade , benefícios construtivos e exceções à legislação de uso e ocupação do solo e às normas edilícias poderiam ser concedidos mediante propostas cuja contrapartida poderia ser efetuada financeiramente ao Fundo da operação bem como através doação de imóveis ou execução de intervenções previstas na lei.

## **6.Lei Municipal nº15.893 de 07 de novembro de 2013**

Substituindo a anterior Lei 11.774/95, a Lei 15.893/13 traz não apenas uma atualização dos instrumentos de controle e gestão da Operação Urbana Água Branca, como também, e sobretudo, uma visão mais profunda e realista das tendências do mercado imobiliário em consonância com um plano urbanístico no qual as intenções iniciais desta operação urbana estão mais claramente explicitadas, integrando e ampliando o plano de obras e intervenções inicialmente previstos. Estabeleceu ainda novo perímetro que se inicia na confluência da Ponte Freguesia do Ó com a Avenida Presidente Castelo Branco, prossegue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Ponte da Casa Verde, segue pela Avenida Abraão Ribeiro até a Avenida Pacaembu, prossegue pela Avenida Pacaembu até a Rua Paraguassu, segue pela Rua Paraguassu até a Rua Traipu, segue pela Rua Traipu até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Ministro Godoi, segue pela Rua Ministro Godoi até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Avenida Antártica, segue pela Avenida Antártica até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Carlos Vicari, segue pela Rua Carlos Vicari até a Avenida Santa Marina, segue pela Avenida Santa Marina até a Avenida Ermano Marchetti, segue pela Avenida Comendador Martinelli até o ponto inicial. Inovou em dois aspectos , primeiro em relação aos benefícios que poderão ser adquiridos com CEPAC, restrito apenas ao aumento do potencial construtivo , e dividiu o CEPAC em dois tipos , CEPAC-R , para usos residenciais e CEPAC-nR , para usos não residenciais.

## **7.Decretos 54.911 de 10 de março de 2014 e 55.392 de 12 de agosto de 2014 e 55.726 de 27 de novembro de 2014 – regulamentam a Operação Urbana Consorciada Água Branca**

O Decreto 54.911 de 10 de março de 2014 regulamenta a constituição do Grupo Gestor da Operação Urbana Consorciada Água Branca instituído pela Lei 15.893/2013, estabelecendo sua composição e o processo de eleição de seus membros. Já o Decreto 55.392 de 12 de agosto de 2014 regulamenta a Lei nº 15893, de 07 de novembro de 2013, que aprovou a Operação Urbana Consorciada Água Branca FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

Em seu art. 3º. Autoriza a emissão de até 1.605.000 (um milhão seiscentos e cinco mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção Residenciais (CEPAC-R), e até 585.000 (quinhentos e oitenta e cinco mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção não Residenciais (CEPAC-nR). No art. 4º. Diz que essas emissões de CEPAC poderão ser objeto de colocações privadas ou públicas.

O art. 9º delega competência à SP-Urbanismo para realizar todas as providências necessárias para viabilizar as operações com CEPAC. O Decreto 55.726/14 acrescentou parágrafo único a esse artigo, especificando os índices passíveis de utilização para atualização do valor mínimo dos CEPAC, ficando a escolha a critério da SP-Urbanismo

Cada distribuição está diretamente vinculada e limitada à quantidade de CEPAC necessária ao custeio da intervenção ou intervenções consideradas em conjunto, que tenham sido previamente definidas pela SP-Urbanismo.

Os recursos obtidos com a venda dos CEPAC, bem como os recursos obtidos por meio de financiamento em que tais certificados tenham sido oferecidos em garantia, somente poderão ser utilizados para o pagamento de obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo da intervenção ou do conjunto de intervenções que fundamentou a distribuição. Caso tenha sido concluída a intervenção ou conjunto de intervenções e remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPAC no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para outra intervenção da Operação Urbana Consorciada Água Branca, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

Os estoques residenciais estarão sempre disponíveis para vinculação de CEPAC para unidades habitacionais incentivadas (página 24).

Os estoques para vinculação de CEPAC a usos não residenciais ou residenciais que não correspondam a unidades habitacionais incentivadas ficarão disponíveis para vinculação a usos não residenciais e residenciais que não correspondam a unidades habitacionais incentivadas na proporção de três vezes o estoque destinado a unidades habitacionais incentivadas, de acordo com a efetiva vinculação de CEPAC a esta última finalidade, assim, a vinculação de cada 1m<sup>2</sup> de estoque para unidades habitacionais incentivadas vinculados, libera 3m<sup>2</sup> para os demais usos.

O proprietário do imóvel que efetuar a vinculação de CEPAC para unidades habitacionais incentivadas terá preferência no consumo da quantidade de m<sup>2</sup> dos estoques residenciais ou não residenciais que tenham sido disponibilizados no prazo de seis meses contados do deferimento da vinculação, correspondente a data de emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, podendo ceder este direito a terceiros.

A preferência não ser exercida em até seis meses do deferimento da vinculação a unidades habitacionais incentivadas observada libera o estoque para atendimento da ordem cronológica de apresentação dos pedidos, independentemente do uso pleiteado.

Os interessados deverão protocolar, única e exclusivamente na SP-Urbanismo, seu pedido de obtenção de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC independentemente da existência prévia de qualquer pedido de licenciamento edilício que seguirá os râmites da Secretaria Especial de Licenciamento..

Finda a análise da documentação, encontrando-se em condições de aprovação, a SP-Urbanismo emitirá a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, em 4 (quatro) vias, duas a serem encaminhadas à Secretaria Especial de Licenciamento – SEL e ao interessado e as demais, uma juntada ao processo e a última permanecendo na SP-Urbanismo para controle do estoque.

A SP-Obras receberá, a título de remuneração pelos serviços prestados, 4% ( quatro por cento), do valor das obras, projetos, desapropriações, serviços de apoio técnico e administrativo e demais despesas a ela atribuídas e a SP-Urbanismo será remunerada em percentual de 4% do valor arrecadado nos termos da Lei 11.774/95 e em percentual de 4% com as distribuições de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

### **8.Decreto nº 45.726, de 21 de fevereiro de 2005 (Regulamenta a equivalência entre as zonas de uso definidas pelas Leis nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 e nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e as zonas de uso instituídas por legislação anterior)**

O Quadro nº 1 do Anexo Único estabelece a equivalência entre as zonas de uso definidas pelas Leis nºs 13.430, 13.885 e as zonas de uso instituídas por legislação anterior, já extintas.

Tal equivalência tem por finalidade a aplicação de leis que façam referência a zonas de uso extintas, notadamente às Leis previstas no parágrafo único do artigo 1º, conforme opção do interessado.

O artigo 2º determina que os interessados que optarem pela aplicação das leis a que se refere o parágrafo único do artigo 1º do decreto deverão atender também às exigências da Lei nº 13.885, de 2004.

Conforme o artigo 3º, os interessados que optarem pela aplicação das Leis nº 8.006, de 1974, e nº 8.211, de 1975, deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos Quadros nºs 2, 3 e 4 do Anexo Único.

Caberá à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU dirimir dúvidas e omissões relativas à matéria disciplinada no decreto.

### **9. Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005 (Regulamenta a classificação dos usos residenciais e não-residenciais)**

Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005 (Dispõe sobre a classificação dos usos residenciais e não residenciais).

Regulamenta a classificação dos usos em categorias, subcategorias, tipologias residenciais, bem como em grupos de atividades e atividades não residenciais, para fins da legislação de uso e ocupação do solo.

As categorias de uso são classificadas em residenciais e não residenciais (art. 2º). A Seção II – que trata do uso residencial – especifica as subcategorias em R1, R2h e R2v (art. 3º).

O artigo 4º estipula subcategoria R2h compreende as seguintes tipologias: (i) casas geminadas, (ii) casas superpostas e (iii) conjunto residencial horizontal. As tipologias compreendidas na subcategoria R2v são estabelecidas no art. 6º e se dividem em: (i) edifício residencial e (ii) conjunto residencial vertical.

A Seção III trata do uso não residencial, especificando as subcategorias em nR1, nR2 e nR3. A Portaria estabelece, ainda, a classificação de usos não residenciais industriais (Seção IV) e a instalação dos usos não residenciais (Seção V).

### **10. Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005 (Dispõe sobre a exclusão das áreas cobertas de garagem das áreas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, nas condições que especifica)**

A Lei determina que ficam excluídas, das áreas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a garagem, estacionamento, carga, descarga e manobra de veículos, até o limite máximo do coeficiente de aproveitamento efetivamente adotado no projeto.

Nas edificações destinadas aos grupos de atividades não-residenciais referentes a serviços de armazenamento e guarda de bens móveis, oficinas e indústrias dos tipos Ind-1b e Ind-2, as áreas cobertas mencionadas não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento até o limite de 50% do coeficiente adotado no projeto.

### **11. Resolução nº 3.305, de 27 de setembro de 2005 (Regulamenta as diretrizes pertinentes à aplicação dos recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar)**

O artigo 22, V estabelece que se incluem na carteira de renda variável - outros ativos, os certificados de potencial adicional de construção, de que trata o artigo 34 da lei 10.257, de 10 de julho de 2001, negociados em bolsas de valores ou admitidos à negociação em mercado de balcão organizado por entidade credenciada na Comissão de Valores Mobiliários, cuja distribuição tenha sido registrada naquela Autarquia.

De acordo com o artigo 25, IV da referida resolução, os recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar aplicados relativo ao segmento de renda variável - outros ativos subordinam-se ao limite de até 3% (três) por cento.

### **12. Portaria 074, de 2 de novembro de 2012. (desvinculação de CEPAC)**

Esta Portaria traçou os procedimentos necessários para a desvinculação de CEPAC, autorizada pela Lei nº 15.519/2011, e regulamentada no art. 37 do decreto, em que é previsto uma multa de 10% sobre o valor dos respectivos CEPAC, calculado com base no valor do último leilão, atualizado pelo IPC-FIPE.

Os CEPAC desvinculados somente poderão ser novamente utilizados após 180 dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, e somente serão autorizados mediante prévia manifestação de SEHAB.

Quanto aos estoques relativos aos CEPAC desvinculados, somente serão liberados após 90 dias a contar também desta decisão.

A análise do pedido deverá ser protocolado na SP-Urbanismo, cabendo ao interessado a apresentação de justificativas e demais documentos previstos na Portaria.

Em nenhuma hipótese será permitida a desvinculação de CEPAC após a expedição do Auto de Conclusão que tenha utilizados os benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

### **13. Portaria 143, de 08 de maio de 2013 (indicação do representante perante a CVM)**

Trata esta Portaria de designação do representante da Municipalidade, como sendo o Diretor de Gestão e Finanças, responsável pela análise e acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas e pelo atendimento e prestação de informações e esclarecimentos técnicos às instituições contratadas na forma dos artigos 9º e 18 da referida Instrução 401/2003, à CVM, aos detentores de CEPAC, aos investidores, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação.

## AS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS E AS MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001) instituiu a base de um novo marco regulatório para as cidades, tendo regulamentado nacionalmente as Operações Urbanas Consorciadas, criado o CEPAC - Certificado de Potencial Adicional de Construção como instrumento de financiamento nas Operações Urbanas Consorciadas, e, ainda, determinando a implantação de Planos Diretores em cidades e na forma que estabelece a lei.

A cidade de São Paulo, já sob a vigência do Estatuto da Cidade, instituiu seu atual Plano Diretor Estratégico por meio da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

De outra parte, para efeitos de consolidação de um novo marco regulatório urbanístico para a cidade de São Paulo, o legislativo municipal aprovou em 3 de agosto de 2004, o Projeto de Lei nº 139/04, convertendo-o, através de sanção com vetos do executivo municipal, na Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, a qual *“estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo”*.

O Plano Diretor reforçou o instrumento de outorga onerosa para todo o território urbano, conceito esse já presente nos casos de Operações Urbanas Consorciadas. Esse instrumento prevê que a municipalidade admita um coeficiente de aproveitamento mínimo (básico) e gratuito de construção, definido a partir da relação entre a área do terreno e a área construída computável.

Acima desse coeficiente básico, a municipalidade admite áreas construídas até um máximo estabelecido em lei. Porém, de forma onerosa. Assim, para introduzi-lo, o Plano Diretor estabeleceu um Coeficiente de Aproveitamento Básico e outro máximo para territórios definidos em lei.

Por força do disposto no Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo não pode alterar os Coeficientes de Aproveitamento Básicos.

Esse é o conceito estabelecido pelo Plano Diretor: definir o Coeficiente de Aproveitamento Básico para toda a cidade e permiti-lo gratuitamente, ao mesmo tempo em que introduziu um coeficiente de aproveitamento máximo, que somente pode ser empregado mediante pagamento de Outorga Onerosa.

As Operações Urbanas, no Plano Diretor, são tratadas na SubSeção II da Seção II do Capítulo III - Dos Instrumentos de Política Urbana e de Gestão Ambiental.

E consta do Plano Diretor Estratégico a regra concernente aos coeficientes de aproveitamento máximo:

" **Art. 140.** Nos perímetros de abrangência delimitados pelas leis específicas de criação das Operações urbanas consorciadas, a outorga onerosa do potencial construtivo adicional será regida, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

(...)

" **Art. 382.** Ficam recepcionadas as leis relativas a Operações urbanas e Operações urbanas consorciadas em curso na data da promulgação desta lei e mantidas as disposições das leis específicas que as instituíram.

§ 1º Nas áreas das Operações urbanas e Operações urbanas consorciadas em curso, os coeficientes de aproveitamento básico e máximo e demais índices e parâmetros de uso e ocupação do solo serão os correspondentes aos definidos pelas normas vigentes anteriormente a presente lei.

De tudo o que foi exposto, compreende-se que, com o Plano Diretor, e da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e dos Planos Regionais, estabelece-se um novo regramento urbanístico para a cidade de São Paulo, a partir do qual se norteará o desenvolvimento urbano, social e econômico. Toda a legislação complementar superveniente deverá ter como base esse conjunto constituído pelo Plano Diretor, pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, e pelos Planos Regionais.

## **Estudo de Viabilidade Economica**





**BB – BANCO DE INVESTIMENTOS S.A.**

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA**

**SEGUNDO RELATÓRIO DE ANDAMENTO DOS TRABALHOS**

**RELATÓRIO FINAL**

**SÃO PAULO**

**JUNHO/2014**



## RESUMO

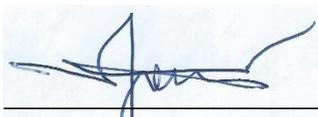
Apresentamos uma avaliação completa da OUC-AB (Operação Urbana Consorciada Água Branca). Iniciamos via uma análise dos aspectos urbanísticos da operação incluindo um sumário da lei, seus objetivos e diretrizes, caracterização da área de abrangência, regras e incentivos, e o contexto da operação. Prosseguimos com uma avaliação da participação da OUC-AB no mercado imobiliário do município de São Paulo e dos aspectos econômico-financeiros dos mercados mundiais e domésticos que afetam o mercado imobiliário brasileiro. No próximo passo, fazemos uma análise econométrica completa de *valuation* de terrenos e apartamentos no município de São Paulo usando métodos hedônicos, espacial e riscos de mercado para obter a evolução dos preços imobiliários na cidade de São Paulo e nas regiões limediras da OUC-AB. Estas nos levam a uma análise de projeções de demanda por CEPAC residencial e não residencial. Estimamos via modelos econométricos e de projeções de mercado o custo de capital para o setor imobiliário usado para o *valuation* do CEPAC da OUC-AB. A seguir são apresentados os resultados de determinação do valor mínimo do Cepac para empreendimentos residenciais e não residenciais pelo método involutivo, calculando-se o valor residual disponível para pagamento de potencial construtivo que assegure uma rentabilidade usual de mercado para o empreendedor.

**CÓDIGO JEL:** R21, R3, R51 e R52



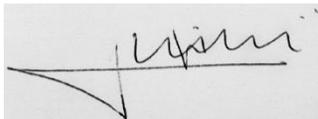
## **Equipe Técnica FIPE**

### **Coordenador**



Prof. Dr. Joe Akira Yoshino  
Professor Titular. Universidade de São Paulo  
FEA (Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade)

### **Frente Real Estate**

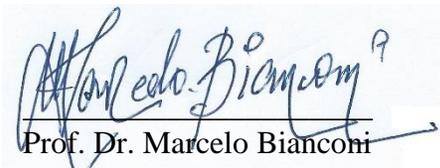


Vladir Bartalini



Ângela Luppi Barbon

### **Frente Modelagem Econômico-Financeira**



Prof. Dr. Marcelo Bianconi  
Professor Titular. Tufts University



## ÍNDICE

GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS .....	1
1 INTRODUÇÃO .....	6
2. ASPECTOS URBANÍSTICOS .....	8
2.1 Sumário da Lei 15.893/13 .....	8
2.1.1. Objetivos e diretrizes .....	8
2.1.2. Caracterização das áreas de abrangência .....	10
2.1.3. Perímetro da Operação Urbana .....	10
2.1.3.1 Faixas lineares de adensamento .....	12
2.1.3.2 Área geral .....	13
2.1.4. Perímetro expandido da Operação Urbana .....	14
2.1.5. Perímetros de integração .....	15
2.1.6 Setores e subsetores da Operação Urbana .....	16
2.2 Regras, incentivos e limitações .....	17
2.2.1. Tipologia incentivada e empreendimentos de uso misto .....	17
2.2.2. Quota máxima de terreno por unidade, número máximo de vagas de estacionamento e quota máxima de garagem .....	21
2.2.3. Regras para a implantação de usos não residenciais em vias locais de zonas mistas .....	22
2.2.4. A “Fachada Ativa” e as regras para a ocupação de subsolos e sobrosolos .....	23
2.2.5. Regras adicionais para aprovação de projetos e emissão de alvarás: taxa de permeabilidade, armazenamento de águas pluviais, comprovação de não contaminação; .....	24
2.2.6. Exigências da Licença Ambiental Prévia .....	25
2.2.7. Regras para a utilização de estoques de área adicional de construção e vinculação de Cepac a terrenos .....	26
2.2.8. Valores mínimos de investimento em habitação de interesse social .....	27
2.2.9. Programa de intervenções e regras para utilização dos recursos .....	28
2.2.10. Cepac residencial e Cepac não residencial .....	30
3. A OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA E O CONTEXTO DE SUA REVISÃO .....	31
3.1 Evolução do uso do solo 2002 – 2012 .....	35
3.1.1 Cenários de transformação .....	35
3.1.2 Características dos setores e subsetores .....	40
3.1.2.1 Setor A .....	40
3.1.2.2 Setor B .....	54
3.1.2.3 Setor C .....	64

3.1.2.4	Setor D.....	74
3.1.2.5	Setor E.....	74
3.1.2.6	Setor F.....	98
3.1.2.7	Setor G.....	121
3.1.2.8	Setor H.....	132
3.1.2.9	Setor I.....	142
3.2	Condições de transformação.....	161
4.	A PARTICIPAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA NO MERCADO DE <i>REAL ESTATE</i> DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.....	172
4.1	Preços dos imóveis.....	180
4.1.1	Mercado residencial OUCAB.....	182
4.1.2	Mercado não residencial OUCAB.....	183
4.2	Preços de terrenos – Fontes de dados.....	184
4.2.1	Laudos de empreendimentos que aderiram à OUAB (2011-2013).....	184
4.2.2.	Painel.....	186
4.2.3.	Levantamento da oferta de terrenos.....	187
5.	ASPECTOS ECONÔMICO-FINANCEIROS DOS MERCADOS MUNDIAIS E DOMÉSTICO..	190
5.1	Diagnóstico da economia internacional e perspectivas.....	190
5.2	Mercados financeiros globais.....	193
5.2.1	Estados Unidos.....	197
5.2.2	Mercado imobiliário Americano.....	202
5.3	Brasil: Conjuntura Econômica.....	205
5.3.1	Mercado imobiliário brasileiro.....	214
5.3.2	Crédito imobiliário.....	223
5.3.3	Mercado de capitais: <i>Funding</i> das incorporadoras.....	229
6.	<i>VALUATION</i> DE TERRENOS E APARTAMENTOS. Estimativas de demanda de área construída adicional: MÉTODOS HEDÔNICOS, ESPACIAL E RISCO DE MERCADO.....	241
6.1	Valuation de terrenos: modelo hedônico - Áreas da OUC-AB (Operação Urbana Consorciada Água Branca) e lindeiras.....	242
6.2	Valuation de terrenos na OUC-AB: Modelo Hedônico.....	244
6.3	Valuation de lançamentos residenciais verticais na OUC-AB (Operação Urbana Consorciada - Água Branca).....	255
6.3.1	Modelagem hedônica locacional e riscos econômicos - Dados Embraesp: 1995-2013.....	255
6.3.2	Índices hedônicos e locacionais de preços de lançamentos residenciais verticais.....	256
6.4	Fluxos de áreas adicionais residenciais verticais na OUC-AB versus na cidade de SP.....	266

6.5	Tipologias dos lançamentos residenciais verticais.....	270
6.5.1	Tipologias dos lançamentos residenciais verticais na OUCAB .....	270
6.5.2	Tipologias dos lançamentos residenciais verticais fora da OUCAB e lindeiras .....	276
6.6	Modelagem hedônica de preços de imóveis não residenciais na OUC-AB e lindeiras .....	279
6.6.1	Preços hedônicos de imóveis não residenciais na OUC-AB e lindeiras .....	279
6.6.2	Características dos lançamentos não residenciais na OUC-AB lindeiras .....	283
6.7	Demanda por residência vertical (área útil) dentro e fora da OUC-AB e lindeiras.....	291
6.7.1	Regressão hedônica e de risco para a estimação da função demanda por residência vertical (área útil por metro quadrado) dentro e fora da OUC-AB e lindeiras .....	291
6.8	Eficiência construtiva dentro e fora da OUC-AB .....	296
6.9	Modelagem hedônica e espacial de preços de lançamentos verticais residenciais .....	300
6.9.1	Análise espacial dos preços de lançamentos residenciais na cidade de São Paulo .....	303
6.9.2	Regressões espaciais hedônicas de preços de lançamentos residenciais verticais na OUC-AB ..	306
6.10	Modelo espacial hedônico de demanda para residência vertical (área útil) dentro e fora da OUC-AB e lindeiras .....	316
6.10.1	Modelo espacial hedônico de preços de demanda para residência vertical (área útil).....	316
6.10.2	Regressão espacial hedônica para estimação da função demanda de área útil de lançamentos verticais Residenciais.....	319
6.10.2.1	Regressão espacial hedônica para estimação da função demanda por moradia. Dentro da OUC-AB e lindeiras - Fonte de Dados: Embraesp (atualizado com preços de mercado) - Período: 2007-2014 .....	320
6.10.2.2	Regressão espacial hedônica para estimação da função demanda por moradia fora da OUC-AB. Fonte de Dados Embraesp (atualizado com preços de mercado) - Período: 2007-2014.....	325
6.10.2.3	Regressão espacial hedônica para estimação da função demanda. Sem inclusão da distância ao Metrô .....	330
6.10.2.3.1	Análise espacial hedônica de demanda por moradia. Sem Metrô dentro da OUC-AB: .....	330
6.10.2.3.2	Análise espacial hedônica de demanda por moradia. Sem Metrô .....	334
7.	PROJEÇÕES DE DEMANDA POR CEPAC RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL .....	339
7.1	Residencial.....	339
7.2	Estimação da função demanda não residencial (comercial). Dentro da OUC-AB e lindeiras.....	355
7.3	Projeções de demanda por Cepac nao residencial .....	357
7.4	Projeções de demanda por Cepac residencial e não residencial adicionados.....	370
7.4.1.	Demanda e estimativa do tempo necessário para absorção do estoque residencial e não residencial .....	372
7.4.2.	Cálculo da demanda e da estimativa do tempo necessário para absorção do estoque residencial e não residencial com dados do TPCI .....	375
7.5	Tendências de preços no leilão de Cepac nos casos da Agua Espraiada e Faria Lima .....	378
8.	CUSTO DE CAPITAL PARA O SETOR IMOBILIARIO.....	383

8.1	Metodologia empírica.....	383
8.2	Dados.....	386
8.3	Custo das ações (COE) e WACC (Custo médio ponderado de capital) .....	392
8.3.1	Survey de modelos e pesquisa de mercado.....	392
9.	VALUATION DO CEPAC.....	399
9.1.	Empreendimento paradigma .....	404
9.2.	Estimativa de custo de construção .....	409
9.3.	Resultados da precificação do Cepac RESIDENCIAL .....	419
9.4.	Resultados da precificação do Cepac NÃO RESIDENCIAL .....	423
9.5.	Comparação de valores de cepac em função do valor do terreno: pesquisa x painel .....	427
9.6.	Exemplo de aplicação do método involutivo para precificação de CEPAC.....	428
10.	CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	434
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	436
	Anexo I- Metodologia e resultados da pesquisa qualitativa com os empreendedores imobiliários de São Paulo .....	439
	Anexo II- Detalhes dos involutivo.....	447
	Anexo III- Base de dados de levantamento de terrenos.....	449
	Anexo IV- Método do preço hedônico .....	450

## GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS

Para fins deste Relatório, as definições aqui contidas, no singular ou no plural, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

**AIC (Critério de Informação Akaike)** - os critérios de informação são utilizados para decidir qual modelo estatístico é melhor ajustado.

**Área comum** - área de um condomínio que pode ser utilizada por todos os moradores, como os corredores, o saguão, o salão de festas e os locais de lazer. Também chamada área de uso comum.

**Área Construída não Computável** – área construída coberta não considerada no cálculo do potencial construtivo ou no cálculo da outorga onerosa.

**Área equivalente** – área virtual utilizada para cálculo do custo de construção de determinado empreendimento. Baseia-se no custo unitário básico para o respectivo empreendimento.

**Área útil** - soma das áreas internas de cada cômodo do imóvel, de parede a parede, sem contar sua espessura.

**Adensamento Construtivo** – concentração de área construída numa determinada porção territorial.

**Adensamento Populacional** – concentração de moradores ou usuários numa determinada porção territorial.

**CAPM (Capital Asset Pricing Model)** - é utilizado em finanças para determinar a taxa de retorno teórica apropriada de um determinado ativo em relação a uma carteira de mercado perfeitamente diversificada. O modelo leva em consideração a sensibilidade do ativo ao risco não-diversificável (também conhecido como risco sistêmico ou risco de mercado), representado pela variável conhecida como índice beta ou coeficiente beta ( $\beta$ ), assim como

o retorno esperado do mercado e o retorno esperado de um ativo teoricamente livre de riscos.

**COE (Cost of Equity ou Custo do Capital Próprio)** - é dado pela expectativa de retorno sobre patrimônio líquido durante um determinado período baseado em níveis de taxa de juros e retorno de mercado do patrimônio líquido no tempo.

**Coefficiente de Aproveitamento** – índice estabelecido em lei que, multiplicado pela área do terreno, resulta no potencial construtivo deste terreno ou o quanto se pode construir num determinado terreno.

**Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC** – títulos comercializados publicamente através de leilões, vinculados a operações urbanas aprovadas por leis específicas, utilizados para o pagamento da outorga onerosa do direito de construir.

**Coefficiente de Aproveitamento Básico** – índice estabelecido em lei que, multiplicado pela área do terreno, resulta no potencial construtivo ao qual o proprietário ou empreendedor têm direito e forma gratuita, sem a necessidade de pagamento de outorga onerosa.

**Coefficiente de Aproveitamento Máximo** - índice estabelecido em lei que, multiplicado pela área do terreno, resulta no potencial construtivo máximo de um terreno, sendo a diferença entre esta área e potencial construtivo básico passível de cobrança de outorga onerosa do direito de construir.

**Coefficiente de Aproveitamento Mínimo** - índice estabelecido em lei que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área construída computável que um determinado terreno deve comportar para que cumpra minimamente sua função social.

**Área Construída Computável** – área construída coberta considerada para o cálculo do potencial construtivo de um determinado terreno e para o cálculo da outorga onerosa.

**Custo de Capital** – é a taxa de retorno que o investidor esperaria obter se investisse o capital em outro ativo de risco equivalente. Também chamado de custo de oportunidade.

**Estoque de Área Adicional de Construção** – número que representa a quantidade de área construída estabelecida em lei específica colocada à disposição para aquisição mediante pagamento por meio outorga onerosa. O estoque de área adicional corresponde à diferença entre o potencial construtivo máximo e o potencial construtivo básico.

**Gleba** – porção territorial de grandes dimensões que não contem sistema interno de circulação (viário), áreas verdes e institucionais, legalmente destinados ao uso e propriedade pública.

**Índice Espacial Hedônico** - um índice de preço hedônico que leva usando econometria espacial.

**Índice Hedônico de Preço ou Inflação Hedônica** - um índice de preço hedônico mede as tendências dos preços de um imóvel. O termo "hedônico" refere-se ao conceito de que o valor de um imóvel pode ser determinado pelo valor dos componentes constituintes do imóvel.

**Índice Moran** - medida de correlação espacial, este índice tenta capturar a correlação entre a variável X e uma medida de proximidade de X, ou defasamento espacial de X formado pela média dos valores de X para as proximidades. Portanto, um valor do índice de correlação Moran de 0 (zero) indica um padrão espacial aleatório, enquanto que um valor de 1 (um) indica um padrão bastante aglomerado. Já uma medida de -1 (menos um) indica um padrão disperso da variável X

**Margem Bruta** - índice financeiro calculada pela divisão do Lucro Bruto pela Receita Líquida, sendo um dos mais utilizados indicadores de produtividade.

**Método Involutivo** - estimativa do fluxo de receitas e custos de um empreendimento e cálculo do seu valor presente usando como taxa de desconto o custo do capital investido.

**Modelo ARCH** - modelo auto-regressivo com heterocedasticidade.

**Modelo Espacial de Preço Hedônico** - modelo de preço hedônico utilizando econometria espacial.

**Modelo Fama-French** - modelo de precificação de ativos com 3 fatores, além do risco de mercado, inclui o tamanho da empresa a relação entre o valor de mercado da empresa e seu valor contábilístico.

**Modelo Hedônico** - o método da precificação hedônica se baseia na ideia de que o valor de um bem ou serviço deriva de suas características ou atributos. Por exemplo, o preço de uma casa depende de suas características tanto intrínsecas, como tamanho da edificação e número de quartos, quanto extrínsecas, as características do ambiente.

**Modelo SARAR** - modelo espacial auto-regressivo combinado com distúrbios espaciais auto-regressivos.

**OLS (Ordinary Least Squares) ou Mínimos Quadrados Ordinários (MQO)** - é uma técnica de otimização matemática que procura encontrar o melhor ajuste para um conjunto de dados tentando minimizar a soma dos quadrados das diferenças entre o valor estimado e os dados observados.

**Outorga Onerosa do Direito de Construir** - pagamento a ser efetuado pelo proprietário do terreno ou empreendedor à Prefeitura, em moeda corrente, referente à diferença entre o potencial construtivo máximo e o potencial construtivo básico de um terreno.

**Outorga Onerosa em CEPAC** – pagamento a ser efetuado pelo proprietário do terreno ou empreendedor à Prefeitura, exclusivamente na forma de Certificados de Potencial Adicional de Construção, referente à diferença entre o potencial construtivo máximo e o potencial construtivo básico de um terreno.

**Parcelamento** – configuração territorial decorrente da divisão ou subdivisão de terrenos ou da destinação de áreas públicas em glebas.

**Regressão Espacial Hedônica** - um tipo de regressão utilizada na análise estatística, utilizando análise espacial.

**Regressões Quantílicas** - um tipo de regressão utilizada na análise estatística, produz estimativas da mediana ou outro quantil da variável dependente, diferentemente do MQO que produz estimativas da média condicional da variável dependente.

**REIT** - Real Estate Investment Trust.

**ROE (Return on Equity)** - é um indicador financeiro que se refere à capacidade de uma empresa em agregar valor a ela mesma utilizando os seus próprios recursos.

**Valor Presente** - estimativa do valor de um fluxo de pagamento ou recebimentos futuros trazido a valores correntes por uma taxa de desconto.

**WACC (Custo Médio Ponderado do Capital)** - é o custo de cada fonte de capital, ponderado por sua respectiva participação na estrutura de financiamento da empresa.

**Zonas de Uso** – porções territoriais delimitadas por lei para as quais há disposições específicas do que se pode construir (tipo de uso), o quanto se pode construir, as alturas mínimas ou máximas das edificações, áreas mínimas ou máximas dos lotes, afastamentos laterais, frontais, posteriores da edificação em relação aos limites do terreno e parâmetros gerais de convivência entre usos residenciais e não residenciais.

## INTRODUÇÃO

A OUC-AB (Operação Urbana Consorciada Água Branca) sucedeu a Operação Urbana Água Branca – aprovada pela Lei 11.774/95 e vigente até a promulgação da Lei 15.893/13 em novembro de 2013.

A Lei 15.893/13 trata da implementação da OUC-AB (Operação Urbana Consorciada Água Branca) e revoga a Lei 11.774/95.

Uma minuta de Projeto de Lei (PL 505/12) foi elaborada pelo Executivo e encaminhada à Câmara Municipal no ano de 2012 propondo a adequação da antiga operação urbana Água Branca ao que estabelece a legislação federal (Lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade) e a legislação municipal (Lei 13.430/02 – Plano Diretor Estratégico).

Essa atualização era necessária para permitir, no âmbito da nova operação urbana, a aplicação de instrumentos urbanísticos que assegurem: a função social da propriedade, a definição de um plano urbanístico, a utilização dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepac) para fins de pagamento da outorga onerosa do direito de construir e instituir a gestão compartilhada entre representantes do Executivo municipal e da sociedade civil.

Aspectos urbanísticos também foram determinantes para a proposição de uma nova lei tendo em vista a necessidade de adequação dos próprios conceitos da intervenção frente às alterações verificadas na dinâmica da cidade, principalmente no que se refere à necessidade de compactação da ocupação para proporcionar a otimização da utilização de infraestruturas urbanas - em especial a de transportes coletivos, a diversificação de oferta de serviços, das características do produto imobiliário e o incentivo aos meios de locomoção não motorizados aspectos que, combinadamente, induzem à dinamização dos espaços públicos proporcionando o que se denomina círculo virtuoso.

A implementação dos Cepac por sua vez, visa permitir ao poder público melhorar as condições para o planejamento de ações estratégicas no âmbito da operação urbana, auferir com a antecedência os recursos necessários à implementação do programa de intervenções e agilizar os procedimentos de análise das propostas de participação. Do lado da iniciativa privada, a utilização dos Cepac, baseada na segurança jurídica proporcionada pela clareza de regras, permite o planejamento adequado da estratégia de negócios.

Os trâmites legais necessários à aprovação de uma nova lei de operação urbana foram rigorosamente cumpridos, em especial no que se refere à ampla discussão pública através de audiências, reuniões setoriais com representantes da sociedade civil, do Ministério Público Estadual e debates na Câmara de Vereadores.

O Estudo de Impacto Ambiental da Operação Urbana<sup>2</sup> foi submetido a duas audiências públicas, exposições e discussões com a Câmara Técnica do Conselho Municipal do Meio Ambiente e desenvolvimento Sustentável – Cades, coordenado pela Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente, cuja Câmara Técnica se reuniu quinze vezes para tratar do tema, tendo sido aprovado em 2011. Em 2012 foi expedida a Licença Ambiental Prévia nº 02/SVMA.G/2012 contendo recomendações e exigências cujo cumprimento está assegurado pela própria Lei 15.893/13. Foi elaborado ainda o Estudo de Capacidade de Suporte da Infraestrutura de Circulação e de Transportes que subsidiou as principais diretrizes do plano urbanístico.

As mudanças ocorridas no cenário econômico-financeiro mundial e seus reflexos no mercado de real estate brasileiro são avaliadas e compõem o quadro de variáveis que influenciam na definição de faixas dos valores de Cepac. Foram feitas modelagens espaciais hedônicas de demanda para os usos residenciais e não residenciais verticais dentro e fora da área de abrangência da operação urbana consorciada Água Branca que subsidiaram as projeções de demanda de Cepac. Ensaio sobre tipologias paradigma

---

<sup>2</sup> A íntegra do EIA/RIMA está disponível em:

[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio\\_ambiente/eia\\_rimaeva/index.php?p=21045](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/eia_rimaeva/index.php?p=21045)

permitiram definir faixas de preços para o Cepac. O novo regramento estabelecido pela Lei 15.893/13 será descrito nos seus aspectos principais no Sumário a seguir.

Essas informações, analisadas conjuntamente, têm por objetivo oferecer um panorama de amplo alcance que subsidie a tomada de decisões dos investidores.

## **2. ASPECTOS URBANÍSTICOS**

### **2.1 SUMÁRIO DA LEI 15.893/13**

#### **I. Objetivos e Diretrizes**

A OUC-AB (Operação Urbana Consorciada Água Branca) tem entre seus objetivos e diretrizes principais, expressos nos artigos 6º e 7º da Lei 15.893/13):

- **Promover a adequação do conjunto de infraestruturas da região de forma a oferecer o suporte adequado ao adensamento populacional e de atividades econômicas:**
  - Solucionando os problemas de inundações da região através da execução de obras de macrodrenagem nas bacias dos córregos Sumaré, Água Preta, Água Branca, Quirino dos Santos e Pacaembu; da implantação de parques lineares ao longo das margens dos córregos Quirino dos Santos e Água Branca; através do aumento do volume de retenção de águas pluviais no interior dos lotes;
  - Melhorando as condições de acesso e mobilidade em especial através de investimentos na expansão das redes do sistema de transporte coletivo e no aperfeiçoando do sistema de circulação pelo alargamento, extensão ou abertura de vias, implantação de ciclovias e de passeios públicos adequadamente dimensionados;

- Aumentando a quantidade de áreas verdes e equipamentos públicos através da demarcação prévia de áreas para essas destinações e de investimentos na sua implantação;
- Melhorando as condições de habitabilidade das moradias subnormais existentes no perímetro e no perímetro expandido da operação urbana, através de investimentos na reforma e requalificação de conjuntos habitacionais Água Branca, PROVER Água Branca, FUNAPS e Vila Dignidade situados no Setor A.

Esses objetivos e diretrizes encontram correspondência:

- No plano de melhoramentos urbanos constante do Mapa IV (nº AABAADM.106) e no Quadro I (nº AABAADM.107 e 108) anexos à Lei que descrevem e localizam os alinhamentos das áreas necessárias à implantação, alargamento ou extensão do sistema viário e a localização das áreas verdes;
  - Nas disposições da Seção V do Capítulo I da Lei 15.893/13 que trata do programa de intervenções
- **Promover o adensamento populacional e de atividades econômicas para diversas faixas de renda e tipos de composição familiares atentando para a valorização das características físicas, topográficas e geomorfológicas no processo de reconfiguração do território:**
- Produzindo unidades habitacionais de interesse social no interior do perímetro e no perímetro expandido, além de promover a regularização fundiária;
  - Criando regras para a oferta de número mínimo de unidades residenciais por empreendimento incentivando a

construção de empreendimentos de uso misto e com maior número de unidades habitacionais com melhor aproveitamento dos terrenos;

- Oferecendo regras especiais para estimular a produção de unidades habitacionais chamadas “incentivadas”;
- Incentivando o parcelamento e ocupação de glebas vazias ou subutilizadas, de propriedade pública e privada, através de disposições específicas para o parcelamento, urbanização e ocupação e benefícios concedidos aos que doarem áreas para a implantação dos melhoramentos estabelecidos no programa de investimentos da lei;

Esses objetivos e diretrizes encontram correspondência:

- Nas disposições da Seção I do Capítulo II que trata dos parâmetros urbanísticos gerais e nos Quadro II e IV, anexos à Lei 15.893/13
- Nas disposições das Seções II e III do Capítulo II que trata de incentivos e limitações.

### **2.1.2. Caracterização das Áreas de Abrangência**

Há três tipos de perímetros definidos em Lei, a saber:

### **2.1.3. Perímetro da Operação Urbana**

É aquele delimitado no Mapa I (nº AABAADM. 101) e descrito no parágrafo único do artigo 2º. É a área para a qual se disponibilizam estoques de ACA (área adicional de construção) e onde é permitido alcançar coeficientes de aproveitamento acima do coeficiente básico, mediante pagamento de outorga onerosa em Cepac;

A área é dividida em setores (setores A, B, C, D, E, F, G, H e I) e subsetores (A1, A2, A3, E1, E2, F1, F2, I1 e I2) – conforme mapa II, nº AABAADM. 102 - cada qual com estoques de área adicional para uso residencial e não residencial definidos, bem como fatores de

conversão de Cepac em metros quadrados adicionais, informações encontradas nos quadros III e IV, nº AABAADM.106.

Os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Quadro II, nº AABAADM. 111, e as disposições relativas a incentivo e limitações são aplicáveis a todas as construções novas ou reformas cuja área construída supere o coeficiente de aproveitamento 1,0 (um), independentemente da aquisição de área adicional de construção;

Os recursos da outorga onerosa do direito de construir são obtidos, portanto através de operações efetuadas nos imóveis localizados no interior do perímetro da operação urbana, sendo que uma parte destes recursos é investida no seu interior o que a caracteriza como área geradora de todos os recursos a serem utilizados na implantação do programa de intervenções e como área receptora de parte desses recursos.



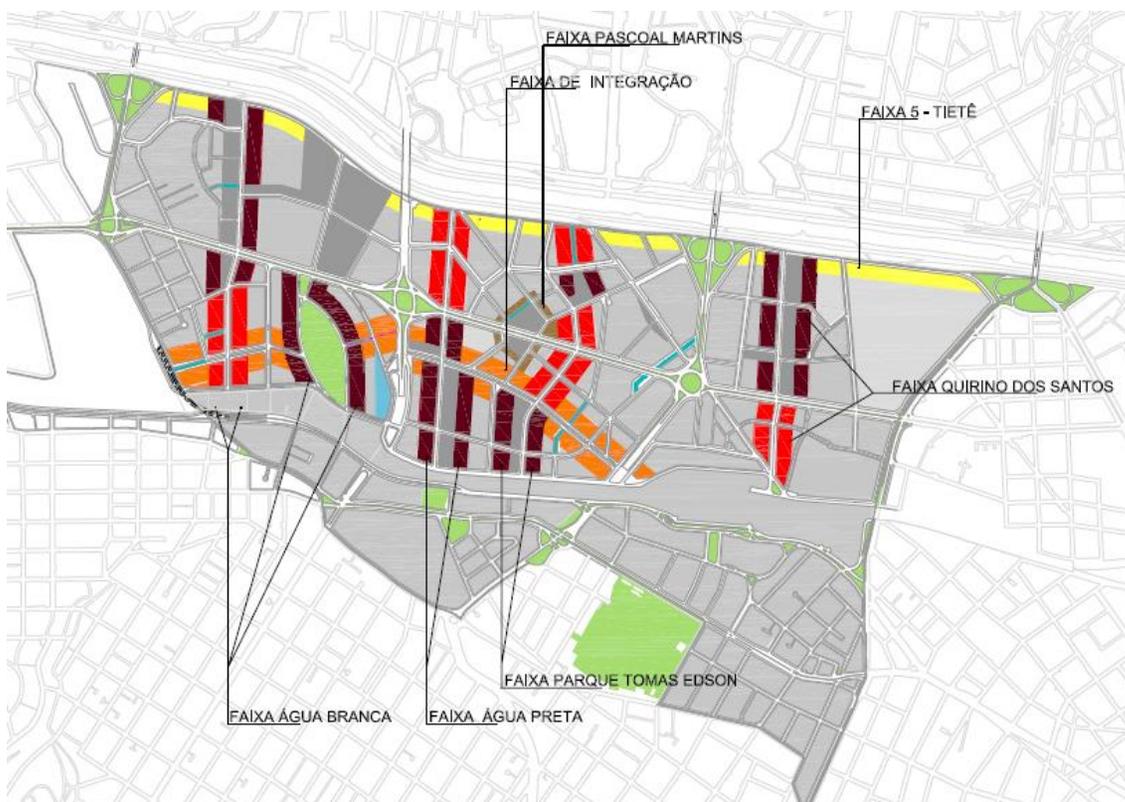
**Figura** Erro! Nenhum texto com o estilo especificado foi encontrado no documento..3-1-  
**Perímetro da operação urbana**

### **2.1.3.1 Faixas Lineares de Adensamento**

No interior do perímetro da operação urbana foram definidas faixas lineares de adensamento que perpassam os diversos setores e subsetores identificadas no Mapa VI – nº AABAADM.104 e descritas no Quadro VI, nº AABAADM.112 a 116.

As faixas lineares têm profundidade média de 65m e o objetivo de conformar centralidades nas quais não há restrições de altura de edificações, são admitidos todos os usos não residenciais toleráveis – NR2 e usos não residenciais especiais ou incômodos – NR3, nos termos da Lei 13.885/04 - nas vias cuja largura mínima seja de 16 m. Não há ainda restrições de acesso de veículos ou pedestres em função da classificação viária e do uso.

Há, no entanto, a obrigatoriedade de altura mínima para as edificações, que varia de 9,0 m a 36,0 m. Nessas faixas, em proporções que variam de 50% a 100% da extensão da testada dos lotes, é obrigatória a implantação de comércio e serviços de âmbito local ao longo das fachadas voltadas para os logradouros adjacentes com acesso direto pelo passeio público. As áreas de comércio e serviços locais são consideradas não computáveis até o limite, em metros quadrados, de 50% da área do lote.



**Figura** Erro! Nenhum texto com o estilo especificado foi encontrado no documento..**3-2- faixas lineares de adensamento**

### 2.1.3.2 Área Geral

As áreas situadas entre as faixas lineares de adensamento são denominadas Área Geral identificadas no Mapa VI – nº ABAADM. 104. Nessas áreas a altura máxima das edificações é de 80,0m e são admitidos todos os usos não residenciais toleráveis – NR2 e usos não residenciais especiais ou incômodos – NR3, nos termos da Lei 13.885/04 - nas

vias cuja largura mínima seja de 16,0m. No entanto, os usos NR3 que utilizarem área adicional de construção não poderão se instalar na Área Geral, podendo fazê-lo somente nas Faixas de Adensamento Linear.

Saliente-se que no âmbito da Lei geral de zoneamento – 13.885/04 – há disposições que restringem a instalação de usos não residenciais toleráveis e especiais ou incômodos em vias locais de zonas mistas, independentemente de sua largura e que a área de abrangência do perímetro da operação urbana é formada integralmente por zonas mistas, à exceção de uma pequena porção de Zona Especial de Interesse Social.

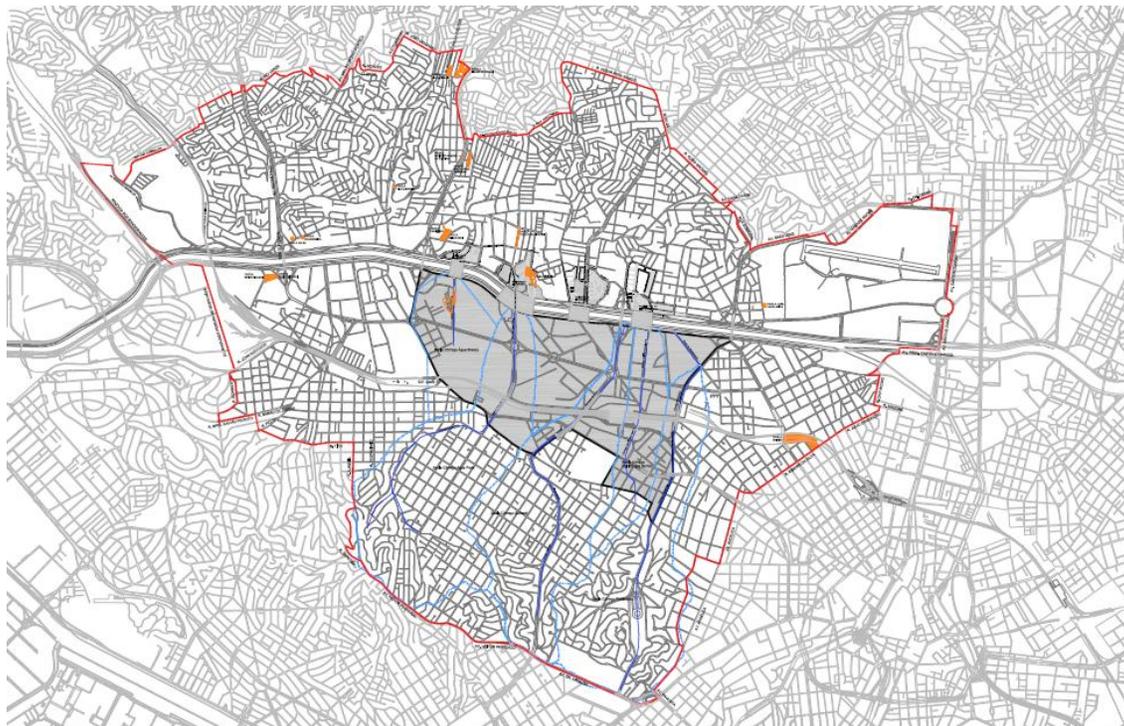
Importante notar que a majoração da taxa de ocupação, as disposições que não restringem a implantação de usos não residenciais toleráveis e especiais ou incômodos e o gabarito das edificações no âmbito da OUC-AB (Operação Urbana Consorciada Água Branca) não são objeto de outorga onerosa por mudança de parâmetros urbanísticos ou de uso como em outras operações urbanas, configurando-se como um novo regramento urbanístico válido para todos os imóveis, independentemente de aquisição de área adicional de construção.

Os coeficientes de aproveitamento mínimo e básico dos imóveis contidos no perímetro da operação urbana são aqueles definidos no plano regional estratégico da subprefeitura Lapa. O coeficiente de aproveitamento máximo é de 4,0 vezes a área dos terrenos e os parâmetros urbanísticos são aqueles definidos na lei da operação urbana para todas as construções novas e reformas que resultem em área construída superior a uma vez a área do terreno.

#### **2.1.4. Perímetro Expandido da Operação Urbana**

É aquele delimitado no Mapa III, desenho nº AABAADM. 103 anexo à Lei e descrito no artigo 4º. Nessa área a Lei da OUC-AB (Operação Urbana Consorciada Água Branca) não disponibiliza estoques de área adicional de construção podendo, no entanto ser utilizados recursos gerados no perímetro da operação urbana somente para a melhoria das condições

de habitabilidade e salubridade das moradia subnormais existentes, a aquisição de terras e a construção de novas unidades de habitação de interesse social, obras de drenagem, construção de transposições sobre o rio Tietê e integração de corredor viário da zona noroeste com o sistema existente ao sul.



**Figura** Erro! Nenhum texto com o estilo especificado foi encontrado no documento..4-Erro!  
Nenhum texto com o estilo especificado foi encontrado no documento.1- **Perímetro expandido**

### 2.1.5. Perímetros de Integração

São áreas situadas no perímetro expandido da operação urbana, delimitadas no Mapa III, desenho nº AABAADM. 103 anexo à Lei e descrito no parágrafo 2º do artigo 4º. Sua função é a de promover a dinamização das conexões entre o perímetro da operação urbana e o perímetro expandido. Não são disponibilizados estoques de área a adicional de construção.

Os perímetros expandidos e de integração se caracterizam como áreas receptoras de recursos da operação urbana consorciada Água Branca. Os coeficientes de aproveitamento

mínimo, básico e máximo e os demais parâmetros urbanísticos aplicáveis no perímetro expandido e nos perímetros de integração são aqueles definidos pelos planos regionais estratégico das subprefeituras correspondentes.

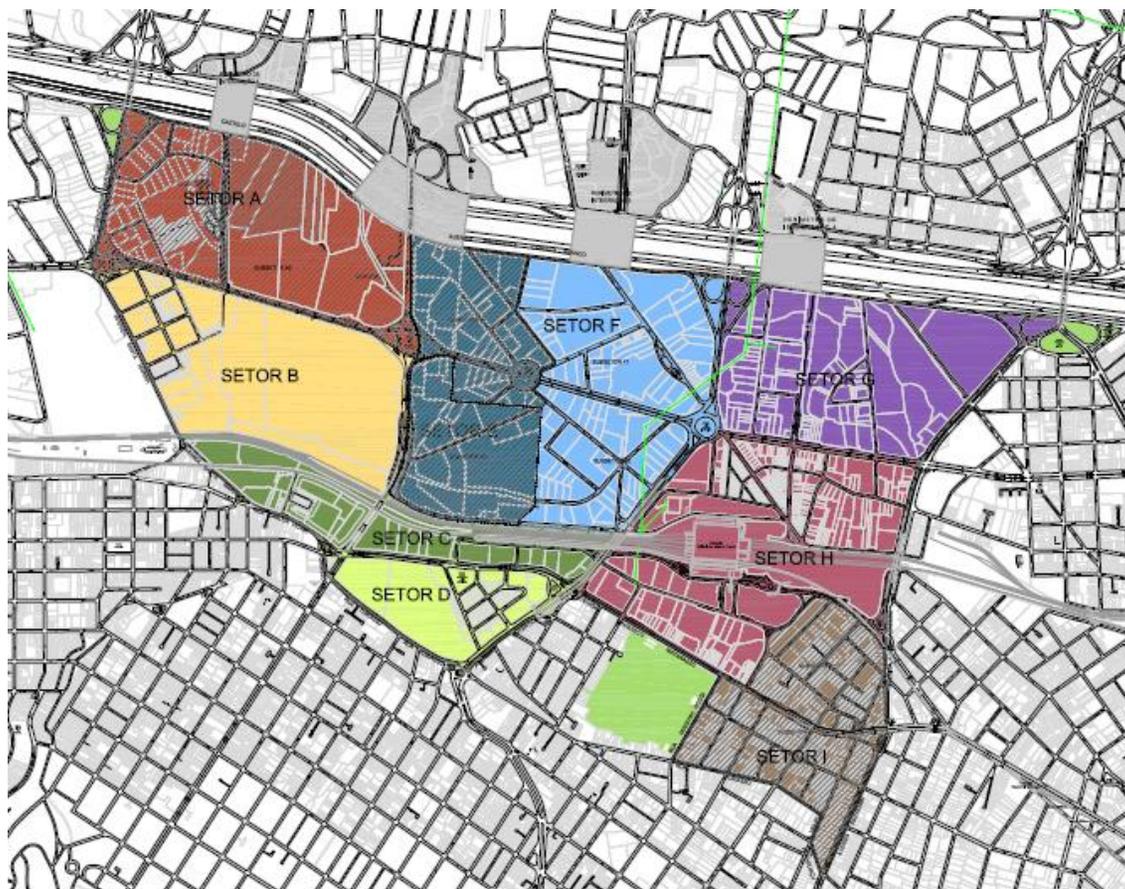


**Figura** Erro! Nenhum texto com o estilo especificado foi encontrado no documento..5-1  
**Perímetros de integração**

### 2.1.6 Setores e Subsetores da Operação Urbana

A área de abrangência da operação urbana está em dividida em setores e subsetores cada qual com estoques residenciais e não residenciais próprios. As faixas lineares de

adensamento que perpassam diversos setores ou subsetores respeitam os estoques e fatores de conversão definidos para os setores ou subsetores onde estão inseridas.



**Figura** Erro! Nenhum texto com o estilo especificado foi encontrado no documento..6-1-  
**Perímetros de integração**

## 2.2 REGRAS, INCENTIVOS E LIMITAÇÕES

### 2.2.1. Tipologia Incentivada e Empreendimentos de Uso Misto

Seguindo as diretrizes expressas no Plano Diretor Estratégico de 2002, a OUC-AB buscou incentivar a ocupação de áreas próximas e eixos de transporte coletivo e outras infraestruturas públicas e privadas disponíveis. De modo coerente com essa diretriz buscou

direcionar a produção imobiliária para um tipo de público que utilizasse plenamente a infraestrutura pública disponível e a ser implantada, em especial a de transporte coletivo.

Foram definidas duas tipologias residenciais: a tipologia incentivada e a tipologia livre.

A tipologia incentivada corresponde a unidades habitacionais de no mínimo 45 m<sup>2</sup> e no máximo 50 m<sup>2</sup> de área privativa, no máximo um sanitário e uma vaga de estacionamento.

A tipologia residencial livre não tem limite de área privativa e número de sanitários, podendo oferecer uma vaga para cada 50m<sup>2</sup> de área privativa, limitadas a 03 vagas por unidade.

Os empreendimentos de tipologia incentivada contam com o benefício de não computar a área de circulação até o limite de 20% da área de cada pavimento. Esse benefício se estende a empreendimentos residenciais que utilizem tipologia livre desde que no mínimo 40% da área construída computável sejam destinados a unidades incentivadas. No caso de empreendimentos mistos, o benefício também pode ser utilizado desde que no mínimo 40% da área construída computável sejam destinados ao uso residencial e, concomitantemente, 20% da área computável do empreendimento seja formado por unidades residenciais incentivadas.

Os empreendimentos residenciais localizados na área abrangida pelo perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca estão desobrigados de dispor de espaços de utilização comum destinados ao lazer ou convívio social no interior dos lotes.

Ao não computar as áreas de circulação nas condições estabelecidas, permite-se que o estoque de área adicional de construção – que se constitui em ativo público de grande importância – seja utilizado na produção efetiva de espaços para moradia e trabalho. Há, portanto uma qualificação e otimização do uso dos estoques de área adicional, e uma valorização não só monetária da utilização do Cepac, mas também de seu significado.

As definições e disposições relativas às tipologias residenciais, uso misto e incentivos podem ser encontradas nos artigos 5º e 23 a 37.

Importante salientar as diferenças entre a denominada “tipologia incentivada” e as habitações de interesse social. As chamadas HIS (habitações de interesse social) são aquelas destinadas, nos termos da legislação vigente, às famílias com renda de até 06 salários mínimos podendo ser de promoção pública ou privada. Já a tipologia incentivada é um produto imobiliário de mercado, sobre o qual incidem limitações sobre as características físicas do imóvel - máximo de uma vaga de estacionamento, um sanitário, mínimo de 45m<sup>2</sup> e máximo de 50m<sup>2</sup> de área privativa – e não sobre as faixas de renda a que se destinam. Seu preço de comercialização é livre.

A construção de HIS está prevista no programa de investimentos da operação urbana, devendo ser utilizados recursos da operação para esta finalidade. Não há, no âmbito da operação urbana, disposições que vinculem a construção de empreendimentos imobiliários à construção de habitações de interesse social. Por outro lado, esse tipo de unidade não consome estoques de área adicional de construção e, caso supere o coeficiente de aproveitamento básico, está dispensada do pagamento da outorga onerosa, como expressa o parágrafo 2º do artigo 12 da lei 15.893/13 podendo ser produzida e oferecida aos consumidores também pela iniciativa privada.

Ao retirar uma série de obrigatoriedades que incidem sobre a produção de unidades residenciais – como as já citadas obrigatoriedades de oferta de vagas de estacionamento e de espaços de uso comum no interior dos empreendimentos – além de permitir que não se computassem as áreas comerciais com determinadas características de uso, dimensão e localização e, no caso de tipologias incentivadas, não considerar as área de circulação como computáveis, o projeto da operação urbana criou condições para diminuir custos de produção e melhorar a rentabilidade dos empreendimentos, possibilitando assim o aumento da competitividade entre esses empreendimentos em favor do consumidor. No entanto, os valores mínimos dos Cepac definidos no curso do processo de discussão pública e de aprovação da lei poderão eventualmente representar impactos na competitividade de produtos com perfil econômico.

Todos os empreendimentos residenciais, incentivados e livres, devem adotar a quota máxima de terreno por unidade.

### **2.2.2. Quota Máxima de Terreno por Unidade, Número Máximo de Vagas de Estacionamento e Quota Máxima de Garagem**

A Lei 15.893/13 estabeleceu o que na prática pode se considerar uma meta de adensamento mínimo para a região. Para tanto estipulou uma quota máxima de terreno por unidade, isto é, sendo o terreno um insumo cada vez mais raro e dispendioso, sua ocupação deve ser otimizada.

A quota máxima de 30m<sup>2</sup> de terreno por unidade estabelece assim o número mínimo de unidades residenciais que um determinado empreendimento deve oferecer. Ao se diminuir progressivamente essa quota, ou seja, quanto mais unidades residenciais forem oferecidas no empreendimento, maior será o benefício concedido: as áreas de circulação serão consideradas não computáveis até o limite de 20% da área de cada pavimento.

Essas disposições estão expressas no Quadro II – nº AABAADM111 – Parâmetros urbanísticos, no Quadro V – nº AABAADM117, anexos à Lei e a fórmula de cálculo, inclusive para empreendimentos mistos, está definida no artigo 15.

Por estar situada em área já servida de infraestrutura de transporte coletivo de alta e média capacidade e com previsão de implantação da linha 06 – Laranja do Metrô, a Lei buscou refletir as tendências urbanísticas contemporâneas de menor dependência do uso do automóvel e maior diversidade na oferta de tipologias. Nesse sentido - e no sentido oposto ao que as leis de uso e ocupação do solo comumente estabelecem, não é obrigatório oferecer vagas de estacionamento de veículos nos empreendimentos situados na área de abrangência da operação urbana tendo sido definidos números máximos (e não mínimos) de vagas a oferecer. Importante ressaltar que a não obrigatoriedade faz parte do novo regramento urbanístico da região e se aplica a todos os empreendimentos, independentemente de aquisição de área adicional de construção. O número máximo de

vagas a oferecer em empreendimentos residenciais e não residenciais, para que a área correspondente seja considerada não computável é:

- Empreendimentos residenciais: 01 vaga para cada 50m<sup>2</sup> de área privativa, limitadas a 03 vagas por unidade;
- Empreendimentos não residenciais: 01 vaga para cada 50m<sup>2</sup> de área computável;

Além da área das vagas de estacionamento propriamente ditas, as áreas de acesso e manobra de veículos, assim como as destinadas a carga e descarga no interior dos lotes também são consideradas não computáveis. O limite é dado pela aplicação da fórmula constante do artigo 16: o valor obtido ao se dividir a soma das áreas das vagas, de manobra, circulação, carga e descarga pelo número total de vagas do empreendimento não poderá ser superior a 28. É o que o inciso VII do artigo 5º define como “quota máxima de garagem”.

As áreas de estacionamento que excederem os limites estabelecidos serão consideradas computáveis, passíveis de aquisição e pagamento por consumo de área adicional de construção, passando a onerar os estoques dos usos correspondentes.

### **2.2.3. Regras para a Implantação de Usos Não Residenciais em Vias Locais de Zonas Mistas**

A Lei geral de zoneamento 13.885/04 estipula limites de área a construir e condições de instalação para empreendimentos não residenciais em função da classificação das vias e das zonas de uso nas quais se localizam.

Os empreendimentos não residenciais admitidos em vias classificadas como locais em zonas mistas – independentemente de sua largura - são os denominados NR1 (atividades compatíveis com o uso residencial) com no máximo 250m<sup>2</sup> de área construída. Usos classificados como NR2 (toleráveis) e NR3 (especiais e incômodos) não são admitidos nas vias locais de zonas mistas.

A área de abrangência do perímetro da operação urbana é formada quase em sua totalidade por zonas mistas, em que pese a quase total ausência do uso residencial na porção ao norte das ferrovias formada por antigos loteamentos industriais com vias de razoável largura, mas classificadas como vias locais. A restrição da Lei 13.885/04 impõe portanto a essa região uma limitação de atividades econômicas, mesmo que a infraestrutura viária e as próprias características da região lhes sejam propícias.

A Lei da operação urbana consorciada Água Branca admite os usos não residenciais em vias locais em função de sua largura. Dessa forma, os usos toleráveis (NR2) e especiais ou incômodos (NR3) podem se instalar nas vias locais com largura total igual ou maior que 16,0m. As edificações que abriguem usos NR3 que não adquirirem área adicional de construção (área construída igual ou menor ao coeficiente de aproveitamento básico) podem se instalar em qualquer local dentro do perímetro da operação urbana. Já as edificações que abriguem o uso NR3 e construam acima do coeficiente básico da zona, ou seja, que adquirirem potencial adicional de construção só podem se instalar nas faixas lineares de adensamento.

Todas as edificações consideradas polos geradores de tráfego estarão sujeitas à análise da Companhia de Engenharia de Tráfego que poderá determinar, dentro do máximo permitido pela Lei da operação urbana, o número mínimo de vagas de estacionamento, carga e descarga a disponibilizar. A seção I – dos Parâmetros Urbanísticos Gerais da Lei da operação urbana explicita esse regramento.

#### **2.2.4. A “Fachada Ativa” e as Regras para a Ocupação de Subsolos e Sobresolos**

A fachada ativa, conforme a Lei 15.893/13 é um recurso para se evitar a formação de grandes planos construídos fechados na interface dos lotes com os passeios públicos lindeiros. Como forma de dinamizar os passeios tornando-os mais atrativos e estimulando os percursos a pé e por bicicletas, a Lei da OUC-AB (Operação Urbana Consorciada Água Branca) estabelece como incentivo a possibilidade de se implantar comércio e serviços de âmbito local, com acesso direto pelo passeio público lindeiro, sendo essa área considerada

não computável até o limite de 50% da área do lote. Dessa forma um lote de 2.000 m<sup>2</sup>, por exemplo, poderá construir até 1.000 m<sup>2</sup> de comércio e serviços locais sem onerar o estoque de área adicional de construção e sem custos por aquisição de estoque.

Na denominada área geral essa disposição não é obrigatória e se aplica como simples incentivo. Já nas faixas lineares de adensamento, a construção dessas áreas comerciais, embora não computáveis, é obrigatória em proporções que variam de 50% a 100% da testada dos lotes. As regras relativas a essa disposição se encontram no Quadro II – nº AABAADM111 – Parâmetros urbanísticos.

As áreas edificadas destinadas a estacionamento localizadas no pavimento térreo não podem ter contato direto com o passeio público adjacente, devendo-se respeitar um recuo mínimo de 10,0m. Essa disposição não se aplica quando a parte edificada que fizer a interface com o passeio público seja de outra natureza que não estacionamento de veículos.

Há, portanto uma intenção expressa na Lei e nos parâmetros de ocupação de recuperar o dinamismo dos passeios públicos fazendo com que a interface entre o público e o privado seja mais amistosa para os pedestres.

Foram também definidos limites para a escavação de subsolos: na faixa contida entre a Av. Presidente Castelo Branco e Av. Marquês de São Vicente (mais próxima ao canal do rio Tietê), é admitido apenas um subsolo, com altura livre máxima de 3,0m. Na faixa contida entre a Av. Marquês de São Vicente e o limite sul da área de abrangência da operação urbana, o limite de escavação é de 02 subsolos com altura livre máxima de 3,0m cada. Na eventualidade de ser atingido o lençol freático, fica vedado o bombeamento de suas águas para a superfície. Esse aspecto é tratado no artigo 37.

#### **2.2.5. Regras Adicionais Para Aprovação De Projetos E Emissão De Alvarás: Taxa De Permeabilidade, Armazenamento De Águas Pluviais, Comprovação De Não Contaminação;**

A taxa mínima de permeabilidade dos lotes (área livre de edificações que permita a infiltração de águas pluviais no subsolo) estabelecida no Quadro II – nº AABAADM111 – Parâmetros urbanísticos é de 30%. Essa taxa pode ser diminuída para 15% desde que as edificações sejam dotadas de sistemas de retenção de águas pluviais com as dimensões resultantes da aplicação da fórmula expressa no artigo 17 da Lei da operação urbana. Essa fórmula difere daquela comumente aplicada através da denominada “Lei das piscininhas” aumentando substancialmente a dimensão dos dispositivos de retenção no interior dos lotes. Trata-se de medida complementar à melhoria do sistema de drenagem da região.

No processo de análise e aprovação de projetos de edificações os empreendedores devem apresentar projeto de hidrologia e hidráulica, com responsabilidade técnica assinalada, que demonstrem o atendimento aos parâmetros estabelecidos. Portanto, a condição para se diminuir a taxa de permeabilidade para 15% é a implantação de sistema de retenção de águas pluviais.

Os empreendedores deverão ainda comprovar, através de laudo técnico assinado por profissional legalmente habilitado, que o terreno objeto da construção não apresenta riscos advindos de contaminação por matérias nocivos à saúde.

#### **2.2.6. Exigências Da Licença Ambiental Prévia**

A licença ambiental prévia - LAP Nº 02/SVMA.G/2012, emitida anteriormente ao envio do projeto de Lei à Câmara de Vereadores, estabelece uma série de recomendações, exigências e estipula prazos para sua implementação. De início foram estabelecidos prazos de noventa dias a cento e oitenta dias após a emissão da LAP para a elaboração de informações complementares e um prazo de cento e oitenta dias após a aprovação da Lei da operação urbana para apresentar planos de gestão de áreas verdes, programa de monitoramento da qualidade das águas, níveis de ruído e conforto térmico entre outros.

Os prazos foram readequados e ajustados pela Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente para que passassem a vigorar após a aprovação da Lei, uma vez que deverão ser

utilizados recursos da operação urbana para a contratação desses serviços. A licença estabelece ainda que deverão ser aplicados 0,21% do valor total dos CEPAC a título de compensações ambientais previstas no artigo 36 da Lei federal nº 9985/2000.

A Lei 15.893/13 incluiu no programa de intervenções o atendimento aos termos da licença ambiental prévia. Portanto, os recursos da operação urbana consorciada Água Branca serão utilizados também para o pagamento das ações e serviços necessários ao cumprimento do que dispões a LAP Nº 02/SVMA.G/2012.

As obras constantes do programa de investimentos deverão ser objeto de estudos de impacto ambiental ou de vizinhança, previamente à sua execução, quando assim exigir a legislação correspondente.

Conforme dispõe o artigo 57 da Lei 15.893/13 caberá à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente a elaboração dos programas e o fornecimento dos dados técnicos necessários ao acompanhamento das ações para atendimento aos termos do licenciamento ambiental da Operação Urbana, além do acompanhamento e orientação da elaboração dos estudos de impacto necessários à implantação da obras da operação urbana.

O cumprimento de prazos e das exigências estabelecidas na LAP é aspecto importante no processo de gestão da operação urbana.

#### **2.2.7. Regras Para A Utilização De Estoques De Área Adicional De Construção E Vinculação de Cepac A Terrenos**

O consumo de estoques da tipologia residencial livre e dos usos não residenciais está condicionado à aquisição de estoque residencial da tipologia incentivada na proporção de 1 para 3: a cada 3 m<sup>2</sup> consumidos para tipologia residencial livre ou tipologia não residencial, deverá ser consumido 1m<sup>2</sup> de estoque da tipologia incentivada.

A vinculação e a desvinculação de estoques seguem regras que devem ser observadas pelos empreendedores na medida em que exigirão um planejamento mais acurado de suas ações:

O estoque da tipologia residencial incentivada estará sempre disponível, até o seu esgotamento;

Os estoques da tipologia residencial livre e dos empreendimentos não residenciais só se tornam disponíveis após a comprovação do consumo do estoque residencial incentivado;

Enquanto o consumo do estoque residencial incentivado não atingir 500.000 m<sup>2</sup> (ou 75% do estoque incentivado total) a desvinculação de Cepac destinados a unidades incentivadas fica limitada a 5% do total de Cepac vinculados a um determinado lote e o estoque eventualmente disponibilizado pela desvinculação desse Cepac ficará indisponível por 90 dias, quando retornará ao estoque do setor e poderá ser vinculado a outro lote. A desvinculação de estoques sujeita ainda o empreendedor ao pagamento de uma multa equivalente a 10% do valor dos Cepac desvinculados.

Somente serão vinculados a um determinado terreno os Cepac comprovadamente quitados.

Trata-se de uma forma de induzir o empreendedor a planejar mais cuidadosamente seus empreendimentos na medida em que deverá estar atento à realização de leilões para aquisição de Cepac, poderá ser financeiramente penalizado e ter o processo de aprovação de sua solicitação obstaculizado pela indisponibilidade de estoques em caso de desvinculação de Cepac.

#### **2.2.8. Valores Mínimos De Investimento Em Habitação De Interesse Social**

Os investimentos em HIS (Habitação de Interesse Social) abrangem a requalificação de conjuntos habitacionais existentes no interior do perímetro da operação urbana, a aquisição de terras, a construção de moradias novas e a reurbanização de favelas em qualquer local situado dentro do perímetro da operação urbana e do seu perímetro expandido.

A ACA (Área Adicional de Construção) eventualmente utilizada na construção de habitações de interesse social não onera o estoque da operação urbana, nem os estoques das subprefeituras onde vierem a se localizar. O artigo 8º da Lei 15.893/13 determina que, prioritariamente, os recursos disponíveis oriundos da aplicação da Lei 11.774/95 devem ser

usados para a construção de no mínimo 630 unidades HIS dentro do perímetro da operação urbana. Essa disposição tem por objetivo assegurar a execução de uma das intervenções constantes do programa de obras da lei antiga que ainda não foi implementada. Há recursos disponíveis para tanto, independentemente da realização de leilões futuros de Cepac.

Do total arrecadado pela aplicação da Lei da OUC-AB (Operação Urbana Consorciada Água Branca) no mínimo 22% deverão ser utilizados nas diversas formas de atendimento social, conforme estabelece o artigo 12 da Lei 15.893/13. Desses 22%, no mínimo 35% devem ser utilizados na aquisição de terras.

Há duas áreas destinadas à implantação de HIS, ainda a serem definidas com precisão através de planos urbanísticos específicos a serem elaborados pela São Paulo Urbanismo: uma é de propriedade da Prefeitura e se localiza no Subsetor A1 e a outra no Subsetor E2, de propriedade privada, mas que deverá ser doada à Prefeitura quando do loteamento da Gleba Pompéia.

O total estimado de unidades de HIS no perímetro da operação urbana e em seu perímetro expandido é de 5.000, conforme o inciso I do artigo 9º da Lei 15.893/13

Os núcleos habitacionais objeto de requalificação prioritária estão indicados no Quadro IC, nº AABAADM 110.

### **2.2.9. Programa De Intervenções E Regras Para Utilização Dos Recursos**

A OUC-AB (Operação Urbana Consorciada Água Branca) foi aprovada com uma série de intervenções espacialmente identificadas. Os melhoramentos urbanos referem-se à abertura, alargamento ou extensão do sistema de mobilidade, implantação de áreas verdes, habitações de interesse social e equipamentos sociais.

O Mapa IV, nº AABAADM 106 e os Quadros Q1A, Q1B e Q1C nº AABAADM 107 a 110 localizam e descrevem as intervenções aprovadas. As áreas demarcadas no mapa estão sujeitas a desapropriações e sobre elas não podem ser vinculados Cepac. Trata-se de indicar aos moradores, investidores e usuários as áreas que estão previamente reservadas ao

sistema público de mobilidade, de áreas verdes e de interesse social permitindo que todos os interessados possam programar suas ações e conhecer as implicações da implantação da operação urbana.

Uma vez que a implantação dos melhoramentos urbanos é de interesse coletivo e, em particular dos empreendedores na medida em que a melhoria das condições urbanísticas valorizará seus empreendimentos, foram estabelecidos incentivos para a doação das áreas necessárias à implantação das intervenções. O proprietário que doar para a Prefeitura a área de seu imóveis necessária à implantação de algumas das intervenções da operação urbana poderá manter o potencial construtivo básico do terreno original e calcular o potencial máximo de aproveitamento também com base na área original. Dessa forma, o terreno remanescente, após a doação poderá conter todo o potencial construtivo inicial, sem perda de área construída. A taxa de ocupação máxima, no entanto, é aplicada sobre a área remanescente do terreno.

O número mínimo de equipamentos sociais também está definido em Lei e a listagem consta do inciso III do artigo 9º da Lei 15.893/13 e do Quadro IB, nº AABAADM 109. A localização dos principais núcleos de equipamentos públicos está no Mapa IV, nº AABAADM 106. Outras áreas, não constantes do mapa e quadros indicados poderão ser desapropriadas para essa finalidade.

Obras de drenagem nas bacias dos córregos localizados no interior do perímetro da operação urbana também constam do programa de intervenções sendo que as duas maiores bacias (córregos Sumaré e Água Preta) já são objeto de obras para a melhoria do sistema de drenagem.

A seção V da Lei 15.893/13 trata do programa de intervenções a ser realizado com os recursos provenientes da aplicação da Lei 11.774/95 estabelecendo ainda uma priorização. Pela ordem, as intervenções são:

Obras de drenagem das bacias dos córregos Água Preta e Sumaré, que já estão em andamento;

Construção de 630 unidades HIS (habitacionais de interesse social) dentro do perímetro da operação urbana;

Prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade até a Av. Santa Marina e ligações desse sistema com o sistema existente,

Reforma e requalificação de conjuntos habitacionais existentes no interior do perímetro da operação urbana;

Extensão da av. Pompéia até a Av. Auro Soares de Moura Andrade – já realizada.

Caso os recursos existentes não sejam suficientes para a conclusão dessas intervenções, deverão ser utilizados recursos provenientes dos futuros Leilões de CEPAC.

#### **2.2.10. Cepac Residencial e Cepac Não Residencial**

A Lei da OUC-AB diferencia os Cepac em residencial e não residencial.

Essa diferenciação tem por objetivo evitar que os valores pagos pela aquisição de área adicional de construção não residencial – que de modo geral têm melhores condições de absorção na formação dos preços de imóveis dessa natureza - contamine os preços da área adicional para imóveis residenciais. Sendo o adensamento populacional um dos principais objetivos da operação urbana, buscou-se assegurar as condições para que o uso residencial seja viável ao longo de todo o processo de implementação do projeto.

Os valores mínimos estabelecidos são:

Cepac residencial – R\$ 1.400,00;

Cepac não residencial – R\$ 1.600,00.

Os Cepac são o único meio de pagamento pela aquisição de área adicional de construção no âmbito da operação urbana consorciada Água Branca.

As regras para utilização da área adicional de construção estão expressas na Seção IV, artigo 46 e as regras para vinculação e desvinculação de Cepac encontram-se na Seção III, artigo 43.

- **A OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA E O CONTEXTO DE SUA REVISÃO**

A operação urbana Água Branca tinha por objetivo a conformação de um polo de serviços na região oeste da cidade de São Paulo, como se atesta pela disponibilização dos estoques de área adicional de construção à época de sua aprovação: dos 1.200.000 m<sup>2</sup> oferecidos, 900.000 eram para os usos não residenciais e apenas 300.000 m<sup>2</sup> para o uso residencial.

O consumo dos estoques disponibilizados pela Lei 11.774/95 não se deu de forma linear desde a aprovação da primeira operação urbana. Após um início tímido – que fez com que durante os primeiros oito anos de vigência apenas duas propostas de participação tivessem sido aprovadas, o interesse do mercado se voltou para a região, coincidindo com a implantação do Shopping Bourbon, na esquina das avenidas Pompéia e Francisco Matarazzo. Após 2005, com a inauguração do centro de compras, a demanda por área construída adicional cresceu e se estendeu para a porção ao norte da ferrovia, onde havia disponibilidade de terrenos de grandes dimensões.

Desde então, os 300.000 m<sup>2</sup> de estoque residencial passaram a ser consumidos de modo regular e acelerado culminando com o seu esgotamento no ano de 2013. O consumo de estoque não residencial, pouco vigoroso no período de 1995 a 2010, passou também a ser demandado e atualmente 500.000 m<sup>2</sup> dos 900.000 m<sup>2</sup> inicialmente oferecidos foram consumidos. Há ainda aproximadamente 150.000 m<sup>2</sup> de área adicional não residencial em análise, conforme dados do sítio eletrônico da São Paulo Urbanismo (posição em 08 de janeiro de 2014).

A Lei 15.893/13 redireciona a ocupação da região dando ênfase ao uso residencial, como atesta a divisão dos estoques: do total de 1.850.000 m<sup>2</sup> de ACA (área adicional de

construção), 500.000 (27% do total) são destinados aos usos não residenciais. Além disso, promove a alocação da maior parte do estoque na porção entre a faixa ferroviária e a Av. Presidente Castelo Branco. O uso residencial contará com 1.350.000 m<sup>2</sup> de área adicional de construção. Do total de 1.850.000 m<sup>2</sup>, apenas 90.000 (exclusivamente para uso residencial) estão alocados na área ao sul da faixa ferroviária (setores C e I). O setor H, localizado parte ao norte e parte ao sul da ferrovia conta com 250.000 m<sup>2</sup> de estoque, porém é de se supor que devido ao esgotamento de terrenos na porção ao sul e à limitação de gabarito de altura ali incidente, a maior parte do estoque seja consumido na porção ao norte que deverá ser objeto de melhoramentos urbanos de maior porte – sobretudo a abertura de vias e de áreas verdes - que deverão reconfigurar a sua estrutura fundiária.

Há ainda disposições na Lei cujos efeitos devem ser avaliados na medida em que podem impactar na formação de preços, na dinâmica da ocupação e no planejamento dos investimentos privados e públicos. O estoque de área adicional para uso residencial está dividido em proporções iguais entre as denominadas tipologia livre e tipologia incentivada. A disponibilidade de estoques para a tipologia residencial livre e empreendimentos não residenciais está condicionada ao consumo de estoques para a tipologia incentivada, o que torna mais complexa a operação de montagem de empreendimentos em geral.

O consumo dos estoques residenciais deverá promover um salto na ocupação da região que passaria dos 25 hab/ha registrados pelo Censo do IBGE de 2010 para cerca de 175 hab/ha. A relação emprego/habitante que segundo a pesquisa Origem-Destino da Companhia do Metropolitano de São Paulo era de aproximadamente 8/1 em 2007, deverá passar para 2/1 com a implementação da Operação Urbana. A relação um tanto desproporcional da oferta de empregos por habitante numa região central não significa que haja empregos em demasia, mas reflete principalmente o pequeno número de moradores. A alteração dessa relação para 2/1, mais equilibrada e condizente com os números que caracterizam uma centralidade, significa que o aumento populacional deverá ser acompanhado de um aumento do número de locais de trabalho, mas a distribuição dessas funções de dará de forma mais equilibrada no território da operação urbana.

O processo de adensamento das porções situadas ao norte da ferrovia deve ser acompanhado da implantação de serviços de apoio, de uso cotidiano e facilmente acessíveis. Na porção sul da área da operação urbana o adensamento se deu pela substituição do casario dos bairros de Pompéia e Perdizes por condomínios de edifícios comerciais e residenciais. Os sobrados e casas térreas remanescentes desse processo passaram por um processo de transformação de uso: as antigas moradias foram paulatinamente se transformando e passaram a abrigar o comércio e serviços de apoio aos novos moradores e usuários. Se nessa porção sul as características da estrutura fundiária e as antigas tipologias de ocupação permitiram a adaptação e a valorização de construções antigas, o mesmo pode não ocorrer na porção norte, onde a estrutura fundiária de grandes quadras e grandes lotes que abrigam em sua maioria galpões de grande porte não se adequam às características do comércio e serviços de apoio.

Essas condições, aliadas ao inevitável aumento da demanda por esses serviços oriundo do adensamento planejado poderia ter consequências indesejáveis do ponto de vista urbanístico:

- a) a diferença na concentração e diversidade de oferta de serviços entre um lado e outro da faixa ferroviária poderia fazer surgir a necessidade de deslocamentos constantes e frequentes entre um e outro lado que agravaria as condições de circulação dos poucos pontos de transposição da ferrovia, limitados hoje aos viadutos Pompéia e Antártica, além de uma pequena passarela de pedestres na altura da estação Água Branca da CPTM. A deterioração dessa condição traria prejuízos para o próprio desenvolvimento da operação urbana;
- b) A crescente demanda por serviços locais faria com que se iniciasse, a norte, um processo de transformação de uso de imóveis não propícios à incorporação imobiliária, acompanhado de alta de preços e deslocamento de atividades produtivas instaladas.

Considerando que para realizar os estoques de áreas adicionais de construção disponibilizados, utilizando-se o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,0, seriam necessários aproximadamente 600.000 m<sup>2</sup> de terreno e que esse número corresponde a apenas 12% da área bruta da operação urbana ou 16% de sua área líquida (área de quadras, descontadas as ruas, praças e outros logradouros públicos), constata-se que a transformação deverá se dar de forma intensiva e não extensiva, não havendo necessidade de se pressionar pela mudança de usos já que a área transformável de terrenos é suficiente para promover as transformações desejadas.

Nesse sentido, a operação urbana permite, incentiva e, em algumas localidades (faixas lineares de adensamento) obriga a construção de áreas comercial e de serviços de âmbito local. O incentivo se dá ao não se considerar computáveis essas áreas, nas condições estabelecida em Lei, não impondo, portanto custos adicionais ao empreendedor. Na chamada **área geral**, a construção dessas áreas é facultativa.

A exceção ocorre nas **faixas lineares de adensamento**, onde a construção dessas áreas comerciais e de serviços é obrigatória e em proporções variadas, dependendo da localização. Embora não haja custos pela aquisição da área (que também é considerada não computável, dentro dos limites estabelecidos), incidirão os custos de construção e, eventualmente, aqueles decorrentes do processo de adaptação e assimilação dessa inovação.

Trata-se de um dispositivo de mitigação de um possível impacto urbanístico que os empreendimentos trariam consigo, no seus próprios embasamentos.

Embora as tipologias comumente utilizadas pelos produtores imobiliários não contenham instalações comerciais e de serviços locais no pavimento térreo, com acesso direto pelo passeio público, deve-se salientar que a obrigatoriedade incide exatamente nas faixas de adensamento onde há maior permissividade de usos, concentração de área construída, sistema viário de maior porte e circulação mais intensa de veículos e pedestres, fatores positivos para a dinâmica do comércio e serviços locais.

Importante ressaltar que a Lei 15.893/2013 autorizou a emissão de 2.190.000 Cepac sendo 1.650.000 Cepac residenciais (Cepac-R) e 585.000 Cepac não residenciais (Cepac- NR). Os números parciais e total de Cepac correspondem aos estoques disponibilizados, aplicada a tabela conversão para os diversos setores – Quadro III - nº AABAADM 117. Essa correspondência oferece segurança ao investidor uma vez que fica assegurado o estoque correspondente aos Cepac adquiridos e vinculados aos terrenos.

Não há, no âmbito da Lei 15.893/13, a figura da aquisição de Cepac para mudança de uso ou parâmetros urbanísticos, uma vez que o novo regramento aprovado já contempla as regras urbanísticas válidas para a área de abrangência do perímetro da operação urbana. Os Cepac serão utilizados unicamente para o pagamento pela aquisição de área adicional de construção.

### **3.1 EVOLUÇÃO DO USO DO SOLO 2002 – 2012**

#### **3.1.1 Cenários De Transformação**

Os cenários de transformação de uma área podem ser vislumbrados através da análise de um conjunto de atributos, dentre eles:

- **A evolução do uso e da ocupação do solo** – reflete a dinâmica de transformação da área num determinado período a partir das mudanças de usos e de áreas construídas que ocorreram. Tais mudanças revelam a substituição de usos, a progressão da ocupação de terrenos vazios e alterações na distribuição de usos que por sua vez refletem fatores de atração de usuários, moradores e investidores.
- **A estrutura fundiária** – reflete a maior ou menor facilidade de acesso a terrenos incorporáveis. Estruturas micro parceladas (muitos lotes de dimensões reduzidas) em áreas centrais indicam, de modo geral, maior intensidade de urbanização, maior diversidade de usos e de ocupação com reflexos nos preços desses imóveis. Nessa condição, a aquisição de diversos lotes de pequenas dimensões que conformem um lote incorporável, nessas condições, pode representar

custos só recompensáveis por altos valores de venda. Há ainda que considerar as dificuldades para a aquisição de imóveis com essas características, sendo necessária a interlocução simultânea com diversos proprietários, com interesses diversos.

- **As intervenções previstas** – refletem a possibilidade de superação de certas condições adversas – dificuldades de mobilidade, inundações frequentes, ausência de serviços e comércio de uso frequente, ausência de espaços públicos;
- **Disponibilidade de áreas renováveis** – corresponde à existência de terrenos vazios ou subutilizados e ainda armazéns, depósitos, indústrias e imóveis pouco edificadas que, pela localização e valorização dela decorrente, aliados à perspectiva de maior retorno financeiro com a substituição de usos e intensificação da ocupação do solo, tornam-se passíveis ou propícios à renovação.

Para estimar as áreas renováveis foram considerados os seguintes parâmetros:

- **A intensidade da ocupação** – representada pelo “coeficiente de aproveitamento total”, ou seja, a divisão da totalidade da área construída pela área de terreno. Segundo este critério, os usos que apresentaram coeficiente superior a 1,0 foram consideradas não renováveis num primeiro momento. Justifica-se a utilização da área construída total e não da área computável presumida porque ao oferecer um produto para a venda, o proprietário o faz com base na área total construída – como exemplo pode se citar que unidades residenciais com maior número de vagas de estacionamento (que são áreas não computáveis) têm maior área construída total e, em geral, valor maior do que aquelas com menor número de vagas. De forma semelhante, o incorporador que busca terrenos dará preferência àqueles com menor área construída total já que os custos de demolição incidem tanto sobre as áreas computáveis, quanto as não computáveis.
- **A área média dos lotes** – considerou-se que lotes com áreas médias inferiores a 300 m<sup>2</sup> também não são prioritariamente renováveis, dando lugar a lotes maiores, característicos da maior parte da região.

- **O índice de transformação** – considera-se que os usos que mais se transformaram no período 2002 – 2012 (acima de 65% de área de terreno transformado no período) não se transformarão ou o farão num ritmo menor. Presume-se que os usos que não se transformaram no período, não o fizeram por conterem atividades econômicas ou construções cujos valores são superiores àqueles que se transformaram sendo, portanto, de mais difícil aquisição para incorporação. Por esta razão, algumas das áreas de terrenos ocupadas por armazéns, depósitos ou indústrias – mais visadas pelos incorporadores devido às suas maiores dimensões - podem ser consideradas como de baixo potencial de renovação se, nos últimos anos, tiverem sido objeto de intensa transformação, indicando que estas atividades remanescentes ainda geram retornos financeiros compensadores. É por essa razão que se pode observar em alguns setores que a transformação mais intensa se deu nos terrenos que abrigavam usos residenciais horizontais de baixo e médio padrões ou usos comerciais e de serviços horizontais, indicando que seus valores de venda – entre outras variáveis – eram mais compensadores aos incorporadores do que os terrenos de grandes dimensões com indústrias, armazéns ou depósitos. Presume-se que o ritmo de transformação de terrenos com usos que se transformaram com mais intensidade não deve se manter no futuro tal como ocorreu nos últimos dez anos.

A avaliação de cada um desses parâmetros pode retornar positiva (SIM) ou negativa (NÃO). Para se estimar a quantidade de área renovável em cada uso, foram adotados os “graus de renovação” baixo (5%), médio (35%) e alto (65%) de acordo com a resposta dada à aplicação dos parâmetros acima descritos:

- “SIM”, “SIM”, “SIM” – indica alta transformação: 65% da área de terreno do uso correspondente pode se renovar;
- “SIM”, “SIM”, “NÃO” – indica média transformação: 35% da área de terreno do uso correspondente pode se renovar; e

- “SIM”, “NÃO”, “NÃO” – indica baixa transformação: 5% da área de terreno do uso correspondente pode se renovar

Importante ressaltar que a aplicação desses critérios não resulta em números absolutos, mas na indicação de tendências. A existência de imóveis com as características apontadas não significa que todos os usos considerados altamente propícios à transformação sejam necessariamente transformados pela operação urbana, nem que os de baixa possibilidade nunca venham a se transformar. Dentre o conjunto de imóveis há aqueles cujo uso, valor ou atividade econômica justifica sua permanência no local, mesmo com intenso processo de valorização. Saliente-se que para consumir os estoques disponibilizados pela operação urbana consorciada Água Branca – totalizando 1.850.000 m<sup>2</sup> - serão necessários aproximadamente 600.000 m<sup>2</sup> de terreno, sendo que a área líquida de terrenos (descontadas as áreas públicas de uso comum) no interior do perímetro da operação urbana consorciada Água Branca é da ordem de 3,3 milhões de metros quadrados. A área de terreno necessária para se consumir a totalidade do estoque disponibilizado corresponde, portanto a pouco mais de 15% da área líquida da operação urbana. Esta é a área denominada transformável.

O principal indicador a aferir neste estudo é a relação que se estabelece entre as áreas com possibilidade de renovação (áreas renováveis) e as áreas efetivamente necessárias para a realização da transformação prevista (área necessária para o consumo total do estoque disponibilizado). Trata-se de indicar a facilidade ou dificuldade de transformação de cada setor, a partir da identificação de usos mais ou menos propícios à renovação.

Serão apresentadas ainda as análises da evolução do uso do solo no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, por setor. As análises se baseiam nos dados do TPCL para o período de 2002 a 2012 que abrange a fase de maior dinâmica de participação na operação urbana Água Branca, sob a Lei 11.774/95. Aos dados do TPCL 2012 foram somadas as áreas de terreno e áreas construídas com seus respectivos usos demandadas pelas propostas de adesão à operação urbana Água Branca nos últimos 03 anos, conforme material disponibilizado pela São Paulo Urbanismo. O TPCL 2012 passou a ser denominado, nesse contexto, “TPCL 2012 – AJUSTADO”.

Gráficos comparativos ilustrarão as principais alterações ocorridas no período indicando quais os usos mais se transformaram. O objetivo dessa análise comparativa é caracterizar os graus de transformações ocorridas nos diversos setores e subsetores

Parte-se do pressuposto de que a diversidade de usos, o equilíbrio entre usos residenciais e não residenciais, a presença e convivência de usos de âmbito local e de âmbito regional são fatores qualificadores que, associados à facilidade de acesso a bens e serviços – representada pela mobilidade e acessibilidade – podem indicar os perfis futuros de ocupação.

As avaliações foram feitas com base no Cadastro Territorial e Predial, de Conservação e Limpeza – TPCL da Prefeitura de São Paulo, que adota as seguintes definições de usos:

**Uso 01 – Residencial Horizontal baixo padrão - RHBP :** Residências unifamiliares e coletivas (inclusive cortiço) com área construída até 120 m<sup>2</sup>.

**Uso 02 – Residencial Horizontal Médio Padrão – RHMP:** Residências unifamiliares e coletivas (exclusive cortiço) com área construída entre 120 e 300 m<sup>2</sup>.

**Uso 03 – Residencial Horizontal Alto Padrão – RHAP:** Residências unifamiliares e coletivas (exclusive cortiço) com área construída entre 300 e 500 m<sup>2</sup> ou mais.

**Uso 4 – Residencial Vertical Médio Padrão – RVMP:** apartamentos em condomínio e prédio não em condomínio com área construída entre 85 e 200 m<sup>2</sup> com 3 ou mais pavimentos.

**Uso 05 – Residencial Vertical Alto Padrão – RVAP:** apartamentos em condomínio ou não com área construída entre 200 m<sup>2</sup> e 350 m<sup>2</sup> ou mais com 03 ou mais pavimentos

**Uso 06 – Comércio e Serviços Horizontais – CSH:** comércio e serviços com até 02 pav. (escritório ou consultório, loja, serviços residência e loja)

**Uso 07 – Comércio e Serviços Verticais – CVS:** comércio e serviços com mais de 02 pavimentos

**Uso 08 – Indústrias**

**Uso 9 – Armazéns e Depósitos – ARM. DEP.:** barracão e telheiro, armazéns gerais e depósitos

**Uso 10 – Especial:** hotel, hospital e cartório

**Uso 11 – Escola**

**Uso 12 – Coletivo:** cinema, teatro, clube, templo

**Uso 13 – Terreno Vago**

**Uso 14 – Residencial Vertical Baixo Padrão – RVBP:** apartamentos em condomínio com até 60 m<sup>2</sup> de área construída e 04 pavimentos; prédio de aptos não em condomínio com até 60 m<sup>2</sup> construídos e 04 pavimentos; prédios mistos com até 60 m<sup>2</sup> construídos e 04 pavimentos.

**Uso 15 – Garagens**

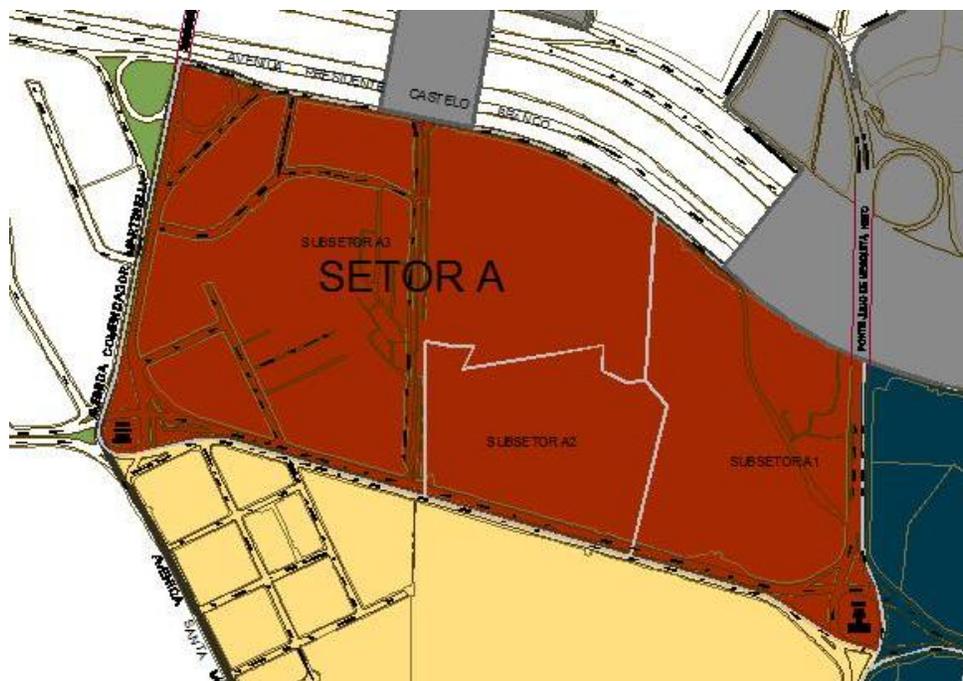
**Uso 99 – Outros**

Este cadastro não diferencia as denominadas áreas computáveis (aquelas consideradas para efeito de cálculo dos coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo.). Dessa forma, as áreas de estacionamentos, pavimentos de ingresso não vedados, dependências de zeladores, por exemplo, não são consideradas no cálculo do potencial construtivo de um determinado lote. No caso do TPCL, essas áreas são consideradas e compõem a área construída total do imóvel.

### **3.1.2 Características Dos Setores E Subsetores**

#### **3.1.2.1 Setor A**

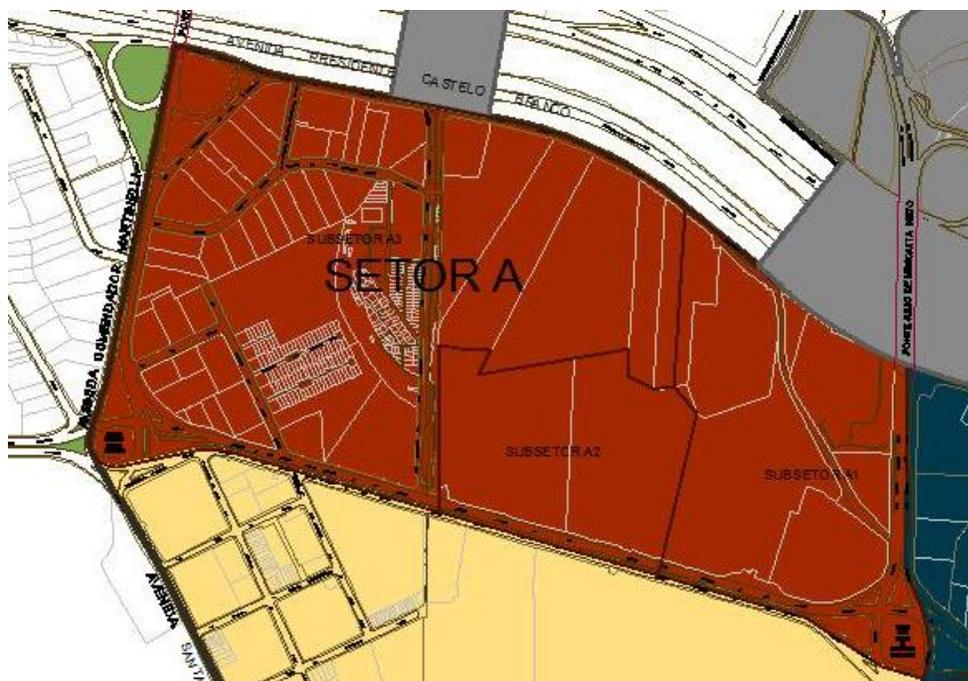
O Setor A é composto pelos Subsetores A1, A2 e A3. Destes, apenas o Subsetor A3 tem estoque de área adicional de construção disponibilizado pela lei da operação urbana consorciada Água Branca. Dessa forma, os CEPAC adquiridos somente poderão ser vinculados a lotes situados no subsetor A3



3.1.2.1.1 - Setor A — perímetro do setor e subsetores

Os subsetores A1 e A2 são formados quase integralmente por áreas de propriedade municipal sendo o Subsetor A2 formado pelos centros de treinamento do São Paulo Futebol Clube e da Sociedade Esportiva Palmeiras.

Para o subsetor A3 estão reservados 145.000 m<sup>2</sup> de área adicional de construção sendo este, portanto o estoque do Setor A.



#### 3.1.2.1.2 - Setor A – Estrutura fundiária

A divisão fundiária é caracterizada por lotes de grandes dimensões e as intervenções previstas visam à melhoria da acessibilidade, a qualificação urbanística através da recuperação dos conjuntos habitacionais ali existentes, implantação de parque linear ao longo do córrego Água Branca, de área verde e empreendimentos imobiliários.

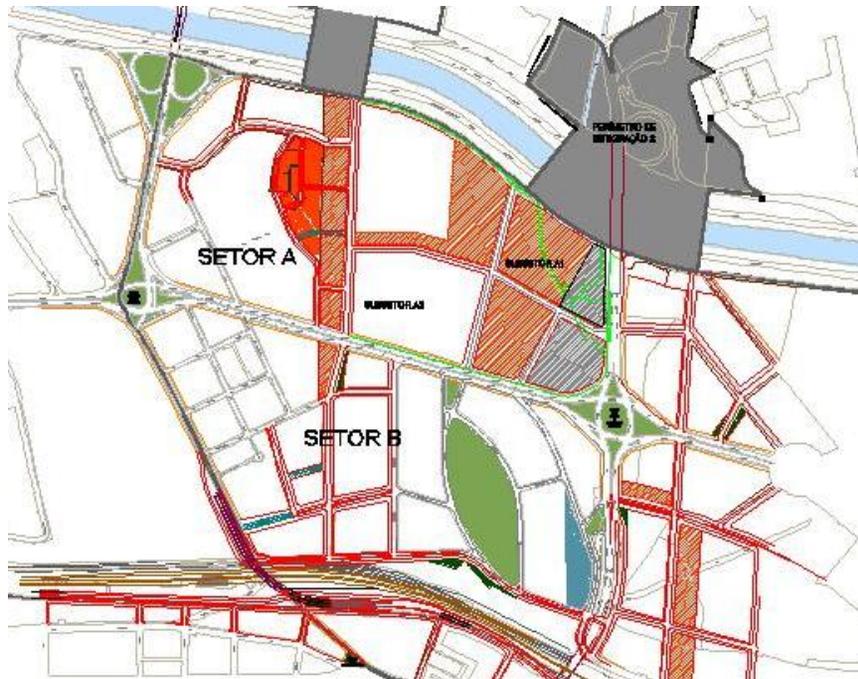
Está prevista para este setor a abertura de sistema viário de modo a melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade para veículos e pedestres através de ligação entre a Av. Marquês de São Vicente e Av. Presidente Castelo Branco, no sentido norte-sul e a integração da área de conjuntos habitacionais à av. Nicolas Boer, no sentido leste-oeste. A abertura da Av. José Nelo Lorenzon está associada à implantação de um parque linear ao longo do córrego Água Branca.

Estão previstas ainda ações de requalificação e recuperação dos conjuntos habitacionais Vila Dignidade, Funaps Água Branca (prédios e mutirão) e Prover Água Branca que deverão utilizar parte dos recursos existentes, provenientes da aplicação da Lei 11.774/95.

As ações nesses conjuntos habitacionais se configuram, portanto, como ações prioritárias, conforme definido no artigo 8º da Lei 15.893/13.

O subsetor A1 será objeto da elaboração de plano urbanístico específico pela São Paulo Urbanismo. Este plano poderá implicar no reloteamento da área que é, em sua maior parte, de propriedade municipal e deverá destinar no mínimo 40% do total para áreas verdes e 15% do total para equipamentos institucionais. No máximo 20% do total deverão ser destinados ao sistema viário. No mínimo 25% do total dessa área estarão destinados a empreendimentos imobiliários que deverão comportar no mínimo 80% de sua área computável de uso residencial, sendo que, no mínimo 40% da área computável total é destinada à construção das unidades habitacionais de interesse social. Não há estoque de área adicional para este subsetor, no entanto, a soma das áreas resultantes do parcelamento para implantação de áreas verdes, institucionais e sistema viário poderá ser incorporada ao potencial básico da totalidade da área do subsetor.

O prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade (prioritária segundo a lei da operação urbana), se associado à execução da passagem em desnível de interligação da Av. Santa Marina deverá melhorar substancialmente a condição de mobilidade e de acesso a este setor a partir da porção ao sul das ferrovias.



3.1.2.1.3 - Setor A - - Melhoramentos previstos

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA - TPCL 2002**  
**SETOR A**

		área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	RHBP	122	81	1
	RHMP	13.878	10.474	99
	RHAP	0	0	0
	RVBP	0	0	0
	RVMP	0	0	0
	RVAP	0	0	0
<b>TOT RESIDENCIAL</b>		<b>14.000</b>	<b>10.555</b>	<b>100</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	CSH	65.609	36.362	12
	CSV	5.756	5.016	2
	INDUSTRIAL	92.672	53.863	14
	ARM.DEP.	20.653	13.838	3
	ESPECIAL	0	0	0
	ESCOLA	0	0	0
	COLETIVO	203.550	7.975	3
	GARAGENS	0	0	0
OUTROS	10.200	2.647	2	
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>		<b>398.440</b>	<b>119.701</b>	<b>36</b>
<b>TOTAL 1</b>		<b>412.440</b>	<b>130.256</b>	
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>		<b>154.599</b>	<b>0</b>	<b>18</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>		<b>567.039</b>	<b>130.256</b>	<b>154</b>

Tabela 3.1.2.1.1 - Setor A

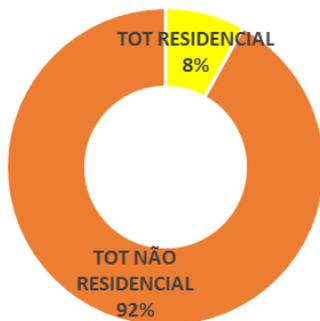
**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA  
SETOR A - TPCL 2012 - ajustado**

		área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	RHBP	122	81	1
	RHMP	13.675	10.601	99
	RHAP	0	0	0
	RVBP	0	0	0
	RVMP	0	0	0
	RVAP	0	0	0
<b>TOT RESIDENCIAL</b>		<b>13.797</b>	<b>10.682</b>	<b>100</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	CSH	88.057	46.999	13
	CSV	7.271	6.602	3
	INDUSTRIAL	51.589	52.483	11
	ARM.DEP.	18.047	11.825	6
	ESPECIAL	0	0	0
	ESCOLA	0	0	0
	COLETIVO	203.550	10.621	3
	GARAGENS	7.040	1.645	2
	OUTROS	10.200	4.117	2
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>		<b>385.754</b>	<b>134.292</b>	<b>40</b>
<b>TOTAL 1</b>		<b>399.551</b>	<b>144.974</b>	<b>140</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>		<b>167.970</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>		<b>567.521</b>	<b>144.974</b>	<b>156</b>

Tabela 3.1.2.1.2 - Setor A

A área construída total do Setor A teve um incremento da ordem de 10% no período de 2002 a 2012 sem que tenha havido alterações significativas na estrutura fundiária – o número de lotes manteve-se praticamente igual. A área construída não residencial em 2002 representava mais de 90% do total e a distribuição de usos revela pouca diversidade. Essa situação não se alterou nos dez anos seguintes e dentre os usos não residenciais a indústria e comércio/serviços horizontais continuaram predominantes.

Setor A: usos residenciais e não residenciais por área construída - 2002



Setor A: distribuição de usos por área construída - 2002

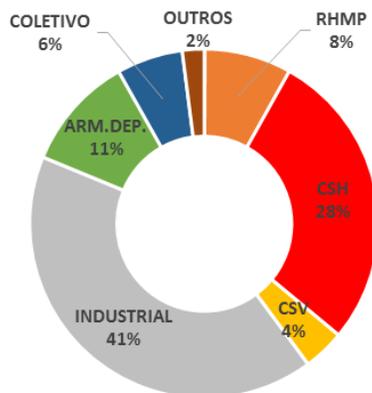


Gráfico 3.1.2.1.1.Setor A

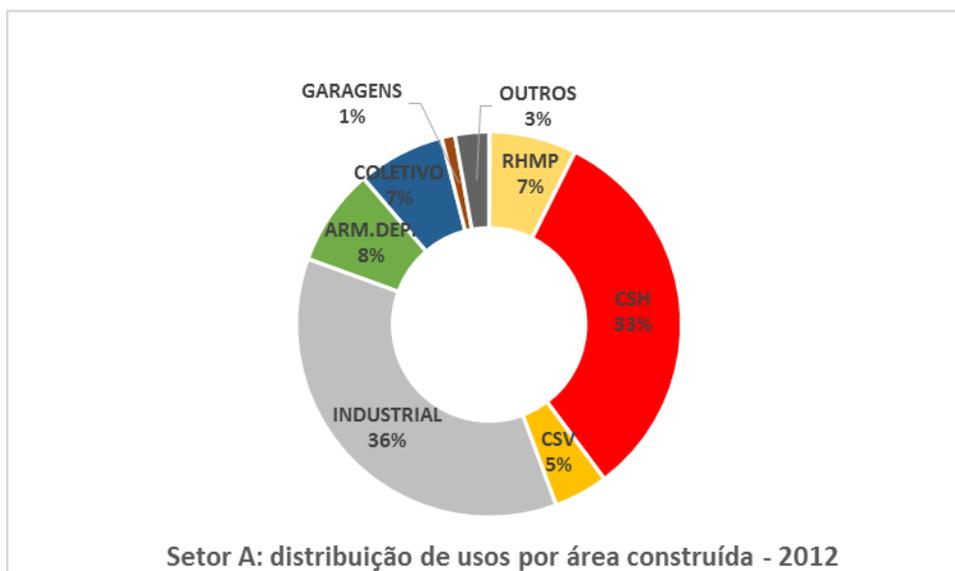
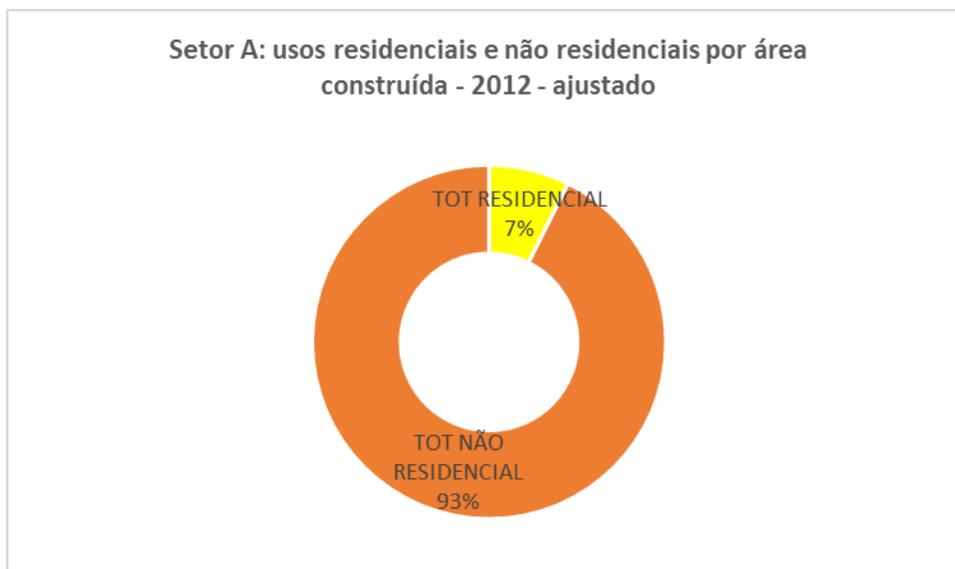


Gráfico 3.1.2.1.2 - Setor A

É no Subsetor A3 que se encontra o pouco uso residencial existente no setor A sendo a distribuição de usos semelhante à do Setor A como um todo.

Os balanços de usos que se transformaram e a estimativa de áreas renováveis para o Setor A como um todo é a seguinte:

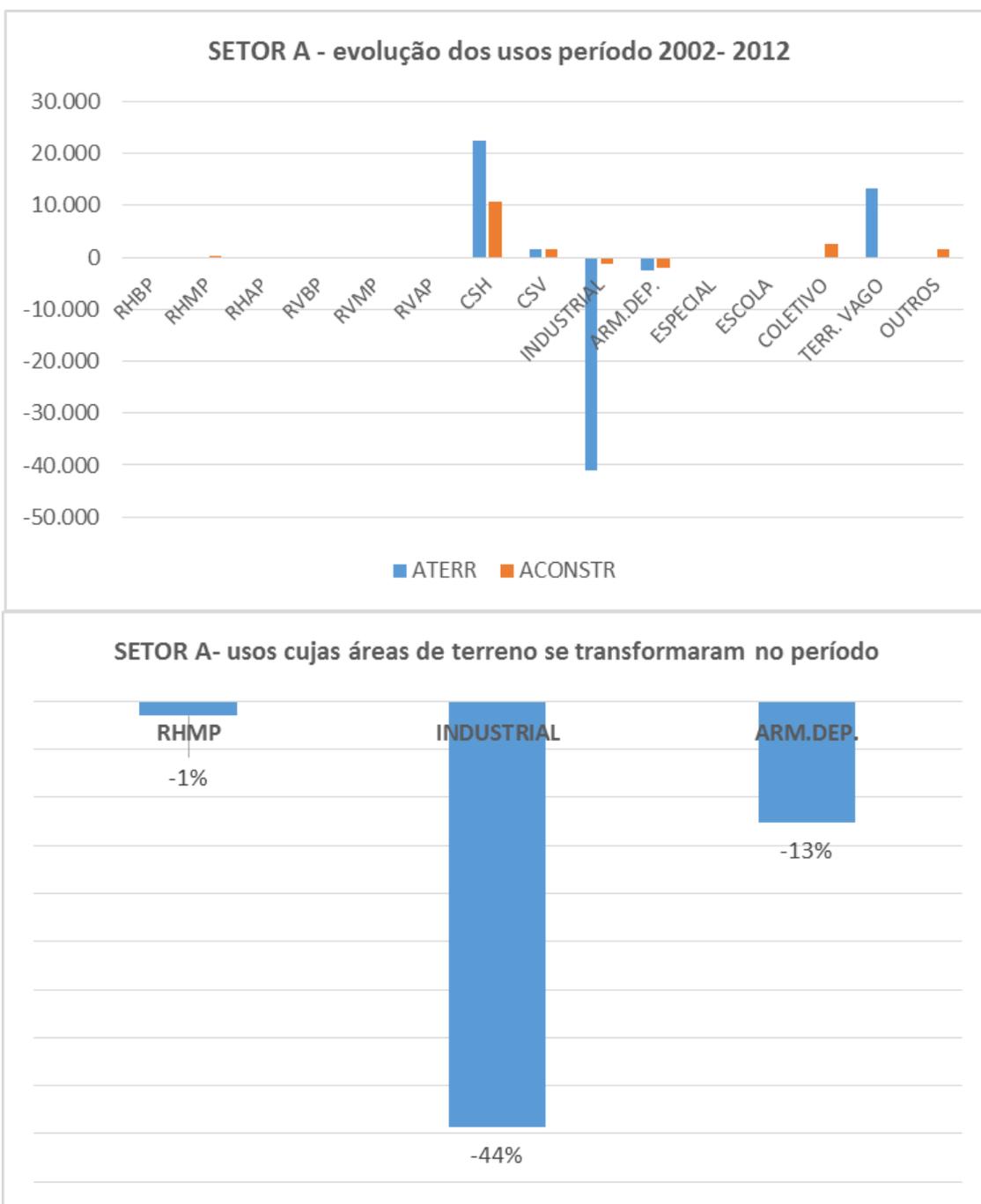


Gráfico 3.1.2.1.3 - Setor A

O subsetor A3 é onde está concentrado o estoque de área adicional do Setor A. A dinâmica de uso do solo no período 2002-2012 é a seguinte:

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA - TPCL 2002  
SUBSETOR A3**

		área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	RHBP	122	81	1
	RHMP	13.878	10.474	99
	RHAP	0	0	0
	RVBP	0	0	0
	RVMP	0	0	0
	RVAP	0	0	0
<b>TOT RESIDENCIAL</b>		<b>14.000</b>	<b>10.555</b>	<b>100</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	CSH	65.609	36.362	12
	CSV	5.756	5.016	2
	INDUSTRIAL	92.672	53.863	14
	ARM.DEP.	20.653	13.838	3
	ESPECIAL	0	0	0
	ESCOLA	0	0	0
	COLETIVO	0	0	0
	GARAGENS	0	0	0
	OUTROS	10.200	2.647	2
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>		<b>194.890</b>	<b>111.726</b>	<b>33</b>
<b>TOTAL 1</b>		<b>208.890</b>	<b>122.281</b>	
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>		<b>154.599</b>	<b>0</b>	<b>18</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>		<b>363.489</b>	<b>122.281</b>	<b>151</b>

Tabela 3.1.2.1.3 - Setor A

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA  
SUBSETOR A3 - TPCL 2012 - AJUSTADO**

		área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	RHBP	122	81	1
	RHMP	13.675	10.601	99
	RHAP	0	0	0
	RVBP	0	0	0
	RVMP	0	0	0
	RVAP	0	0	0
<b>TOT RESIDENCIAL</b>		<b>13.797</b>	<b>10.682</b>	<b>100</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	CSH	88.057	46.999	13
	CSV	7.271	6.602	3
	INDUSTRIAL	51.589	52.483	11
	ARM.DEP.	18.047	11.825	6
	ESPECIAL	0	0	0
	ESCOLA	0	0	0
	COLETIVO	0	0	0
	GARAGENS	7.040	1.645	2
	OUTROS	10.200	4.117	2
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>		<b>182.204</b>	<b>123.671</b>	<b>37</b>
<b>TOTAL 1</b>		<b>196.001</b>	<b>134.353</b>	<b>137</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>		<b>167.970</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>		<b>363.971</b>	<b>134.353</b>	<b>153</b>

Tabela 3.1.2.1.4 - Setor A

O balanço de usos que se transformaram e a estimativa de áreas renováveis para o Subsetor A3 são as seguintes:

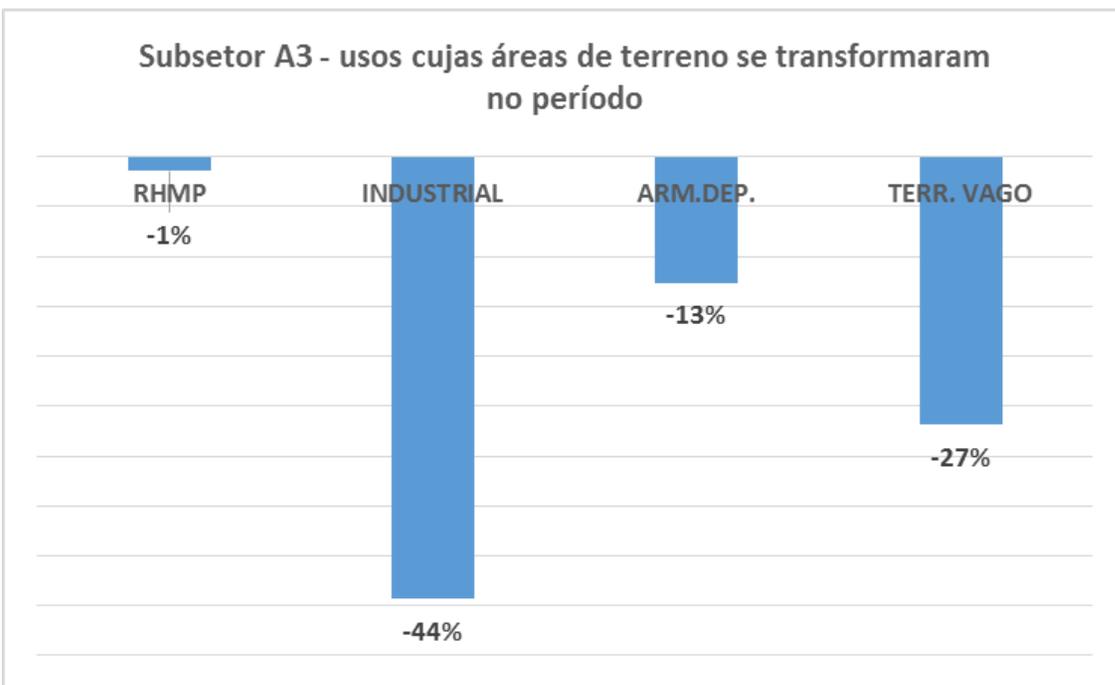
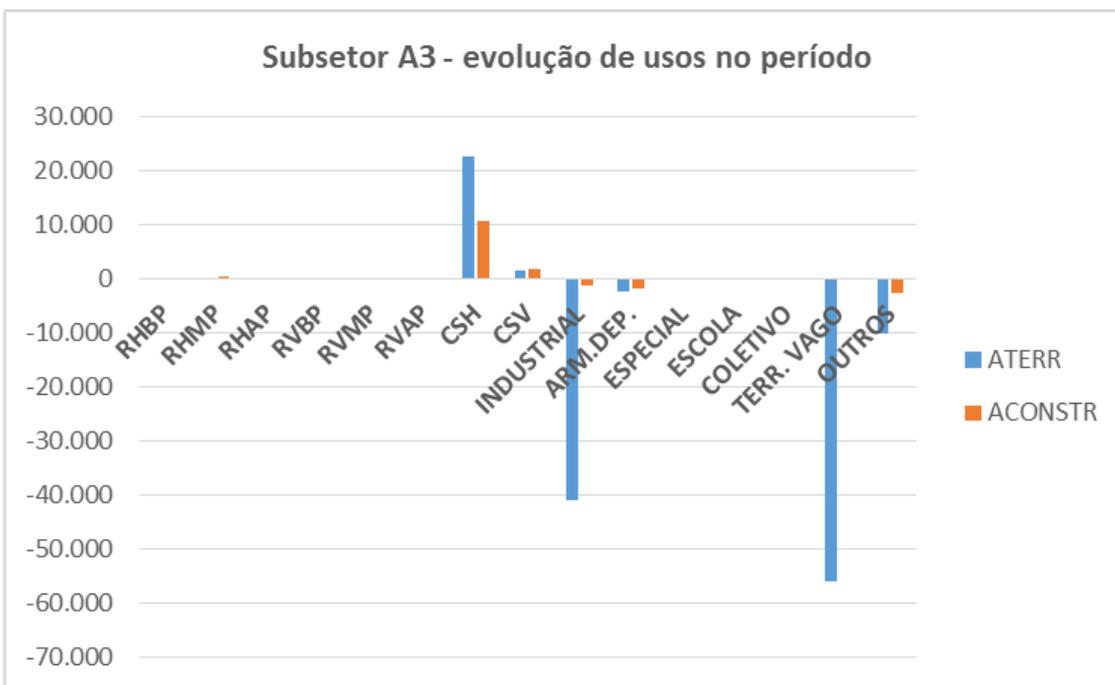


Gráfico 3.1.2.1.4 - Setor A

SUBSETOR A3		graus de renovação			baixo	médio	alto
					5%	35%	65%
condições de renovação							
uso	aterr	CA	área média lote	índice transform.	grau adotado	área renovável	
RHBP	122	SIM	NÃO	NÃO	5%	0	
RHMP	13.675	SIM	NÃO	NÃO	5%	684	
RHAP	0	0	0	0	0	0	
RVBP	0	0	0	0	0	0	
RVMP	0	0	0	0	0	0	
RVAP	0	0	0	0	0	0	
CSH	88.057	SIM	NÃO	SIM	35%	30.820	
CSV	7.271	SIM	NÃO	SIM	0%	0	
INDUSTRIAL	51.589	NÃO	SIM	NÃO	5%	2.579	
ARM.DEP.	18.047	SIM	SIM	NÃO	35%	6.316	
ESPECIAL	0	0	0	0	0	0	
ESCOLA	0	0	0	0	0	0	
COLETIVO	0	SIM	NÃO	SIM	0%	0	
GARAGENS	7.040	SIM	NÃO	SIM	35%	2.464	
OUTROS	10.200	SIM	NÃO	SIM	35%	3.570	
TERRENO VAGO	167.970	SIM	SIM	SIM	65%	109.181	
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>363.971</b>					<b>155.614</b>	
	<b>100%</b>					<b>43%</b>	
					<b>ÁREA RENOVÁVEL</b>		

Tabela 3.1.2.1.5 - Setor A

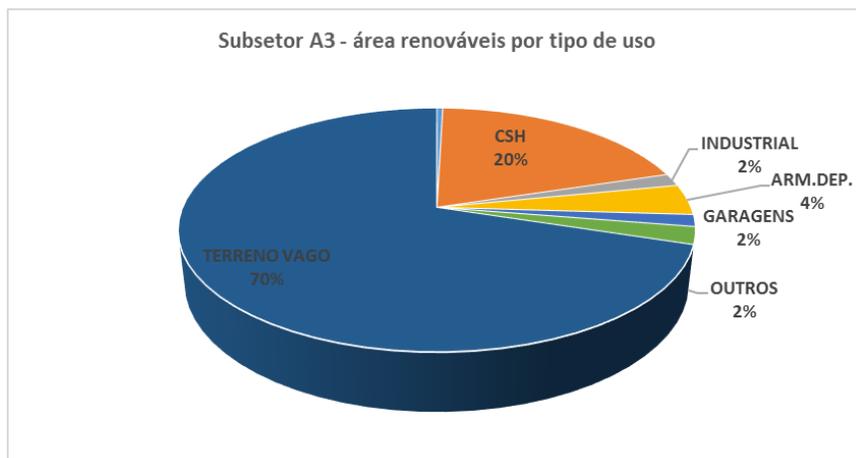


Gráfico 3.1.2.1.5 - Setor A

Os 145.000 m<sup>2</sup> de estoque disponibilizado pela operação urbana precisarão das seguintes áreas de terreno para consumo futuro, de acordo com o Coeficiente de Aproveitamento médio adotado pelos projetos:

### SETOR A - SUBSETOR A3

estoque resid	90.000
estoque NR	55.000
<b>estoque total</b>	<b>145.000</b>
área total	363.971
área renovável	155.614
CA básico	1

área de terreno necessária para consumir estoque	CA utilizado	4	resid.	30.000
			não resid.	18.333
			<b>total</b>	<b>48.333</b>
		3	resid.	45.000
			não resid	27.500
			<b>total</b>	<b>72.500</b>
2	resid.	90.000		
	não resid.	55.000		
	<b>total</b>	<b>145.000</b>		

Tabela 3.1.2.1.5 - Setor A

O coeficiente de aproveitamento 4,0 (máximo permitido na operação urbana) é o que consome menor área de terreno. Neste caso, seriam necessários 48.333 m<sup>2</sup> de terreno para o consumo do estoque. Se o coeficiente de aproveitamento médio adotado fosse 2,0 (maior área de terreno para receber o estoque), seriam necessários 145.000 m<sup>2</sup> de terreno.

### SÍNTESE DOS ASPECTOS RELEVANTES:

- **Estoque total: 145.000 m<sup>2</sup> (disponível apenas no subsetor A3)**  
**Residencial: 90.000 m<sup>2</sup>**  
**Não Residencial: 55.000 m<sup>2</sup>**
- **Fator de conversão de Cepac: 1 Cepac equivale a 1,0 m<sup>2</sup> ACA (área adicional de construção)**
- **Subsolo: no máximo um**
- **Os Cepac adquiridos só poderão ser vinculados a lotes situados no Subsetor A3**

- **Há melhoramentos urbanos previstos para o local. Os imóveis ou as áreas dos imóveis sujeitos a desapropriação ou cujas áreas podem ser doadas estão indicados no mapa de melhoramentos urbanos anexo à lei 15.893/13.**

### 3.1.2.2 Setor B

Situado entre as avenidas Marquês de São Vicente, Nicolas Boer e ferrovias, caracteriza-se principalmente pela presença de gleba de grandes dimensões que recentemente foi parcelada, daí resultando a destinação de áreas verdes, institucionais e para sistema viário públicos. O plano de melhoramentos aprovado pela Lei complementar a integração da antiga gleba com o entorno e com a estação intermodal da Barra Funda. Este Setor, assim como o Setor A é vizinho ao traçado da futura Linha 6 – laranja do Metrô.

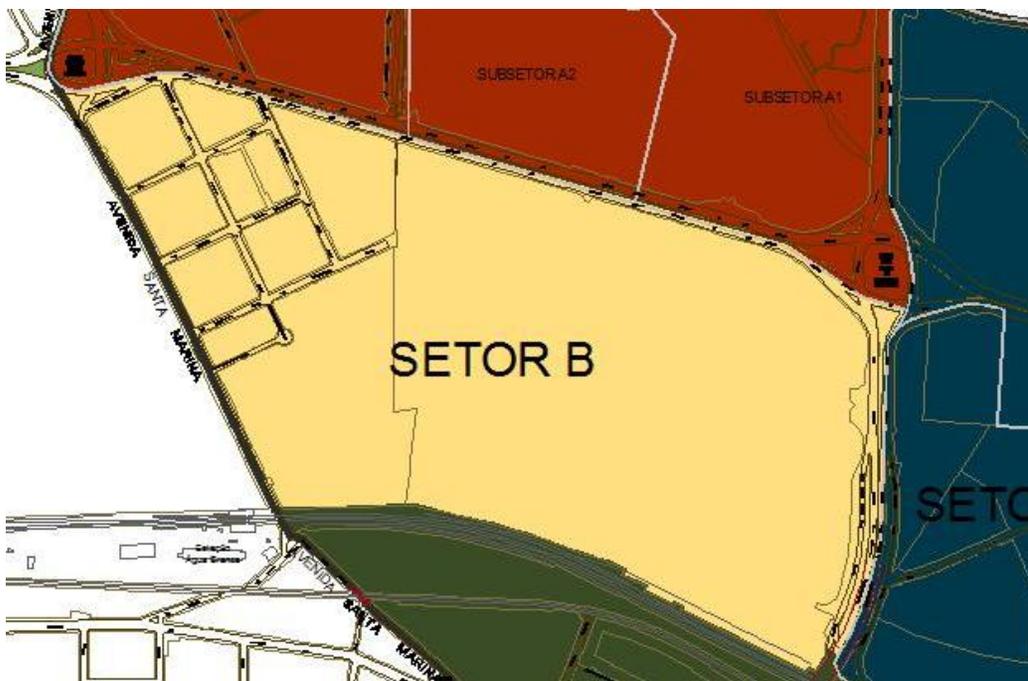


Figura 3.1.2.2.1 - Setor B– Limites do setor

Há empreendimentos em construção na antiga gleba, agora denominada Jardim das Perdizes, no entanto o estoque residencial adquirido por esse empreendimento na vigência da Lei 11.774/95 não é suficiente para realizar todo o potencial construtivo dos terrenos. O

estoque disponibilizado pela nova Lei deverá ser suficiente para realizar o potencial construtivo restante e, de forma residual, promover transformações no entorno, tendo em vista a perspectiva de implantação da estação Água Branca da linha 6- Laranja do Metrô nas proximidades.

A estrutura fundiária – lotes de grandes dimensões - será substancialmente alterada pelo parcelamento da gleba e o surgimento de áreas públicas deverá melhorar as condições de mobilidade interna ao setor.



Figura 3.1.2.2.2 - Setor B –Estrutura fundiária

Ao parcelamento da gleba se somarão os melhoramentos previstos na lei da operação urbana, dentre eles a conexão da Av. Gustav W. Borghoff com o prolongamento da Av. José Nelo Lorenzon e desta com a Av. Presidente Castelo Branco.

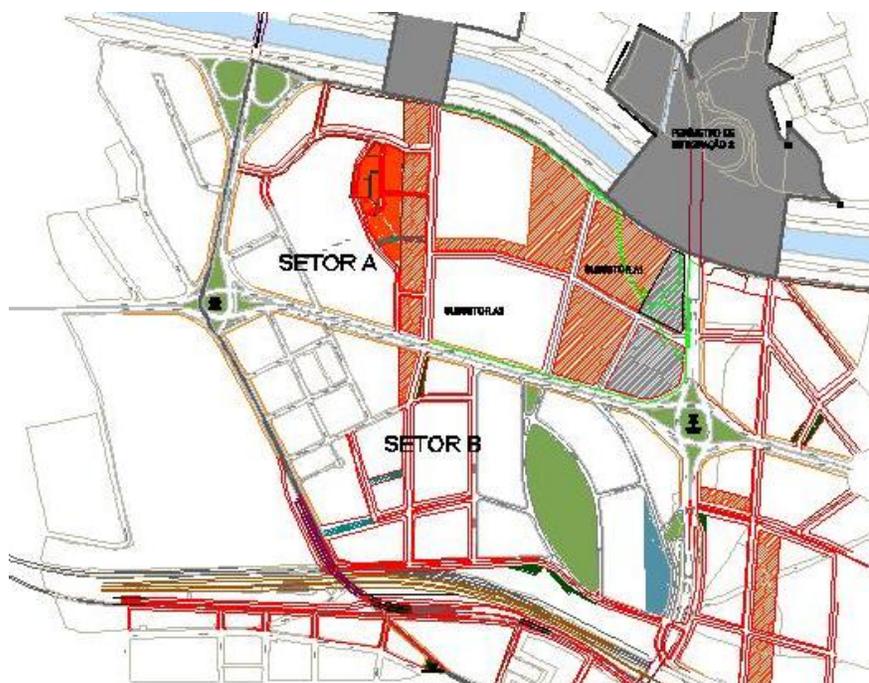


Figura 3.1.2.2.3 - Setor B –melhoramentos

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA  
SETOR B**

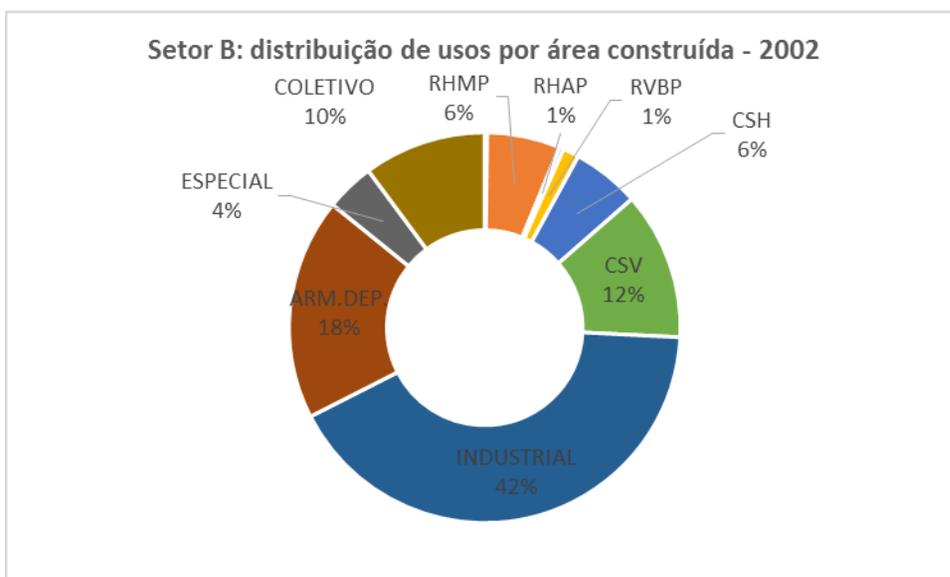
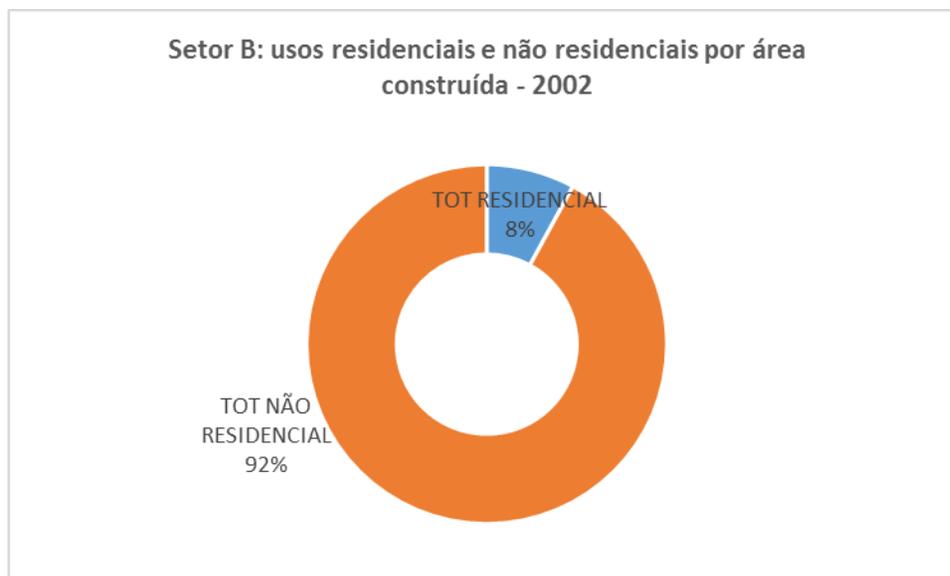
		área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	RHBP	474	292	4
	RHMP	52.190	8.840	65
	RHAP	532	540	2
	RVBP	992	1.952	32
	RVMP	0	0	0
	RVAP	0	0	0
<b>TOT RESIDENCIAL</b>		<b>54.188</b>	<b>11.624</b>	<b>103</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	CSH	7.848	8.202	28
	CSV	12.781	17.931	8
	INDUSTRIAL	71.723	61.057	9
	ARM.DEP.	51.308	26.886	6
	ESPECIAL	10.213	5.887	3
	ESCOLA	0	0	0
	COLETIVO	330.316	14.845	3
	GARAGENS	0	0	0
	OUTROS	0	0	0
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>		<b>484.189</b>	<b>134.808</b>	<b>57</b>
<b>TOTAL 1</b>		<b>538.377</b>	<b>146.432</b>	<b>160</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>		<b>538.377</b>	<b>146.432</b>	<b>160</b>

Tabela 3.1.2.2.1 - Setor B

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA  
SETOR B - TPCL 2012 ajustado**

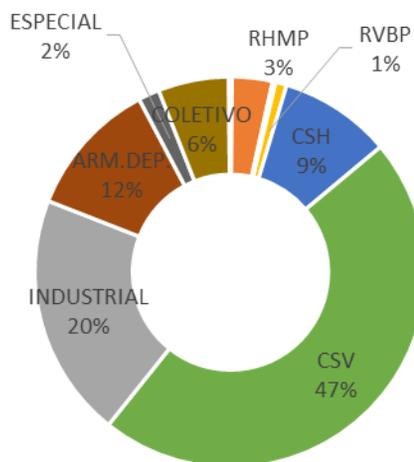
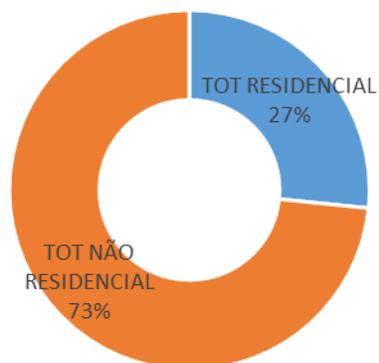
			área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	1	RHBP	474	292	4
	2	RHMP	7.960	7.003	60
	3	RHAP	532	540	2
	14	RVBP	992	1.952	32
	4	RVMP	19.196	63.020	0
	5	RVAP	0	0	0
<b>TOT RESIDENCIAL</b>			<b>29.154</b>	<b>72.807</b>	<b>98</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	6	CSH	64.565	19.521	41
	7	CSV	34.639	98.530	6
	8	INDUSTRIAL	48.934	42.568	7
	9	ARM.DEP.	41.508	23.883	6
	10	ESPECIAL	7.426	3.678	2
	11	ESCOLA	0	0	0
	12	COLETIVO	288.463	12.303	2
	15	GARAGENS	0	0	0
	99	OUTROS	455	286	2
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>			<b>485.990</b>	<b>200.769</b>	<b>66</b>
<b>TOTAL 1</b>			<b>515.144</b>	<b>273.576</b>	<b>164</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>			<b>800</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>			<b>515.944</b>	<b>273.576</b>	<b>165</b>

Tabela 3.1.2.2.2 – Setor B



**Gráfico 3.1.2.2.1 - Setor B**

Setor B: usos residenciais e não residenciais por área construída - 2012 ajustado



Setor B: distribuição de usos por área construída - 2012

Gráfico 3.1.2.2.2 - Setor B

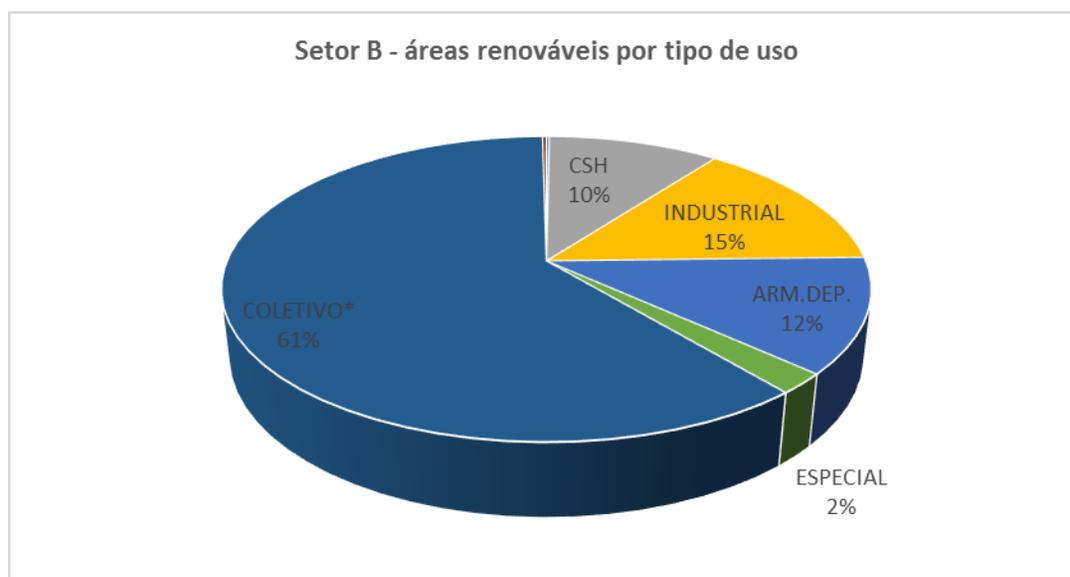
Houve incremento substancial do uso residencial no Setor B indicando um processo de início de diversificação de usos e maior dinamização da área.

O balanço de alteração de usos no período bem como a estimativa de áreas renováveis são apresentados a seguir.



Gráfico 3.1.2.2.3 - Setor B

SETOR B		graus de renovação				
		baixo	médio	alto		
		5%	35%	65%		
condições de renovação						
uso	aterr	CA	área média lote	índice transform.	grau adotado	área renovável
RHBP	474	SIM	NÃO	SIM	35%	0
RHMP	7.940	SIM	NÃO	NÃO	5%	397
RHAP	532	NÃO	SIM	SIM	35%	0
RVBP	992	NÃO	SIM	SIM	0%	0
RVMP	19.197	NÃO	SIM	SIM	0%	0
RVAP	0	NÃO	SIM	SIM	0%	0
CSH	64.565	SIM	NÃO	SIM	35%	22.598
CSV	34.640	NÃO	NÃO	SIM	0%	0
INDUSTRIAL	48.934	SIM	SIM	SIM	65%	31.807
ARM.DEP.	41.508	SIM	SIM	SIM	65%	26.980
ESPECIAL	7.426	SIM	SIM	SIM	65%	4.827
ESCOLA	0	0	SIM	-	-	0
COLETIVO*	208.465	SIM	SIM	SIM	65%	135.502
GARAGENS	0	NÃO	SIM	SIM	35%	0
OUTROS	455	SIM	SIM	SIM	65%	0
TERRENO VAGO	800	SIM	SIM	SIM	65%	520
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>435.928</b>				<b>ÁREA RENOVÁVEL</b>	<b>222.631</b>
	<b>100%</b>					<b>51%</b>



**Gráfico 3.1.2.2.4 - Setor B**

O estoque de área adicional e a área de terreno necessária para seu consumo – de acordo com o coeficiente de aproveitamento utilizado é a que segue:

**SETOR B - CENÁRIOS DE RENOVAÇÃO**

estoque resid	300.000
estoque NR	110.000
<b>estoque total</b>	<b>410.000</b>
área total	515.927
área renovável	222.631
CA básico	1

área de terreno necessária para consumir estoque	CA utilizado	4	resid.	100.000
			não resid.	36.667
		<b>total</b>	<b>136.667</b>	
	3	resid.	150.000	
		não resid	55.000	
	<b>total</b>	<b>205.000</b>		
	2	resid.	300.000	
		não resid.	110.000	
	<b>total</b>	<b>410.000</b>		

Tabela 3.1.2.2.3 – Setor B

**SÍNTESE DOS ASPECTOS RELEVANTES:**

- **Estoque total: 410.000 m<sup>2</sup>**  
**Residencial: 300.000 m<sup>2</sup>**  
**Não Residencial: 110.000 m<sup>2</sup>**
- **Fator de conversão de Cepac: 1 Cepac equivale a 1,0 m<sup>2</sup> ACA (área adicional de construção)**
- **Subsolo: no máximo dois**
- **Há melhoramentos urbanos previstos para o local. Os imóveis ou as áreas dos imóveis sujeitos a desapropriação ou cujas áreas podem ser doadas estão indicados no mapa de melhoramentos urbanos anexo à Lei 15.893/13.**

### 3.1.2.3 Setor C

Situado ao sul da ferrovia, se estende do limite oeste da operação urbana (av. Santa Marina) até o viaduto Antártica. A grande gleba que abrigou parte do complexo das Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo na Av. Francisco Matarazzo entre os viadutos Antártica e Pompéia vem se transformando paulatinamente desde o início da operação urbana Água Branca em 1995. A totalidade dos lotes resultantes do desmembramento da gleba passou por processo de incorporação imobiliária que se acelerou sensivelmente nos últimos cinco anos, após um período de baixa atividade. Os treze lotes abrigam ou abrigarão em breve conjuntos residenciais, sedes de corporações e edifícios de escritórios.

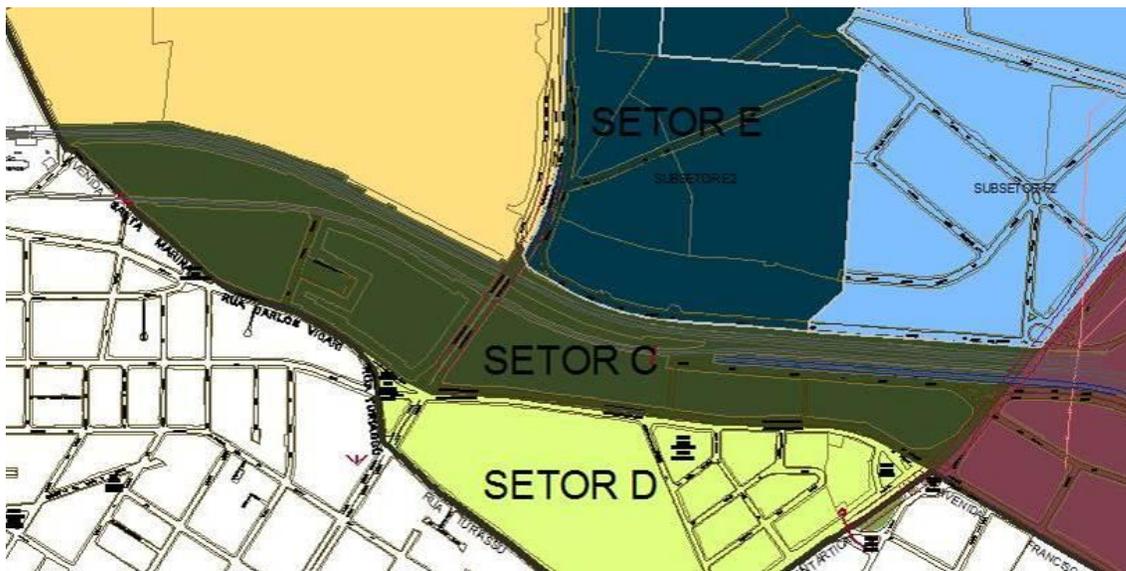


Figura 3.1.2.3.1 - Setor C—Limites do setor

As maiores áreas livres já foram ocupadas restando poucos galpões em terrenos de grandes dimensões entre o viaduto Pompéia e a Rua Joaquim Ferreira. Junto com o setor D da operação urbana (do lado oposto da Av. Francisco Matarazzo), é o mais diretamente afetado pelo intenso tráfego de veículos de passagem e pelas inundações provocadas pela infraestrutura de drenagem obsoleta das bacias dos córregos Sumaré e Água Preta.

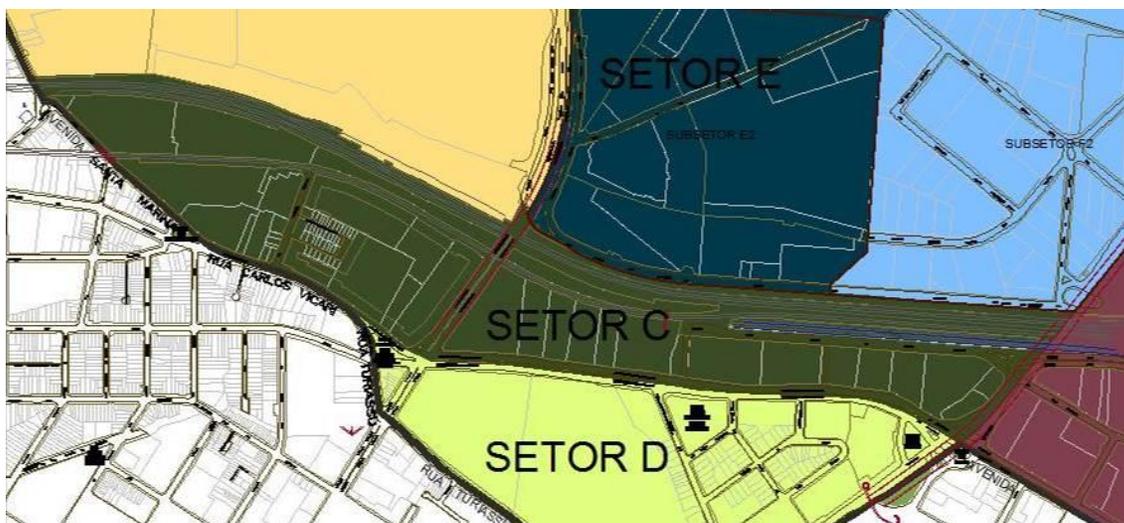


Figura 3.1.2.3.2 - Setor C - Figura 2 –

A estrutura fundiária é caracterizada por lotes de grandes dimensões e, com o desmembramento da antiga gleba Matarazzo, o sistema de mobilidade ganhou o prolongamento parcial da Av. Auro Soares de Moura Andrade até a Casa das Caldeiras e sua interligação com a Av. Francisco Matarazzo, numa extensão aproximada de 500m. Grande parte dos lotes ao longo da Rua Guaicurus situados entre a Av. Pompéia e o limite oeste da operação urbana (Av. Santa Marina) se transformaram nos últimos dez anos dando lugar a edifícios residenciais.

A intervenção viária de maior importância para este setor deverá ser o prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade que se dará em dois momentos: prolongamento até a Av. Santa Marina com recursos existentes, oriundos da aplicação da Lei 11.774/95 (intervenção prioritária) ; num segundo momento, já com recursos da nova operação urbana o prolongamento deve atingir a Rua do Curtume. Esse sistema estrutural será complementado com várias ligações transversais entre o prolongamento dessa via e a Rua Guaicurus o que melhorará significativamente a acessibilidade à Vila Romana e, a partir deste bairro, para a região central da cidade. A passagem em desnível de interligação da Av. Santa Marina promoverá a integração do setor C com o setor B.

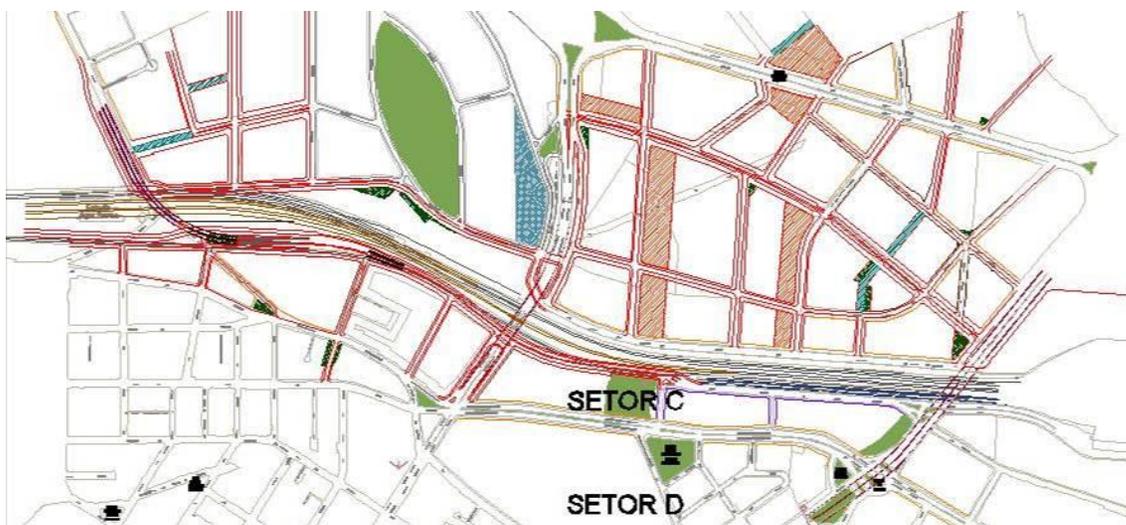


Figura 3.1.2.3.3 - Setor C - Figura 3 –melhoramentos

Essas duas intervenções dependem do remanejamento de linhas férreas da CPTM e a solução do projeto global deverá ser fortemente influenciada pelo projeto da futura estação Água Branca da Linha 6-Laranja do Metrô, da reformulação da estação Água Branca da CPTM, do sistema de acessos de veículos à estação, da existência ou não de terminais de ônibus municipais. Outro fator interveniente de forte impacto é o projeto de trem regional Jundiaí-São Paulo cuja chegada deverá ser na estação Água Branca. Configura-se assim a formação de um de um polo de transportes de alta capacidade que, sendo efetivamente implantado, terá influência decisiva no tipo de uso e intensidade de ocupação do solo. Vale lembrar que esse polo se situará entre os setores C e B, tendo potencial para integrá-los fisicamente.

Soma-se a todos esses fatores a possibilidade de rebaixamento das ferrovias nesse trecho, previsto nas diretrizes urbanísticas do chamamento de projetos para o denominado Arco Tietê.

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA  
SETOR C - TPCL 2002**

		área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	RHBP	1.064	831	10
	RHMP	2.637	3.008	23
	RHAP	0	0	0
	RVBP	0	0	0
	RVMP	868	2.561	37
	RVAP	0	0	0
<b>TOT RESIDENCIAL</b>		<b>4.569</b>	<b>6.400</b>	<b>70</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	CSH	30.683	24.378	6
	CSV	22.662	137.499	80
	INDUSTRIAL	13.772	12.158	2
	ARM.DEP.	9.100	5.000	1
	ESPECIAL	16.800	6.070	1
	ESCOLA	14.460	16.195	1
	COLETIVO	14.184	11.167	1
	GARAGENS	0	0	0
	OUTROS	469	403	2
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>		<b>122.130</b>	<b>212.870</b>	<b>94</b>
<b>TOTAL 1</b>		<b>126.699</b>	<b>219.270</b>	<b>164</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>		<b>98.113</b>	<b>0</b>	<b>20</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>		<b>224.812</b>	<b>219.270</b>	<b>184</b>

**Tabela 3.1.2.3.1 - Setor C**

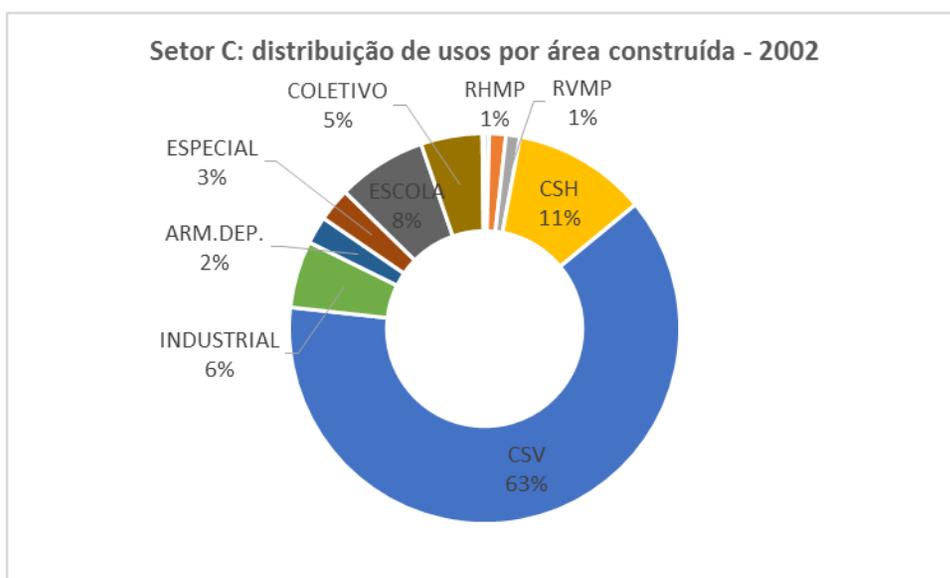
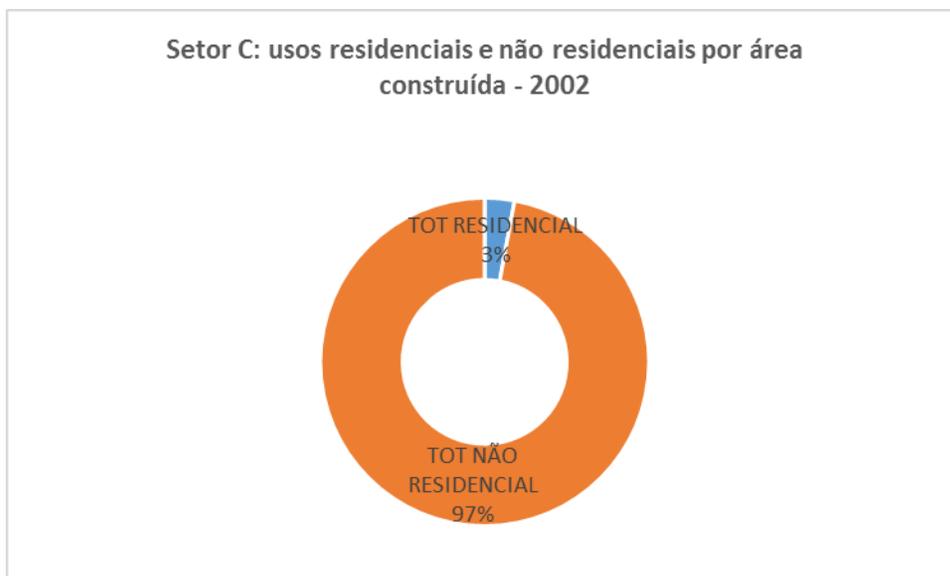
**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA**  
**SETOR C - TPCL 2012 ajustado**

			área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	1	RHBP	1.065	831	10
	2	RHMP	2.637	3.008	23
	3	RHAP	0	0	0
	14	RVBP	0	0	0
	4	RVMP	6.692	45.346	261
	5	RVAP	28.890	94.186	702
<b>TOT RESIDENCIAL</b>			<b>39.284</b>	<b>143.371</b>	<b>996</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	6	CSH	2.906	2.970	4
	7	CSV	44.638	231.100	153
	8	INDUSTRIAL	2.002	1.870	1
	9	ARM.DEP.	9.437	5.337	2
	10	ESPECIAL	16.800	6.070	1
	11	ESCOLA	0	0	0
	12	COLETIVO	22.885	14.582	2
	15	GARAGENS	5.158	484	1
	99	OUTROS	469	403	2
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>			<b>104.295</b>	<b>262.816</b>	<b>166</b>
<b>TOTAL 1</b>			<b>143.579</b>	<b>406.187</b>	<b>1.162</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>			<b>64.369</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>			<b>207.948</b>	<b>406.187</b>	<b>1.178</b>

**Tabela 3.1.2.3.2 - Setor C**

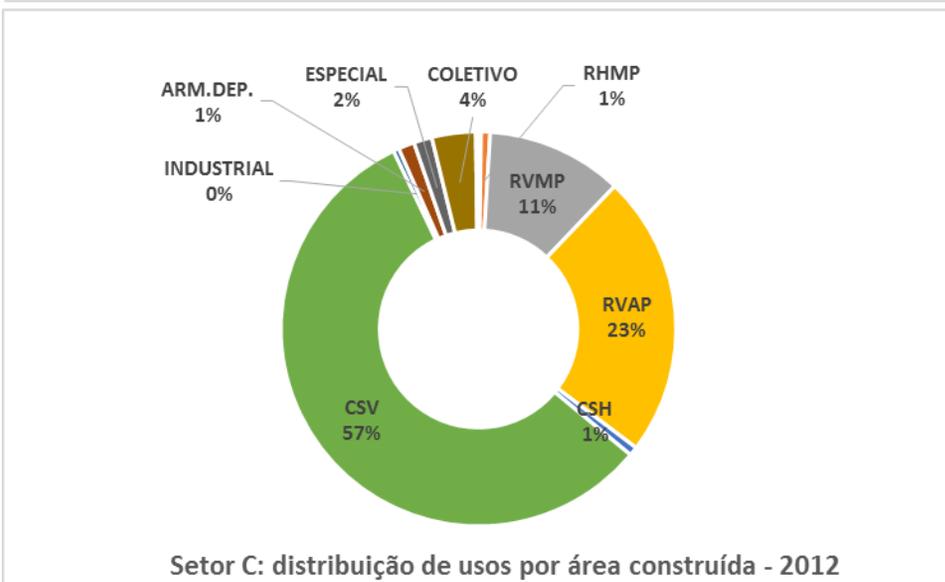
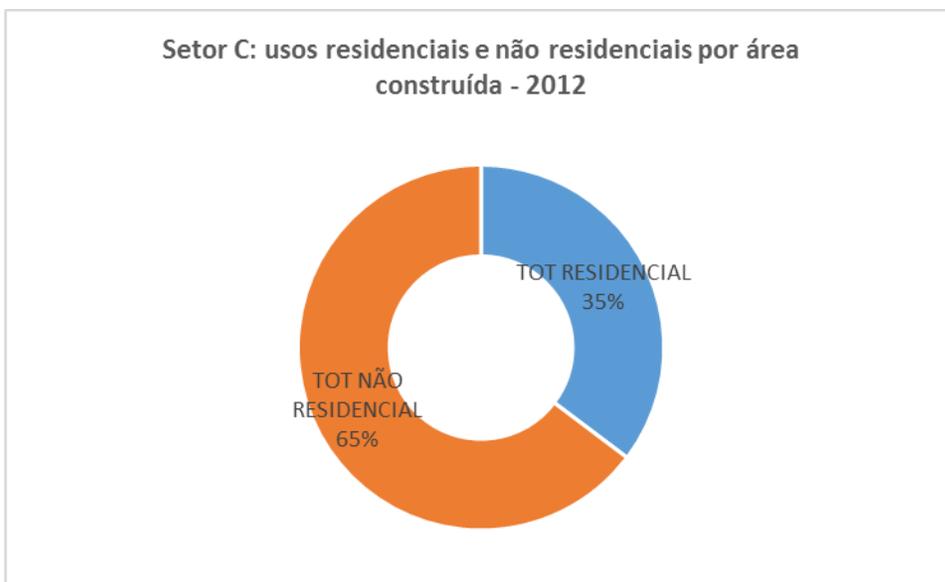
Houve incremento significativo de usos verticais tanto residenciais quanto não residenciais no período com o consumo de terreno vagos, principalmente.

A distribuição de usos em 2002 era a dos gráficos seguintes



**Gráfico 3.1.2.3.1 - Setor C**

Já em 2012 verifica-se a alteração proporcionada pelo consumo de terrenos vazios, o incremento de escritórios e residências verticais indicando que ao setor se encaminha para uma distribuição mais equilibrada de usos.



**Gráfico 3.1.2.3.2 – Setor C**

A dinâmica de alterações de usos, as estimativas de áreas de renováveis e da área de terreno necessária para o consumo dos estoques são apresentadas na sequência.

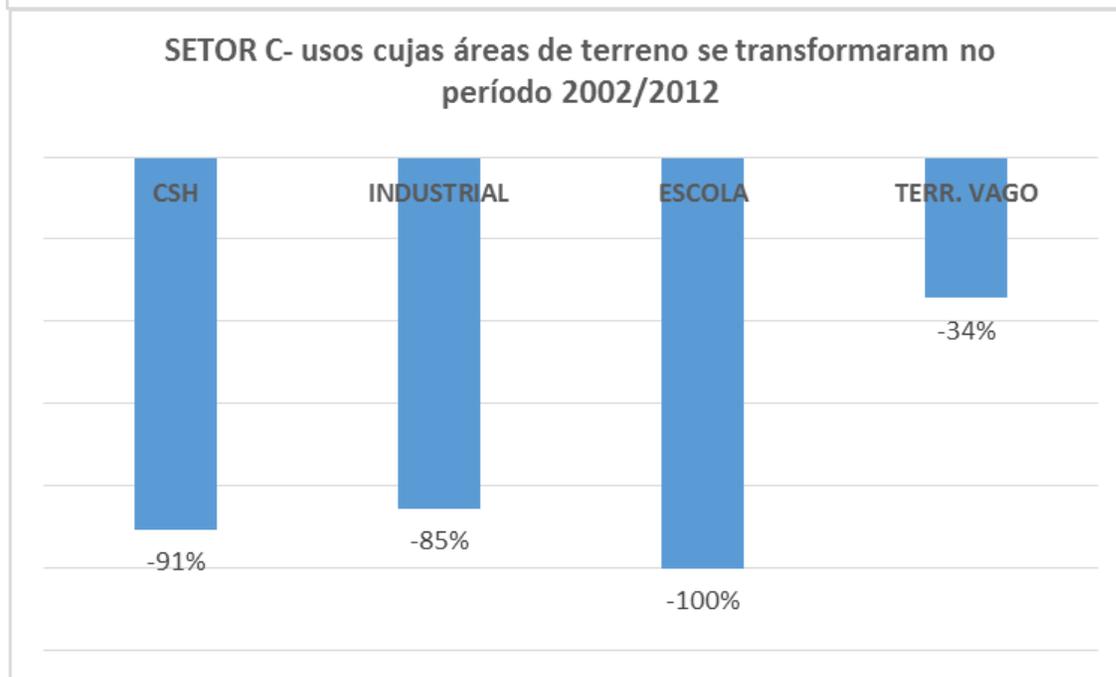
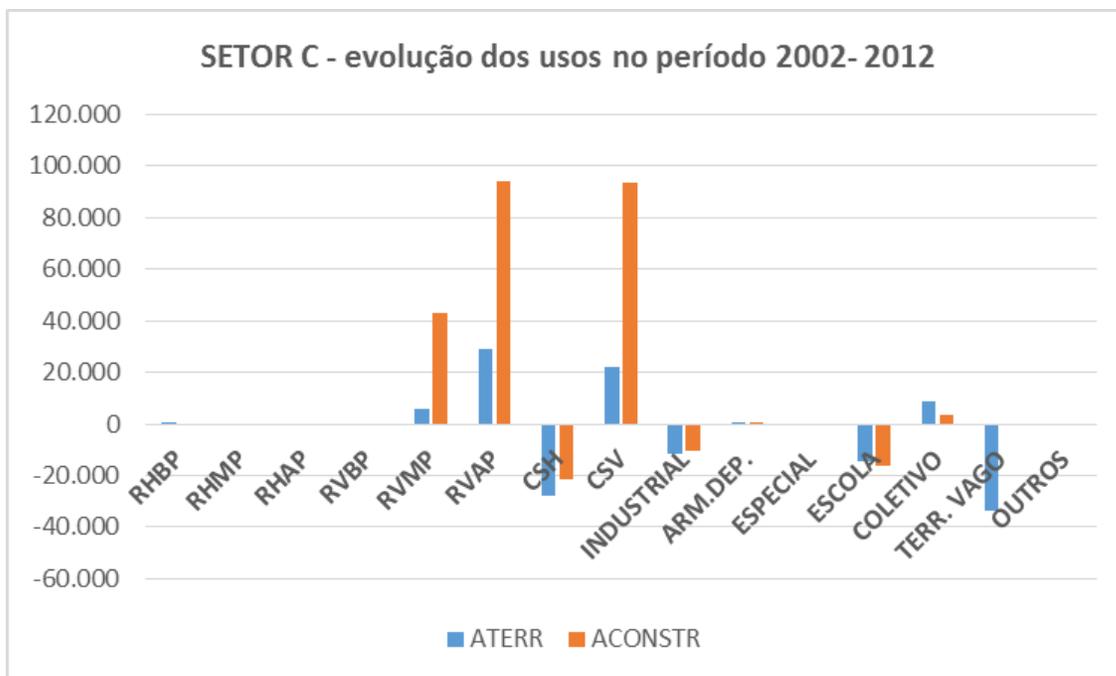


Gráfico 3.1.2.3.3 – Setor C

SETOR C	graus de renovação		baixo	médio	alto	
			5%	35%	65%	
condições de renovação						
uso	aterr	CA	área média lote	índice transform.	grau adotado	área renovável
RHBP	1.065	SIM	NÃO	SIM	35%	372,75
RHMP	2.673	NÃO	NÃO	SIM	5%	0
RHAP	0	NÃO	SIM	SIM	35%	0
RVBP	0	NÃO	SIM	SIM	0%	0
RVMP	6.692	NÃO	SIM	SIM	0%	0
RVAP	28.890	NÃO	SIM	SIM	0%	0
CSH	10.422	SIM	NÃO	SIM	35%	3.648
CSV	37.122	NÃO	NÃO	SIM	0%	0
INDUSTRIAL	2.002	SIM	SIM	NÃO	35%	701
ARM.DEP.	9.437	SIM	NÃO	SIM	35%	3.303
ESPECIAL	16.800	SIM	SIM	NÃO	35%	5.880
ESCOLA	0	-	SIM	-	-	0
COLETIVO	22.885	SIM	SIM	SIM	65%	14.875
GARAGENS	5.158	SIM	SIM	NÃO	35%	1.805
OUTROS	469	SIM	SIM	SIM	65%	305
TERRENO VAGO	64.369	SIM	SIM	SIM	65%	41.840
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>207.984</b>				<b>ÁREA RENOVÁVEL</b>	<b>72.729</b>
	<b>100%</b>					<b>35%</b>

os usos verticais foram considerados, por princípio, não renováveis

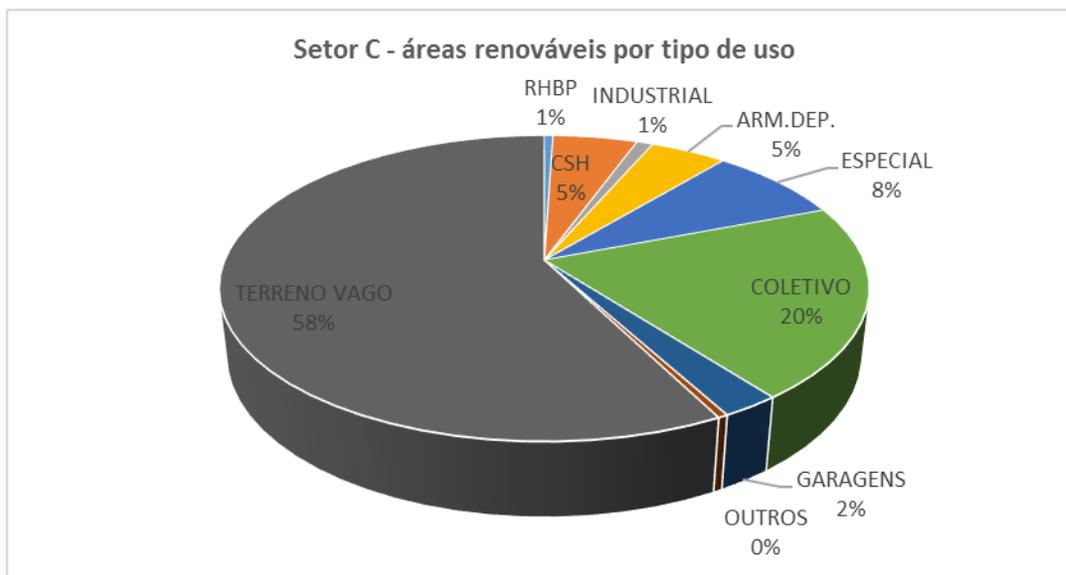


Gráfico 3.1.2.3.4 – Setor C

### SETOR C - CENÁRIOS DE RENOVAÇÃO

estoque resid	20.000
estoque NR	0
<b>estoque total</b>	<b>20.000</b>
área total	207.984
área renovável	72.729
CA básico	1

área de terreno necessária para consumir estoque	4	resid.	6.667
		não resid.	0
		<b>total</b>	<b>6.667</b>
	3	resid.	10.000
		não resid	0
		<b>total</b>	<b>10.000</b>
	2	resid.	20.000
		não resid.	0
		<b>total</b>	<b>20.000</b>

Tabela 3.1.2.3.3 - Setor C

### SÍNTESE DOS ASPECTOS RELEVANTES

- **Estoque total: 20.000 m<sup>2</sup>**
- **Residencial: 20.000 m<sup>2</sup>**
- **Não Residencial: zero**
- **Fator de conversão de Cepac: 1 Cepac equivale a 0,5 m<sup>2</sup> adicional de construção**
- **Subsolo: no máximo dois**
- **Os Cepac adquiridos só poderão ser vinculados a lotes para o uso residencial**

- **Há melhoramentos urbanos previstos para o local. Os imóveis ou as áreas dos imóveis sujeitos a desapropriação ou cujas áreas podem ser doadas estão indicados no mapa de melhoramentos urbanos anexo à lei 15.893/13.**

#### **3.1.2.4 Setor D**

É o setor onde se localizam os equipamentos de maior porte da operação urbana: dois shoppings (Bourbon e West Plaza) e o estádio Palestra Itália atualmente em processo de reforma para dar lugar a uma arena de shows e práticas esportivas.

Será diretamente beneficiado com as obras de melhoria da macrodrenagem e pelo prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade. A recente abertura de alças laterais ao viaduto Pompéia melhorou a acessibilidade à região.

Não dispõe de estoque de área adicional.

#### **SÍNTESE DOS ASPECTOS RELEVANTES**

- **Estoque total: 0**
- **Subsolo: no máximo dois**
- **Os Cepac adquiridos não poderão ser vinculados a lotes deste setor para nenhum tipo de uso**

#### **3.1.2.5 Setor E**

Situado na porção da operação urbana é formado por duas áreas distintas do ponto de vista da estrutura fundiária e da ocupação:

- a) O subsetor E1 se situa entre a Av. Marquês de São Vicente a Av. Presidente Castelo Branco e se caracteriza por lotes e quadras de grandes dimensões onde o uso industrial ainda está presente, embora muitos dos galpões existentes abriguem atividades de serviços. O sistema viário é escasso e desarticulado das principais vias estruturais dificultando tanto o acesso de veículos, quanto de pedestres. A

implantação do sistema de vias coletoras que passa pelo setor e ligará a Av. Gustavo W. Borghoff à Av. Presidente Castelo Branco e a abertura das vias locais e áreas verdes que rompem as quadras de grandes dimensões provocará o surgimento de novas frentes de quadras e novas possibilidades de ocupação.

- b) O subsetor E2 é formado pela chamada Gleba Pompéia – área de aproximadamente 240.000 m<sup>2</sup> que até os dias atuais permanece praticamente vazia. É, do ponto de vista da Prefeitura, uma área irregular por ter sido na prática parcelada sem que tenham sido feitas as destinações obrigatórias de áreas verdes, institucionais e para sistema viário. Seu sistema viário também é desestruturado e desarticulado do entorno. O prolongamento da Av. Gustavo W. Borghoff até a Av. Santa Marina deverá melhorar sensivelmente a acessibilidade desta área. No entanto, o parcelamento da Gleba com a abertura de vias internas, áreas verdes e institucionais é condição para sua ocupação.

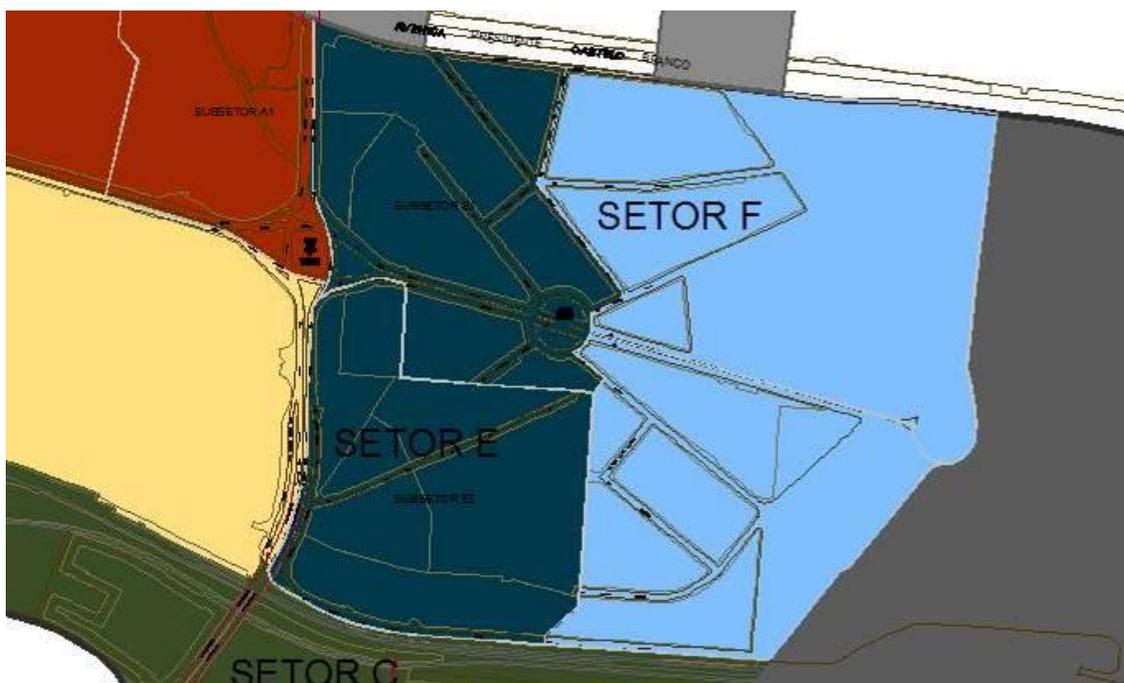


Figura 3.1.2.5.1 - Setor E –limites do setor e subsectores

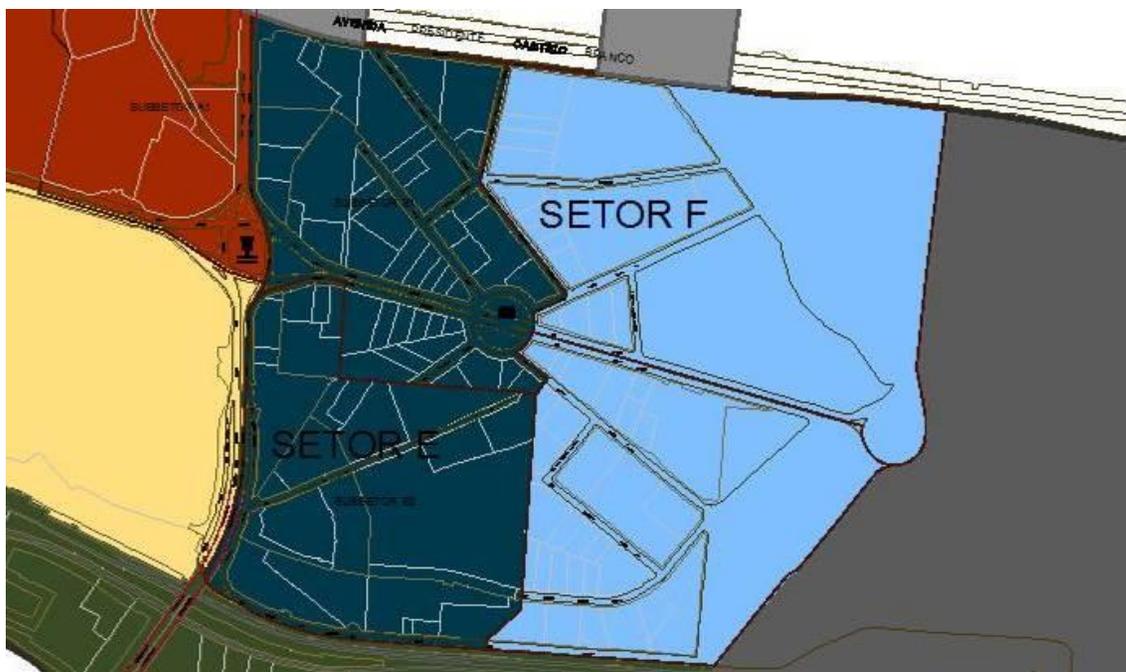


Figura 3.1.2.5.2- Setor E – Estrutura fundiária

A Lei da Operação Urbana preconiza uma solução de conjunto para a Gleba, restringindo sua ocupação em caso de ações isoladas e oferecendo incentivos para as soluções de conjunto. A figura 2 auxilia no entendimento da precária inserção urbanística dessa grande área

É dado um prazo de dois anos para que os proprietários promovam, por iniciativa própria, a implantação do parcelamento indicado no Mapa V, desenho nº AABAADM105. Passado o prazo, a prefeitura poderá promover as desapropriações necessárias ou, caso conte com a adesão dos proprietários de pelo menos 50% da área total, constituir e participar de um fundo de investimento imobiliário que promova o reloteamento desejado.

As áreas destinadas ao sistema público poderão ser computadas para efeito do cálculo do potencial construtivo e 10% da área total deverá ser doada à prefeitura para a implantação de programas habitacionais (cerca de 24.000 m<sup>2</sup> de terreno). Não haverá, portanto perda do potencial construtivo com a doação de áreas.

A abertura de sistema viário coletor e local, promovendo maior permeabilidade das quadras é a principal ação prevista. A área institucional resultante do reloteamento da Gleba Pompéia será outro dos núcleos institucionais importantes da operação urbana (aproximadamente 12.000 m<sup>2</sup>).

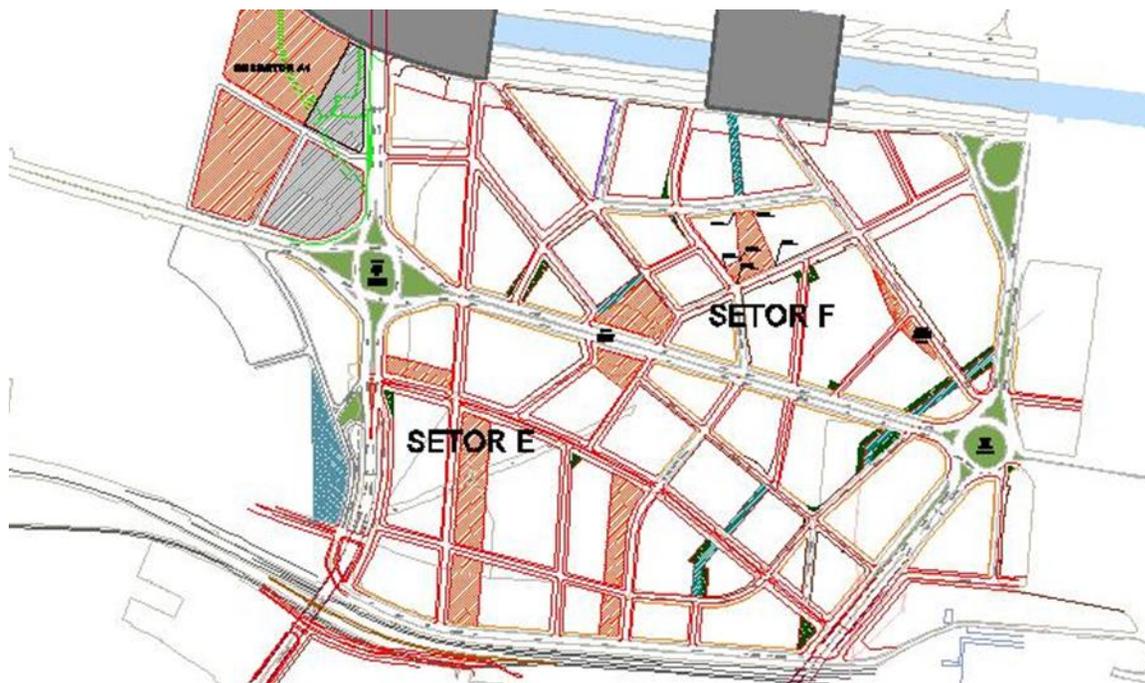


Figura 3.1.2.5.3- Setor E - Melhoramentos previstos

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA  
SETOR E**

		área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	RHBP	0	0	0
	RHMP	0	0	0
	RHAP	0	0	0
	RVBP	0	0	0
	RVMP	0	0	0
	RVAP	0	0	0
<b>TOT RESIDENCIAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	CSH	134.169	36.004	17
	CSV	15.711	20.559	8
	INDUSTRIAL	83.559	69.197	21
	ARM.DEP.	74.873	48.729	13
	ESPECIAL	10.911	13.949	3
	ESCOLA	0	0	0
	COLETIVO	43.284	22.687	5
	GARAGENS	0	0	0
	OUTROS	11.765	1.709	2
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>		<b>374.272</b>	<b>212.834</b>	<b>69</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>		<b>62.640</b>	<b>0</b>	<b>14</b>
<b>TOTAL 1</b>		<b>374.272</b>	<b>212.834</b>	<b>31</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>		<b>436.912</b>	<b>212.834</b>	<b>83</b>

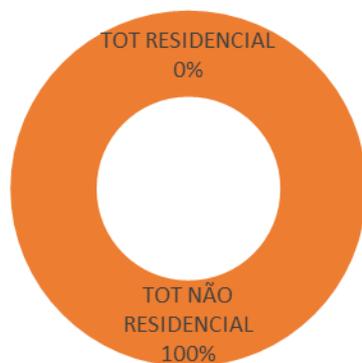
**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA  
SETOR E - TPCL 2012 ajustado**

			área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	1	RHBP	0	0	0
	2	RHMP	0	0	0
	3	RHAP	0	0	0
	14	RVBP	0	0	0
	4	RVMP	2.070	16.701	0
	5	RVAP	0	0	0
<b>TOT RESIDENCIAL</b>			<b>2.070</b>	<b>16.701</b>	<b>0</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	6	CSH	193.233	54.770	23
	7	CSV	43.911	147.124	12
	8	INDUSTRIAL	66.666	54.727	19
	9	ARM.DEP.	30.101	21.560	6
	10	ESPECIAL	10.911	14.183	3
	11	ESCOLA	28.674	13.474	2
	12	COLETIVO	6.404	2.419	3
	15	GARAGENS	0	0	0
	99	OUTROS	25.393	14.258	4
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>			<b>405.293</b>	<b>322.515</b>	<b>72</b>
<b>TOTAL 1</b>			<b>407.363</b>	<b>339.216</b>	<b>72</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>			<b>35.440</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>			<b>442.803</b>	<b>339.216</b>	<b>85</b>

**Tabelas 3.1.2.5.1 e 3.1.2.5.2- Setor E**

As distribuições de usos em 2002 e em 2012 são as seguintes

Setor E: usos residenciais e não residenciais por área construída - 2002



Setor E: distribuição de usos por área construída - 2002

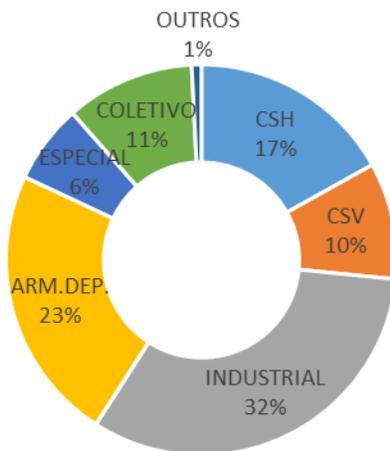


Gráfico 3.1.2.5.1- Setor E

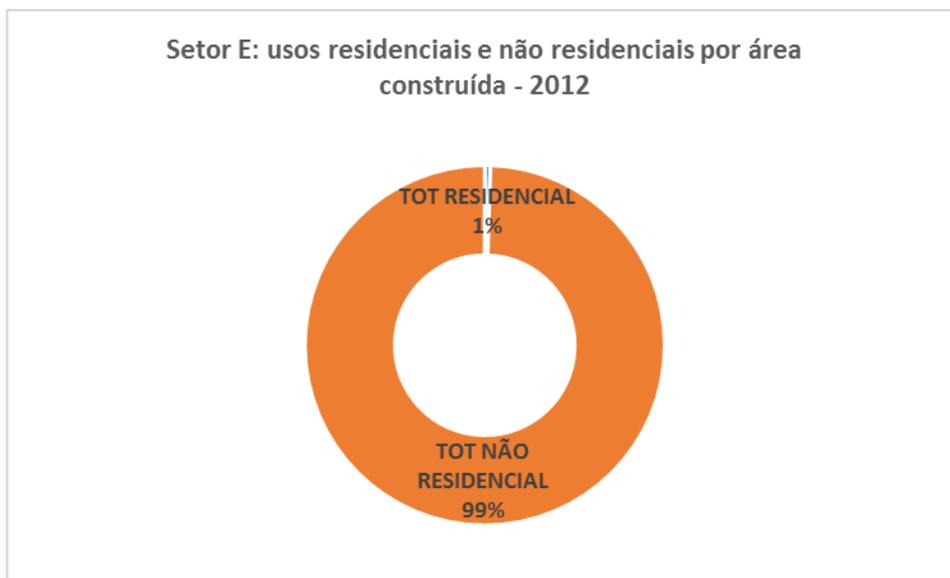
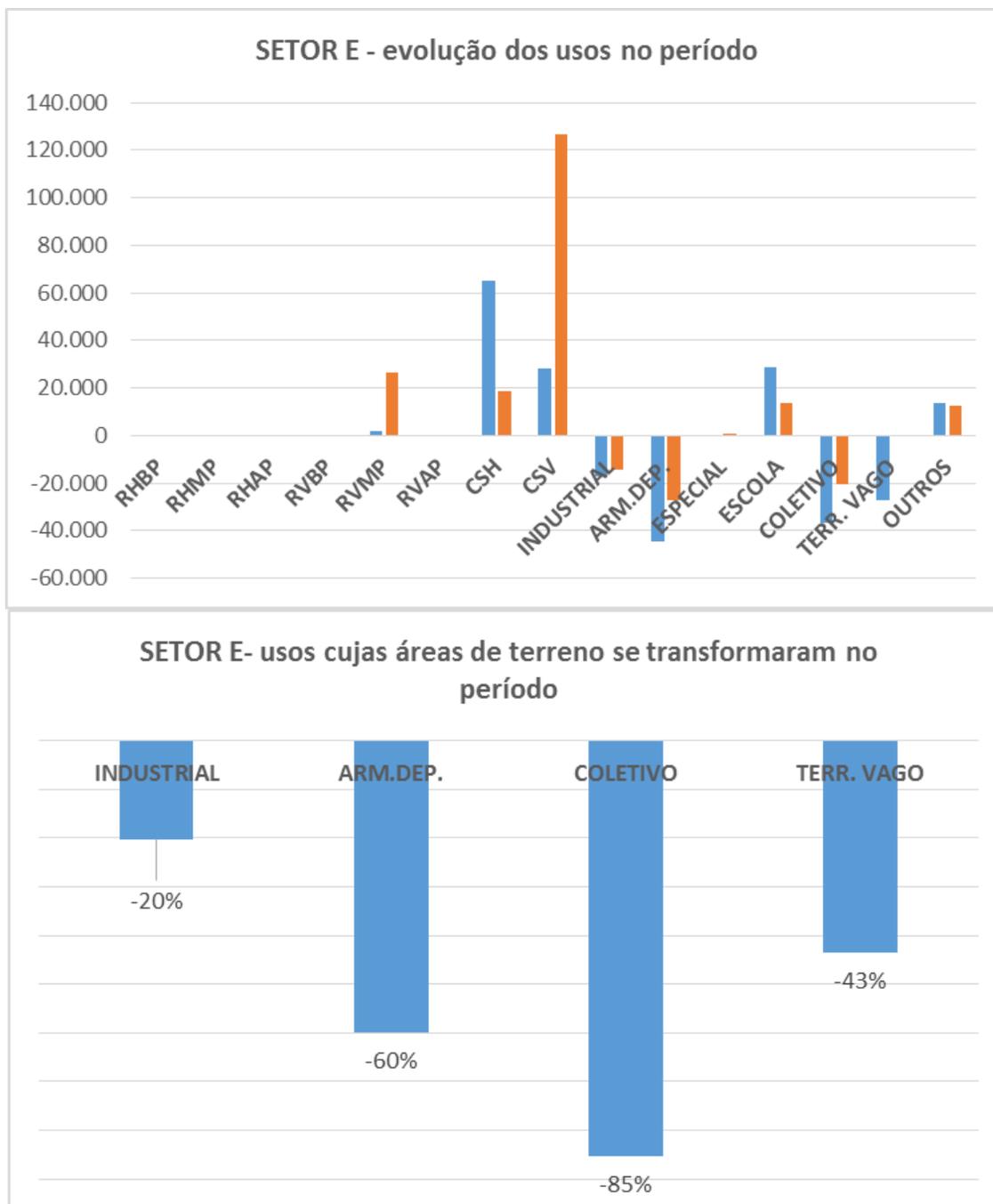


Gráfico 3.1.2.5.2- Setor E

O incremento de uso residencial foi muito pequeno no período, não contribuindo para a diversificação de usos e conseqüente melhoria das condições urbanísticas. As áreas industriais perderam parcela significativa de terrenos.

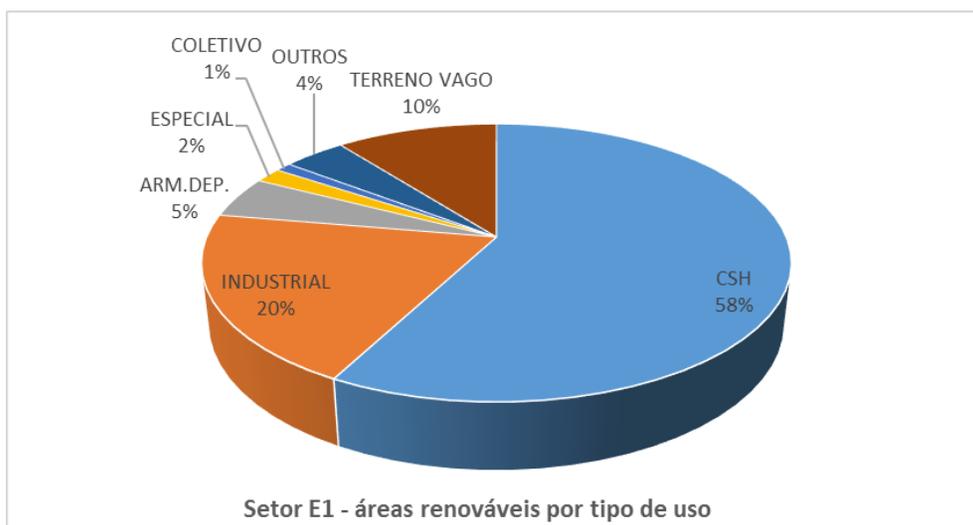
A dinâmica de alterações de usos no Setor como um todo é mostrada a seguir.



**Gráfico 3.1.2.5.3- Setor E**

As estimativas de áreas de renováveis e a área de terreno necessária para o consumo dos estoques para o conjunto do Setor são as seguintes:

SETOR E	graus de renovação			baixo	médio	alto
				5%	35%	65%
condições de renovação						
uso	aterr	CA	área média lote	índice transform.	grau adotado	área renovável
RHBP	0	-	-	-	-	0
RHMP	0	-	-	-	-	0
RHAP	0	-	-	-	-	0
RVBP	0	-	-	-	0%	0
RVMP	5.012	-	-	-	0%	0
RVAP	0	-	-	-	0%	0
CSH	193.233	SIM	SIM	SIM	65%	125.601
CSV	43.911	NÃO	NÃO	SIM	0%	0
INDUSTRIAL	66.666	SIM	SIM	SIM	65%	43.333
ARM.DEP.	30.101	SIM	SIM	NÃO	35%	10.535
ESPECIAL	10.911	NÃO	SIM	SIM	35%	3.819
ESCOLA	28.674	SIM	SIM	SIM	65%	18.638
COLETIVO	6.404	SIM	SIM	NÃO	35%	2.241
GARAGENS	0	NÃO	SIM	SIM	35%	0
OUTROS	25.393	SIM	SIM	NÃO	35%	8.888
TERRENO VAGO	35.400	SIM	SIM	SIM	65%	23.010
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>445.705</b>				<b>ÁREA RENOVÁVEL</b>	<b>236.066</b>
	<b>100%</b>					<b>53%</b>



**Gráfico 3.1.2.5.4- Setor E**

As análises dos subsetores E1 e E2 são mostradas a seguir:

### A) Subsetor E1

#### OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA - TPCL 2002 SUBSETOR E1

		área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	RHBP	0	0	0
	RHMP	0	0	0
	RHAP	0	0	0
	RVBP	0	0	0
	RVMP	0	0	0
	RVAP	0	0	0
<b>TOT RESIDENCIAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	CSH	53.848	17.394	8
	CSV	8.213	11.038	4
	INDUSTRIAL	26.195	16.509	4
	ARM.DEP.	37.570	23.307	5
	ESPECIAL	7.329	9.060	2
	ESCOLA	0	0	0
	COLETIVO	2.500	522	1
	GARAGENS	0	0	0
OUTROS	5.934	1.389	1	
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>		<b>141.589</b>	<b>79.219</b>	<b>25</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>		<b>2.370</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>TOTAL 1</b>		<b>141.589</b>	<b>79.219</b>	<b>9</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>		<b>143.959</b>	<b>79.219</b>	<b>26</b>

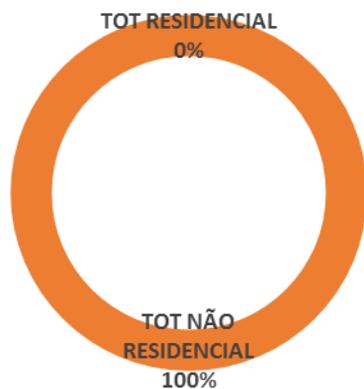
**Tabelas 3.1.2.5.3- Setor E**

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA  
SUBSETOR E1 - TPCL 2012 ajustado**

			área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	1	RHBP	0	0	0
	2	RHMP	0	0	0
	3	RHAP	0	0	0
	14	RVBP	0	0	0
	4	RVMP	2.070	16.701	0
	5	RVAP	0	0	0
<b>TOT RESIDENCIAL</b>			<b>2.070</b>	<b>16.701</b>	<b>0</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	6	CSH	38.028	19.541	8
	7	CSV	22.746	71.132	5
	8	INDUSTRIAL	7.765	3.632	4
	9	ARM.DEP.	17.386	9.700	3
	10	ESPECIAL	7.329	9.060	2
	11	ESCOLA	28.674	13.474	2
	12	COLETIVO	2.500	522	1
	15	GARAGENS	0	0	0
	99	OUTROS	0	0	0
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>			<b>124.428</b>	<b>127.061</b>	<b>25</b>
<b>TOTAL 1</b>			<b>126.498</b>	<b>143.762</b>	<b>25</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>			<b>2.370</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>			<b>128.868</b>	<b>143.762</b>	<b>26</b>

**Tabelas 3.1.2.5.4- Setor E**

Subsetor E1 - usos residenciais e não residenciais por área construída 2002



Subsetor E1 - distribuição de usos por área construída 2002

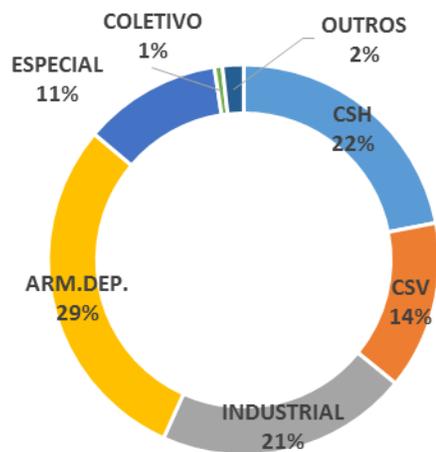


Gráfico 3.1.2.5.5- Setor E

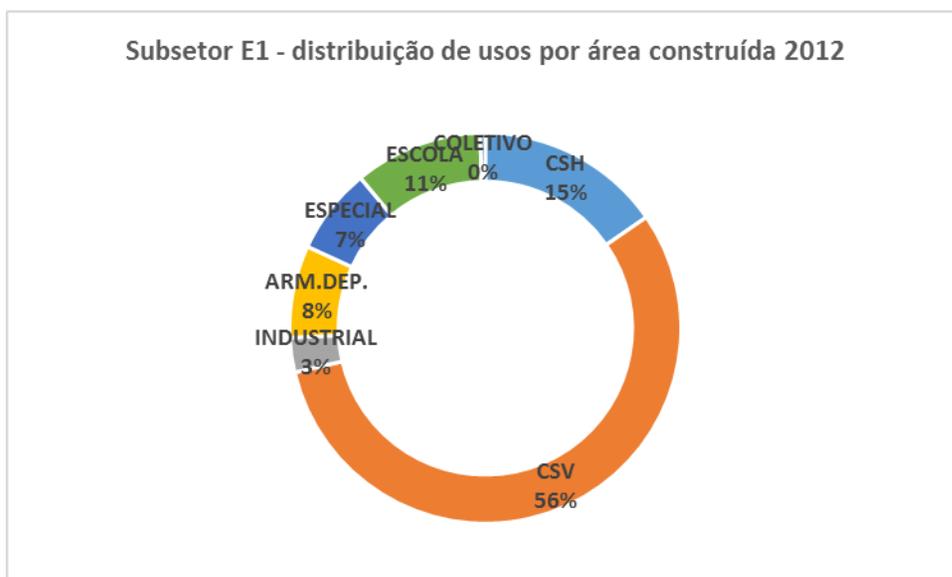
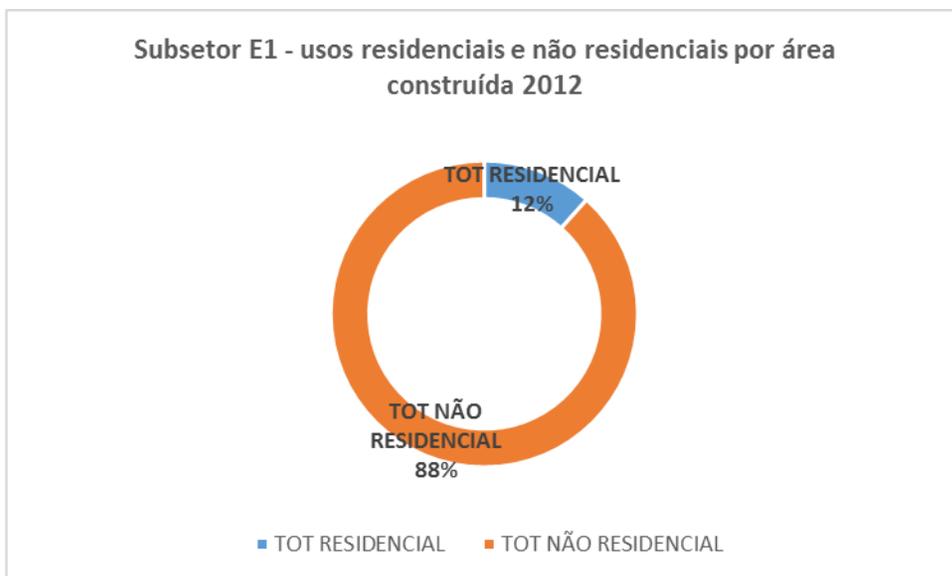


Gráfico 3.1.2.5.6- Setor E

Houve pequeno incremento de área construída apenas no subsetor E1, demonstrando a inércia do subsetor E2 – Gleba Pompéia.

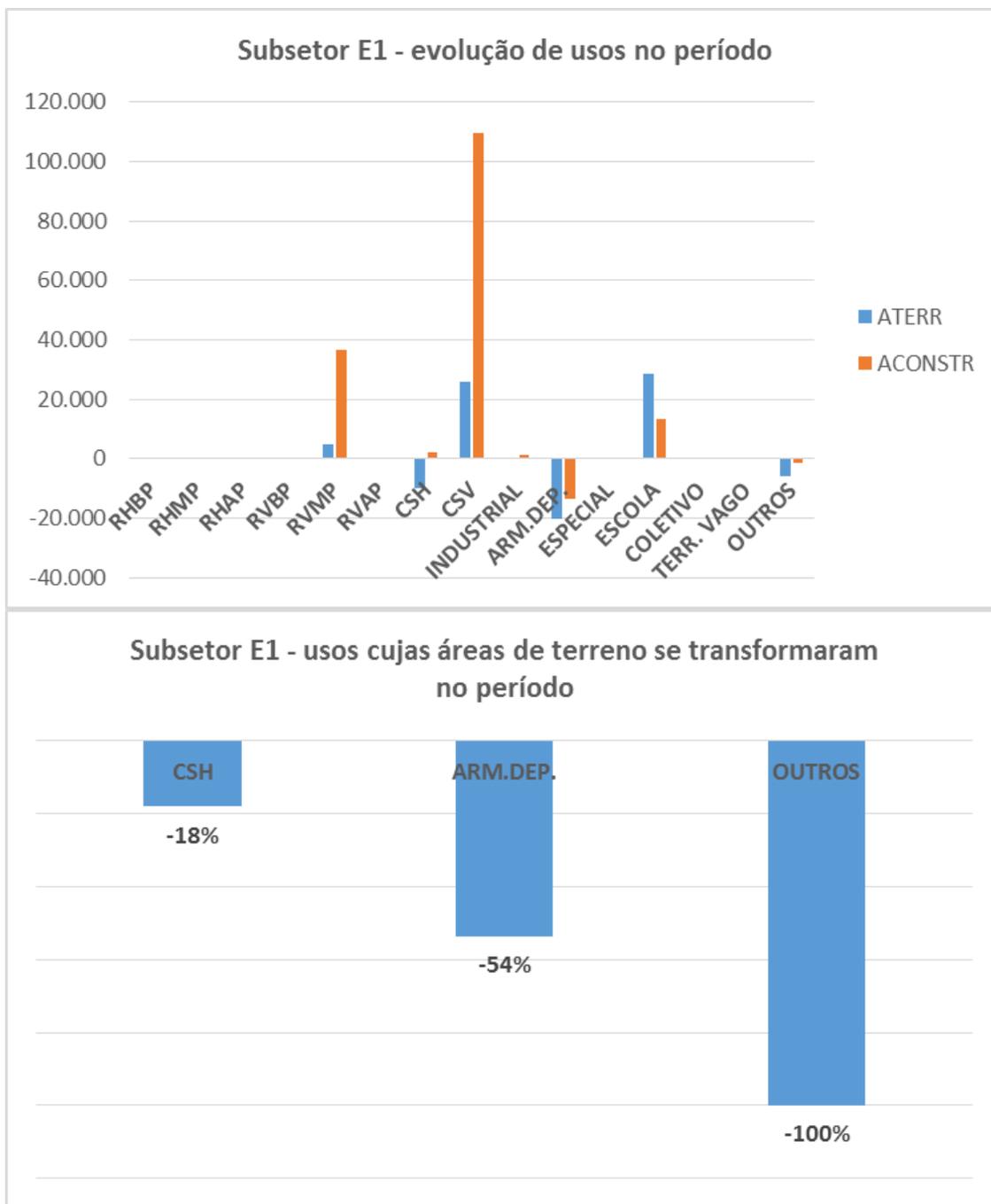


Gráfico 3.1.2.5.7- Setor E

As estimativas de áreas renováveis e de terrenos necessários para consumo dos estoques deste subsetor são as seguintes:

SETOR E - Subsetor E1		graus de renovação			baixo	médio	alto
					5%	35%	65%
condições de renovação							
uso	aterr	CA	área média lote	índice transform.	grau adotado	área renovável	
RHBP	0	-	-	-	-	0	
RHMP	0	-	-	-	-	0	
RHAP	0	-	-	-	-	0	
RVBP	0	-	-	-	0%	0	
RVMP	5.012	-	-	-	0%	0	
RVAP	0	-	-	-	0%	0	
CSH	38.028	SIM	SIM	SIM	65%	24.718	
CSV	22.746	NÃO	SIM	SIM	0%	0	
INDUSTRIAL	7.765	SIM	SIM	SIM	65%	5.047	
ARM.DEP.	17.386	SIM	SIM	NÃO	35%	6.085	
ESPECIAL	7.329	NÃO	SIM	SIM	35%	2.565	
ESCOLA	28.674	SIM	SIM	SIM	65%	18.638	
COLETIVO	2.500	SIM	SIM	NÃO	35%	875	
GARAGENS	0	NÃO	SIM	SIM	35%	0	
OUTROS	0	SIM	NÃO	SIM	35%	0	
TERRENO VAGO	2.370	SIM	SIM	SIM	65%	1.541	
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>131.810</b>				<b>ÁREA RENOVÁVEL</b>	<b>59.469</b>	
	<b>100%</b>					<b>45%</b>	

os usos verticais foram considerados, por princípio, não renováveis

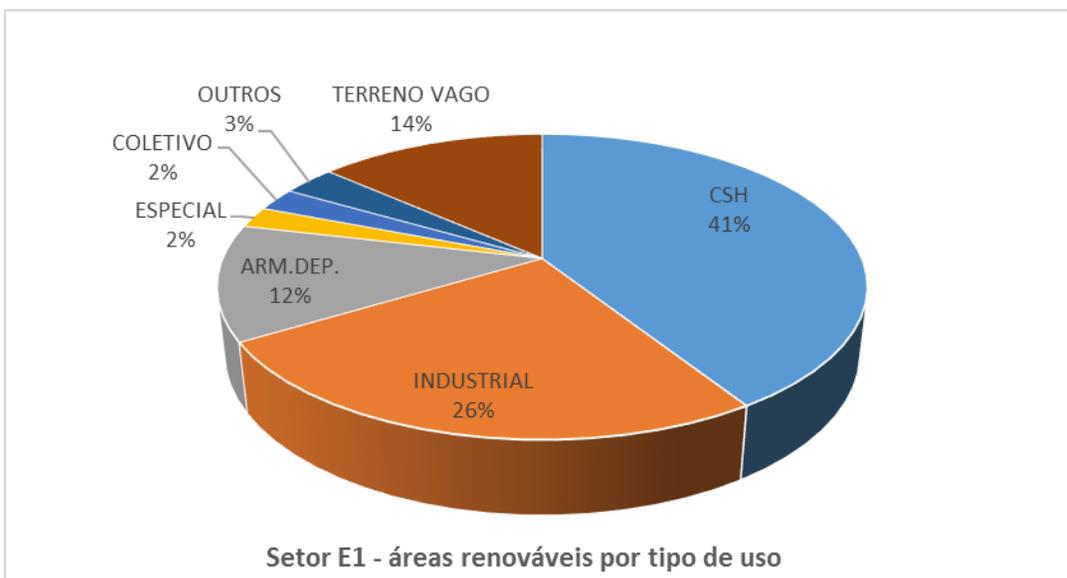


Gráfico 3.1.2.5.8- Setor E

**Subsetor E1 - CENÁRIOS DE RENOVAÇÃO**

estoque resid	50.000
estoque NR	50.000
<b>estoque total</b>	<b>100.000</b>

área total	131.810
área renovável	59.469
CA básico	1

área de terreno necessária para consumir estoque	CA utilizado	4	
		resid.	16.667
		não resid.	16.667
		<b>total</b>	<b>33.333</b>
		3	
resid.	25.000		
não resid.	25.000		
<b>total</b>	<b>50.000</b>		
		2	
resid.	50.000		
não resid.	50.000		
<b>total</b>	<b>100.000</b>		

Tabelas 3.1.2.5.5- Setor E

## B) Subsetor E2

### OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA - TPCL 2002 SUBSETOR E2

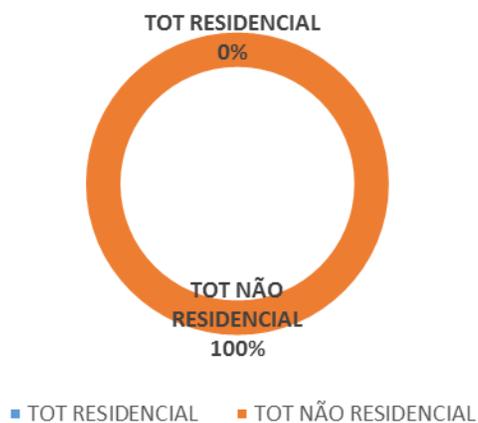
		área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	RHBP	0	0	0
	RHMP	0	0	0
	RHAP	0	0	0
	RVBP	0	0	0
	RVMP	0	0	0
	RVAP	0	0	0
<b>TOT RESIDENCIAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	CSH	80.321	18.610	9
	CSV	7.498	9.521	4
	INDUSTRIAL	57.364	52.688	17
	ARM.DEP.	37.303	25.422	8
	ESPECIAL	3.582	4.889	1
	ESCOLA	0	0	0
	COLETIVO	40.784	22.165	4
	GARAGENS	0	0	0
OUTROS	5.831	320	1	
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>		<b>232.683</b>	<b>133.615</b>	<b>44</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>		<b>60.270</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
<b>TOTAL 1</b>		<b>232.683</b>	<b>133.615</b>	<b>22</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>		<b>292.953</b>	<b>133.615</b>	<b>57</b>

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA  
SUBSETOR E2 - TPCL 2012 ajustado**

			área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	1	RHBP	0	0	0
	2	RHMP	0	0	0
	3	RHAP	0	0	0
	14	RVBP	0	0	0
	4	RVMP	0	0	0
	5	RVAP	0	0	0
<b>TOT RESIDENCIAL</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	6	CSH	155.205	35.229	15
	7	CSV	14.590	22.931	7
	8	INDUSTRIAL	55.024	51.095	15
	9	ARM.DEP.	14.785	11.860	3
	10	ESPECIAL	3.582	5.123	1
	11	ESCOLA	0	0	0
	12	COLETIVO	3.904	1.897	2
	15	GARAGENS	0	0	0
99	OUTROS	25.393	15.258	4	
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>			<b>272.483</b>	<b>143.393</b>	<b>47</b>
<b>TOTAL 1</b>			<b>272.483</b>	<b>143.393</b>	<b>47</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>			<b>33.070</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>			<b>305.553</b>	<b>143.393</b>	<b>59</b>

**Tabelas 3.1.2.5.6- Setor E**

Subsetor E2 - usos residenciais e não residenciais por área construída - 2002



Subsetor E2 - distribuição de usos por área construída - 2002

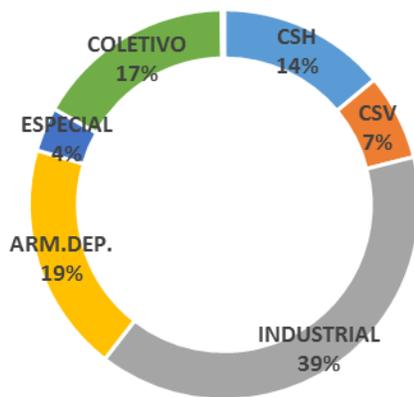
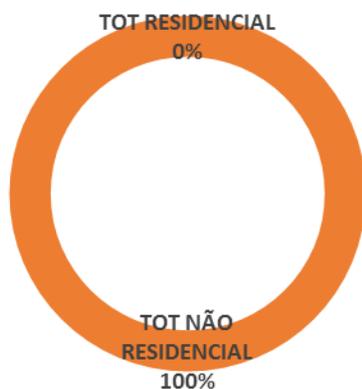


Gráfico 3.1.2.5.9- Setor E

Subsetor E2 - uso residencial e não residencial por área construída - 2012



Subsetor E2 - distribuição de usos por área construída - 2012 - ajustado

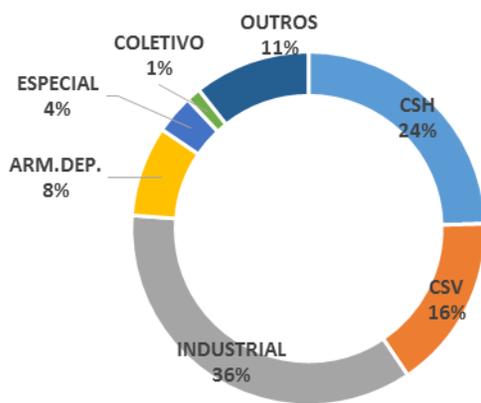
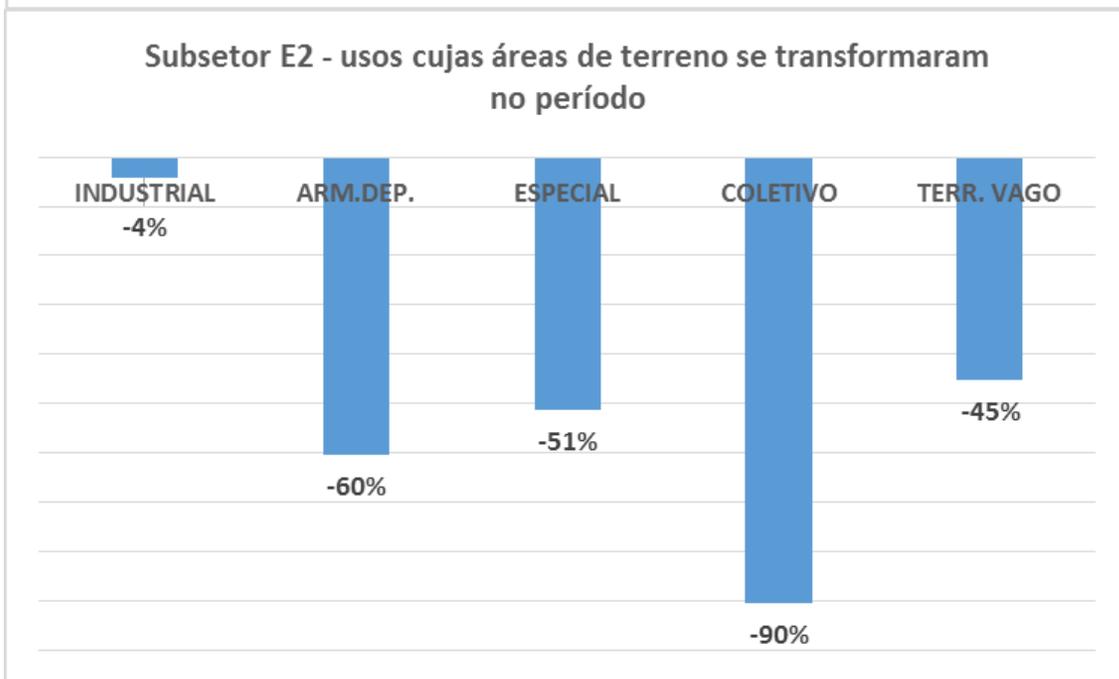
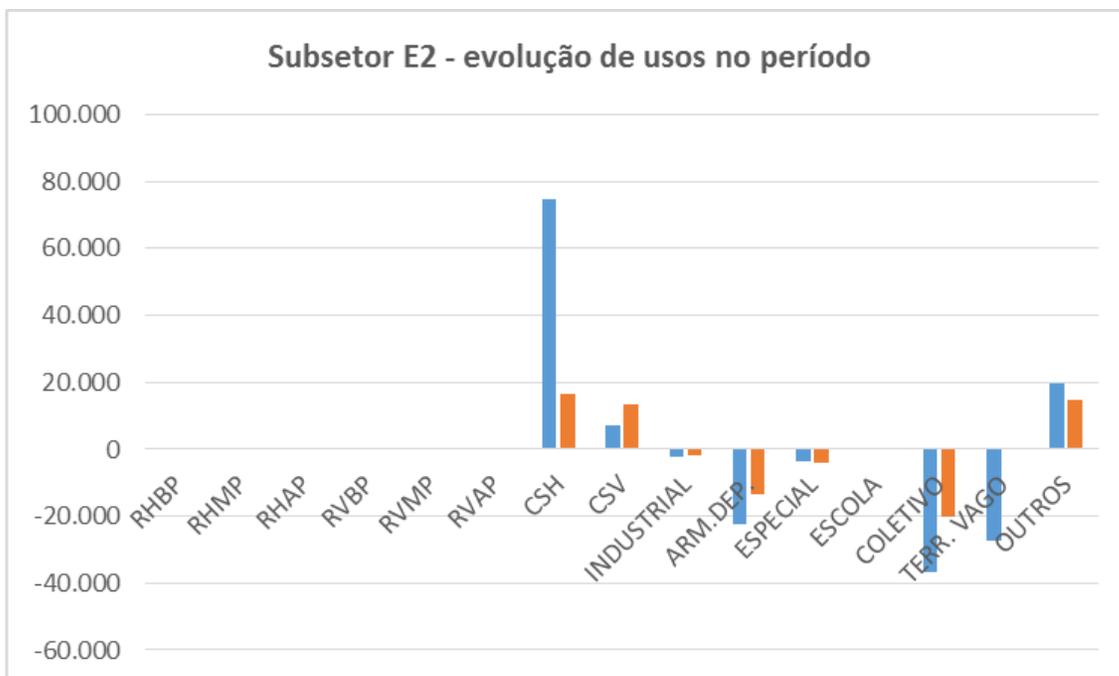


Gráfico 3.1.2.5.10- Setor E



Gr

Gráfico 3.1.2.5.11- Setor E

As estimativas de áreas renováveis e terrenos necessários para consumir os estoques deste subsetor são as seguintes:

SETOR E - Subsetor E2		graus de renovação			baixo	médio	alto
					5%	35%	65%
condições de renovação							
uso	aterr	CA	área média lote	índice transform.	grau adotado	área renovável	
RHBP	0	-	-	-	-	0	
RHMP	0	-	-	-	-	0	
RHAP	0	-	-	-	-	0	
RVBP	0	-	-	-	0%	0	
RVMP	0	-	-	-	0%	0	
RVAP	0	-	-	-	0%	0	
CSH	155.205	SIM	SIM	SIM	65%	100.883	
CSV	14.590	NÃO	SIM	SIM	0%	0	
INDUSTRIAL	58.901	SIM	SIM	SIM	65%	38.286	
ARM.DEP.	12.715	SIM	SIM	NÃO	35%	4.450	
ESPECIAL	3.582	NÃO	SIM	SIM	35%	1.254	
ESCOLA	0	-	-	-	5%	0	
COLETIVO	3.904	SIM	SIM	NÃO	35%	1.366	
GARAGENS	0	NÃO	SIM	SIM	35%	0	
OUTROS	25.393	SIM	SIM	NÃO	35%	8.888	
TERRENO VAGO	33.070	SIM	SIM	SIM	65%	21.496	
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>307.360</b>				<b>ÁREA RENOVÁVEL</b>	<b>176.622</b>	
	<b>100%</b>					<b>57%</b>	

os usos verticais foram considerados, por princípio, não renováveis

**Tabelas 3.1.2.5.7- Setor E**

### Subsetor E2 - CENÁRIOS DE RENOVAÇÃO

estoque resid	220.000
estoque NR	80.000
<b>estoque total</b>	<b>300.000</b>

área total	307.360
área renovável	176.622
CA básico	1

área de terreno necessária para consumir estoque	CA utilizado	4	resid.	73.333
			não resid.	26.667
			<b>total</b>	<b>100.000</b>
	3	resid.	110.000	
		não resid	40.000	
		<b>total</b>	<b>150.000</b>	
	2	resid.	220.000	
		não resid.	80.000	
		<b>total</b>	<b>300.000</b>	

Tabelas 3.1.2.5.8 - Setor E

### SÍNTESE DOS ASPECTOS RELEVANTES

- **Subsetor E1**
- **Residencial: 50.000 m<sup>2</sup>**
- **Não Residencial: 50.000 m<sup>2</sup>**
- **Subsolo: no máximo um**
- **Subsetor E2**
- **Residencial: 220.000 m<sup>2</sup>**
- **Não Residencial: 80.000 m<sup>2</sup>**
- **Subsolo: no máximo dois**
- **Fator de conversão de Cepac: 1 Cepac equivale a 1,0 m<sup>2</sup> de área adicional de construção**

- **Há melhoramentos urbanos previstos para o local. Os imóveis ou as áreas dos imóveis sujeitos a desapropriação ou cujas áreas podem ser doadas estão indicados no mapa de melhoramentos urbanos anexo à lei 15.893/13.**
- **Há prazo estabelecido em lei para que os proprietários de terrenos no subsetor E2 implementem o reparcelamento da gleba.**

### **3.1.2.6 Setor F**

Juntamente com o Setor E compõe a área central da operação urbana e apresenta problemas semelhantes no que se refere à microacessibilidade. Está subdividido em dois Subsetores:

- a) O Subsetor F1 se situa entre a Av. Marquês de São Vicente e a Av. Presidente Castelo Branco. As quadras e lotes, oriundos de parcelamento para uso industrial, são de grandes dimensões e o sistema viário, embora com pouca cobertura, apresenta dimensões generosas.

A atividade industrial também está presente embora existam imóveis onde esse uso foi substituído por edifícios para guarda de bens e valores, materiais de construção e concessionárias de veículos. O uso residencial é praticamente ausente e as poucas transformações nos últimos dez anos se concentram ao longo da Av. Ordem e Progresso que passou a receber hotéis e empreendimentos residenciais.

- b) O Subsetor F2 é vizinho ao Subsetor E2 (Gleba Pompéia) e o sistema viário proposto para ambos os setores teve por objetivo integrá-los conformando uma grande porção na qual não mais se distinguirá o contorno das grandes glebas e sim uma malha de vias coletoras e locais. Comportará uma das vias coletoras que estrutura essa porção central, responsável por melhorar a conexão entre as proximidades das ferrovias (Av. Gustavo W. Borghoff) e Av. Presidente Castelo Branco. A malha de vias romperá as grandes quadras facilitando a circulação de veículos e pedestres. A área é conhecida por Parque Industrial Tomás Edson e ainda abriga indústrias em atividade.



Figura 3.1.2.6.1 - Setor F –limites do setor e subsetores

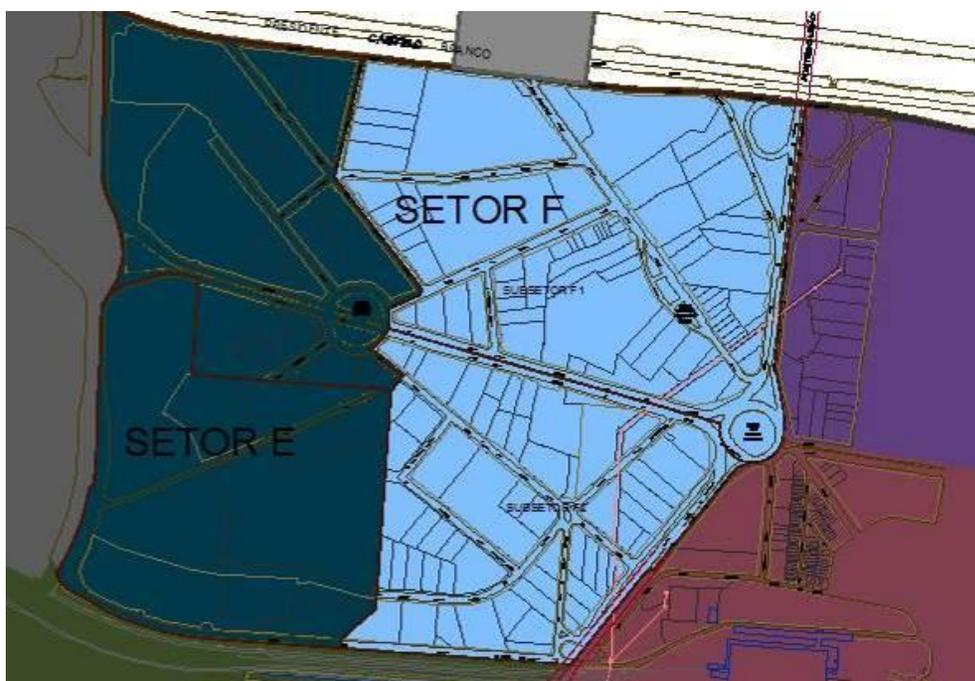


Figura 3.1.2.6.2 - Setor F – Estrutura fundiária

A maior permeabilidade proporcionada pela abertura de vias aliada à proximidade com a estação intermodal da Barra Funda e com a futura estação Água Branca, prevista na implantação da linha 06 – Laranja deverá melhorar substancialmente as condições de mobilidade e acessibilidade deste setor.

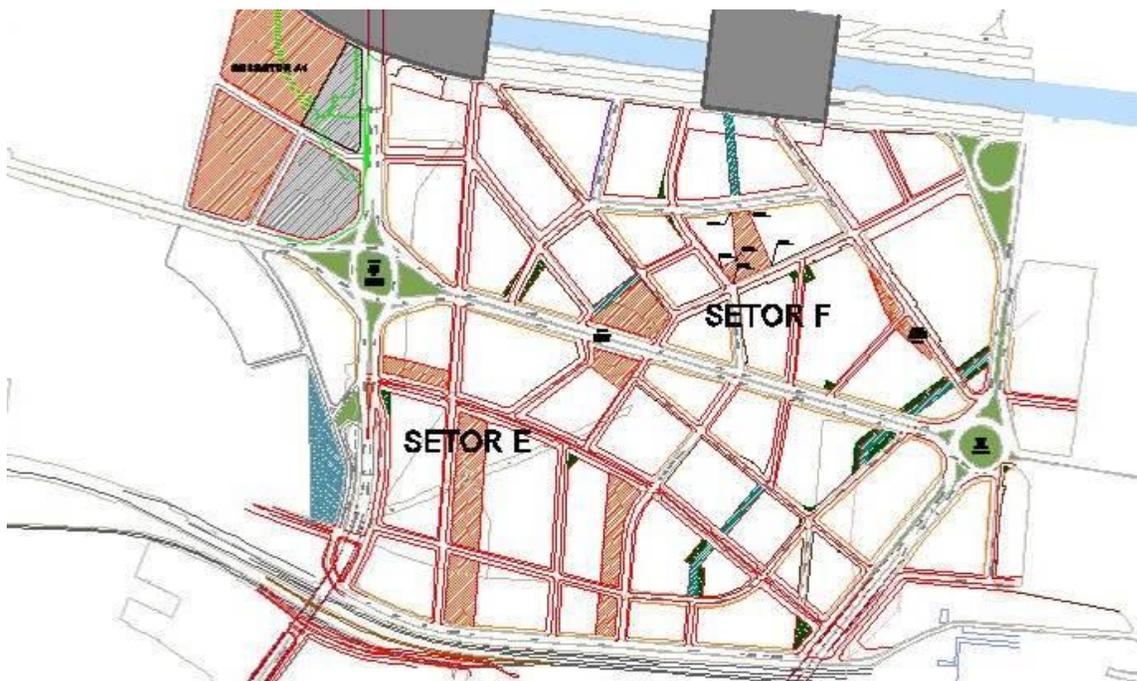


Figura 3.1.2.6.3 - Setor F – Melhoramentos previstos

**Figura 3.1.2.6.3 - Setor F – Estrutura fundiária**

A abertura de sistema viário coletor e local, promovendo maior permeabilidade das quadras é a principal ação prevista. Áreas verdes de pequeno porte também estão indicadas no plano de melhoramentos.

A dinâmica de alterações no uso do solo no período 2002-2012 é ilustrada pelas tabelas e gráficos a seguir.

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA  
SETOR F - 2002**

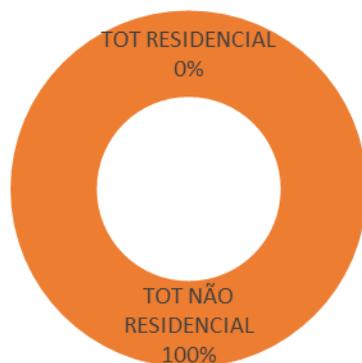
		área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	RHBP	0	0	0
	RHMP	0	0	0
	RHAP	0	0	0
	RVBP	0	0	0
	RVMP	0	0	0
	RVAP	0	0	0
<b>TOT RESIDENCIAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	CSH	87.531	51.186	29
	CSV	25.682	36.090	6
	INDUSTRIAL	175.982	153.827	29
	ARM.DEP.	70.932	45.211	25
	ESPECIAL	9.293	10.780	2
	ESCOLA	0	0	0
	COLETIVO	25.601	6.520	2
	GARAGENS	0	0	0
	OUTROS	2.100	2.400	1
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>		<b>397.121</b>	<b>306.014</b>	<b>94</b>
<b>TOTAL 1</b>		<b>397.121</b>	<b>306.014</b>	<b>94</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>		<b>20.882</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>		<b>418.003</b>	<b>306.014</b>	<b>107</b>

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA  
SETOR F - TPCL 2012 ajustado**

		área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	1 RHBP	0	0	0
	2 RHMP	0	0	0
	3 RHAP	0	0	0
	14 RVBP	0	0	0
	4 RVMP	5.473	38.311	0
5 RVAP	0	0	0	
<b>TOT RESIDENCIAL</b>		<b>5.473</b>	<b>38.311</b>	<b>0</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	6 CSH	104.976	58.435	30
	7 CSV	98.145	392.198	8
	8 INDUSTRIAL	106.634	101.910	27
	9 ARM.DEP.	67.474	59.102	24
	10 ESPECIAL	9.293	10.780	2
	11 ESCOLA	0	0	0
	12 COLETIVO	1.440	1.808	1
	15 GARAGENS	0	0	0
	99 OUTROS	7.434	5.373	1
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>		<b>395.396</b>	<b>629.607</b>	<b>93</b>
<b>TOTAL 1</b>		<b>400.869</b>	<b>667.918</b>	<b>93</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>		<b>8.564</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>		<b>409.433</b>	<b>667.918</b>	<b>103</b>

**Tabela 3.1.2.6.1 - Setor F**

Setor F: usos residenciais e não residenciais por área construída - 2002



Setor F: distribuição de usos por área construída - 2002

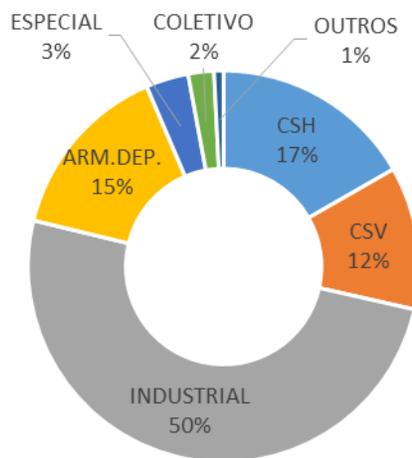
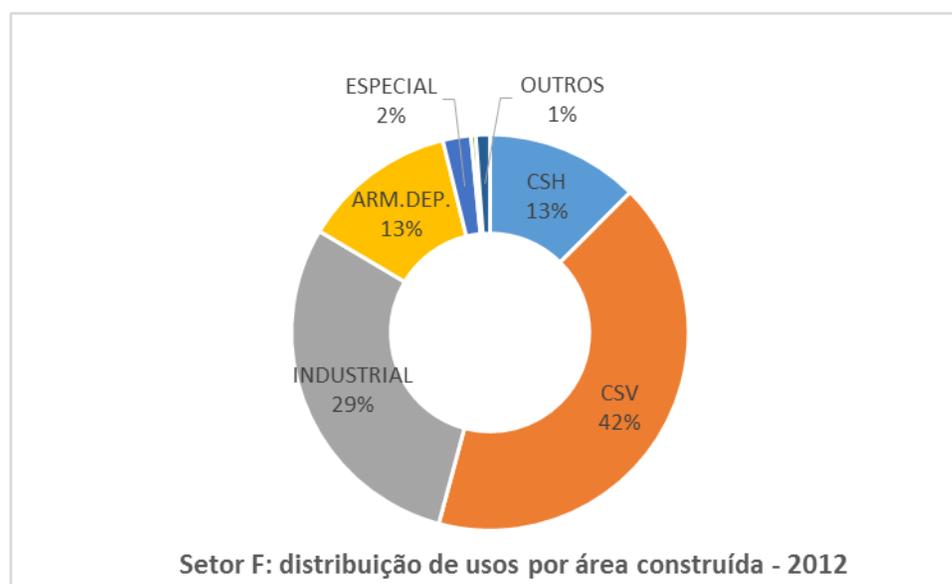
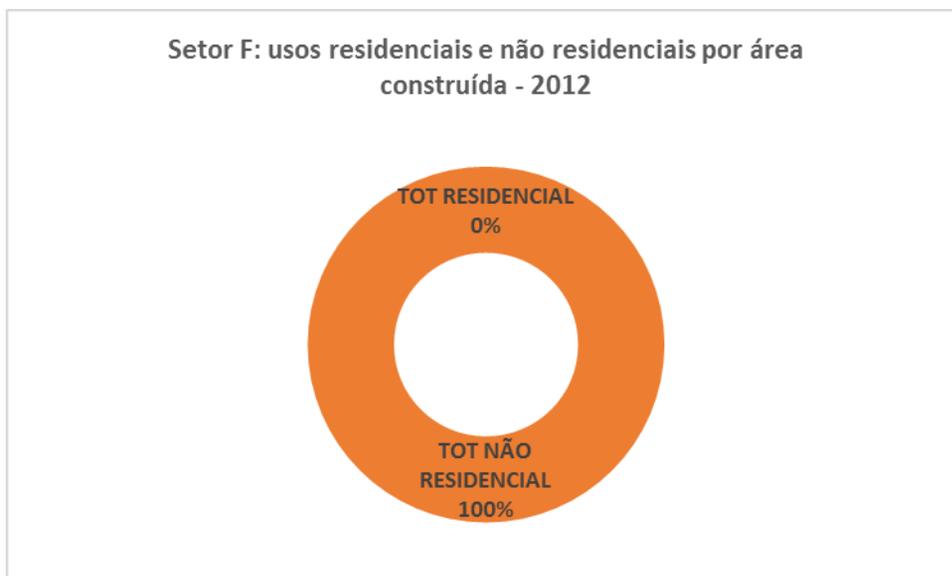


Gráfico 3.1.2.6.1 – Setor F



**Gráfico 3.1.2.6.2 – Setor F**

As alterações de usos verificadas no período 2002-2012 para o Setor F como um todo são ilustradas nos gráficos a seguir.

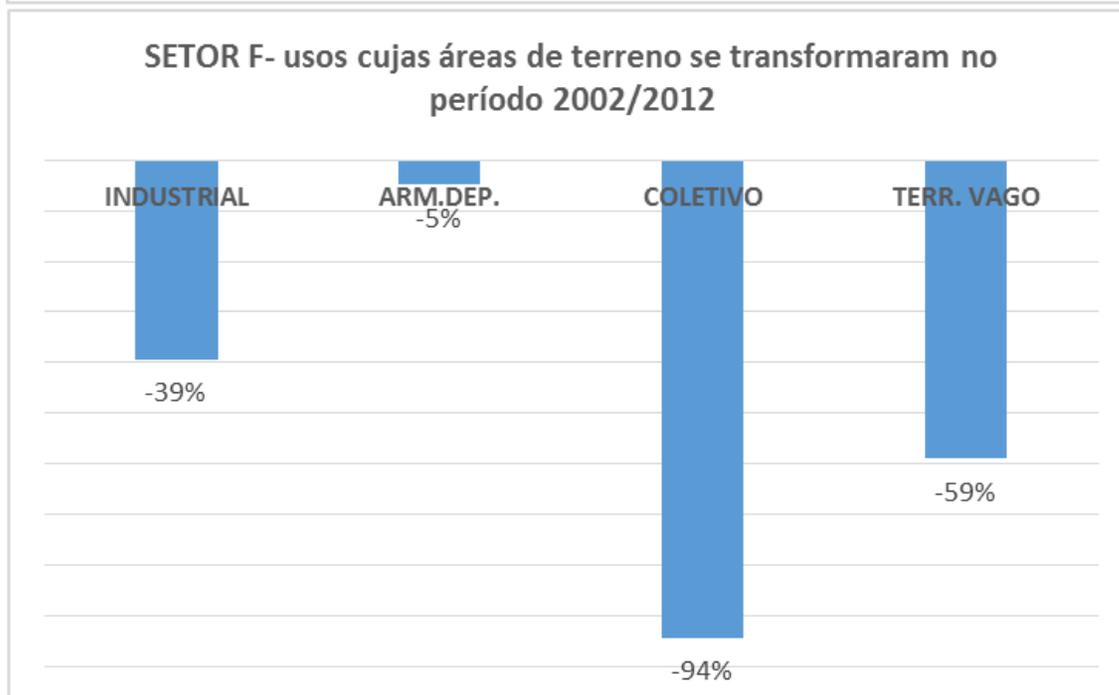
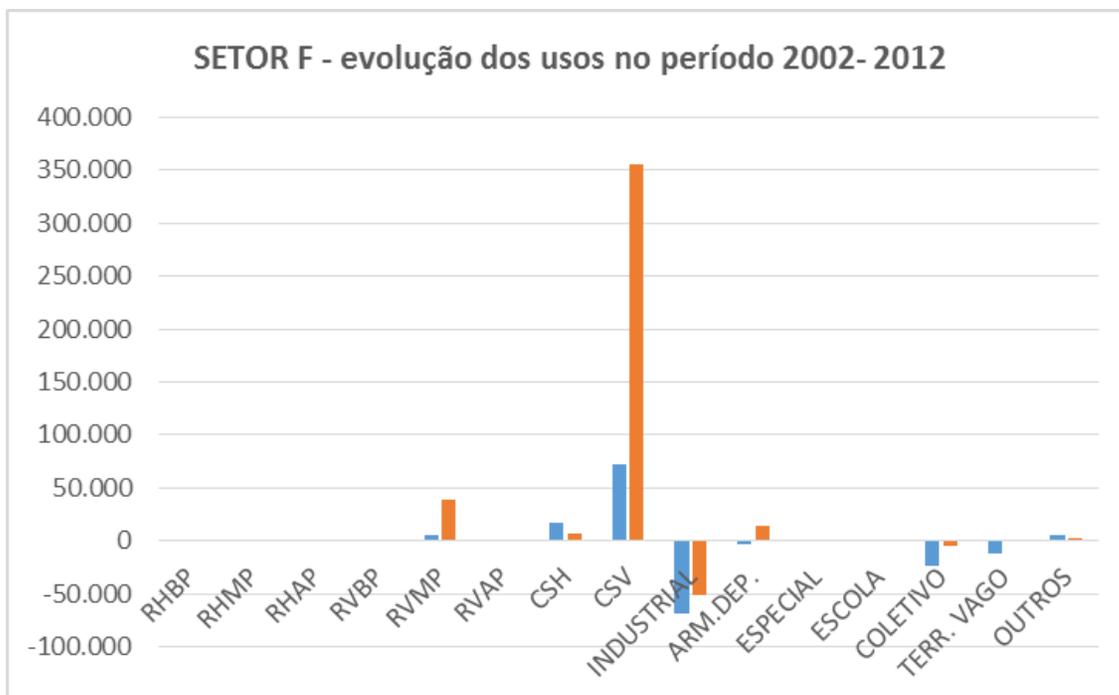


Gráfico 3.1.2.6.3 – Setor F

A estimativa de áreas renováveis e as áreas de terreno necessárias ao consumo do estoque são as seguintes:

SETOR F	graus de renovação			baixo	médio	alto
				5%	35%	65%
condições de renovação						
uso	aterr	CA	área média lote	índice transform.	grau adotado	área renovável
RHBP	0	-	-	-	-	0
RHMP	0	-	-	-	-	0
RHAP	0	-	-	-	-	0
RVBP	0	-	-	-	0%	0
RVMP	5.473	-	-	-	0%	0
RVAP	0	-	-	-	0%	0
CSH	104.976	SIM	SIM	SIM	65%	68.234
CSV	98.145	NÃO	SIM	SIM	0%	0
INDUSTRIAL	106.634	SIM	SIM	SIM	65%	69.312
ARM.DEP.	67.474	SIM	SIM	SIM	65%	43.858
ESPECIAL	9.293	NÃO	SIM	SIM	35%	3.253
ESCOLA	0	-	-	-	-	0
COLETIVO	1.440	NÃO	SIM	NÃO	5%	0
GARAGENS	0	NÃO	SIM	SIM	35%	0
OUTROS	7.434	SIM	SIM	SIM	65%	4.832
TERRENO VAGO	7.606	SIM	SIM	NÃO	35%	2.662
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>408.475</b>				<b>ÁREA RENOVÁVEL</b>	<b>192.151</b>
	<b>100%</b>					<b>47%</b>

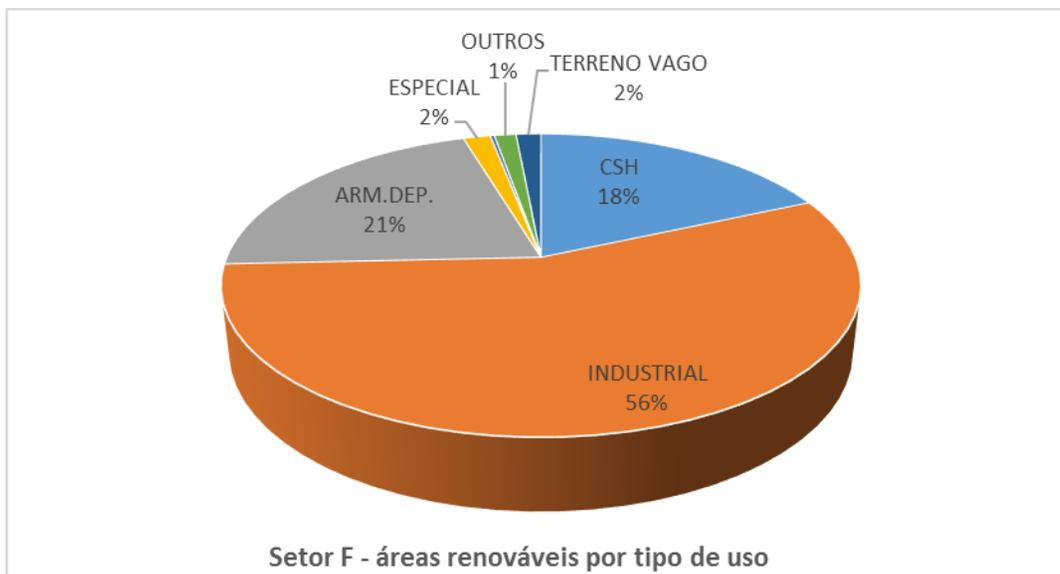


Gráfico 3.1.2.6.4 – Setor F

**SETOR F**

estoque resid	260.000
estoque NR	70.000
<b>estoque total</b>	<b>330.000</b>
área total	408.475
área renovável	192.151
CA básico	1

área de terreno necessária para consumir estoque	CA utilizado	4	resid.	86.667
			não resid.	23.333
		<b>total</b>	<b>110.000</b>	
	3	resid.	130.000	
		não resid	35.000	
		<b>total</b>	<b>165.000</b>	
2	resid.	260.000		
	não resid.	70.000		
	<b>total</b>	<b>330.000</b>		

Tabela 3.1.2.6.5 – Setor F

a) Os resultados das análises para o subsetor F1 são:

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA  
SUBSETOR F1 - 2002**

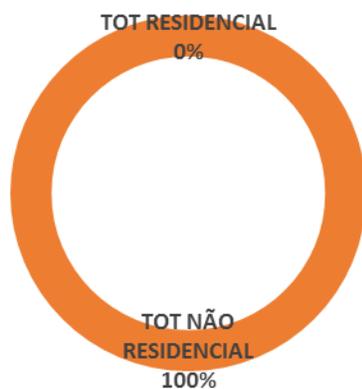
		área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	RHBP	0	0	0
	RHMP	0	0	0
	RHAP	0	0	0
	RVBP	0	0	0
	RVMP	0	0	0
	RVAP	0	0	0
	<b>TOT RESIDENCIAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	CSH	47.734	31.021	18
	CSV	15.064	16.626	3
	INDUSTRIAL	145.978	124.985	23
	ARM.DEP.	50.990	34.342	19
	ESPECIAL	3.000	3.338	1
	ESCOLA	0	0	0
	COLETIVO	24.161	6.520	2
	GARAGENS	0	0	0
	OUTROS	0	0	0
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>		<b>286.927</b>	<b>216.832</b>	<b>66</b>
<b>TOTAL 1</b>		<b>286.927</b>	<b>216.832</b>	<b>66</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>		<b>11.304</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>		<b>298.231</b>	<b>216.832</b>	<b>73</b>

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA  
SUBSETOR F1 - TPCL 2012**

			área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	1	RHBP	0	0	0
	2	RHMP	0	0	0
	3	RHAP	0	0	0
	14	RVBP	0	0	0
	4	RVMP	0	0	0
	5	RVAP	0	0	0
<b>TOT RESIDENCIAL</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	6	CSH	73.219	43.526	19
	7	CSV	14.622	16.316	5
	8	INDUSTRIAL	134.894	120.668	19
	9	ARM.DEP.	69.329	50.011	20
	10	ESPECIAL	3.000	3.338	1
	11	ESCOLA	0	0	0
	12	COLETIVO	0	0	0
	15	GARAGENS	0	0	0
	99	OUTROS	0	0	0
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>			<b>295.064</b>	<b>233.859</b>	<b>64</b>
<b>TOTAL 1</b>			<b>295.064</b>	<b>233.859</b>	<b>64</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>			<b>4.587</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>			<b>299.651</b>	<b>233.859</b>	<b>69</b>

**Tabelas 3.1.2.6.6 e 3.1.2.6.7 – Setor F**

Subsetor F1 - usos residenciais e não residenciais por área construída - 2002



Subsetor F1 - usos residenciais e não residenciais por área construída - 2002

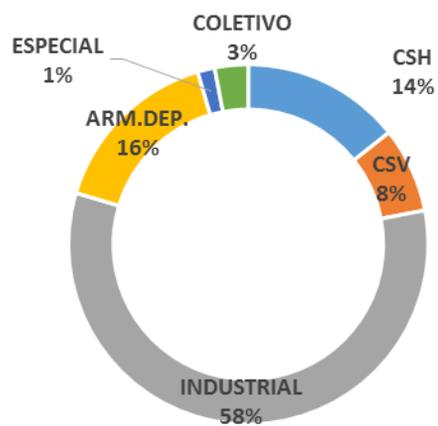


Gráfico 3.1.2.6.5 – Setor F

Subsetor F1 - usos residenciais e não residenciais por área  
construída - 2012



Subsetor F1 - distribuição de usos por área construída - 2012

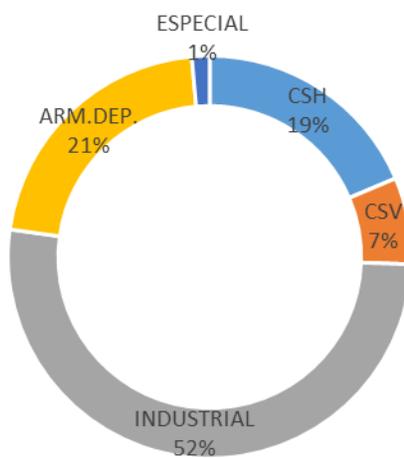
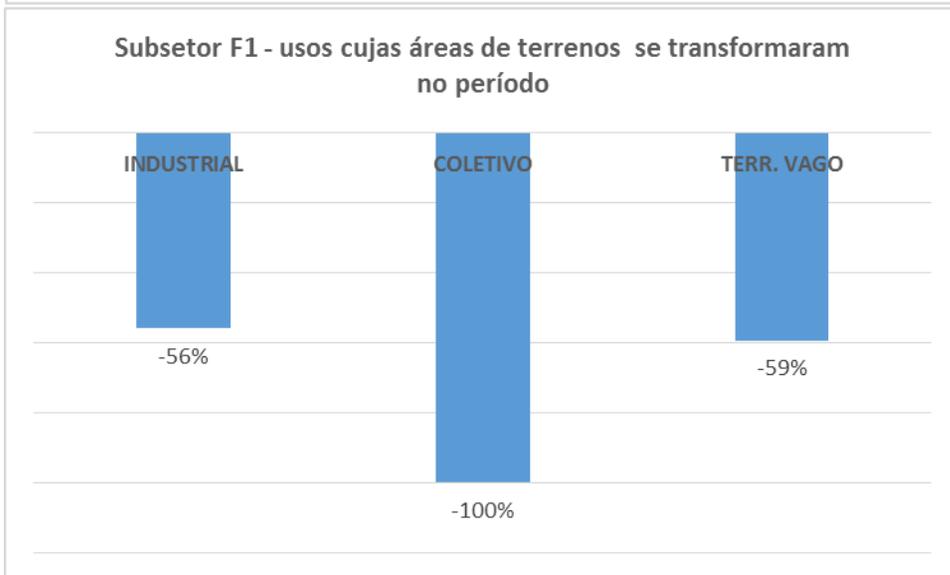
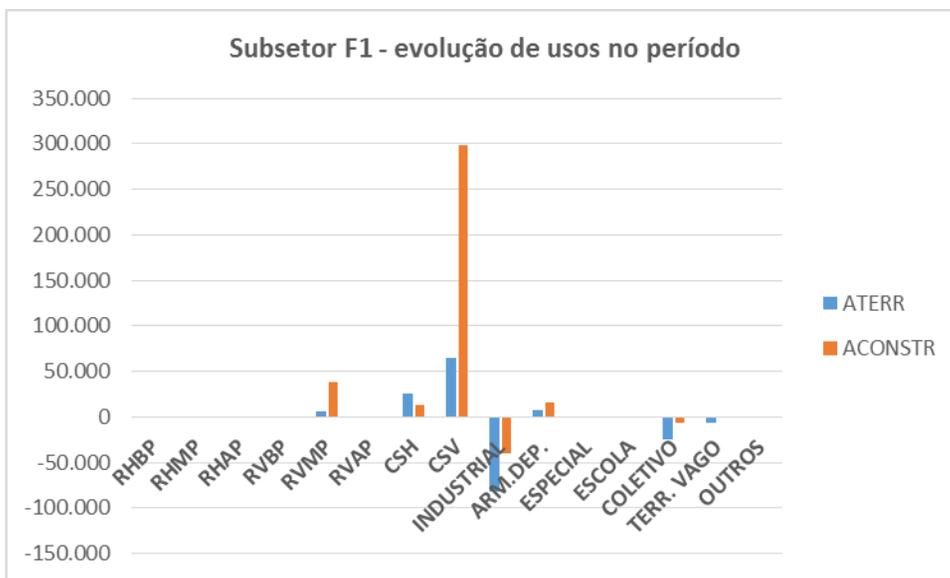


Gráfico 3.1.2.6.6 – Setor F



**Gráfico 3.1.2.6.7 – Setor F**

Subsetor F1		graus de renovação			baixo	médio	alto
					5%	35%	65%
condições de renovação							
uso	aterr	CA	área média lote	índice transform.	grau adotado	área renovável	
RHBP	0	-	-	-	-	0	
RHMP	0	-	-	-	-	0	
RHAP	0	-	-	-	-	0	
RVBP	0	-	-	-	0%	0	
RVMP	5.473	-	-	-	0%	0	
RVAP	0	-	-	-	0%	0	
CSH	73.219	SIM	SIM	SIM	65%	47.592	
CSV	79.570	NÃO	SIM	SIM	0%	0	
INDUSTRIAL	64.473	SIM	SIM	SIM	65%	41.907	
ARM.DEP.	58.383	SIM	SIM	SIM	65%	37.949	
ESPECIAL	3.000	NÃO	SIM	SIM	35%	1.050	
ESCOLA	0	-	-	-	-	0	
COLETIVO	0	SIM	NÃO	NÃO	5%	0	
GARAGENS	0	NÃO	SIM	SIM	35%	0	
OUTROS	0	SIM	NÃO	SIM	35%	0	
TERRENO VAGO	4.587	SIM	SIM	NÃO	35%	1.605	
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>288.705</b>				<b>ÁREA RENOVÁVEL</b>	<b>130.104</b>	
	<b>100%</b>					<b>45%</b>	

Tabela 3.1.2.6.8 – Setor F

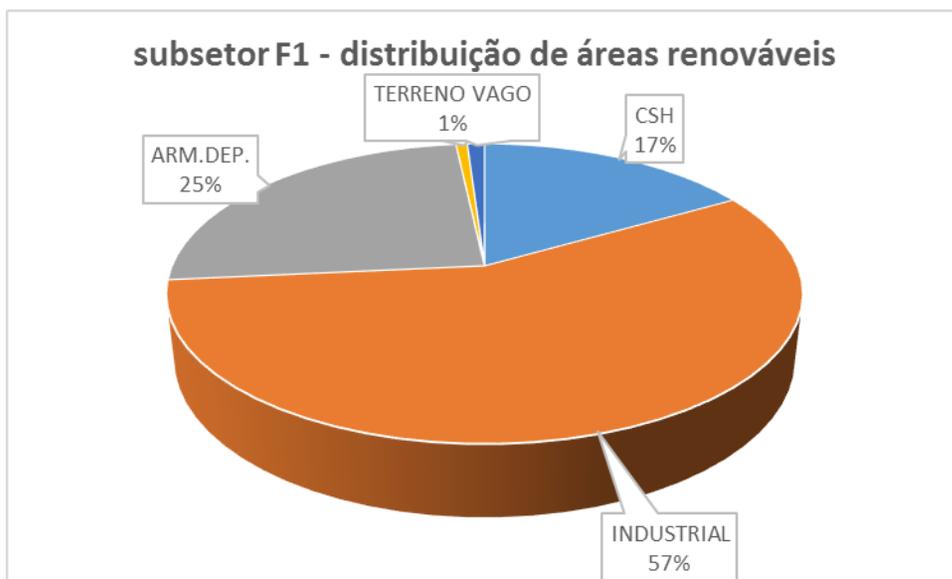


Gráfico 3.1.2.6.8 – Setor F

**Subsetor F1 - CENÁRIOS DE RENOVAÇÃO**

estoque resid	60.000
estoque NR	40.000
<b>estoque total</b>	<b>100.000</b>

área total	288.705
área renovável	130.104
CA básico	1

área de terreno necessária para consumir estoque	CA utilizado	CA 4	
		resid.	total
		20.000	
		13.333	
		<b>33.333</b>	
		30.000	
		20.000	
		<b>50.000</b>	
		60.000	
		40.000	
		<b>100.000</b>	

Tabela 3.1.2.6.9 – Setor F

## b) Subsetor F2

### OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA SUBSETOR F2 - TPCL 2002

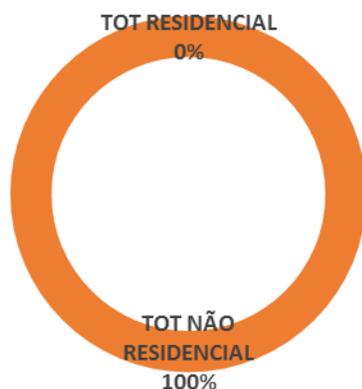
		área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	RHBP	0	0	0
	RHMP	0	0	0
	RHAP	0	0	0
	RVBP	0	0	0
	RVMP	0	0	0
	RVAP	0	0	0
	<b>TOT RESIDENCIAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	CSH	39.797	20.165	11
	CSV	10.618	19.464	3
	INDUSTRIAL	30.004	28.842	6
	ARM.DEP.	19.942	10.869	6
	ESPECIAL	6.293	7.442	1
	ESCOLA	0	0	0
	COLETIVO	1.440	1.808	1
	GARAGENS	0	0	0
	OUTROS	2.100	2.400	1
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>	<b>110.194</b>	<b>90.990</b>	<b>29</b>	
<b>TOTAL 1</b>	<b>110.194</b>	<b>90.990</b>	<b>29</b>	
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>	<b>9.578</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	
<b>TOTALIZAÇÃO</b>	<b>119.772</b>	<b>90.990</b>	<b>36</b>	

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA**  
**SUBSETOR F2 - TPCL 2012 ajustado**

			área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	1	RHBP	0	0	0
	2	RHMP	0	0	0
	3	RHAP	0	0	0
	14	RVBP	0	0	0
	4	RVMP	0	0	0
	5	RVAP	0	0	0
<b>TOT RESIDENCIAL</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	6	CSH	39.714	21.275	11
	7	CSV	10.618	20.305	3
	8	INDUSTRIAL	41.161	37.579	8
	9	ARM.DEP.	9.091	9.091	4
	10	ESPECIAL	6.293	7.442	1
	11	ESCOLA	0	0	0
	12	COLETIVO	1.440	1.808	1
	15	GARAGENS	0	0	0
	99	OUTROS	7.434	5.373	1
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>			<b>115.751</b>	<b>102.873</b>	<b>29</b>
<b>TOTAL 1</b>			<b>115.751</b>	<b>102.873</b>	<b>29</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>			<b>3.977</b>	<b>5.373</b>	<b>6</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>			<b>119.728</b>	<b>108.246</b>	<b>35</b>

**Tabelas 3.1.2.6.10 e 3.1.2.6.11 – Setor F**

Subsetor F2 - usos residenciais e não residenciais por área construída - 2002



Subsetor F2 - distribuição de usos por área construída - 2002

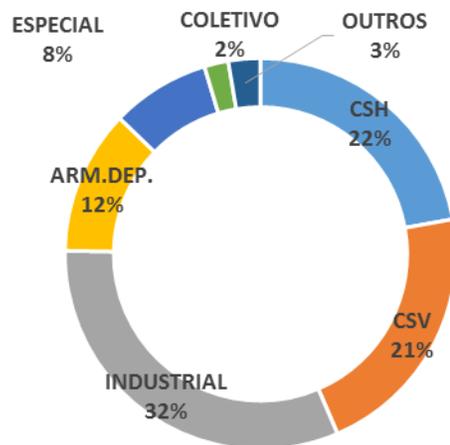
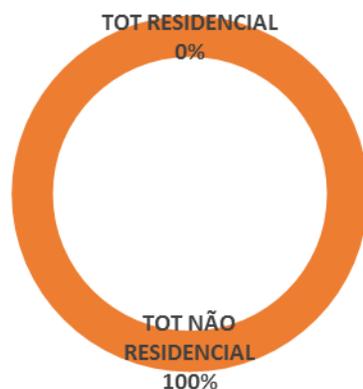


Gráfico 3.1.2.6.9 – Setor F

Subsetor F2 - usos residenciais e não residenciais por área construída - 2012



Subsetor F2 - distribuição de usos por área construída - 2012

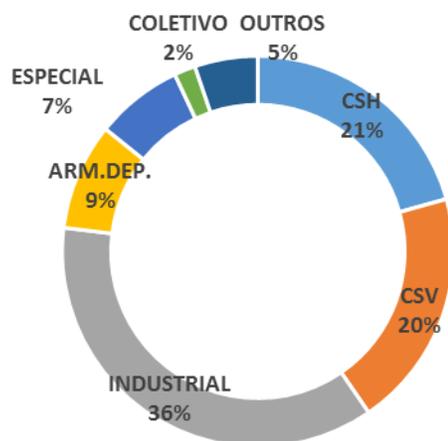


Gráfico 3.1.2.6.10 – Setor F

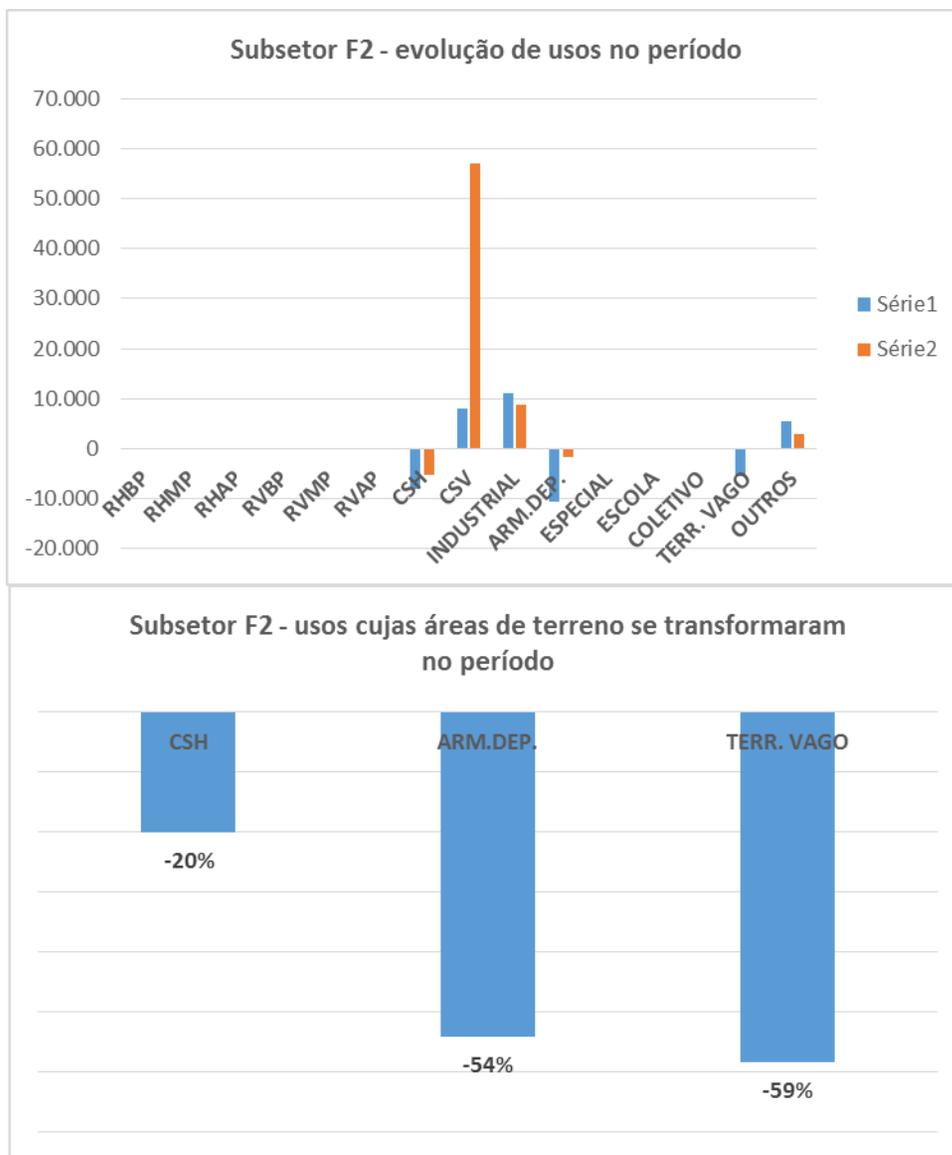


Gráfico 3.1.2.6.11 – Setor F

Subsetor F2		graus de renovação			baixo	médio	alto
					5%	35%	65%
condições de renovação							
uso	aterr	CA	área média lote	índice transform.	grau adotado	área renovável	
RHBP	0	-	-	-	-	0	
RHMP	0	-	-	-	-	0	
RHAP	0	-	-	-	-	0	
RVBP	0	-	-	-	0%	0	
RVMP	0	-	-	-	0%	0	
RVAP	0	-	-	-	0%	0	
CSH	31.757	SIM	SIM	SIM	65%	20.642	
CSV	18.575	NÃO	SIM	SIM	0%	0	
INDUSTRIAL	41.161	SIM	SIM	SIM	65%	26.755	
ARM.DEP.	9.133	SIM	SIM	SIM	65%	5.936	
ESPECIAL	6.293	NÃO	SIM	SIM	35%	2.203	
ESCOLA	0	-	-	-	-	0	
COLETIVO	1.440	SIM	SIM	NÃO	35%	504	
GARAGENS	0	NÃO	SIM	SIM	35%	0	
OUTROS	7.434	SIM	SIM	SIM	65%	4.832	
TERRENO VAGO	3.977	SIM	SIM	NÃO	35%	1.392	
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>119.770</b>				<b>ÁREA RENOVÁVEL</b>	<b>62.264</b>	
	<b>100%</b>					<b>52%</b>	

os usos verticais foram considerados, por princípio, não renováveis

Tabela 3.1.2.6.11 – Setor F

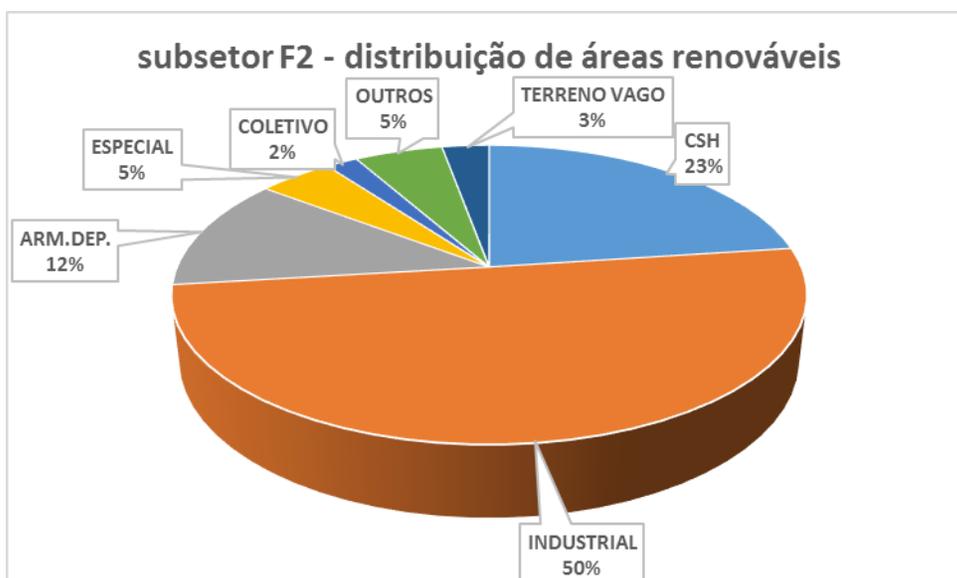


Gráfico 3.1.2.6.12 – Setor F

### Subsector F2 - CENÁRIOS DE RENOVAÇÃO

estoque resid	200.000
estoque NR	30.000
<b>estoque total</b>	<b>230.000</b>

área total	119.770
área renovável	62.264
CA básico	1

área de terreno necessária para consumir estoque	CA utilizado	4	
		resid.	66.667
		não resid.	10.000
		<b>total</b>	<b>76.667</b>
		3	
resid.	100.000		
não resid.	15.000		
<b>total</b>	<b>115.000</b>		
		2	
resid.	200.000		
não resid.	30.000		
<b>total</b>	<b>230.000</b>		

Tabela 3.1.2.6.12– Setor F

## SÍNTESE DOS ASPECTOS RELEVANTES

**Estoque total: 330.000 m<sup>2</sup>**

- **Subsetor F1**
- **Residencial: 60.000 m<sup>2</sup>**
- **Não Residencial: 40.000 m<sup>2</sup>**
- **Estoque total do subsetor: 100.000 m<sup>2</sup>**
- **Subsolo: no máximo um**
- **Subsetor F2**
- **Residencial: 200.000 m<sup>2</sup>**
- **Não Residencial: 30.000 m<sup>2</sup>**
- **Estoque máximo do subsetor: 230.000 m<sup>2</sup>**
- **Subsolo: no máximo dois**
- **Fator de conversão de Cepac: 1 Cepac equivale a 1,0 m<sup>2</sup> de área adicional de construção**
- **Há melhoramentos urbanos previstos para o local. Os imóveis ou as áreas dos imóveis sujeitos a desapropriação ou cujas áreas podem ser doadas estão indicados no mapa de melhoramentos urbanos anexo à lei 15.893/13.**
- **O fato de a área necessária para consumir o estoque do subsetor ser maior do que a área renovável significa que o processo de transformação deste Subsetor pode ser mais lento em função da presença de um maior número de construções com usos consolidados no local, cuja transformação possivelmente demandará o aporte de mais recursos por parte do empreendedor imobiliário para aquisição do terreno.**

### 3.1.2.7 Setor G

Cerca de 40% da área deste Setor é formada por terrenos de propriedade pública onde estão instalados o Fórum Criminal da Barra Funda e a Fábrica de Sonhos (conjunto de edifícios

em construção pela Prefeitura para uso das escolas de samba do carnaval paulistano). O córrego Quirino dos Santos corta o setor desaguando do rio Tietê e foi uma das características marcantes do antigo Play Center – parque de diversões que ocupou a área por mais de três décadas e hoje tem parte de seus terrenos em processo de incorporação imobiliária.



Figura 3.1.2.7.1 - Setor G –limites do setor



Figura 3.1.2.7.2 -Setor G –Estrutura fundiária

A estrutura fundiária é composta por lotes irregulares e de grandes dimensões, com baixa acessibilidade apesar da presença significativa de áreas de propriedade pública.

Bem posicionada, entre as avenidas Marquês de São Vicente e Presidente Castelo Branco e com sistema viário de razoável cobertura na porção oeste, tem se mostrado atrativa para empreendimentos residenciais que nos últimos cinco anos começaram a ser construídos modificando bastante as feições dessa região. Os novos empreendimentos se concentram principalmente ao longo da Av. Ordem e Progresso.

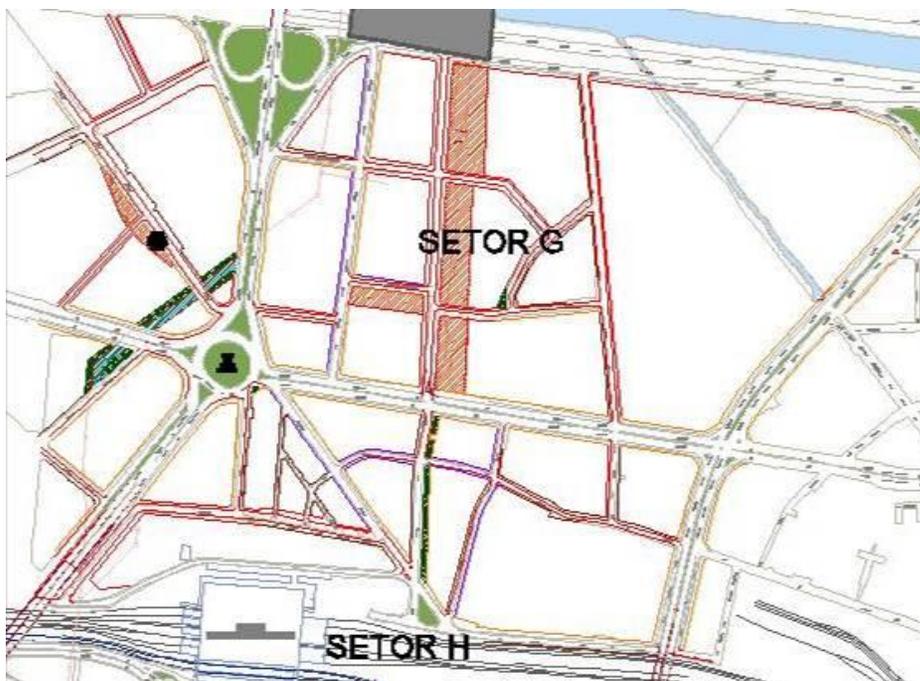


Figura 3.1.2.7.3 - Setor G – Melhoramentos previstos

Com relação ao sistema viário, a extensão da Rua Quirino dos Santos desde a Av. Marquês de São Vicente até a Av. Presidente Castelo Branco é a principal intervenção. Essa extensão, aliada ao alargamento da Rua Quirino dos Santos desde o terminal intermodal da Barra Funda até a Av. Marquês de São Vicente fará dessa via uma das coletoras mais importantes do bairro. O alargamento da Rua Rubens Meirelles tem por objetivo complementar o sistema local. A implantação de um parque linear ao longo do córrego Quirino dos Santos também consta do programa de intervenções e as áreas necessárias para esse conjunto de intervenções se encontram demarcadas. Estão ainda previstas obras de drenagem na bacia do córrego Quirino dos Santos.

A comparação entre as características de uso e ocupação em 2002 e 2012 é feita a seguir.

## OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

### SETOR G

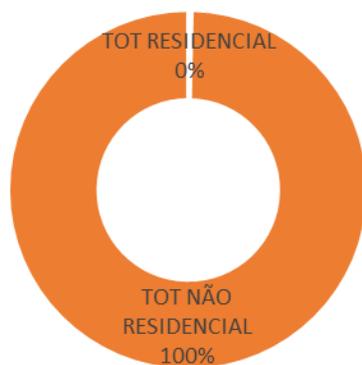
		área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	RHBP	1.340	300	1
	RHMP	250	100	1
	RHAP	0	0	0
	RVBP	0	0	0
	RVMP	0	0	0
	RVAP	0	0	0
	<b>TOT RESIDENCIAL</b>		<b>1.590</b>	<b>400</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	CSH	110.585	55.366	36
	CSV	16.719	15.747	5
	INDUSTRIAL	14.478	17.703	11
	ARM.DEP.	22.478	12.263	13
	ESPECIAL	104.163	6.081	2
	ESCOLA	0	0	0
	COLETIVO	136.137	14.193	7
	GARAGENS	0	0	0
	OUTROS	3.355	3.113	2
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>		<b>407.915</b>	<b>124.466</b>	<b>76</b>
<b>TOTAL 1</b>		<b>409.505</b>	<b>124.866</b>	<b>78</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>		<b>80.493</b>	<b>0</b>	<b>15</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>		<b>489.998</b>	<b>124.866</b>	<b>93</b>

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA**  
**SETOR G - TPCL 2012 ajustado**

			área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	1	RHBP	1.340	300	1
	2	RHMP	250	100	1
	3	RHAP	0	0	0
	14	RVBP	0	0	0
	4	RVMP	0	0	0
	5	RVAP	10.032	79.632	400
<b>TOT RESIDENCIAL</b>			<b>11.622</b>	<b>80.032</b>	<b>402</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	6	CSH	67.212	27.651	33
	7	CSV	54.902	188.115	5
	8	INDUSTRIAL	10.231	11.408	8
	9	ARM.DEP.	18.735	12.268	12
	10	ESPECIAL	97.843	8.798	2
	11	ESCOLA	13.835	29.922	1
	12	COLETIVO	89.667	2.223	4
	15	GARAGENS	0	0	0
	99	OUTROS	6.208	7.782	3
	<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>			<b>358.633</b>	<b>288.167</b>
<b>TOTAL 1</b>			<b>370.255</b>	<b>368.199</b>	<b>470</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>			<b>116.032</b>	<b>0</b>	<b>20</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>			<b>486.287</b>	<b>368.199</b>	<b>490</b>

**Tabela 3.1.2.7.1 – Setor G**

Setor G: usos residenciais e não residenciais por área  
construída - 2002



Setor G: distribuição de usos por área construída - 2002

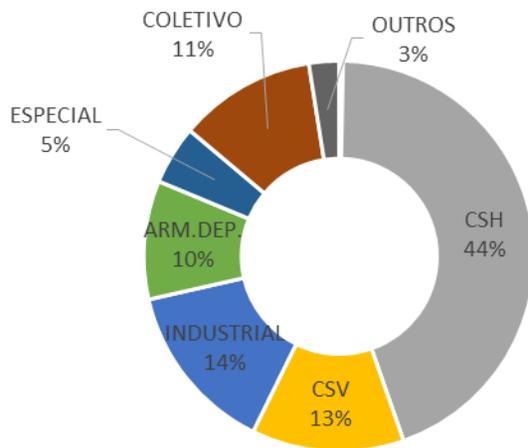
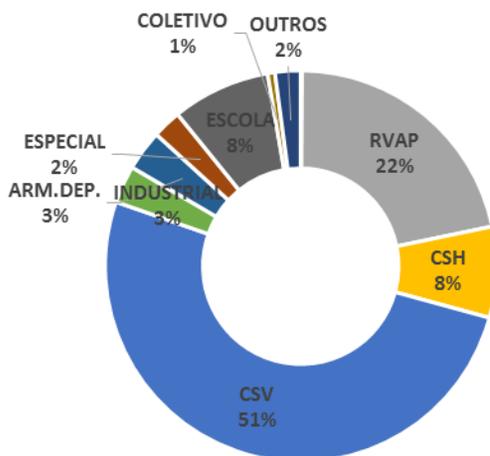
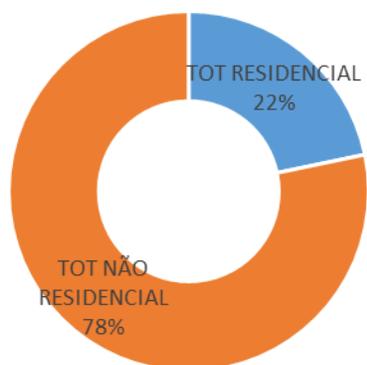


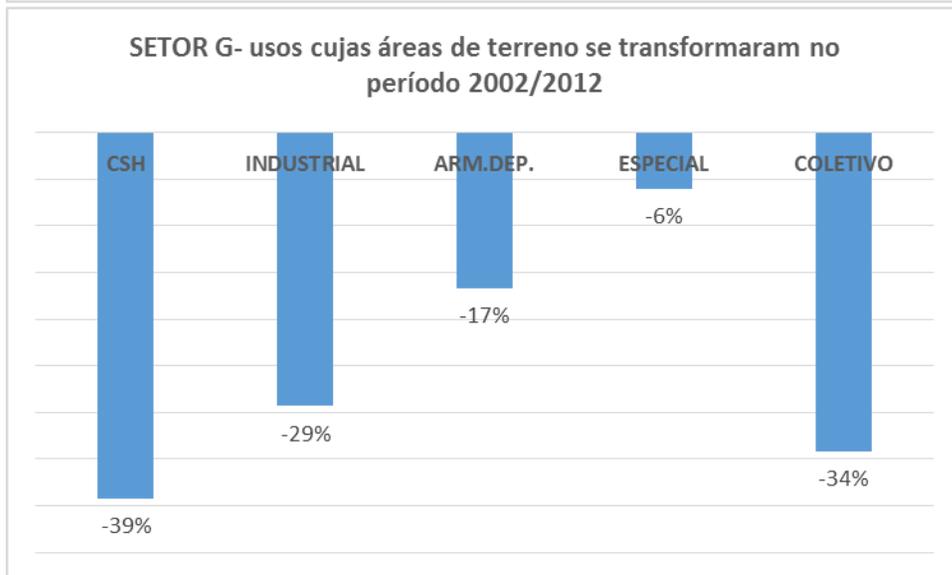
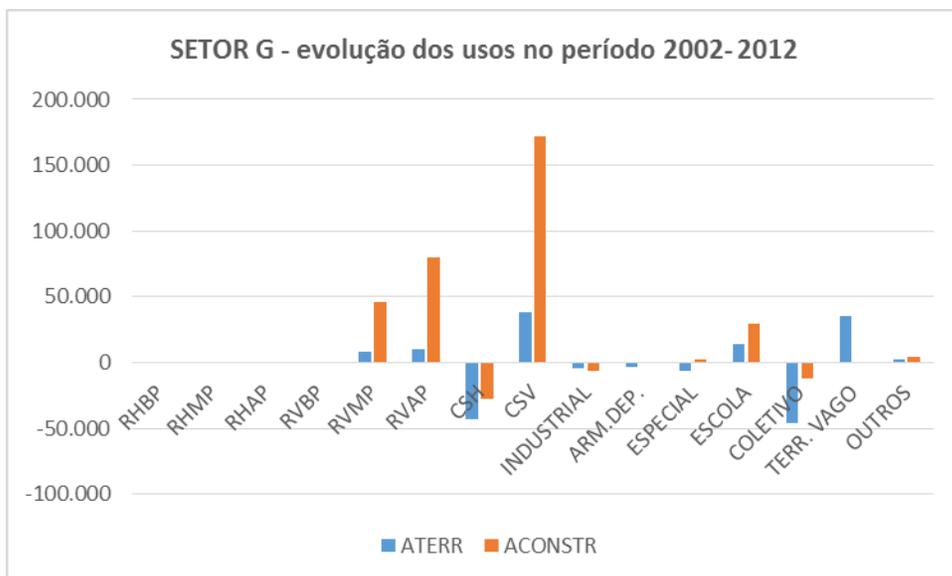
Gráfico 3.1.2.7.1 – Setor G

Setor G: usos residenciais e não residenciais por área construída - 2012



Setor G: distribuição de usos por área construída - 2012

Gráfico 3.1.2.7.2 – Setor G



**Gráfico 3.1.2.7.3 – Setor G**

As tabelas a seguir ilustram as estimativas de áreas renováveis e de área necessária para consumir os estoques.

SETOR G		graus de renovação				
		baixo	médio	alto		
		5%	35%	65%		
condições de renovação						
uso	aterr	CA	área média lote	índice transform.	grau adotado	área renovável
RHBP	1.340	NÃO	SIM	SIM	35%	469
RHMP	250	NÃO	SIM	SIM	35%	0
RHAP	0	NÃO	SIM	SIM	35%	0
RVBP	7.992	-	-	-	-	0
RVMP	0	NÃO	NÃO	SIM	0%	0
RVAP	10.032	SIM	NÃO	SIM	0%	0
CSH	72.662	SIM	SIM	SIM	65%	47.230
CSV	41.460	NÃO	SIM	SIM	0%	0
INDUSTRIAL	11.695	NÃO	SIM	SIM	35%	4.093
ARM.DEP.	18.735	SIM	SIM	SIM	65%	12.178
ESPECIAL	97.843	SIM	SIM	SIM	65%	63.598
ESCOLA	13.835	NÃO	SIM	SIM	35%	4842,25
COLETIVO	100.508	SIM	SIM	SIM	0%	0
GARAGENS	0	-	-	-	-	0
OUTROS	6.208	NÃO	SIM	SIM	35%	2.173
TERRENO VAGO	105.191	SIM	SIM	SIM	65%	68.374
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>487.751</b>				<b>ÁREA RENOVÁVEL</b>	<b>202.957</b>
	<b>100%</b>					<b>42%</b>

\* considerou-se que o uso coletivo neste setor corresponde às áreas do Forum Criminal da Barra Funda, não renovável  
os usos verticais foram considerados, por princípio, não renováveis

**Tabela 3.1.2.7.2 – Setor G**

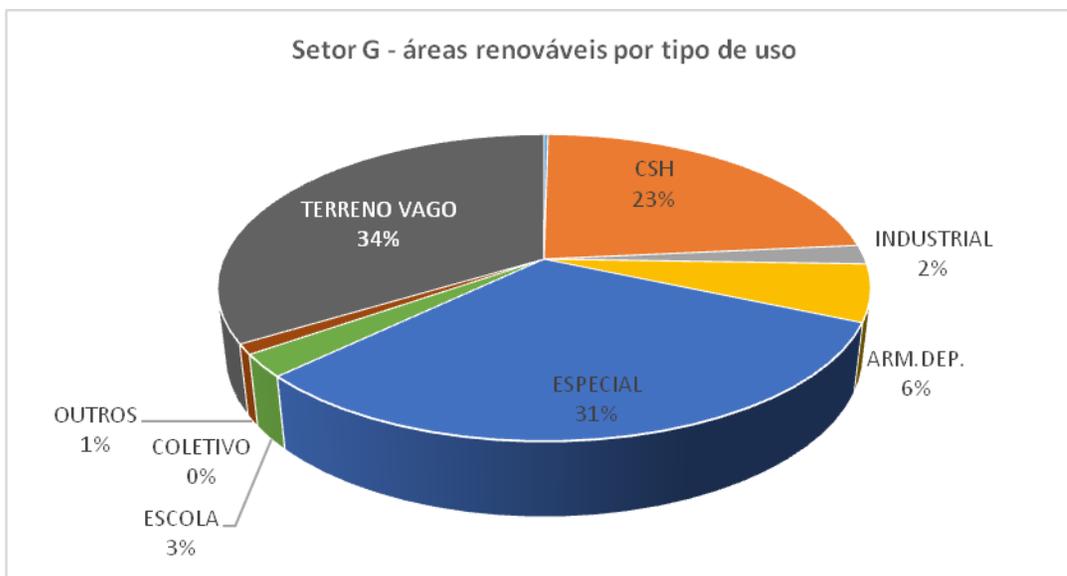


Gráfico 3.1.2.7.4 – Setor G

### SETOR G - CENÁRIOS DE RENOVAÇÃO

estoque resid	175.000
estoque NR	50.000
<b>estoque total</b>	<b>225.000</b>

área total	487.751
área renovável	202.957
CA básico	1

área de terreno necessária para consumir estoque	CA utilizado	resid.		não resid.		total
		resid.	total	não resid.	total	
	4	58.333	75.000	16.667	75.000	75.000
	3	87.500	112.500	25.000	112.500	112.500
	2	175.000	225.000	50.000	225.000	225.000

Tabela 3.1.2.7.3 – Setor G

## **SÍNTESE DOS ASPECTOS RELEVANTES**

- **Estoque total: 225.000 m<sup>2</sup>**
- **Residencial: 175.000 m<sup>2</sup>**
- **Não Residencial: 50.000 m<sup>2</sup>**
- **Fator de conversão de Cepac: 1 Cepac equivale a 1,0 m<sup>2</sup> área adicional de construção**
- **Subsolo: no máximo um**
- **Há melhoramentos urbanos previstos para o local. Os imóveis ou as áreas dos imóveis sujeitos a desapropriação ou cujas áreas podem ser doadas estão indicados no mapa de melhoramentos urbanos anexo à lei 15.893/13.**

### **3.1.2.8 Setor H**

O Setor H corresponde à área envoltória do terminal intermodal da Barra Funda. Dividido pelas linhas metro-ferroviárias apresenta ocupações diferentes ao sul e ao norte dessas linhas. Ao sul, os terrenos de grandes dimensões foram incorporados e hoje abrigam condomínios residenciais e edifícios de universidade localizados entre a Rua Tagipuru e a Av. Auro Soares de Moura Andrade.



Figura 3.1.2.8.1 - Setor H –limites do setor

O coeficiente de aproveitamento básico desses locais ( $CA_{bas} = 2,0$ ) facilitou sua ocupação nos últimos anos principalmente ao sul da ferrovia, mesmo com as restrições existentes na área envoltória do Memorial da América Latina, tombado pelos órgãos de preservação do patrimônio. As quadras localizadas entre a Rua Tagipuru e Av. Francisco Matarazzo também estão sujeitas ao controle dos órgãos de preservação devido à presença de antigas construções, sendo que esse controle se dá principalmente através da altura máxima das edificações.

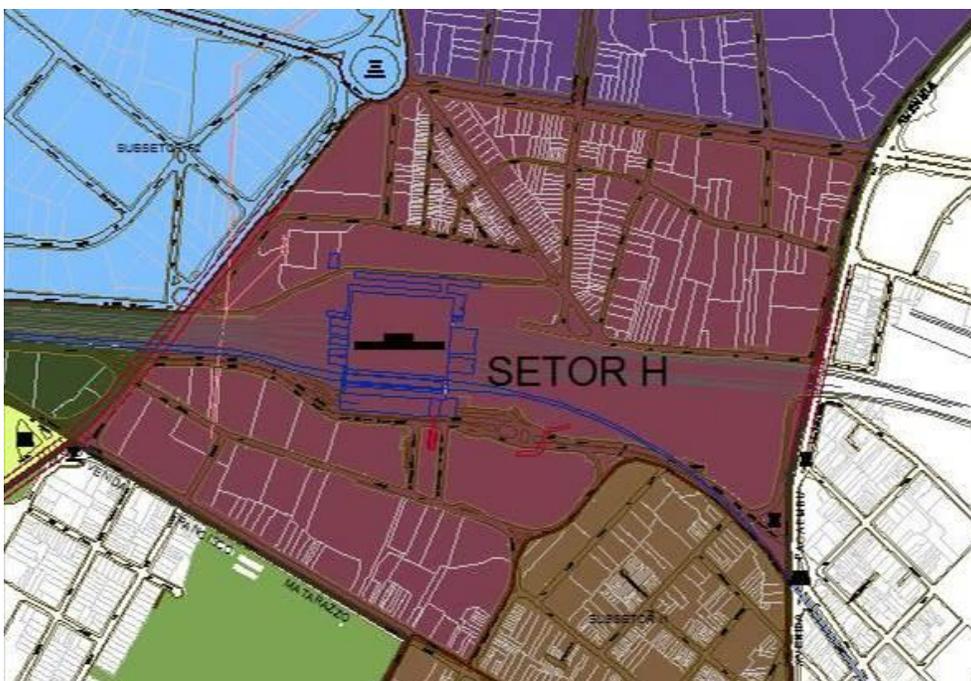


Figura 3.1.2.8.2 - Setor H –Estrutura fundiária

Ao norte da ferrovia a região apresentou alguma dinâmica de desenvolvimento imobiliário a partir do início dos anos 2000, provocada principalmente pela inauguração do Fórum Trabalhista que atraiu uma série de edifícios de serviços correlatos. Quadras de grandes dimensões dificultam a circulação de veículos e pedestres que querem acessar o terminal intermodal e o bairro de Perdizes, provocando congestionamentos frequentes.

O sistema viário acanhado para o intenso fluxo de automóveis e ônibus que demandam o terminal Barra Funda, no entanto, fez desqualificar os imóveis próximos. A estrutura fundiária ao norte da ferrovia é formada por lotes de pequenas dimensões, remanescentes da ocupação residencial ligada à implantação da ferrovia. Há, no entanto quadras de grandes dimensões que abrigam sedes de empresas como a TV Record. O coeficiente básico 2,0 favorece a transformação da região.



Figura 3.1.2.8.3 - Setor H – Melhoramentos previstos

As intervenções programadas dizem respeito principalmente ao alargamento das vias existentes. Os principais são o alargamento da Rua Bento Teobaldo Ferraz que circunda o terminal intermodal e que, pelo porte, poderá provocar o rearranjo fundiário dos lotes adjacentes. O alargamento do trecho existente da Rua Quirino dos Santos – com faixa verde associada ao parque linear a ser implantado ao longo do córrego, e a extensão dessa Rua até a Av. Presidente Castelo Branco deverá melhorar as condições de circulação no setor. Obras de drenagem na bacia do córrego Quirino dos Santos também fazem parte do programa de investimentos da operação urbana.

As características de uso e ocupação e as alterações correspondentes ao período 2002-2012 estão ilustradas a seguir.

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA  
SETOR H**

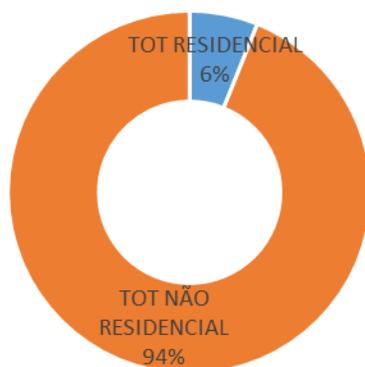
		área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	RHBP	3.018	1.703	23
	RHMP	19.854	16.399	133
	RHAP	2.467	1.879	8
	RVBP	0	0	0
	RVMP	1.386	1.790	1
	RVAP	538	700	1
<b>TOT RESIDENCIAL</b>		<b>27.263</b>	<b>22.471</b>	<b>166</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	CSH	117.036	88.925	121
	CSV	45.407	98.170	227
	INDUSTRIAL	57.645	79.477	36
	ARM.DEP.	42.711	32.402	22
	ESPECIAL	146.114	40.458	6
	ESCOLA	0	0	0
	COLETIVO	2.499	5.901	2
	GARAGENS	2.677	871	2
	OUTROS	355	329	2
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>		<b>414.444</b>	<b>346.533</b>	<b>418</b>
<b>TOTAL 1</b>		<b>441.707</b>	<b>369.004</b>	<b>584</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>		<b>117.928</b>	<b>0</b>	<b>49</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>		<b>559.635</b>	<b>369.004</b>	<b>633</b>

**SETOR H - TPCL 2012 ajustado**

		área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	1 RHBP	2.460	1.550	21
	2 RHMP	18.081	15.522	124
	3 RHAP	1.440	1.031	4
	14 RVBP	0	0	0
	4 RVMP	0	0	0
	5 RVAP	538	700	1
<b>TOT RESIDENCIAL</b>		<b>22.519</b>	<b>18.803</b>	<b>150</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	6 CSH	100.822	103.312	145
	7 CSV	52.794	237.184	1.201
	8 INDUSTRIAL	19.948	19.931	22
	9 ARM.DEP.	25.624	18.716	16
	10 ESPECIAL	60.780	133.380	8
	11 ESCOLA	36.534	176.950	3
	12 COLETIVO	34.212	14.524	4
	15 GARAGENS	17.161	1.146	4
	99 OUTROS	11.536	11.282	18
	<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>		<b>359.411</b>	<b>716.425</b>
<b>TOTAL 1</b>		<b>381.930</b>	<b>735.228</b>	<b>1.571</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>		<b>27.950</b>	<b>0</b>	<b>26</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>		<b>409.880</b>	<b>735.228</b>	<b>1.597</b>

**Tabela 3.1.2.8.1 - Setor H**

Setor H: usos residenciais e não residenciais por área construída - 2002



Setor H: distribuição de usos por área construída - 2002

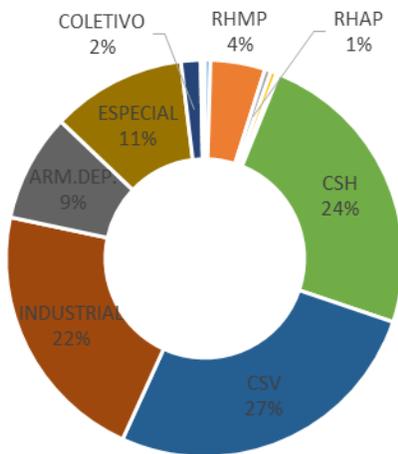


Gráfico 3.1.2.8.1 - Setor H

Setor H: usos residenciais e não residenciais por área construída - 2012



Setor H: distribuição de usos por área construída - 2012

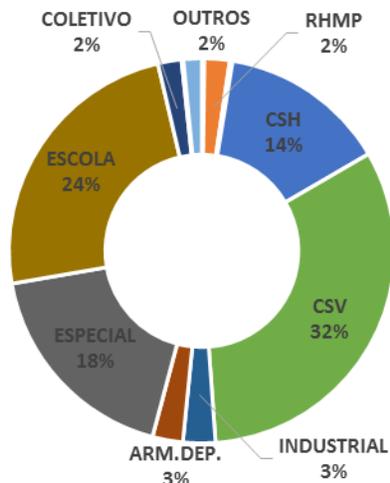


Gráfico 3.1.2.8.2 - Setor H

A transformação de usos no Setor G pode ser compreendida através dos gráficos a seguir

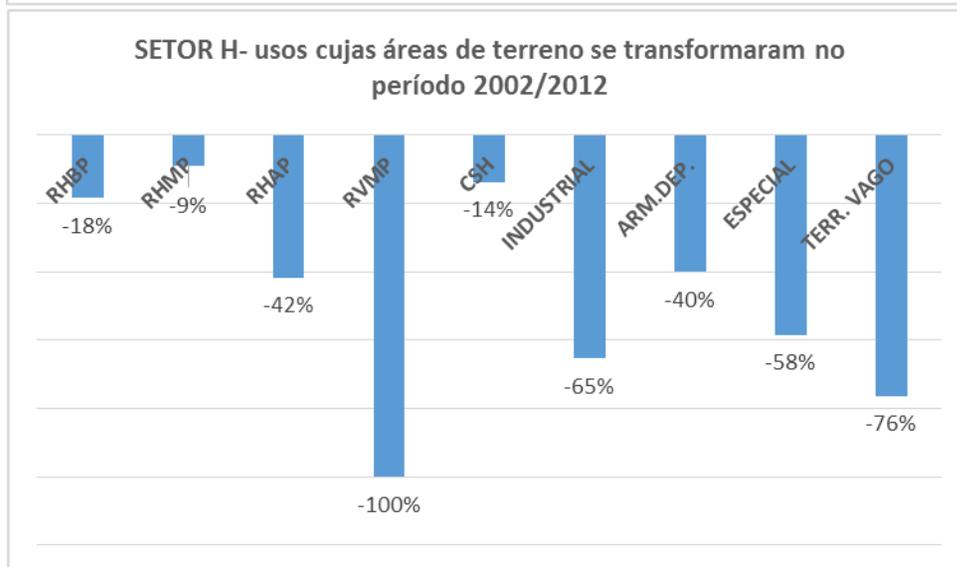
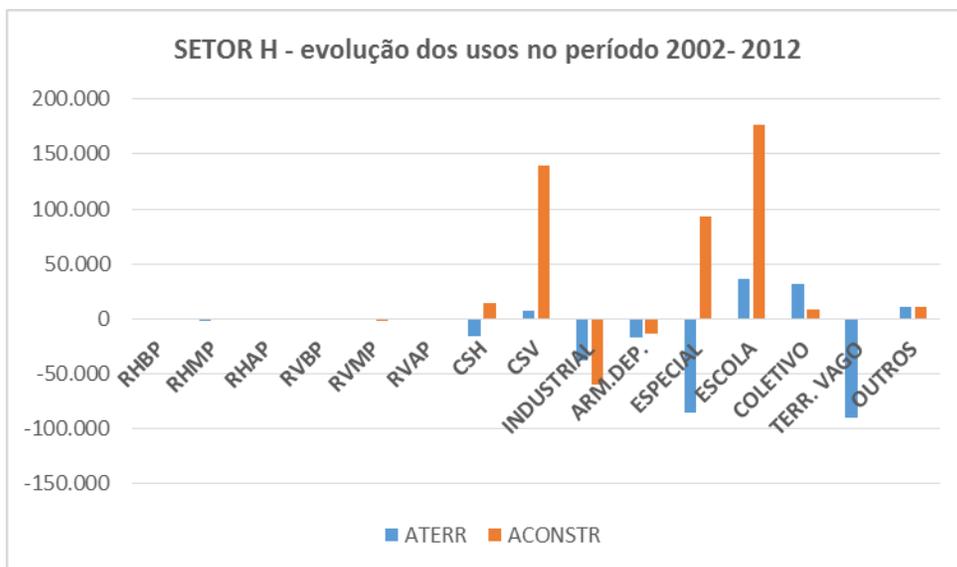


Gráfico 3.1.2.8.3 - Setor H

Já as áreas tidas como renováveis e os terrenos necessários para o consumo dos estoques são apresentados a seguir.

SETOR H		graus de renovação				
		baixo	médio	alto		
		5%	35%	65%		
condições de renovação						
uso	aterr	CA	área média lote	índice transform.	grau adotado	área renovável
RHBP	2.460	SIM	NÃO	SIM	35%	861
RHMP	18.081	NÃO	SIM	SIM	35%	6.328
RHAP	1.440	NÃO	SIM	NÃO	5%	0
RVBP	0	-	-	-	0%	0
RVMP	0	-	-	-	0%	0
RVAP	538	SIM	NÃO	SIM	0%	0
CSH	97.417	NÃO	SIM	SIM	35%	34.096
CSV	48.752	NÃO	NÃO	SIM	0%	0
INDUSTRIAL	19.948	SIM	SIM	NÃO	35%	6.982
ARM.DEP.	27.358	SIM	SIM	SIM	65%	17.783
ESPECIAL	60.780	NÃO	SIM	NÃO	5%	3.039
ESCOLA	36.534	NÃO	SIM	SIM	35%	12.787
COLETIVO	34.212	SIM	SIM	SIM	65%	22.238
GARAGENS	17.161	SIM	SIM	SIM	65%	11.155
OUTROS	11.536	SIM	SIM	SIM	65%	7.498
TERRENO VAGO	33.654	SIM	SIM	NÃO	35%	11.779
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>409.871</b>				<b>ÁREA RENOVÁVEL</b>	<b>134.545</b>
	<b>100%</b>					<b>33%</b>

os usos verticais foram considerados, por princípio, não renováveis

**Tabela 3.1.2.8.2 - Setor H**

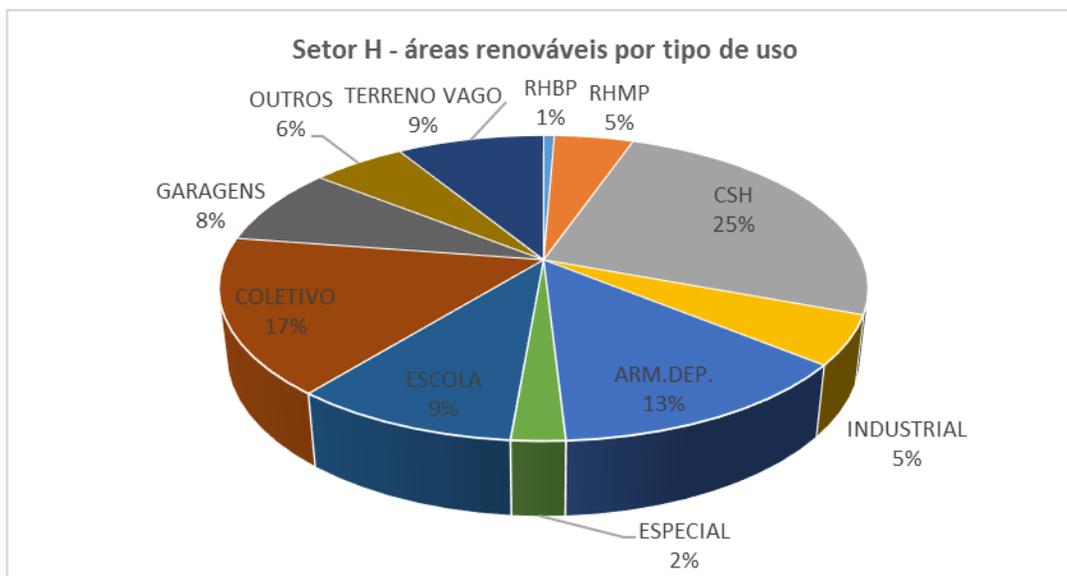


Gráfico 3.1.2.8.4 - Setor H

### SETOR H - CENÁRIOS DE RENOVAÇÃO

estoque resid	165.000
estoque NR	85.000
<b>estoque total</b>	<b>250.000</b>

área total	409.871
área renovável	134.545
CA básico	2

área de terreno necessária para consumir estoque	CA utilizado	4	
		resid.	82.500
		não resid.	42.500
		<b>total</b>	<b>125.000</b>
		3	
		resid.	165.000
		não resid	85.000
		<b>total</b>	<b>250.000</b>
		2	
		resid.	0
		não resid.	0
		<b>total</b>	<b>0</b>

Tabela 3.1.2.8.3 - Setor H

## SÍNTESE DOS ASPECTOS RELEVANTES

- **Estoque total: 250.000 m<sup>2</sup>**
- **Residencial: 165.000 m<sup>2</sup>**
- **Não Residencial: 85.000 m<sup>2</sup>**
- **Fator de conversão de Cepac: 1 Cepac equivale a 0,5 m<sup>2</sup> ACA**
- **Subsolo: no máximo dois**
- **Há melhoramentos urbanos previstos para o local. Os imóveis ou as áreas dos imóveis sujeitos a desapropriação ou cujas áreas podem ser doadas estão indicados no mapa de melhoramentos urbanos anexo à lei 15.893/13.**
- **Observe-se que o coeficiente básico do Setor H é igual a 2,0. Desta forma, só haverá consumo de estoque de área adicional e o correspondente recolhimento de CEPAC para os empreendimentos que utilizarem CA maior que 2,0.**

### 3.1.2.9 Setor I

O Setor I é composto pelos subsetores I1 e I2. O subsetor I1 está próximo do Memorial da América Latina e do terminal intermodal da Barra Funda. A região passa por transformações profundas com a construção de empreendimentos residenciais, escritórios e hotéis localizados no eixo formado pela Alameda Olga e Rua Alfredo de Castro através da substituição de galpões de oficinas mecânicas e concessionárias de veículos.

Já o subsetor I2 corresponde a parte do bairro de Perdizes, com estrutura fundiária de desenho regular e quadras de menor porte. A transformação dessa região se deu pela substituição de antigos sobrados por condomínios residenciais em sua maior parte localizados ao longo da Rua Lincoln Albuquerque e Cândido Espinheira. A proximidade do Parque da Água Branca é um atrativo importante. As quadras lindeiras à Av. Pacaembu têm sua ocupação controlada em função de disposições urbanísticas dos órgãos de preservação

que a operação urbana não alterou. Para o subsetor I2 não há estoque de área adicional de construção.

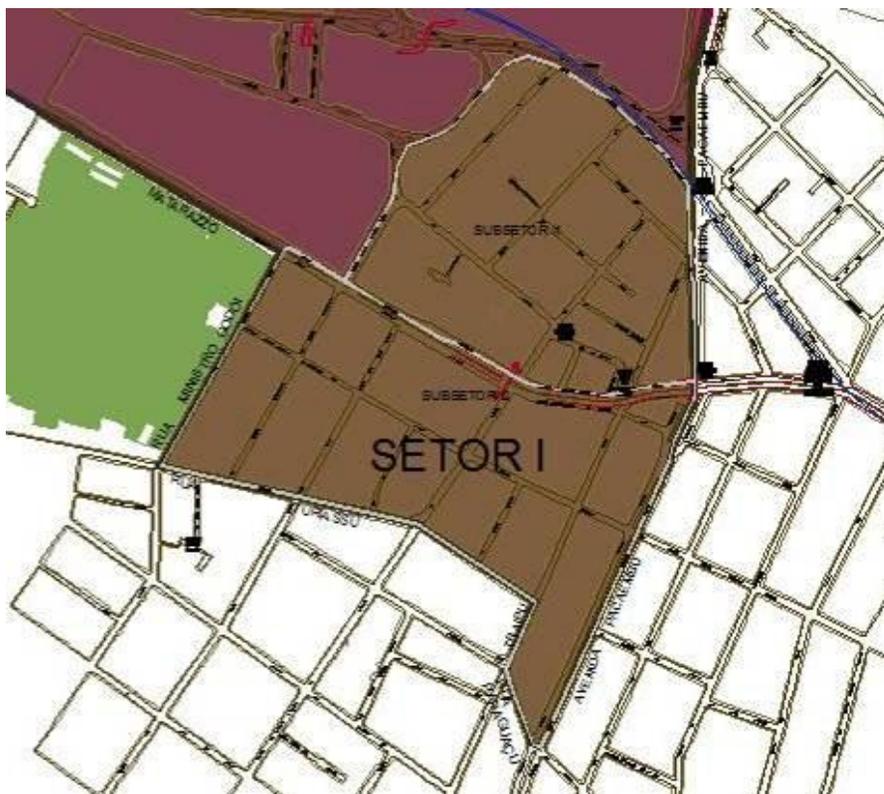
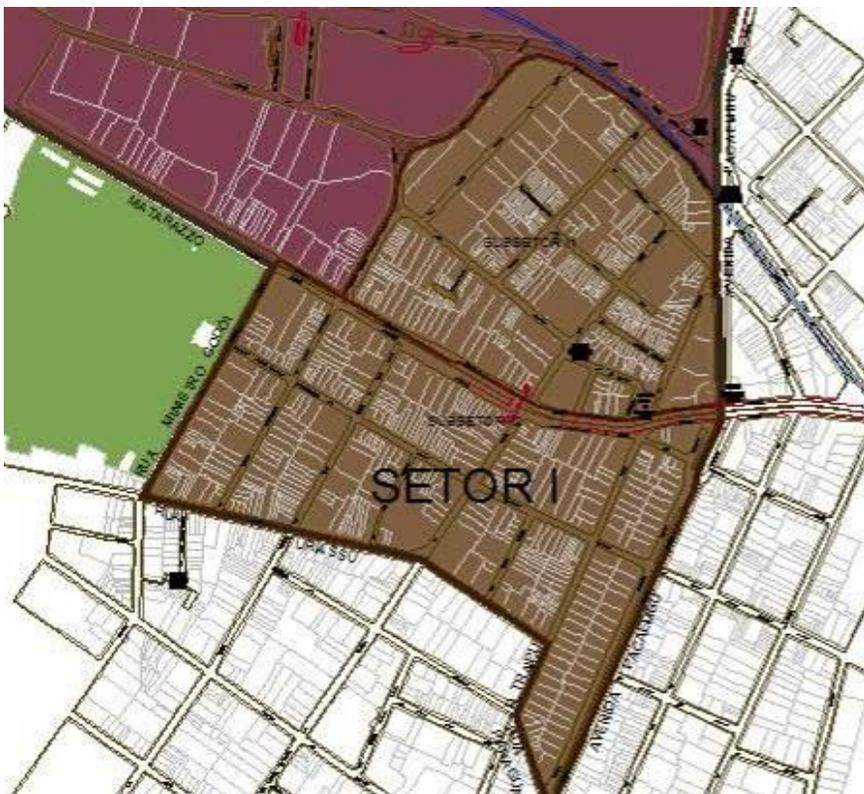


Figura 3.1.2.9.1 - Setor I – limites do setor



**Figura 3.1.2.9.2 - Setor I – estrutura fundiária**

As intervenções viárias previstas para este setor visam a melhorar o acesso ao terminal Barra Funda e seu entorno. A região deverá sentir os efeitos positivos da melhoria da macro drenagem proporcionada por obras de ampliação das galerias dos córregos Sumaré e Água Preta e de obras na bacia do córrego Quirino dos Santos.



**Figura 3.1.2.9.3 - Setor I - melhoramentos**

## SETOR I

		área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	RHBP	5.117	4.043	39
	RHMP	31.907	31.637	197
	RHAP	8.322	6.697	21
	RVBP	1.230	4.388	106
	RVMP	37.778	245.450	2.730
	RVAP	14.098	81.063	372
<b>TOT RESIDENCIAL</b>		<b>98.452</b>	<b>373.278</b>	<b>3.465</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	CSH	107.621	98.107	276
	CSV	26.711	122.104	977
	INDUSTRIAL	8.457	11.544	6
	ARM.DEP.	3.014	3.008	4
	ESPECIAL	12.509	9.475	17
	ESCOLA	21.485	20.782	20
	COLETIVO	4.703	6.040	11
	GARAGENS	3.318	508	5
	OUTROS	8.912	8.403	35
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>		<b>196.730</b>	<b>279.971</b>	<b>1351</b>
<b>TOTAL 1</b>		<b>295.182</b>	<b>653.249</b>	<b>4816</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>		<b>9.654</b>	<b>0</b>	<b>23</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>		<b>304.836</b>	<b>653.249</b>	<b>4.839</b>

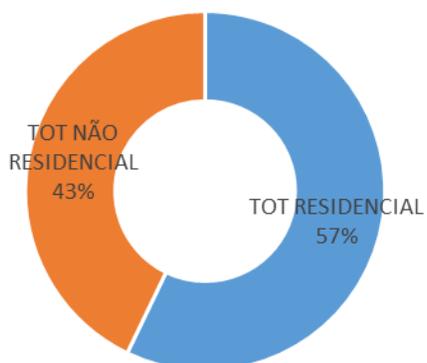
**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA  
SETOR I - TPCL 2012 ajustado**

			área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	1	RHBP	4.502	3.658	33
	2	RHMP	25.197	27.769	176
	3	RHAP	4.529	3.596	14
	14	RVBP	1.090	3.320	43
	4	RVMP	48.925	330.280	3.459
	5	RVAP	36.028	240.643	870
<b>TOT RESIDENCIAL</b>			<b>120.271</b>	<b>609.266</b>	<b>4595</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	6	CSH	71.820	72.871	246
	7	CSV	49.359	270.344	1.323
	8	INDUSTRIAL	7.198	35.565	5
	9	ARM.DEP.	3.062	3.082	6
	10	ESPECIAL	11.328	8.290	14
	11	ESCOLA	19.641	20.879	16
	12	COLETIVO	5.361	22.216	13
	15	GARAGENS	3.552	1.674	5
	99	OUTROS	9.754	9.607	36
	<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>			<b>181.075</b>	<b>444.528</b>
<b>TOTAL 1</b>			<b>301.346</b>	<b>1.053.794</b>	<b>6.259</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>			<b>7.258</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>			<b>308.604</b>	<b>1.053.794</b>	<b>6.266</b>

**Tabela 3.1.2.9.1 - Setor I**

As tabelas e gráficos mostram as alterações no uso e ocupação do solo para a totalidade do Setor I.

Setor I: usos residenciais e não residenciais por área construída - 2002



Setor I: distribuição de usos por área construída - 2002

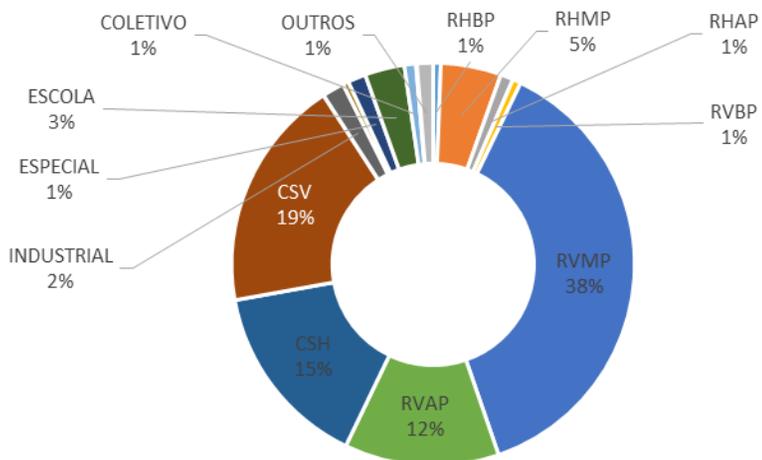
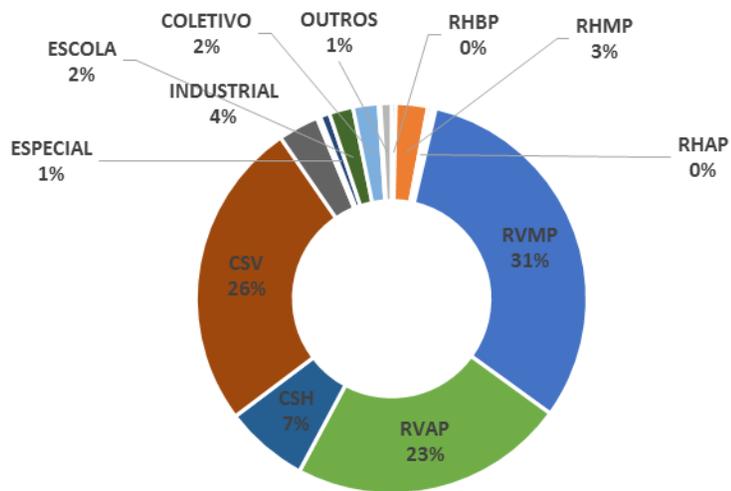
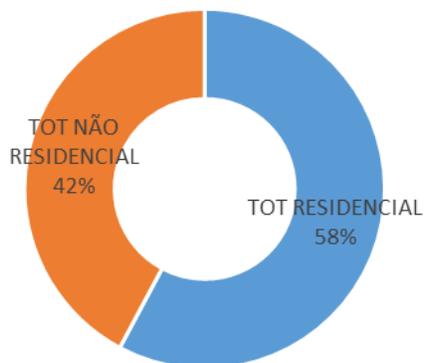


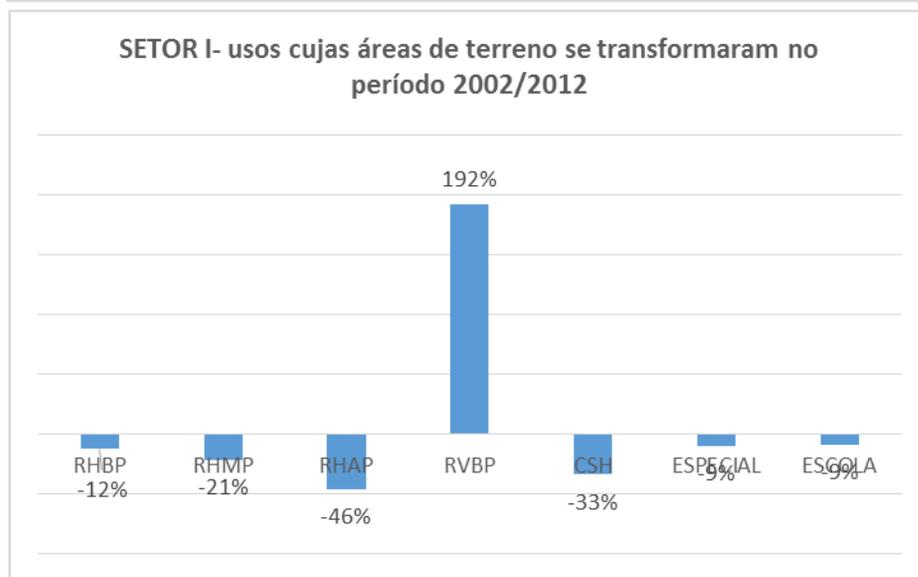
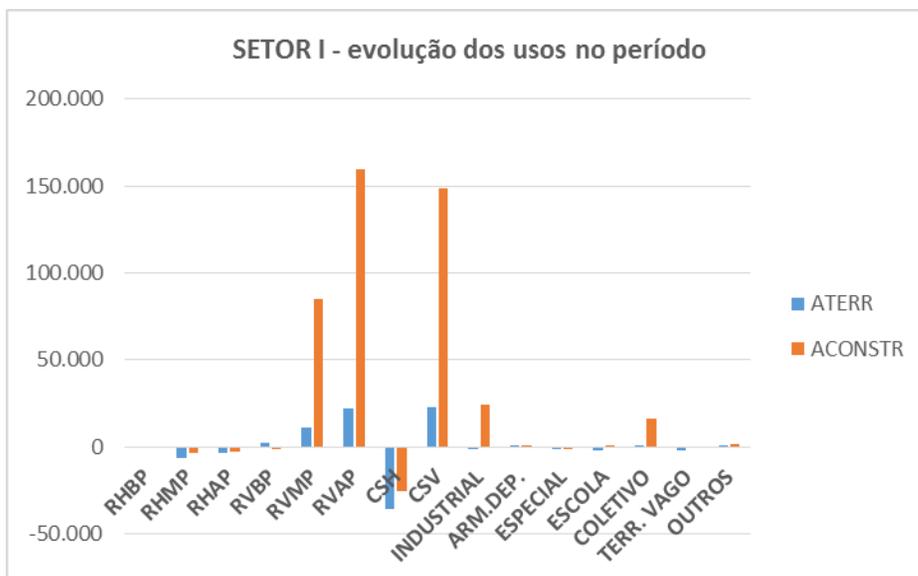
Gráfico 3.1.2.9.1 - Setor I

Setor I: usos residenciais e não residenciais por área construída - 2012



Setor I: distribuição de usos por área construída - 2012

Gráfico 3.1.2.9.2 - Setor I



**Gráfico 3.1.2.9.3 - Setor I**

SETOR I		graus de renovação				
		baixo	médio	alto		
		5%	35%	65%		
condições de renovação						
uso	aterr	CA	área média lote	índice transform.	grau adotado	área renovável
RHBP	4.502	SIM	SIM	SIM	35%	1.576
RHMP	25.197	NÃO	NÃO	SIM	5%	1.260
RHAP	5.507	NÃO	NÃO	SIM	5%	0
RVBP	1.090	NÃO	SIM	SIM	0%	0
RVMP	48.925	NÃO	NÃO	SIM	0%	0
RVAP	27.637	SIM	NÃO	SIM	0%	0
CSH	90.555	SIM	SIM	SIM	35%	31.694
CSV	30.103	NÃO	NÃO	SIM	0%	0
INDUSTRIAL	12.184	NÃO	SIM	SIM	35%	4.264
ARM.DEP.	3.062	NÃO	NÃO	SIM	35%	1.072
ESPECIAL	11.328	SIM	SIM	SIM	65%	7.363
ESCOLA	19.641	NÃO	SIM	SIM	35%	6.874
COLETIVO	5.361	NÃO	SIM	SIM	5%	0
GARAGENS	3.552	SIM	SIM	SIM	65%	2.309
OUTROS	9.754	SIM	SIM	SIM	35%	3.414
TERRENO VAGO	10.207	SIM	NÃO	SIM	65%	6.635
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>308.605</b>				<b>ÁREA RENOVÁVEL</b>	<b>66.461</b>
	<b>100%</b>					<b>22%</b>

os usos verticais foram considerados, por princípio, não renováveis

Tabela 3.1.2.9.2 - Setor I

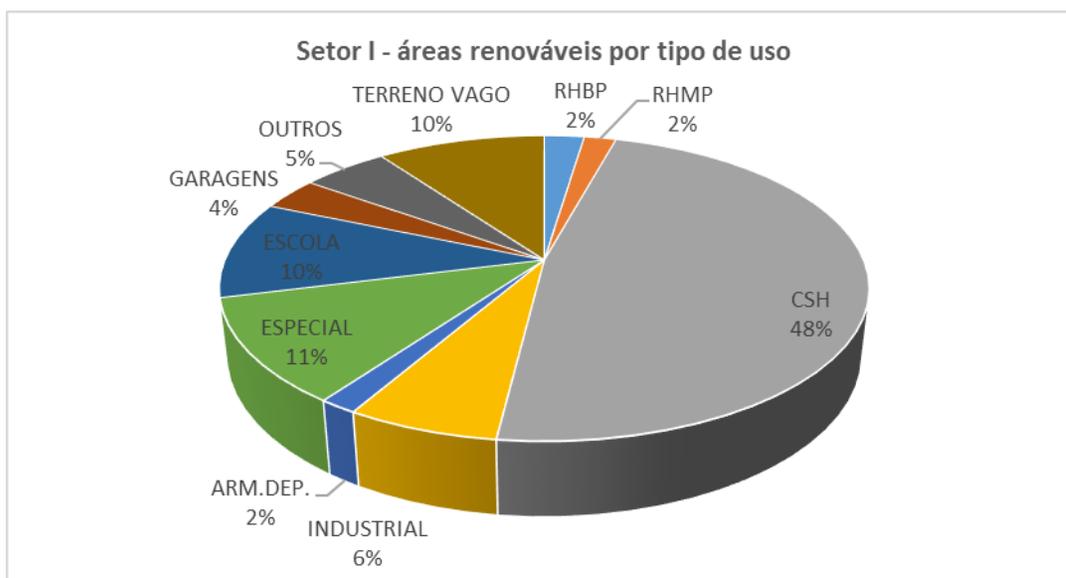


Gráfico 3.1.2.9.4 - Setor I

### SETOR I - CENÁRIOS DE RENOVAÇÃO

	estoque resid	70.000			
	estoque NR	0			
	<b>estoque total</b>	<b>70.000</b>			
	área total	ÁREA TOTAL	308.605		
	área renovável	ÁREA RENOVÁVEL	66.461		
	CA básico	1			
área de terreno necessária para consumir estoque	CA máximo	4	residencial	23.333	
			não residencial	0	
			<b>total</b>	<b>23.333</b>	
		3	residencial	35.000	
			não residencial	0	
			<b>total</b>	<b>35.000</b>	
2	residencial	70.000			
	não residencial	0			
	<b>total</b>	<b>70.000</b>			

Tabela 3.1.2.9.3 - Setor I

No subsetor I1, onde se concentram os estoques de área adicional de construção, a dinâmica entre os anos de 2002 e 2012 é ilustrada pelas tabelas e gráficos a seguir.

### SETOR I - subsetor I1

		área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	RHBP	2.985	2.449	24
	RHMP	18.085	20.223	134
	RHAP	418	388	2
	RVBP	615	2194	28
	RVMP	16.295	107.972	1.233
	RVAP	767	8.904	13
<b>TOT RESIDENCIAL</b>		<b>39.165</b>	<b>142.130</b>	<b>1.434</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	CSH	54.625	52.068	113
	CSV	9.742	34.959	175
	INDUSTRIAL	7.592	10.395	5
	ARM.DEP.	3.014	3.008	4
	ESPECIAL	4.453	4.658	7
	ESCOLA	6.772	6.181	6
	COLETIVO	2.478	2.347	5
	GARAGENS	394	119	1
	OUTROS	5.336	5.300	16
<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>		<b>94.406</b>	<b>119.035</b>	<b>332</b>
<b>TOTAL 1</b>		<b>133.571</b>	<b>261.165</b>	<b>1766</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>		<b>6.422</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>		<b>139.993</b>	<b>261.165</b>	<b>1.779</b>

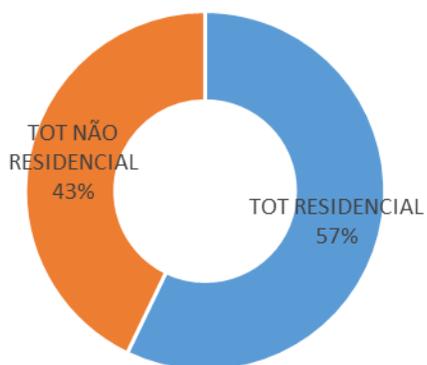
**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA**

**Subsetor I1 - TPCL 2012 ajustado**

			área terreno	área construída	nº lotes
USOS RESIDENCIAIS	1	RHBP	3.175	2.804	26
	2	RHMP	16.903	20.071	132
	3	RHAP	418	388	2
	14	RVBP	616	2.224	28
	4	RVMP	25.610	180.904	1.805
	5	RVAP	9.870	62.466	49
<b>TOT RESIDENCIAL</b>			<b>56.592</b>	<b>268.857</b>	<b>2.042</b>
USOS NÃO RESIDENCIAIS	6	CSH	27.833	30.810	97
	7	CSV	31.846	180.853	442
	8	INDUSTRIAL	7.198	31.576	5
	9	ARM.DEP.	2.282	2.382	5
	10	ESPECIAL	5.181	840	3
	11	ESCOLA	8.926	5.472	3
	12	COLETIVO	1.726	2.553	4
	15	GARAGENS	3.154	1.638	4
	99	OUTROS	4.004	4.119	17
	<b>TOT NÃO RESIDENCIAL</b>			<b>92.150</b>	<b>260.243</b>
<b>TOTAL 1</b>			<b>148.742</b>	<b>529.100</b>	<b>2.622</b>
<b>TOT. TERRENO VAGO</b>			<b>6.262</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
<b>TOTALIZAÇÃO</b>			<b>155.004</b>	<b>529.100</b>	<b>2.626</b>

**Tabela 3.1.2.9.4 - Setor I**

subsetor I1: usos residenciais e não residenciais por área construída - 2002



subsetor I1: distribuição de usos por área construída - 2002

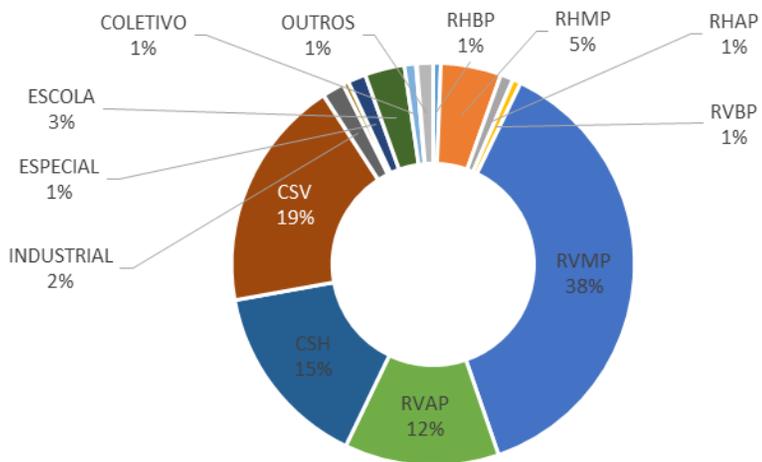
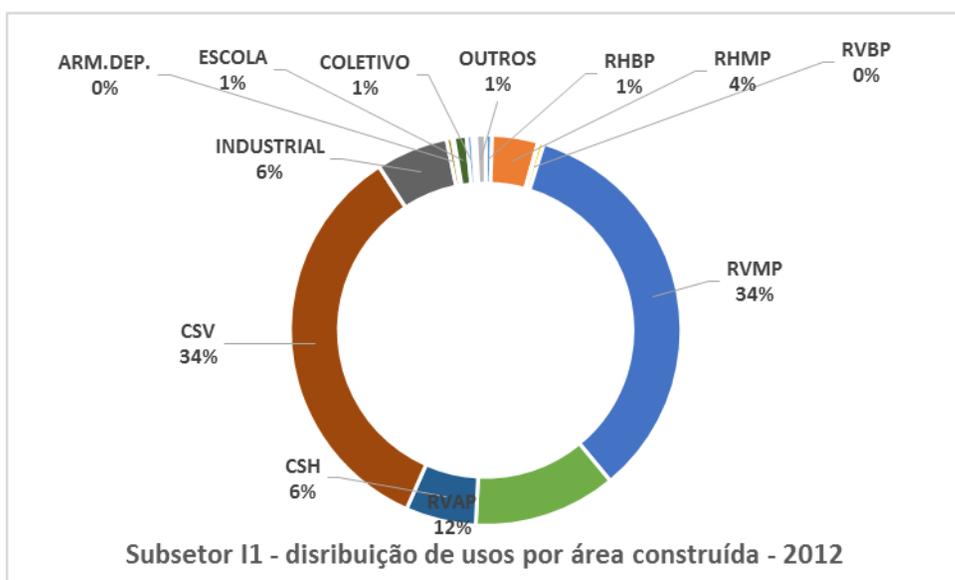
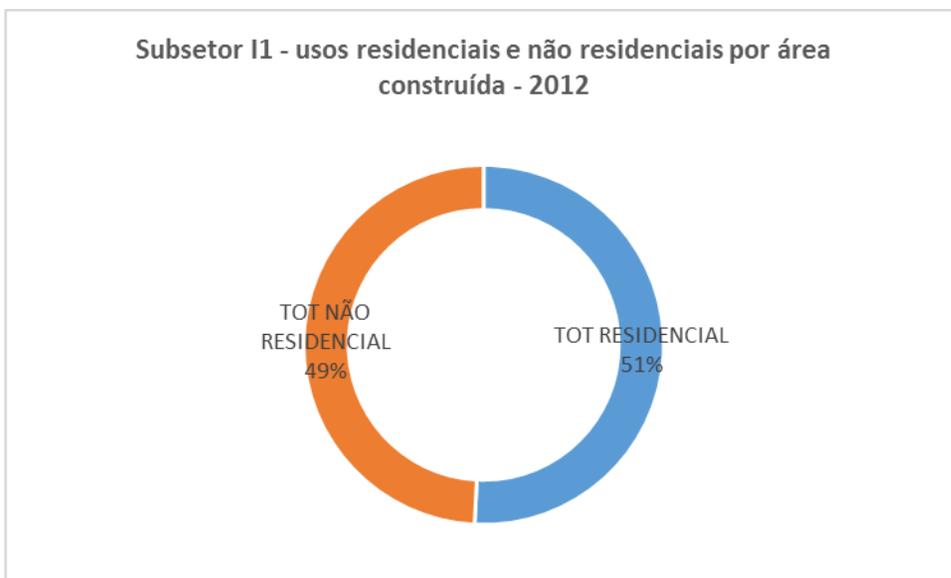


Gráfico 3.1.2.9.5 - Setor I



**Gráfico 3.1.2.9.6 - Setor I**

O balanço de alterações de usos no subsetor I1 pode ser observado nos gráficos a seguir.

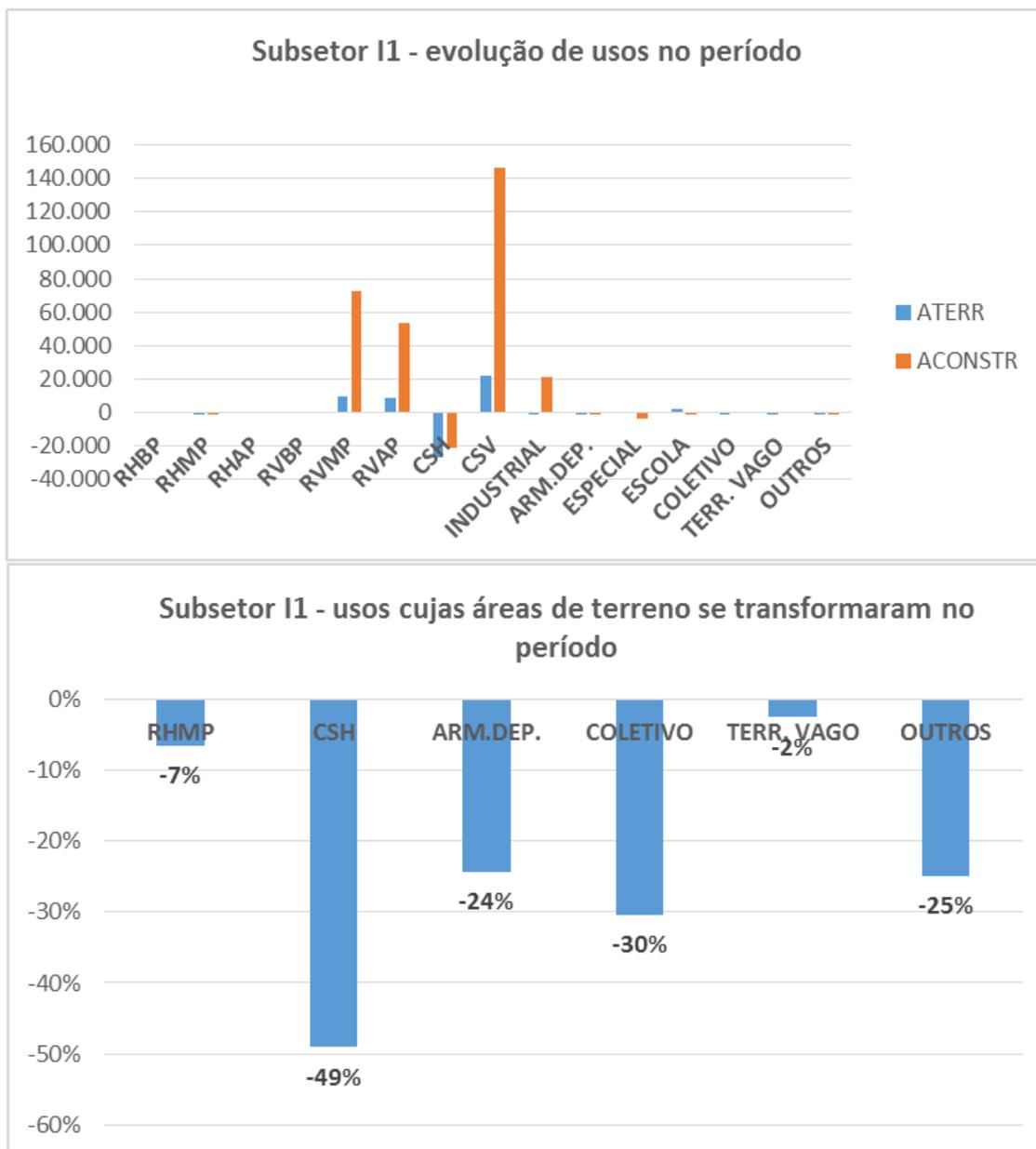


Gráfico 3.1.2.9.7 - Setor I

Subsetor I1	graus de renovação	baixo	médio	alto		
		5%	35%	65%		
condições de renovação						
uso	aterr	CA	área média lote	índice transform.	grau adotado	área renovável
RHBP	3.628	SIM	NÃO	SIM	35%	1.270
RHMP	18.065	NÃO	NÃO	SIM	5%	903
RHAP	418	NÃO	NÃO	SIM	5%	0
RVBP	580	NÃO	NÃO	SIM	0%	0
RVMP	32.462	NÃO	NÃO	SIM	0%	0
RVAP	3.763	SIM	NÃO	SIM	0%	0
CSH	25.903	NÃO	NÃO	SIM	35%	9.066
CSV	27.132	NÃO	NÃO	SIM	0%	0
INDUSTRIAL	12.184	NÃO	SIM	SIM	35%	4.264
ARM.DEP.	2.282	NÃO	NÃO	SIM	35%	799
ESPECIAL	6.509	SIM	SIM	SIM	65%	4.231
ESCOLA	9.246	SIM	SIM	SIM	35%	3.236
COLETIVO	1.726	NÃO	NÃO	SIM	5%	0
GARAGENS	2.760	SIM	SIM	SIM	65%	1.794
OUTROS	4.798	SIM	NÃO	SIM	35%	1.679
TERRENO VAGO	4.624	SIM	NÃO	SIM	65%	3.006
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>156.080</b>				<b>ÁREA RENOVÁVEL</b>	<b>30.248</b>
	<b>100%</b>					<b>19%</b>

os usos verticais foram considerados, por princípio, não renováveis

**Tabela 3.1.2.9.5 - Setor I**

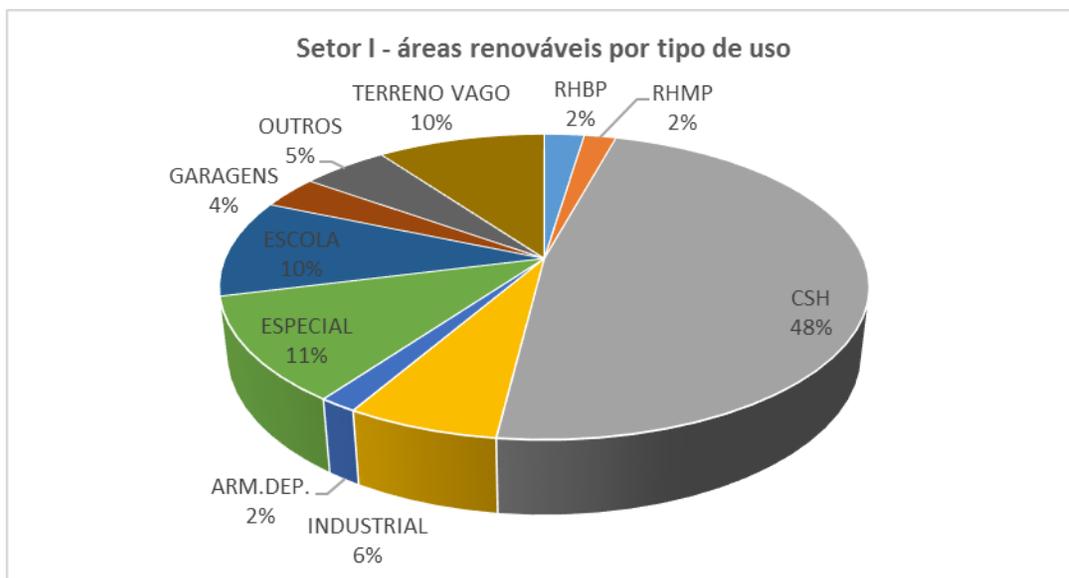


Gráfico 3.1.2.9.8 - Setor I

**Subsetor I1 - CENÁRIOS DE RENOVAÇÃO**

estoque resid	70.000		
estoque NR	0		
<b>estoque total</b>	<b>70.000</b>		
área total	ÁREA TOTAL	156.080	
área renovável	ÁREA RENOVÁVEL	30.248	
CA básico	1		
área de terreno necessária para consumir estoque	CA máximo	4	residencial 23.333
			não residencial 0
		<b>total</b>	<b>23.333</b>
		3	residencial 35.000
			não residencial 0
		<b>total</b>	<b>35.000</b>
2	residencial 70.000		
	não residencial 0		
<b>total</b>	<b>70.000</b>		

Tabela 3.1.2.9.6 - Setor I

O quadro resumo a seguir mostra a participação dos estoques de cada um dos setores e subsetores na oferta total de estoques:

OUCAB - Estoques de área adicional de construção

SETORES	Residencial	Não Residencial	Total	% sobre total
<b>A</b>	90.000	55.000	145.000	<b>7,84%</b>
A1	0	0	0	0,00%
A2	0	0	0	0,00%
A3	90.000	55.000	145.000	7,84%
<b>B</b>	300.000	110.000	410.000	<b>22,16%</b>
<b>C</b>	20.000	0	20.000	<b>1,08%</b>
<b>D</b>	0	0	0	<b>0,00%</b>
<b>E</b>	270.000	130.000	400.000	<b>21,62%</b>
E1	50.000	50.000	100.000	5,41%
E2	220.000	80.000	300.000	16,22%
<b>F</b>	260.000	70.000	330.000	<b>17,84%</b>
F1	60.000	40.000	100.000	5,41%
F2	200.000	30.000	230.000	12,43%
<b>G</b>	175.000	50.000	225.000	<b>12,16%</b>
<b>H</b>	165.000	85.000	250.000	<b>13,51%</b>
<b>I</b>	70.000	0	70.000	<b>3,78%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.350.000</b>	<b>500.000</b>	<b>1.850.000</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 3.1.2.9. – Estoques dos setores

OUCAB - POTENCIAL DE RENOVAÇÃO			
uso	aterr	área de terreno renovável	
RHBP	10.263	3.278	32%
RHMP	69.999	9.513	14%
RHAP	12.335	1.700	14%
RVBP	10.074	0	0%
RVMP	94.876	0	0%
RVAP	67.403	0	0%
CSH	583.479	367.742	63%
CSV	397.927	0	0%
INDUSTRIAL	319.652	163.072	51%
ARM.DEP.	208.682	122.025	58%
ESPECIAL	214.381	91.778	43%
ESCOLA	99.301	43.142	43%
COLETIVO	671.672	174.857	26%
GARAGENS	32.911	17.733	54%
OUTROS	75.022	33.002	44%
TERRENO VAGO	426.318	264.729	62%
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>3.294.295</b>	<b>1.292.570</b>	<b>39%</b>
	<b>100%</b>		

Tabela 3.1.2.10. – áreas de terrenos renováveis

### 3.2 CONDIÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO

No contexto de conformação de uma nova centralidade, alguns atributos devem ser considerados principalmente quando a área objeto dessa transformação é composta por setores tão heterogêneos como é o caso da operação urbana consorciada Água Branca.

Alguns dos aspectos que influem no que se denomina qualidade urbanística são:

- **a diversidade e o equilíbrio de usos:** refletem o dinamismo local, sua capacidade de atrair novos usos, usuários e moradores de diversos perfis socioeconômicos e assim incrementar esse dinamismo, além do grau de facilidade oferecido aos moradores e usuários no acesso a serviços de uso cotidiano ou frequente;
- **a oferta de espaços para a circulação:** o sistema viário estrutura a malha urbana, estabelece fluxos e oferece as condições para que os usos instalados se

tornem mais dinâmicos e atrativos, na medida em que permite o acesso de pedestres e veículos de transporte individual e coletivo.

Os setores da operação urbana serão avaliados com base nesses aspectos e comparados a referências locais e regionais. Como referência local é utilizado o Setor I da operação urbana por ser um setor já consolidado, com diversidade de usos e traçado urbano regular, se comparado aos traçados dos demais setores da operação urbana, além de apresentar maior densidade e concentração de área construída – características esperadas para a área da operação urbana como um todo. A referência regional é a área delimitada pelos setores 27, 28, 29, 32, 57, 73, 74, 77, 78 da Pesquisa Origem-Destino 2007 da Companhia do Metropolitano de São Paulo na região da Av. Paulista. Sendo uma centralidade de caráter metropolitano, de densidade populacional das mais altas da cidade, concentração de área construída, com grande diversidade de oferta de serviços e forte identidade, considera-se que a região da avenida Paulista possui os atributos que são requeridos das concentrações urbanas de boa qualidade urbanística.

A diversidade e o equilíbrio de usos serão avaliados pela relação entre as áreas construídas de usos de âmbito local (CSH) e regional (CSH+CSV+ESCOLA+ESPECIAL) e uma unidade residencial padrão com área construída total definida em 100 m<sup>2</sup>.

Preliminarmente, são estabelecidas relações entre áreas construídas de diversas naturezas e o uso residencial, evidenciando ora a proximidade, ora a distância de índices entre alguns dos setores da OUCAB e os setores de referência:

ÁREA CONSTRUÍDA - TPCL 2012 ajustado	TOTAL O.U.A.B	SETOR A	SETOR B	SETOR C	SETOR D	SETOR E	SETOR F	SETOR G	SETOR H	SETOR I	ENTORNO AV. PAULISTA (setor de referência externa)
	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012
CSH / TOTAL 1	0,09	0,32	0,07	0,01	0,03	0,16	0,09	0,08	0,14	0,04	0,05
CSH+CSV+ESCOLA+ESPECIAL+RESIDENCIAL/ TOTAL 1	0,85	0,44	0,71	0,94	0,89	0,73	0,75	0,91	0,91	0,93	0,94
USO RESIDENCIAL / TOTAL 1	19,92%	7,37%	26,61%	35,30%	14,64%	4,92%	0,00%	21,74%	2,56%	58%	66%
USO NÃO RESIDENCIAL / TOTAL 1	80,08%	92,63%	73,39%	64,70%	85,36%	95,08%	94,26%	78,26%	97,44%	42%	34%

**Tabela 3.2.1 – relação entre usos por área construída**

ÁREA CONSTRUÍDA - TPCL 2012 ajustado	TOTAL O.U.A.B	SETOR A	SETOR B	SETOR C	SETOR D	SETOR E	SETOR F	SETOR G	SETOR H	SETOR I	ENTORNO AV. PAULISTA (setor de referência externa)
	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012
área construída de serviços locais (m <sup>2</sup> ) por unidade residencial (100 m <sup>2</sup> )	46,9	440,0	26,8	2,1	17,2	327,9	152,5	34,6	549,4	12,0	7,3
área construída de serviços regionais (m <sup>2</sup> ) por unidade residencial (100 m <sup>2</sup> )	346,07	601,8	267,2	267,5	611,1	1.474,5	425,0	420,8	3.561,3	161,1	141,0
área do sistema viário sobre área total -2002	0,16	0,10	0,11	0,13	0,29	0,15	0,19	0,11	0,18	0,28	0,25
área do sistema viário sobre área total -projetada	0,25	0,20	0,31	0,35	0,29	0,27	0,28	0,16	0,22	0,28	0,28
área do sistema viário projetado m <sup>2</sup>	1.230.779	128.654	176.807	138.058	69.315	137.552	177.530	100.100	171.612	131.151	1.514.412

**Tabela 3.2.2 – relação entre usos e unidades residenciais / sistema de circulação atual e proposto**

A área construída de serviços locais (CSH) por unidade residencial nos setores de referência é de 12 e 7,3, respectivamente para o Setor I e para o entorno da Av. Paulista.

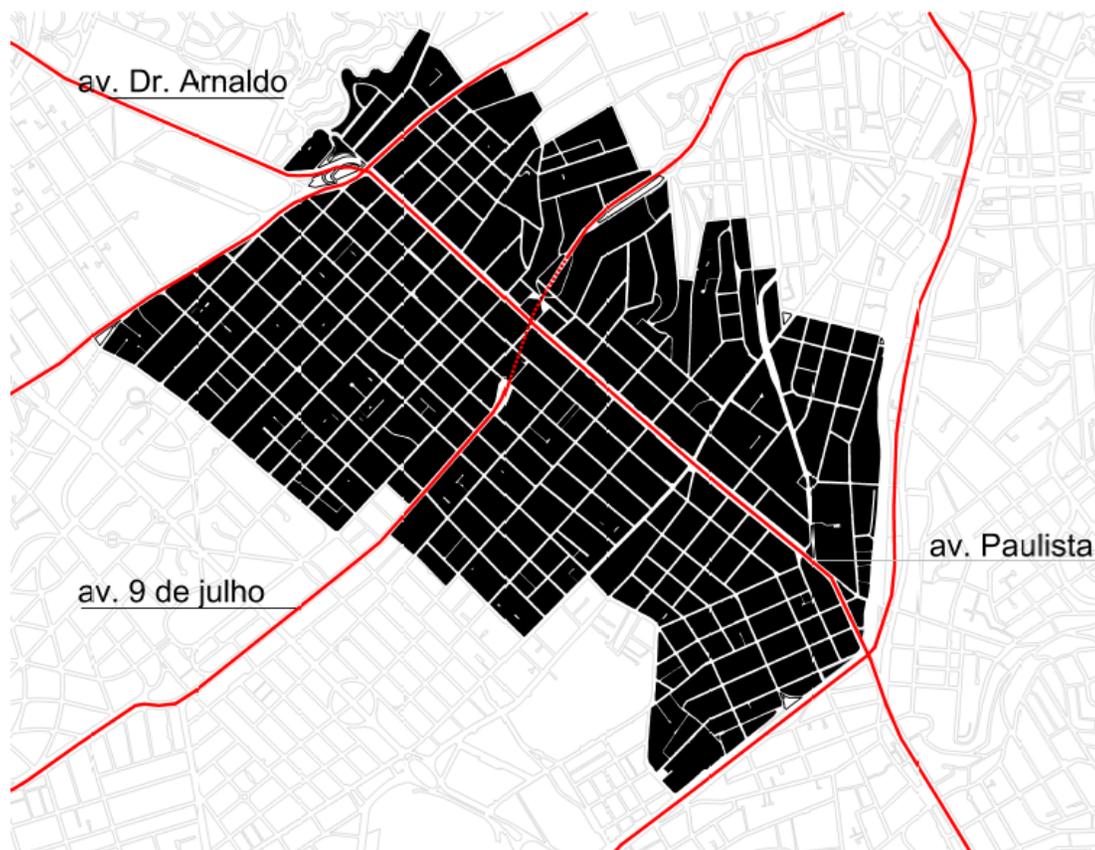
Os índices aferidos para os demais setores e mesmo para o total da operação urbana Água Branca estão muito distantes das marcas dos setores de referência.

Embora nos setores situados ao sul da ferrovia (C e D) os índices sejam mais próximos dos setores de referência, pode-se observar que a estrutura fundiária desses setores - e de forma mais aguda dos setores situados a norte da ferrovia - é, em grande parte, responsável pela falta de articulação e baixa conectividade dos espaços de mobilidade, o que por sua vez terá reflexos na baixa diversidade de usos e no melhor aproveitamento dos lotes cujas áreas de grandes dimensões abrigam usos que, em regiões de melhor padrão urbanístico, estariam instalados com maior eficácia em lotes menores.

A comparação entre as estruturas de circulação (cheios e vazios) da área da operação urbana e da região do entorno da Av. Paulista demonstram essas diferenças: apenas as quadras externas à área da operação urbana têm conformação semelhante às da região da Av. Paulista, enquanto as áreas internas, principalmente as situadas a norte da ferrovia se caracterizam pela desarticulação.



**Figura 3.2.1 – estrutura de mobilidade da área da OUCAB**



**Figura 3.2.2 – estrutura de mobilidade da região da av. Paulista**

Mais que espaço para a circulação de veículos, a nova estrutura de mobilidade proposta para a área da operação urbana Água Branca deverá favorecer a dinâmica urbanística, com a instalação e diversificação de usos, além da melhora de conectividade interna, entre setores:

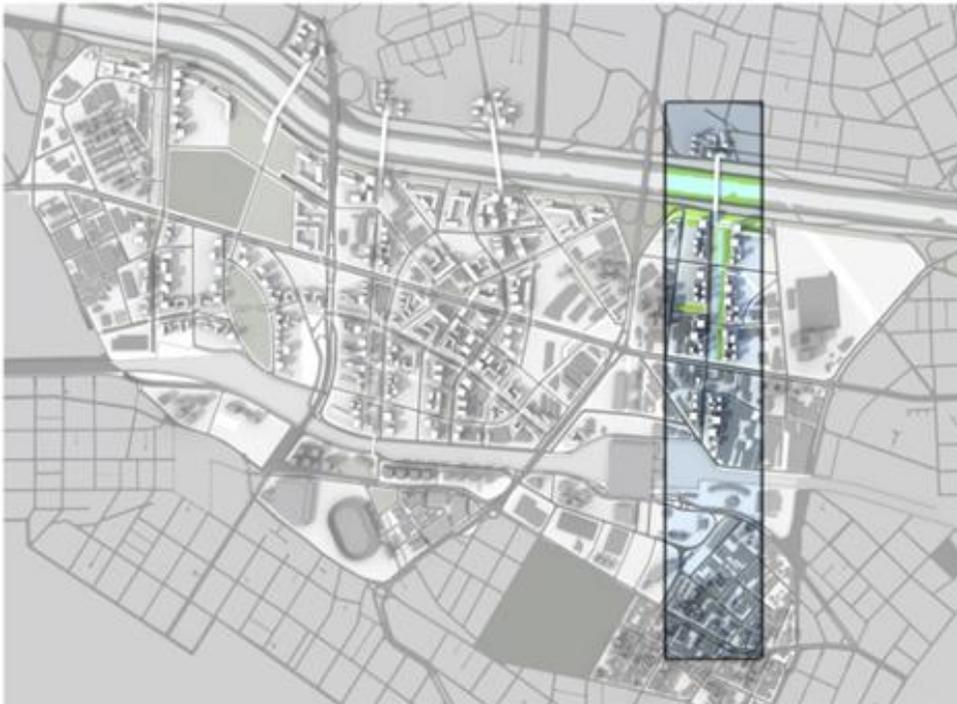
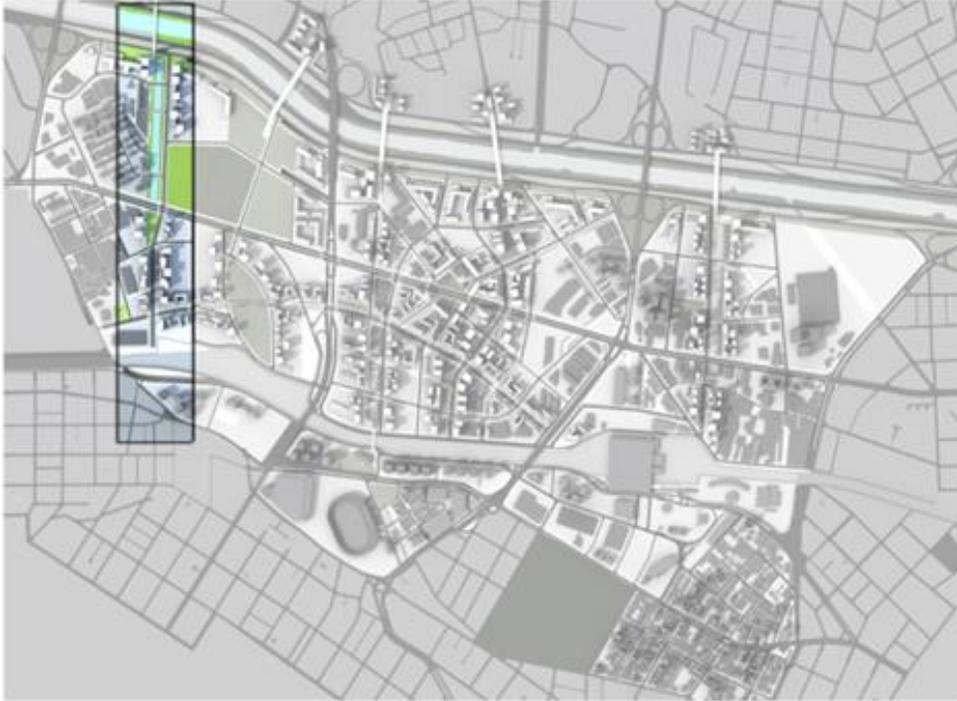


**Figura 3.2.3 – estrutura de mobilidade proposta**

O sistema viário (de mobilidade) corresponde atualmente a 16% da área de abrangência da operação urbanas e passará, quando concluídas as intervenções viárias, a 25% da área total assemelhando-se dos padrões do Setor I e da referência do entorno da Av. Paulista, oferecendo, portanto um aumento substancial na superfície de contato entre espaços públicos e privados.

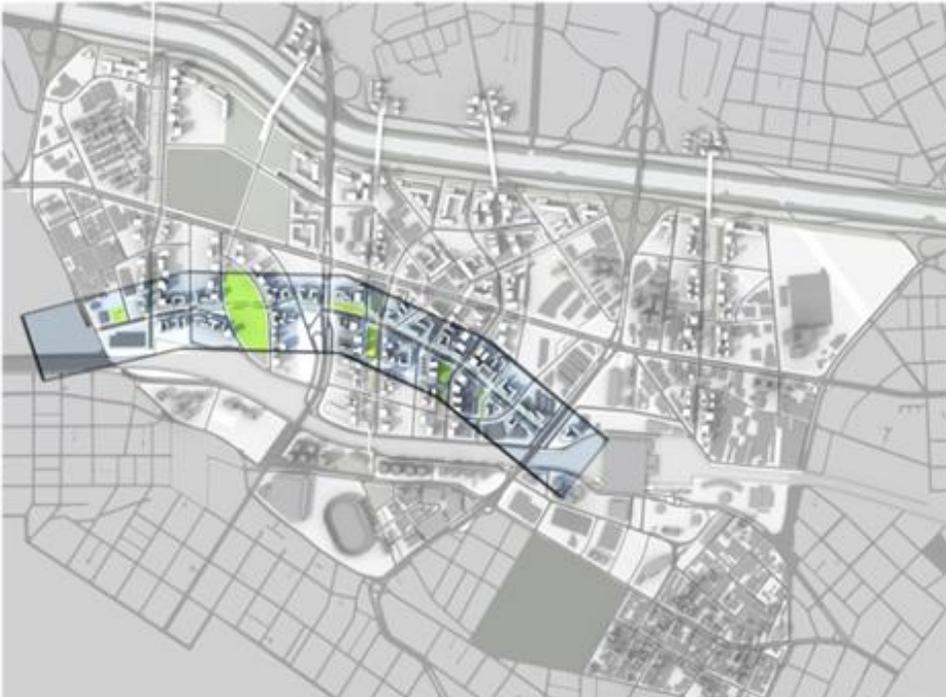
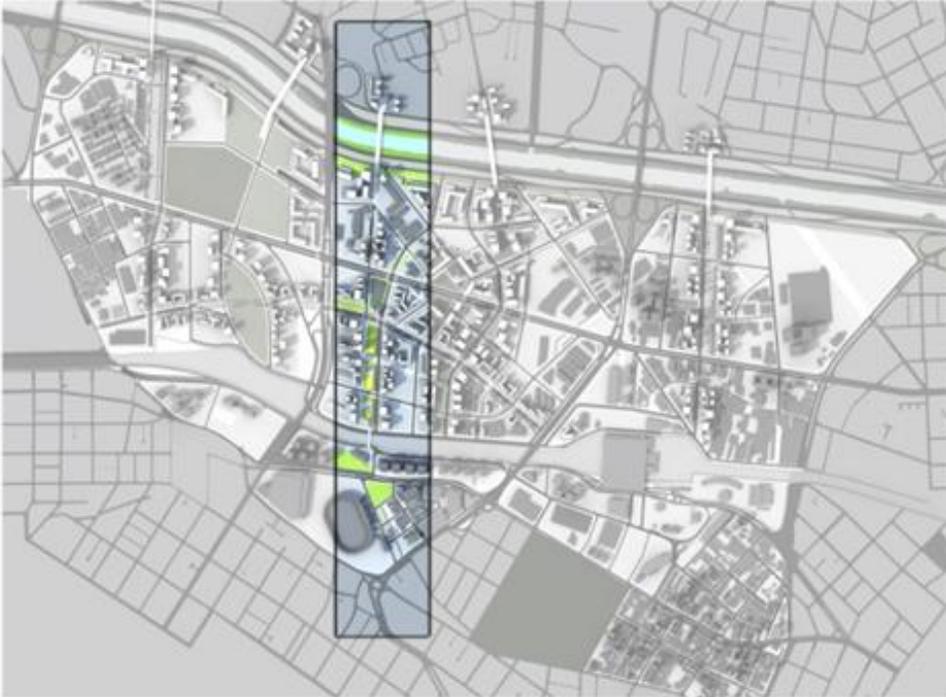
O resultado previsto, obtido pela conjugação de abertura de sistemas de circulação, áreas verdes e as disposições contidas na lei, que buscam direcionar os empreendimentos de maior porte para os eixos, é o que se apresenta nas ilustrações a seguir, todas elas elaboradas pela SP Urbanismo:

**EIXO 1: CLUBES + HIS**



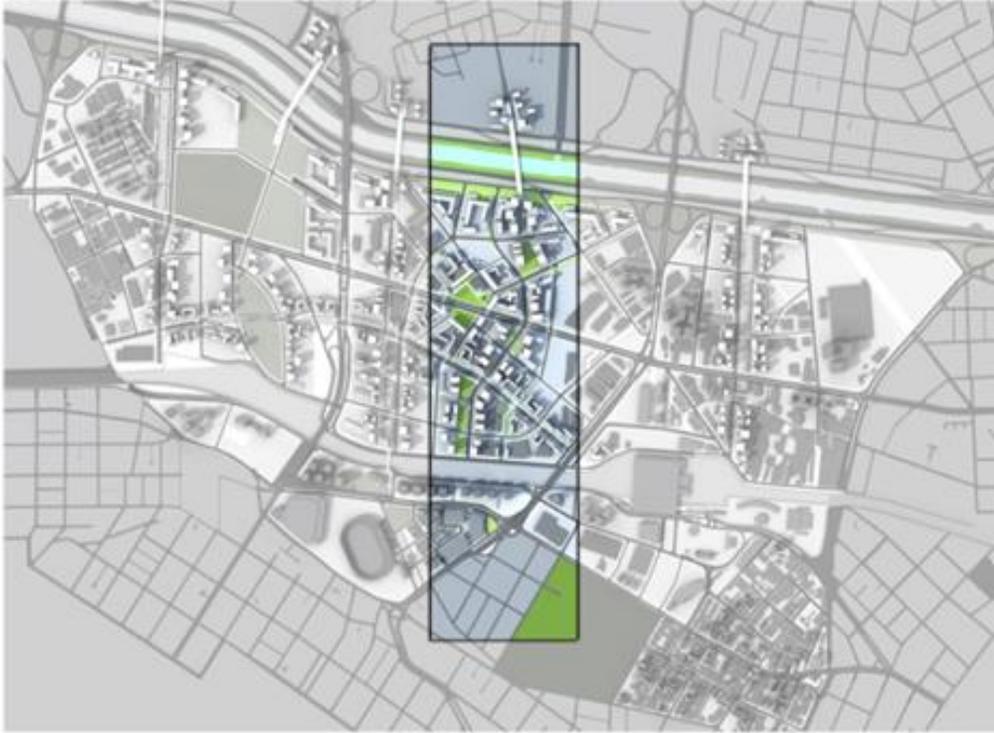
**EIXO 4: PARQUE LINEAR QUIRINO + MEMORIAL**

**EIXO 2: CASA DAS CALDEIRAS**

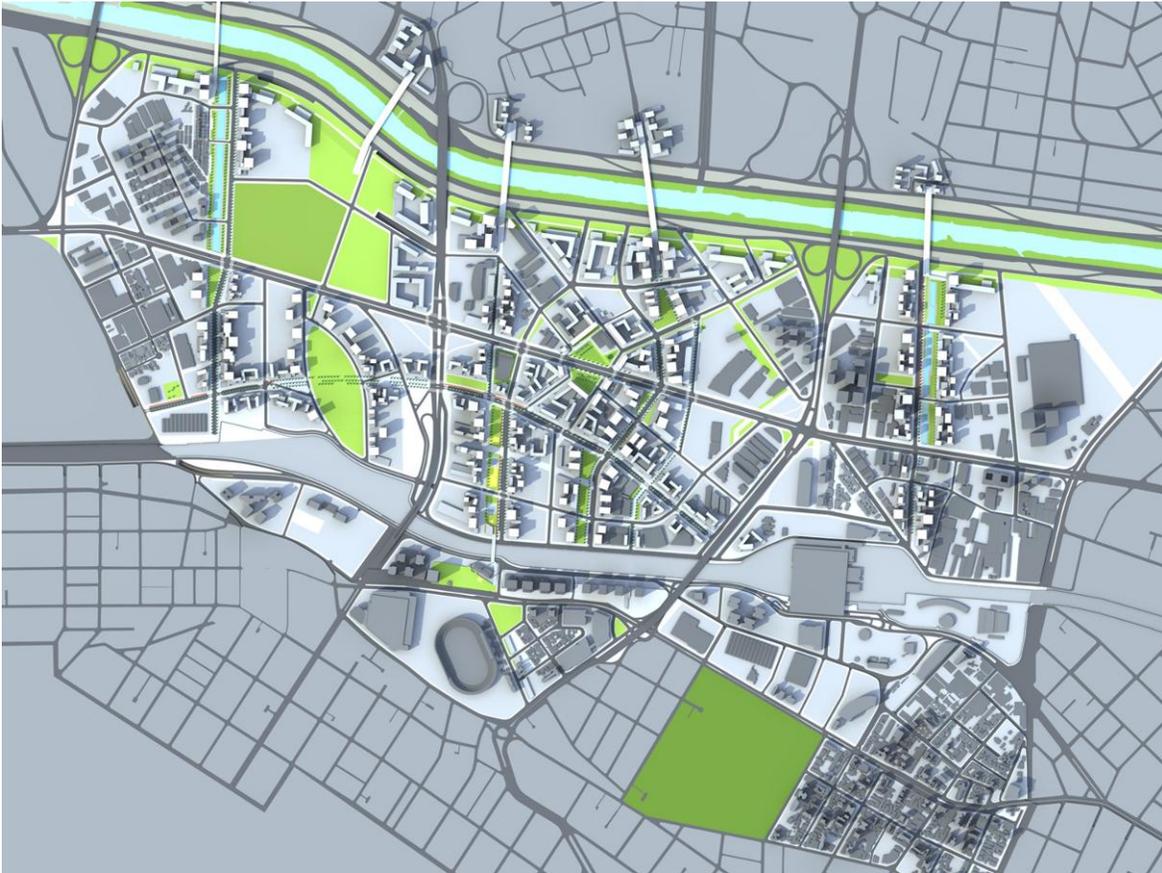


**EIXO COMERCIAL (BULEVAR)**

### EIXO 3: TECNISA + PRAÇA



PRAÇA



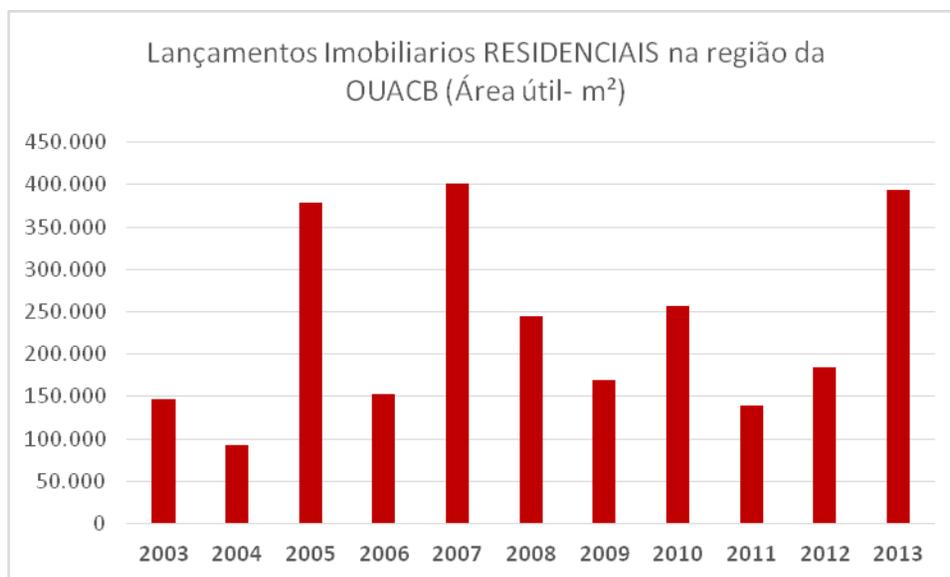
#### 4. A PARTICIPAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA NO MERCADO DE *REAL ESTATE* DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Para melhor caracterização da produção imobiliária residencial no perímetro e nas regiões vizinhas a Operação Urbana Consorciada Água Branca optou-se por comparar a série histórica da produção imobiliária do Município de São Paulo com a da região. Os dados apresentados abaixo apresentam a quantidade de lançamentos residenciais em termos de M<sup>2</sup> de área útil total durante o período de 2003 para 2013. Os números são provenientes da base imobiliária da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio) relativamente a todas as zonas de valor da cidade de São Paulo e das sete Zonas de Valor consideradas, pertencentes e vizinhas ao perímetro da OUCAB, são elas: Água Branca, Barra Funda, Alto da Lapa, Lapa, Parque Thomas Edison, Pompéia e Perdizes. É importante esclarecer que nem todos componentes da nossa amostra de lançamentos pertencem ao perímetro da OUCAB, a tabela abaixo faz uma correspondência aproximada entre os setores da Operação e as Zonas de Valor da Embraesp consideradas, uma vez que não há uma delimitação territorial exata das Zonas de Valor.

<b>Setor OUCAB</b>	<b>Zona de Valor Embraesp</b>
A	Pq. Tomaz Edison e Pompéia
B	Pq. Tomaz Edison e Pompéia
C	Pompéia
D	Pompéia
E	Água Branca e Pompéia
F	Água Branca e Pompéia
G	Água Branca e Barra Funda
H	Perdizes e Água Branca
I	Perdizes

**Tabela 4.1- Correspondência Setores e Zonas de valor**

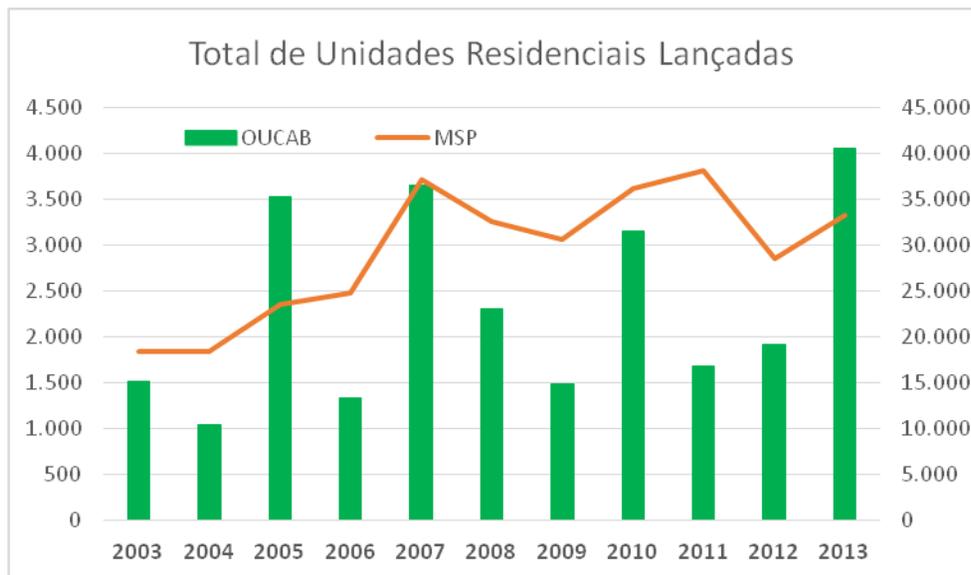
Na série analisada, o ano de 2004 registrou o menor volume lançamentos de área útil residencial na região da Operação: 92,3 mil metros quadrados. Em 2005 esse volume quadruplicou e, voltou a baixar em 2006 para 153 mil metros quadrados, em 2007 esse valor atingiu o ápice de 401,5 mil metros quadrados. Provavelmente por conta do impacto da crise econômica, em 2008 os lançamentos na região caíram expressivamente e só voltaram a crescer consistentemente a partir de 2011, como mostra o gráfico abaixo.



**Gráfico 4.1- Área útil residencial lançada na OUCAB**  
 (Fonte: Embraesp)

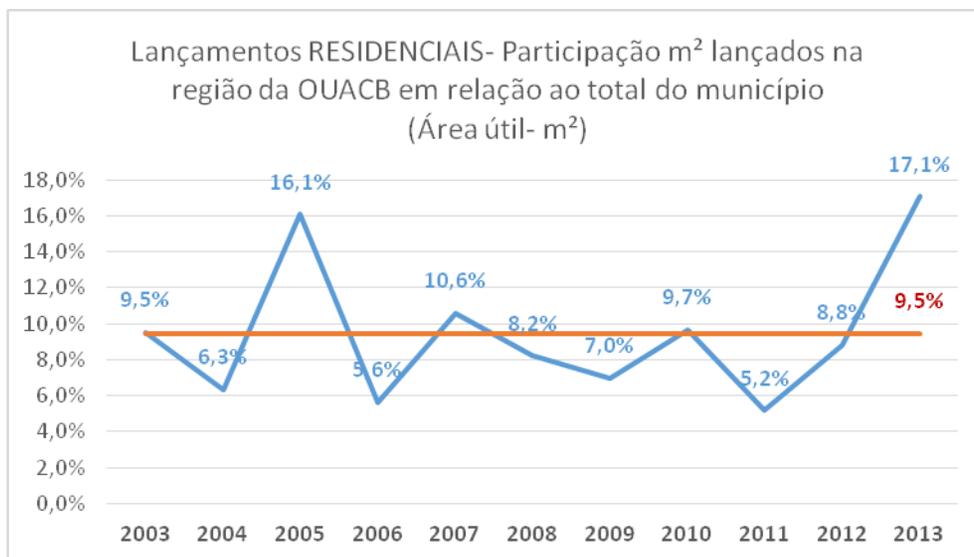
A comparação do número total de unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo com o total de unidades lançadas na região da Operação indica um comportamento semelhante. Na série analisada, o ano de 2004 registrou o menor volume de unidades residenciais lançadas na região da Operação: 1.044 unidades. Em 2007 esse volume atingiu um valor expressivo de 3.652 unidades, e nos dois anos seguintes apresentou considerável queda. O ano de 2013 foi o que apresentou o maior volume, 4.053 unidades. É interessante notar que este último ano, apesar de ter apresentado maior quantidade de lançamentos, em

termos de unidades não foi o que exibiu o maior valor de área útil lançada, indicando que as unidades disponibilizadas para venda eram de apartamentos menores, uma tendência verificada atualmente no mercado.



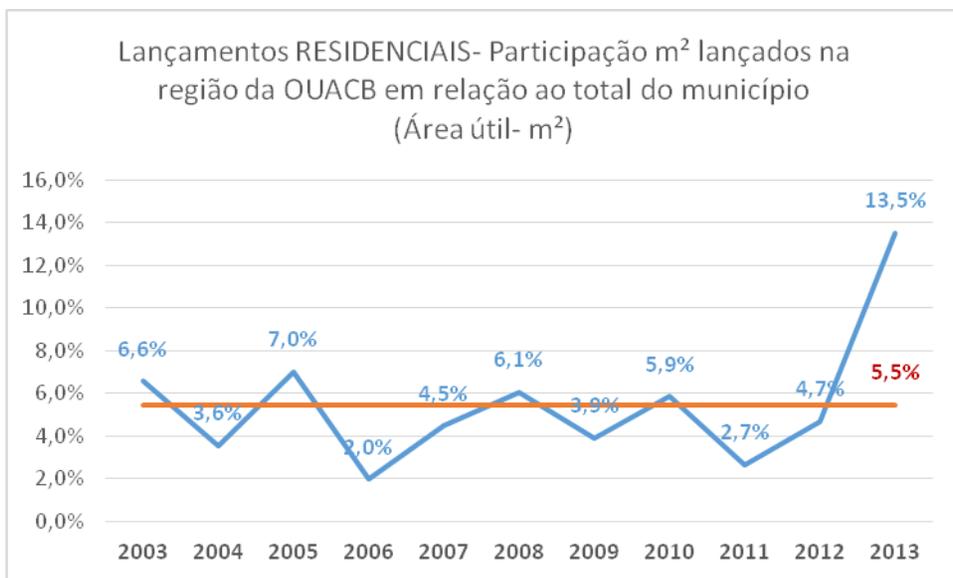
**Gráfico 4.2** Número de unidades Habitacionais lançadas na OUCAB e no MSP entre 2003- 2013 (Fonte: Embraesp)

Os lançamentos residenciais na área da Operação Urbana em termos de metros quadrados lançados, responderam por uma parcela que variou de 5,2% a 17,1% dos lançamentos no Município durante o período de 2003 a 2013, alternando momentos de maior e menor participação. Deve-se notar que a OUCAB historicamente absorve uma parcela pequena do mercado de São Paulo, nos anos mais recentes, especialmente desde 2011, a participação da OUCAB vem se desenvolvendo em patamares crescentes, como ilustra o gráfico abaixo.



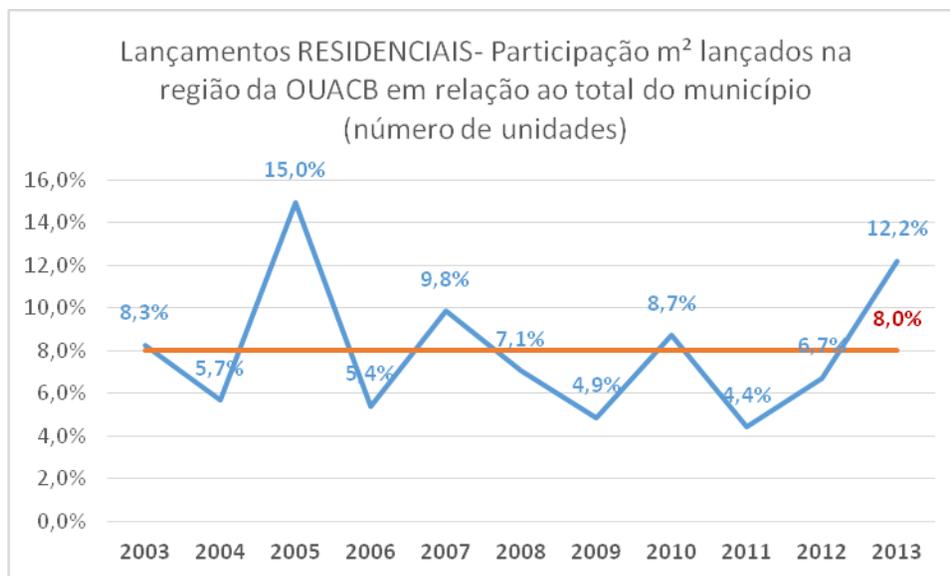
**Gráfico 4.3 Absorção da área útil residencial lançada na OUCAB com relação ao MSP (Fonte: Embraesp)**

Outro aspecto relevante da análise do mercado residencial da Operação Urbana Consorciada Água Branca é de que os índices apresentados nos gráficos acima apresentam expressivas diferenças se não levarmos em conta algumas Zonas de Valor. Se retirarmos da análise as Zonas de Perdizes e Pompéia, Zonas que não pertencem integralmente ao perímetro e que apresentaram nos últimos anos crescimento expressivo de empreendimentos lançados, verifica-se uma queda da participação da quantidade de metros quadrados lançados na região em relação ao total do município na ordem de 3%. Em 2013, por exemplo esta participação cairia ainda mais, de 17,1% para 13,5%. Vale notar também que o Empreendimento Residencial Jardim das Perdizes, lançado no último ano foi um dos grandes responsáveis pelo aumento do índice de participação da regiões nos lançamentos da cidade. Retirando este único lançamento (175.566 m<sup>2</sup>) o percentual cairia em 2013 de 17,1% para 9,5%.



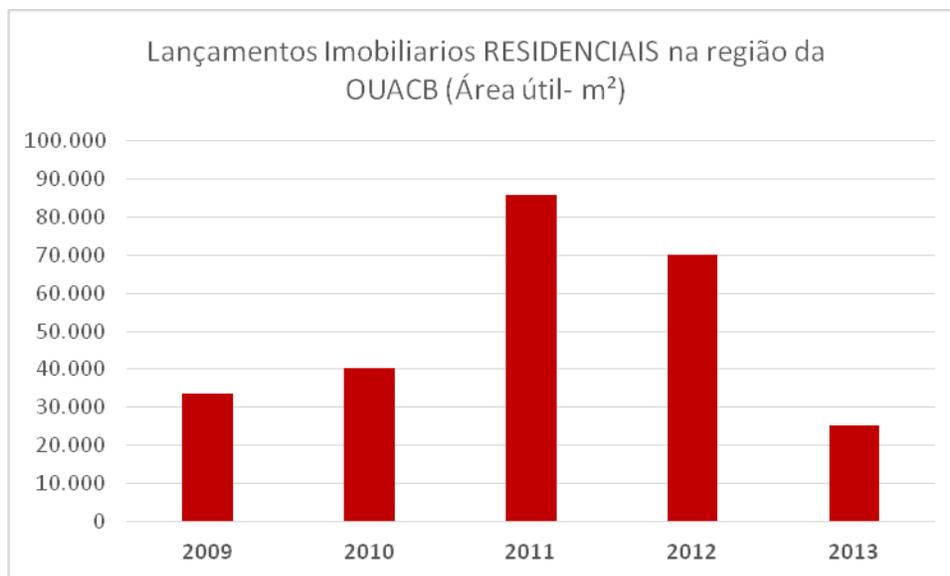
**Gráfico 4.4 Absorção da área util residencial lançada na OUCAB com relação ao MSP\*Exceto Perdizes e Pompéia (Fonte: Embraesp)**

O gráfico seguinte informa o número de unidades residenciais lançadas na área da Operação Urbana, percentual que variou de 4,4% a 15% dos lançamentos no Município durante o período de 2003 a 2013, alternando momentos de maior e menor participação. Quando a proporção de unidades lançadas no perímetro e nas regiões vizinhas é comparada à proporção de metros quadrados lançados na mesma área verifica-se que o primeiro índice apresenta-se, em média, menor. No ano de 2013, por exemplo, as unidades lançadas representaram 12,2% do total lançado no Município, enquanto a quantidade de metros quadrados lançados representou 17,1% desse total. Sendo assim, inferimos que as unidades lançadas na região da Operação Urbana foram, em média, maiores do que as unidades lançadas na cidade de São Paulo.



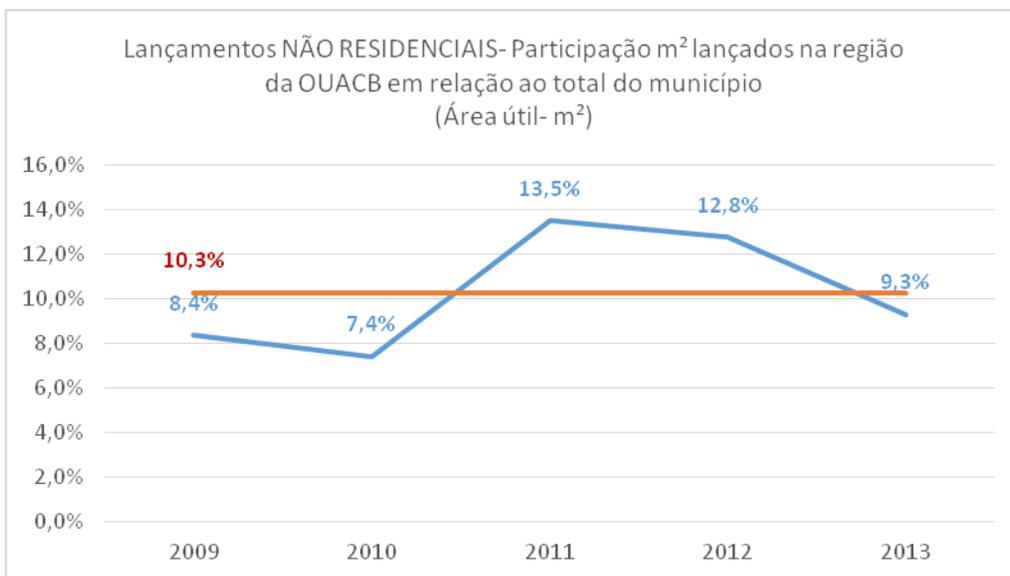
**Gráfico 4.5 Lançamentos Residenciais na OUCAB e no MSP (unidades)**  
 (Fonte: Embraesp)

Para caracterizar a produção imobiliária Não Residencial na região da Operação Urbana Consorciada Água Branca também comparou-se a série histórica da produção imobiliária do Município de São Paulo com a da região da Operação. Os dados apresentados abaixo apresentam a quantidade de lançamentos Não Residenciais em termos de M<sup>2</sup> de área útil total durante o período de 2009 até 2013, período que conseguiu-se obter amostra. Os números são provenientes da base imobiliária da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio) relativamente a todas as zonas de valor da cidade de São Paulo e das sete Zonas de Valor consideradas como perímetro da OUCAB.



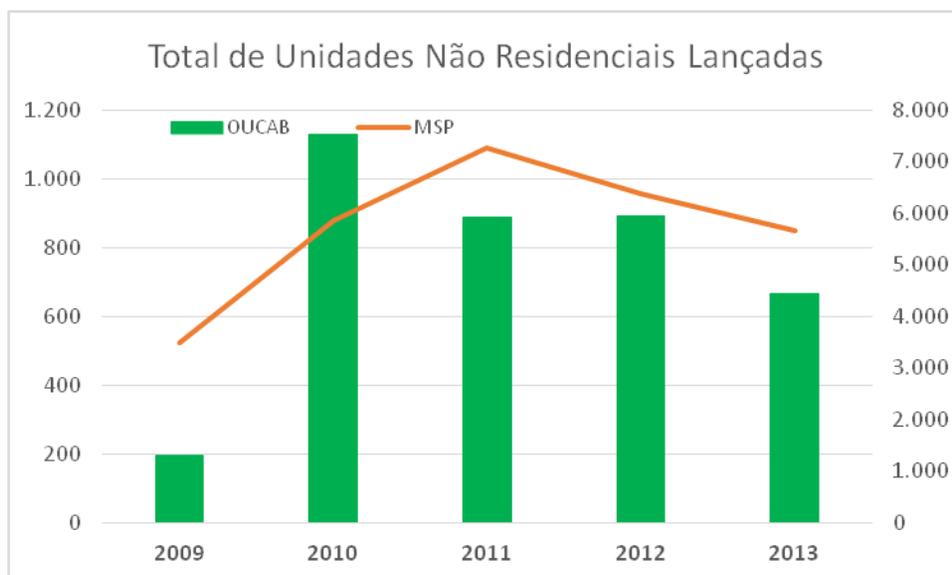
**Gráfico 4.6 Área útil residencial lançada na OUCAB (2009-2013)**

Na série analisada, o ano de 2009 registrou a menor quantidade de área útil não residencial lançada na região da Operação: 33 mil metros quadrados. Em 2011 esse volume cresceu aproximadamente três vezes, atingindo seu ápice em 85 mil metros quadrados e então, a partir deste ano os lançamentos na região apresentam uma trajetória decrescente. Nos anos de 2012 e 2013 foram lançados respectivamente 70 mil m<sup>2</sup> e 25,2 mil m<sup>2</sup>, como mostra o gráfico acima.



**Gráfico 4.7 Absorção da área útil não residencial lançada na OUCAB com relação ao MSP (Fonte: Embraesp)**

A análise da participação da área útil não residencial lançada na região da OUCAB com relação a toda a cidade de São Paulo não permite identificar um padrão consistente. Esse segmento respondeu por uma parcela que variou de 8,% a 13,5% das lançamentos no Município.



**Gráfico 4.8 Número de Unidades Não Residenciais lançadas na OUCAB e no MSP (Fonte: Embraesp)**

Por conta da amostra reduzida de empreendimentos e da maior volatilidade característica do mercado de imobiliário comercial, o volume de metros quadrados de área útil lançados variou segundo lançamento de empreendimentos pontuais. Um exemplo é o “Comercial Casa das Caldeiras” lançado em 2010, que possuía 535 unidades a venda, muito acima da média histórica de conjuntos lançados por empreendimentos na região (vide tabela 6).

#### **4.1 PREÇOS DOS IMÓVEIS**

Este capítulo detalha a produção imobiliária nos últimos 3 anos do perímetro e das regiões vizinhas à OUCAB e caracteriza os lançamentos da OUCAG dos últimos 10 anos, comparando com a produção imobiliária no Município de São Paulo no mesmo período. A análise da Operação levou em conta as Zonas de Valor provenientes da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio) e foi subdividida entre Mercado Residencial e Não Residencial. Para efeito deste estudo foram consideradas Zonas de Valor pertencentes e vizinhas ao perímetro da Operação, são elas: Água Branca, Barra Funda, Alto da Lapa, Lapa, Parque Thomas Edison, Pompéia e Perdizes. Deve-se notar que nem toda a amostra de lançamentos utilizada pertence ao perímetro da OUCAB.



**Figura 4.1.1- Zonas de valor EMBRAESP**

Os preços apresentados nesse relatório foram atualizados para preços de janeiro de 2014 utilizando índices de correção de preços de imóveis residenciais e de imóveis não residenciais, elaborados pela equipe técnica. Para a tipologia Residencial, o índice foi calculado a partir da série de preços de área útil (R\$/m<sup>2</sup>) dos empreendimentos lançados entre 2011 a 2013 para as Zonas de valor que possuíam maior amostra. Foi tirada uma média simples do preço de área útil dessa amostra em 2011 e em 2013, da variação anual entre essas duas médias anuais (39,4%) calculou-se uma variação mensal (1,4%) de correção de preços. Para a tipologia Não Residencial o índice de correção de preços do m<sup>2</sup> de área útil foi calculado da mesma maneira do que para os empreendimentos Residenciais, exceto que a amostra de preços histórico utilizada foi a dos empreendimentos Não Residenciais lançados entre 2011 a 2013 para as 5 Zonas de valor disponíveis no período, dado que não houve lançamentos nas Zonas de Valor Barra Funda e Parque Tomaz Edison.

Na tipologia Não residencial as médias anuais de 2011 e 2013 variaram em 23%, que mensalizadas corresponderam a uma variação de 0,9%.

#### 4.1.1 Mercado Residencial OUCAB

Para a pesquisa de Mercado Residencial foram selecionadas sete Zonas de Valor da Embraesp, foram elas: Água Branca, Barra Funda, Alto da Lapa, Lapa, Parque Thomas Edison, Pompéia e Perdizes. Foram identificados dentro dessas zonas 70 lançamentos entre os anos de 2011 e 2013 de acordo com a Tabela 1, totalizando um VGV de R\$ R\$7.725 milhões (preços atualizados). Desses lançamentos, 10 pertencem ao perímetro da Operação. As tabelas abaixo apresentam os resultados obtidos:

Ano	Número de Lançamentos
2011	20
2012	16
2013	34

**Tabela 4.1.1.1 – Lançamentos residenciais na OUCAB (Fonte: Embraesp)**

A) Número de Lançamentos, preço do m<sup>2</sup> e VGV- estratificados por Zona de Valor:

Zona de Valor	# Lançamentos (Un.)	Preço médio do m <sup>2</sup> por área útil (R\$/m <sup>2</sup> )	VGV Total (R\$)	VGV Médio (R\$)
Água Branca	3	10.557	455.254.926	151.751.642
Alto da Lapa	5	10.479	305.655.687	61.131.137
Barra Funda	3	8.973	568.684.539	62.588.350
Lapa	16	10.103	1.596.467.026	99.779.189
Pq Tomaz Edison	6	10.145	1.777.258.426	296.209.738
Perdizes	23	13.438	2.037.151.662	88.571.811
Pompéia	14	11.467	984.755.328	70.339.666
<b>Total</b>	<b>70</b>		<b>7.725.227.593</b>	

**Tabela 4.1.1.2 (Fonte: Embraesp)**

B) Número de Lançamentos, preço do m<sup>2</sup>, área útil média, características das vagas de garagem- estratificados pelo número de dormitórios:

# Dormitórios	# Lançamentos (Un)*	Total de UH	Preço médio área privativa (R\$/m <sup>2</sup> )	Área útil Média (m <sup>2</sup> )	Média de Vagas por UH	Média de vagas por m <sup>2</sup>
1	11,8	1.527	13.383	47,5	1,0	50,0
2	19	2.161	10.869	64,7	1,4	45,3
3	17,7	1.981	10.177	103,1	2,2	46,5
4	21,5	1.679	11.563	183,8	3,4	54,4
<b>Total</b>	<b>70</b>	<b>7.348</b>				
<b>Média</b>			<b>11.498</b>	<b>100</b>	<b>2</b>	<b>49</b>

**Tabela 4.1.1.3 (Fonte: Embraesp)**

\* Número de empreendimentos com casa decimal representam a proporção de diferentes tipologias no mesmo lançamento.

#### 4.1.2 Mercado Não Residencial OUCAB

Para a pesquisa de Mercado Não Residencial foram selecionadas cinco Zonas de Valor utilizando a base de dados disponibilizada pela Embraesp, são elas: Água Branca, Alto da Lapa, Lapa, Pompéia e Perdizes. Foram identificados dentro dessas zonas 15 empreendimentos entre os anos de 2011 e 2013 de acordo com a Tabela 4, totalizando um VGV de R\$ R\$1.107 milhões (preços atualizados). Desses lançamentos, 4 pertencem ao perímetro da Operação. As tabelas abaixo apresentam os resultados obtidos:

Ano	Número de Lançamentos
2011	4
2012	7
2013	4

**Tabela 4.1.2.1 – Lançamentos não residenciais na OUCAB (Fonte: Embraesp)**

A) Número de Lançamentos, preço do m<sup>2</sup> e VGV- estratificados por Zona de Valor:

Zona de Valor	# Lançamentos (Un)	Preço médio do m <sup>2</sup> área útil (R\$/m <sup>2</sup> )	VGV Total (R\$)	VGV Médio (R\$)
Água Branca	3	12.607	467.347.945	155.782.648
Alto da Lapa	3	10.690	214.898.800	71.632.933
Lapa	3	11.590	191.058.235	63.686.078
Perdizes	4	13.797	168.765.132	42.191.283
Pompéia	2	14.061	70.991.115	35.495.558
<b>Total</b>	<b>15</b>		<b>1.113.061.228</b>	

Tabela 4.1.2.2 (Fonte: Embraesp)

B) Conjuntos lançados, área útil média, características das vagas de garagem- estratificados por Zona de Valor:

Zona de Valor	Total de Conjuntos Lançados	Média de Conjuntos Lançados por Empreendimento	Área média dos Conjuntos por Empreendimento (m <sup>2</sup> )	Área privativa por vaga de garagem (m <sup>2</sup> )
Água Branca	1015	338	36,4	35,8
Alto da Lapa	512	171	39,5	37,3
Lapa	432	148	36,8	33,7
Perdizes	350	88	36,2	33,7
Pompéia	136	68	35,7	35,7
<b>Total</b>	<b>2445</b>			
<b>Média</b>		<b>163</b>	<b>37</b>	<b>35</b>

Tabela 4.1.2.3 (Fonte: Embraesp)

## 4.2 PREÇOS DE TERRENOS – FONTES DE DADOS

### 4.2.1 Laudos de Empreendimentos que aderiram à OUAB (2011-2013)

Para estimativa dos custos de terreno, foram analisados os laudos de avaliação de terrenos das propostas aprovadas e pagas da Operação Urbana Água Branca, no período de 2011 a 2013. Foram selecionadas 21 amostras.

A tabela abaixo apresenta a média dos preços de terrenos para cada setor da OUC AB. Os preços foram reajustados pelo índice de variação de mercado para a data base de janeiro de 2014. Observa-se que os setores A e C não apresentaram amostras, e o setor D foi suprimido da análise, pois não possui estoques de potencial construtivo e, portanto, não requer a precificação do Cepac.

Setor	Número de Laudos	Preço Médio (R\$/m <sup>2</sup> Jan/2014)
A	0	
B	4	2.009,37
C	0	
E	4	1.863,59
F	1	1.959,06
G	2	1.884,58
H	4	1.883,35
I	6	2.603,69
<b>Soma</b>	<b>21</b>	
<b>Média</b>		<b>2.033,94</b>

**Tabela 4.2.1.1- Média dos laudos de avaliação de terrenos das propostas pagas e aprovadas (OUCAB) 2010 a 2013 (Fonte: SMDU- Prefeitura de SP)**

Verifica-se que os valores entre os setores são homogêneos, com exceção do setor I. Pode-se observar este mesmo gradiente de preços na PGV (planta genérica de valores) do município de São Paulo – tabela abaixo. Os setores I e C se diferenciam em preço dos demais setores, mais homogêneos e todos situados ao norte da ferrovia.

Setor	Valor PGV (R\$ 2010)	Índice Base 100 (Média)
A	563,03	78,9
B	559,04	78,4
C	928,43	130,1
E	537,72	75,4
F	612,90	85,9
G	607,23	85,1
H	758,42	106,3
I	1.140,58	159,9
<b>Média</b>	<b>713,42</b>	<b>100,0</b>

**Tabela 4.2.1.2- Preços de m<sup>2</sup> de terreno PGV (Fonte: PGV)**

#### 4.2.2. Paineis

Com o objetivo de complementar os valores de terrenos obtidos por meio dos laudos de avaliação, foram entrevistados 6 especialistas do setor imobiliário com experiência em aquisição de terrenos no mercado de São Paulo cujo perfil consta no Anexo I. Os especialistas foram solicitados a prover, para cada setor da OUCAB, suas estimativas de preços de terrenos. Os valores reportados por cada entrevistado para cada setor da OUCAB estão apresentados na tabela abaixo.

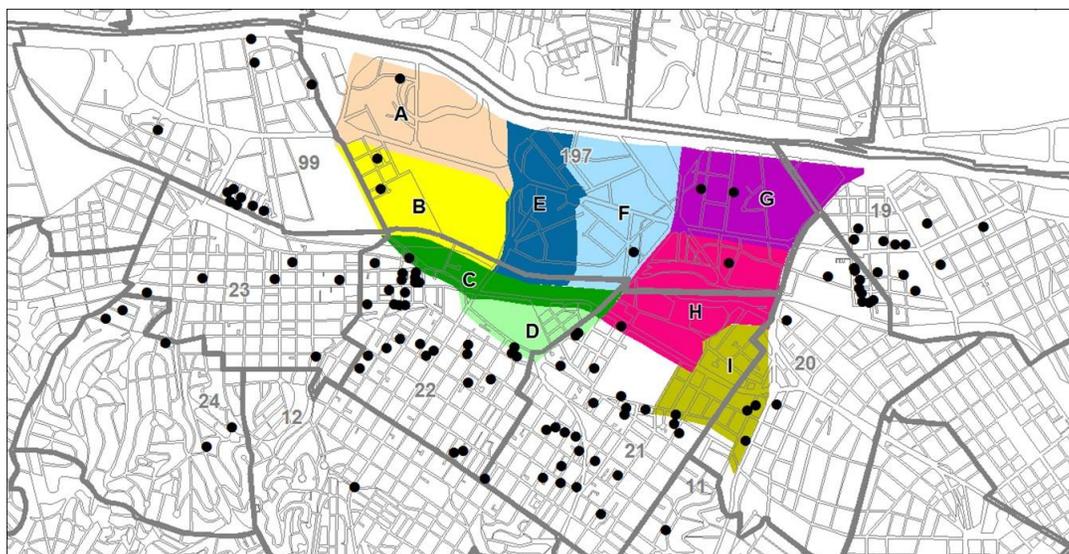
Setores	Valores (R\$/m <sup>2</sup> ) Reportado pelo Entrevistado						Média	Desvio- Padrão
	1	2	3	4	5	6		
Setor A	2.500	2.500	2.500	2.100	2.000	2.500	2.350	235
Setor B	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.500	3.083	204
Setor C	3.000	3.500	4.000	3.000	4.000	4.000	3.583	492
Setor D*	-	-	-	-	-	-	-	-
Setor E	3.000	3.000	3.500	3.000	2.500	3.000	3.000	316
Setor F	3.000	2.500	3.000	3.000	3.000	3.000	2.917	204
Setor G	3.000	3.250	3.000	3.000	3.000	3.000	3.042	102
Setor H	3.500	3.500	4.500	3.000	3.500	3.500	3.583	492
Setor I	3.000	3.000	2.000	2.500	2.200	2.000	2.450	464

**Tabela 4.2.2.1- Preços de terreno- Painel**

\*Setor D não possui estoque Residencial e Não Residencial

### 4.2.3. Levantamento da Oferta de Terrenos

Foram também utilizados 112 (cento e doze) elementos de pesquisa dos últimos seis meses, da base de dados da SPurbanismo e de levantamento em campo.



**Imagem 4.2.3.1 Distribuição da oferta de terrenos. Elaboração: Fipe**

Comparamos os resultados da inferência estatística de valores por setor a partir desta base de dados e dos valores obtidos a partir do painel como mostra o quadro a seguir

SETOR DA OUC-AB	PAINEL	INFERÊNCIA A PARTIR DA AMOSTRA	
		Mínimo	Máximo
A	R\$ 2.350	R\$ 3.061	R\$ 3.585
B	R\$ 3.083	R\$ 3.059	R\$ 3.583
C	R\$ 3.583	R\$ 3.561	R\$ 4.077
E	R\$ 3.000	R\$ 3.123	R\$ 3.623
F	R\$ 2.927	R\$ 3.079	R\$ 3.595
G	R\$ 3.042	R\$ 3.087	R\$ 3.599
H	R\$ 3.583	R\$ 3.232	R\$ 3.768
I	R\$ 2.450	R\$ 3.240	R\$ 3.718

**Tabela 4.2.3.1 Comparação de valor de terreno dado pelo painel e pelas inferências estatísticas. Elaboração: Fipe**

Na maior parte dos setores (B, C, E, F, G, H), os valores obtidos pelos diferentes métodos são similares e estão na faixa de valores de terreno que serão utilizados nas análises de sensibilidade da precificação do Cepac.

No caso do setor A, a divisão fundiária é caracterizada por lotes de grandes dimensões onde as intervenções previstas visam a melhoria da acessibilidade e a qualificação urbanística. Já a oferta disponível, predominantemente na área adjacente aos limites da Operação Urbana, com urbanização qualificada, é composta em sua maioria por pequenos lotes, metade deles com até 200 m<sup>2</sup>. O valor de terrenos do painel reflete uma redução do valor em função das condições atuais do setor.

Já no caso do setor I há estoque de área adicional de construção apenas para uso residencial e no subsetor II, próximo do Memorial da América Latina e do terminal intermodal da Barra Funda. Conforme dados do TPCL o setor I é o que já apresentava em 2012 maior participação de uso residencial (58%), 86% dos lotes já são ocupados por construções verticalizadas e menos de 0,5% dos lotes, que representam 3% da área de terreno, estão vagos. O subsetor II, em especial, foi objeto de grande renovação entre 2002 a 2012 e não há no levantamento da oferta terrenos disponíveis nesta área. O fator de conversão para o setor I é o menor da Operação Urbana (0,2) e o estoque de área adicional de construção, 70 mil m<sup>2</sup>, é apenas 3,78% do total da OUC-AB. O valor inferior observado no painel em relação ao obtido com os dados de levantamento da oferta é reflexo deste cenário específico.

Na precificação do Cepac serão utilizados os valores obtidos a partir do levantamento da oferta com uma análise de sensibilidade adicional para os setores A e I utilizando os valores de terreno obtidos no painel.



## **5. ASPECTOS ECONÔMICO-FINANCEIROS DOS MERCADOS MUNDIAIS E DOMÉSTICO**

Esta seção procura mostrar como os cenários econômicos mundial e doméstico afetam o mercado brasileiro de *real estate*.<sup>3</sup>

### **5.1 DIAGNÓSTICO DA ECONOMIA INTERNACIONAL E PERSPECTIVAS**

Após um período de instabilidade devido ao risco de insolvência na Europa, a economia mundial apresenta sinais de melhoria a partir de 2014, em grande parte por conta da recuperação nas economias avançadas. Segundo o FMI, o crescimento global está projetado para ser um pouco maior em 2014, em torno de 3,6%, subindo para 3,9% em 2015. A demanda final nas economias avançadas expandiu em 2013 como era esperado. Por outro lado, nas economias emergentes, uma recuperação das exportações foi o motor da expansão, enquanto a demanda doméstica manteve-se moderada, com exceção da China.

---

<sup>3</sup> Notamos que a demanda por metro quadrado de área útil estimada no capítulo 6 depende de muitos fatores identificados no Capítulo 5.

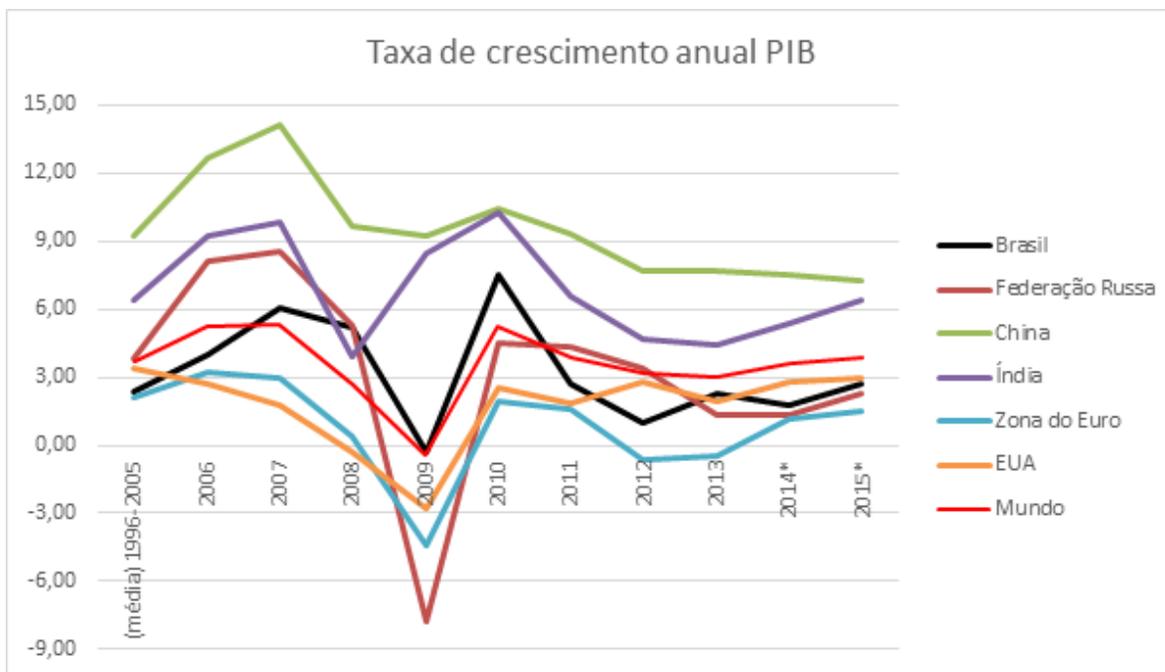


Figura 5.1.1: Taxa de crescimento anual PIB. \*estimativa \*\*previsão (Fonte: FMI)

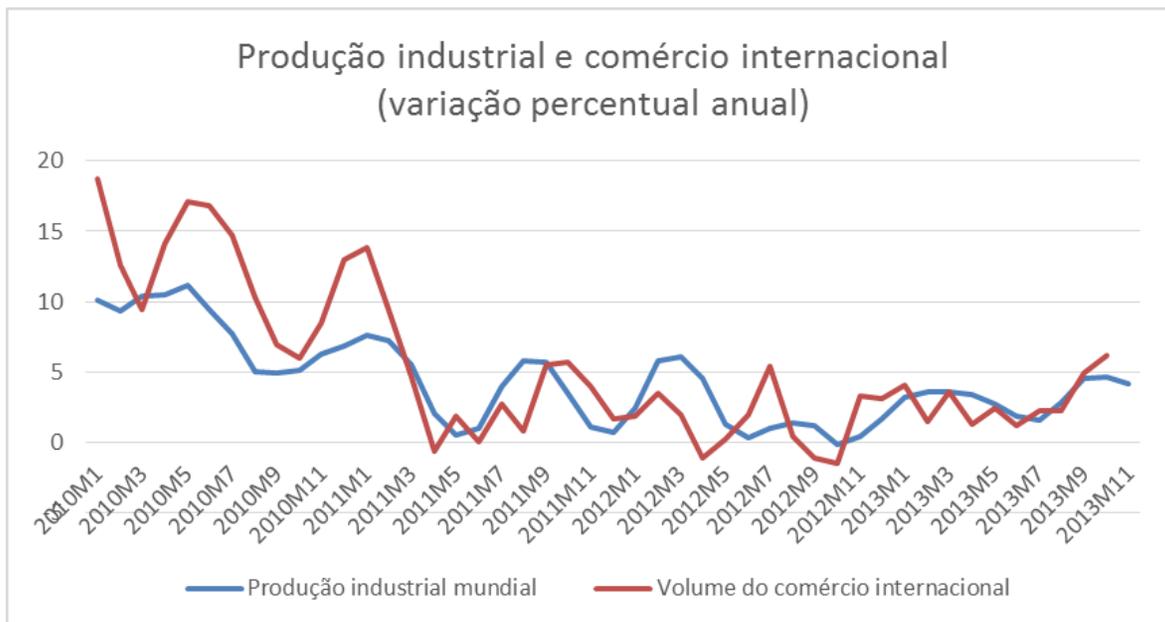


Figura 5.1.2: Variação da produção industrial e do volume de comércio internacional. \*estimativa \*\*previsão (Fonte: FMI)

Os números na Zona do Euro indicam uma retomada do crescimento que deve ocorrer de forma lenta e gradual, segundo o FMI, a economia do bloco contraiu 0,5% em 2013 e crescerá 1,2% em 2014, mas as taxas de desemprego continuarão elevadas e o crescimento deverá ser baixo nos próximos anos. A crise não afetou apenas Portugal, Espanha, Itália e Grécia, mas também economias mais desenvolvidas, como França e Holanda, que não foram bem em 2013, mesmo a Alemanha a economia mais forte da zona, teve um reduzido crescimento, apesar de ter diminuído o desemprego. A estabilização dos mercados financeiros, a reestruturação dos bancos e as taxas de juros ainda não se traduziram em ganhos para a economia real e as taxas de desemprego deverão continuar elevadas e apenas em 2015 é que ela começaria a reduzir, para atingir 11,8% da população, chegando a mais de 20% da população em países como Espanha e Grécia. Além disso, a inflação persiste abaixo da meta de 2%, com risco de deflação, que pode levar a desinvestimentos e falência de negócios. O excesso de dívida tanto pública com privada, o setor bancário fraco, a contínua austeridade fiscal e as incertezas políticas continuam sendo o gargalo para o crescimento na área.

A economia dos EUA continua em recuperação, o desemprego segue caindo rapidamente e o governo conseguiu elevar o teto da dívida até 2015, permitindo a continuidade dos gastos e pagamento de dívidas. Com os indicadores da economia melhorando, o FED, Banco Central dos Estados Unidos, anunciou que reduziria os estímulos à economia, reduzindo gradualmente as compras de títulos de US\$ 85 bilhões mensais que ocorreram durante 2013.

O crescimento nas economias emergentes deverá aumentar para 4,9 por cento em 2014 e para 5,3 por cento em 2015, lideradas pela China. A taxa de crescimento da China recuperou-se fortemente no segundo semestre de 2013, devido em grande parte ao aumento do investimento, espera-se que seja de cerca de 7,5% em 2014-15, ficando claro que a economia chinesa não voltará a crescer como fez nas décadas anteriores (9% a 10% a.a.). Essa mudança de ritmo se deve, em grande medida, ao início da transição de um modelo exportador para outro mais baseado em consumo interno. A indústria de serviços cresceu

8,3% em 2013, enquanto o PIB cresceu 7,7%, elevando sua participação para 46% do PIB. Alguns riscos precisam ser observados, o estoque de crédito chinês vem crescendo, passando de US\$ 9 bilhões em 2007-2008 para US\$ 23 bilhões em 2012, além disso, existe um sistema bancário paralelo (chamado de "shadow banking", ou "bancos-sombra"), pouco regulamentado, os preços dos imóveis estão aumentando, levando a comparações com as bolhas imobiliárias americana e japonesa.

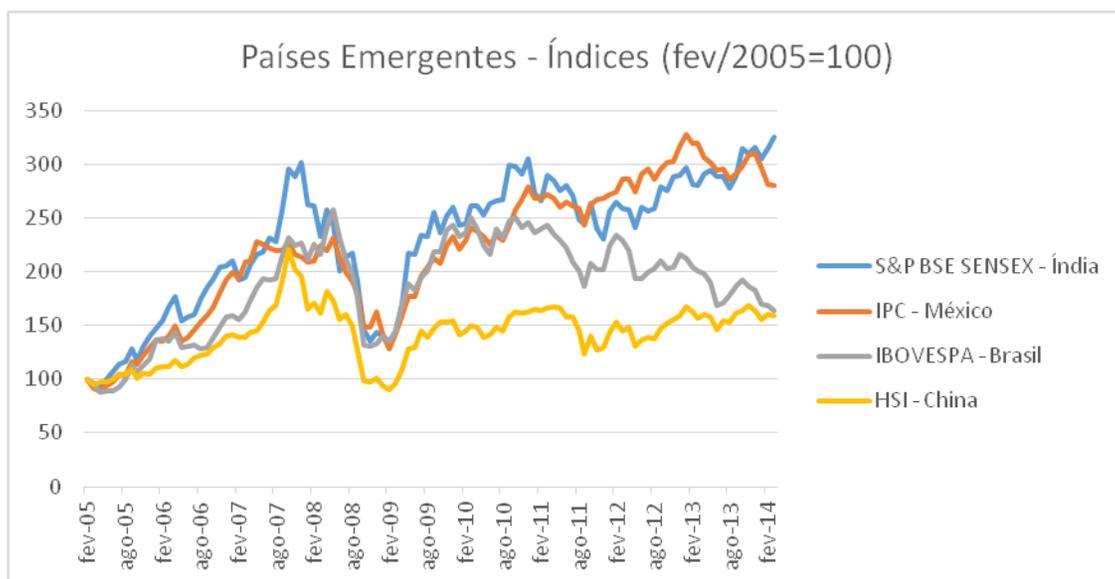
Economias emergentes e em desenvolvimento já começaram a se beneficiar da forte demanda externa das economias avançadas e China. Em muitas, no entanto, a demanda doméstica manteve-se mais fraca do que o esperado, reflexo de mais rígidas condições financeiras, incertezas políticas e gargalos, afetando o investimento, como resultado, o crescimento em 2014 foi revisto para baixo em alguns países em comparação com as previsões de 2013, como ocorreu com Rússia e Brasil. Há, também, o risco de saída de capital, depreciação cambial e aumento das taxas pagas pelos bônus que emitem em alguns países emergentes. Relatório do FED de fevereiro de 2014 mostrou um "índice de vulnerabilidade" de 15 países emergentes, na qual a Turquia aparece na pior posição, seguida do Brasil, Índia, Indonésia e África do Sul - o grupo batizado de "cinco frágeis", no outro extremo estão Taiwan, Coreia do Sul, Malásia e China. Segundo o mesmo relatório os emergentes continuam a ter vulnerabilidades econômicas e financeiras significativas e mesmo economias relativamente fortes precisam reforçar a confiança dos investidores em um ambiente tenso.

## **5.2 MERCADOS FINANCEIROS GLOBAIS**

Nas últimas duas décadas, houve um aumento do influxo de capitais privados para as economias emergentes, tanto em números absolutos como em percentual relativo a países desenvolvidos. Passando de 4% do PIB nas economias em desenvolvimento em 1990 para 6% entre 2010 e 2013 devido a melhores perspectivas de desenvolvimento e às baixas taxas de juros nos países desenvolvidos. O forte influxo de capitais contribuiu aos países em desenvolvimento com aumento no investimento, desenvolvimento do setor

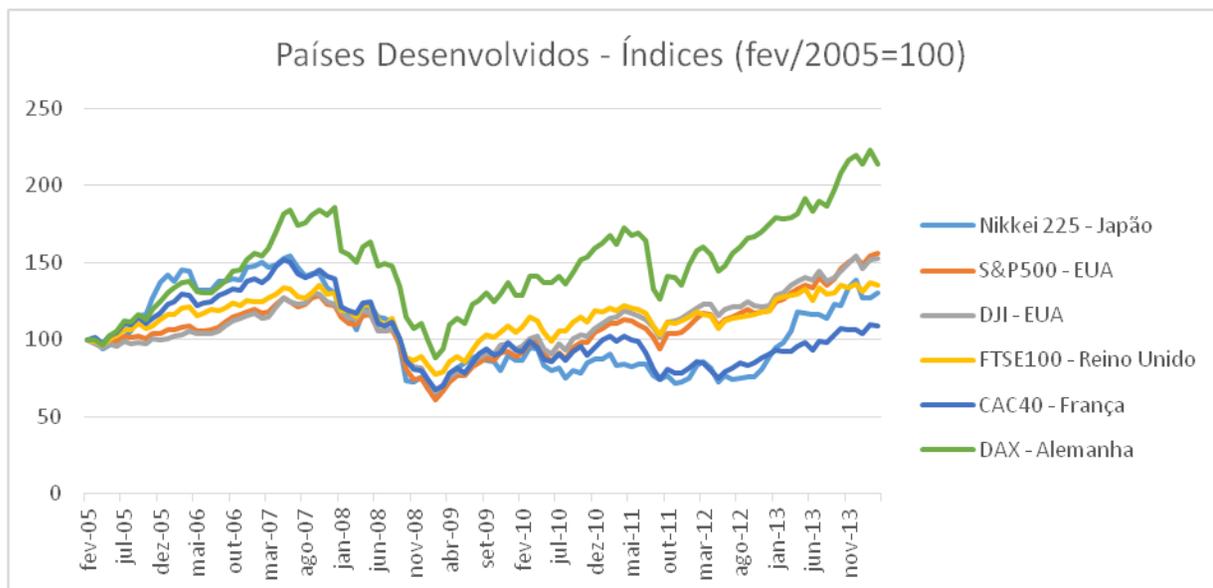
financeiro e transferência de tecnologia levando a um maior potencial de desenvolvimento. Por outro, intensificou a transmissão de choques financeiros globais, como aconteceu em 2008/09. A maioria dos países em desenvolvimento saiu desta crise rapidamente devido à política de estímulo anticíclica, e à política monetária expansionista dos países desenvolvidos. Com a recuperação das economias mais ricas, espera-se que os estímulos monetários se reduzam, e os juros subam, levando a menores fluxos para economias emergentes, alguns destes países podem enfrentar risco de crise dependendo de como a saída de capitais ocorrerá.

A fuga de capital e queda do valor de ativos recentes nos países emergentes parece ocorrer devido ao ritmo menor de crescimento destes países, ao otimismo das economias mais maduras, à redução dos incentivos monetários pelo FED e à perturbação dos investidores por causa do enfraquecimento do crescimento da economia chinesa e seu crescente risco financeiro. A percepção de crescente risco financeiro aumentou devido a tensões políticas em alguns países e devido ao sistema bancário paralelo chinês (shadow banking), pouco regulado e que cresceu nos últimos anos, chegando a 25% do crédito do país.



**Figura 5.2.1: Índices de países emergentes**

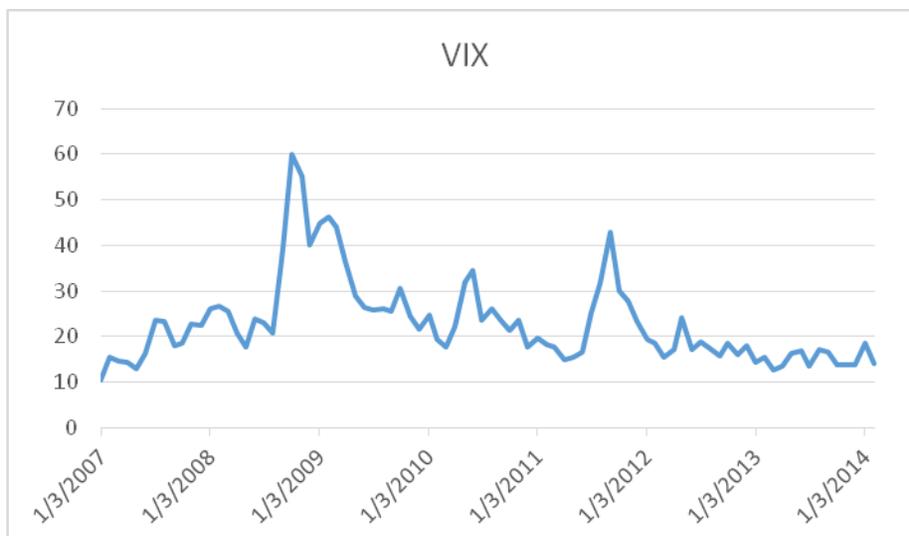
Embora a dinâmica da taxa de câmbio durante o sell-off de janeiro de 2014 foram semelhantes aos de meados de 2013, os motivos foram diferentes. Após o inesperado anúncio oficial do Federal Reserve de que reduziria a compra de títulos, as grandes depreciações de meados de 2013 ocorreram em economias com grandes desequilíbrios externos, alta inflação ou de rápido crescimento do crédito doméstico . Por outro lado, as recentes desvalorizações refletem as incertezas políticas e as diferenças de perspectivas de crescimento. Os bancos centrais nas economias de mercado emergentes atuaram com muito mais força desta vez, estabilizando e em alguns casos valorizando suas moedas. Fonte: BIS Quarterly Review, Março 2014.



**Figura 5.2.2: Índices de países desenvolvidos**

No início de 2014, os investidores nas economias avançadas agiram com uma visão otimista em relação a estes países, os principais índices subiram, os spreads dos títulos das dívidas públicas baixaram, chegando em níveis pré-crise.

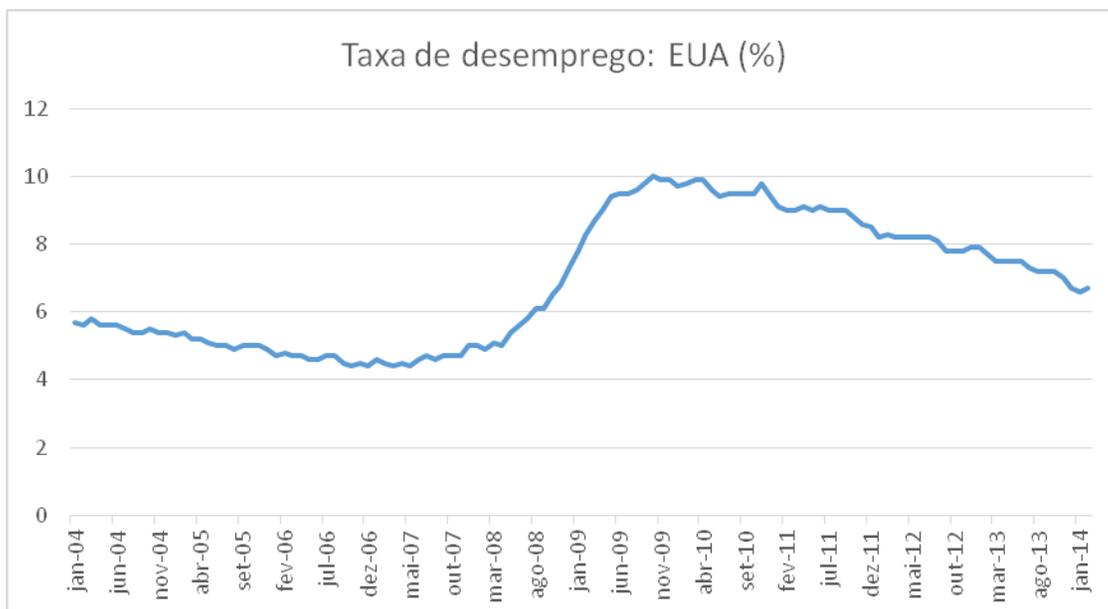
O Chicago Board Options Volatility Index (VIX), que afere o sentimento dos investidores a partir da volatilidade implícita de curto prazo dos preços das opções do índice S&P500 voltou a níveis pré-2008 (antes da crise).



**Figura 5.2.3: VIX**

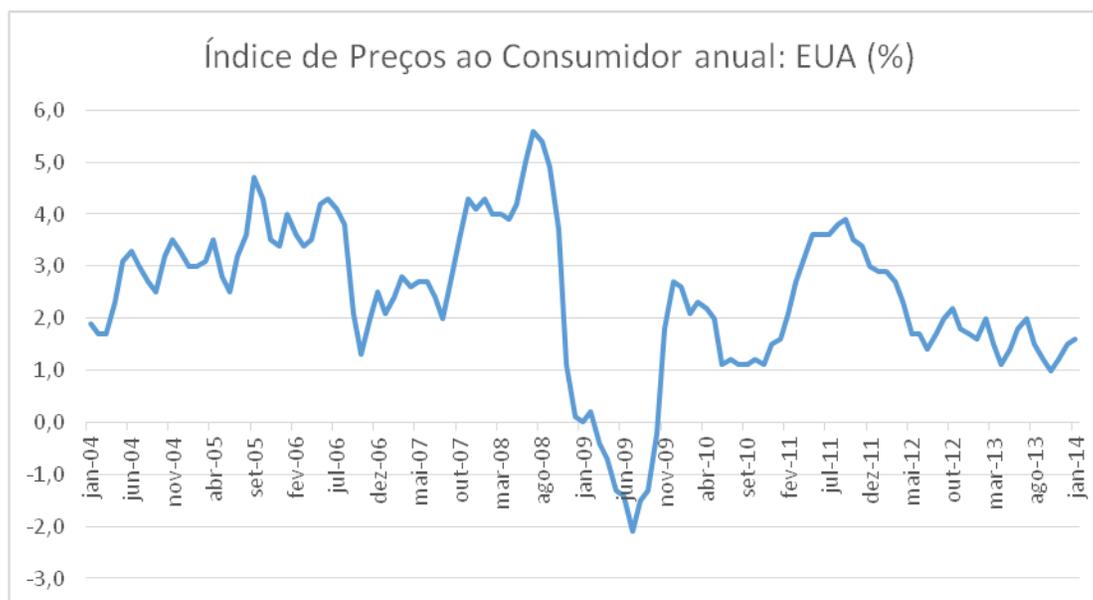
### 5.2.1 Estados Unidos

O crescimento econômico norte-americano avançou em 2013, estimativas do FED são de que PIB real aumentou a uma taxa anual de 3,7 por cento no segundo semestre, a partir de um ganho de 1,8 por cento no primeiro. O mercado de trabalho melhorou mais durante o segundo semestre de 2013 e no início de 2014 com a recuperação econômica, o emprego aumentou a um ritmo médio mensal de cerca de 175 mil desde junho, e a taxa de desemprego caiu de 7,5 por cento em junho, para 6,6 por cento em janeiro, mas mesmo com estas melhorias, a taxa de desemprego permanece bem acima dos níveis que o Federal Open Market Committee (FOMC) julga ser sustentável a longo prazo.

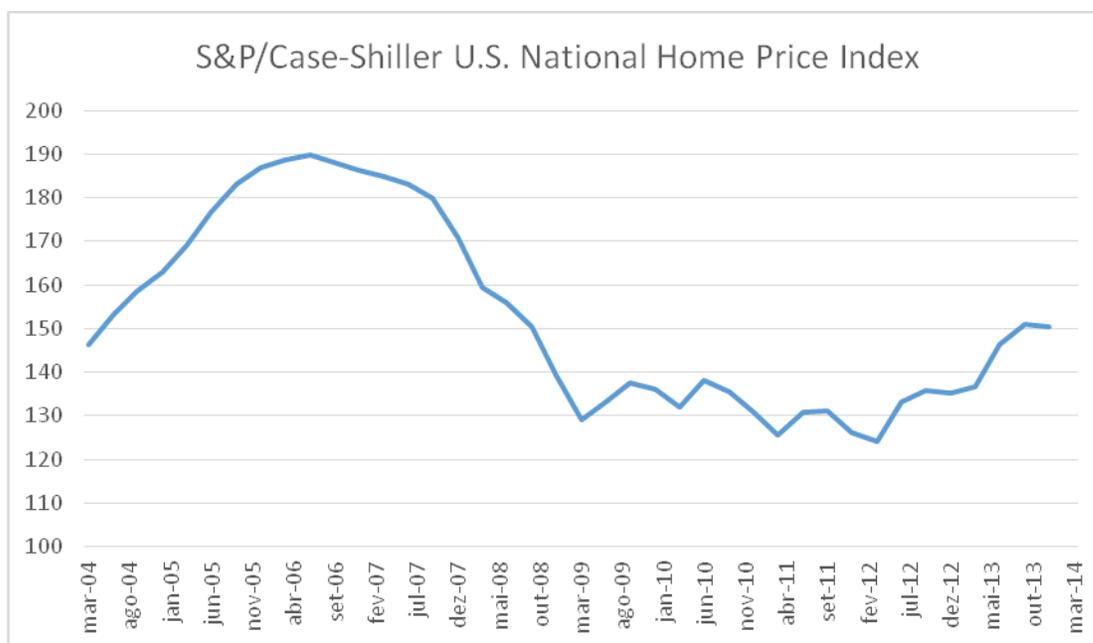


**Figura 5.2.1.1: Taxa de desemprego dos EUA. Fonte: Bureau of Labor Statistics**

O índice de preços ao consumidor manteve-se baixa, crescendo a uma taxa anual de apenas 1 por cento no segundo semestre do ano passado, abaixo do objetivo de longo prazo do (FOMC) de 2 por cento e os preços dos imóveis está subindo.



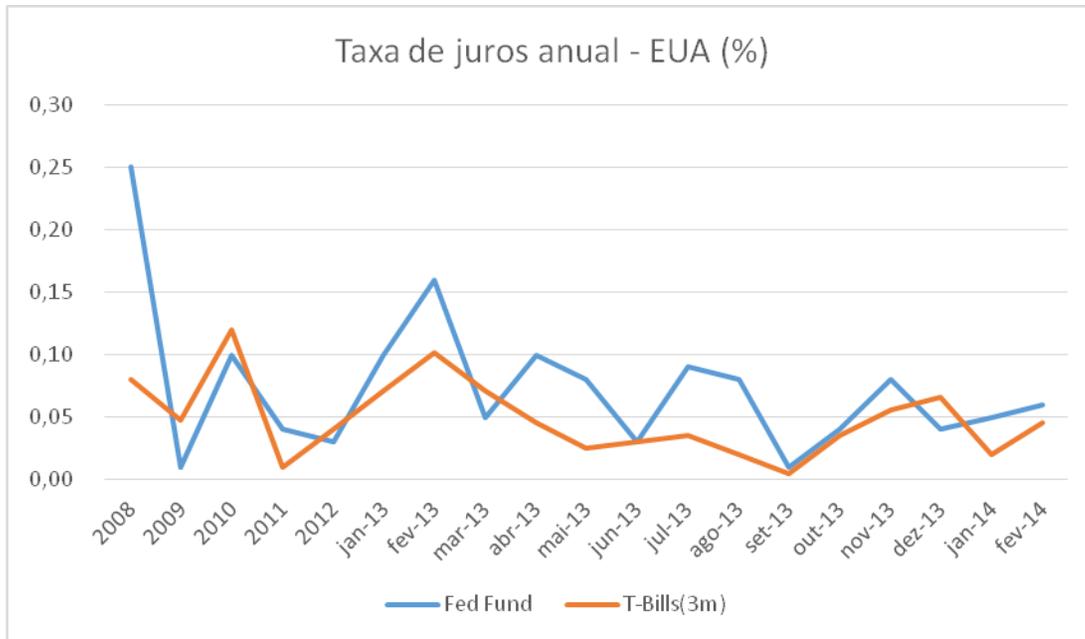
**Figura 5.2.1.2: Índice de Preços ao Consumidor (EUA). Fonte: Bureau of Labor Statistics**



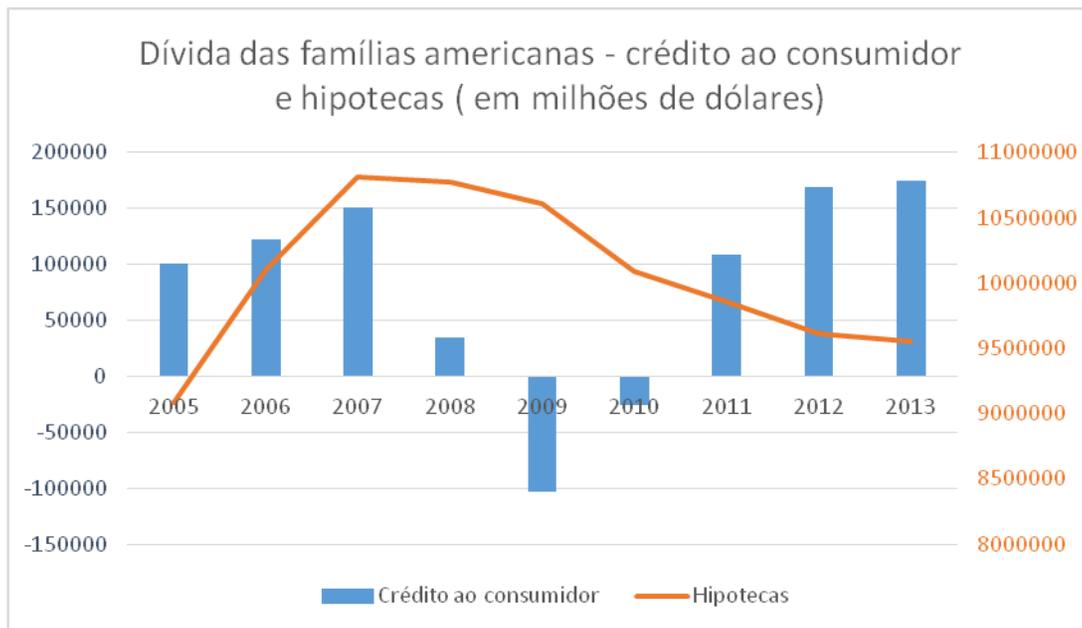
**Figura 5.2.1.3: S&P/Case-Shiller U.S. National Home Price Index**

Em geral, o sistema financeiro dos EUA continuou a se fortalecer, o Federal Reserve e outras agências tomaram novas medidas para reforçar o sistema financeiro. O uso de alavancagem financeira foi relativamente contido, os preços na maioria dos mercados de ativos estiveram em linha com os números históricos e o principal índice de ações do país (S&P 500) valorizou-se. No geral, a vulnerabilidade do sistema a choques adversos manteve-se num nível moderado.

Além disso, o crédito tornou-se mais fácil, as taxas de juros permaneceram relativamente baixas e a economia no resto do mundo melhorou geral apesar da recente turbulência financeira em alguns mercados emergentes. Como resultado, o crescimento nos gastos dos consumidores, o investimento empresarial, e as exportações aumentaram no segundo semestre do ano passado.

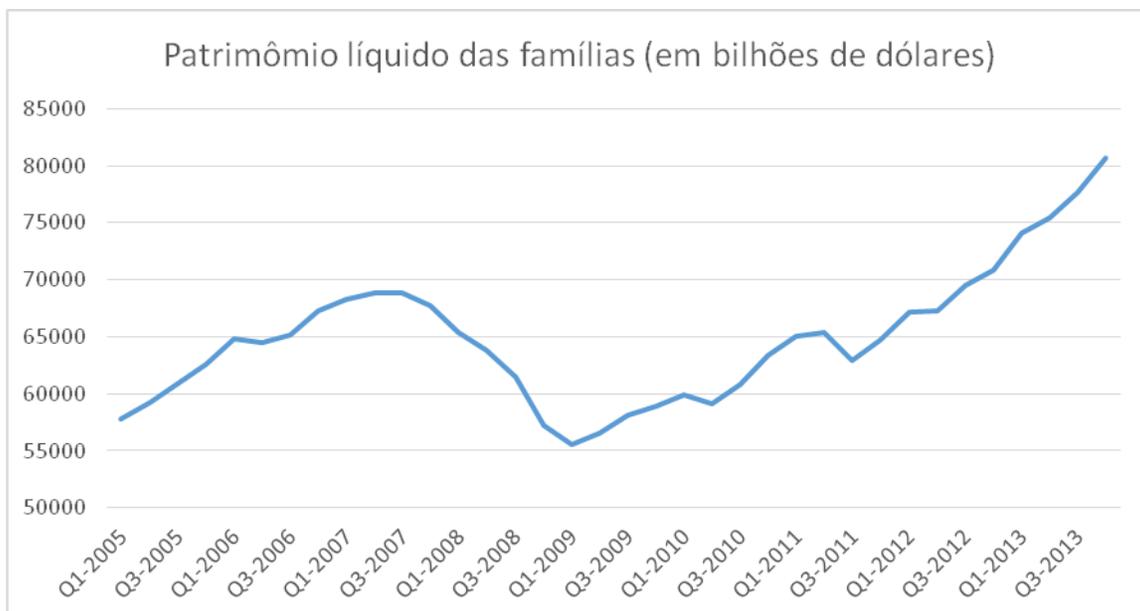


**Figura 5.2.1.4: Taxa de juros (EUA). Fonte: Bloomberg**



**Figura 5.2.1.5: Dívida das famílias americanas - crédito ao consumidor e hipotecas**

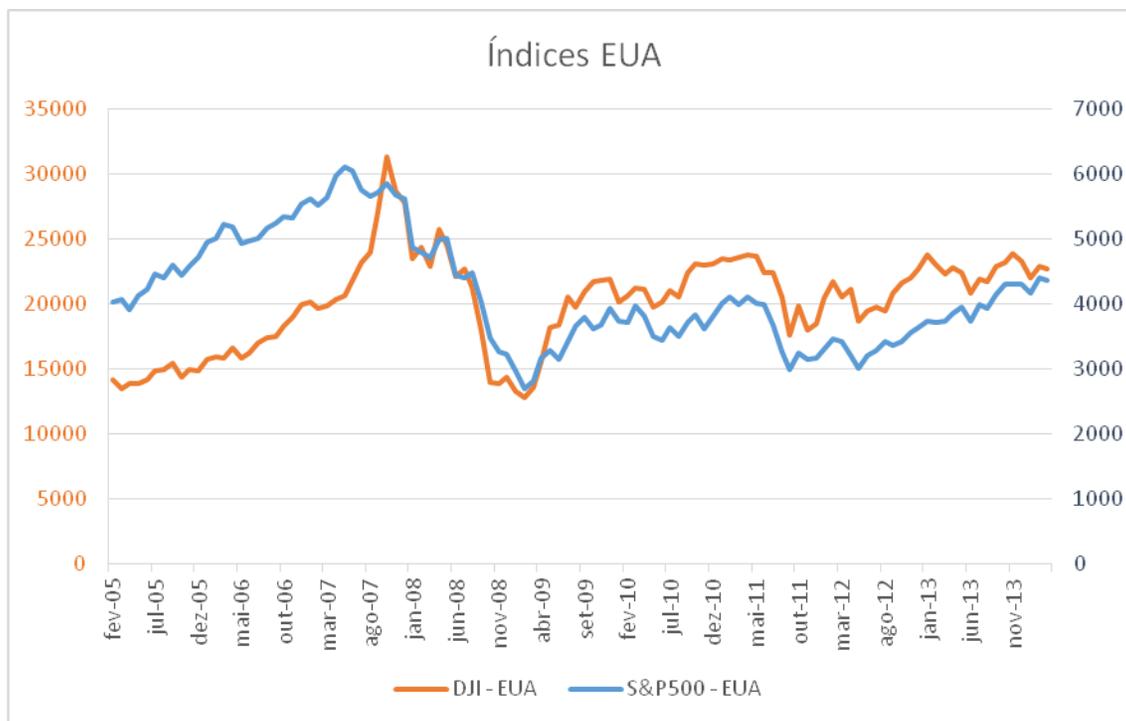
Fonte: *Federal Reserve Economic Data*



**Figura 5.2.1.6: Patrimônio líquido das famílias**

**Fonte: *Federal Reserve Economic Data***

Com a melhora significativa nas condições econômicas e de mercado de trabalho desde o início do programa de compra de ativos atual, mesmo reconhecendo que a taxa de desemprego manteve-se elevada e que a inflação estava correndo visivelmente abaixo de 2 por cento, objetivo de longo prazo da comissão, a Comissão decidiu em 2013 que, a partir de janeiro de 2014, a compra de ativos iria para o patamar de US\$ 75 bilhões por mês em vez de US\$ 85 bilhões. Na sua reunião de janeiro, a Comissão continuou a ver melhorias nas condições econômicas e votaram a favor de reduzir ainda mais o ritmo de suas compras de ativos por um adicional de US \$ 10 bilhões por mês, chegando a US\$ 65 bilhões. No entanto, a Comissão reiterou que compras de ativos não estão em um curso pré-definido, e que suas decisões sobre o seu ritmo dependerá das perspectivas para o mercado de trabalho e inflação, além da avaliação da eficácia e custos de tais compras.



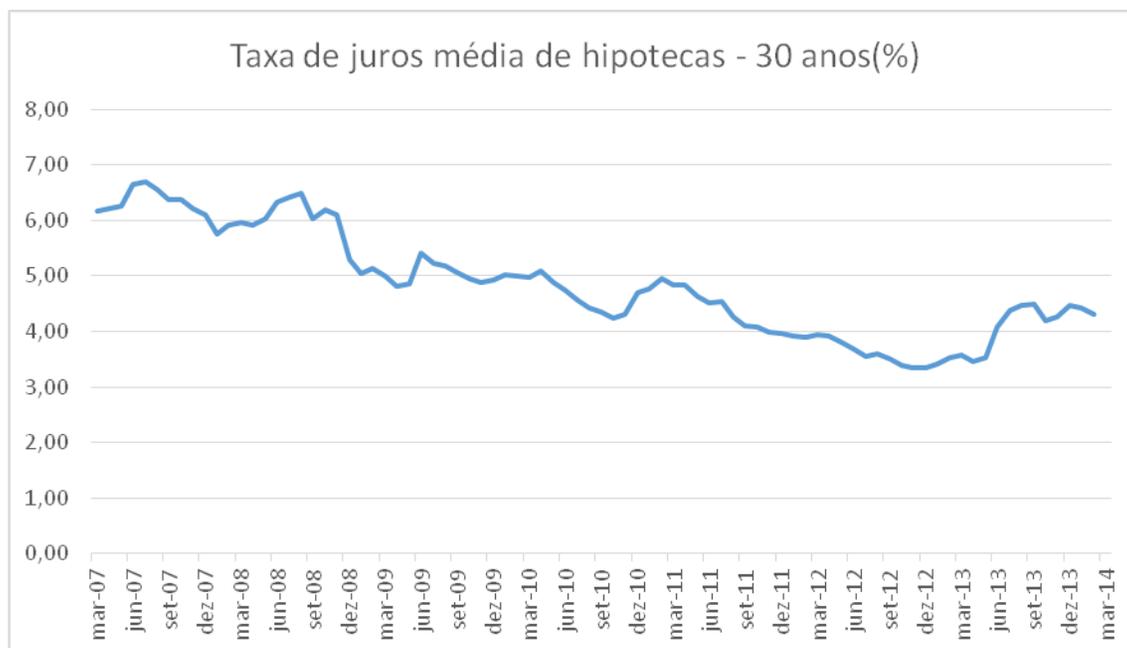
**Figura 5.2.1.7: Índices (EUA)**

### 5.2.2 Mercado Imobiliário Americano

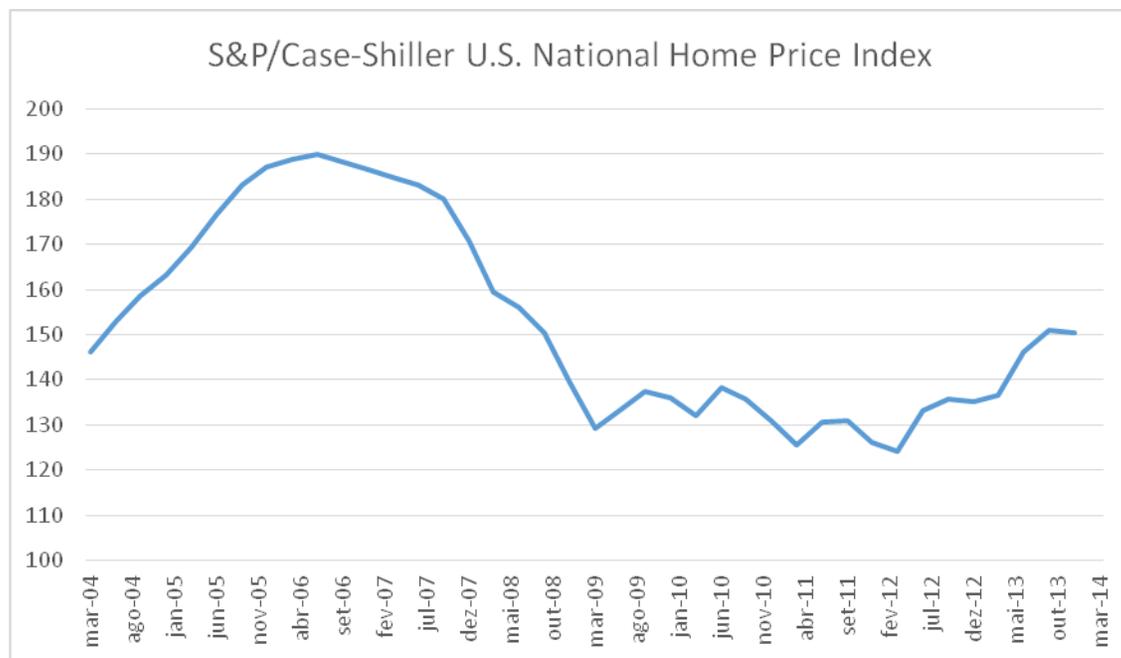
O mercado imobiliário americano está se recuperando, os preços de casas subiram rapidamente no início de 2013 devido à baixa oferta, o aumento chegou a 5% na média do país, com algumas regiões alcançando 20%. Mas os novos lançamentos e preços ascendentes devem aumentar a oferta, tanto de usados quanto de novos, equilibrando com a demanda e com isso, diminuindo as expectativas de aumento de preço para valores entre 3-5% em 2014.

Espera-se que a taxa de juros das hipotecas suba para 5% a.a. no final de 2014, após estar entre 3 e 4% nos últimos anos, apesar do maior custo, as hipotecas deverão estar mais fáceis de ser obtidas, já que maiores taxas aumentarão a oferta. Apesar do menor ritmo no aumento do preço das casas, o acesso às casas deve diminuir com o aumento das taxas de

juros das hipotecas, além disso, a renda das pessoas não acompanhará o aumento dos preços.



**Figura 5.2.2.1: Taxa de juros média de hipotecas (EUA). Fonte: Freddie Mac**



**Figura 5.2.2.2: S&P/Case-Shiller U.S. National Home Price Index**

O desempenho do investimento imobiliário comercial americano melhorou em 2013, beneficiado de uma economia em recuperação criação de emprego estável. Este crescimento, juntamente com melhoria do emprego deve ajudar a manter a pressão descendente sobre as taxas de vacância. O índice de retorno total de imóveis institucionais de propriedade privada (NCREIF) encerrou 2013 com retorno de 10,56% e após 10,15% em 2012. Com a melhora significativa nas condições econômicas e de mercado de trabalho desde o início do programa de compra de ativos atual, mesmo reconhecendo que a taxa de desemprego manteve-se elevada e que a inflação estava correndo visivelmente abaixo de 2 por cento, objetivo de longo prazo da comissão, a Comissão decidiu em 2013 que, a partir de janeiro de 2014 , a compra de ativos iria para o patamar de US\$ 75 bilhões por mês em vez de US\$ 85 bilhões. Na sua reunião de janeiro, a Comissão continuou a ver melhorias nas condições econômicas e votaram a favor de reduzir ainda mais o ritmo de suas compras de ativos por um adicional de US \$ 10 bilhões por mês, chegando a US\$ 65 bilhões. No entanto, a Comissão reiterou que compras de ativos não estão em um curso pré-definido, e

que suas decisões sobre o seu ritmo dependerá das perspectivas para o mercado de trabalho e inflação, além da avaliação da eficácia e custos de tais compras.

O mercado imobiliário americano está se recuperando, os preços de casas subiram rapidamente no início de 2013 devido à baixa oferta, o aumento chegou a 5% na média do país, com algumas regiões alcançando 20%. Mas os novos lançamentos e preços ascendentes devem aumentar a oferta, tanto de usados quanto de novos, equilibrando com a demanda e com isso, diminuindo as expectativas de aumento de preço para valores entre 3-5% em 2014.

Espera-se que a taxa de juros das hipotecas suba para 5% a.a. no final de 2014, após estar entre 3 e 4% nos últimos anos, apesar do maior custo, as hipotecas deverão estar mais fáceis de ser obtidas, já que maiores taxas aumentarão a oferta. Apesar do menor ritmo no aumento do preço das casas, o acesso às casas deve diminuir com o aumento das taxas de juros das hipotecas, além disso, a renda das pessoas não acompanhará o aumento dos preços.

O desempenho do investimento imobiliário comercial americano melhorou em 2013, beneficiado de uma economia em recuperação criação de emprego estável. Este crescimento, juntamente com melhoria do emprego deve ajudar a manter a pressão descendente sobre as taxas de vacância. O índice de retorno total de imóveis institucionais de propriedade privada (NCREIF) encerrou 2013 com retorno de 10,56% e após 10,15% em 2012.

### **5.3 Brasil: Conjuntura Econômica**

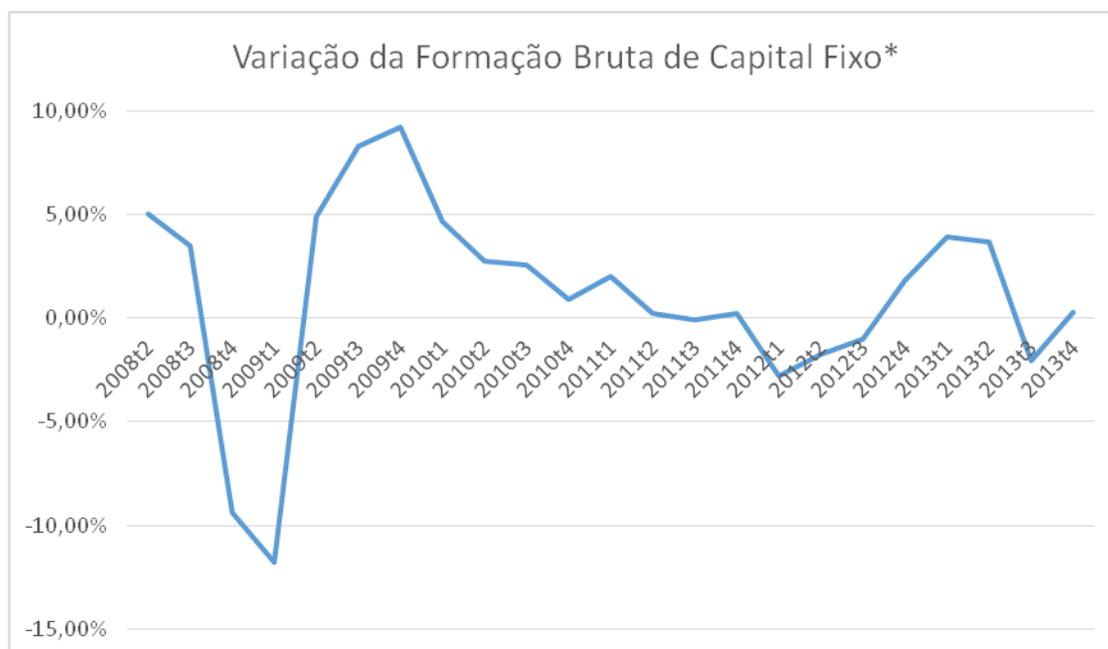
O crescimento da economia brasileira foi de 2,3% em 2013, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e a perspectiva é de que não haja melhora para o ano de 2014. O ano de 2014 começou com incertezas sobre a economia internacional, inflação alta, preocupações em relação ao grau de risco soberano e a classificação do país, pelo FED,

como uma das cinco economias emergentes mais vulneráveis a choques financeiros externos.

O PIB brasileiro cresceu 0,7% no quarto trimestre de 2013 após cair 0,5% no terceiro trimestre, devido ao crescimento maior do setor de serviços. Além disso, houve um pequeno crescimento da formação bruta de capital no trimestre, apesar de os indicadores mostrarem queda do investimento. Assim, o PIB fechou 2013 com crescimento de 2,3% e projeção de crescimento de 2% para o ano de 2014, segundo o Banco Central brasileiro.

Variação percentual com ajuste sazonal				
Trimestre	PIB a preços de mercado	Agropecuária	Indústria	Serviços
t3 2012	0,54	6,81	0,81	0,58
t4 2012	0,89	-3,65	0,17	0,82
t1 2013	0,00	3,93	-0,37	0,19
t2 2013	1,81	3,21	2,00	0,75
t3 2013	-0,52	-3,80	0,14	0,17
t4 2013	0,68	-0,02	-0,19	0,69

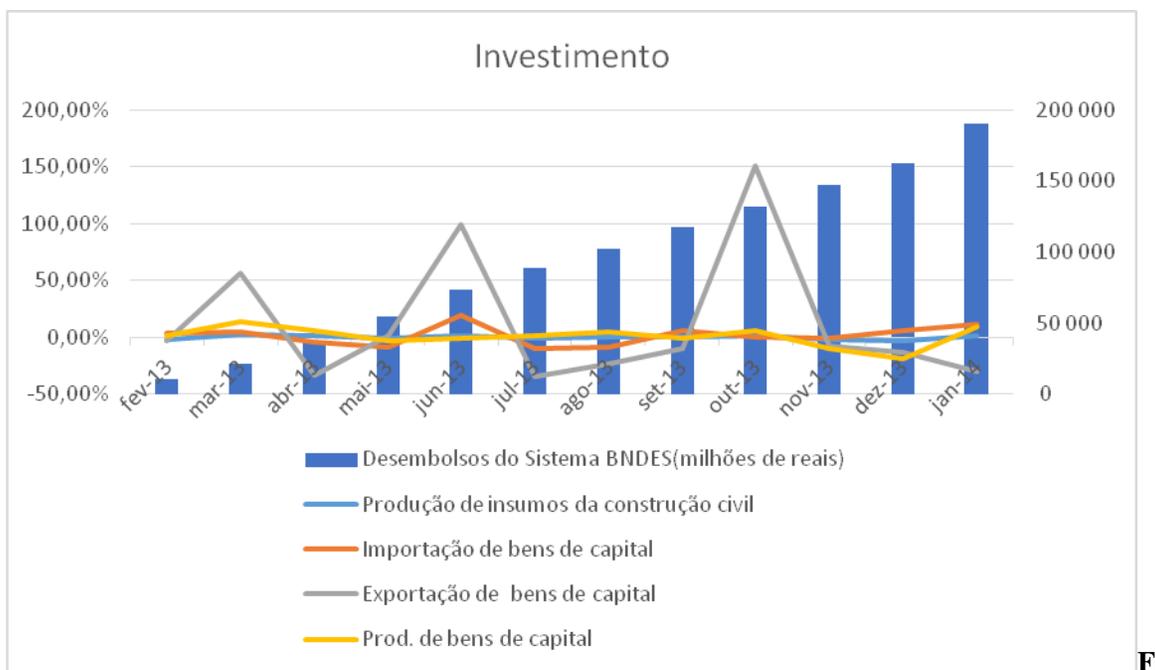
**Tabela 5.3.1: PIB brasileiro trimestral. Fonte: IBGE**



**Figura 5.3.1: Variação da Formação Bruta de Capital Fixo (Brasil)**

**\*Dessazonalizado. Fonte: IBGE**

Os investimentos, excluídas variações de estoques, aumentaram 5,5% no quarto trimestre de 2013, em relação a igual período de 2012, de acordo com as Contas Nacionais Trimestrais do IBGE. Considerados dados dessazonalizados, os investimentos cresceram 0,3% em relação ao terceiro trimestre de 2013. Por sua vez, a expansão anual atingiu 6,3% (recoo de 4% em 2012). A produção de insumos típicos da construção civil, favorecida pela expansão do investimento residencial, cresceu 2,2% em 2013. A absorção de bens de capital aumentou 12,2% no ano, resultado de variações respectivas de 13,3%, -11,3% e 2,8% na produção, exportação e importação desses bens. Os desembolsos do sistema BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), Agência Especial de Financiamento Industrial (Finame) e BNDES Participações S.A. (BNDESpar) – aumentaram 22,1% no ano e totalizaram R\$190,4 bilhões em 2013. Fonte: Boletim de Inflação BCB.

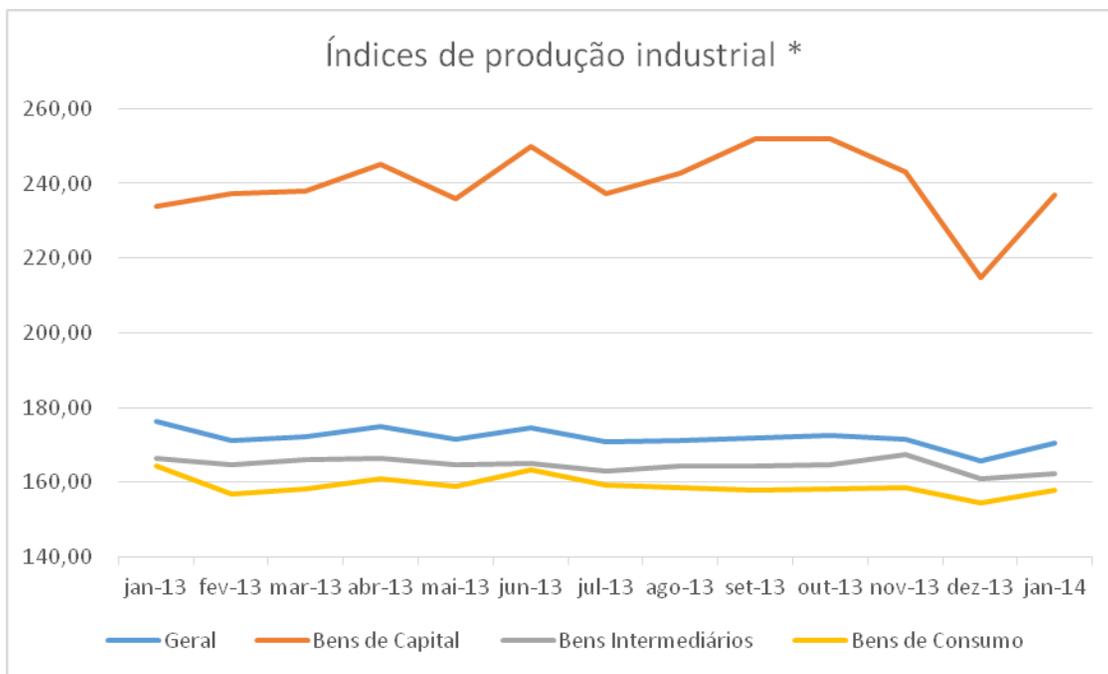


**gura 5.3.2: Investimento (Brasil)**

**Fonte: IBGE, Funcex, Abimaq e BNDES**

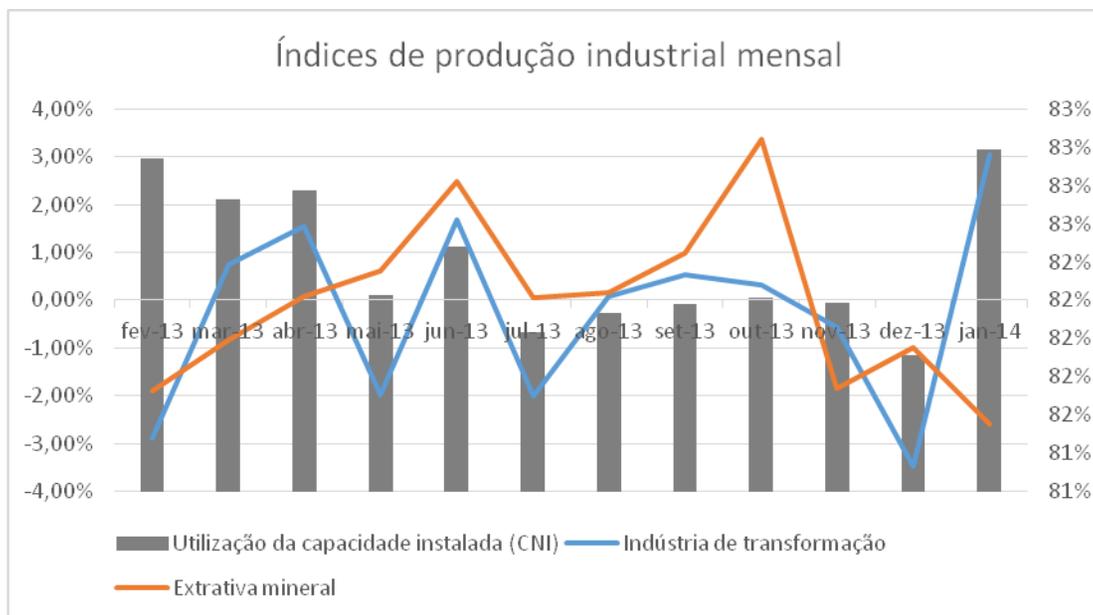
A produção industrial recuou 1,6% no trimestre finalizado em janeiro, em relação ao encerrado em outubro, quando se manteve estável. A produção da indústria extrativa decresceu 2,2% e a da indústria de transformação, 1,5%. Também houve recuos trimestrais nos segmentos de bens de capital (7,0%), bens de consumo duráveis (1,9%), de bens de consumo semi e não duráveis (0,8%) e de bens intermediários (0,7%). Já a Utilização da Capacidade Instalada (UCI) da indústria atingiu 83% em janeiro. Nos próximos trimestres a atividade econômica tende a ser favorecida pela continuidade da expansão do consumo das famílias, amparado no crescimento da renda e no aumento moderado do crédito. Além disso, cabe notar que o programa de concessão de serviços públicos e a ampliação das áreas de exploração de petróleo criam boas perspectivas para os investimentos, e que o crescimento da atividade global deve repercutir positivamente sobre as vendas externas.

Fonte: Relatório de Inflação BCB.



**Figura 5.3.3: Índices de produção industrial por tipo de bens**

**\*Dessazonalizado, 1992=100 Fonte: IBGE**

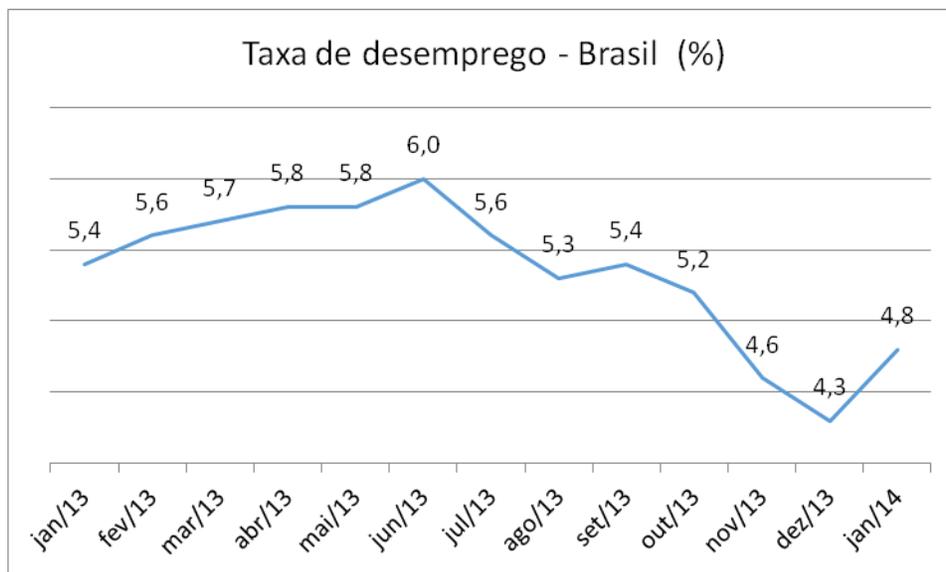


**Figura 5.3.4: Índices de produção industrial e utilização da capacidade instalada**

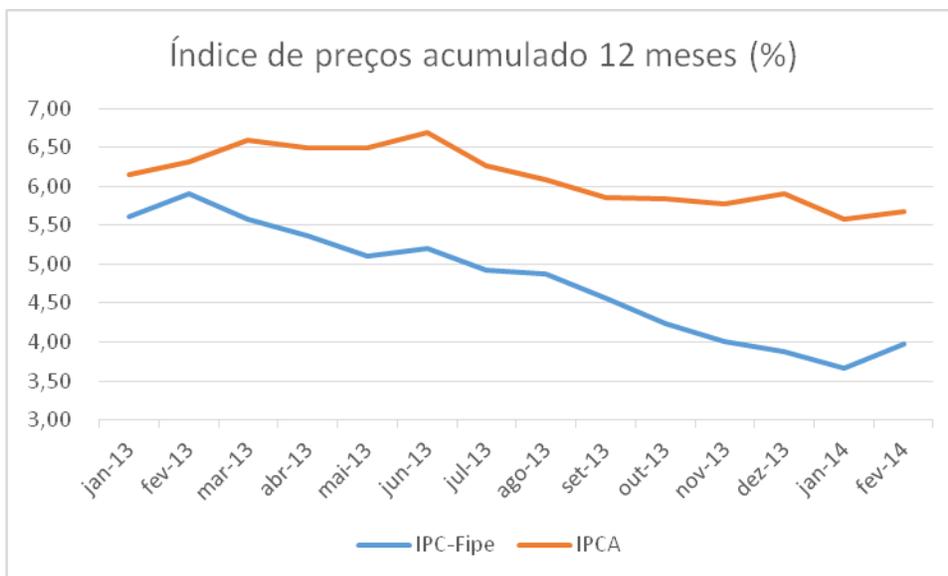
**Fonte: IBGE, CNI**

A taxa de desemprego recuou, chegando a 4,8% em janeiro, refletindo o decréscimo da população economicamente ativa e a estabilidade da população ocupada.

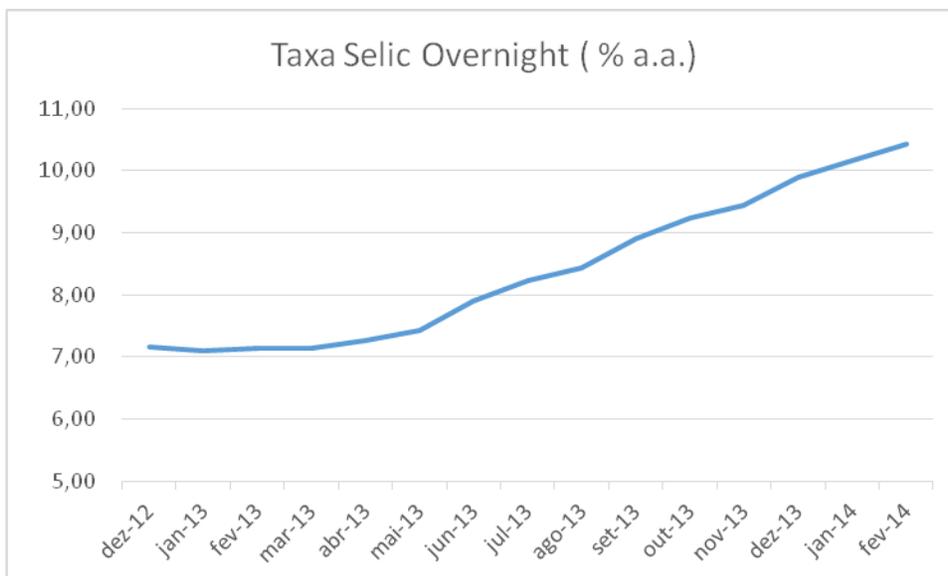
A inflação oficial de 2013 foi de 5,91%, ficando perto de 5,7% nos primeiros meses de 2014, enquanto o IPC-Fipe acumulado de 12 meses chegou a 3,9% em fevereiro. Nesse ambiente, o Copom prosseguiu o ciclo de alta de juros, mas em ritmo mais gradual do que nas reuniões anteriores. No que se refere a projeções de inflação, de acordo com procedimentos tradicionalmente adotados e levando em conta o conjunto de informações disponíveis até 14 de março de 2014 (data de corte), o cenário de referência, que pressupõe manutenção da taxa de câmbio constante no horizonte de previsão em R\$2,35/US\$ e meta para a taxa Selic em 10,75% ao ano (a.a.), projeta inflação de 6,1% em 2014, 5,5% em 2015 e 5,4% no primeiro trimestre de 2016. Fonte: Relatório de Inflação BCB.



**Figura 5.3.5: Taxa de desemprego brasileira. Fonte: IBGE**



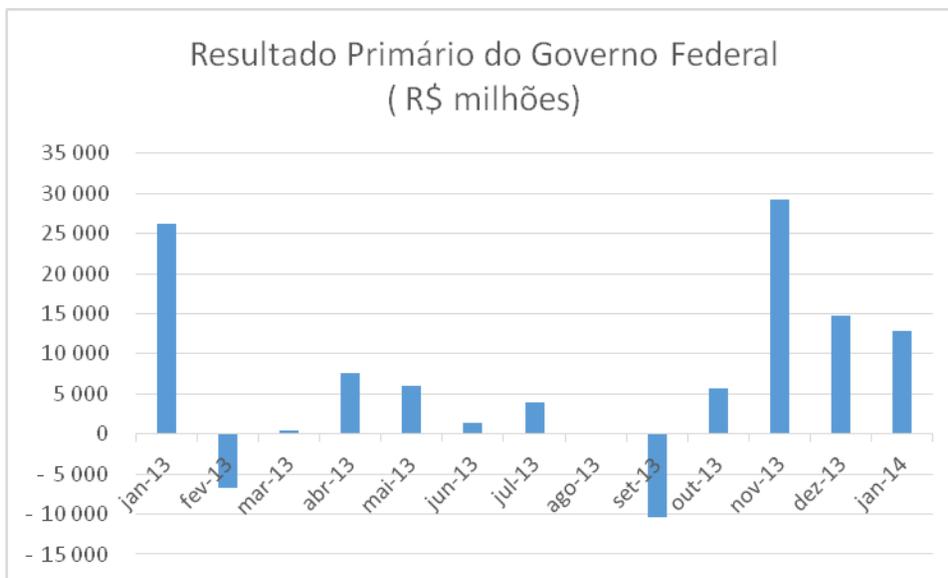
**Figura 5.3.6: Índices de preços brasileiros. Fonte: IBGE, Fipe**



**Figura 5.3.7: Taxa Selic Overnight. Fonte: BCB**

O Governo Central apresentou superávit de R\$12,5 bilhões em janeiro de 2014 (R\$26,1 bilhões em janeiro de 2013). A receita bruta do Tesouro Nacional cresceu 4,8% e as despesas, 27,6%, com elevações de 16,3% nos gastos com pessoal e de 32,9% nas despesas

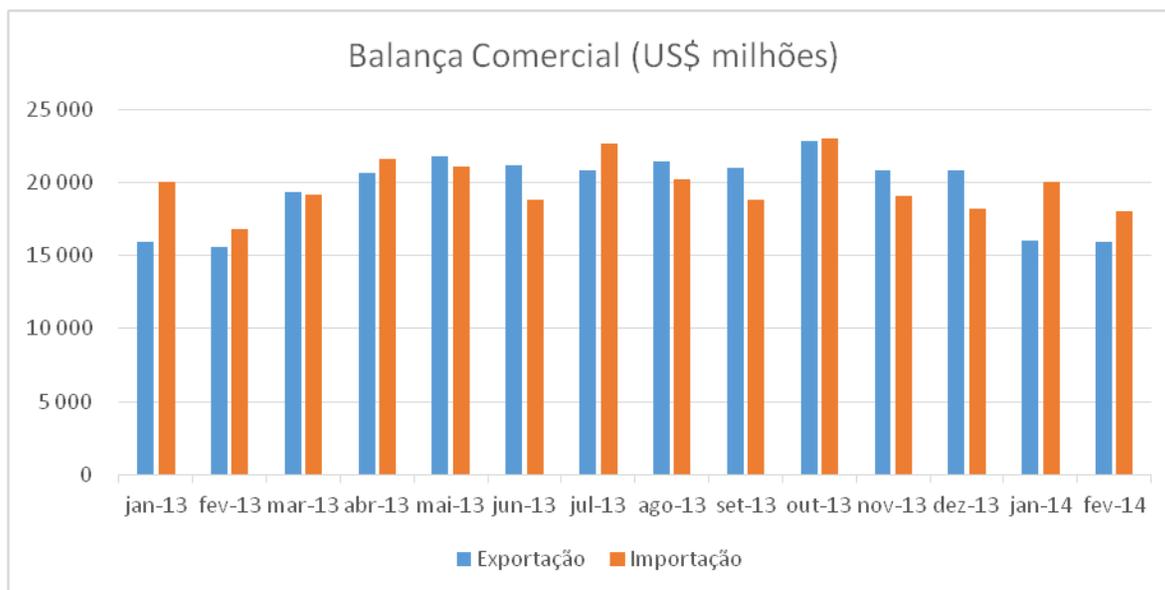
com custeio e capital. No âmbito da Previdência Social, as receitas e despesas aumentaram 14,6% e 5,6%, respectivamente, no período.



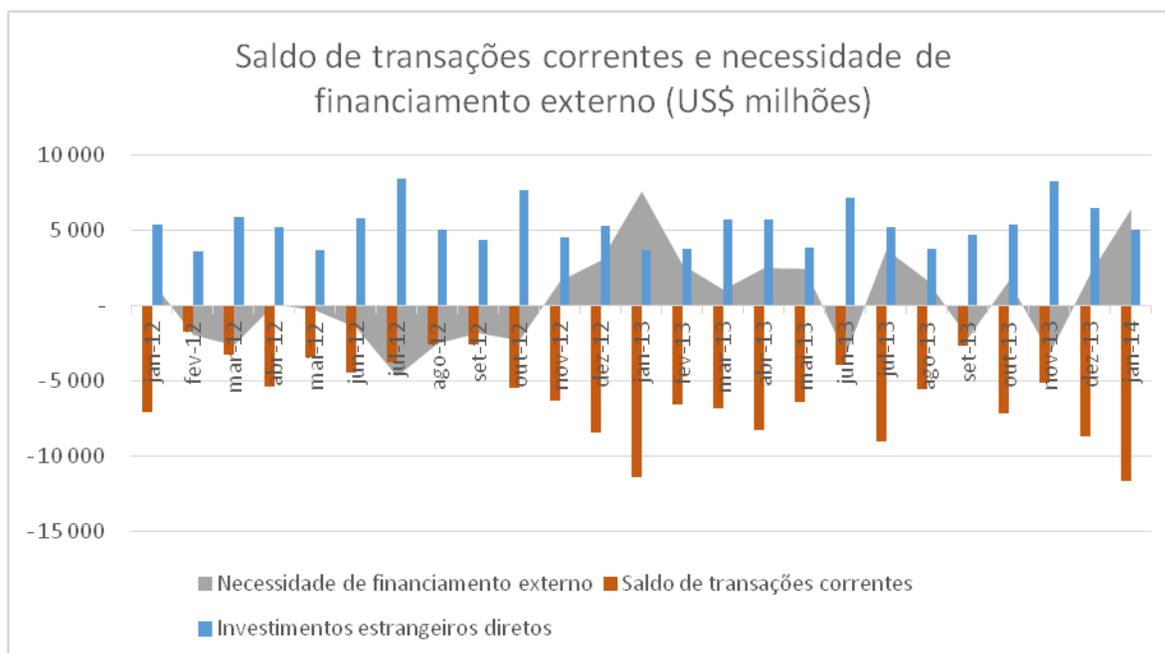
**Figura 5.3.8: Resultado Primário do Governo Federal. Fonte: STN**

O déficit da balança comercial atingiu US\$6,2 bilhões nos dois primeiros meses de 2014, elevando-se 16,2% em relação ao mesmo período de 2013. As exportações aumentaram 1,4% e as importações, 3,6%, totalizando US\$32 bilhões e US\$38,1 bilhões, respectivamente. A corrente de comércio brasileira apresentou redução generalizada em comparação ao primeiro bimestre de 2013, exceto em relação à Ásia. Destacaram-se os recuos nas transações com o Mercosul (14,4%), União Europeia (9,2%) e demais países da América Latina e Caribe (4,1%). O comércio bilateral com a Ásia aumentou 9,7% no período, com crescimentos respectivos de 16,9% e 2,8% nas transações com a China e com os demais países do continente. A Ásia manteve-se como principal destino das exportações brasileiras (31% do total), seguindo-se América Latina e Caribe (21,3%), União Europeia (18,5%) e EUA (12,4%).

O déficit acumulado de 2013 nas transações correntes foi US\$ 81,4 bi (3,7% do PIB) enquanto o investimento estrangeiro direto (IED) no ano foi de US\$ 64 bilhões, resultando em um financiamento externo de US\$ 17,4 bilhões.



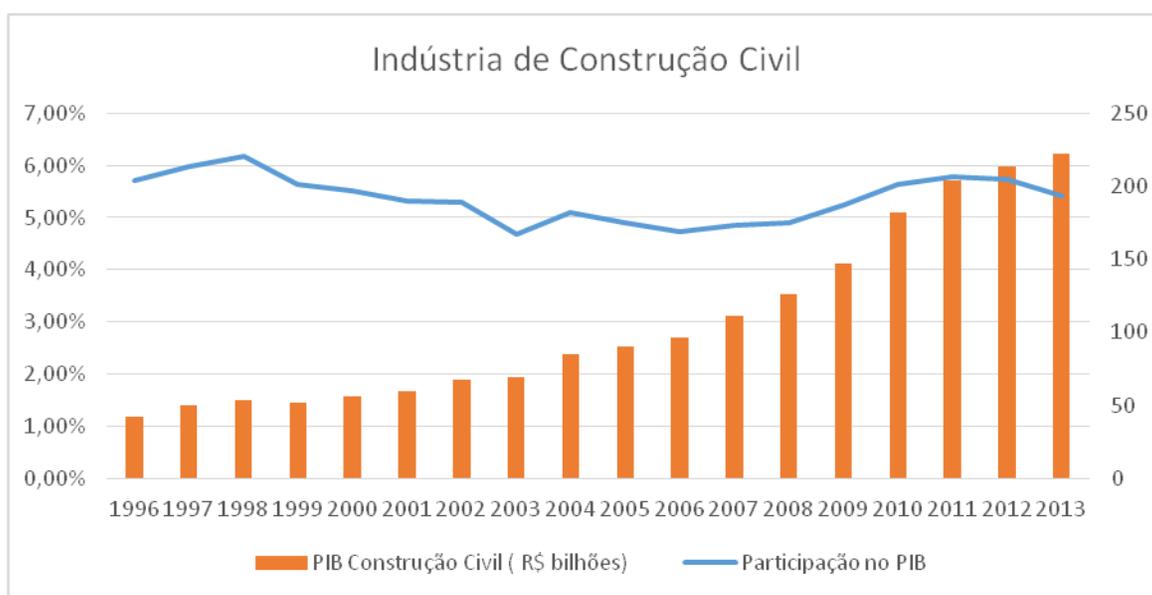
**Figura 5.3.9: Balança comercial. Fonte: MDIC/Secex**



**Figura 5.3.10: Saldo de transações correntes e necessidade de financiamento externo**

### 5.3.1 Mercado Imobiliário Brasileiro

O setor de construção civil possui grande importância no Brasil, contribuindo com o aumento de renda, emprego e investimento. Além de representar mais de 5% do PIB nos últimos anos, o setor muitas vezes é utilizado para retomar o crescimento e diminuir o desemprego dado sua capacidade de gerar vagas diretas e indiretas no mercado de trabalho, absorvendo uma boa parte da mão de obra nacional, com boa capacidade de absorver mão de obra não especializada. O PIB do setor é superior a R\$ 200 bilhões por ano. O cenário é positivo, reforçado pelas obras de infraestrutura e as demais operações que acompanharão o desenvolvimento do País nos próximos anos e décadas, incluindo o impulso esperado de grandes eventos, como a Copa de 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016.



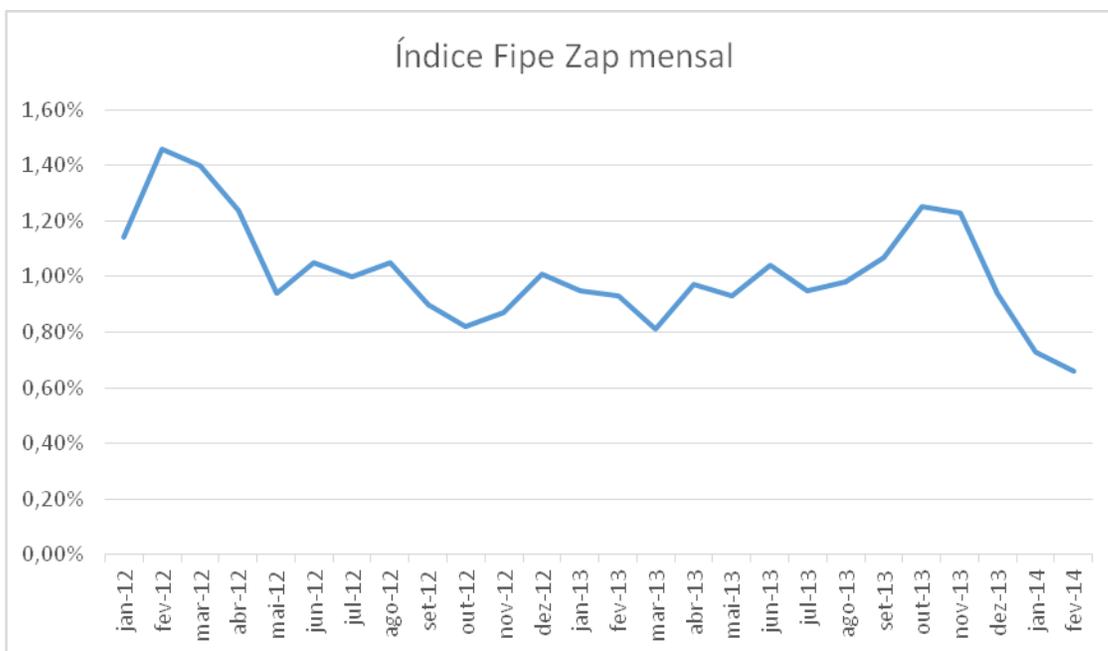
**Figura 5.3.1.1: Indústria de Construção Civil. Fonte: IBGE**

O índice de preços de vendas da FipeZap mostra que o ano de 2013 apresentou um aumento de 12,73% nos preços de imóveis residenciais, muito acima da inflação de 6% (IPCA), em fevereiro de 2014, houve um aumento de 0,66%, valor abaixo da média mensal de 1% em 2013. As cidades com os maiores aumentos em 2013 foram Curitiba (37%), Florianópolis (17,92%), Vitória (16,87%) e Rio de Janeiro (15,21%). Por outro lado, Distrito Federal

(4,20%), São Bernardo do Campo (9,53%), Belo Horizonte (9,65%) e Niterói (10,06%), tiveram os menores aumentos no último ano. Cabe destacar que este Índice é bastante rudimentar, envolve dados de apenas uma imobiliária e não reflete os preços do mercado imobiliário. Além disto, trata-se de média de preços e sem os devidos controles.

<b>Fipe ZAP</b>	<b>Acumulado 2013</b>	<b>Média Mensal 2013</b>	<b>fev./14</b>
<b>Brasil</b>	<b>12,73%</b>	<b>1,00%</b>	<b>0,66%</b>
São Paulo	13,91%	1,09%	0,62%
Rio de Janeiro	15,21%	1,19%	1,08%
Belo Horizonte	9,65%	0,78%	0,42%
Distrito Federal	4,20%	0,34%	-0,33%
Recife	13,43%	1,06%	0,89%
Fortaleza	14,10%	1,11%	0,81%
Salvador	10,66%	0,85%	0,60%
Santo André	11,60%	0,92%	0,76%
São Bernardo do Campo	9,53%	0,76%	0,67%
São Caetano do Sul	11,53%	0,91%	0,79%
Niterói	10,06%	0,80%	0,82%
Vitória	16,87%	1,31%	0,36%
Vila Velha	12,22%	0,97%	0,56%
Porto Alegre	14,01%	1,10%	-0,37%
Curitiba	37,30%	2,69%	-0,07%
Florianópolis	17,92%	1,39%	0,45%

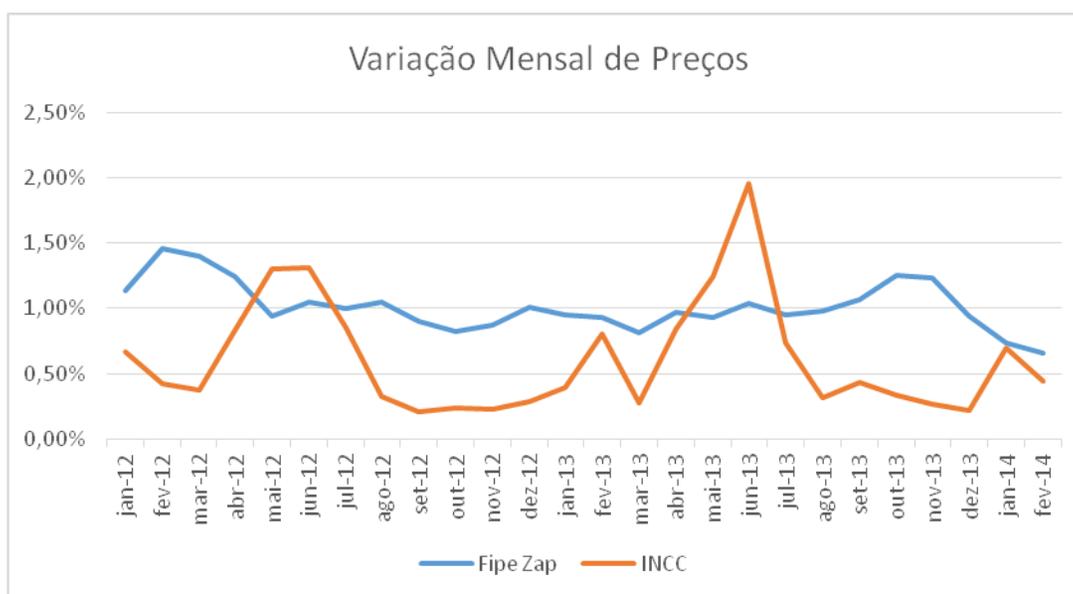
**Tabela 5.3.1.1: Índice Fipe Zap. Fonte: Fipe e Zap Imóveis**



Fig

**ura 5.3.1.2: Índice Fipe Zap mensal. Fonte: Fipe**

Os custos de construção dados pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) têm crescido a um ritmo menor que o dos preços de venda.



**Figura 5.3.1.3: Índice Fipe Zap e INCC. Fonte: FGV, Fipe e Zap Imóveis**

O mercado de imóveis novos residenciais na cidade de São Paulo apresentou sinais de recuperação em março, diante de janeiro e fevereiro, meses tipicamente sazonais e, portanto, de baixo volume movimentado. O resultado, porém, ficou aquém dos excelentes números de março de 2013. No terceiro mês do ano, foram vendidas 1.744 unidades residenciais novas, um incremento de 77,8% em relação a fevereiro. Em termos de valores, o volume negociado atingiu R\$ 967,9 milhões, com variação de 98,9% sobre os R\$ 486,7 milhões do mês anterior, atualizados pela variação do INCC (Índice Nacional de Custos da Construção), divulgado pela FGV (Fundação Getúlio Vargas). As vendas tiveram variação de -57,3% diante das 4.087 unidades comercializadas em março de 2013, período de lançamento de grandes empreendimentos residenciais. Fonte: Secovi

O mercado corporativo apresenta uma alta dependência em relação ao desempenho da economia do país como um todo. Em um momento de dúvidas em relação à manutenção da trajetória de crescimento econômico, o setor privado tende a ser muito mais criterioso e conservador nos seus projetos de expansão e investimento. Empresas que avaliam a mudança para estruturas maiores e mais modernas, se tornam cada vez mais cautelosas no momento da tomada de decisão e, em muitos casos, vêm postergando esses movimentos para um momento de melhor visibilidade das reais condições macroeconômicas e dos mercados nos quais estão inseridas. Da mesma forma, muitas multinacionais (potenciais inquilinos) que avaliam entrar no mercado brasileiro adiaram temporariamente seus planos de investimentos.

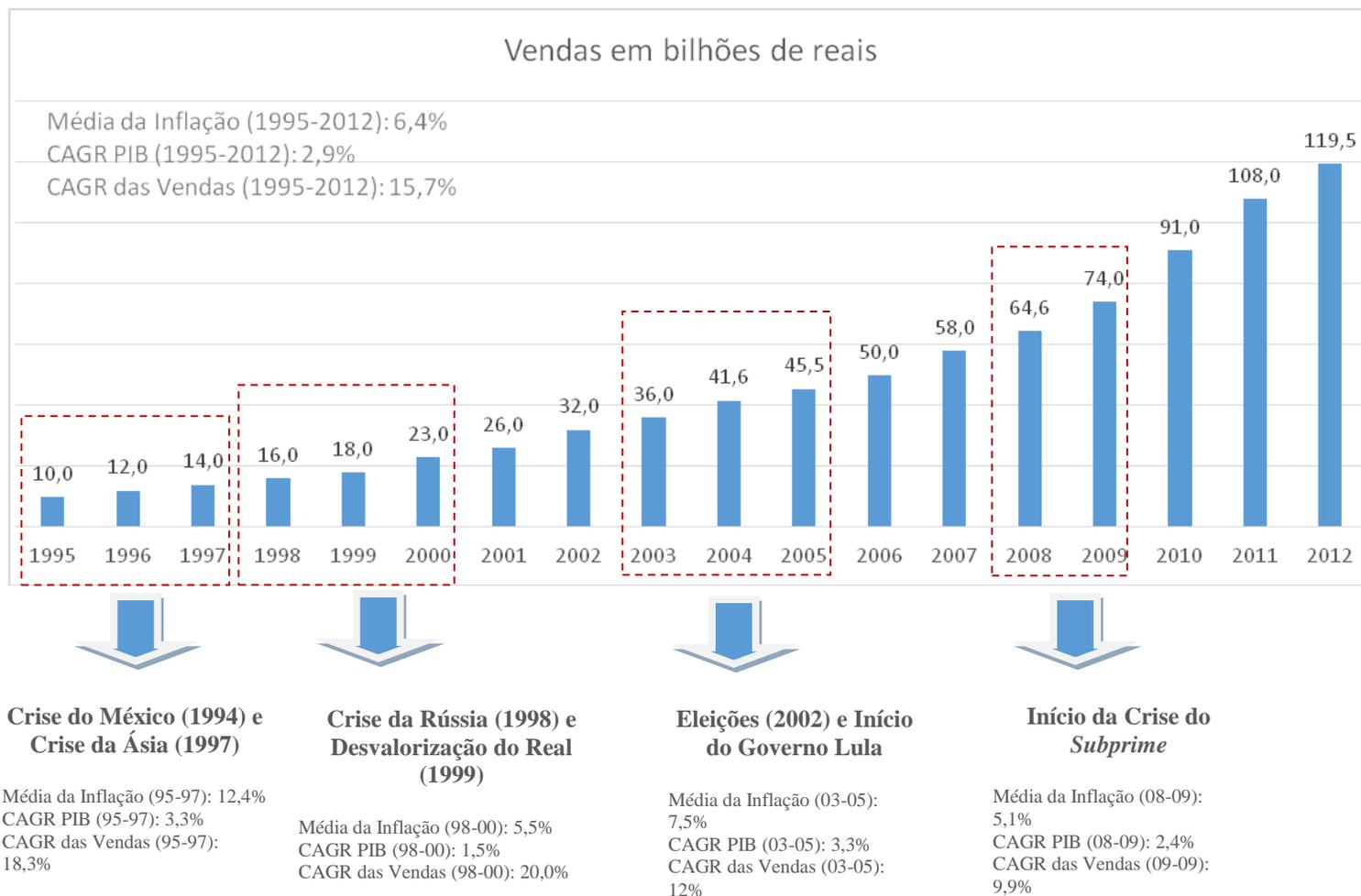
Apesar da deterioração dos fundamentos econômicos, registrou-se um recorde no volume de lançamentos nos últimos anos, o que colaborou para um significativo aumento das taxas de vacância nos principais distritos comerciais ao redor do país e a uma desaceleração do ritmo de crescimento dos aluguéis.

A taxa de vacância para prédios comerciais Triple A em São Paulo deve chegar a 25% no final de 2014 depois de encerrar 2013 a 17%. Além disso, o aluguel médio dessa categoria

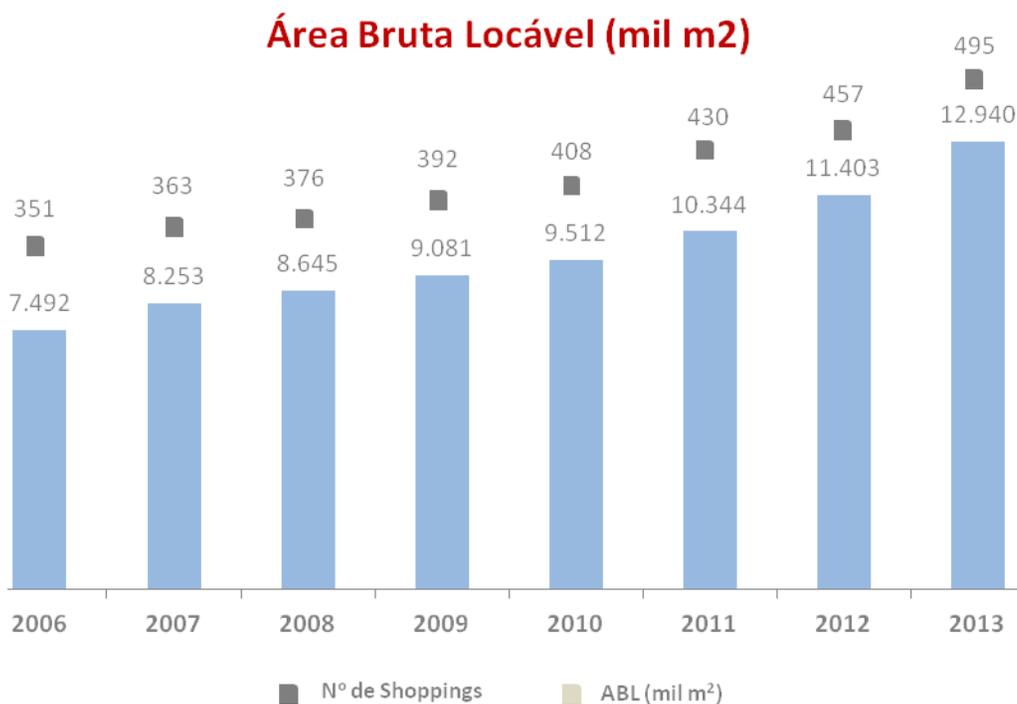
diminuiu 15% em termos nominais durante 2013, enquanto a inflação do período foi por volta de 6%. Fonte: J.P.Morgan

O mercado de shopping centers vem passando por um longo período de expansão no país. Ao passo que o nível de renda da população brasileira foi alçado a um novo patamar, observou-se uma tendência de deslocamento do público consumidor do comércio de Rua para esses grandes empreendimentos. Entre outros fatores, maior segurança e melhor infraestrutura (ar condicionado, sanitários e praça de alimentação) foram fatores determinantes nesse processo.

Quando comparado ao desempenho da economia brasileira desde 1995, o volume de vendas dos shopping centers apresentou um crescimento expressivo e mostrou grande resiliência a despeito das crises econômicas enfrentadas no período. Enquanto a média de crescimento anual do PIB do Brasil foi de 2,9% entre os anos de 1995 e 2012, o volume de vendas dos shopping centers cresceu em média 15,7% ao ano, chegando ao montante de R\$119,5 bilhões em 2012.

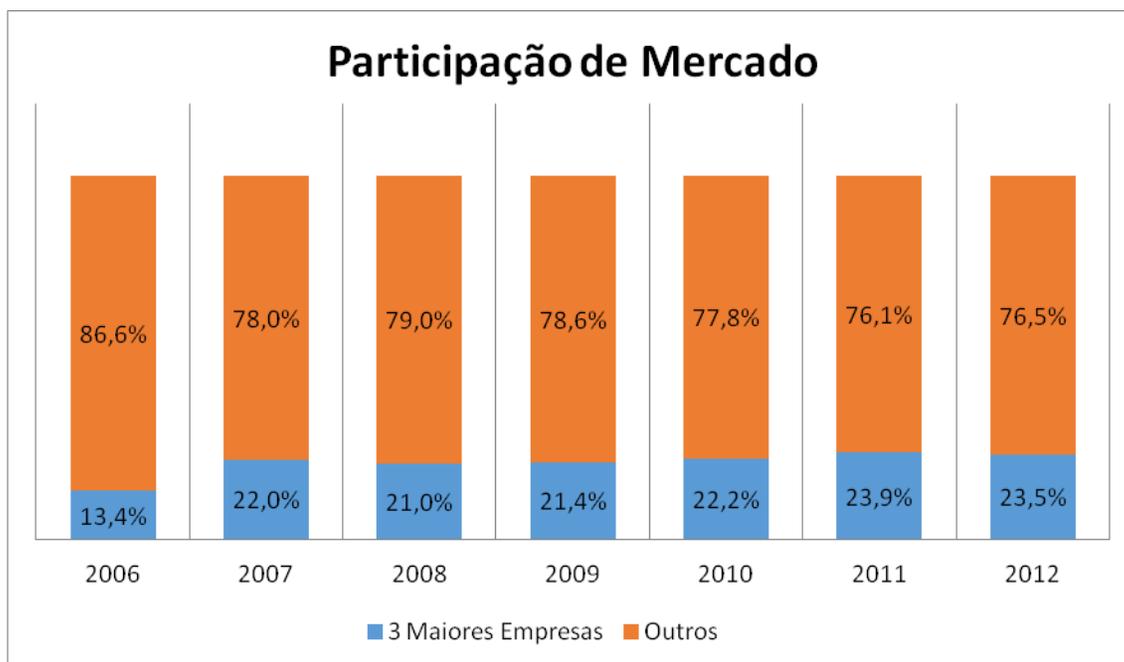


**Figura 5.3.1.4: Vendas em Shopping Centers..Fonte: IPE**



**Figura 5.3.1.5: Área bruta locável de shopping centers. Fonte: Abrasce**

Outra característica importante a ser observada na indústria é a sua grande fragmentação, com nenhuma empresa do setor concentrando mais do que 10% do mercado. Apesar do forte crescimento de grandes players como BRmalls, Multiplan e Aliansce, por meio de aquisições e desenvolvimento de novos empreendimentos, o setor ainda permanece extremamente disperso. Ambos o baixo desenvolvimento e a alta fragmentação são frutos de um passado de instabilidade econômica no país. Com o crédito escasso e a economia deprimida, a construção desses empreendimentos dependia muito de recursos próprios, o que tornou necessárias as parceiras nas construções que foram realizadas, o que explica em grande parte a fragmentação das propriedades no setor. Fonte: CreditSuisse.

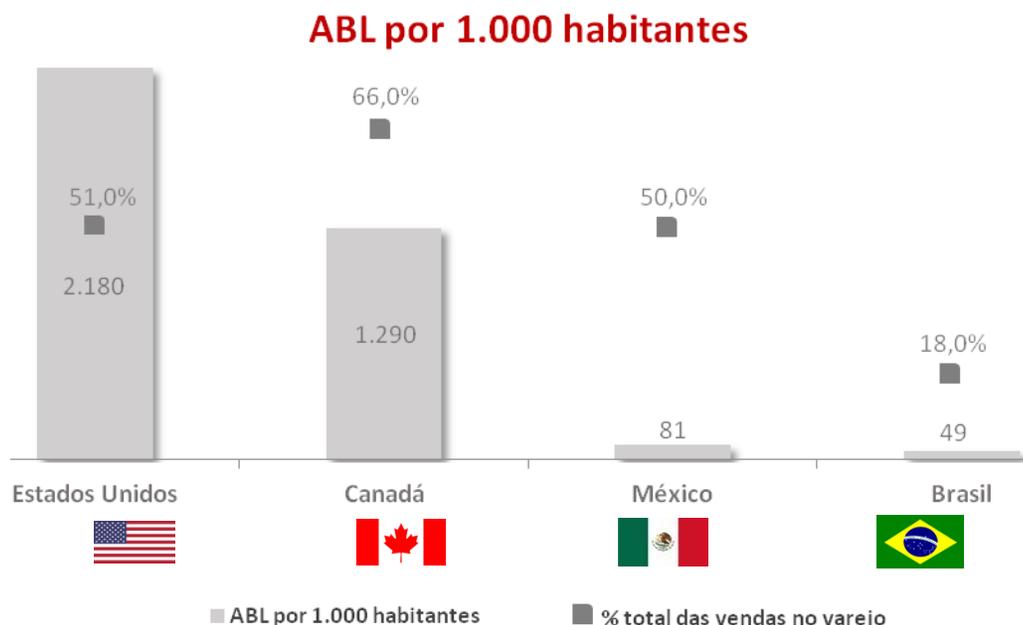


**Figura 5.3.1.6: Participação de mercado: Shopping Centers .Fonte: BR Malls**

Uma tendência que vem sendo observada nos últimos anos é a expansão dos shopping centers em direção ao interior do país, com uma boa parcela dos lançamentos de 2013 tendo sido realizados fora das capitais. Esse fato reforça a ideia de que o crescimento do setor não é um fenômeno restrito às grandes cidades, mas sim um movimento natural que acompanha o crescimento da renda média da população.

Apesar do forte crescimento registrado nos últimos anos, quando comparado com países como Estados Unidos, Canadá e até mesmo o México, a proporção das vendas no varejo realizadas em shoppings centers no Brasil ainda é consideravelmente baixa, representando em torno de 18% do total. Nos Estados Unidos, esse número salta para 51,0% e chega a 66,0% e a 50,0% no Canadá e no México respectivamente. Esse fato pode ser considerado

como um indicador de que o setor de shopping no país está longe de atingir sua maturidade e de que ainda há grande espaço para crescimento.



**Figura 5.3.1.7: ABL por 1000 habitantes: Brasil, EUA, Canadá e México. Fonte: ICSC e ABRASCE.**

Os indicadores de área bruta locável por habitante reforça a tese de que o setor de shopping centers no Brasil ainda está em um estágio inicial de maturidade quando comparado a alguns países desenvolvidos. Segundo dados do ICSC, enquanto que no Brasil em média se tem 49m<sup>2</sup> de área bruta locável por mil habitantes, nos Estados Unidos e Canadá esse número salta para 2.180m<sup>2</sup> e 1.290m<sup>2</sup> respectivamente. Até mesmo o México, um país com um nível de desenvolvimento similar ao brasileiro, a área bruta locável por mil habitantes é de 81m<sup>2</sup>, 65% maior do que no Brasil.

O setor hoteleiro do Brasil é caracterizado por uma considerável pulverização no mercado. Segundo o Dieese, os 20 maiores grupos de hotelaria que atuam no país operam em torno de 500 hotéis (2% do total) que concentram 18,8% dos quartos disponíveis. O líder de mercado é responsável pela oferta de 5,4% do total de oferta de quartos. O setor também é

caracterizado por um baixo nível de concorrência já que, apesar da pulverização, a combinação entre diferenças regionais na oferta de leitos e a distribuição destes segundo sua categorização (pousadas, hotéis urbanos etc.) configura um mercado peculiar e restrito àquela região. Em geral, hotéis cinco estrelas não competem com pousadas três estrelas, que por sua vez não concorrem com hotéis quatro estrelas, e daí por diante. Ou seja, poucos estabelecimentos atuam sobre o mesmo nicho de mercado na mesma região. Como é comum em todo setor hoteleiro mundial, há também uma oscilação natural das taxas de ocupação nas chamadas alta e baixa temporada no mercado nacional.

A promoção do chamado turismo de negócios, provocado por feiras e eventos, seminários e congressos é uma estratégia que visa atenuar os efeitos da sazonalidade na demanda. Em geral, a ideia comum que se faz sobre o turismo, quase sempre, está ligada a atividade como lazer. No entanto, o turismo de negócios é aquele que, proporcionalmente, demanda maior volume de acomodações. Enquanto que no turismo de lazer apenas 20% dos viajantes buscam hotéis e pousadas, no de negócios esse patamar se eleva a quase 60%. Atualmente, o Brasil conta com 15,5 mil meios de hospedagens, que hospedam 390 mil hóspedes por dia, empregam 365 mil trabalhadores e geram R\$ 19,8 milhões só em diárias.

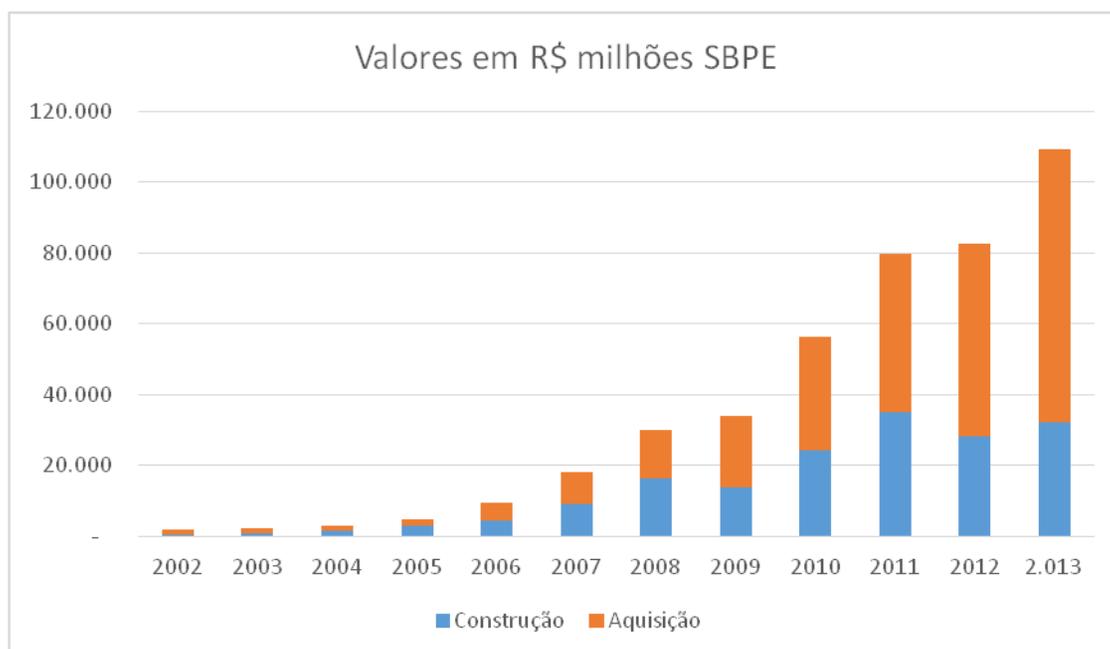
Com os eventos que serão sediados no Brasil, entre eles a Copa do Mundo e os Jogos Olímpicos, estima-se que só na hotelaria, até 2017, vão ser em torno de US\$ 20 bilhões investidos na reforma de hotéis ou em novos hotéis, segundo a Associação Brasileira da Indústria de Hotéis (ABIH).

### **5.3.2 Crédito Imobiliário**

Os financiamentos imobiliários (incluindo operações com taxas livres e reguladas, nos segmentos de pessoas físicas e jurídicas) atingiram R\$412 bilhões em fevereiro (8,4% do PIB, ante 7,0% do PIB em igual mês de 2013), elevando-se 6,5% no trimestre e 32,7% em doze meses. Os desembolsos totalizaram R\$40,3 bilhões no trimestre encerrado em fevereiro (R\$31,1 bilhões no segmento de pessoas físicas e R\$9,2 bilhões no de pessoas jurídicas), variando 2,8% no trimestre e 27,7% em doze meses. O crédito habitacional

passou a ser a modalidade com maior representatividade na carteira das famílias a partir de agosto de 2013, ultrapassando o crédito pessoal, segundo BCB.

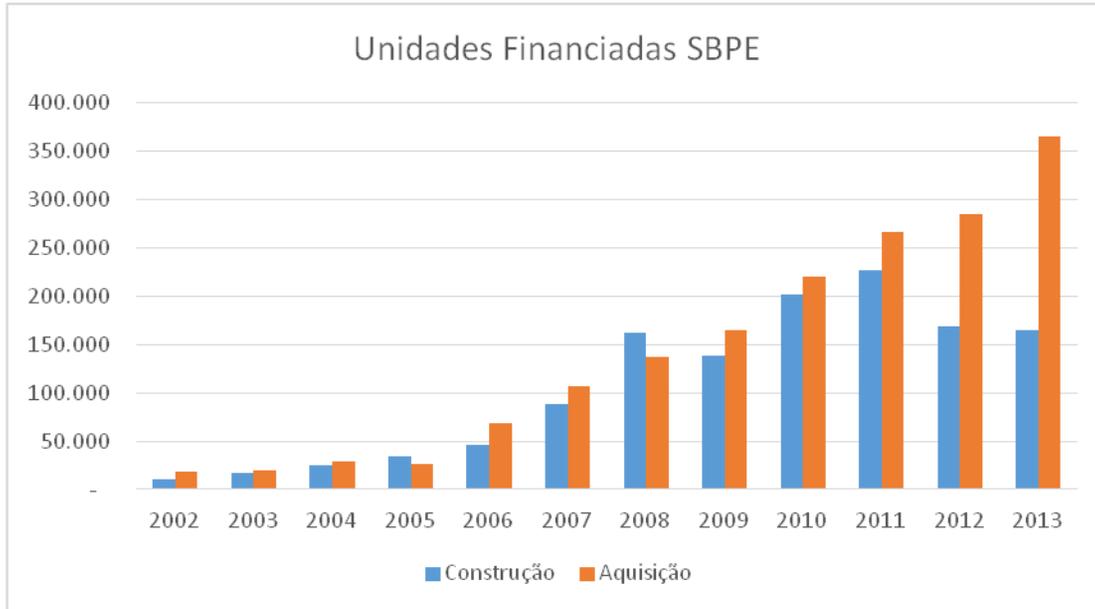
Os empréstimos para compra e construção de imóveis totalizaram R\$ 109,2 bilhões em 2013, 32% superior aos R\$ 82,8 bilhões registrados em 2012, segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip). Os dados consideram apenas os financiamentos bancários com recursos provenientes das cadernetas de poupança. Os depósitos de poupança destacam-se como principal fonte de recursos para os financiamentos imobiliários, tendo em vista que 65% do seu saldo devem ser obrigatoriamente aplicados nesse tipo de financiamento. O número de unidades financiadas chegou a 530 mil em 2013, após registrar 453 mil unidades em 2012. Além disso, os saldos e captações líquidas do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) vem crescendo nos últimos anos.



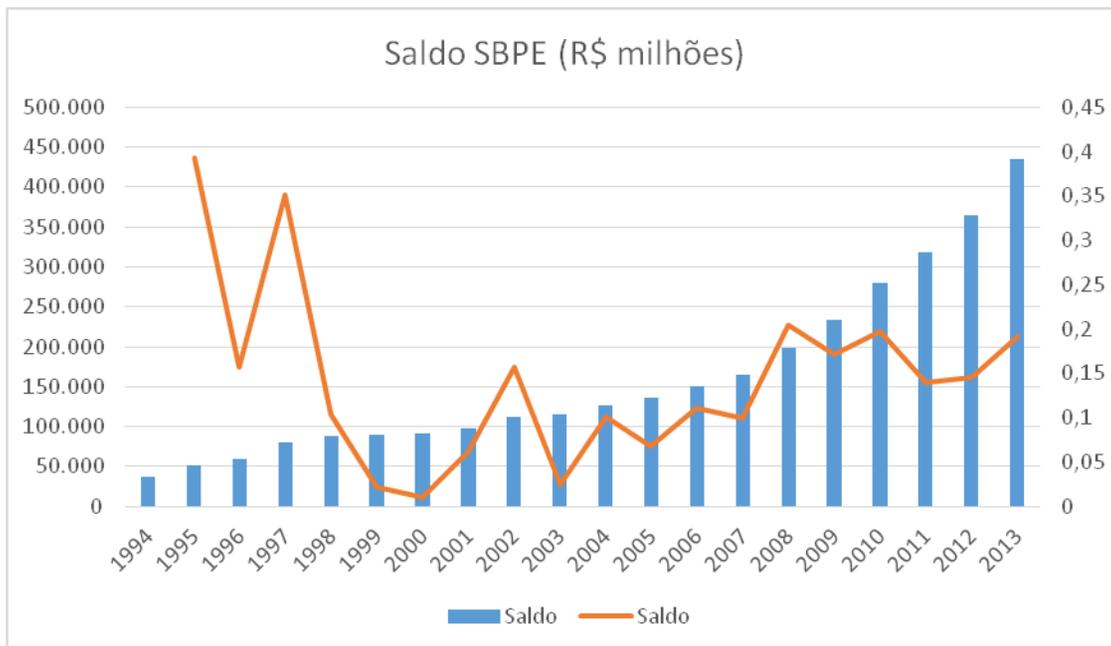
**Figura 5.3.2.1: Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Fonte: Abecip**

**Obs.: Reforma e material p/ construção estão inclusos em Construção.**

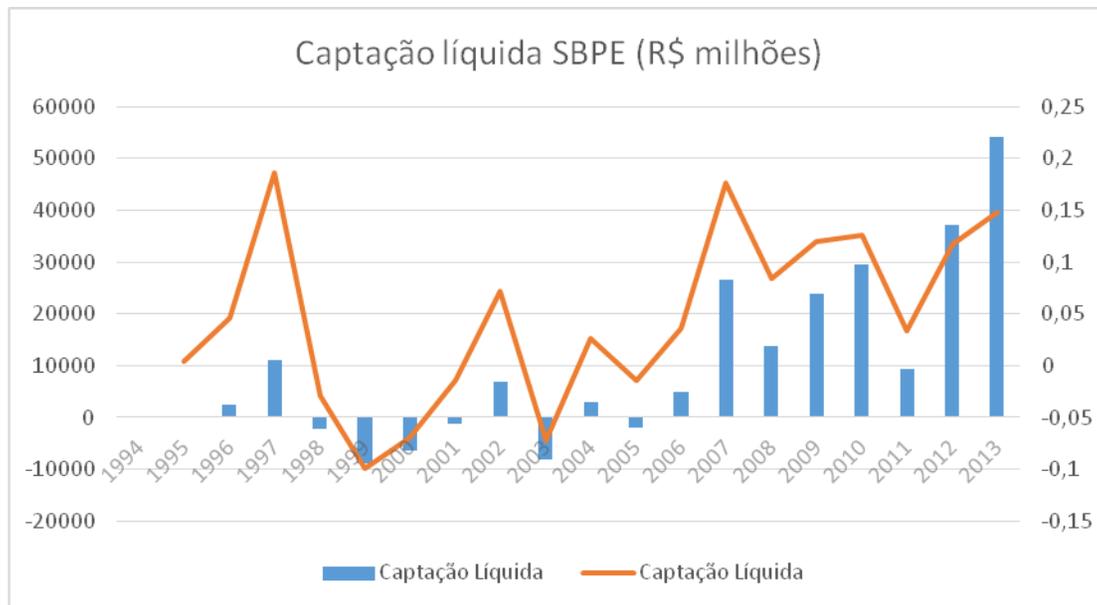




**Figura 5.3.2.2: Unidades Financiadas SBPE. Fonte: Abecip**

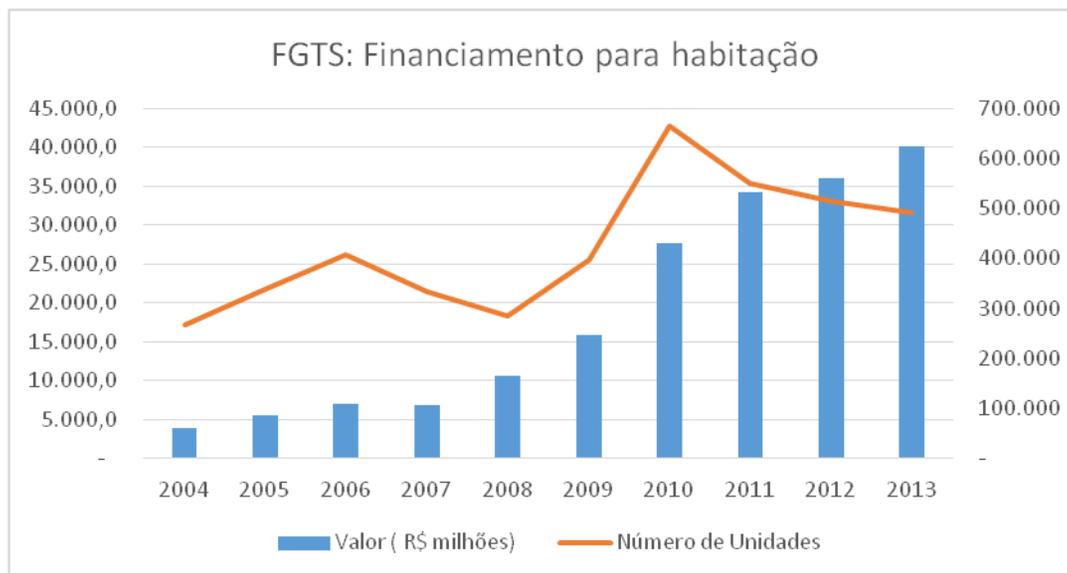


**Figura 5.3.2.3: Saldo SBPE. Fontes: Abecip e Banco Central**



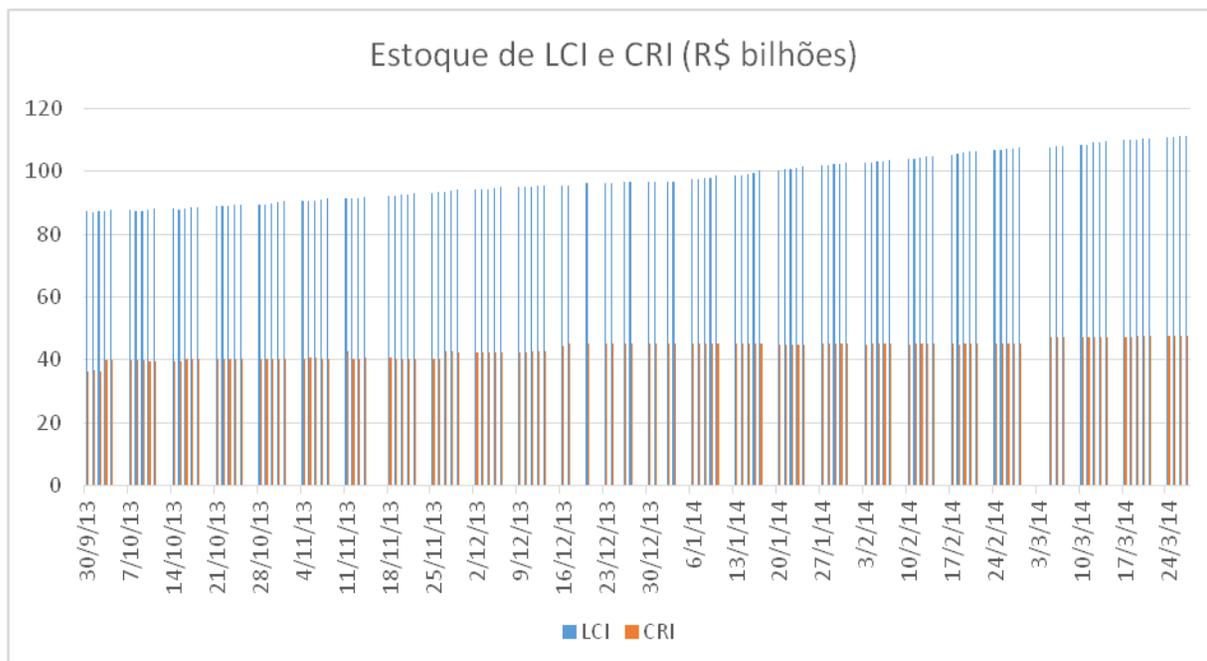
**Figura 5.3.2.4: Captação líquida SBPE. Fontes: Abecip e Banco Central**

A segunda principal fonte de financiamento imobiliário, o FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço), emprestou 40,1 bilhões de reais em 2013, financiando quase 500 mil unidades.



**Figura 5.3.2.5: FGTS: Financiamento para habitação. Fonte: Caixa Econômica Federal**

Segundo a Abecip, outras modalidades devem ganhar importância nos próximos anos, tais como CRI (certificados de recebíveis imobiliários) e LCI (letras de crédito imobiliário). A LCI é um título de renda fixa com lastro em financiamento imobiliário, tem prazo mínimo de trinta e seis meses, quando atualizada por índices de preços em periodicidade mensal. A soma do principal dos créditos imobiliários utilizados como garantia na emissão da LCI não poderá ser inferior ao valor de face da LCI, podendo ser substituídos a critério do emissor ou mediante solicitação justificada do credor. Além disso, o prazo de vencimento da LCI não poderá ser superior ao prazo dos créditos que servem de lastro. Os CRIs são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras de créditos imobiliários.

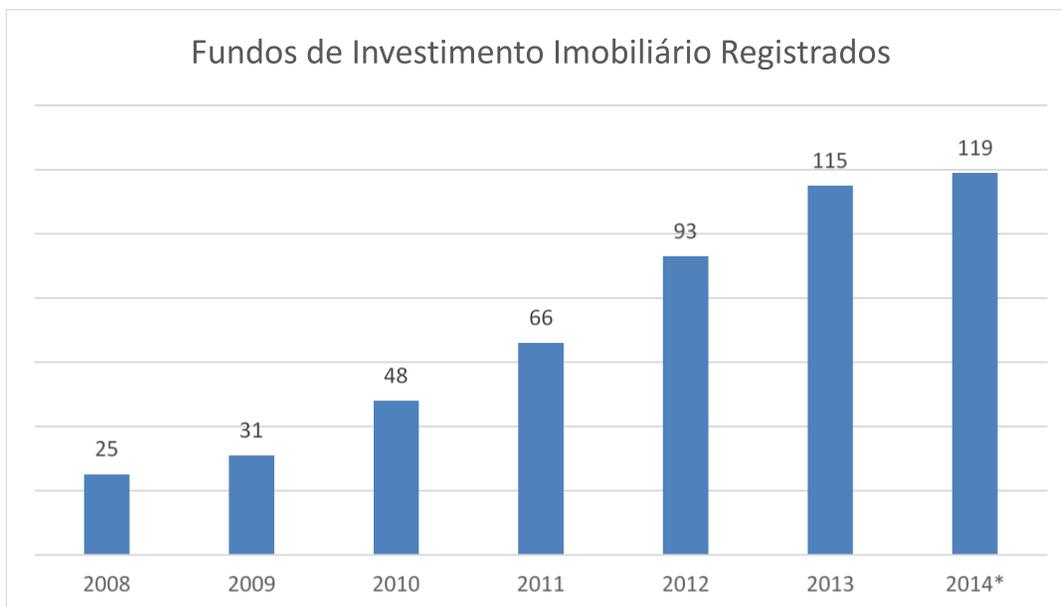


**Figura 5.3.2.6: Estoque de LCI e CRI. Fonte: Cetip**

Alternativas de *funding* trazem segurança para instituições financeiras, por isso o governo brasileiro vem estudando medidas de instituir os *covered bonds*, instrumentos de dívida, garantidos por um conjunto de ativos denominados “*covered pool*”, tradicionais na Europa.

### 5.3.3 Mercado de Capitais: *Funding* das Incorporadoras

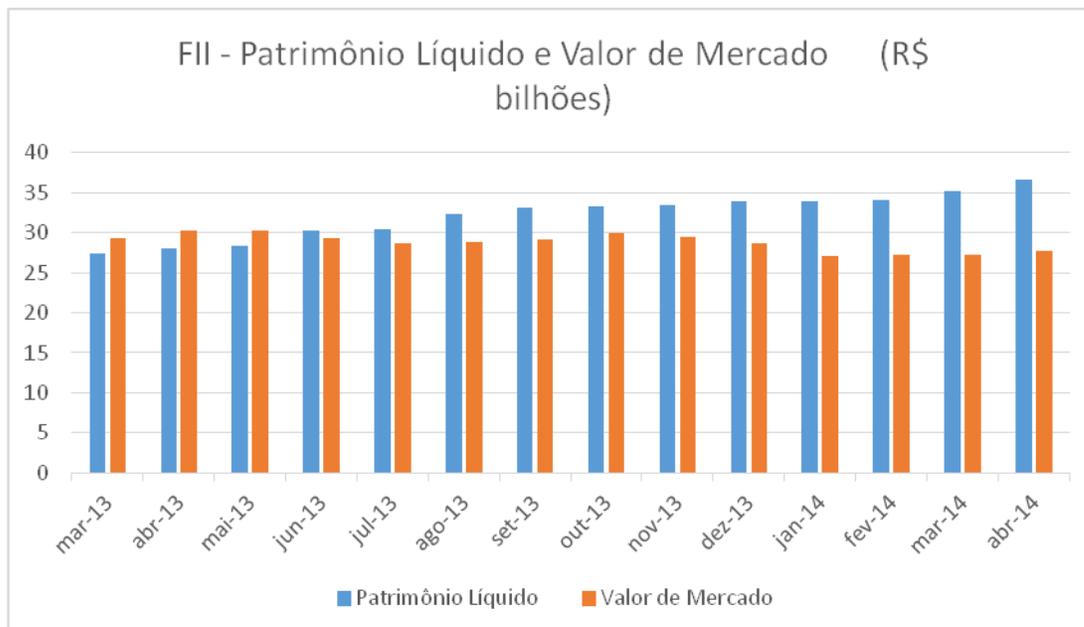
Existem hoje mais de 115 fundos de investimento imobiliário no Brasil, o fundo de investimento imobiliário é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários. É constituído sob a forma de condomínio fechado, onde o resgate de quotas não é permitido. Eles possuem um patrimônio líquido de mais de R\$ 34 bilhões e valor de mercado de mais de 27 R\$ bilhões. Esses fundos têm se mostrado interessantes tanto para investidores buscando oportunidades no setor imobiliário quanto para construtoras e incorporadoras buscando alternativas de *funding*.



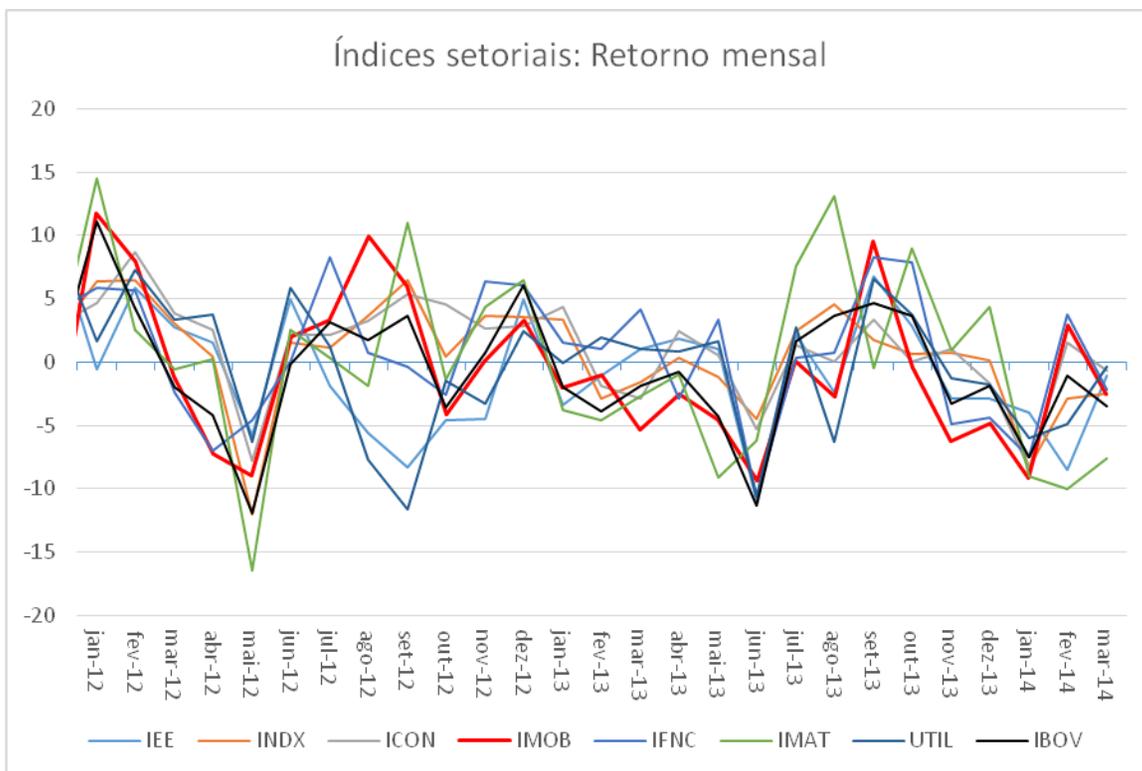
\*até abril/2014

Fonte: BM&F BOVESPA

**Figura 5.3.3.1: Fundos de Investimento Imobiliário Registrados**



**Figura 5.3.3.2: Fundos de investimento imobiliário**  
**Fonte: BM&F BOVESPA**



**Figura 5.3.3.3: Índices setoriais**

As tabelas abaixo mostram os múltiplos das empresas que fazem parte do Índice BM&FBovespa Imobiliário (IMOB) em março de 2014, o índice tem por objetivo oferecer uma visão segmentada do mercado acionário, medindo o comportamento das ações das empresas representativas dos setores da atividade imobiliária compreendidos por construção civil, intermediação imobiliária e exploração de imóveis. As ações componentes são selecionadas por sua liquidez, e são ponderadas nas carteiras pelo valor de mercado das ações disponíveis à negociação.

Preço de Fechamento									
Empresa	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*	
Aliansce				13,26	13,89	24,09	18,30	17,55	
BR Brokers	11,34	1,44	5,71	8,54	5,10	6,50	5,85	4,88	
BR Malls Par	11,44	4,34	10,25	16,48	17,64	26,48	17,05	17,89	
BR Propert				17,49	17,93	24,91	18,60	17,15	
Brookfield	8,71	2,00	6,69	7,52	4,44	3,42	1,15	1,47	
Cyrela	21,78	8,29	22,39	20,43	14,16	17,39	14,40	12,61	
Direcional			10,54	12,58	9,06	13,83	12,00	9,74	
Even	14,61	2,52	7,61	7,86	5,82	9,14	8,15	7,08	
Eztec	7,53	2,03	7,68	13,09	15,10	25,19	29,14	26,99	
Gafisa	14,47	4,60	12,52	10,78	3,78	4,32	3,53	3,22	
Helbor	2,36	0,57	2,77	4,78	4,90	9,29	7,80	7,00	
Iguatemi	12,36	5,84	15,95	19,83	16,88	26,79	22,30	20,39	
JHSF	4,31	1,26	3,15	3,12	5,17	8,39	4,26	3,96	
Lopes Brasil	15,75	3,04	11,25	18,65	12,57	18,60	14,44	12,40	
MRV	11,07	2,86	12,55	14,27	9,90	11,53	8,43	7,22	
Multiplan	19,35	11,24	29,88	34,37	36,87	59,04	49,90	45,73	
PDG Realt	5,76	2,61	8,12	9,64	5,70	3,31	1,81	1,32	
Rossi Resid	20,03	3,37	13,89	13,64	7,54	4,55	2,04	1,60	
Sierrabrasil					23,44	31,83	18,23	18,10	
Tecnisa	10,15	3,08	9,65	10,49	9,72	8,06	8,96	7,22	

**Tabela 5.3.3.1: Preço de fechamento IMOB. Fonte: Economatica (\*mar/2014)**

O múltiplo P/VPA (preço de mercado da ação/valor patrimonial da ação) trata-se de um importante fator de risco idiossincrático no modelo de fatores de Fama-French (1994, 1995) para explicar o prêmio de risco da ação ao lado do risco de mercado (Beta da ação) e do tamanho da empresa (outro risco idiossincrático). O modelo CAPM assume que a diversificação via portfólio elimina os riscos idiossincráticos, mas não o sistemático. Essa metodologia classifica as ações sob o critério de “*growth stocks*”. Suponha que uma empresa que está investindo em ativo fixo (terrenos) e o registra no seu balanço. Neste momento, esta empresa registra baixo valor P/VPA, mas se o investimento der certo, poderá distribuir dividendos no futuro. Analisando este critério, as ações com potencial de retornos

futuros são (em ordem decrescente): Rossi Residencial, Brookfield, Gafisa e PDG Realty e Sonae Sierra Brasil.

Empresa	P/VPA								
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*
Aliansce	-	-	-	-	1,6	1,5	2,2	1,8	1,7
BR Brokers	-	7	0,7	2,6	3,5	1,5	1,9	1,6	1,3
BR Malls Par	-	2,3	0,9	0,9	1,3	1,2	1,5	0,9	0,9
BR Propert	-	-	-	-	0,9	0,9	1	0,7	0,7
Brookfield	3,1	1,7	0,4	1,4	1,4	0,7	0,7	0,3	0,3
Cyrela	3,7	4,2	1,5	2,7	2,1	1,3	1,5	1,1	0,9
Direcional	-	-	-	2,3	2,3	1,3	1,6	1,2	1
Even	-	3,6	0,7	1,7	1,4	0,9	1,2	1	0,8
Eztec	-	1,8	0,4	1,3	1,8	1,7	2,3	2	1,9
Gafisa	4,1	2,8	0,8	2	1,4	0,7	0,8	0,5	0,4
Helbor	-	1,7	0,4	1,6	1,9	1,6	2,4	1,7	1,5
Iguatemi	-	2,2	0,9	2	2,2	1,7	2,4	1,7	1,5
JHSF	-	3,1	0,8	1,7	1,4	2	2,9	1,4	1,3
Lopes Brasil	133,6	62	250,7	85,3	8,2	3,4	4,1	2,6	2,3
MRV	-	3,7	0,9	2,8	2,6	1,5	1,5	1	0,8
Multiplan	-	1,7	0,9	2	2,2	2,2	3,3	2,5	2,2
PDG Realt	-	2,7	1,1	2,3	1,9	1	0,9	0,5	0,4
Rossi Resid	2	3	0,6	1,8	2	1,1	0,8	0,4	0,3
Sierrabrasil	-	-	-	-	-	0,9	1,2	0,6	0,6
Tecnisa ON	-	2,2	0,6	1,7	1,6	1,2	1,1	1,2	0,9
<b>Média</b>	<b>29,3</b>	<b>6,6</b>	<b>16,4</b>	<b>6,8</b>	<b>2,2</b>	<b>1,4</b>	<b>1,8</b>	<b>1,2</b>	<b>1,1</b>

**Tabela 5.3.3.2: Múltiplo P/VPA. Fonte: Economatica (\*mar/2014)**

O múltiplo *Dividend Yield* indica o quanto a empresa distribui de dividendos aos seus acionistas, em percentual sobre o valor de mercado da ação. Dividendos altos atraem investidores que buscam retornos garantidos ao invés de ganhos pelo aumento no valor da ação, além disso, proporcionam segurança sobre o bem-estar financeiro da empresa. As empresas que têm uma longa história de pagamentos de dividendos estáveis seriam afetados negativamente pela redução ou omitindo distribuições de dividendos. Por outro lado, seriam afetadas positivamente pelo aumento da distribuição de dividendos. Além disso, as empresas sem histórico de dividendos são geralmente vistos favoravelmente quando declaram novos dividendos. Neste aspecto, as empresas que vêm tendo um histórico de crescente DY são: Br Brokers, Helbor e MRV.



Empresa	Dividend Yield (%)							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aliansce	-	-	-	-	0,4	0,7	0,7	1,9
BR Brokers	-	0	0	0,4	1,3	3,2	4,7	5,3
BR Malls Par	-	0	0	0	0,7	0,9	0,6	2,8
BR Propert	-	-	-	-	0,1	0,6	0,8	2,8
Brookfield	0	0,4	8	0,9	1,3	4,9	6,1	0
Cyrela	1,1	1	0,4	0,8	2,2	2,3	1,6	3,5
Direcional	-	-	-	0	1	3,2	1,9	3
Even	-	0	1,7	0,9	1,9	4,2	2,4	3,2
Eztec	-	0	3,1	1,5	1,9	2,5	2,1	1,9
Gafisa	0	0,3	2	0,7	1	5,6	0	8,8
Helbor	-	0	1,1	1,7	1,6	3,9	2,9	5,1
Iguatemi	-	2	5,8	2,5	1,6	2	0,7	1,8
JHSF	-	0	2,1	6,1	5,2	4,3	2,2	4,4
Lopes Brasil	0	0	10,7	0	2,1	1,8	1,7	2,2
MRV	-	0	0,8	0,9	2,1	1,7	3,1	3,1
Multiplan	-	0	0	0,4	0,9	3	1,6	2,1
PDG Realt	-	0,2	2	0	1	2,9	4,5	0
Rossi Resid	0,2	0,3	5,3	1	1,3	3,9	6,7	0
Sierrabrasil	-	-	-	-	-	0,2	1	1,9
Tecnisa ON	-	0,1	1,6	1,2	1,6	2,6	3,7	0
<b>Média</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>2,8</b>	<b>1,1</b>	<b>1,5</b>	<b>2,7</b>	<b>2,5</b>	<b>2,7</b>

**Tabela 5.3.3.3: Dividend Yield. Fonte: Economática (\*mar/2014)**

O múltiplo P/L (preço da ação/ lucro) indica o tempo de retorno do investimento, o número de anos necessários para que o investidor lucre a partir de sua aplicação. Além disso, mostra o preço relativo das ações. Os menores indicadores de P/L são: Gafisa, Even e Helbor.

Empresa	P/L								
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*
Aliansce	-	-	-	-	34,1	19,6	26,9	32,2	30,9
BR Brokers	-	-186,6	10	23,8	21,8	9,9	15,7	13,9	11,6
BR Malls Par	-	-46,9	-51,1	3,6	13,9	16,6	7	11,4	12
BR Propert	-	-	-	-	2,9	8,8	5,8	71,5	66
Brookfield	58,9	13,2	4,8	14	10,3	6,7	-4	-2,2	-2,8
Cyrela	27,4	20,4	11,8	12,5	15,4	12,5	11,1	7,6	6,6
Direcional	-	-	-	15,9	10,8	8,2	9,6	8,1	6,5
Even	-	71,4	7,3	12,3	7,4	6,4	8,5	6,7	5,8
Eztec	-	24	3,4	7,5	8,2	7	11,2	7,3	6,8
Gafisa	70	36,2	12,4	17,2	11,7	-1,9	-16,3	1,7	1,6
Helbor	-	59,6	3	8,5	7,3	6,3	9	6,6	5,9
Iguatemi	-	34,3	10,8	26,6	21,7	18	16	20,3	18,6
JHSF	-	42,4	4,7	10,7	7	10,7	20,2	19,5	18,1
Lopes Brasil	-	32,3	-4,9	24,1	18,2	10,2	18,1	10,5	9
MRV	-	99	5,8	18,1	11,9	6,8	10,9	9,5	8,1
Multiplan	-	136,2	23,5	29,4	30,2	22,9	27,7	32,6	29,9
PDG Realt	-	40,6	8,9	16,4	12,4	9,4	-1,8	-8,9	-6,5
Rossi Resid	46,6	27,1	5,2	14,7	20,9	27,1	-6,3	-2,7	-2,1
Sierrabrasil	-	-	-	-	-	7,7	13,3	6,2	6,1
Tecnisa ON	-	49	6,6	13,7	8,1	12,6	-8,6	7,4	6
<b>Média</b>	<b>50,7</b>	<b>28,3</b>	<b>3,9</b>	<b>15,8</b>	<b>14,4</b>	<b>11,3</b>	<b>8,7</b>	<b>13,0</b>	<b>11,9</b>

**Tabela 5.3.3.4: Múltiplo P/L. Fonte: Economática (\*mar/2014)**

O múltiplo EV/EBITDA relaciona o valor de empresa com sua capacidade de geração de caixa, medida pelo Ebitda. O valor de empresa equivale à soma do valor de mercado com sua dívida líquida. Os que possuem menores indicadores segundo este critério são: Sonae Sierra Brasil, Gafisa e JHSF.

Empresa	EV/EBITDA									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Aliansce	-	-	-	-	15,2	11,3	15,8	12,2	12,1	
BR Brokers	-	-193,5	4,7	12,3	12,4	6,5	18	9,9	8,1	
BR Malls Par	-	38,1	9,8	3,7	8,7	7,9	4,8	7	7,3	
BR Propert	-	-	-	-	3,4	6	5,6	14,4	14,1	
Brookfield	33,9	10,5	7,2	11,6	8,3	7,2	-51,1	-474,5	-497,7	
Cyrela	27,8	19,2	12,3	11,4	15,1	13,4	9,7	8,4	8	
Direcional	-	-	-	14,5	11,8	8,8	10,9	8,4	7,1	
Even	-	45,2	7,1	11,2	7,8	8,5	9,4	9,7	9,1	
Eztec	-	29,2	2,3	7,3	8,3	7,2	12	7,6	7,1	
Gafisa	62,9	28,8	10,6	13,1	12,3	-8,9	17	5,4	5,3	
Helbor	-	16,7	3,8	8,2	7,6	7,6	9,6	7,4	7,5	
Iguatemi	-	23,7	6,4	15,8	17,1	13,2	12	14,4	13,7	
JHSF	-	24,4	3,7	6,4	5,9	9,2	16,8	6,1	5,9	
Lopes Brasil	-	19,6	-11,6	12,6	11,5	9,6	15	8,8	7,3	
MRV	-	136,3	6,3	17,4	12,8	7,8	12,2	11,6	11,1	
Multiplan	-	13,9	7,6	17,3	17,7	15,9	19,7	18,2	17,6	
PDG Realt	-	19,8	9,2	20,4	16,4	9,7	-5,2	22,3	20,3	
Rossi Resid	-272,4	29,3	8,4	15,8	24,5	27,5	118,2	-	-	
Sierrabrasil	-	-	-	-	-	5	7,4	4,7	4,7	
Tecnisa ON	-	-	10,9	13,9	11,9	20,3	-23,1	10,7	10	
	-37,0	17,4	6,2	12,5	12,0	9,7	11,7	-15,1	-16,9	

Tabela 5.3.3.5: Múltiplo EV/EBITDA. Fonte: Economatica (\*mar/2014)

As maiores empresas em valor de mercado são: Multiplan, Br Malls e Cyrela

Empresa	Valor Mercado (em R\$ milhões)									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*	
Aliansce	-	-	-	-	1910,698	1987,405	3825,76	2909,259	2790,027	
BR Brokers	-	2067	271,475	1069,893	1595,538	1065,864	1297,535	1116,262	931,172	
BR Malls Par	-	4093,056	1553,097	4310,471	6896,43	8091,758	12180,4	7774,902	8157,947	
BR Propert	-	-	-	-	2533,538	3330,074	7946,132	5607,919	5170,742	
Brookfield	3328,662	2035,313	619,989	3382,668	3755,785	2178,288	1949,33	655,499	837,898	
Cyrela	7227,419	8606,512	3272,661	10348,482	9242,506	6094,313	7372,594	5968,728	5226,782	
Direcional	-	-	-	1519,908	1799,663	1455,823	2159,947	1833,892	1488,509	
Even	-	2375,675	517,65	1526,355	2006,323	1441,753	2192,958	1901,341	1651,717	
Eztec	-	1321,186	338,212	1217,902	2010,254	2316,774	3770,81	4275,541	3960,084	
Gafisa	3301,638	4296,512	1363,312	4709,782	5188,217	1777,776	2037,687	1470,104	1341,001	
Helbor	-	603,814	145,694	665,352	1366,386	1347,508	2450,902	2010,06	1803,9	
Iguatemi	-	1767,898	843,115	2694,67	3285,741	2737,058	4312,783	3919,421	3583,721	
JHSF	-	2412,862	703,427	1598,322	1491,768	2348,767	3705,703	1838,97	1709,465	
Lopes Brasil	1128	1683,472	326,357	1206,531	2152,878	1470,612	2157,586	1651,676	1418,337	
MRV	-	5145,616	1330,634	6787,74	7530,81	5131,913	5719,623	3993,831	3422,241	
Multiplan	-	3131,882	1815,799	5755,3	6573,581	6818,666	10734,411	9359,619	8577,463	
PDG Realt	-	3643,3	1627,933	6764,383	11239,419	6629,429	4394,846	2395,108	1746,708	
Rossi Resid	2141,961	3553,355	720,748	4051,772	3934,319	2132,3	1863,819	856,251	671,569	
Sierrabrasil	-	-	-	-	-	1834,172	2464,669	1393,206	1383,271	
Tecnisa ON	-	1641,961	494,479	1511,38	1610,279	1837,17	1471,385	1625,416	1299,603	
<b>Média</b>	<b>3425,5</b>	<b>3023,7</b>	<b>996,5</b>	<b>3477,7</b>	<b>4006,5</b>	<b>3101,4</b>	<b>4200,4</b>	<b>3127,9</b>	<b>2858,6</b>	

**Tabela 5.3.3.6: Valor de mercado IMOB. Fonte: Economatica (\*mar/2014)**

A necessidade de grande montante de recursos para financiar investimentos implica a necessidade de grande disponibilidade de caixa. Nesse sentido, PDG Realty, Cyrela e Gafisa estão melhores posicionadas.

Empresa	Capital de Giro ( em R\$ milhões)							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2014*
Aliansce	-45,991	9,096	-73,396	2,361	236,015	214,923	458,068	272,606
BR Brokers	-	289,473	44,073	79,656	130,799	151,601	165,377	171,545
BR Malls Par	63,525	479,559	716,008	943,174	9,635	-116,818	-168,906	-453,718
BR Propert	-	214,291	52,259	24,407	-110,2	938,201	103,174	250,427
Brookfield	627,966	784,833	1346,272	2008,224	1401,621	2061,681	1845,411	1938,742
Cyrela	1515,617	1415,368	2132,303	2925,735	4268,328	4937,769	5447,726	4720,114
Direcional	86,972	125,203	361,3	703,635	896,719	1246,194	1725,612	1701,169
Even	166,733	813,734	1016,014	1523,638	1523,385	2091,171	2484,49	2457,479
Eztec	51,149	481,645	374,317	486,315	600,41	651,741	1001,696	1192,084
Gafisa	1018,829	1384,544	2448,306	2871,846	4110,557	2498,419	4339,1	2996,884
Helbor	140,784	470,403	468,552	408,409	968,266	954,644	1257,32	2138,498
Iguatemi	-5,866	421,988	166,625	557,097	577,493	583,18	762,677	918,336
JHSF	-46,601	453,239	351,56	450,26	748,006	752,165	1133,203	845,087
Lopes Brasil	-2,132	159,014	120,927	107,057	136,598	135,868	128,025	162,049
MRV	74,504	1037,153	1360,777	1973,192	2762,918	3350,265	3267,055	3309,93
Multiplan	-	394,114	36,047	691,043	517,341	599,539	301,91	307,19
PDG Realt	229,138	1257,995	886,32	2154,924	7323,459	7633,478	5922,971	4902,669
Rossi Resid	803,404	998,961	1043,476	1774,805	2181,465	3202,86	3453,155	1848,246
Sierrabrasil	-	-	-	-65,874	-42,597	312,519	460,758	257,114
Tecnisa ON	182,393	451,308	591,395	911,402	1044,792	1614,13	1302,97	1668,849
<b>Média</b>	<b>303,8</b>	<b>612,7</b>	<b>707,5</b>	<b>1026,6</b>	<b>1464,3</b>	<b>1690,7</b>	<b>1769,6</b>	<b>1580,3</b>

**Tabela 5.3.3.7: Capital de Giro. Fonte: Economatica (\*mar/2014)**

Alavancagem financeira é aplicada para multiplicar a rentabilidade por meio de endividamento, mas incremento proporcionado através da alavancagem também aumenta os riscos da operação e a exposição à insolvência. A alavancagem financeira é positiva quando capitais de longo prazo de terceiros produzem efeitos positivos sobre o patrimônio líquido. Os capitais de terceiros de longo prazo só são vantajosos para uma empresa quando o retorno sobre o patrimônio líquido for superior ao retorno sobre o ativo. Brookfield e Rossi Residencial estão com alavancagem muito acima da média, mostrando grande risco.

Empresa	Alavancagem Financeira							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aliansce	-1,5	0,8	-0,9	1,2	1,3	1,5	1,3	0,9
BR Brokers	-	0,7	3,8	1,2	1,3	1,6	9,7	2,1
BR Malls Par	16,5	-3,3	-0,5	1,7	1,6	1,4	1,7	1,1
BR Propert	-	-3,8	-0,1	0,7	1,7	1	1,5	0,2
Brookfield	1	1,4	2	1,5	2,1	2	5,8	12,4
Cyrela	2,1	2,2	3	2,5	2,8	3	2,6	2,3
Direcional	1,6	2,3	2	1,8	2,4	2,4	2,4	2,2
Even	2,8	1,7	1,9	2,3	2,2	2,3	2	2,4
Eztec	2,1	2,5	2	1,4	1,5	1,6	1,5	1,5
Gafisa	1,5	2,2	2,7	2,5	2,1	4,2	-2	2,1
Helbor	1,3	2,3	3,7	3	3,5	3,5	3,5	3,3
Iguatemi	1,3	3,2	1,6	1,3	1,6	1,6	1,7	1,5
JHSF	-	1,5	1,8	1,8	1,9	2	2	1,7
Lopes Brasil	-	21,8	68,2	20	3,7	4,4	5,3	3,1
MRV	3,4	8,6	2	1,9	2,6	2,5	2,6	2,5
Multiplan	-	0,6	1,4	1,3	1,7	1,6	1,6	1,2
PDG Realt	1,9	1,3	2,3	2,4	2,8	2,5	3,4	-4,2
Rossi Resid	-5,6	2,7	2,1	2,2	3,7	4,5	9,6	6,2
Sierrabrasil	-	-	-	1	1,4	1,4	1,5	1,4
Tecnisa ON	-	3,3	3,1	2,8	3,1	4,3	2,6	3
<b>Média</b>	<b>2,2</b>	<b>2,7</b>	<b>5,4</b>	<b>2,7</b>	<b>2,3</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>	<b>2,3</b>

Tabela 5.3.3.8: Alavancagem Financeira .Fonte: Economatica (\*mar/2014)

## 6. VALUATION DE TERRENOS E APARTAMENTOS. ESTIMATIVAS DE DEMANDA DE ÁREA CONSTRUÍDA ADICIONAL: MÉTODOS HEDÔNICOS, ESPACIAL E RISCO DE MERCADO

Esta seção apresenta modelagens de índices de preços de terrenos, de preços de área construída de apartamentos (área útil), e demanda por áreas construídas. Tanto o índice de preços de terrenos como a demanda por áreas construídas não são novidades na literatura econômico-financeira, mas a aplicação desta metodologia aos dados abaixo é inovadora. A OUC-AB consiste em 9 setores, A-I. Os bancos de dados abaixo incluem as áreas A-I da OUC-AB e áreas limdeiras de acordo com a classificação de zonas de valor. A figura abaixo ilustra os setores A-I da OUC-AB e as 7 áreas limdeiras de zona de valor, Água Branca, Alto da Lapa, Barra Funda, Lapa, Parque Thomas Edison, Perdizes e Pompéia.

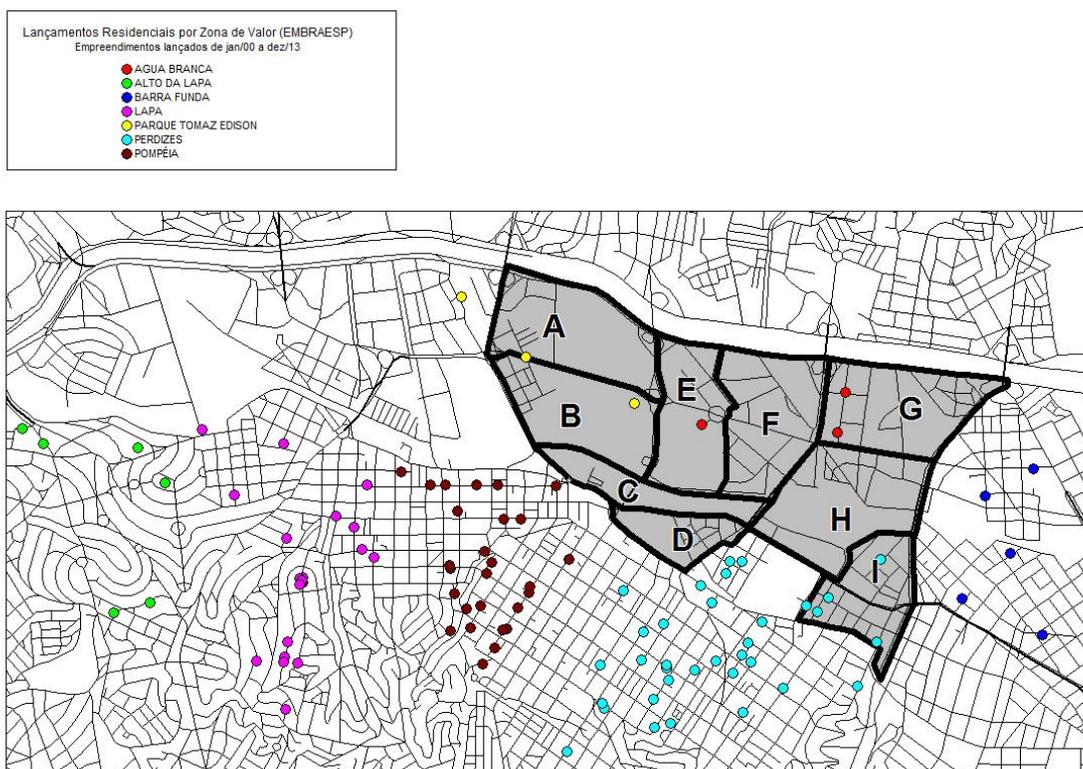


Figura 6.1- Empreendimentos lançados por Zona de valor

Desta forma, usando áreas lindares temos uma estimativa plausível do desenvolvimento imobiliário na OUC-AB, dado o investimento em infraestrutura e urbanização nos setores.<sup>4</sup>

### **6.1 VALUATION DE TERRENOS: MODELO HEDÔNICO- ÁREAS DA OUC-AB (OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA) E LINDEIRAS**

Área da OUC-AB (Operação Urbana Consorciada - Água Branca) e Áreas lindares: Água Branca, Alto da Lapa, Barra Funda, Lapa, Parque Thomas Edson, Perdizes e Pompéia.

Período: 1996-2014

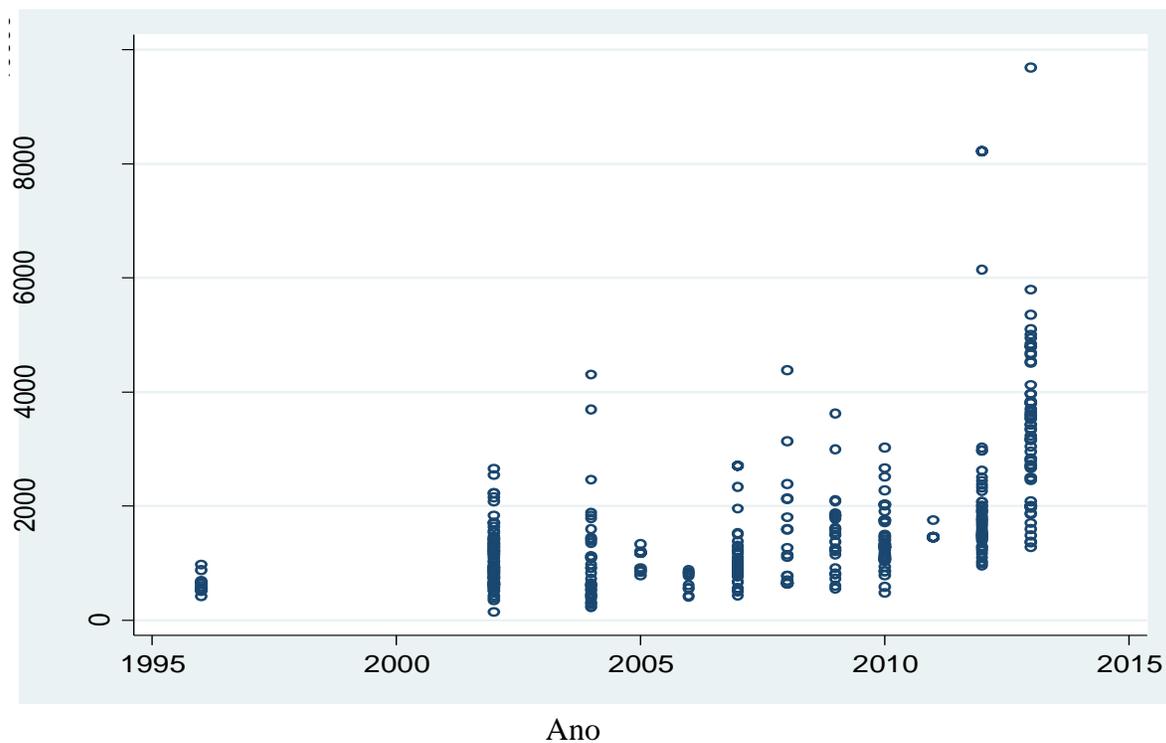
Fonte de dados: SP-Urbanismo. Prefeitura Municipal de São Paulo

A figura abaixo apresenta o valor unitário dos terrenos por metro quadrado.

---

<sup>4</sup> Os modelos hedônicos estimados abaixo se tratam de uma formalização acerca da precificação dos imóveis, dadas as suas características físicas. Desta forma, a variação obtida nos preços dos imóveis via modelos hedônicos ilustram como estes preços se comportaram considerando um arcabouço estatístico condicionado aos tipos de imóveis. Os modelos econométricos estimados são baseados no banco de dados da Embraesp. Do ponto de vista econômico e estatístico, a riqueza e a quantidade de observações nesses bancos de dados justificam seu uso.

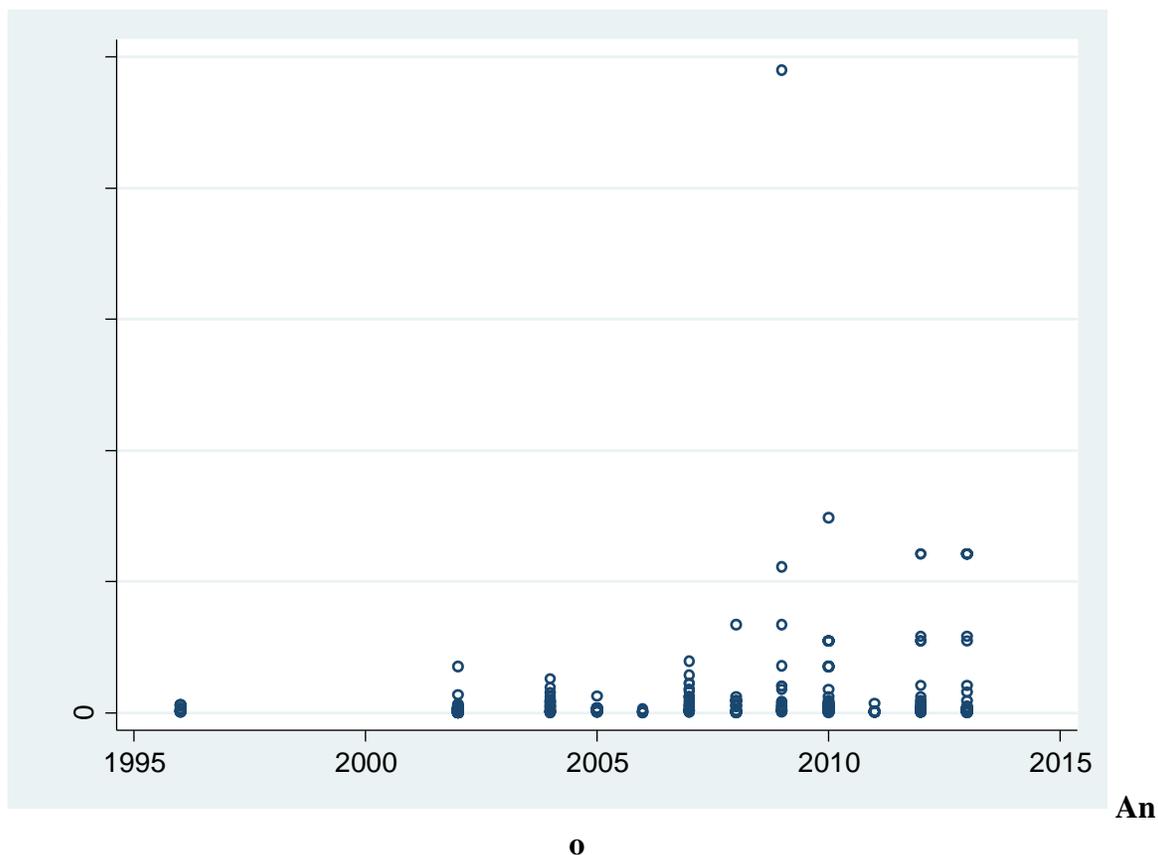
### Valor Unitário dos Terrenos Sem Benfeitorias (terreno limpo) na OUC-AB



**Figura 6.1.1: VU - Valor Unitário dos Terrenos Sem Benfeitorias (terreno limpo) na OUC-AB**  
Preço em R\$ nominais/ m<sup>2</sup> de terreno.

Notamos acima que o valor unitário dos terrenos por metro quadrado tem média e dispersão que aumentaram enormemente nos últimos 2 anos.

A figura a seguir mostra áreas disponíveis de terrenos.



**Figura 6.1.2: Áreas Disponíveis de terreno na OUC-AB. Período: 1996-2014**

As áreas de terrenos disponíveis cresceram um pouco a partir de 2007 com algumas áreas acima de 20.000 metros quadrados.

## **6.2 VALUATION DE TERRENOS NA OUC-AB: MODELO HEDÔNICO**

Este índice de preços hedônicos de terrenos não é inédito na literatura econômico-financeira, vide Bianconi e Yoshino (2013). A aplicação desta metodologia para os dados abaixo e a cidade de São Paulo é inovadora.

O modelo econométrico é o seguinte. Estimamos uma regressão hedônica com dados de Terrenos OUC-AB e lindeiras nos anos de 1996, 2001, 2002, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, e 2014. O modelo se trata da equação,

$$\log VU_{i,t} = \beta_0 + \beta_j \text{Controles} + \sum_y \beta_y \text{ano}_{y,i} + \epsilon_{i,t} \quad .$$

A variável dependente no lado esquerdo VU (em logaritmos) e o valor unitário dos terrenos sem benfeitorias, ou o terreno limpo per se dando seu preço/m<sup>2</sup> de terreno. Fonte de dados: SP-Urbanismo. Prefeitura Municipal de São Paulo

Os controles são:

- Setores da OUC-AB e áreas lindeiras
- Quadra
- Área do Terreno em m<sup>2</sup>
- Área Contr. m<sup>2</sup>; área construída ou benfeitoria existente no terreno em m<sup>2</sup>
- IF = índice fiscal: retirado da planta genérica de valores (valores venais)

O índice fiscal é utilizado como fator de transposição dos elementos de pesquisa para a área avaliado no momento da homogeneização dos valores, mas esta variável não foi incluída, pois pode ser proxy do valor unitário.

Por outro lado, foi incluída como controle a área do terreno, pois o valor por metro quadrado do terreno pode depender da escala da área disponível.

A tabela a seguir mostra a regressão hedônica.

**Regressão hedônica para Valor Unitário de Terrenos**

(1)  
**lvuterm2**

---

**Controles**

<b>láreaterm2</b>	<b>-0.0206</b>
<b>láreaconrm2</b>	<b>-0.0354</b>

**Setores Incluídos**  
**Quadras Incluídas**

**Índice**

<b>ano3</b>	<b>0.189</b>
<b>ano4</b>	<b>0.302</b>
<b>ano5</b>	<b>0.326</b>
<b>ano6</b>	<b>0.290</b>
<b>ano7</b>	<b>0.566**</b>
<b>ano8</b>	<b>0.837***</b>
<b>ano9</b>	<b>1.067***</b>
<b>ano10</b>	<b>0.892***</b>
<b>ano11</b>	<b>1.275***</b>
<b>ano12</b>	<b>1.263***</b>
<b>ano13</b>	<b>1.659***</b>
<b>ano14</b>	<b>2.197***</b>
<b>_cons</b>	<b>6.843***</b>

---

<b>N</b>	<b>368</b>
<b>adj. R-sq</b>	<b>0.719</b>
<b>AIC</b>	<b>356.3</b>

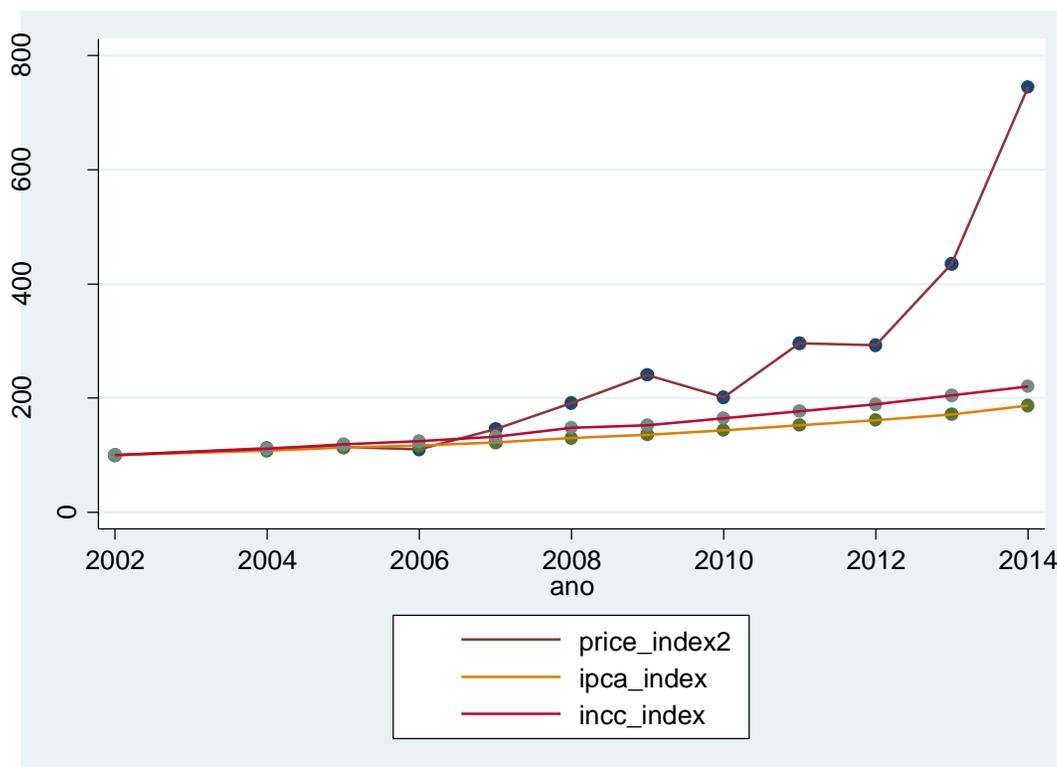
---

\* p<0.05, \*\* p<0.01, \*\*\* p<0.001

**Tabela 6.2.1: Regressão hedônica para Valor Unitário de Terrenos  
OUC-AB Período: 2002:2014**

As linhas nos diversos anos da regressão fornecem os valores do índice de preço hedônico de terrenos após a transformação exponencial. A figura abaixo apresenta o índice de preços hedônicos de terrenos, com data-base no ano de 2002. Nota-se um aumento real expressivo na OUC-AB e áreas lindares comparado aos índices IPCA e INCC. Se este aumento

persistir, serão viáveis apenas os empreendimentos de maiores valores agregados e inviabilizando o segmento econômico de mercado. Similarmente, com preços de terrenos mais altos, o padrão e perfil de projetos viáveis cairia nos segmentos de maior luxo.



**Figura 6.2.1: Índice de Preço Hedônico de Valores Unitários de Terrenos OUC-AB Periodicidade anual 2002-2014 (2002:100)**

Legenda:

price\_index2== Índice de Preços de Terrenos na OUC-AB e Áreas Lindeiras. Fonte de dados: SP-Urbanismo

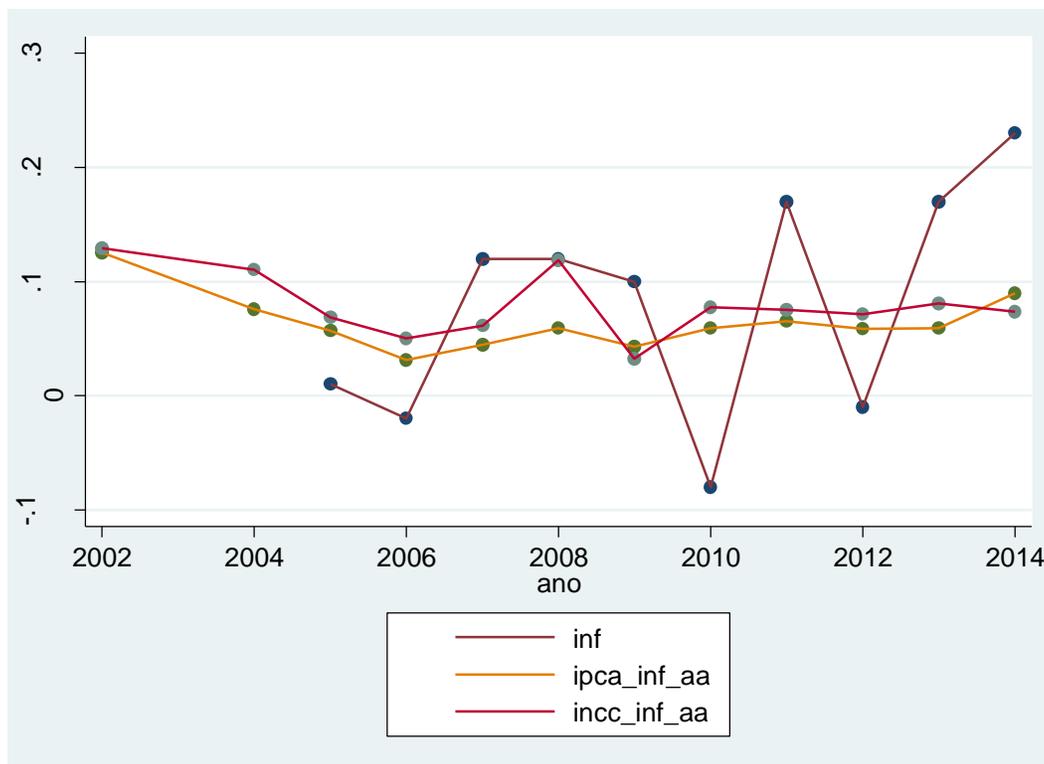
ipca\_index== índice de preços IPCA

incc\_index== índice de preços INCC

A tabela e a figura abaixo mostram o índice hedônico e sua inflação.

<b>Ano</b>	<b>Índice Preços VU Terrenos OUC-AB 2002==100</b>	<b>Inflação Anual do Índice</b>	<b>Inflação Acumulada do Índice</b>
<b>2002</b>	<b>100.0</b>		
<b>2004</b>	<b>111.9</b>		
<b>2005</b>	<b>114.7</b>	<b>1.05%</b>	<b>1.05%</b>
<b>2006</b>	<b>110.6</b>	<b>-1.55%</b>	<b>-0.50%</b>
<b>2007</b>	<b>145.9</b>	<b>12.01%</b>	<b>11.51%</b>
<b>2008</b>	<b>191.2</b>	<b>11.76%</b>	<b>23.27%</b>
<b>2009</b>	<b>240.5</b>	<b>9.97%</b>	<b>33.24%</b>
<b>2010</b>	<b>202.0</b>	<b>-7.57%</b>	<b>25.67%</b>
<b>2011</b>	<b>296.2</b>	<b>16.61%</b>	<b>42.28%</b>
<b>2012</b>	<b>292.6</b>	<b>-0.52%</b>	<b>41.76%</b>
<b>2013</b>	<b>434.8</b>	<b>17.20%</b>	<b>58.96%</b>
<b>2014</b>	<b>744.8</b>	<b>23.37%</b>	<b>82.33%</b>

**Tabela 6.2.2: Índices de Preços Hedônicos de Terrenos  
OUC-AB. 2002-2014**



**Figura 6.2.2: Inflação do Índice Hedônico de Preços de Terrenos OUC-AB. 2002-2014. Percentual ao anual.**

Legenda:

inf== Inflação do Índice Preços Terrenos OUC-AB com Areas Lindeiras

ipca\_inf\_aa== inflação do índice IPCA

incc\_inf\_aa== inflação do índice INCC

**Fonte de dados: SP-URBANISMO**

Inflação Média do Índice Hedônico de terrenos por períodos:

**Inflação Média (% aa): 2002-2014:**

**ch\_index1 | 8,1%**

**Inflação Média do Índice (% aa): 2011-2014**

**ch\_index1 | 14,0%**

A tabela abaixo mostra os Valores Unitários medianos por metro quadrado nas zonas de valor da OUC-AB. A data-base é o ano de 2013 para cada zona de valor. Portanto, na tabela

abaixo, para o ano de 2013, temos a sua mediana do VU por metro quadrado em R\$ nominais para cada zona de valor.

Por exemplo, para o bairro da Pompéia, para o ano de 2013, temos sua mediana dos valores unitários de R\$2.003/m<sup>2</sup>. Em seguida aplicamos o índice hedônico para os demais anos. O mesmo cálculo foi feito para cada zona de valor de acordo com a tabela abaixo. Outras linhas apresentam o valor corrigido pelo índice hedônico obtido acima para cada ano.

Nota: As zonas de valor foram obtidas a partir de codificação dos dados da SP-Urbanismo com a base de dados da Embraesp, usando o setor e o ano como pares de cruzamentos.

**Tabela 6.2.3: Valores Unitários Medianos Nominais de Terrenos (R\$/m<sup>2</sup>).**

**Indexados pelo Índice Hedônico**

VU por metro quadrado. Medianas - Índice hedônico aplicado as zonas de valor da OUC-AB

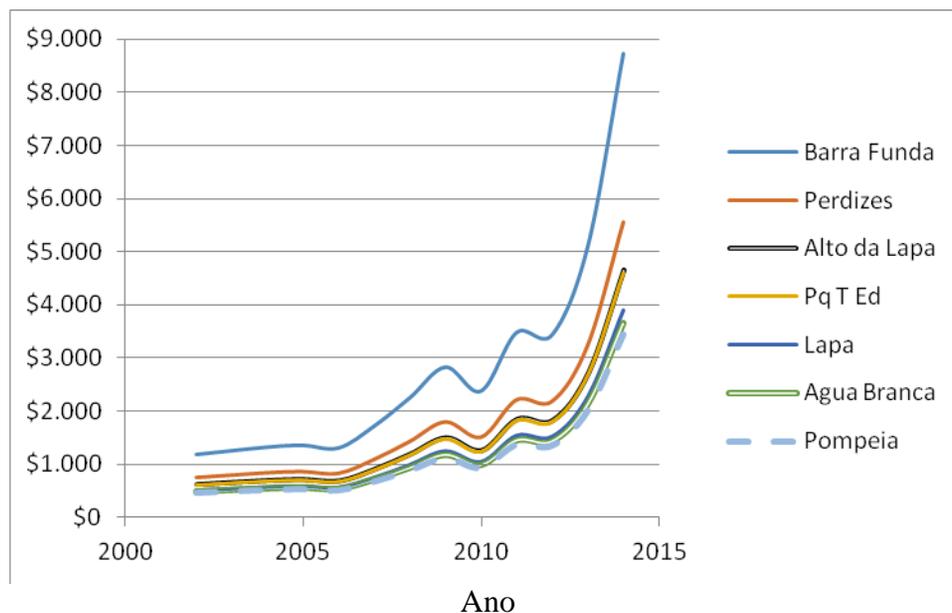
Exemplo: Obtemos a mediana dos valores unitários em 2013 no bairro da Pompéia: 2013:100=R\$2.003/m<sup>2</sup>.

Aplicamos o índice hedônico para os demais anos e para cada Zona de Valor

Ano	Água Branca*	Alto da Lapa*	Barra Funda*	Lapa*	Parque Thomas Edison*	Perdizes*	Pompéia*
2002	\$491	\$624	\$1,173	\$523	\$618	\$746	\$461
2004	\$550	\$698	\$1,313	\$585	\$692	\$835	\$516
2005	\$563	\$715	\$1,345	\$600	\$709	\$855	\$528
2006	\$543	\$690	\$1,298	\$578	\$684	\$825	\$510
2007	\$716	\$910	\$1,711	\$763	\$901	\$1,088	\$672
2008	\$939	\$1,192	\$2,243	\$1,000	\$1,182	\$1,426	\$881
2009	\$1,181	\$1,500	\$2,822	\$1,258	\$1,487	\$1,794	\$1,108
2010	\$992	\$1,260	\$2,370	\$1,056	\$1,249	\$1,507	\$931
2011	\$1,455	\$1,847	\$3,474	\$1,549	\$1,830	\$2,209	\$1,364
2012	\$1,437	\$1,825	\$3,433	\$1,530	\$1,809	\$2,183	\$1,348
2013	\$2,136	\$2,712	\$5,101	\$2,274	\$2,687	\$3,243	\$2,003
2014	\$3,658	\$4,645	\$8,737	\$3,895	\$4,603	\$5,555	\$3,431

\*Nota: Os setores A e B tendem a ser um eixo de expansão similar ao que ocorre na zona de valor Pompéia, uma mistura de zonas de valor: Parque Tomaz Edison e Pompéia; o setor C é comparável a zona de valor Pompéia; os setores E e F comparáveis com Água Branca e Pompéia; o setor G comparável com Água Branca e Barra Funda; o setor H comparável com Perdizes e Barra Funda; o setor I comparável a Perdizes.

**Valores Unitários Medianos Nominais de Terrenos (R\$/m<sup>2</sup>) Indexados pelo Índice Hedônico**

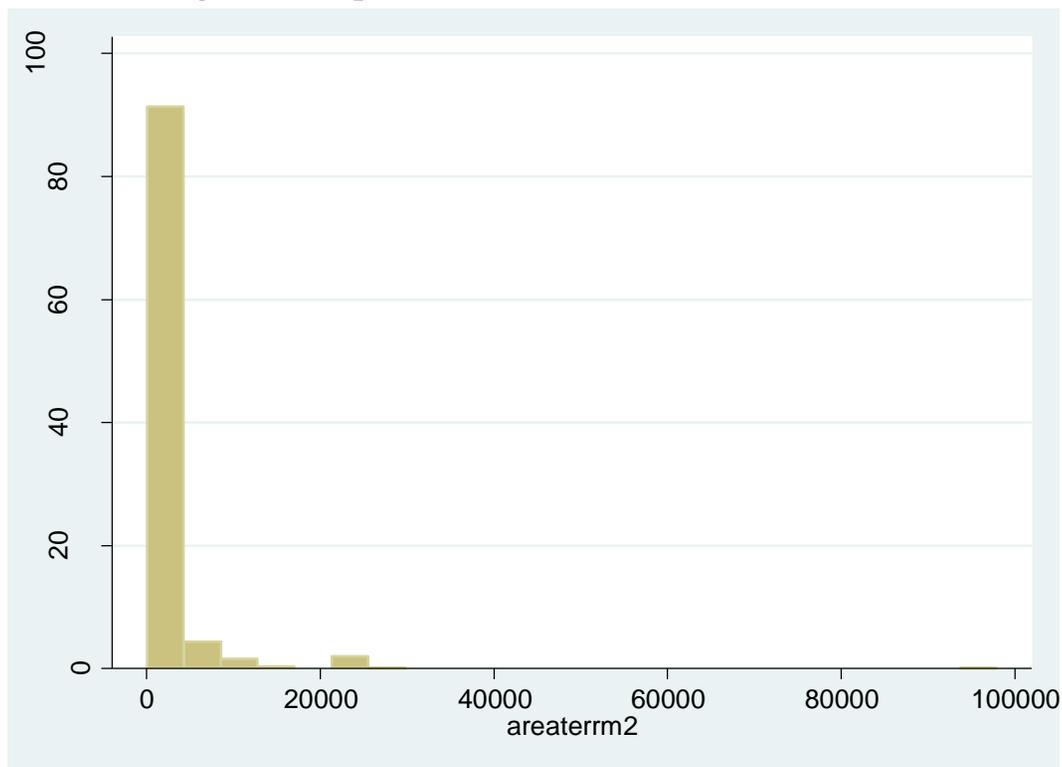


**Figura 6.2.3. Valores Unitários Medianos Nominais de Terrenos (R\$/m<sup>2</sup>). Indexados pelo Índice Hedônico**

Os bairros da Barra Funda e Perdizes tiveram o maior crescimento no valor dos terrenos, enquanto da Pompeia não apresentou alta valorização relativa.

Apesar de termos gleba de 98.000 m<sup>2</sup> na OUC-AB, predominam os usuais terrenos pequenos que requerem aglomeração para viabilizar os lançamentos verticais.

**Histograma - Dispersão das Áreas do terreno (m<sup>2</sup>) OUC-AB.**

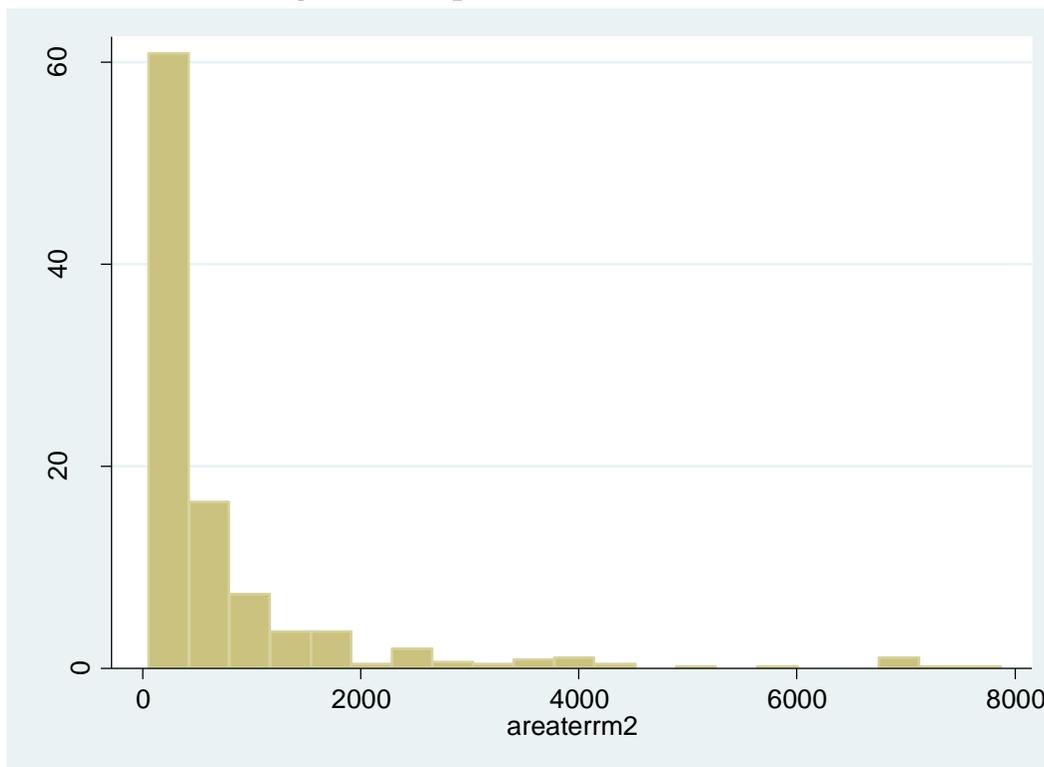


**Figura 6.2.4: Histograma - Dispersão das Áreas do terreno (m<sup>2</sup>) OUC-AB. Período: 1996-2014**  
**Fonte de dados: SP-URBANISMO**

Percentiles	m <sup>2</sup>	Smallest		
1%	80	54		
5%	100	60		
10%	126	75	Obs	555
25%	200	76	Sum of Wgt.	555
50%	400		Mean	1863.446
		Largest	Std. Dev.	5709.963
75%	1120	24161		
90%	3800	24161	Variance	3.26e+07
95%	7868	29738	Skewness	10.10648
99%	24161	98000	Kurtosis	151.0417

**Tabela 6.2.4: Dispersão Área do terreno (m<sup>2</sup>). 1996-2014**

**Histograma - Dispersão Área do Terreno (m<sup>2</sup>)**



**Figura 6.2.5: Histograma - Dispersão área do terreno (m<sup>2</sup>)**

Período: 1996-2014

Amostra de área do terreno até 8000 m<sup>2</sup>

Fonte de dados: SP-URBANISMO

Percentiles	m <sup>2</sup>	Smallest		
1%	80	54		
5%	106	60		
10%	140	75	Obs	460
25%	200	76	Sum of Wgt.	460
50%	360		Mean	759.0499
		Largest	Std. Dev.	1146.27
75%	729	7100		
90%	1737.5	7100	Variance	1313934
95%	3000	7200	Skewness	3.674298
99%	7100	7868	Kurtosis	18.6137

**Tabela 6.2.5: Dispersão Área do terreno em m<sup>2</sup>. Período: 1996-2014**  
Amostra de área do terreno até 8000 m<sup>2</sup>

### 6.3 VALUATION DE LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS NA OUC-AB (OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA - ÁGUA BRANCA)

#### 6.3.1 Modelagem Hedônica Locacional e Riscos Econômicos Dados Embraesp: 1995-2013

Examinamos os lançamentos residenciais com dados da Embraesp no período 1995-2013. Primeiramente, notamos que os lançamentos residenciais verticais e horizontais na amostra total da cidade de SP segundo este banco de dados em todo o período nos da:

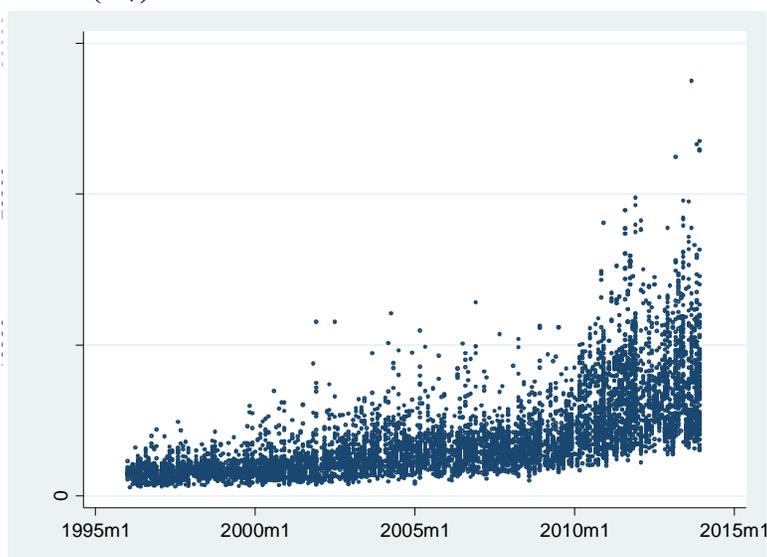
- **Vertical: Obs.== 7230**
- **Horizontal: Obs.== 425**

Por outro lado, lançamentos residenciais verticais dentro da OUC-AB e áreas lindares:

- **Vertical: Obs.==707 (9,8% da cidade SP\*)**
- **Horizontal: Não há observações**

A figura abaixo nos mostra a evolução dos preços em R\$ por metro quadrado de área útil na amostra para a cidade de São Paulo.

**Preço nominal (R\$) / m<sup>2</sup> de área útil: Amostra Total Cidade de São Paulo.**



Ano/Mês

**Figura 6.3.1: Preço nominal (R\$) / m<sup>2</sup> de área útil: Amostra Total Cidade de São Paulo.  
1995-2013 – Fonte Embraesp.**

Notamos que os preços nominais já começam a subir em 2003-2004, mas a partir de 2010 a taxa de crescimento aumenta.

### 6.3.2 Índices Hedônicos e Locacionais de Preços de lançamentos Residenciais Verticais

Usamos os dados da Embraesp acima para estimar índices hedônicos de preços.<sup>5</sup>

Área: OUC-AB e lindeiras

Período: 1995-2013

As regressões hedônicas e locacionais dos preços (R\$/ m<sup>2</sup>) de área útil estimados são baseadas no modelo econométrico

$$\log p_{i,t} = \beta_0 + \beta_j \text{Controles} + \sum_y \beta_y \text{ano}_{y,i} + \epsilon_{i,t}$$

onde a variável dependente se trata do preço por m<sup>2</sup> da área útil em logaritmos.

Os controles são:

- Dormitório
- Banheiro
- Garagem
- Elevador
- Cobertura
- Blocos
- unidades por andar
- andares
- total de unidades
- área útil por m<sup>2</sup>

---

<sup>5</sup> Foram considerados todos os lançamentos nas 115 zonas de valor da cidade de São Paulo nest banco de dados. Fonte de dados: EMBRAESP.

A tabela abaixo no da a regressão hedônica. O coeficiente  $\text{aguabra} \sim 2007 = -1,136$  indica que na amostra de lançamentos nas 115 zonas de valores da cidade de São Paulo, no ano 2007, um lançamento na zona de valor da Agua Branca na OUC-AB tem preço de área útil ( $\text{R\$/m}^2$ ) menor do que a média da cidade de São Paulo, quando controlados pelas características e localização dos imóveis. Similarmente para as outras zonas de valor e anos. A evolução desses valores no tempo representa o índice hedônico e locacional dos preços de área útil ( $\text{R\$/m}^2$ ) conforme a figura abaixo.

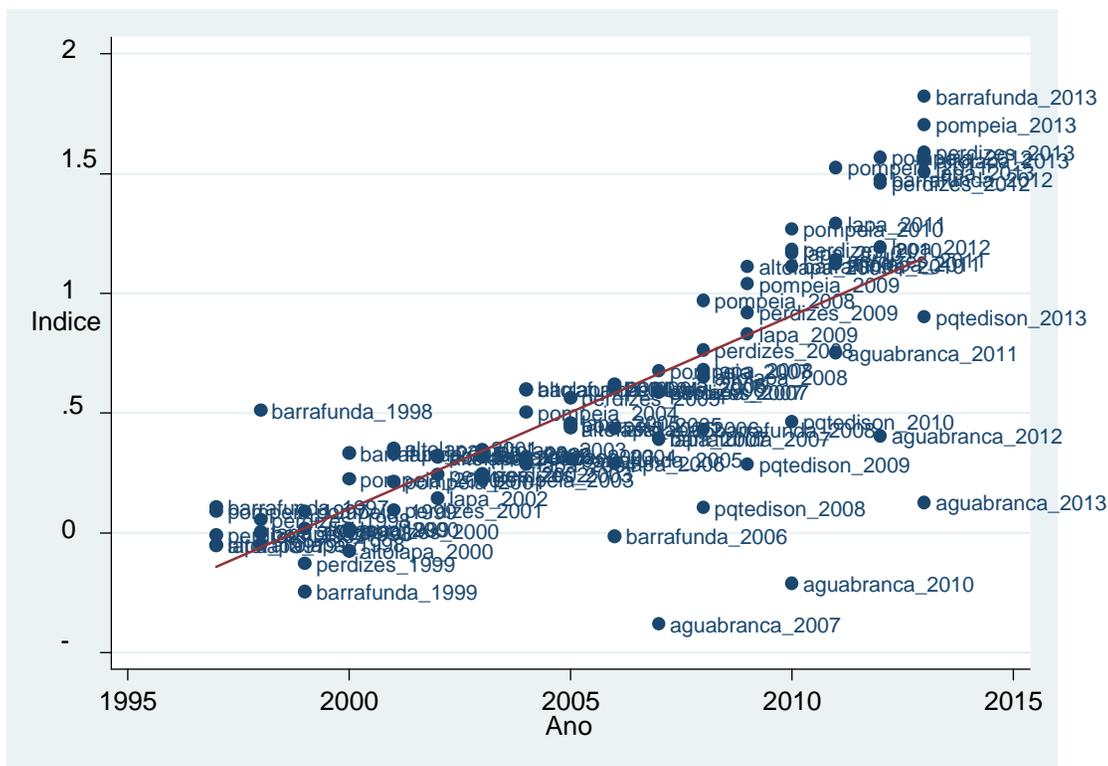
Tabela 6.3.2.1: Regressão Hedônica e  
Locacional  
[\_dm SIGNIFICA em desvio da mediana]

-----		-----	
(1)			
lpreço_rea-1			
-----		-----	
dorm_dm	-0.199***	lapa_2002	0.145
bath_dm	0.221***	lapa_2003	0.329***
garage_dm	0.0645***	lapa_2004	0.285***
elev_dm	0.00155	lapa_2005	0.460***
cobert_dm	0.0125***	lapa_2006	0.287***
blocos_dm	-0.0512***	lapa_2007	0.395***
unid_andar~m	0.0588***	lapa_2008	0.682***
andares_dm	0.0222***	lapa_2009	0.830***
tot_unid_dm	-0.00122***	lapa_2010	1.169***
área_útil_~m	0.000236	lapa_2011	1.292***
		lapa_2012	1.193***
		lapa_2013	1.508***
Horizontal		perdize~1997	-0.00996
tipol	0.925***	perdize~1998	0.0541
		perdize~1999	-0.128
Zona de Valor Incluído		perdize~2000	0.00787
		perdize~2001	0.0958
Índices OUC-AB por ZV		perdize~2002	0.244**
		perdize~2003	0.246*
aguabra~2007	-1.136***	perdize~2004	0.317**
aguabra~2009	-0.754***	perdize~2005	0.564***
aguabra~2010	-0.966***	perdize~2006	0.605***
aguabra~2012	-0.350***	perdize~2007	0.591***
aguabra~2013	-0.628***	perdize~2008	0.763***
		perdize~2009	0.922***
		perdize~2010	1.184***
		perdize~2011	1.141***
		perdize~2012	1.458***
		perdize~2013	1.590***
		pompeia_1997	0.0889
altolap~1997	-0.0506	pompeia_1998	-0.00141
altolap~1998	-0.0469	pompeia_1999	0.0904
altolap~1999	0.0188	pompeia_2000	0.224***
altolap~2000	-0.0744	pompeia_2001	0.215**
altolap~2001	0.351***	pompeia_2002	0.323***
altolap~2002	0.316**	pompeia_2003	0.223*
altolap~2003	0.347**	pompeia_2004	0.503***
altolap~2004	0.598***	pompeia_2005	0.451***
altolap~2005	0.437***	pompeia_2006	0.620***
altolap~2006	0.436***	pompeia_2007	0.677***
altolap~2007	0.589***	pompeia_2008	0.972***
altolap~2008	0.651***	pompeia_2009	1.040***
altolap~2009	1.113***	pompeia_2010	1.269***
altolap~2011	1.125***	pompeia_2011	1.525***
altolap~2013	1.555***	pompeia_2012	1.568***
		pompeia_2013	1.704***
barrafu~1997	0.109	pqtedis~1997	-0.106
barrafu~1998	0.511***	pqtedis~2009	0.179*
barrafu~1999	-0.245***	pqtedis~2010	0.357***
barrafu~2000	0.334***	pqtedis~2013	0.795***
barrafu~2003	0.319***		
barrafu~2004	0.598***	_cons	7.033***
barrafu~2005	0.308*	-----	-----
barrafu~2006	-0.0156	N	8362
barrafu~2007	0.392**	adj. R-sq	0.444
barrafu~2008	0.432***	AIC	12125.5
barrafu~2010	1.115***	-----	-----
barrafu~2012	1.474***		
barrafu~2013	1.823***		
lapa_1997	-0.0516		
lapa_1998	0.00512		
lapa_2000	0.0167		
lapa_2001	0.330*		

\* p<0.05, \*\* p<0.01, \*\*\* p<0.001

Tabela 6.3.2.1: Regressão Hedônica e  
Locacional

A figura abaixo mostra o índice obtido a partir da regressão hedônica acima.



**Figura 6.3.2.1: Índice Hedônico e Locacional OUC-AB**

Preço/ m<sup>2</sup> de Área Útil

1996-2013

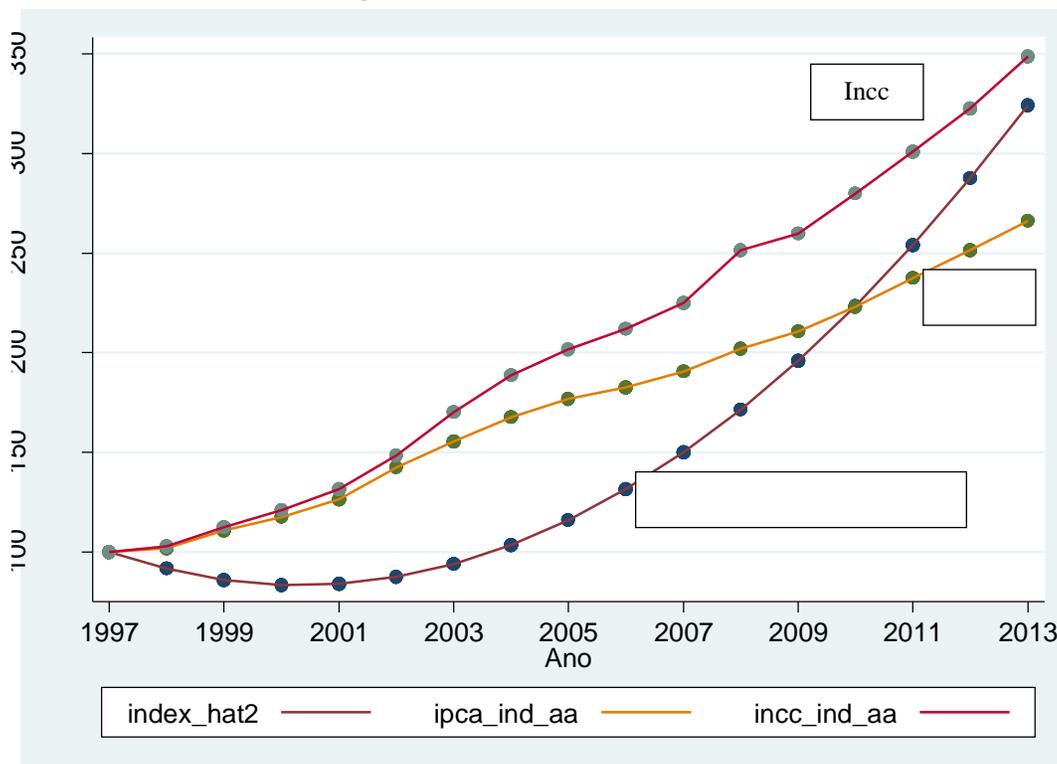
Fonte de Dados: EMBRAESP

Lançamentos Residenciais Verticais

Nota: A linha vermelha representa o índice médio das zonas de valor da OUC-AB e lindares.

A tendência dos preços ao longo do tempo é positiva e crescente. A figura seguinte mostra o índice médio acima, usando uma tendência quadrática não linear, comparado com o IPCA e o INCC.

### Índice Médio Hedônico e Locacional OUC-AB Comparado com IPCA e INCC Lançamentos Residenciais Verticais



**Figura 6.3.2.2: Índice Médio Hedônico e Locacional OUC-AB Comparado com IPCA e INCC**  
 Preço/ m2 de Área Útil  
 1997=100  
 Fonte de Dados: EMBRAESP  
 Lançamentos Residenciais Verticais

Legenda:

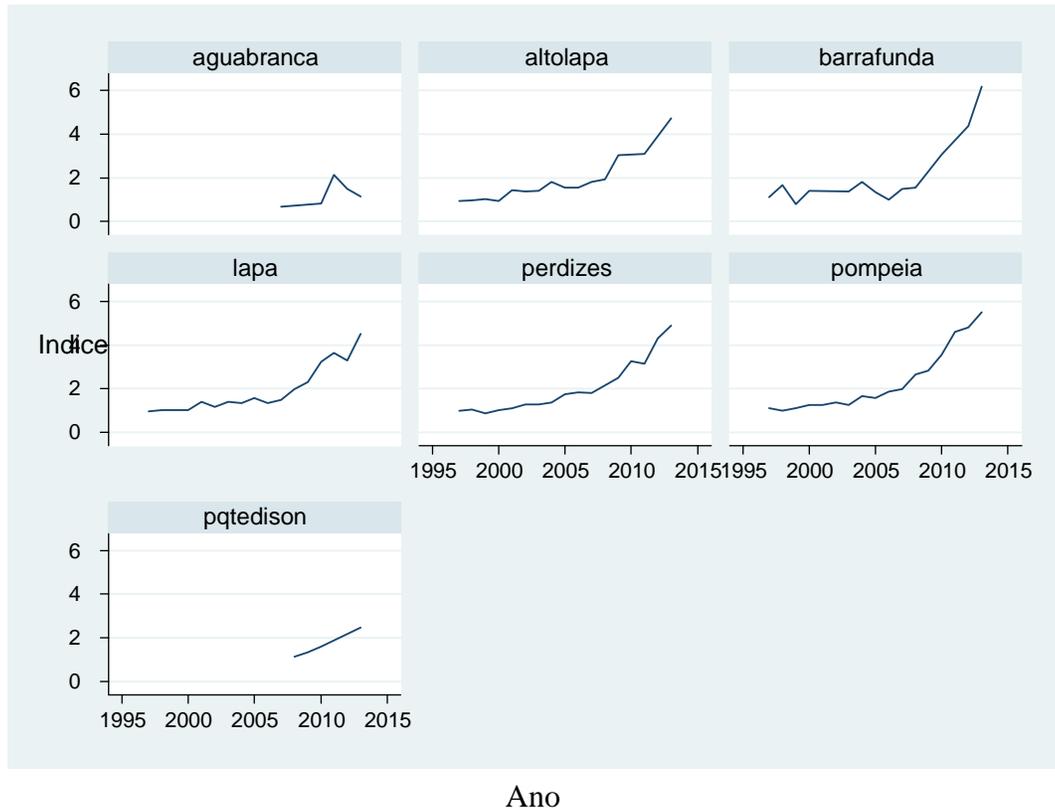
Index\_hat2== índice hedônico médio quadrático não linear

Ipca\_ind\_aa== índice IPCA

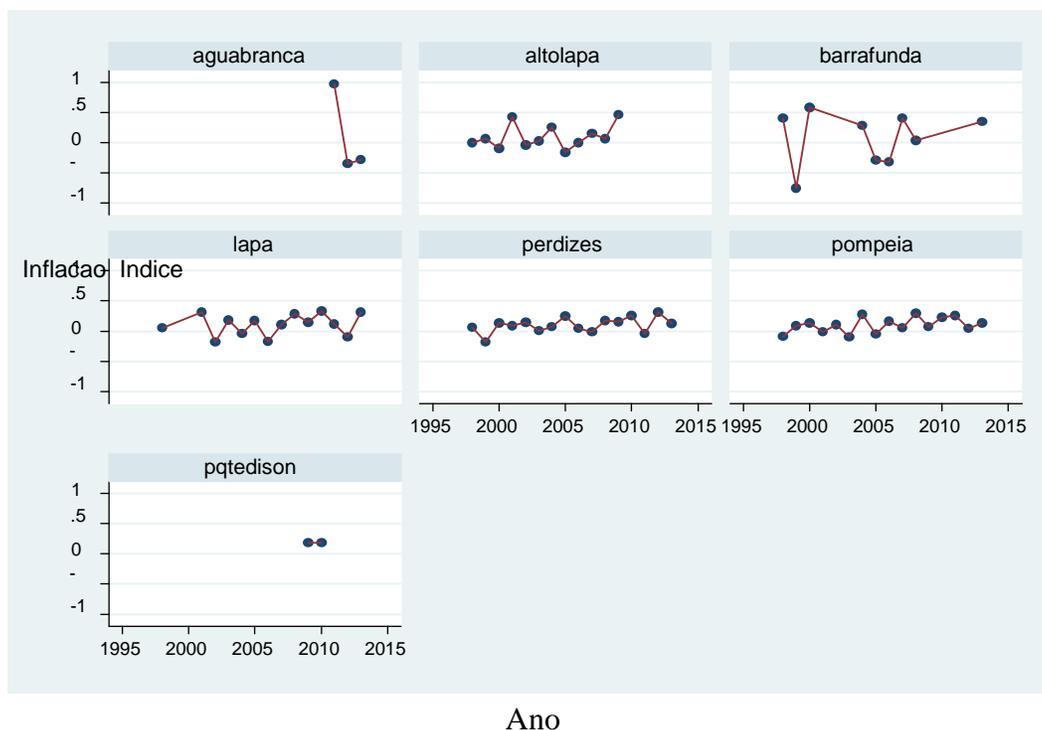
Incc\_ind\_aa== índice INCC

O índice hedônico médio quadrático não linear, dentro da OUC-AB e lindares, acelera a partir de 2004-2005, muito mais do que os índices IPCA e INCC.

Abaixo, apresentamos os índices estimados para cada zona de valor separadamente e a inflação do índice. Os índices crescem para todas zonas de valor exceto para a zona de valor Água Branca.



**Figura 6.3.2.3: Índice de Preços Hedônico e Locacional**  
Residencial Vertical por Zona de Valor da OUC-AB. 1996-2013



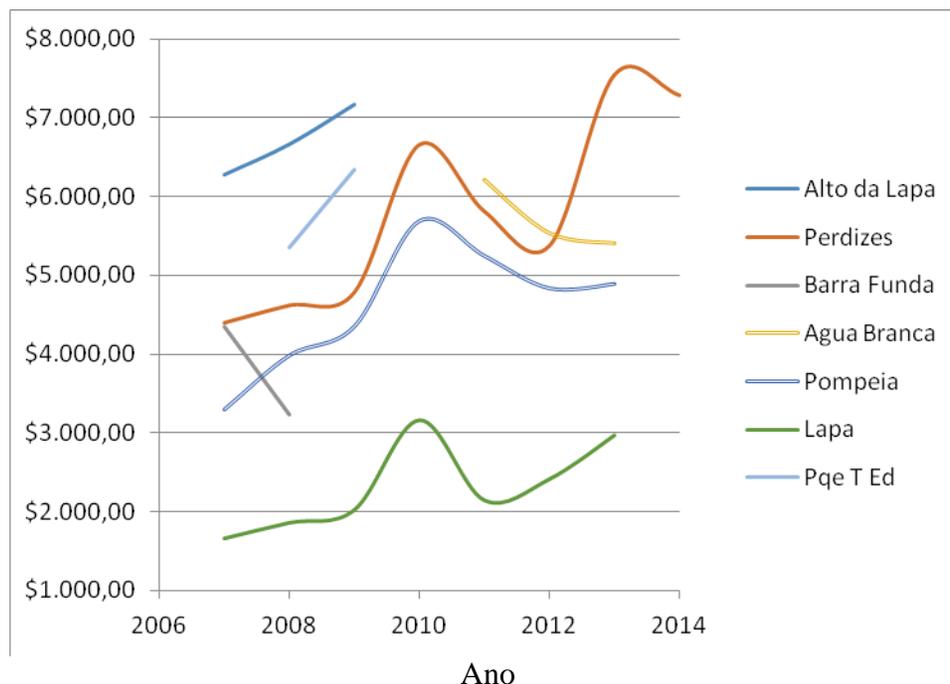
**Figura 6.3.2.4: Variação nos Preços Hedônico e Locacional Residencial Vertical por Zona de Valor da OUC-AB. 1996-2013**

A tabela abaixo mostra os Preços Medianos (R\$/ m<sup>2</sup>) nas zonas de valor da OUC-AB e lindares. A data-base é o ano de 2013 para cada zona de valor. Portanto, na tabela abaixo, para o ano de 2013, temos os Preços Medianos (R\$/ m<sup>2</sup>) nominais observados no banco de dados da Embraesp para cada zona de valor. Em seguida aplicamos o índice hedônico para os demais anos. O mesmo calculo foi feito para cada zona de valor de acordo com a tabela abaixo. Outras linhas apresentam o valor corrigido pelo índice hedônico obtido acima para cada ano. Desta forma, o ano-base dos valores é 2013.

**Tabela 6.3.2.2 Preços Temporais de Lançamentos Residenciais Verticais (R\$ nominais/ Área Útil m<sup>2</sup>)  
Indexados pelo Índice Hedônico (Índice aplicado às zonas de valores da OUC-AB)**

Ano	Água Branca	Alto da Lapa	Barra Funda	Lapa	Perdizes	Pompéia	Parque Thomaz Edson
1997		\$2,973	\$3,586	\$3,492	\$4,959	\$3,964	\$4,573
1998		\$2,984	\$4,886	\$3,701	\$5,280	\$3,635	
1999		\$3,190	\$2,441		\$4,368	\$3,969	
2000		\$2,898	\$4,313	\$3,743	\$5,049	\$4,455	
2001		\$4,230		\$4,897	\$5,489	\$4,423	
2002		\$4,121		\$4,216	\$6,231	\$4,816	
2003		\$4,218	\$4,265	\$4,893	\$6,241	\$4,452	
2004		\$5,004	\$5,167	\$4,731	\$6,597	\$5,471	
2005		\$4,499	\$4,229	\$5,376	\$7,834	\$5,282	
2006		\$4,496	\$3,183	\$4,739	\$8,040	\$5,897	
2007	\$8,680	\$4,975	\$4,501	\$5,136	\$7,970	\$6,104	
2008		\$5,169	\$4,630	\$6,193	\$8,831	\$7,178	
2009	\$9,054	\$6,616		\$6,738	\$9,628	\$7,426	\$6,031
2010	\$8,846		\$6,839	\$7,986	\$10,940	\$8,259	\$6,941
2011		\$6,654		\$8,439	\$10,725	\$9,191	
2012	\$9,449		\$7,999	\$8,075	\$12,313	\$9,347	
2013	\$9,177	\$8,000	\$9,128	\$9,234	\$12,974	\$9,843	\$9,182

A figura abaixo apresenta os valores em R\$ nominais da tabela acima para comparação.



**Figura 6.3.2.5. Mediana dos Preços Temporais de Lançamentos Residenciais Verticais (R\$ nominais/ Área Útil m<sup>2</sup>)**  
 Índice hedônico aplicado as zonas de valor da OUC-AB: Maior para Menor

Inicialmente, o Alto da Lapa apresenta alta valorização. Ao longo de todo o período, a zona de valor Perdizes apresenta a maior valorização com oscilações em 2011-2012 e 2014. As zonas de valor Pompeia e Lapa também mostram valorização significativa no período todo. A tabela seguinte mostra características estatísticas do índice hedônico por zona de valor para fins comparativos com a mediana maior para menor.

			Mediana	Media	Obs. (Anos)
-> zv01 = perdizes					
index1	1.757704	2.035966	17		
-> zv01 = pompeia					
index1	1.653393	2.310168	17		
-> zv01 = altolapa					
index1	1.546002	1.836624	15		
-> zv01 = barrafunda					
index1	1.479765	2.086759	13		
-> zv01 = pqtedison					
index1	1.459346	1.623297	4		
-> zv01 = lapa					
index1	1.437821	1.974	16		
-> zv01 = aguabranca					
index1	1.133666	1.249669	5		

**Tabela 6.3.2.3 Índice Hedônico Por Zona de Valor da OUC-AB e lindares – Dados Embraesp 1996-2013. Mediana: Maior para menor**

A maior valorização nos preços dos lançamentos verticais residenciais (mediana) ocorreu na zona de valor de Perdizes, seguido das zonas de valor Pompeia, Alto da Lapa, Barra Funda, Parque Thomaz Edison, Lapa, e Água Branca.

A inflação do índice hedônico estimado esta abaixo.

#### **Inflação do Índice Geral na OUC-AB 1996-2013**

**ch\_index1 | 8,45217% ao ano**

#### **Inflação do Índice na OUC-AB 2011-2013**

**ch\_index1 | 11,04524% ao ano**

A inflação do índice hedônico na OUC-AB e lindares entre 1996-2013 foi de 8,5% ao ano, enquanto que no período recente 2011-2013, a taxa de inflação nos preços dos lançamentos verticais residenciais (mediana) acelerou para 11,0% ao ano.

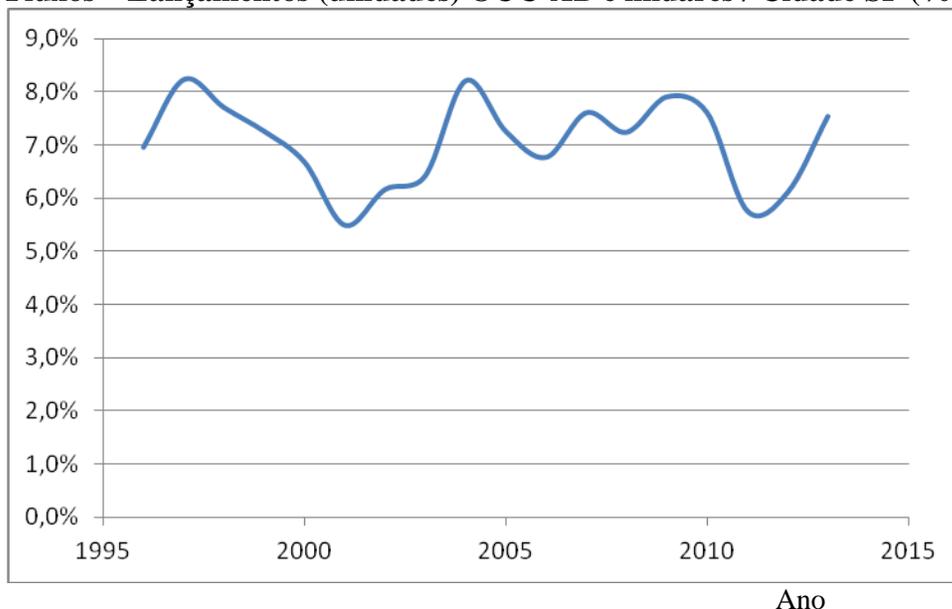
#### 6.4 FLUXOS DE ÁREAS ADICIONAIS RESIDENCIAIS VERTICAIS NA OUC-AB VERSUS NA CIDADE DE SP

Esta seção procura entender a capacidade de atração de lançamentos verticais residenciais pelas Zonas de Valores da OUC-AB e lindares em relação a todos os lançamentos na cidade de SP. Esta dinâmica será relevante nas subseção abaixo em termos de projeção das demandas de potencial construtivo e, conseqüentemente de CEPAC pela OUC-AB. Com base nestas projeções, teremos cenários de viabilidades econômico-financeiros e prazos de esgotamento da OUC-AB.

Obtemos fluxos e estoques em termos de unidades de lançamentos residenciais usando os dados da EMBRAESP no período 1996-2013.

A figura abaixo apresenta os fluxos, em unidades por ano, na OUC-AB e lindares em relação ao fluxo total de unidades pro ano na cidades de São Paulo.

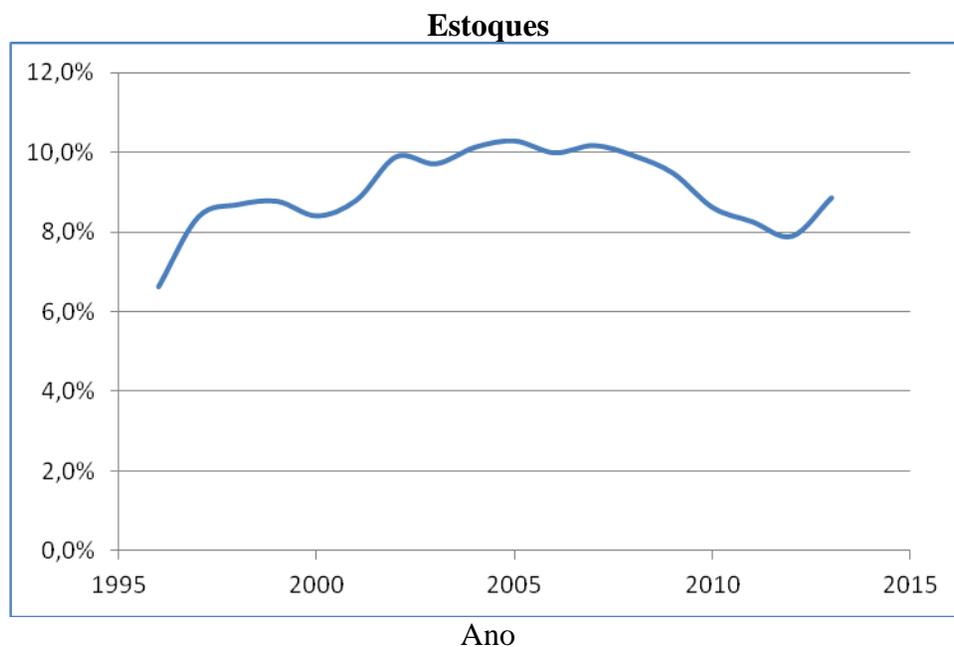
**Fluxos – Lançamentos (unidades) OUC-AB e lindares / Cidade SP (%)**



**Figura 6.4.1. Fluxos – Lançamentos (unidades) OUC-AB e lindares / Cidade SP (%)**

A média do fluxo de lançamentos verticais residenciais para as zonas de valor da OUC-AB e lindares em relação aos da cidade de São Paulo é da ordem de 7%.

Em seguida, apresentamos os estoques dados pelos fluxos acumulados por ano.



**Figura 6.4.2. Estoques - Lançamentos (unidades) OUC-AB e lindares/ SP (%)**

Em termos de estoques, a média de lançamentos verticais residenciais para as zonas de valor da OUC-AB e lindares em relação aos da cidade de São Paulo é da ordem de 9%.

As figuras abaixo mostram os fluxos e estoques por zona de valor.

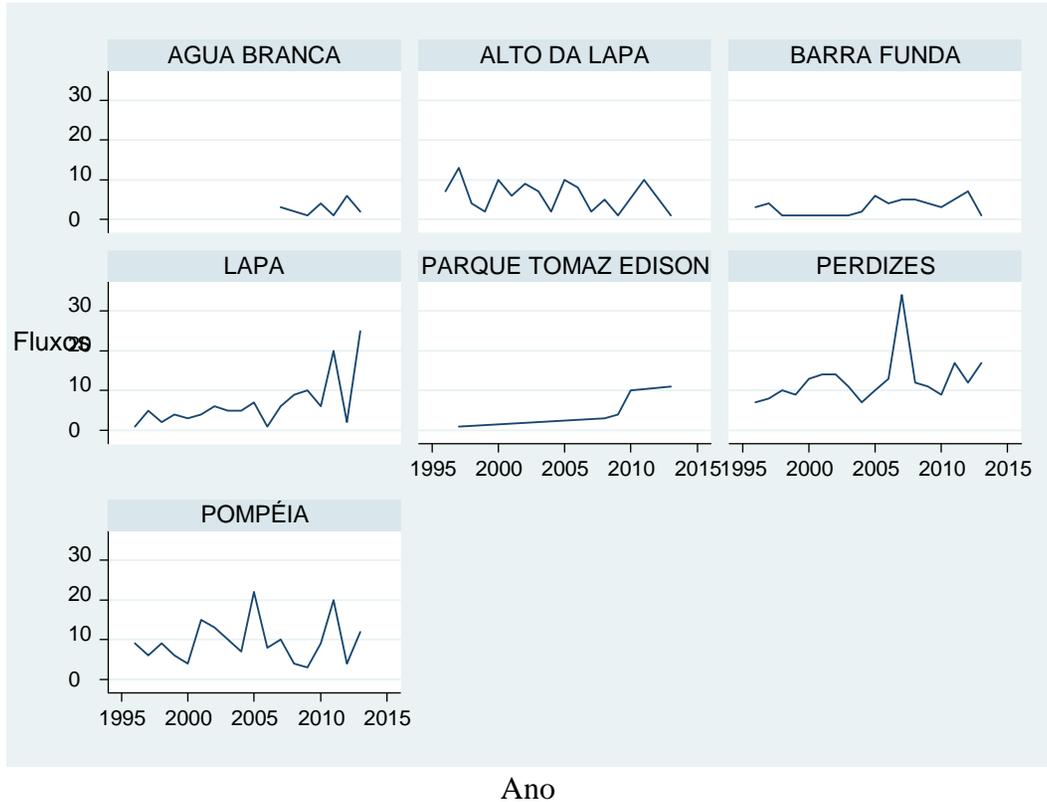
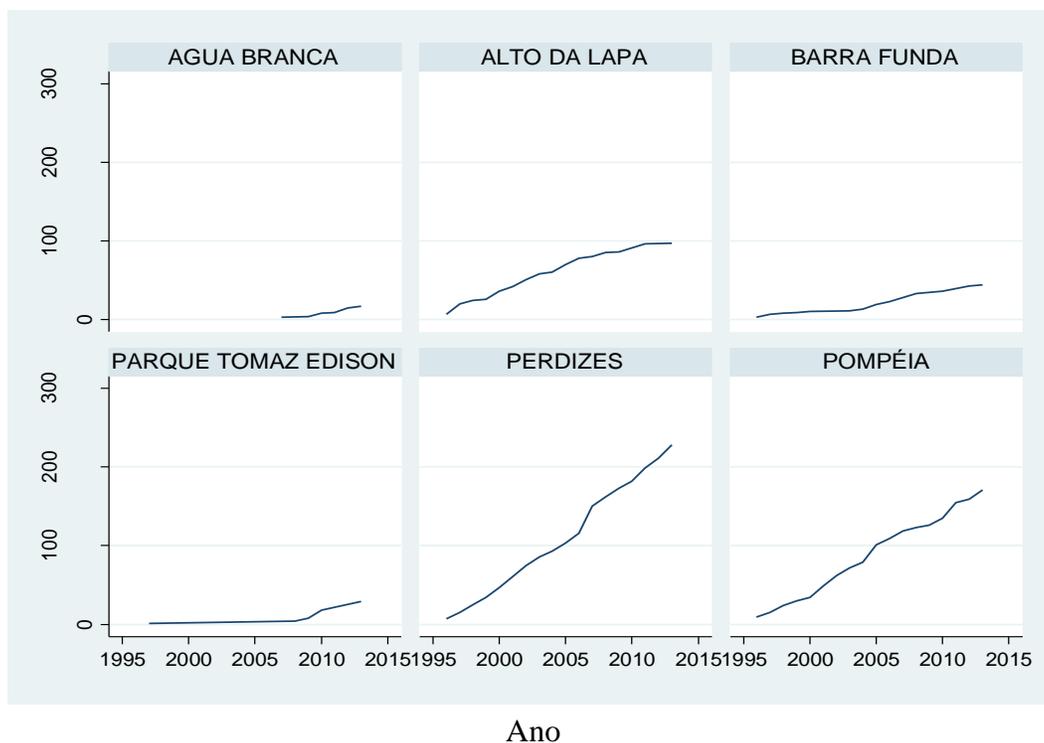


Figura 6.4.3. Fluxos de Lançamentos da Zona de Valor/ Total da OUC-AB e lindares



**Figura 6.4.4. Estoques - Lançamentos da Zona de Valor/ Total da OUC-AB e lindares.**

As zonas de valor Perdizes e Pompeia têm os maiores fluxos acumulados no período.

## 6.5 TIPOLOGIAS DOS LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS

Fonte de Dados: EMBRAESP 1996-2013

### 6.5.1 Tipologias dos Lançamentos Residenciais Verticais na OUCAB

Característica Mediana – Nas zonas de valores da OUC-AB e áreas lindeiras.

variável	Mediana Lançamento	Obs.	
dorm	3	707	
garage	2	707	
elev	2	707	
cobert	0	707	
blocos	1	707	
unid_andar	4	707	
andares	17	707	
tot_unid	44	707	
área_útil_m2	93.29	707	area m2 util
total_área~2	178	707	area m2 total
preço_rea~il	3193.38	707	preco m2 area util
preço_reai~t	1784.52	707	preco m2 area total

Por Zona de Valor da OUC-AB:

ZV == Agua Branca  
 Lançamentos Residenciais Verticais  
 Característica Mediana

variável	Mediana Lançamento	Obs.	
dorm	3	17	
garage	1	17	
elev	3	17	
cobert	0	17	
blocos	.748	17	
unid_andar	7.98	17	

andares		25	17
tot_unid		100	17
área_útil_m2		82.16	17
total_área~2		136.8	17
preço_rea~il		7930.44	17
preço_reai~t		4162.72	17

-----  
 ZV == Alto da Lapa  
 Lançamentos Residenciais Verticais  
 Característica Mediana

variável	Mediana	Obs.
	Lançamento	
dorm	3	97
garage	2	97
elev	3	97
cobert	0	97
blocos	1	97
unid_andar	4	97
andares	15.875	97
tot_unid	52	97
área_útil_m2	109.5	97
total_área~2	197.05	97
preço_rea~il	2475.17	97
preço_reai~t	1280.21	97

-----  
 ZV == Barra Funda  
 Lançamentos Residenciais Verticais  
 Característica Mediana

variável	Mediana	Obs.
	Lançamento	
dorm	2	44
garage	1	44
elev	2	44
cobert	0	44
blocos	.762	44
unid_andar	6	44
andares	22.5	44
tot_unid	80	44



Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

área_útil_m2		57.95	44
total_área~2		103.775	44
preço_rea~il		2488.205	44
preço_reai~t		1354.385	44

-----

ZV == Lapa  
Lançamentos Residenciais Verticais  
Característica Mediana

variável	Mediana Lançamento	Obs.
dorm	3	121
garage	2	121
elev	2	121
cobert	0	121
blocos	1	121
unid_andar	4	121
andares	16	121
tot_unid	48	121
área_útil_m2	91.03	121
total_área~2	170	121
preço_rea~il	4202.97	121
preço_reai~t	2260.62	121

ZV == Parque Thomaz Edison  
Lançamentos Residenciais Verticais  
Característica Mediana

variável	Mediana Lançamento	Obs.
dorm	3	29
garage	1	29
elev	2.7	29
cobert	0	29
blocos	1	29
unid_andar	5.869	29
andares	20	29
tot_unid	119	29
área_útil_m2	70	29
total_área~2	120	29
preço_rea~il	4422.84	29
preço_reai~t	2449.93	29

ZV == Perdizes  
Lançamentos Residenciais Verticais  
Característica Mediana

<b>variável</b>	<b>Mediana</b>	<b>Obs.</b>
	<b>Lançamento</b>	
dorm	3	228
garage	3	228
elev	2	228
cobert	0	228
blocos	1	228
unid_andar	2.795	228
andares	16	228
tot_unid	30	228
área_útil_m2	129.395	228
total_área~2	230.995	228
preço_rea~il	3697.9	228
preço_reai~t	2138.565	228

ZV == Pompeia  
Lançamentos Residenciais Verticais  
Característica Mediana

<b>variável</b>	<b>Mediana</b>	<b>Obs.</b>
	<b>Lançamento</b>	
dorm	3	171
garage	2	171
elev	2	171
cobert	0	171
blocos	1	171
unid_andar	4	171
andares	17	171
tot_unid	44	171
área_útil_m2	88.66	171
total_área~2	164.37	171
preço_rea~il	2844.66	171
preço_reai~t	1570.14	171

Tabela 6.5.1: Característica Mediana – Nas zonas de valores da OUC-AB e áreas lindeiras.

Abaixo, observamos a evolução das medianas ao longo dos últimos 5 anos por zona de valor. Notamos que Agua Branca, Barra Funda, Perdizes e Pompeia apresentam diminuição do numero de dormitórios nos últimos 5 anos, mas existem flutuações.<sup>6</sup>

### Evolução da mediana residencial vertical nos últimos 5 anos por zona de valor

#### ZONA DE VALOR == Agua Branca

ano	Dorm	bath	garage	elev	cobert	blocos	unid_a~r	andares	tot_unid	area_u~2	tot~l_m2	N
2009	4	2	2	3	0	1	4	24	96	108.1	199.29	1
2010	2.5	1.5	1	2	0	0.501	7.98	25	100	74.28	124.7	4
2011	2	2	1	2	4	1	4	10	40	55	95	1
2012	2.5	2	1.5	3.75	0	0.695	6	22.5	84.5	80.34	140.75	6
2013	1.5	1.5	1	2	0	0.5	13.37	19	127	53.88	95.575	2

#### ZONA DE VALOR == Alto da Lapa

ano	Dorm	bath	garage	elev	cobert	blocos	unid_a~r	andares	tot_unid	area_u~2	tot~l_m2	N
2009	3	2	2	3	3	1	3	7	21	91.17	158	1
2011	4	3	3	4	4	1	4	7	50	136.7	295	10
2013	3	3	3	2	0	1	2	8	16	120	220	1

#### ZONA DE VALOR == Barra Funda

ano	Dorm	bath	garage	elev	cobert	blocos	unid_a~r	andares	tot_unid	area_u~2	tot~l_m2	N
2010	2	2	1	1.33	0	0.333	6	25	50	57.19	106.71	3
2012	3	2	2	2.44	0	0.704	4	26	100	88.11	155.1	7
2013	1	1	1	2	0	1	6	18	108	40.01	75	1

#### ZONA DE VALOR == Lapa

ano	Dorm	bath	garage	elev	cobert	blocos	unid_a~r	andares	tot_unid	area_u~2	tot~l_m2	N
2009	4	3	2.5	2.35	2	0.6685	4	19.5	42	105.41	203.89	10
2010	3.5	2.5	2.5	2.5	2	1	3.75	8	56	128.11	254.91	6
2011	2.5	2	2	2.45	0	0.644	8	8.5	42.5	78.325	158.29	20
2012	2	2	2	1	4	0.5	7.71	7	27	77.68	156.42	2
2013	3	2	2	1	0	0.516	6	16	38	69.26	149.38	25

#### ZONA DE VALOR == Parque Thomaz Edison

ano	Dorm	bath	garage	elev	cobert	blocos	unid_a~r	andares	tot_unid	area_u~2	tot~l_m2	N
2009	2	1.5	1	1.97	0	0.9825	5.869	17	98	53.02	91	4
2010	2	1	1	3.275	0	1.398	5.875	19	173	43.63	75.525	10

<sup>6</sup> Possivelmente, o tamanho das unidades diminuiu devido a muitos fatores, incluindo aumento de preços, disponibilidade de credito e regulamentação do uso do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Mudanças nestes, e outros fatores, podem mudar a dinâmica das zonas de valor, portanto gerando flutuações.

2013	4	3	3	3	4	0.613	4	25	100	158.94	274.81	11
------	---	---	---	---	---	-------	---	----	-----	--------	--------	----

**ZONA DE VALOR == Perdizes**

ano	Dorm	bath	garage	elev	cobert	blocos	unid_a~r	andares	tot_unid	area_u~2	tot~l_m2	N
2009	4	3	4	2	0	0.67	2	15	24	171.5	341.87	11
2010	3	2	3	0.9	0	0.438	4	21	20	86.6	173.95	9
2011	2	2	2	1.5	0	0.5	4	11	34	65	129.59	17
2012	4	3.5	4	2.5	0.5	0.963	2	19	37	200.8	372.2	12
2013	1	1	1	1	0	0.516	10	13	30	51.36	124	17

**ZONA DE VALOR == Pompeia**

ano	Dorm	bath	garage	elev	cobert	blocos	unid_a~r	andares	tot_unid	area_u~2	tot~l_m2	N
2009	4	3	3	3	0	1	2	21	54	165.43	305.76	3
2010	4	2	2	1.9	0	0.625	4	20	31	128.51	265	9
2011	2	2	1	1.45	0	0.484	5.38	17	39	61.855	121.94	20
2012	2.5	2	1.5	1.65	1.5	0.835	3	17	39	77.415	141	4
2013	3	2	2	1.47	0	0.5665	4	10.5	26	90.88	187.81	12

### 6.5.2 Tipologias dos Lançamentos Residenciais Verticais Fora da OUCAB e Lindeiras

As figuras abaixo mostram os fluxos e estoques fora da OUC-AB e lindares.

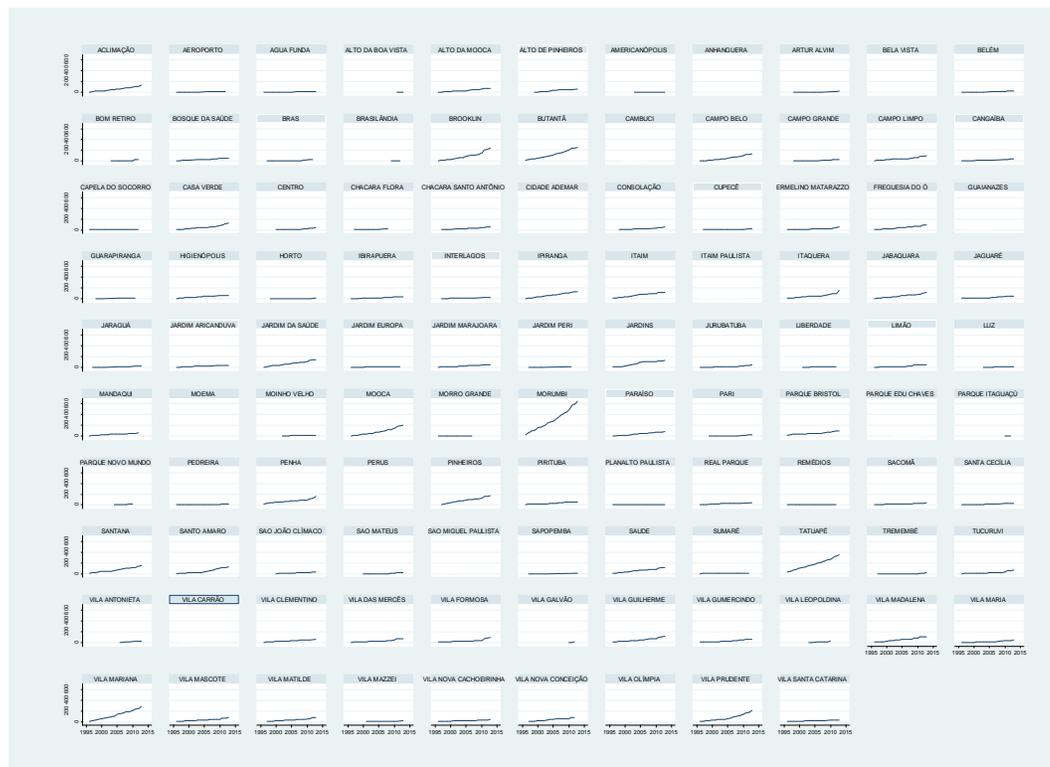
Lançamentos  
Fluxos  
por ano



Ano

Figura 6.5.2.1: Fluxos de Lançamentos em unidades no eixo vertical

Lançamentos:  
 Estoques  
 acumulados  
 por ano



Ano  
**Figura 6.5.2.2: Estoques dos Lançamentos em unidades por ZV fora da OUC-AB em unidades no eixo vertical**

A tabela seguinte mostra as características for da OUC-AB e lindares.

**Tabela 6.5.2.1. Características dos Lançamentos Residenciais Verticais por Zonas de Valor - Fora da OUC-AB e lindares.**

Características Medianas

**Tabela:**  
**variável**

variável	Mediana Lançamento	Obs.
dorm	3	7230
garage	2	7230
elev	2	7230
cobert	0	7230
blocos	1	7230

unid_andar		4	7230	
andares		16	7230	
tot_unid		50	7230	
área_útil_m2		70.2	7230	area m2 area util
total_área~2		134	7230	area m2 area total
preço_rea~il		3136.31	7230	preco m2 area util
preço_reai~t		1697.82	7230	preco m2 area total

## 6.6 MODELAGEM HEDÔNICA DE PREÇOS DE IMÓVEIS NÃO –RESIDENCIAIS NA OUC-AB E LINDARES

### 6.6.1 Preços Hedônicos de Imóveis Não –Residenciais na OUC-AB e lindares

Usamos dados da Embraesp, período 2009-2013.

O modelo econométrico para a regressão hedônica se trata da equação

$$\log p_{i,t} = \beta_0 + \beta_j \text{Controles} + \sum_y \beta_y \text{ano}_{y,i} + \epsilon_{i,t}$$

A variável dependente se trata do preço por metro quadrado de área útil.

Os controles são:

- Copas
- Banheiro
- Vagas
- Elevadores
- Cobertura
- Blocos
- conjuntos por andar
- andares residenciais
- total de conjuntos

A regressão hedônica e o índice hedônico e a inflação do índice obtido para o período estão na tabela e figuras abaixo.

### Regressão Hedônicos de Imóveis Não Residenciais na OUC-AB e lindares

```

-----
                                (1)
                                lpreco_rea~1
-----
Controles
copas                -0.171**
banheiro            -0.104***
vagas               0.0182*
elev                0.0294+
cobert              -0.244***
blocos              0.0248
conj_andar          -0.00441*
and_res             0.00218
tot_conj            -0.00104**

Zonas de Valor e Anos
altolap~2011        -0.0920**
altolap~2012        -0.0214

barrafu~2010        -0.191***

perdize~2010        -0.109+
perdize~2011         0.185***
perdize~2012        -0.0201
perdize~2013         0.407***

pompeia_2011         0.288***
pompeia_2012        -0.0566

aguabra~2011         0.0951***
aguabra~2012         0.228**
aguabra~2013         0.336***

lapa_2012            0.0583
lapa_2013            0.134**

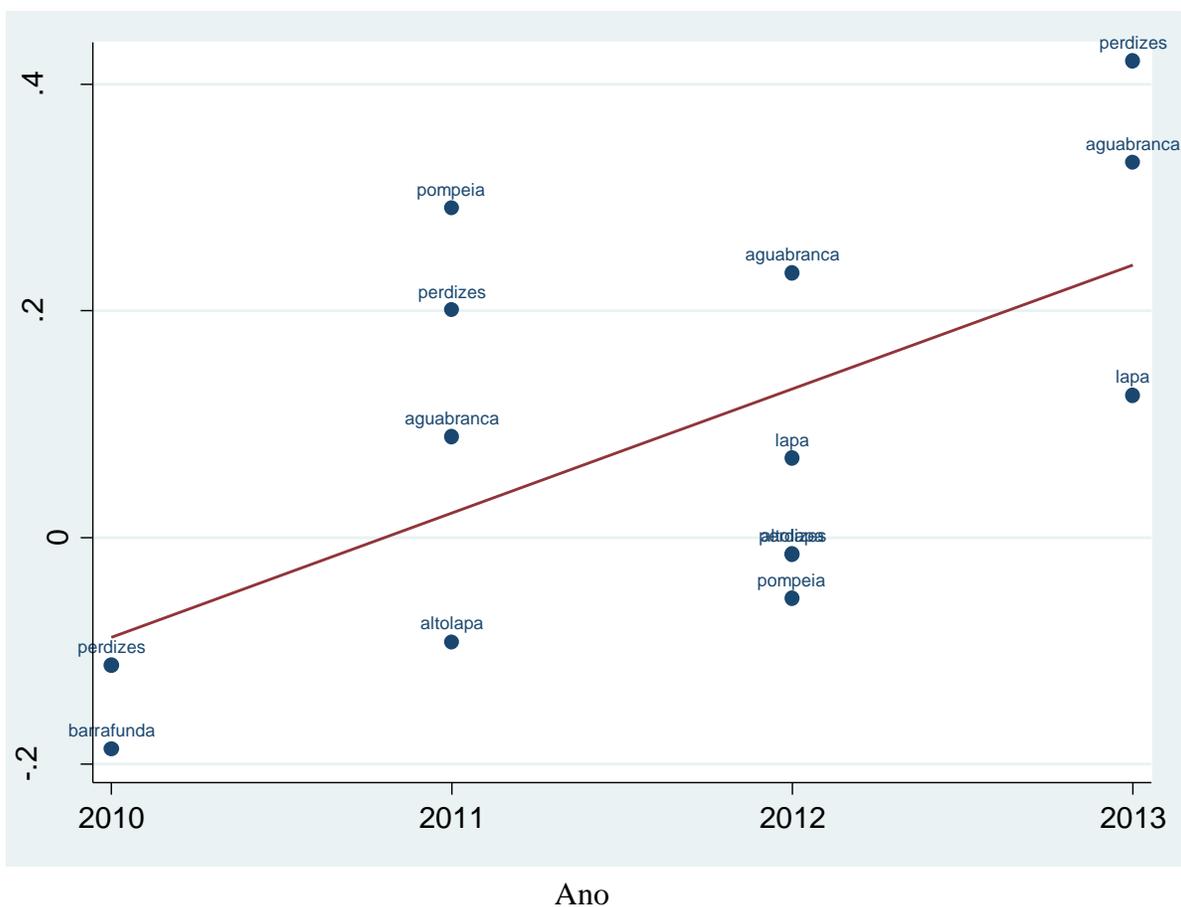
_cons                9.273***
-----
N                      632
A R2                   0.048
AIC                    472.0
+ p<0.10, * p<0.05, ** p<0.01, *** p<0.001

```

Tabela 6.6.1.1: Regressão Hedônicos de Imóveis Não Residenciais na OUC-AB e lindares

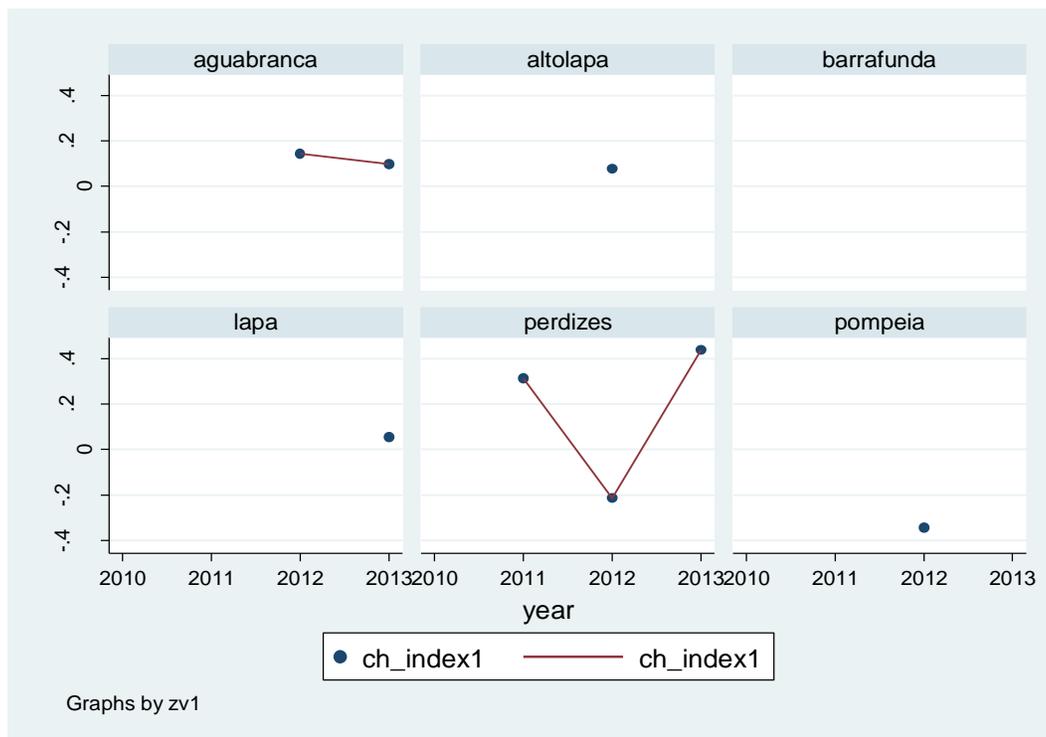
Notamos que N=632 se trata do número de lançamento não residenciais em toda a cidade de São Paulo.

### Índice Hedônico Não Residencial na OUC-AB



**Figura 6.6.1.1: Índice Hedônico Não Residencial na OUC-AB**

**Inflação: Preços Hedônicos Lançamento Vertical Não Residencial. OUC-AB**



Ano

**Figura 6.6.1.2: Inflação: Preços Hedônicos Lançamento Vertical Não Residencial.**

A inflação média do índice não residencial:

**Não Residencial:**

**OUC-AB:**

**Inflação média do Índice 2011-2013**

**ch\_index1 | 7,06215%**

## 6.6.2 CARACTERÍSTICAS DOS LANÇAMENTOS NÃO RESIDENCIAIS NA OUC-AB LINDARES

### Característica dos Lançamentos Não Residenciais na OUC-AB e lindares

variável	Mediana Lançamento	Obs.
copas	0	52*
bath	1	52
vagas	1	52
elev	1.45	52
cobert	0	52
blocos	.3345	52
conj_andar	12.5	52
and_res	11	52
tot_conj	41.5	52
área_m2_útil	39.715	52 area m2 util
área_m2_tot	83.56	52 area m2 total
preço_rea~il	9858.85	52 preco m2 area util
preço_reai..	4595.545	52 preco m2 area total

\*Obs=52 se refere ao total dentro da OUC-AB e lindares.

Por Zona de Valor da OUC-AB:

ZONA DE VALOR == Agua Branca

Lançamentos Não Residenciais

Característica Mediana

variável	Mediana Lançamento	Obs.
copas	0	7
bath	1	7
vagas	1	7
elev	2.7	7
cobert	0	7
blocos	.391	7
conj_andar	14.5	7
and_res	18	7
tot_conj	102	7

área_m2_útil		36.2	7
área_m2_tot		73.51	7
preço_rea~il		10494.98	7
preço_reai..		5103	7

ZONA DE VALOR == Alto da Lapa  
Lançamentos Não Residenciais Verticais  
Característica Mediana

variável	Mediana	Obs.
Lançamento		
copas	0	11
bath	1	11
vagas	1	11
elev	.67	11
cobert	0	11
blocos	.333	11
conj_andar	13.37	11
and_res	8	11
tot_conj	28	11
área_m2_útil	41.39	11
área_m2_tot	86	11
preço_rea~il	8187.42	11
preço_reai..	3938.8	11

ZONA DE VALOR == Barra Funda  
Lançamentos Não Residenciais  
Característica Mediana

variável	Mediana	Obs.
Lançamento		
copas	0	2
bath	1	2
vagas	1	2
elev	2.5	2
cobert	0	2
blocos	.5	2
conj_andar	16	2
and_res	19	2
tot_conj	152	2
área_m2_útil	34.95	2
área_m2_tot	74.93	2

```
preço_rea~il | 7296.365      2
preço_reai.. | 3403.285      2
```

-----  
ZONA DE VALOR == Lapa  
Lançamentos Não Residenciais  
Característica Mediana

variável	Mediana	Obs.
Lançamento		
copas	0	11
bath	1	11
vagas	1	11
elev	1.2	11
cobert	0	11
blocos	.319	11
conj_andar	10	11
and_res	11	11
tot_conj	40	11
área_m2_útil	38.35	11
área_m2_tot	89.44	11
preço_rea~il	11331.36	11
preço_reai..	4657.07	11

-----  
ZONA DE VALOR == Parque Thomaz Edison  
Lançamentos Não Residenciais  
Característica Mediana  
**Obs.==0 (Não há observações neste caso)**

ZONA DE VALOR == Perdizes  
Lançamentos Não Residenciais  
Característica Mediana

variável	Mediana	Obs.
Lançamento		
copas	0	18
bath	1	18
vagas	1	18
elev	1.3	18
cobert	0	18
blocos	.322	18
conj_andar	12	18
and_res	13.5	18
tot_conj	36	18

área_m2_útil		44.38	18
área_m2_tot		87.04	18
preço_rea~il		9300.57	18
preço_reai..		4488.735	18

-----  
 ZONA DE VALOR == Pompeia  
 Lançamentos Não Residenciais  
 Característica Mediana

variável		Mediana	Obs.
		Lançamento	
copas		0	3
bath		1	3
vagas		1	3
elev		1.5	3
cobert		0	3
blocos		.5	3
conj_andar		16	3
and_res		6	3
tot_conj		48	3
área_m2_útil		35.14	3
área_m2_tot		83.26	3
preço_rea~il		12202.62	3
preço_reai..		5540.26	3

Tabela 6.6.2.1: Característica dos Lançamentos Não Residenciais na OUC-AB e lindares

**Evolução da mediana não residencial nos últimos 5 anos por zonas de valor na OUC-AB**

**ZONA DE VALOR ==**

**Água Branca**

ano	copas	bath	vagas	Elev	cobert	blocos	conj_a~r	and_res	tot_conj	area_m~l	area_m~t	preco_..	preco_..	N
2011	0	1	1	2.05	0	0.293	14.5	18	76.5	34.2	70.0	10333.3	5050.8	4
2012	0	1	1.5	4	0	0.5	17	27	230	44.8	89.0	10924.8	5434.8	2
2013	0	1	1	7	0	1	14	21	294	39.4	54.1	12476.3	9091.5	1

**ZONA DE VALOR ==**

**Alto da Lapa**

ano	copas	bath	vagas	Elev	cobert	blocos	conj_a~r	and_res	tot_conj	area_m~l	area_m~t	preco_..	preco_..	N
2009	0	2	1	0.45	0	0.2245	13.37	8	24	50.8	90.5	6275.3	3463.8	4
2011	0	1	1	4	0	0.5	14	27	189	37.6	73.6	8313.4	4237.5	2
2012	0	1	1	0.67	0	0.333	12.5	4	28	38.0	98.4	10336.7	4570.6	5

**ZONA DE VALOR ==**

**Barra Funda**

ano	copas	bath	vagas	Elev	cobert	blocos	conj_a~r	and_res	tot_conj	area_m~l	area_m~t	preco_..	preco_..	N
2010	0	1	1	2.5	0	0.5	16	19	152	35.0	74.9	7296.4	3403.3	2

**ZONA DE**

**VALOR == Lapa**

ano	copas	bath	vagas	Elev	cobert	blocos	conj_a~r	and_res	tot_conj	area_m~l	area_m~t	preco_..	preco_..	N
2012	0	1	1	1.2	0	0.292	9.63	11	31	38.4	94.5	10105.6	3935.6	7
2013	0	1	1	1.6	0	0.323	11.9	19	73	37.5	76.7	11331.4	5533.4	4

**ZONA DE VALOR ==**

**Perdizes**

ano	copas	bath	vagas	Elev	cobert	blocos	conj_a~r	and_res	tot_conj	area_m~l	area_m~t	preco_..	preco_..	N
2009	0	2	1.5	1.5	0	0.5	6	15	45	40.3	101.1	6833.4	2752.2	2
2010	0	1	1	1.14	0	0.186	16.285	21.5	45	56.5	110.1	8333.9	4347.8	8
2011	0	2	1.5	2.5	0	0.5	22	7	77	43.0	95.0	9916.7	4611.9	2
2012	0	1	1	2	0	1	5	10	50	30.5	73.6	9884.4	4096.3	1
2013	0	2	1	0.8	0	0.143	4.8	10	14	39.0	77.0	14042.0	7160.6	5

**ZONA DE VALOR ==**

**Pompeia**

ano	copas	bath	vagas	Elev	cobert	blocos	conj_a~r	and_res	tot_conj	area_m~l	area_m~t	preco_..	preco_..	N
2011	0	1	1	1.5	0	0.5	16	6	48	37.6	85.8	12386.3	5419.9	2

**Tabela 6.6.2.2: Evolução da mediana não residencial nos últimos 5 anos por zonas de valor na OUC-AB**

Legenda:

bath = banheiro

Elev = elevadores

Cobert = cobertura

conj\_a~r = conjuntos por andar

and\_res = andares residenciais

tot\_conj = total de conjuntos

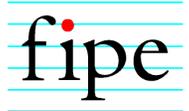
area\_m~l = area m2 util

area\_m~t = area m2 total

preco\_.. = preco m2 area útil

preco\_.. = preco m2 area total

N = observações



Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

## 6.7 DEMANDA POR RESIDÊNCIA VERTICAL (ÁREA ÚTIL) DENTRO E FORA DA OUC-AB E LINDARES

Nesta parte, estimamos modelos econométricos hedônicos da demanda por área útil por metro quadrado.

### 6.7.1 Regressão Hedônica e de Risco para a estimação da função Demanda por residência Vertical (área útil por metro quadrado) dentro e fora da OUC-AB e lindares

Os modelos econométricos de demanda tem a área útil por metro quadrado como variável dependente a ser explicada por preços, renda e outros fatores que afetam a demanda por residências. A fonte de dados e da Embraesp e o período entre 2002 e 2013.

A equação econométrica hedônica tem forma

$$\begin{aligned} \log \text{Area Util m2}_{i,t} &= \beta_0 + \beta_1 \log \text{renda} + \beta_2 \log \text{preco\_area\_util\_m2} + \beta_3 \text{credito\_pib} \\ &+ \beta_4 \text{ch\_credito\_pib} + \beta_j \text{Controles} + \sum_y \beta_y \text{ano}_{y,i} \\ &+ \sum_{zv} \beta_{zv} \text{zona\_valor}_{zv,i} + \epsilon_{i,t} \end{aligned}$$

onde a variável dependente se trata da área útil por m2 de lançamentos verticais residenciais (em logaritmos).

Os controles são:

- Rendimento médio real do trabalho principal, habitualmente recebido por mês, pelas pessoas de 10 anos ou mais de idade, ocupadas no trabalho principal da semana de referência, por regiões metropolitanas, segundo os meses da pesquisa – marco 2002 ate fevereiro 2014 (Fonte: IBGE)
- Dormitório
- Banheiro
- Garagem

- Elevador
- Cobertura
- Blocos
- unidades por andar
- andares
- ano
- zona de valor
- razão crédito sobre PIB no Brasil (Fonte: Banco Central do Brasil)  
potencialmente defasados.

Na equação hedônica acima, o coeficiente  $\beta_2$  se trata da elasticidade preço da demanda por área útil, uma medida de quanto muda a demanda por área útil dado um percentual de mudança no preço. Já o coeficiente  $\beta_1$  se trata da elasticidade renda da demanda por área útil, uma medida de quanto muda a demanda por área útil dado um percentual de mudança na renda.

Estimamos modelos econométricos dentro da OUC-AB e lindares e fora da OUC-AB.

Os resultados são para os imóveis verticais:<sup>7</sup>

**Dentro da OUC-AB:** Tabela abaixo

O coeficiente  $\beta_1$  = não apresenta significância estatística em todas alternativas.

O coeficiente  $\beta_2$  = varia entre -0,15 e -0,19 com o valor da coluna (4) estatisticamente significativo. O coeficiente explanatório da regressão na coluna (4)  $R^2=0,87$ .

Portanto a elasticidade preço dentro da OUC-AB e lindares esta na ordem de magnitude baixa, um aumento do preço por metro quadrado de 10% gera uma diminuição da demanda da ordem de 1,9%, indicando uma demanda bastante inelástica.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Os coeficientes são avaliados na tipologia vertical.

<sup>8</sup> Demanda por moradias inelásticas são comuns na literatura econômica.

Da mesma forma, a elasticidade renda também é baixa dentro da OUC-AB, mas sem precisão estatística.

### Demanda por Áreas Construídas dentro da OUC-AB

	(1)	(2)	(3)	(4)
	lárea_útil~2	lárea_útil~2	lárea_útil~2	lárea_útil~2
<b>Elasticidade Renda</b>				
lrmrt_sp	-0.0333	0.0799	-0.278	0.154
<b>Elasticidade Preço</b>				
lpreço_rea~1	-0.155	-0.150	-0.163	-0.189*
<b>Características</b>				
dorm	0.0700*	0.0702*	0.0718*	0.0699*
bath	0.255***	0.254***	0.241***	0.252***
garage	0.148***	0.148***	0.154***	0.151***
elev	0.0981***	0.0982***	0.0978***	0.0946***
cobert	0.00236	0.00285	0.000593	0.00596
blocos	-0.291**	-0.290**	-0.269**	-0.298**
unid_andar	-0.0302*	-0.0301*	-0.0294*	-0.0295*
andares	-0.000147	0.0000672	0.00100	0.000917
tot_unid	-0.000835	-0.000846	-0.000982	-0.000745
<b>Credito PIB</b>				
cred_pib	0.636			
ch_cred_pib	-0.593			
cred_pib_t_1		0.500		
ch_cred_pi~1		-0.483		
cred_pib_t_2			1.476	
ch_cred_pi~2			-5.247*	
cred_pib_t_3				1.314
ch_cred_pi~3				-1.657
<b>Zona de Valor incluído em todas</b>				
<b>Anos incluído em todas</b>				
_cons	26.21	24.04	94.28	81.69
<b>N</b>				
N	327	326	319	313
<b>adj. R-sq</b>				
adj. R-sq	0.867	0.867	0.868	0.867
<b>AIC</b>				
AIC	-98.80	-98.23	-97.16	-90.25

\* p<0.05, \*\* p<0.01, \*\*\* p<0.001

Cred\_pib\_t\_1,2,3: valores defasados 1, 2, 3 meses.

**Tabela 6.7.1.1: Demanda por Áreas Construídas dentro da OUC-AB**

**Fora da OUC-AB:** Tabela abaixo

Neste caso a identificação estatística se mostra superior.

O coeficiente  $\beta_1$  = entre 0,44 e 0,67 com significância estatística.

O coeficiente  $\beta_2$  = -0,136 e -0,140 com significância estatística.

O coeficiente explanatório da regressão na coluna (4)  $R^2=0,87$ .

Portanto a elasticidade preço fora da OUC-AB e lindares esta ainda mais baixa em relação à OUC-AB onde um aumento do preço por metro quadrado de 10% gera uma diminuição da demanda da ordem de 1,4%, indicando uma demanda bastante inelástica.

Já a elasticidade renda tem ordem de magnitude mais alta fora da OUC-AB, também com maior precisão.<sup>9</sup> Um aumento da renda em SP de 10% gera um aumento da demanda da ordem de 4,4% ate 6,7% potencialmente.

---

<sup>9</sup> Fora da OUC-AB o numero de observações e maior, e as estimativas mais precisas.

## Demanda por Áreas Construídas fora da OUC-AB

	(1)	(2)	(3)	(4)
	lárea_útil~2	lárea_útil~2	lárea_útil~2	lárea_útil~2
<b>Elasticidade Renda</b>				
lrmrt_sp	0.482*	0.444*	0.672**	0.604**
<b>Elasticidade Preço</b>				
lpreço_rea~1	-0.136***	-0.135***	-0.140***	-0.135***
<b>Característica</b>				
dorm	0.153***	0.152***	0.152***	0.152***
bath	0.143***	0.144***	0.143***	0.144***
garage	0.205***	0.205***	0.206***	0.206***
elev	0.0200***	0.0200***	0.0198***	0.0193***
cobert	0.00173	0.00173	0.00163	0.00157
blocos	0.00360	0.00421	0.00289	0.00248
unid_andar	-0.00650***	-0.00639***	-0.00631***	-0.00647***
andares	0.00725***	0.00725***	0.00722***	0.00702***
tot_unid	-0.00105***	-0.00106***	-0.00104***	-0.00102***
<b>Credito_PIB</b>				
cred_pib	0.742*			
ch_cred_pib	-1.051*			
cred_pib_t_1		0.782*		
ch_cred_pi~1		-0.745		
cred_pib_t_2			0.370	
ch_cred_pi~2			1.651**	
cred_pib_t_3				0.514
ch_cred_pi~3				-0.853
<b>Zona de Valor Incluído em todas</b>				
<b>Anos incluído em todas</b>				
_cons	48.79*	52.37*	22.01	39.95
<b>N</b>				
N	3999	3968	3940	3902
<b>adj. R-sq</b>				
adj. R-sq	0.872	0.872	0.872	0.871
<b>AIC</b>				
AIC	-2184.1	-2154.3	-2133.4	-2082.8

\* p<0.05, \*\* p<0.01, \*\*\* p<0.001

Cred\_pib\_t\_1,2,3: valores defasados 1, 2, 3 meses.

Tabela 6.7.1.2. Demanda por Áreas Construídas fora da OUC-AB

## 6.8 EFICIÊNCIA CONSTRUTIVA DENTRO E FORA DA OUC-AB

Nesta parte usamos dados do TPCL no período 2002 a 2012 para obter estimativas da eficiência construtiva dentro da OUC-AB e lindares e fora.

A razão área construída sobre área do terreno funciona como um potencial indicador de eficiência. A variável usada se trata da razão área construída sobre área do terreno

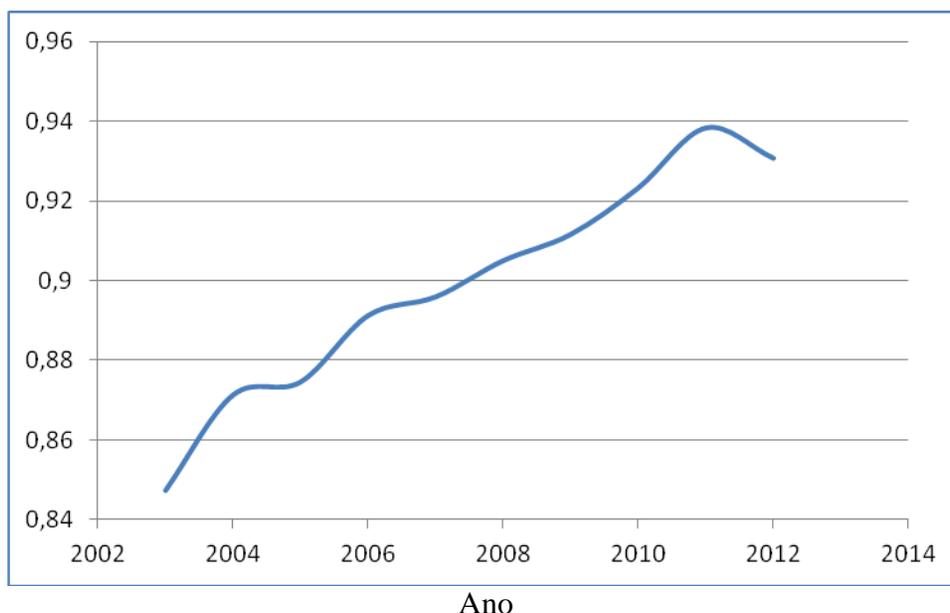
$$ac\_at = \frac{\text{area contruida}}{\text{area do terreno}}$$

Neste caso estimamos regressões quantílicas estimando a mediana.<sup>10</sup> O modelo econométrico esta na equação

$$ac\_at_{i,t} = \beta_0 + \sum_y \beta_y ano_{y,i} + \epsilon_{i,t}$$

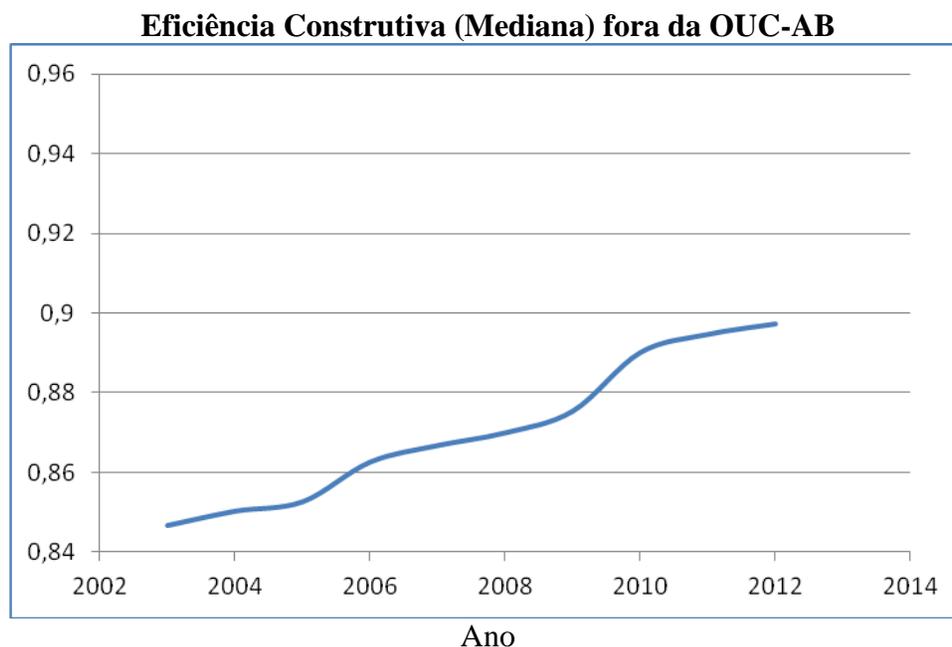
Obtemos então os índices simples  $\beta_y$  para áreas dentro da OUC-AB e lindares fora da OUC-AB. As figura abaixo apresentam os índices.

**Eficiência Construtiva (Mediana) dentro da OUC-AB**



<sup>10</sup> Estimamos a mediana pois alguns valores são extremos na amostra.

**Figura 6.8.1: Índices de Eficiência Construtiva (Mediana) dentro da OUC-AB e lindares por ano**



**Figura 6.8.2. Índices de Eficiência Construtiva (Mediana) fora da OUC-AB por ano**

A eficiência construtiva (razão área construída sobre área do terreno) ao longo do tempo foi maior na OUC-AB e lindares em relação ao resto da cidade de SP como vemos nas figuras acima.

Em seguida estimamos regressões controlando por zonas de valor da Embraesp. Trata-se de regressões da razão área construída sobre área do terreno, desvio da media com zonas de valor da Embraesp dentro e fora da OUC-AB.

$$ac\_at_{i,t} = \sum_{zv} \beta_{zv} zona\_de\_valor_{zv,i} + \sum_y \beta_y ano_{y,i} + \epsilon_{i,t}$$

Os coeficientes  $\beta_{zv}$  estão na tabela abaixo para zonas de valor dentro e fora da OUC-AB. Dentro da OUC-AB e lindares notamos que Perdizes tem índice de eficiência maior em relação a media seguido por Barra Funda, Pompeia, Lapa e Alto da Lapa.



### Índices de Eficiência nas Zonas de Valor (Dentro e Fora da OUC-AB)

	(1) ac_at	(2) ac_at
<b>Zona de Valor dentro da OUC-AB e lindares</b>		
zv056 (Lapa)	1.499***	
zv06 (Alto da Lapa)	1.363***	
zv012 (Barra Funda)	1.886***	
zv075 (Perdizes)	2.177***	
zv080 (Pompeia)	1.861***	
zv03 (Água Branca)	0.903**	
zv072 (Pq T Edison)	0.765**	
<b>Zona de Valor Fora da OUC-AB</b>		
zv015 (Bom Retiro)		2.299***
zv027 (Casa Verde)		2.267***
zv035 (Freguesia do O)		1.449***
zv038 (Higienopolis)		3.709***
zv058 (Limaó)		1.244***
zv078 (Pirituba)		2.240***
zv084 (Santa Cecília)		4.097***
zv085 (Santana)		0.463
zv092 (Sumaré)		3.739***
<b>Ano Incluído em todas</b>		
N	1462	660
adj. R-sq	0.438	0.483
AIC	6439.4	2795.9

\*  $p < 0.05$ , \*\*  $p < 0.01$ , \*\*\*  $p < 0.001$

Tabela 6.8.1: Índices de Eficiência nas Zonas de Valor (Dentro e Fora da OUC-AB)

A eficiência construtiva (razão área construída sobre área do terreno) tem sido maior nas Perdizes, seguido por Barra Funda, Pompéia, Lapa, Alto da Lapa, Água Branca e Parque Thomaz Edison, por último.

Os valores dentro da OUC-AB são menores relativamente às zonas fora da OUC-AB da amostra quando controlamos pelas zonas de valor. Como a eficiência ao longo do tempo e

maior dentro da OUC-AB e lindares, os efeitos marginais obtidos acima são menores dentro da OUC-AB e lindares portanto indicando eficiência marginal que aumenta, mas a taxas menores.

## **6.9 MODELAGEM HEDÔNICA E ESPACIAL DE PREÇOS DE LANÇAMENTOS VERTICAIS RESIDENCIAIS**

Voltamos à estimação de índices hedônicos agora utilizando preços de mercado e dados geo-referenciados. Portanto podemos usar métodos de regressão espacial.

Nossa amostra de dados para esta parte e da EMBRAESP, atualizado com preços de mercado e geo-referenciados para o período 2007 a 2014.

Primeiro, notamos que na base de dados, temos:

Residencial Vertical na amostra total de SP:

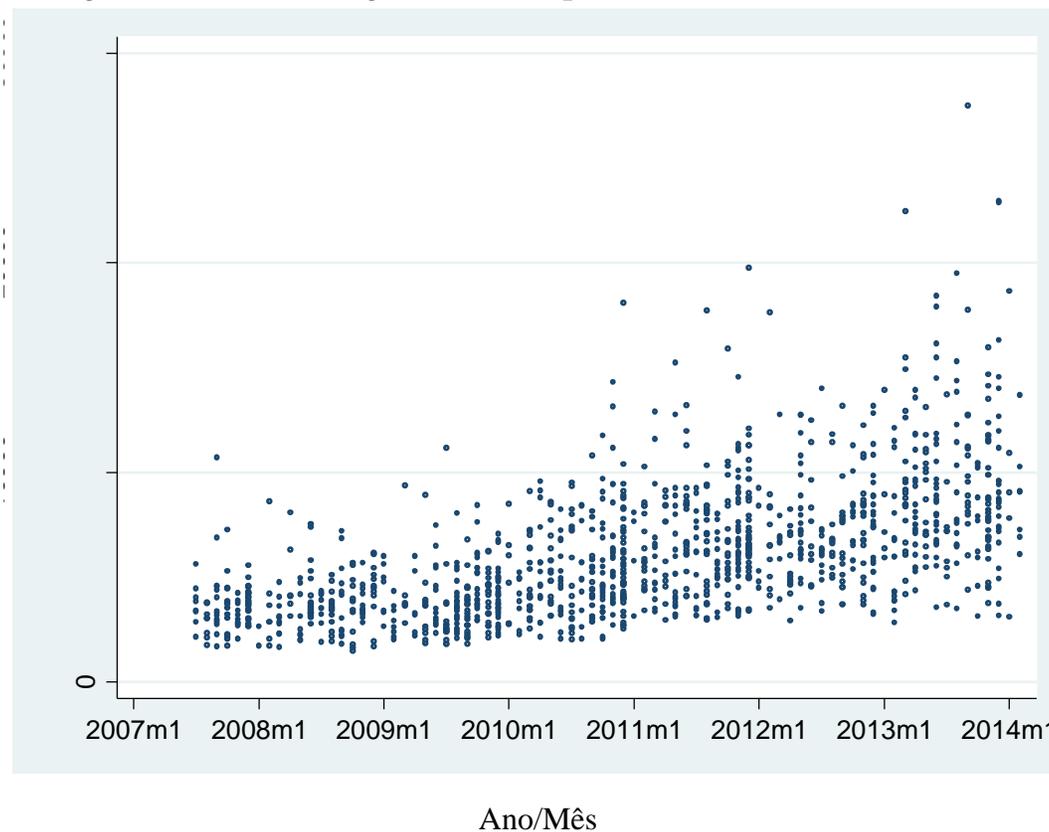
**Vertical: Obs.== 1268**

Residencial Vertical dentro da OUC-AB e lindares:

**Vertical: Obs.==106**

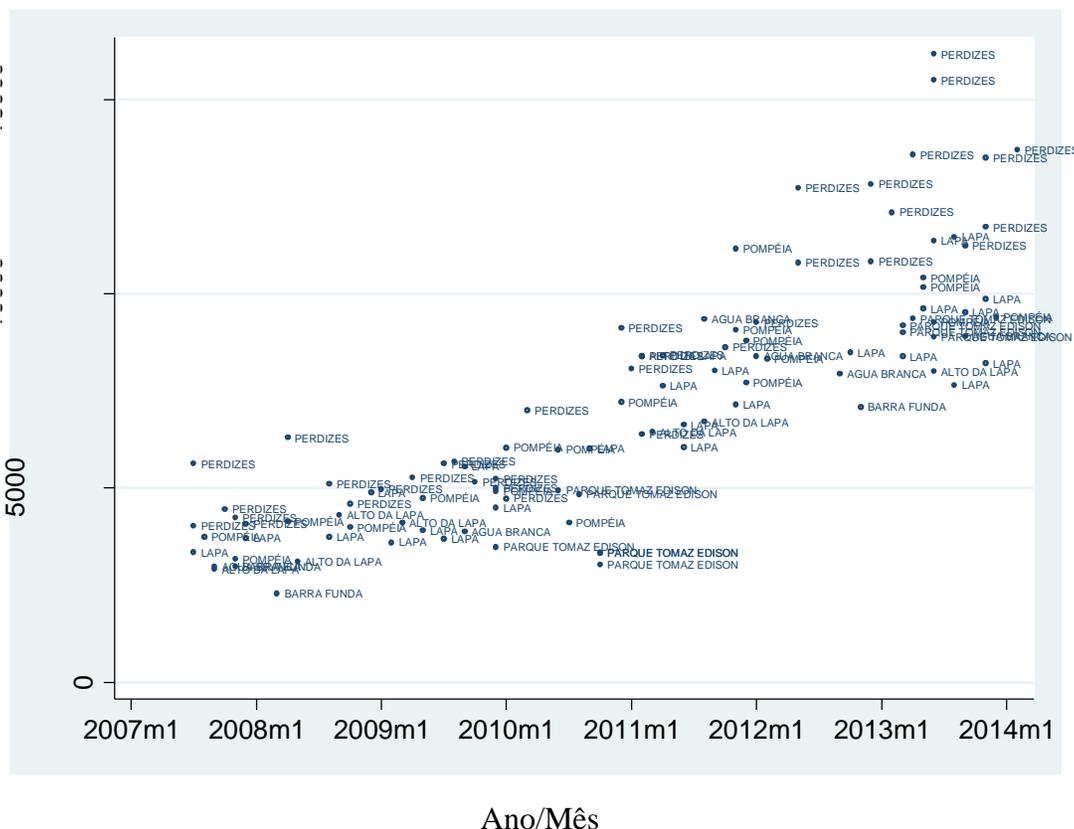
A variável preço (R\$/ m<sup>2</sup>) área útil para São Paulo e OUC-AB e lindares esta nas figuras abaixo.

### Preços Nominais de Lançamentos de Apartamentos Verticais Residenciais



**Figura 6.9.1. Preços Nominais de Lançamentos de Apartamentos Verticais Residenciais. Cidade de São Paulo. Período: 2007-2014. Fonte: EMBRAESP com preços de mercado.**

**Preços Nominais de Lançamentos de Apartamentos Verticais Residenciais. Dentro da OUC-AB e áreas lindeiras**



Ano/Mês  
**Figura 6.9.2. Preços Nominais de Lançamentos de Apartamentos Verticais Residenciais. Dentro da OUC-AB e áreas lindeiras. Período: 2007-2014**  
**Fonte: EMBRAESP com preços de mercado.**

### 6.9.1 Análise Espacial dos preços de Lançamentos Residenciais na Cidade de São Paulo

O índice de Moran trata-se de uma medida mais comum de correlação espacial. Este índice tenta capturar a correlação entre a variável X e uma medida de proximidade de X, ou defasamento espacial de X formado pela média dos valores de X para as proximidades. Portanto, um valor do índice de correlação Moran de 0 (zero) indica um padrão espacial aleatório, enquanto que um valor de 1 (um) indica um padrão bastante aglomerado. Já uma medida de -1 (menos um) indica um padrão disperso da variável X. Calculamos abaixo o índice de correlação Moran para a variável preço do metro quadrado da área útil na cidade de São Paulo e obtemos um valor positivo da ordem de 0,218 (estatisticamente significativo). Isto indica que existe um padrão espacial de aglomeração por preço na cidade de São Paulo.

#### Moran's I

Variables	I	E(I)	sd(I)	z	p-value*
preomreaútilr	0.218	-0.001	0.006	39.225	0.000

#### Tabela 6.9.1.1. Índice Moran I

Amostra total da cidade de São Paulo

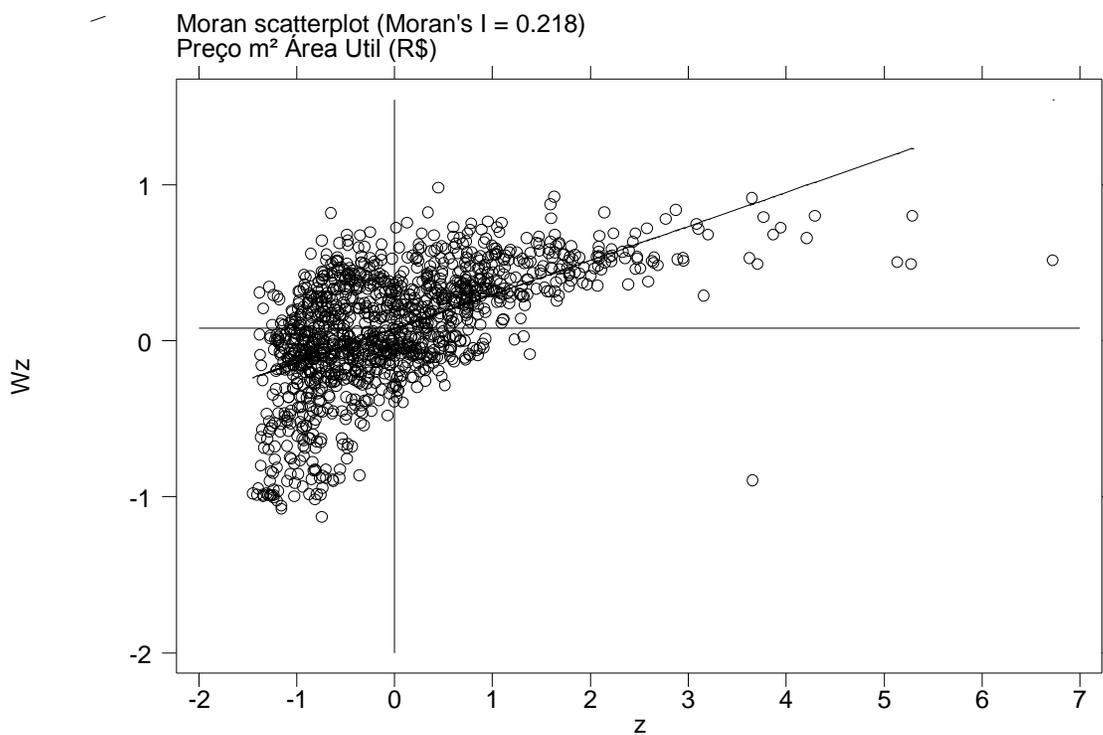
Preço do metro quadrado de área útil ao longo do tempo

Período: 2007-2014

Lançamento Residencial Vertical – Fonte de dados: EMBRAESP com preços de mercado.

A figura abaixo mostra o índice de correlação Moran para a variável preço do metro quadrado de área útil na cidade de São Paulo. Cada ponto indica o índice de Moran local de uma zona de valor da cidade. Vemos que o padrão positivo indicando aglomeração por preço ocorre na cidade como um todo.

### Índice Moran I. Amostra total da cidade de São Paulo



**Figura 6.9.1.1. Índice Moran I. Amostra total da cidade de São Paulo**

Preço do metro quadrado de área útil ao longo do tempo

Período: 2007-2014

Lançamento Residencial Vertical – Fonte de dados: EMBRAESP com preços de mercado.

Em seguida, calculamos o índice Moran para a OUC-AB e lindares. O índice de correlação Moran para a variável preço por metro quadrado de área útil na OUC-AB e lindares também é positivo, mas de uma ordem bem menor, 0,082, estatisticamente significativo. Isto indica que existe o padrão espacial de aglomeração por preço nas zonas de valor da OUC-AB e lindares, mas é fraco.

### Moran's I

Variables	I	E(I)	sd(I)	z	p-value*
preomreaútlr	0.082	-0.010	0.024	3.743	0.000

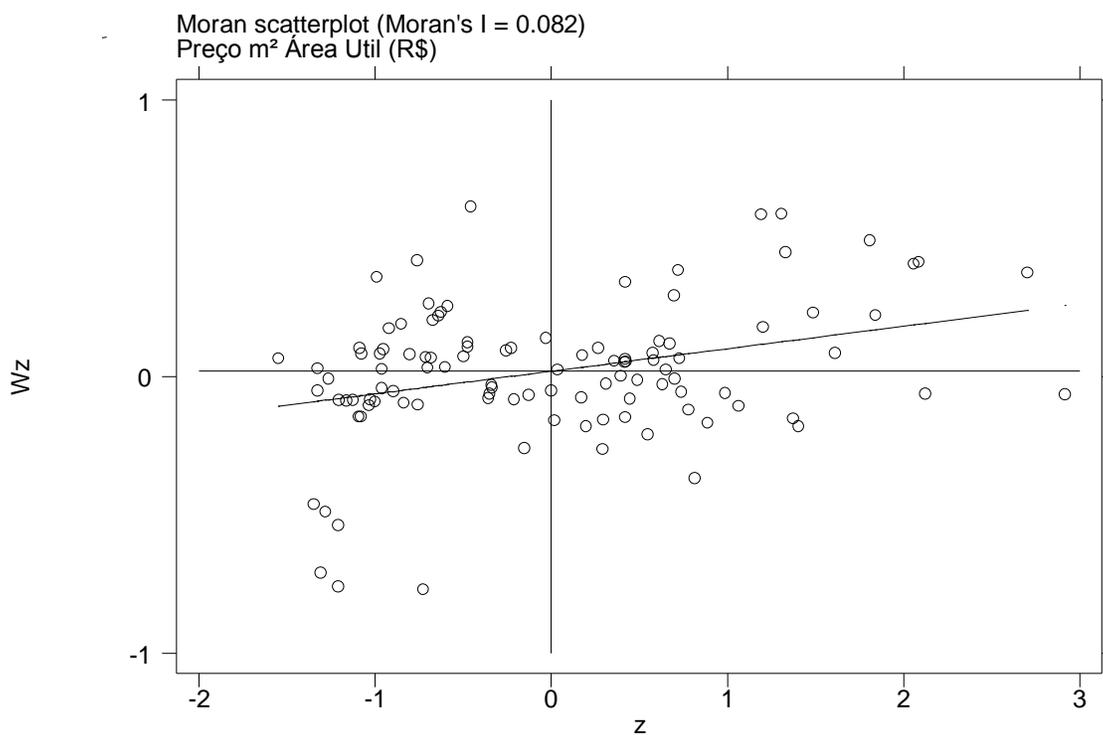
**Tabela 6.9.1.2. Índice Moran I. Amostra da OUC-AB e áreas lindeiras**

Preço do metro quadrado de área útil ao longo do tempo

Período: 2007-2014

Lançamento Residencial Vertical – Fonte de dados: EMBRAESP com preços de mercado.

A figura abaixo mostra o gráfico do índice de correlação Moran para a variável preço do metro quadrado de área útil na OUC-AB e lindeiras, onde cada ponto indica o índice de Moran local de uma zona de valor da OUC-AB e lindeiras. Vemos que o padrão é positivo, mas baixo indicando que a aglomeração por preço na OUC-AB é fraca.



**Figura 6.9.1.2. Índice Moran I. Amostra da OUC-AB**

Preço do metro quadrado de área útil ao longo do tempo

Período: 2007-2014

Lançamento Residencial Vertical – Fonte de dados: EMBRAESP com preços de mercado.

### **6.9.2 Regressões Espaciais Hedônicas de preços de Lançamentos Residenciais Verticais na OUC-AB**

Estimamos regressões hedônicas com auto-correlação espacial usando toda a amostra da cidade de SP.

O modelo econométrico esta na equação

$$\log p_{i,t} = \beta_0 + \beta_j \text{Controles} + \sum_y \beta_y \text{ano}_{y,i} + \epsilon_{i,t}.$$

A regressão hedônica do preço por m2 de área útil em logaritmos com controles:

- Dormitório
- Banheiro
- Garagem
- Elevador
- Cobertura
- Blocos
- unidades por andar
- andares
- total de unidades
- área útil por m2

O resultado do modelo para estimação do índice na OUC-AB:

**Regressão Espacial Hedônica. Preços  
de Lançamentos Residenciais Verticais  
na OUC-AB**

(1)

lpreomreau~2

---

ndormitrios	-0.161***
nbanheiros	0.0436
ngaragens	0.0846***
nelevadores	0.0155*
ncoberturas	0.00101
nblocos	-0.0248*
unidadespo~r	0.0155***
nandares	0.00469**
totaldeuni~s	-0.000890***
lfaveladis~a	0.0735***
lreatilm2	0.162**
aguabra~2007	-0.300***
aguabra~2009	0.0124
aguabra~2011	0.193***
aguabra~2012	0.0781
aguabra~2013	0.0545
altolap~2007	-0.123***
altolap~2008	-0.0628
altolap~2009	0.0105
altolap~2011	0.317
altolap~2013	0.141***
barrafu~2007	-0.216***
barrafu~2008	-0.512***
barrafu~2012	-0.00552
lapa_2007	-0.330***
lapa_2008	-0.216***
lapa_2009	-0.132**
lapa_2010	0.317***

lapa_2011	-0.0729*
lapa_2012	0.0454
lapa_2013	0.254***

pqtedis~2009	-0.208***
pqtedis~2010	-0.0409
pqtedis~2013	0.0431

perdize~2007	-0.209***
perdize~2008	-0.160
perdize~2009	-0.125*
perdize~2010	0.205*
perdize~2011	0.0692
perdize~2012	-0.00875
perdize~2013	0.330***
perdize~2014	0.295***

pompeia_2007	-0.350***
pompeia_2008	-0.161***
pompeia_2009	-0.0724***
pompeia_2010	0.196**
pompeia_2011	0.115
pompeia_2012	0.0333
pompeia_2013	0.0448

\_cons 7.224\*\*\*

lambda  
\_cons 1.951\*\*\*

rho  
\_cons 47.08

N 1268

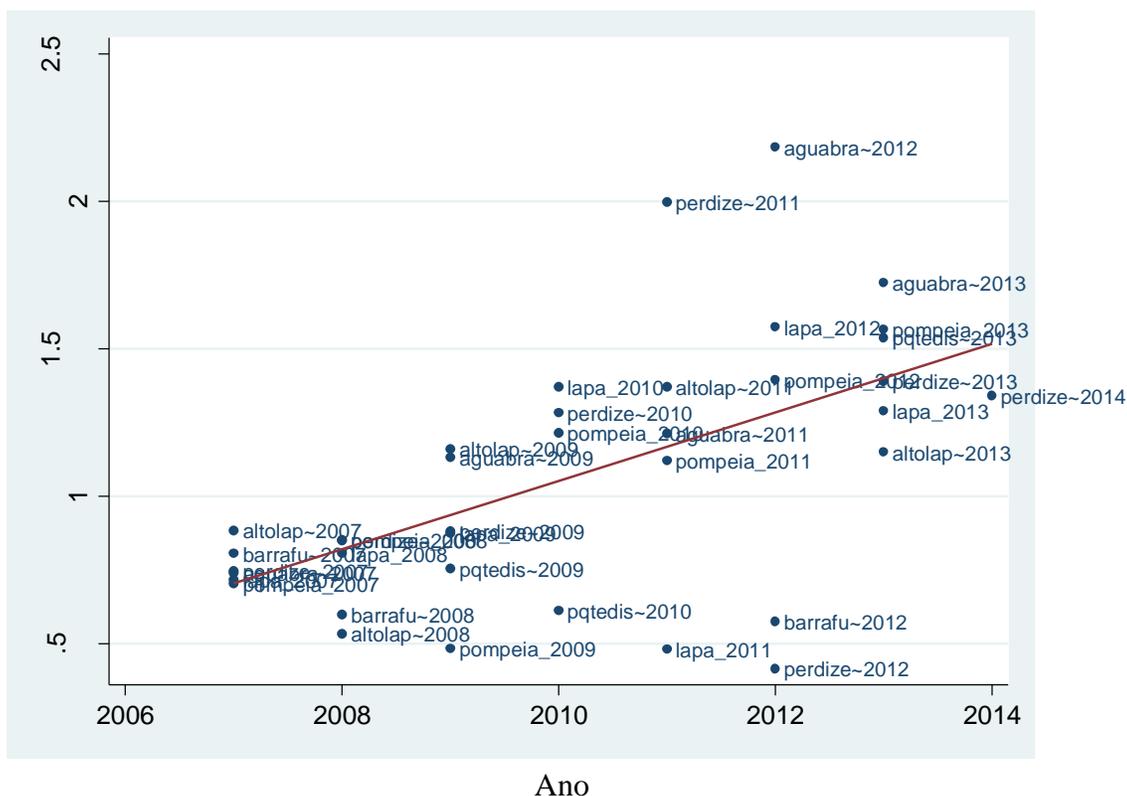
\* p<0.05, \*\* p<0.01, \*\*\* p<0.001

**Tabela 6.9.2.1. Regressão Espacial Hedônica. Preços de Lançamentos Residenciais Verticais na OUC-AB**

Na regressão acima, o coeficiente **aguabra~2007**=-0,3 indica que na amostra de todos os apartamentos nas 106 zonas de valor da cidade de São Paulo da amostra da EMBRAESP com preços de mercado, no ano de 2007, um apartamento na Zona de Valor da Água Branca tem preço (R\$/ m<sup>2</sup>) da área útil menor do que a média da cidade de São Paulo, quando os controles hedônicos e de auto-correlação espacial são incluídos.

A evolução temporal desses valores representa o índice hedônico dos preços (R\$/ m<sup>2</sup>) da área útil. Vide figura abaixo. Notamos também que a auto-correlação espacial, lambda ( $\square$ ), tem valor positivo e estatisticamente significativo.

### Índice de Preços de Lançamentos Residenciais Verticais na OUC-AB Modelo Espacial Hedônico



**Figura 6.9.2.1: Índice de Preços de Lançamentos Residenciais Verticais na OUC-AB Modelo Espacial Hedônico. Período: 2007-2014**

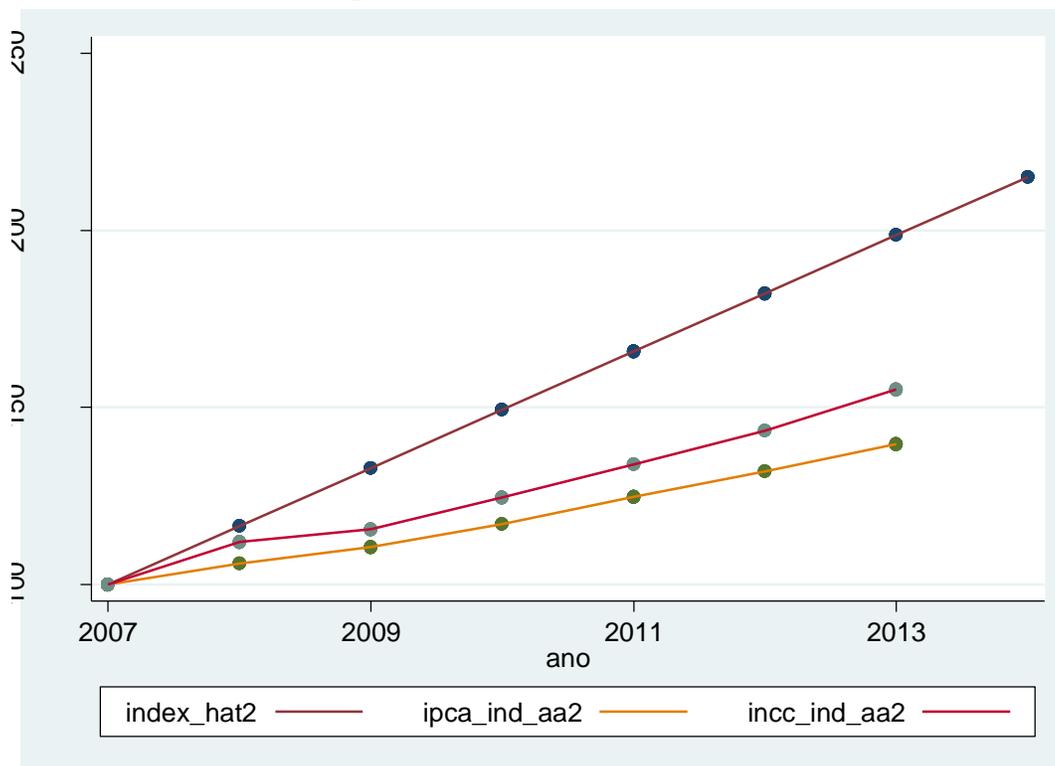
Fonte de Dados: EMBRAESP com preços de mercado

Auto-correlação espacial

Nota: A linha vermelha representa o índice médio hedônico das zonas de valor da OUC-AB.

A figura seguinte compara a média com os índices IPCA e INCC.

**Índice Médio de Preços de Lançamentos Residenciais Verticais na OUC-AB Modelo Espacial Hedônico, IPCA e INCC**

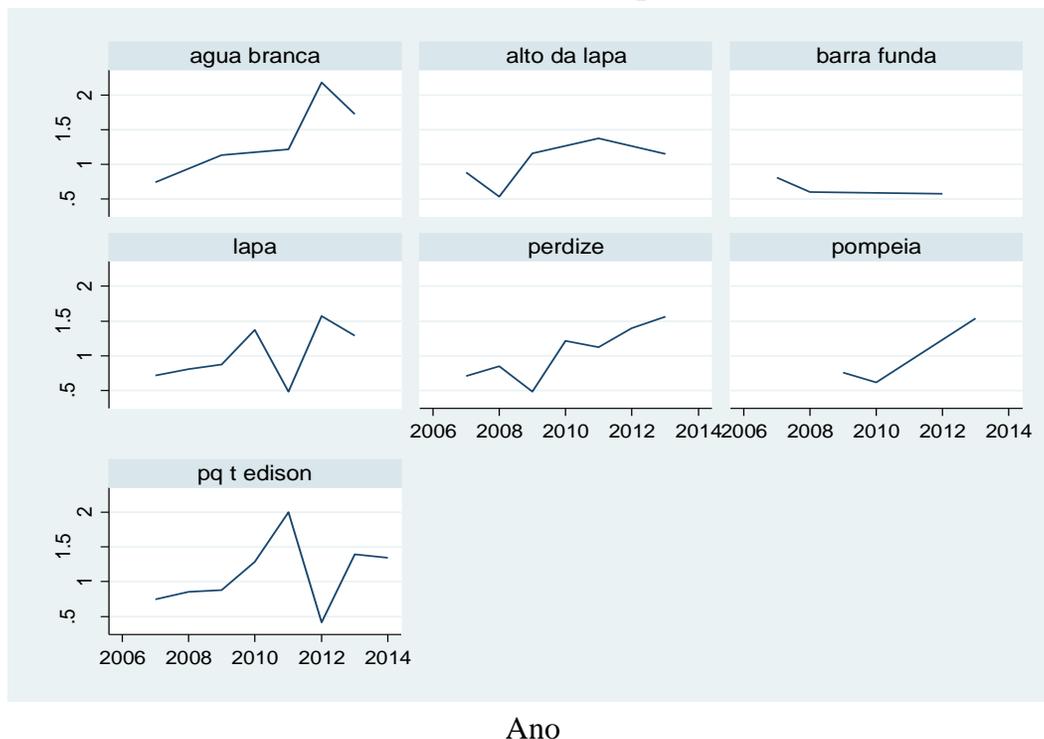


**Figura 6.9.2.2: Índice Médio de Preços de Lançamentos Residenciais Verticais na OUC-AB Modelo Espacial Hedônico, IPCA e INCC. 2007=100**  
 Fonte de Dados: EMBRAESP com preços de mercado

Legenda:  
 Index\_hat2==índice hedônico médio  
 Ipca\_ind\_aa2==índice IPCA  
 Incc\_in\_aa2==índice INCC

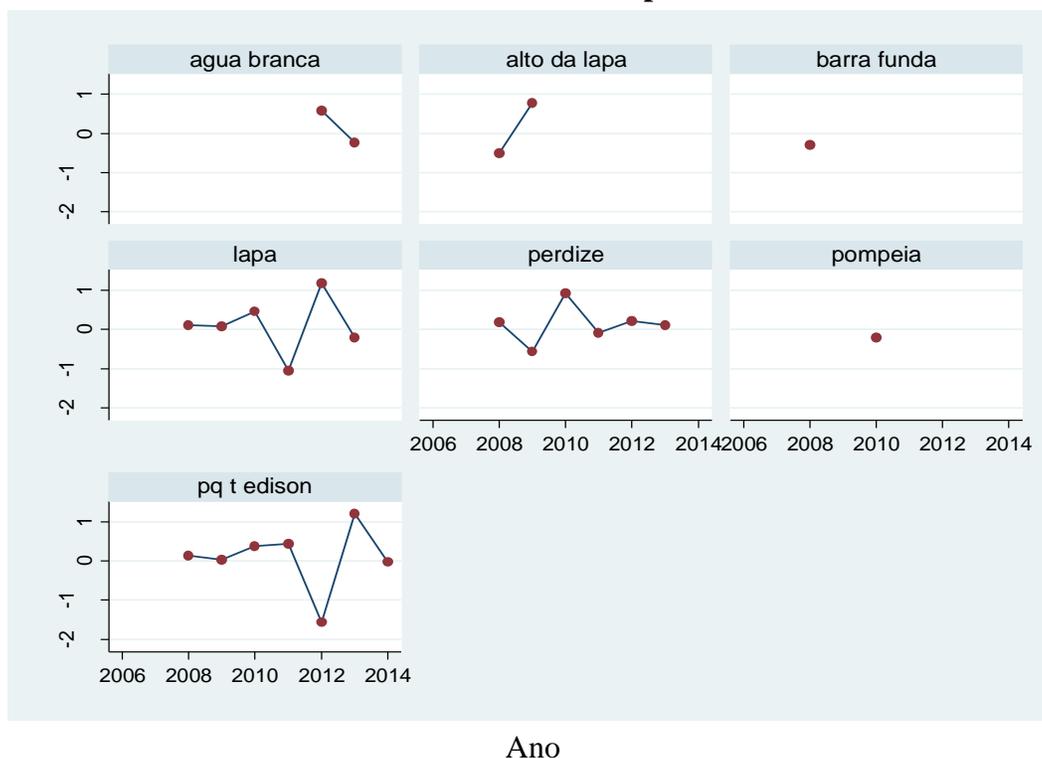
Notamos que o índice hedônico cresce mais que os índices IPCA e INCC.  
 Em seguida apresentamos os índices por zona de valor e a inflação dos índices.

**Índice de Preços de Lançamentos Residenciais Verticais nas Zonas de Valores da OUC-AB e lindares. Modelo Espacial Hedônico**



**Figura 6.9.2.3: Índice de Preços de Lançamentos Residenciais Verticais nas Zonas de Valores da OUC-AB e lindares. Modelo Espacial Hedônico**  
 Período: 2007-2014  
 Fonte de Dados: EMBRAESP com preços de mercado

### Inflação no Índice de Preços de Lançamentos Residenciais Verticais nas Zonas de Valores da OUC-AB. Modelo Espacial Hedônico



**Figura 6.9.2.4. Inflação no Índice de Preços de Lançamentos Residenciais Verticais nas Zonas de Valores da OUC-AB. Modelo Espacial Hedônico**

Período: 2007-2014

Fonte de Dados: EMBRAESP com preços de mercado

A tabela seguinte apresenta a mediana dos preços (R\$/m<sup>2</sup>) nas Zonas de Valor da OUC-AB e lindares, tomando como data-base o ano de 2013. As outras linhas apresentam o valor corrigido pelo índice hedônico obtido acima para cada ano. Exemplo: Obtemos a mediana dos valores observados unitários no ano de 2013 para a Zona de Valor Pompeia, 2013:100=R\$4.894,00/m<sup>2</sup>. Aplicamos o índice hedônico para os outros valores ao longo do tempo e repetimos para cada zona de valor.

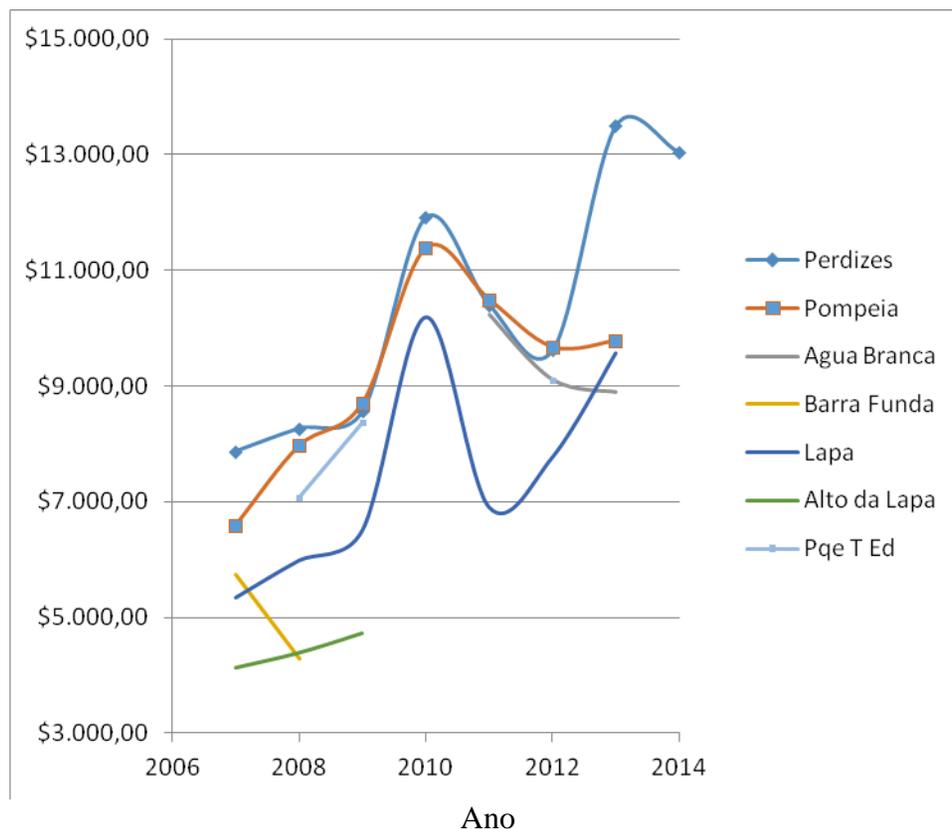
**Preços Nominais da Área Útil (R\$ nominais/ m2)  
Residenciais Verticais Indexados pelo Índice Espacial Hedônico**

<b>Ano</b>	<b>Agua Branca</b>	<b>Alto da Lapa</b>	<b>Barra Funda</b>	<b>Lapa</b>	<b>Perdizes</b>	<b>Pompeia</b>	<b>Pqe T Ed</b>
<b>2007</b>	<b>\$6,247.46</b>	<b>\$4,126.41</b>	<b>\$5,747.69</b>	<b>\$5,338.37</b>	<b>\$7,874.97</b>	<b>\$6,593.67</b>	
<b>2008</b>		<b>\$4,382.45</b>	<b>\$4,275.06</b>	<b>\$5,982.98</b>	<b>\$8,270.46</b>	<b>\$7,965.42</b>	<b>\$7,074.01</b>
<b>2009</b>	<b>\$8,538.41</b>	<b>\$4,715.75</b>		<b>\$6,507.27</b>	<b>\$8,565.05</b>	<b>\$8,703.37</b>	<b>\$8,360.58</b>
<b>2010</b>				<b>\$10,195.23</b>	<b>\$11,913.71</b>	<b>\$11,382.87</b>	
<b>2011</b>	<b>\$10,228.47</b>	<b>\$6,407.11</b>		<b>\$6,903.44</b>	<b>\$10,400.87</b>	<b>\$10,497.21</b>	
<b>2012</b>	<b>\$9,118.22</b>		<b>\$7,094.20</b>	<b>\$7,770.38</b>	<b>\$9,620.92</b>	<b>\$9,673.69</b>	<b>\$9,093.21</b>
<b>2013</b>	<b>\$8,905.55</b>	<b>\$5,373.12</b>		<b>\$9,572.74</b>	<b>\$13,500.00</b>	<b>\$9,785.58</b>	
<b>2014</b>					<b>\$13,035.67</b>		

**Tabela 6.9.2.2.: Preços Nominais da Área Útil (R\$ nominais/ m2)**  
Residenciais Verticais Indexados pelo Índice Espacial Hedônico  
Índice espacial hedônico aplicado às zonas de valor da OUC-AB  
Período: 2007-2014

Fonte de Dados: EMBRAESP com preços de mercado

A figura abaixo apresenta os valores em R\$ nominais da tabela acima para comparação.



**Figura 6.9.2.5. Preços Medianos Nominais da Área Útil (R\$ nominais/ m2)**  
 Residenciais Verticais Indexados pelo Índice Espacial Hedônico  
 Índice Espacial Hedônico aplicado às zonas de valor da OUC-AB  
 Período: 2007-2014  
 Fonte de Dados: EMBRAESP com preços de mercado

Neste caso temos cada índice hedônico separado para cada zona de valor. Os bairros Perdizes e Pompeia apresentam a maior valorização. A Água Branca e Barra Funda começam com valores altos em 2007 mas não valorizam significativamente ao longo do tempo. Por outro lado, a Lapa valoriza significativamente ao longo do tempo.

Estatísticas adicionais:

**Distribuição 1996-2013**

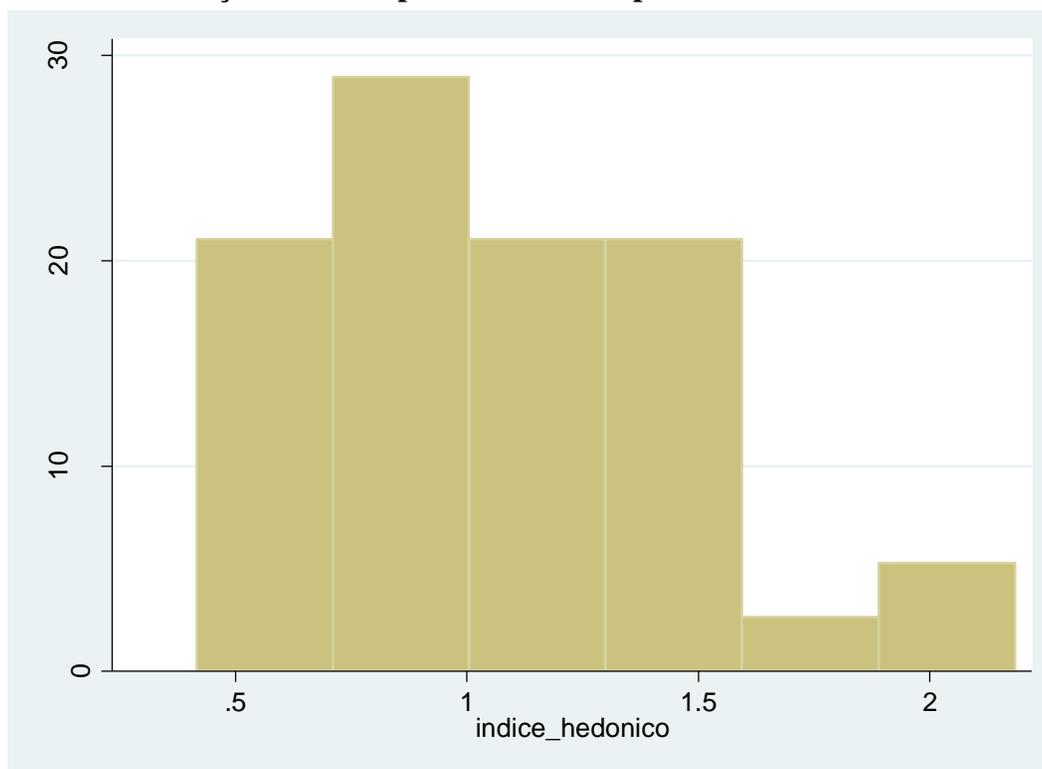
Percentiles		Smallest		
1%	.416862	.416862		
5%	.4823911	.4823911		
10%	.533658	.4848092	Obs	38
25%	.7408182	.533658	Sum of Wgt.	38
50%	1.003069		Mean	1.062144
		Largest	Std. Dev.	.4305034
75%	1.373003	1.574598	Variance	.1853332
90%	1.574598	1.724608	Skewness	.5902337
95%	1.997707	1.997707	Kurtosis	2.807332
99%	2.183655	2.183655		

**Tabela 6.9.2.3. Índice Espacial hedônico aplicado às zonas de valor**

Lançamentos Verticais Residenciais na OUC-AB.

Fonte de dados: EMBRAESP com preços de mercado

**Distribuição Índice Espacial hedônico aplicado às zonas de valor**



**Figura 6.9.2.5. : Histograma - Distribuição Índice Espacial hedônico aplicado às zonas de valor. Lançamentos Verticais Residenciais na OUC-AB. 2007-2014**

### Índice Espacial Hedônico Por Zona de Valor da OUC-AB – 2007-2014

			Media	Mediana	Obs. (Anos)
-> zv = aguabra					
indice_hed~o	1.398796	1.212883			5
-> zv = altolap					
indice_hed~o	1.020837	1.151425			5
-> zv = barrafu					
indice_hed~o	.6602761	.5992958			3
-> zv = lapa					
indice_hed~o	1.017166	.876341			7
-> zv = perdize					
indice_hed~o	1.048502	1.121873			7
-> zv = pompeia					
indice_hed~o	.9690686	.7557837			3
-> zv = pqtedis					
indice_hed~o	1.114449	1.083261			8

**Tabela 6.9.2.4. Índice Espacial Hedônico Por Zona de Valor da OUC-AB – 2007-2014**

O nível mais alto no período, de acordo com a mediana esta na zona de valor Agua Branca, seguido por Alto da Lapa, Perdizes, Pq T Edison, Lapa, Pompeia e Barra Funda.

A inflação do índice em períodos alternativos:

#### **Inflação do Índice 2007-2014**

**ch\_index1 | 8,34%**

#### **Inflação do Índice 2011-2014**

**ch\_index1 | 4,88%**

A inflação do índice hedônico na OUC-AB entre 2007-2014 foi de 8,34% enquanto que entre 2011-2014 na inflação do índice desacelerou para 4,88%.

## 6.10 MODELO ESPACIAL HEDÔNICO DE DEMANDA PARA RESIDÊNCIA VERTICAL (ÁREA ÚTIL) DENTRO E FORA DA OUC-AB E LINDARES

Fonte de Dados: EMBRAESP (atualizado com preços de mercado). Período: 2007-2014

### 6.10.1 Modelo Espacial Hedônico de preços de demanda para Residência Vertical (área útil)

Como mencionado acima, o índice de Moran é a medida mais comum de correlação espacial. A medida de Moran captura a correlação entre a variável X e uma medida de proximidade de X, ou o defasamento espacial de X formada pela média dos valores de X para as proximidades. Portanto, um valor do índice de correlação Moran de 0 (zero) indica um padrão espacial aleatório enquanto que um valor de 1 (um) indica um padrão bastante aglomerado. Já uma medida de -1 (menos um) indica um padrão disperso da variável X.

Calculamos abaixo o índice de correlação Moran para a variável área útil por metro quadrado nas zonas de valores dentro da OUC-AB. Obtemos um valor positivo da ordem de 0,124 (estatisticamente significativo). Isto indica que existe um padrão espacial de aglomeração por área dentro da OUC-AB e lindares na cidade de São Paulo.

#### Índice Moran: área útil (m<sup>2</sup>)

##### Moran's I

Variables	I	E(I)	sd(I)	z	p-value*
reatilm	0.124	-0.010	0.024	5.513	0.000

##### \*1-tail test

#### Tabela 6.10.1.1 Índice Moran I. Amostra dentro da OUC-AB

Área útil em m<sup>2</sup> ao longo do tempo

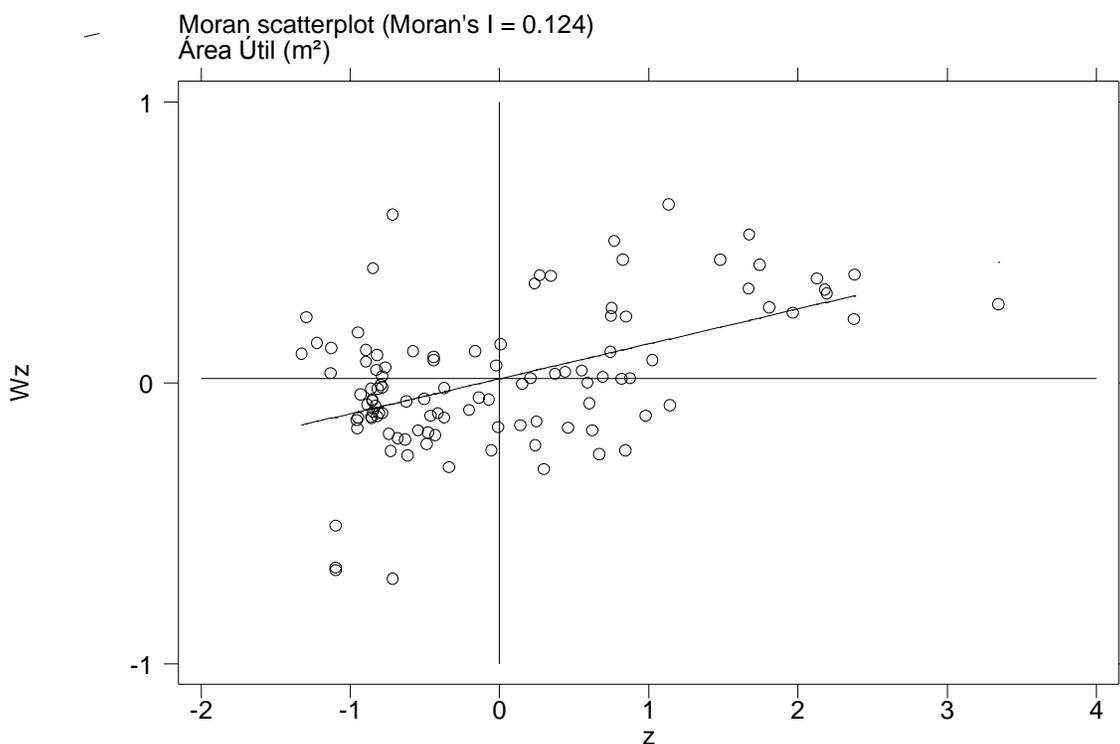
Período: 2007-2014

Residencial Vertical

Fonte de dados: EMBRAESP com preços de mercado.

A figura abaixo mostra índice de correlação Moran para a variável área útil em m<sup>2</sup>, onde cada ponto indica o índice de Moran local de uma zona de valor da OUC-AB. Vemos que o padrão positivo indicando aglomeração de área útil construída ocorre também dentro da OUC-AB e lindares.

### Índice Moran I. Amostra dentro da OUC-AB



**Figura 6.10.1.1- Índice Moran I. Amostra dentro da OUC-AB**

Área útil em m<sup>2</sup> ao longo do tempo

Período: 2007-2014

Residencial Vertical

Fonte de dados: EMBRAESP com preços de mercado.

O índice Moran abaixo para a área útil (m<sup>2</sup>) fora da OUC-AB também é positivo de 0,125, estatisticamente significativo, mas bem menor do que dentro da OUC-AB e lindares. Isto indica que existe o padrão espacial de aglomeração por área útil construída na cidade de São Paulo.

### Moran's I

Variables	I	E(I)	sd(I)	z	p-value*
reatilm	0.125	-0.001	0.006	20.369	0.000

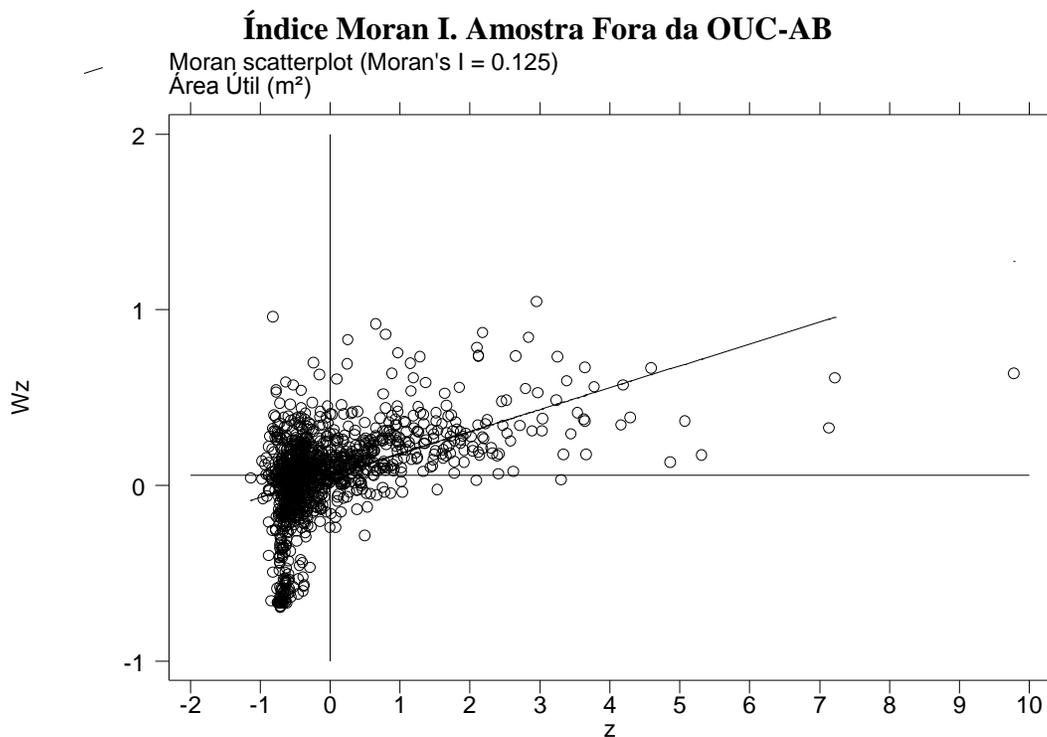
#### \*1-tail test

#### Tabela 6.10.1.2.: Índice Moran I. Amostra Fora da OUC-AB

Cidade de São Paulo (m<sup>2</sup> de área útil ao longo do tempo). 2007-2014

Residencial Vertical – Fonte de dados: EMBRAESP com preços de mercado

A figura abaixo mostra o gráfico do índice de correlação Moran para a variável metro quadrado de área útil fora da OUC-AB e lindeiras onde cada ponto indica o índice de Moran local de uma zona de valor fora da OUC-AB e lindeiras. Vemos que o padrão é positivo e similar indicando que a aglomeração por preço na cidade de São Paulo.



**Figura 6.10.1.2: Índice Moran I. Amostra Fora da OUC-AB**

Área útil em m<sup>2</sup> ao longo do tempo

Período: 2007-2014

Residencial Vertical

Fonte de dados: EMBRAESP com preços de mercado.

### **6.10.2 Regressão Espacial Hedônica para estimação da função DEMANDA DE área útil de Lançamentos Verticais Residenciais**

A estimação de regressões espaciais hedônicas para demanda de moradia, refletido por área útil em metros quadrados, requer controles da renda do mutuário e outras características que afetam a demanda. Assim, temos os fatores socioeconômicos e de meio ambiente que afetam diretamente a demanda por moradia.<sup>11</sup>

O modelo espacial auto-regressivo combinado com distúrbios espaciais auto-regressivos é muitas vezes chamado de modelo SARAR.<sup>12</sup> Este modelo SARAR inclui uma média ponderada da variável dependente, conhecido como o defasado espacial ou auto-correlação espacial, como uma variável do lado direita da regressão, e permite que o erro também dependa de uma média ponderada dos erros correspondentes a outras unidades. Os pesos podem ser diferentes para cada observação e são inversamente relacionados à distância a partir da observação atual. Estimamos estes tipos de modelos dentro e fora da OUC-AB e lindares.

---

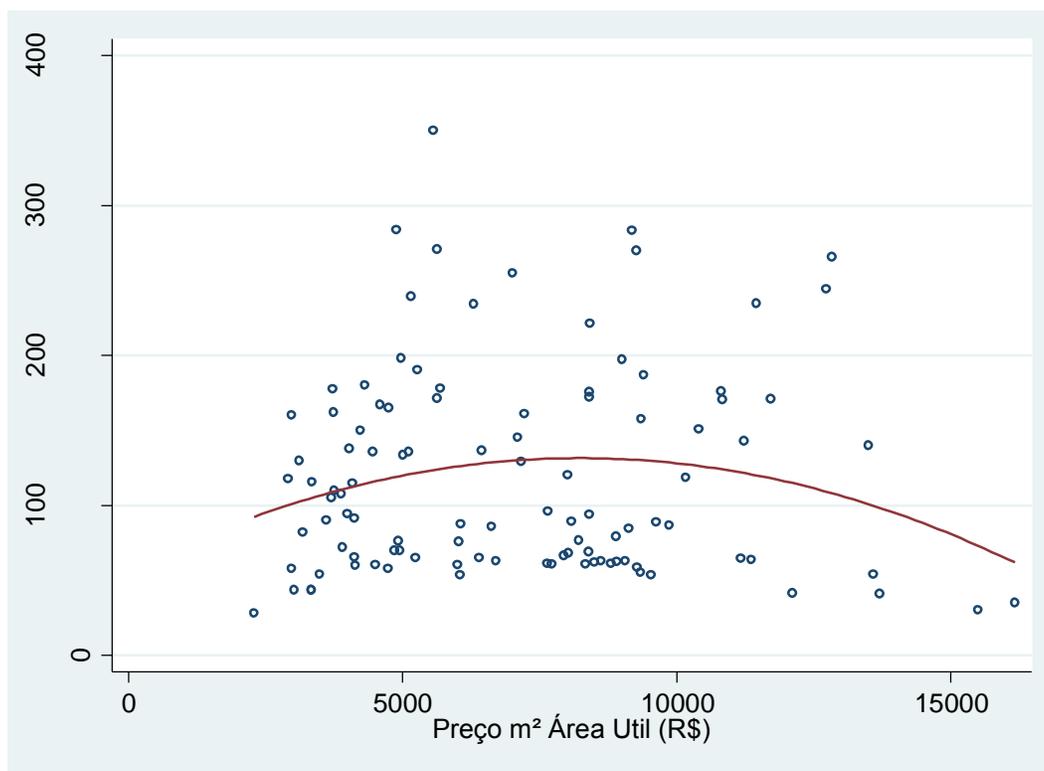
<sup>11</sup> Os coeficientes de elasticidade preço e elasticidade renda obtidos nas regressões hedônicas abaixo, representam valores médios agregados pelas respectivas amostras e por tipologias e regiões. Portanto, estes valores representam a demanda média por área de metro quadrado útil incluindo controles e características hedônicas. Estes valores agregados serão utilizados para a estimação da demanda por CEPAC dado que a área de metro quadrado útil representa uma unidade construída e o CEPAC representa um direito a construção de área por metro quadrado útil, ajustado pela respectiva média ponderada do fator de conversão.

<sup>12</sup> Vide Anselin e Florax (1995) em “Small sample properties of tests for spatial dependence in regression models: Some further results.” In *New Directions in Spatial Econometrics*, ed. L. Anselin and R. Florax, 75–95. New York: Springer.

**6.10.2.1 Regressão espacial hedônica para estimação da função demanda por Moradia. Dentro da OUC-AB e lindares Fonte de Dados: Embrasp (atualizado com preços de mercado) Período: 2007-2014**

A figura abaixo nos mostra a relação entre área útil (m<sup>2</sup>) e preço dentro da OUC-AB e lindares. Claramente, notamos uma relação não linear, onde com valores baixos de preço a inclinação se mostra positiva, mas em declínio. Aos valores altos de preços, a inclinação se torna negativa.

**Relação Não Linear: Área útil (m<sup>2</sup>) e Preço. Dentro da OUC-AB**



**Figura 6.10.2.1.1: Relação Não Linear: Área útil (m<sup>2</sup>) e Preço. Dentro da OUC-AB**

Esta observação nos leva a estimar uma função via métodos de regressão espacial da seguinte forma:

Modelo espacial hedônico. Dados Embraesp (atualizado com preços de mercado) 2007-2014.

$$\begin{aligned}
 \text{Area Util m2}_{i,t} &= \beta_0 + \beta_1 \text{preco\_area\_util\_m2} + \beta_2 (\text{preco\_area\_util\_m2})^2 \\
 &+ \beta_3 \log \text{renda} + \beta_4 \text{credito\_pib} + \beta_5 \text{ch\_credito\_pib} + \beta_j \text{Controles} \\
 &+ \sum_y \beta_y \text{ano}_{y,i} + \epsilon_{i,t}
 \end{aligned}$$

Variável dependente: área útil em metro quadrado

Variável independente: preço (m2) de área útil e quadrado do preço (m2) de área útil para capturar efeitos de não linearidade.

Controles:

- Rendimento médio real do trabalho principal, habitualmente recebido por mês, pelas pessoas de 10 anos ou mais de idade, ocupadas no trabalho principal da semana de referência, por regiões metropolitanas, segundo os meses da pesquisa - mar.2002-fev.2014 (IBGE)
- razão credito sobre PIB no Brasil (Fonte: Banco Central do Brasil) potencialmente defasados
- rendimento médio familiar por distrito coletado pelo EMBRAESP com preços de mercado
- total de unidades
- quadrado da população na zona de valor - capturando a densidade (Fonte de dados original: EMBRAESP modificado para incluir esta variável)
- unidades por andar, área verde nas áreas lindeiras
- precariedade do distrito, (Fonte de dados original: EMBRAESP modificado para incluir esta variável)
- distancia do lançamento a estação de metrô (Fonte de dados original: EMBRAESP modificado para incluir esta variável).

Neste caso, o coeficiente  $\beta_3$  será usado para obter a elasticidade renda da demanda por área útil, uma medida de quanto muda a demanda por área útil residencial vertical dado um percentual de mudança na renda. Os coeficientes  $\beta_1$  e  $\beta_2$  são usados para se obter a elasticidade preço da demanda por área útil, uma medida de quanto muda a demanda por área útil dado um percentual de mudança no preço. Obtemos a elasticidade preço da demanda da seguinte forma:

$$\text{elasticidade preço} = \beta_1 \frac{Q}{P} + 2 \beta_2 Q$$

onde Q se refere a percentuais da distribuição da área útil em metros quadrados da amostra e P se refere aos percentuais da distribuição do preço por metro quadrado de área útil. Obtemos a elasticidade renda

$$\text{elasticidade renda} = \frac{\beta_3}{Q}$$

onde Q se refere a percentuais da distribuição da área útil em metros quadrados da amostra. Os resultados são para os lançamentos verticais residenciais<sup>13</sup> dentro da OUC-AB e lindares. São estimados 6 modelos. Vide a tabela abaixo.

### Função demanda por Apartamento - OUC-AB

	(1) reatilm	(2) reatilm	(3) reatilm	(4) reatilm	(5) reatilm	(6) reatilm
<b>Elasticidade Preço</b>						
preomreaut~r	-0.00332	0.0104	0.0380***	0.0436***	0.0423***	0.0798***
preomreaut~2		-0.000000850+	-0.00000186***	-0.00000219***	-0.00000216***	-0.00000384***
<b>Elasticidade Renda</b>						
lmrt_sp			813.6**	888.8**	976.4**	334.4
<b>Controles</b>						
cred_pib_t_1			-1072.1***	-1008.5***	-1154.4***	-1029.3***
ch_cred_pi~1			457.8	809.3	839.5	270.7
lrenda_med~r				2.824	-8.524	-48.13**
totaldeuni~s					-0.249**	-0.198**
populao1_2					0.0000531	0.0000958**
metrestao~ia				-0.0315+	-0.0316*	-0.0217+
áreaverde~pa					0.0353	0.117
precarieda~o					-318.6+	-282.9
verticaliz~o					-30.88***	-35.52***
y2010						-80.01***

<sup>13</sup> Os coeficientes são avaliados na tipologia vertical.

y2011 _cons	102.0*	41.68	-5758.1**	-6382.8**	-6797.8**	-70.42*** -1780.0
lambda _cons	39.43	92.89*	73.87*	64.47+	84.73*	49.81
rho _cons	182.4**	119.6***	122.6***	122.2***	92.30***	102.2***
N	106	106	106	106	106	106

+ p<0.10, \* p<0.05, \*\* p<0.01, \*\*\* p<0.001

**Tabela 6.10.2.1.1: Função demanda por Apartamento - Regressões espaciais hedônicas dentro da OUC-AB**

Notamos que lambda se refere à auto-correlação espacial e rho se refere a média ponderada dos erros das unidades próximas. Existe auto-correlação espacial significativa nos modelos 2-5 e os erros estão relacionados significativamente em todos modelos.

Os valores obtidos da elasticidade preço e renda para cada modelo, quando são estatisticamente significativos, de acordo com percentis de preço e área são apresentados na tabela abaixo.

### Elasticidades Preços e Renda por Moradia

Modelo	Elasticidade Preço	Modelo	Elasticidade Renda
<b>P50</b>		<b>P50</b>	
m3	0.0038	m3	0.42
m4	0.0042	m4	0.46
m5	0.0039	m5	0.50
m6	0.0083		
<b>Modelo</b>		<b>Modelo</b>	
<b>P75</b>		<b>P75</b>	
m3	0.0009	m3	0.40
m4	0.0008	m4	0.43
m5	0.0007	m5	0.47
m6	0.0022		
<b>Modelo</b>		<b>Modelo</b>	
<b>P90</b>		<b>P90</b>	
m3	-0.0008	m3	0.39
m4	-0.0011	m4	0.43
m5	-0.0012	m5	0.47
m6	-0.0014		
<b>Modelo</b>		<b>Modelo</b>	
<b>P95</b>		<b>P95</b>	
m3	-0.0016	m3	0.38
m4	-0.0021	m4	0.42
m5	-0.0022	m5	0.46
m6	-0.0031		

Tabela 6.10.2.1.2: Elasticidades Preços e Renda por Moradia

Portanto, a elasticidade preço dentro da OUC-AB, quando avaliada na mediana dos preços e área, P50 (percentil 50), no 75% dos preços e área P75( percentil 75) tem um valor positivo. Quando vamos para os percentis 90 e 95 da distribuição de preços e área, a elasticidade se torna negativa, mas de uma ordem de magnitude baixa. Por exemplo, um aumento do preço (m2) de 10% gera uma diminuição da demanda da ordem de 0,012% no modelo 5, avaliado no percentil P90 (área destacada em azul), indicando uma demanda

bastante inelástica. O modelo 5 avaliado no percentil P95 gera uma diminuição da demanda da ordem de 0,022% (área destacada em azul).

Por outro lado, a elasticidade renda se torna mais alta nos modelos com correlação espacial. Variações de renda podem aumentar dramaticamente a demanda por área residencial dentro da OUC-AB. Um aumento de renda 1% gera um aumento da demanda da ordem de 4,7% no modelo 5 avaliado no percentil P90 (área destacada em azul), indicando uma demanda bastante elástica com relação à variação de renda na cidade de São Paulo. O modelo 5 avaliado no percentil P95 gera um aumento da demanda da ordem de 4,6% (área destacada em azul).

**6.10.2.2 Regressão espacial hedônica para estimação da função demanda por Moradia fora da OUC-AB. Fonte de Dados Embraesp (atualizado com preços de mercado). Período: 2007-2014**

A figura abaixo nos mostra a relação entre o logaritmo da área útil (m<sup>2</sup>) e logaritmo do preço fora da OUC-AB. Notamos uma relação não linear. Com valores baixos de preço a inclinação se mostra positiva, mas em declínio. Depois, esta relação se torna negativa.

### Relação Não Linear: Área útil (m2) e Preço. Fora da OUC-AB

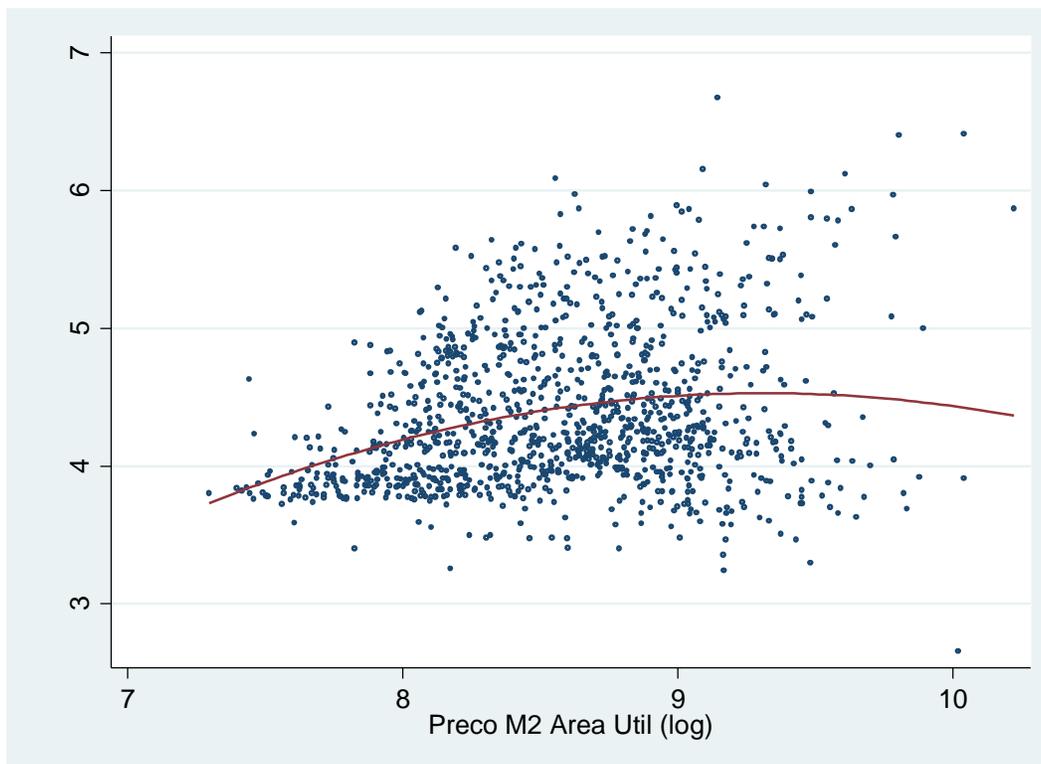


Figura 6.10.2.2.1: Relação Não Linear: Área útil (m2) e Preço. Fora da OUC-AB

Esta observação nos leva a estimar uma função via métodos de regressão espacial da seguinte forma:

Modelo espacial hedônico: Dados Embraesp (atualizado com preços de mercado) 2007-2014.

$$\begin{aligned} \log \text{Area Util } m2_{i,t} &= \beta_0 + \beta_1 \log \text{preco\_area\_util\_m2} + \beta_2 (\log \text{preco\_area\_util\_m2})^2 \\ &+ \beta_3 \log \text{renda} + \beta_4 \text{credito\_pib} + \beta_5 \text{ch\_credito\_pib} + \beta_j \text{Controles} \\ &+ \sum_y \beta_y \text{ano}_{y,i} + \epsilon_{i,t} \end{aligned}$$

com

Variável dependente: logaritmo área útil (m2)

Variável independente: logaritmo do preço (m2) da área útil e quadrado do logaritmo do preço (m2) para capturar efeitos de não linearidade

Controles:

- Rendimento médio real do trabalho principal, habitualmente recebido por mês, pelas pessoas de 10 anos ou mais de idade, ocupadas no trabalho principal da semana de referência, por regiões metropolitanas, segundo os meses da pesquisa - mar.2002-fev.2014 (IBGE)
- razão credito sobre PIB no Brasil (Fonte: Banco Central do Brasil) potencialmente defasados
- rendimento médio familiar por distrito (Fonte de dados: IBGE)
- total de unidades
- quadrado da população na zona de valor - capturando a densidade (Fonte de dados: IBGE)
- unidades por andar
- área verde nas áreas lindeiras
- precariedade do distrito (Fonte de dados original: Embraesp modificado para incluir esta variável)
- distancia do lançamento a estação de metrô (Fonte de dados: Embraesp com georeferenciamento).

Neste caso, o coeficiente  $\beta_3$  se trata diretamente da elasticidade renda da demanda por área útil. Os coeficientes  $\beta_1, \beta_2$  são usados para se obter a elasticidade preço da demanda por área útil. Obtemos a elasticidade preço da demanda da seguinte forma:

$$\text{elasticidade preço} = \beta_1 + 2 \beta_2 \log P$$

aonde  $\log P$  se refere a percentuais da distribuição do logaritmo do preço por metro quadrado de área útil.

Os resultados são para os imóveis verticais residenciais <sup>14</sup> fora da OUC-AB: 6 modelos estimados. Os modelos estimados estão na tabela abaixo.

---

<sup>14</sup> Os coeficientes são avaliados na tipologia vertical.

### Função demanda por Moradia - fora da OUC-AB

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	lreatilm2	lreatilm2	lreatilm2	lreatilm2	lreatilm2	lreatilm2
<b>Elasticidade Preço</b>						
lpreomrea~r2	0.0448	2.495#	4.277***	4.480***	4.085***	5.354***
lpreomrea~_2		-0.143#	-0.211**	-0.224**	-0.202**	-0.269***
<b>Elasticidade Renda</b>						
lrmrt_sp			2.543**	2.354**	2.264**	-1.019
<b>Controles</b>						
cred_pib_t_1			-6.983***	-6.384***	-6.438***	-5.505***
ch_cred_pi~1			2.374	2.769	3.036#	-1.241
lrenda_med~r				0.0465	0.0420	0.00414
totaldeuni~s					-0.00133***	-0.00127***
populaol_2					1.15e-08	5.42e-09
lmetrestao~a				-0.0180*	-0.0181*	0.00146
áreaverdep~a					0.0000386	0.0000592
precarieda~o					0.444***	0.494***
verticaliz~o					0.0309#	0.0307#
y2010						-0.151***
y2011						-0.279***
_cons	3.368***	-7.073	-32.92***	-32.88***	-30.41***	-11.49
<b>lambda</b>						
_cons	5.499***	4.972***	1.663#	1.322	1.196	0.400
<b>rho</b>						
_cons	51.75	52.20*	38.09***	37.64***	38.29***	36.34***
N	1162	1162	1162	1162	1162	1162

# p<0.10, \* p<0.05, \*\* p<0.01, \*\*\* p<0.001

**Tabela 6.10.2.2.1: Função demanda por Moradia - Regressões espaciais hedônicas fora da OUC-AB:**

Notamos que lambda mostra a auto-correlação espacial e rho, a media ponderada dos erros das unidades próximas. Existe auto-correlação espacial significativa nos modelos 1-2 e os erros estão relacionados significativamente em todos os modelos 1-6.

Os valores obtidos da elasticidade preço e renda para cada modelo, quando estatisticamente significativos, de acordo com percentis de preço são apresentados na tabela abaixo.

### Elasticidades Preço e Renda por Moradia fora da OUC-AB

Modelo	Elasticidade Preço	Modelo	Elasticidade Renda
<b>P50</b>			
m2	0.0418		
m3	0.6573	m3	2.543
m4	0.6373	m4	2.354
m5	0.6197	m5	2.264
m6	0.7393		
<b>Modelo</b>			
<b>P75</b>			
m2	-0.0590		
m3	0.5085		
m4	0.4793		
m5	0.4773		
m6	0.5496		
<b>Modelo</b>			
<b>P90</b>			
m2	-0.1340		
m3	0.3978		
m4	0.3618		
m5	0.3713		
m6	0.4085		
<b>Modelo</b>			
<b>P95</b>			
m2	-0.1865		
m3	0.3204		
m4	0.2797		
m5	0.2972		
m6	0.3098		

Tabela 6.10.2.2.2: Elasticidades Preço e Renda por Moradia fora da OUC-AB

Portanto, a elasticidade preço fora da OUC-AB, tem um valor positivo na maior parte dos modelos estimados. Quando vamos para os percentis acima de 75 da distribuição de preços a elasticidade se torna negativa, mas somente para os modelos da coluna 2. Por exemplo,

um aumento do preço por metro quadrado de 10% gera uma diminuição da demanda da ordem de 0,59% no modelo 2 avaliado no percentil P75 (área destacada em azul), indicando uma demanda inelástica. O modelo 2 avaliado no percentil P95 gera uma diminuição da demanda da ordem de 1,9% (área destacada em azul).

A elasticidade renda está muito mais alta em relação aos valores encontrados dentro da OUC-AB. Um aumento de renda 1% gera um aumento da demanda da ordem de 2,5% no modelo 2 (área destacada em amarelo), indicando uma demanda elástica com relação a renda em São Paulo.

### 6.10.2.3 Regressão espacial hedônica para estimação da função demanda. Sem inclusão da distância ao Metro

Notamos que a inclusão da distancia ao metro confunde o efeito espacial; portanto estimamos os modelos acima sem a distancia ao metro obtendo correlação espacial mais significativa nos modelos econométricos.

#### 6.10.2.3.1 Análise Espacial Hedônica de Demanda por Moradia. Sem Metrô dentro da OUC-AB:

Dados Embraesp (atualizado com preços de mercado e geo-referenciado) Período: 2007-2014

O modelo espacial hedônico esta na equação abaixo:

$$\begin{aligned}
 \text{Area Util m2}_{i,t} &= \beta_0 + \beta_1 \text{preco\_area\_util\_m2} + \beta_2 (\text{preco\_area\_util\_m2})^2 \\
 &+ \beta_3 \log \text{renda} + \beta_4 \text{credito\_pib} + \beta_5 \text{ch\_credito\_pib} + \beta_j \text{Controles} \\
 &+ \sum_y \beta_y \text{ano}_{y,i} + \epsilon_{i,t}
 \end{aligned}$$

com

Variável dependente: área útil m2

Variável independente: log preço por metro quadrado de área útil e log preço em metro quadrado de área útil ao quadrado para capturar efeitos de não linearidade

## Controles

- Rendimento médio real do trabalho principal, habitualmente recebido por mês, pelas pessoas de 10 anos ou mais de idade, ocupadas no trabalho principal da semana de referência, por regiões metropolitanas, segundo os meses da pesquisa - mar.2002-fev.2014 (IBGE)
- razão crédito sobre PIB no Brasil (Fonte: Banco Central do Brasil) potencialmente defasados
- rendimento médio familiar por distrito (Fonte de dados: IBGE)
- total de unidades
- quadrado da população na zona de valor - capturando a densidade (Fonte de dados: IBGE)
- unidades por andar
- área verde nas áreas lindeiras
- precariedade do distrito (Fonte de dados original: Embraesp e modificado para incluir esta variável)

Neste caso, o coeficiente  $\beta_3$  será usado para se obter a elasticidade renda da demanda por área útil, uma medida de quanto muda a demanda por área útil dado um percentual de mudança na renda. Os coeficientes  $\beta_1, \beta_2$  são usados para se obter a elasticidade preço da demanda por área útil, uma medida de quanto muda a demanda por área útil dado um percentual de mudança no preço. Obtemos a elasticidade preço da demanda da seguinte forma:

$$\text{elasticidade preço} = \beta_1 \frac{Q}{P} + 2 \beta_2 Q$$

aonde Q se refere a percentuais da distribuição da área útil em metros quadrados da amostra e P se refere a a percentuais da distribuição do preço por metro quadrado de área útil. Obtemos a elasticidade renda

$$\text{elasticidade renda} = \frac{\beta_3}{Q}$$

aonde Q se refere a percentuais da distribuição da área útil em metros quadrados da amostra.

Os resultados são para os imóveis verticais residenciais<sup>15</sup> dentro da OUC-AB: 6 modelos estimados. Os modelos estimados estão na tabela abaixo.

### Função demanda de Moradia Sem Metrô - OUC-AB

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	reatilm	reatilm	reatilm	reatilm	reatilm	reatilm
reatilm						
preomreaut~r	-0.00332	0.0104	0.0380***	0.0406***	0.0416***	0.0805***
preomreaut~2		-0.000000850#	-0.00000186***	-0.00000194***	-0.00000202***	-0.00000380***
lrmrt_sp			813.6**	916.4**	1011.1***	321.0
cred_pib_t_1			-1072.1***	-1126.3***	-1285.5***	-1109.2***
ch_cred_pi~1			457.8	518.5	620.1	101.9
lrenda_med~r				-6.296	-18.64	-55.34***
totaldeuni~s					-0.243**	-0.191*
populaol_2					0.0000655#	0.000104**
áreaverdep~a					0.00153	0.102
precarieda~o					-296.7	-265.8
verticaliz~o					-30.98***	-35.50***
y4						-79.28***
y5						-75.05***
_cons	102.0*	41.68	-5758.1**	-6473.2**	-6939.5**	-1603.1
lambda						
_cons	39.43	92.89*	73.87*	90.84*	106.9**	62.89#
rho						
_cons	182.4**	119.6***	122.6***	117.0***	94.42***	99.08***
N	106	106	106	106	106	106

# p<0.10, \* p<0.05, \*\* p<0.01, \*\*\* p<0.001

**Tabela 6.10.2.3.1.1 Função demanda de Moradia Sem Metrô- Regressões espaciais hedônicas dentro da OUC-AB:**

Notamos que lambda mostra a auto-correlação espacial e rho, a média ponderada dos erros das unidades próximas. Existe auto-correlação espacial significativa nos modelos 2-6 e os erros estão relacionados significativamente em todos os modelos.

<sup>15</sup> Os coeficientes são avaliados na tipologia vertical.

Os valores obtidos da elasticidade preço e renda para cada modelo, quando estatisticamente significativos, de acordo com percentis de preço e área são apresentados na tabela abaixo.

**Elasticidades Preço e Renda por Moradia dentro da OUC-AB e Sem Metrô**

Modelo	Elasticidade Preço	Modelo	Elasticidade Renda
<b>P50</b>		<b>P50</b>	
m3	0.00018636	m2	8.65
m4	0.00020800	m3	9.75
m5	0.00020706	m4	10.76
m6	0.00042116		
<b>Modelo</b>		<b>Modelo</b>	
<b>P75</b>		<b>P75</b>	
m3	0.00007398	m2	4.92
m4	0.00009468	m3	5.54
m5	0.00008635	m4	6.11
m6	0.00020312		
<b>Modelo</b>		<b>Modelo</b>	
<b>P90</b>		<b>P90</b>	
m3	-0.00008820	m2	3.47
m4	-0.00007206	m3	3.91
m5	-0.00008895	m4	4.31
m6	-0.00012104		
<b>Modelo</b>		<b>Modelo</b>	
<b>P95</b>		<b>P95</b>	
m3	-0.00020128	m2	3.06
m4	-0.00018990	m3	3.44
m5	-0.00021172	m4	3.80
m6	-0.00035174		

**Tabela 6.10.2.3.1.2 : Elasticidades Preço e Renda por Moradia dentro da OUC-AB e Sem Metrô**

Portanto, a elasticidade preço dentro da OUC-AB, quando avaliada na mediana dos preços e área, P50 (percentil 50) e no 75% dos preços e área P75( percentil 75) tem um valor mínimo, mas positivo. Quando vamos para os percentis 90 e 95 da distribuição de preços e área, a elasticidade se torna negativa, mas também de uma ordem de magnitude bastante

baixa. Por exemplo, um aumento do preço por metro quadrado de 10% gera uma diminuição da demanda da ordem de 0,0012% no modelo 6 avaliado no percentil P90 (área destacada em azul), indicando uma demanda bastante inelástica. O modelo 6 avaliado no percentil P95 gera uma diminuição da demanda da ordem de 0,0035% (área destacada em azul).

Por outro lado, a elasticidade renda se torna muito mais alta nos modelos com correlação espacial. Variações de renda podem aumentar dramaticamente a demanda por espaço residencial dentro da OUC-AB. Sendo também baixa dentro da OUC-AB, mas sem significância estatística. Um aumento de renda 1% gera um aumento da demanda da ordem de 4,3% no modelo 4 avaliado no percentil P90 (área destacada em amarelo), indicando uma demanda bastante elástica com relação a renda em São Paulo. O modelo 4 avaliado no percentil P95 gera um aumento da demanda da ordem de 3,8% (área destacada em amarelo).

#### 6.10.2.3.2 Análise Espacial Hedônica de Demanda por Moradia. Sem Metrô

Fora da OUC-AB: Fonte de Dados: Embraesp (atualizado com preços de mercado) 2007-2014

O modelo espacial hedônico

$$\begin{aligned} \log \text{Area Util } m2_{i,t} &= \beta_0 + \beta_1 \log \text{preco\_area\_util\_m2} + \beta_2 (\log \text{preco\_area\_util\_m2})^2 \\ &+ \beta_3 \log \text{renda} + \beta_4 \text{credito\_pib} + \beta_5 \text{ch\_credito\_pib} + \beta_j \text{Controles} \\ &+ \sum_y \beta_y \text{ano}_{y,i} + \epsilon_{i,t} \end{aligned}$$

com

Variável dependente: logaritmo área útil m2

Variável independente: logaritmo preço por metro quadrado de área útil e logaritmo preço em metro quadrado de área útil ao quadrado para capturar efeitos de não linearidade

Controles:

- Rendimento médio real do trabalho principal, habitualmente recebido por mês, pelas pessoas de 10 anos ou mais de idade, ocupadas no trabalho principal da semana de referência, por regiões metropolitanas, segundo os meses da pesquisa - mar.2002-fev.2014 (IBGE)
- razão crédito sobre PIB no Brasil (Fonte: Banco Central do Brasil) potencialmente defasados
- rendimento médio familiar por distrito (Fonte de dados: IBGE)
- total de unidades, quadrado da população na zona de valor - capturando a densidade (Fonte de dados: IBGE)
- unidades por andar, área verde nas áreas lindeiras
- precariedade do distrito (Fonte de dados original: Embraesp e modificado para incluir esta variável)

Neste caso, o coeficiente  $\beta_3$  se trata diretamente da elasticidade renda da demanda por área útil, uma medida de quanto muda a demanda por área útil dado um percentual de mudança na renda. Os coeficientes  $\beta_1, \beta_2$  são usados para obter a elasticidade preço da demanda por área útil, uma medida de quanto muda a demanda por área útil dado um percentual de mudança no preço. Obtemos a elasticidade preço da demanda da seguinte forma:

$$\text{elasticidade preço} = \beta_1 + 2 \beta_2 \log P$$

aonde  $\log P$  se refere a percentuais da distribuição do logaritmo do preço por metro quadrado de área útil.

Os resultados são para os imóveis verticais<sup>16</sup> fora da OUC-AB: 6 modelos estimados. Os modelos estimados estão na tabela abaixo.

---

<sup>16</sup> Os coeficientes são avaliados na tipologia vertical.

### Função demanda por Moradia sem Metrô- fora da OUC-AB:

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	lreatilm2	lreatilm2	lreatilm2	lreatilm2	lreatilm2	lreatilm2
lreatilm2						
lpreomrea~r2	0.0448	2.495#	4.277***	4.312***	3.958**	5.375***
lpreomrea~_2		-0.143#	-0.211**	-0.214**	-0.195**	-0.270***
lrmrt_sp			2.543**	2.505**	2.417**	-0.974
cred_pib_t_1			-6.983***	-7.012***	-6.821***	-5.502***
ch_cred_pi~1			2.374	2.272	2.657	-1.209
lrenda_med~r				0.0117	0.0163	0.00549
totaldeuni~s					-0.00138***	-0.00127***
populaol_2					8.59e-09	5.43e-09
áreaverdepra					-0.000142	0.0000666
precarieda~o					0.374**	0.497***
verticaliz~o					0.0362#	0.0306#
y4						-0.154***
y5						-0.275***
_cons	3.368***	-7.073	-32.92***	-32.83***	-30.61***	-11.94
lambda						
_cons	5.499***	4.972***	1.663#	1.648#	1.357	0.329
rho						
_cons	51.75	52.20*	38.09***	38.12***	38.29***	36.42***
N	1162	1162	1162	1162	1162	1162

# p<0.10, \* p<0.05, \*\* p<0.01, \*\*\* p<0.001

**Tabela 6.10.2.3.2.1: Função demanda por Moradia sem Metrô- Regressões espaciais hedônicas fora da OUC-AB:**

Notamos que lambda se refere à auto-correlação espacial e rho se refere à media ponderada dos erros das unidades próximas. Existe auto-correlação espacial significativa nos modelos 1-4 e os erros estão relacionados significativamente nos modelos 2-6.

Os valores obtidos da elasticidade preço e renda para cada modelo, quando estatisticamente significativos, de acordo com percentis de preço são apresentados na tabela abaixo.

**Elasticidades Preço e Renda por Moradia Fora da OUC-AB e Sem Metrô**

Modelo	Elasticidade Preço	Modelo	Elasticidade Renda
<b>P50</b>			
m2	0.0418		
m3	0.6573	m2	2.543
m4	0.6408	m3	2.505
m5	0.6128	m4	2.417
m6	0.7431		
<b>Modelo</b>			
<b>P75</b>			
m2	-0.0590		
m3	0.5085		
m4	0.4899		
m5	0.4753		
m6	0.5528		
<b>Modelo</b>			
<b>P90</b>			
m2	-0.1340		
m3	0.3978		
m4	0.3777		
m5	0.3730		
m6	0.4111		
<b>Modelo</b>			
<b>P95</b>			
m2	-0.1865		
m3	0.3204		
m4	0.2992		
m5	0.3014		
m6	0.3121		

**Tabela 6.10.2.3.2.2. Elasticidades Preço e Renda por Moradia Fora da OUC-AB e Sem Metrô**

Portanto, a elasticidade preço fora da OUC-AB, tem um valor positivo na maior parte dos modelos estimados. Quando vamos para os percentis acima de 75 da distribuição de preços a elasticidade se torna negativa, mas somente para os modelos da coluna 2. Por exemplo, um aumento do preço por metro quadrado de 10% gera uma diminuição da demanda da ordem de 0,59% no modelo 2 avaliado no percentil P75 (área destacada em azul), indicando

uma demanda inelástica. O modelo 6 avaliado no percentil P95 gera uma diminuição da demanda da ordem de 0,0035% (área destacada em azul).

A elasticidade renda está um pouco baixo do encontrado dentro da OUC-AB, mas continua mais alta nestes modelos com correlação espacial. Um aumento de renda 1% gera um aumento da demanda da ordem de 2,5% no modelo 2 (área destacada em amarelo), indicando uma demanda elástica com relação a renda em São Paulo também fora da OUC-AB.

## 7. PROJEÇÕES DE DEMANDA POR CEPAC RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL<sup>17</sup>

### 7.1 RESIDENCIAL

Usando os modelos econométricos acima, existem duas fontes principais de impacto na demanda de área útil (m<sup>2</sup>) residencial vertical:

- ✓ variações no preço área útil (R\$/m<sup>2</sup>) ; e
- ✓ variações na renda na região metropolitana de São Paulo de acordo com o IBGE.

As variações de preço podem ser inferidas com base nos modelos espaciais hedônicos estimados acima. Obtemos dentro da OUC-AB os seguintes valores para variação de preços:

Período	Inflação Hedônica
1996-2013	0.084522
2011-2013	0.110452
	Inflação Hedônica Espacial
2007-2014	0.0834
2011-2014	0.0488

**Tabela 7.1.1: Inflação anual estimada de Preços de lançamentos verticais residenciais**

Para a variação da renda na região metropolitana de São Paulo, temos:

<sup>17</sup> A função demanda está ancorada nos fundamentos microeconômicos. No caso de moradia, a demanda depende principalmente dos seus preços e renda do comprador. Adicionalmente, os dados citados acima nos permitem inclusão de uma série de controles estatísticos que fazem com que as estimações das elasticidades de preço e renda sejam estatisticamente coerentes e robustas. O banco de dados de outorgas fornecido pela SP-Urbanismo não apresenta o detalhe, riqueza de características e o número de observações suficientes para uma análise estatística coerente e robusta.. Adicionalmente, outorga se trata de um instrumento distinto em relação ao CEPAC, ver Gairisa e Monetti (2007).

	Renda Região Metropolitana de São Paulo IBGE
Taxas anuais	Período: 2002-2014
Crescimento médio	0.007829
Desvio Padrão	0.059583
Media + desvio Padrão	0.067412
Media – desvio Padrão	-0.05175

**Tabela 7.1.2: Crescimento da Renda SP**

A partir destas duas fontes de variação podemos estimar o impacto na demanda por área útil (m<sup>2</sup>) residencial vertical via as funções estimadas acima para a OUC-AB. As elasticidades preço e renda obtidas acima estão resumidas das na tabela abaixo.

	<b>Modelos Hedônicos</b>
<b>Elasticidade Preço</b>	<b>-0.15</b>
<b>Elasticidade Preço</b>	<b>-0.19</b>
<b>Elasticidade Renda</b>	<b>Nao significativa</b>
	<b>Modelos Espaciais</b>
	<b>Modelo m6, Percentil 90</b>
<b>Elasticidade Preço</b>	<b>-0.00012104</b>
	<b>Modelo m6, Percentil 95</b>
<b>Elasticidade Preço</b>	<b>-0.00035174</b>
	<b>Modelo m4, Percentil 90</b>
<b>Elasticidade Renda</b>	<b>4.31</b>
	<b>Modelo m4, Percentil 95</b>
<b>Elasticidade Renda</b>	<b>3.8</b>

**Tabela 7.1.3: Elasticidades Preço e Renda por Demanda de Moradia**

Portanto, o impacto na demanda por área útil por metro quadrado pode ser deduzida de acordo com as tabela abaixo. Primeiramente, o efeito preço tem magnitude pequena devido à baixa elasticidade preço, principalmente no caso de modelos espaciais hedônicos, onde a variação da demanda é pouco sensível.

**Tabela 7.1.4: Efeito da variação do Preço na demanda por área útil (m<sup>2</sup>)**

	<b>Modelos Hedônicos</b>	<b>Período</b>	<b>Inflação Hedônico</b>	<b>Impacto na demanda por área útil por metro quadrado</b>
<b>Elasticidade Preço</b>	<b>-0.15</b>	<b>1996-2013</b>	<b>0.084522</b>	<b>-1.267830%</b>
		<b>2011-2013</b>	<b>0.110452</b>	<b>-1.656780%</b>
	<b>Modelos Hedônicos</b>		<b>Inflação Hedônico Espacial</b>	
<b>Elasticidade Preço</b>	<b>-0.15</b>	<b>2007-2014</b>	<b>0.0834</b>	<b>-1.251000%</b>
		<b>2011-2014</b>	<b>0.0488</b>	<b>-0.732000%</b>
	<b>Modelos Hedônicos</b>	<b>Período</b>	<b>Inflação Hedônico</b>	<b>Impacto na demanda por área útil por metro quadrado</b>
<b>Elasticidade Preço</b>	<b>-0.19</b>	<b>1996-2013</b>	<b>0.084522</b>	<b>-1.605918%</b>
		<b>2011-2013</b>	<b>0.110452</b>	<b>-2.098588%</b>
	<b>Modelos Hedônicos</b>		<b>Inflação Hedônico Espacial</b>	
<b>Elasticidade Preço</b>	<b>-0.19</b>	<b>2007-2014</b>	<b>0.0834</b>	<b>-1.584600%</b>
		<b>2011-2014</b>	<b>0.0488</b>	<b>-0.927200%</b>
	<b>Modelos Espaciais</b>			
	<b>Modelo m6, Percentil 90</b>	<b>Período</b>	<b>Inflação Hedônico</b>	
<b>Elasticidade Preço</b>	<b>-0.00012</b>	<b>1996-2013</b>	<b>0.084522</b>	<b>-0.001023%</b>
		<b>2011-2013</b>	<b>0.110452</b>	<b>-0.001337%</b>
	<b>Modelo m6, Percentil 90</b>		<b>Inflação Hedônico Espacial</b>	
<b>Elasticidade Preço</b>	<b>-0.00012</b>	<b>2007-2014</b>	<b>0.0834</b>	<b>-0.001009%</b>

	Modelos Hedônicos	Período	Inflação Hedônico	Impacto na demanda por área útil por metro quadrado
		2011-2014	0.0488	-0.000591%
	Modelo m6, Percentil 95	Período	Inflação Hedônico	
Elasticidade Preço	-0.00035	1996-2013	0.084522	-0.002973%
		2011-2013	0.110452	-0.003885%
	Modelo m6, Percentil 95		Inflação Hedônico Espacial	
Elasticidade Preço	-0.00035	2007-2014	0.0834	-0.002934%
		2011-2014	0.0488	-0.001716%

**Efeito de variação da renda na demanda por área útil (m2)**

		Taxas anuais	Período:	
	Modelo m4, Percentil 90		2002-2014	Impacto na demanda por área útil por metro quadrado
Elasticidade Renda	4.31	Crescimento medio	0.007829	3.3743%
		Media + desvio Padrão	0.067412	29.0546%
		Media – desvio Padrão	-0.05175	-22.3043%
	Modelo m4, Percentil 95			
Elasticidade Renda	3.8	Crescimento medio	0.007829	2.9750%
		Media + desvio Padrão	0.067412	25.6166%
		Media – desvio Padrão	-0.05175	-19.6650%

Tabela 7.1.5: Efeito de variação da renda na demanda por área útil (m2)

A partir das tabelas 8.4 e 8.5, a faixa do efeito preço – demanda por moradia varia entre -2.09% e -0.00059% com uma média de -1,049. Por outro lado, o efeito renda é muito mais importante. Este varia na faixa entre -22.30% e 29.05% com uma média de 3,37%.

O fator de conversão de por área útil (m<sup>2</sup>) e CEPAC está exposto na tabela abaixo. Calculamos uma média ponderada do fator de conversão de cada setor aonde os pesos de ponderação são as áreas de cada setor sobre a área total residencial.

Fator de Conversão ACA por CEPAC

Setores OUC-AB	Fator de conversão de CEPAC: 1 CEPAC equivale a ... m <sup>2</sup> de ACA (área adicional de construção)	Área	Área	Pesos
		Residencial m <sup>2</sup>	residencial (% total)	
setor A	1	90000	0.066667	0.066667
setor B	1	300000	0.222222	0.222222
setor C	0.5	20000	0.014815	0.007407
setor D	NÃO SE APLICA			
setor E	1	270000	0.2	0.2
setor F	1	260000	0.192593	0.192593
setor G	1	175000	0.12963	0.12963
setor H	0.5	165000	0.122222	0.061111
setor I	0.2	70000	0.051852	0.01037
		Oferta Residencial m <sup>2</sup> 1350000	Fator de conversão Média Ponderada	0.89
Oferta Residencial m <sup>2</sup>	1350000			1350000
Oferta de CEPAC = Residencial m <sup>2</sup> media				1516854

Tabela 7.1.6: Fator de Conversão ACA por Cepac

Fonte: Relatório II

Dado que o fator de conversão médio ponderado é de 0,89, obtemos cenários demanda por Cepac abaixo usando, a partir das tabelas 8.4-8.5 a faixa do efeito preço entre -2.098588% e -0.000591% com uma média de -1,0495895 e o efeito renda entre -22.3043% e 29.0546% com uma média de 3,3743%.

### Demanda por CEPAC: OUC-AB

Cenários	Efeito de Aumento de Preço na demanda por ACA	Fator de Conversão CEPAC: ACA	Efeito Preço no CEPAC	Efeito Renda	Fator de Conversão CEPAC: ACA	Efeito Renda no CEPAC	Efeito Líquido no CEPAC = Efeito Preço + Efeito Renda no CEPAC
Otimista	0.00%	0.8900	0.00%	29.05%	0.8571	24.90%	24.90%
Pessimista	-2.10%	0.8900	-1.87%	-22.30%	0.8571	-19.12%	-20.99%
Esperado	-1.05%	0.8900	-0.93%	3.37%	0.8571	2.89%	1.96%

**Tabela 7.17: Demanda por Cepac: OUC-AB**

No cenário otimista, a demanda por Cepac aumentaria 24,9% ao ano em função de aumentos de preços e renda. No cenário pessimista, teríamos um declínio na demanda por Cepac de cerca de 20,99% ao ano. No cenário esperado, a demanda por Cepac cresceria 1,96% ao ano.

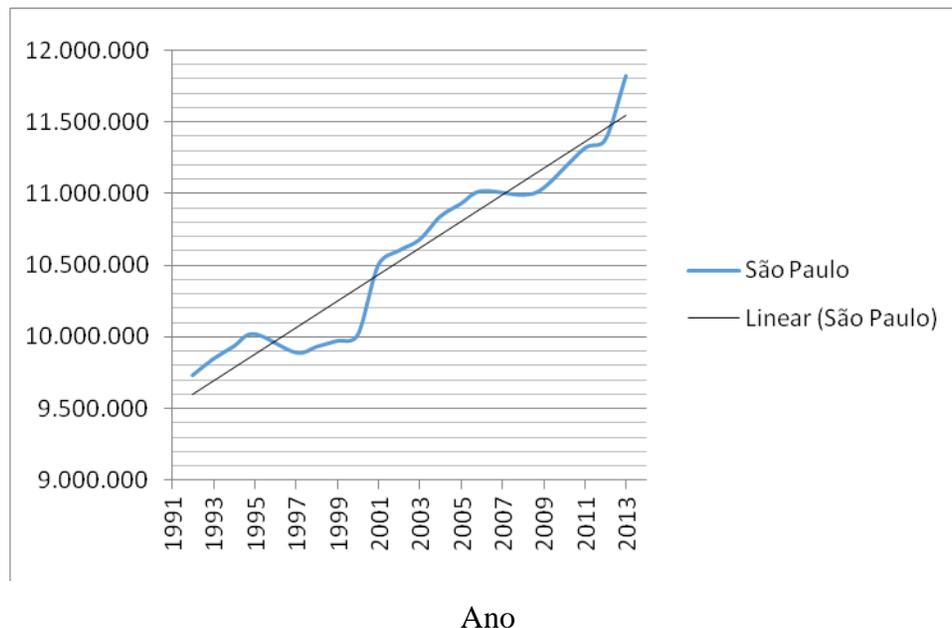
Similarmente, em termos de ACA (m<sup>2</sup> de área útil), obtemos um efeito líquido de acordo com a tabela abaixo.

	Efeito Preço	Efeito Renda	Efeito Líquido = Efeito Preço + Efeito Renda
Otimista	0.00%	29.05%	29.05%
Pessimista	-2.10%	-22.30%	-24.40%
Médio	-1.05%	3.37%	2.32%

**Tabela 7.1.8: Efeito Preço e Renda na Demanda por ACA: OUC-AB.**

De acordo com o Ipea, a população no município de São Paulo cresceu a uma taxa média de 0,87% entre 1992 e 2013.<sup>18</sup> A figura abaixo mostra a evolução da população no município.

**Crescimento da População no Município de São Paulo**



**Figura 7.1.8 Crescimento da População no Município de São Paulo**

Fonte: Ipeadata

Adicionando, o crescimento médio anual da população, temos cenários para metros quadrados de área útil da seguinte ordem.

<sup>18</sup> A população cresceu mais nas periferias da cidade.

	<b>Efeito Preço</b>	<b>Efeito Renda</b>	<b>Efeito Líquido= Efeito Preço + Efeito Renda</b>	<b>Efeito População</b>	<b>Efeito Total</b>
<b>Otimista</b>	<b>0.00%</b>	<b>29.05%</b>	<b>29.05%</b>	<b>0,87%</b>	<b>29,92%</b>
<b>Pessimista</b>	<b>-2.10%</b>	<b>-22.30%</b>	<b>-24.40%</b>	<b>0,87%</b>	<b>-23.53%</b>
<b>Médio</b>	<b>-1.05%</b>	<b>3.37%</b>	<b>2.32%</b>	<b>0,87%</b>	<b>3,19%</b>

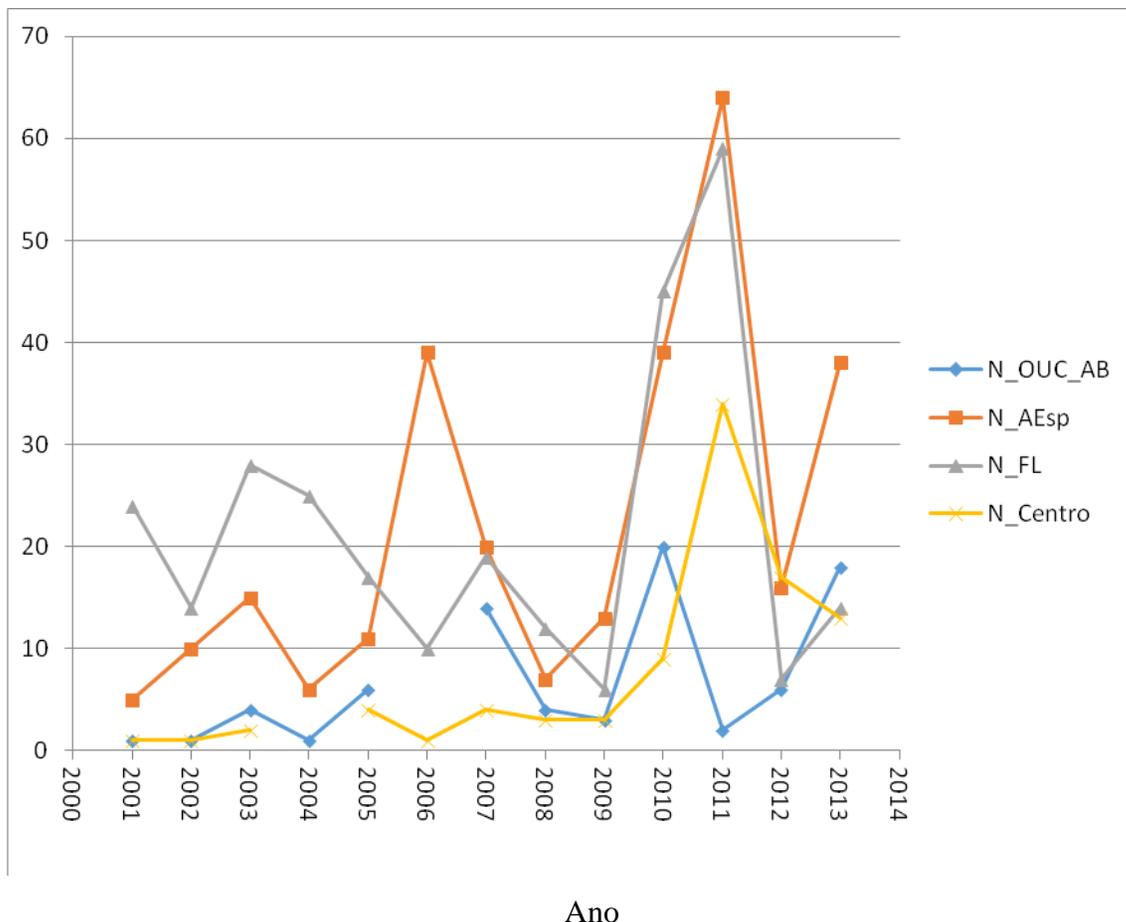
**Tabela 7.1.9: Efeito Preço, Renda e Crescimento Populacional na Demanda por ACA: OUC-AB.**

Em termos de lançamentos, notamos que a proporção média não condicional da cidade de São Paulo que vai para as zonas de valor da OUC-AB e áreas lindeiras está em torno de 7%. Usando dados alternativos do Embraesp com preços de mercado, a proporção média não condicional de lançamentos para as zonas de valor da OUC-AB está em torno de 8,8%.

### **Tendências nas Operações Urbanas de São Paulo**

Os dados da Embraesp (atualizado com preços de mercado) acima mostram padrões de unidades, área útil por metro quadrado e preço por metro quadrado nas localidades classificadas como sendo das recentes operações urbanas na cidade de São Paulo. A figura abaixo mostra a evolução do número de unidades residenciais verticais nas áreas das operações urbanas OUC-AB, OUC-Agua Espraiada, OUC-Faria Lima e no Centro nos anos 2001-2013.

**Evolução das Unidades Residenciais Verticais: OUC-AB, Água Espraiada, Faria Lima e Centro**

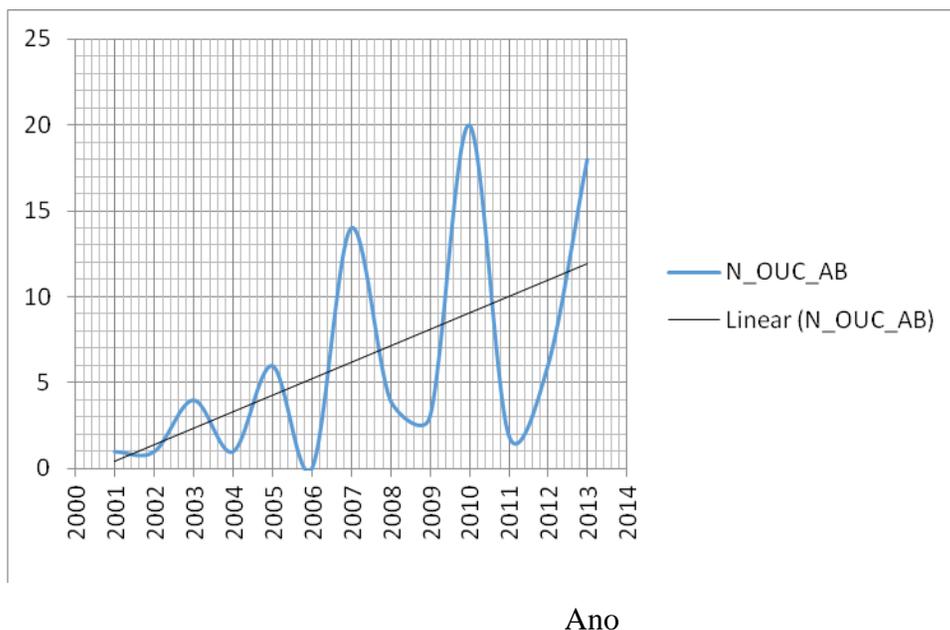


**Figura 7.1.2: Evolução das Unidades Residenciais Verticais nas Áreas das Operações Urbanas: OUC-AB, Água Espraiada, Faria Lima e Centro. 2001-2013**

Fonte de dados: Embraesp com preços de mercado

Claramente, as operações urbanas Água Espraiada e Faria Lima tiveram maiores unidades residenciais verticais. Por outro lado, a evolução na OUC-AB mostra um crescimento positivo ao longo do tempo, e um forte padrão cíclico de boom e crise.

### Tendência Linear das Unidades Residenciais Verticais na OUC-AB



**Figura 7.1.3: Tendência Linear das Unidades Residenciais Verticais na OUC-AB**

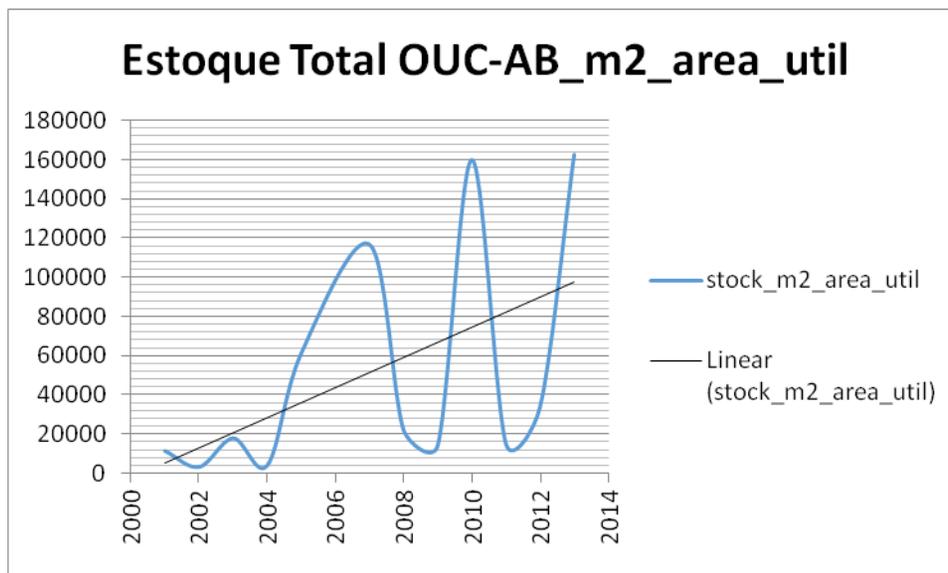
A taxa média de crescimento de unidades lançadas na OUC-AB de acordo com a figura acima está na ordem de 17,2% ao ano. Em 2013, tivemos 18 unidades residências verticais lançadas na OUC-AB, enquanto que a tendência linear média estimaria em 12 unidades.

#### Estoques

A seguir, para cada ano, multiplicamos a mediana da área útil em m<sup>2</sup> de cada observação de um prédio residencial vertical pela mediana do total de unidades dos prédios residenciais verticais, obtemos uma medida da mediana do total de metros quadrados de área útil na estrutura vertical residencial, ou

- total de metros quadrados de área útil na estrutura = área útil por metro quadrado de cada unidade da estrutura × total de unidades da mesma estrutura

Em seguida, multiplicamos o valor acima pelo número total de estruturas do ano e obtemos o total de metros quadrados na OUC-AB por ano de acordo com a mediana. A figura abaixo mostra a medida total e a tendência linear.



**Figura 7.1.4: Estoque total OUC-AB**

No ano de 2013, observamos um estoque total de 162.799,2 m<sup>2</sup> de área útil. Por outro lado, se usássemos a projeção linear teríamos 97.544,47 m<sup>2</sup> de área útil. No ano de 2013, houve um boom na região da OUC-AB. A taxa de crescimento anual média na figura acima é de 19,2% ao ano. Acima, notamos que o crescimento da mediana das unidades residências verticais esta em torno de 17,2%. Portanto, o crescimento médio anual total se mostra maior que o crescimento anual das unidades indicando que as unidades cresceram em termos de quantidade e de tamanho também na OUC- AB.

### **O Impacto Potencial na OUC-AB**

Usando a amostra inteira para a cidade de São Paulo, estimamos uma regressão espacial incluindo variáveis indicadores da operações urbanas atuais na cidade de São Paulo. As variáveis indicadores de operações urbana atuais são as seguintes: Água Branca, Água Espreada, Centro, Faria Lima, Água Espreada.

A tabela seguinte apresenta a regressão com controles:

### Função demanda - Regressões espaciais hedônicas dentro da OUC-AB

- Spatial autoregressive model (GS2SLS estimates)		Number of obs = 1268				
	lreatilm2	Coef.	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]
lreatilm2						
lpreomreaútilr2		5.425623	1.278644	4.24	0.000	2.919528 7.931719
lpreomreaútilr2_2		-.2744031	.0761595	-3.60	0.000	-.4236729 -.1251333
lrmrt_sp		-.7437526	.8360644	-0.89	0.374	-2.382409 .8949035
cred_pib_t_1		-5.227153	.6345016	-8.24	0.000	-6.470754 -3.983553
ch_cred_pib_t_1		-1.54007	1.75215	-0.88	0.379	-4.974221 1.894081
total de unidades		-.0012603	.0002139	-5.89	0.000	-.0016794 -.0008411
lrenda_media_familiar		-.0013911	.0326325	-0.04	0.966	-.0653496 .0625673
lmetrestaodistancia		-.0031238	.0098681	-0.32	0.752	-.022465 .0162173
populao1_2		1.99e-09	9.06e-09	0.22	0.826	-1.58e-08 1.98e-08
áreaverdeparquesepraa		.0000851	.0001523	0.56	0.576	-.0002134 .0003836
precariedadepordistrito		.5216517	.1275397	4.09	0.000	.2716785 .771625
verticalizaopordistrito		.0274247	.0177107	1.55	0.122	-.0072876 .062137
opurbat2		.2623513	.1440517	1.82	0.069	-.019985 .5446875
opurbat3		.049876	.1267526	0.39	0.694	-.1985545 .2983065
opurbat4		-.2966778	.1043628	-2.84	0.004	-.5012252 -.0921305
opurbat5		-.6336393	.0910224	-6.96	0.000	-.8120399 -.4552386
opurbat6		.0755207	.1345461	0.56	0.575	-.1881848 .3392263
opurbat7		.1074913	.1264297	0.85	0.395	-.1403064 .3552891
y4		-.169987	.0409028	-4.16	0.000	-.2501551 -.089819
y5		-.2568088	.0405031	-6.34	0.000	-.3361935 -.1774242
_cons		-13.91409	7.976835	-1.74	0.081	-29.5484 1.720221
lambda						
_cons		.7853036	1.372172	0.57	0.567	-1.904104 3.474712
rho						
_cons		37.09958	8.41979	4.41	0.000	20.59709 53.60206

a mudança percentual na variável dependente por mudança na variável dummy opurbat2 e 28.656%

**Tabela 7.1.10: Função demanda - Regressões espaciais hedônicas dentro da OUC-AB**

O efeito condicional da variável referente a OUC-AB (opurbat2) na demanda por área útil por metro quadrado (destacado em cinza) indica um impacto positivo de 28,656% (após o ajuste para logaritmos).

Portanto, dado um estoque total de 162.799,2 metros quadrados na OUC-AB no ano de 2013, aplicando um impacto inicial de 28,656% no estoque total, temos uma projeção de consumo de ACA na OUC-AB e os anos para se exaurir o estoque potencial total de

1.350.000 (m<sup>2</sup>) de área útil residencial vertical na OUC-AB em função do potencial crescimento da demanda por ACA na tabela abaixo.

O crescimento anual total de acordo com as elasticidades acima da tabela 8.9 tem uma média de 3,19% e um teto otimista de 29,92%.

Interpolando percentis entre estes valores obtemos projeções para os anos projetados para se exaurir o estoque potencial de ACA na OUC-AB.

<b>Crescimento da demanda por ACA</b>	<b>Distribuição Percentil do Crescimento</b>	<b>Anos para se Exaurir o Estoque Total de ACA de 1.350.000 m<sup>2</sup></b>
<b>29,92%</b>	<b>100%</b>	<b>8 - 9</b>
<b>16,56%</b>	<b>75%</b>	<b>13 - 14</b>
<b>13,21%</b>	<b>69%</b>	<b>16 - 17</b>
<b>9,87%</b>	<b>63%</b>	<b>20 - 21</b>
<b>6,53%</b>	<b>56%</b>	<b>30 - 31</b>
<b>3,19%</b>	<b>50%</b>	<b>60 - 61</b>

**Tabela 7.1.11: Crescimento Alternativo de Demandas por ACA, Consumo de ACA e Anos para se Exaurir o Estoque Potencial de ACA**

No cenário do percentil mediano de crescimento de demanda de 3,19%, a OUC-AB se exaure em 60-61 anos (incluindo o ano de 2014). No cenário de alto de crescimento de 29,92% a OUC-AB se esgota entre 8 e 9 anos (incluindo 2014), enquanto que nos cenários intermediários, temos entre 13 e 31 anos (incluindo 2014). Em particular, um crescimento médio de 6,53% na demanda teremos um tempo de 30-31 anos para se exaurir o estoque de ACA da OUC-AB.

Alternativamente, dadas as elasticidades estimadas, no caso da elasticidade preço ao redor de -0,15, e se o preço por metro quadrado apresentar um desconto de 15,25%, a taxa de crescimento médio fica em torno de 6,53% ao ano implicando um período de 30-31 anos para exaurir o estoque total de ACA da OUC-AB. Notamos que estas estimativas incluem

um impacto inicial para OUC-AB de 28,656%, obtido pela regressão da tabela 8.10 acima. Este impacto está bastante acima da média observada pelas figuras 7.4.1 e 7.4.2 acima, pois este cenário potencialmente inclui os potenciais investimentos de infraestrutura na nova OUC-AB.

<b>Crescimento da demanda por ACA</b>	<b>29,92%</b>	<b>16,56%</b>	<b>13,21%</b>	<b>9,87%</b>	<b>6,53%</b>	<b>3,19%</b>
<b>Distribuição Percentil do Crescimento</b>	<b>100%</b>	<b>75%</b>	<b>69%</b>	<b>63%</b>	<b>56%</b>	<b>50%</b>
<b>Anos para se Exaurir Estoque de CEPAC</b>	<b>8 – 9</b>	<b>13 – 14</b>	<b>16 – 17</b>	<b>20 - 21</b>	<b>30 – 31</b>	<b>60 - 61</b>
<b>1 CEPAC em \$</b>	<b>Receita de Venda (Valor Presente)</b>					
<b>\$1.400</b>	<b>\$1.460.349.966</b>	<b>\$1.189.587.961</b>	<b>\$1.072.358.639</b>	<b>\$917.948.709</b>	<b>\$716.374.993</b>	<b>\$484.057.281</b>
<b>\$1.750</b>	<b>\$1.825.437.458</b>	<b>\$1.486.984.951</b>	<b>\$1.340.448.298</b>	<b>\$1.147.435.886</b>	<b>\$895.468.741</b>	<b>\$605.071.601</b>
<b>\$2.100</b>	<b>\$2.190.524.949</b>	<b>\$1.784.381.941</b>	<b>\$1.608.537.958</b>	<b>\$1.376.923.063</b>	<b>\$1.074.562.490</b>	<b>\$726.085.922</b>
<b>\$2.450</b>	<b>\$2.555.612.441</b>	<b>\$2.081.778.932</b>	<b>\$1.876.627.618</b>	<b>\$1.606.410.241</b>	<b>\$1.253.656.238</b>	<b>\$847.100.242</b>
<b>\$2.800</b>	<b>\$2.920.699.932</b>	<b>\$2.379.175.922</b>	<b>\$2.144.717.277</b>	<b>\$1.835.897.418</b>	<b>\$1.432.749.986</b>	<b>\$968.114.562</b>
<b>\$3.500</b>	<b>\$3.650.874.916</b>	<b>\$2.973.969.902</b>	<b>\$2.680.896.597</b>	<b>\$2.294.871.772</b>	<b>\$1.790.937.483</b>	<b>\$1.210.143.203</b>
<b>\$5.600</b>	<b>\$5.841.399.865</b>	<b>\$4.758.351.844</b>	<b>\$4.289.434.555</b>	<b>\$3.671.794.836</b>	<b>\$2.865.499.973</b>	<b>\$1.936.229.125</b>
<b>Fator de conversão Médio</b>	<b>0,89</b>					
<b>WACC real</b>	<b>9,82%</b>					
<b>Inflação</b>	<b>4,50%</b>					
<b>WACC Nominal</b>	<b>14,32%</b>					

**Tabela 7.1.12: Receita de venda de Cepac - Residencial**

## 7.2 ESTIMAÇÃO DA FUNÇÃO DEMANDA NÃO RESIDENCIAL (COMERCIAL). DENTRO DA OUC-AB E LINDARES.

Dados Embraesp (atualizado com preços de mercado) 2007-2014

O modelo econométrico:

$$\begin{aligned} \log \text{Area Util m2}_{i,t} &= \beta_0 + \beta_1 \log \text{preco\_area\_util\_m2} + \beta_2 (\log \text{preco\_area\_util\_m2})^2 \\ &+ \beta_3 \log \text{renda} + \beta_4 \text{ch\_credito\_pib} + \beta_5 \text{ch\_credito\_pib\_t\_1} \\ &+ \beta_6 \text{populacao} + \beta_7 \text{populacao}^2 + \epsilon_{i,t} \end{aligned}$$

com

Variável dependente: log área útil m2

Variável independente: log preço por metro quadrado de área útil

Controles:

- Rendimento médio real do trabalho principal (**lrmrt\_sp**), habitualmente recebido por mês, pelas pessoas de 10 anos ou mais de idade, ocupadas no trabalho principal da semana de referência, por regiões metropolitanas, segundo os meses da pesquisa - mar.2002-fev.2014 (IBGE)
- razão credito sobre PIB no Brasil (Fonte: Banco Central do Brasil) potencialmente defasados
- população da cidade de São Paulo (IBGE) com termo ao quadrado para capturar efeitos não lineares
- efeitos não lineares do log preço por metro quadrado de área útil.

Neste caso, o coeficiente  $\beta_3$  será usado para se obter a elasticidade renda da demanda por área útil, uma medida de quanto muda a demanda por área útil dado um percentual de mudança na renda. Os coeficientes  $\beta_1, \beta_2$  são usados para se obter a elasticidade preço da demanda por área útil, uma medida de quanto muda a demanda por área útil dado um percentual de mudança no preço.

Os resultados são para os imóveis não residenciais comerciais dentro da OUC-AB: 5 modelos estimados. Os modelos estimados via OLS estão na tabela abaixo.<sup>19</sup>

**Tabela 7.2.1: Função demanda de imóveis não residenciais (comerciais) dentro da OUC-AB:**

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	lreatilm2	lreatilm2	lreatilm2	lreatilm2	lreatilm2
lpreomrea~r2	-0.0405	-0.151	-0.333*	-0.362*	-2.266
lrmrt_sp		0.284	-0.724	-0.761	-0.666
ch_cred_pib			17.07***	17.37***	17.05***
ch_cred_pi~1			-12.65**	-12.82**	-12.93**
populaol				0.0000914	0.0000891
populaol_2				-3.38e-08	-3.31e-08
lpreomrea~_2					0.105
_cons	4.055***	2.914	12.24	12.74	20.65
N	103	99	95	95	95
adj. R-sq	-0.004	0.015	0.310	0.300	0.296
AIC	-10.86	-10.70	-41.81	-38.58	-37.03

\* p<0.05, \*\* p<0.01, \*\*\* p<0.001

**Tabela 7.2.1: Função demanda de imóveis não residenciais (comerciais) dentro da OUC-AB**

Notamos que pelo critério de R2 ajustado e pelo critério Akaike, o modelo da coluna (3) apresenta o melhor fit. Neste caso, obtemos a elasticidade preço da demanda simplesmente como:

$$\text{elasticidade preço} = \beta_1$$

e, notamos também que no caso de imóveis não residenciais, a taxa de crescimento da razão crédito PIB tem valores bastante significativos. Os coeficientes  $\beta_4, \beta_5$  são usados para se o efeito na demanda por área útil dada uma mudança na taxa de crescimento da razão crédito PIB no Brasil.

Ainda, no caso dos imóveis comerciais, a elasticidade renda não apresenta significância estatística, portanto não consideramos seu efeito.

<sup>19</sup> O tamanho da amostra é pequeno e não comporta a estimação via métodos espaciais.

Os valores obtidos da elasticidade preço e o efeito crédito PIB estão sumarizados na tabela abaixo.

Modelo	Elasticidade Preço	cresc_cred_PIB	cresc_cred_PIB_t_1
m3	-0,333	17,07	-12,65

**Tabela 7.2.2 : Elasticidades Preço e Efeito Crédito PIB dentro da OUC-AB**

Portanto, a elasticidade preço dentro da OUC-AB para imóveis não residenciais tem valor negativo, se mostra inelástica, com um valor de -0,333 indicando um aumento do preço por metro quadrado de 10% gera uma diminuição da demanda da ordem de 3,33% no modelo 3.

Por outro lado, o efeito da taxa de crescimento crédito PIB ocorre em dois períodos. Um aumento de um desvio padrão na taxa de crescimento do credito PIB no mês corrente aumenta a demanda corrente por área útil comercial em 13,2558792% enquanto que um aumento de um desvio padrão no mês anterior tem um impacto negativo na demanda corrente de -9,82652%, e o efeito líquido na demanda corrente obtido esta na ordem de 3,4293592%, portanto positivo e da mesma ordem de magnitude do efeito preço.

### **7.3 PROJEÇÕES DE DEMANDA POR CEPAC NAO RESIDENCIAL**

Usando os modelos econométricos acima, existem duas fontes principais de impacto na demanda de área útil (m2) não residencial comercial:

- ✓ variações no preço área útil (R\$/m2) ; e
- ✓ variações na taxa de crescimento credito PIB.

As variações de preço podem ser inferidas com base nos modelos hedônicos estimados acima. Obtemos dentro da OUC-AB os seguintes valores para variação de preços:

Período	Inflação Hedônica
2011-2013	0,0706215

**Tabela 7.3.1: Inflação anual estimada de Preços de lançamentos não residenciais**

Os dados do Banco Central do Brasil apresentam valores mensais da taxa de crescimento da razão crédito PIB para o Brasil no período Março 2007 ate Fevereiro 2014:

	cresc_cred_PIB	cresc_cred_PIC_t_1
Media	0.00699	0.007082
Desvio Padrao	0.007766	0.007768
Max	0.026594	0.026594
Min	-0.011	-0.011

**Tabela 7.3.2: Razão Crédito PIB Brasil Março 2007-Fevereiro 2014**

A partir destas duas fontes de variação podemos estimar o impacto na demanda por área útil (m<sup>2</sup>) não residencial comercial via as funções estimadas acima para a OUC-AB.

Portanto, o impacto na demanda por área útil por metro quadrado pode ser deduzida de acordo com as tabela abaixo.

Primeiramente, o efeito preço tem magnitude pequena devido a baixa elasticidade preço, principalmente no caso de modelos espaciais hedônicos, onde a variação da demanda é pouco sensível.

	<b>Modelos Hedônicos</b>	<b>Período</b>	<b>Inflação Hedônica</b>	<b>Impacto na demanda por área útil por metro quadrado</b>
<b>Elasticidade Preço</b>	<b>-0,333</b>	<b>2011- 2013</b>	<b>0,0706215</b>	<b>-2.351696%</b>

**Tabela 7.3.4 : Efeito da variação do Preço na demanda por área útil (m<sup>2</sup>) não residencial**

<b>Efeito Crédito PIB</b>			<b>Período:</b>	
<b>Modelo Hedônico m3</b>			<b>Marco 2007- Fevereiro 2014</b>	<b>Impacto na demanda por área útil por metro quadrado não residencial</b>
	<b>Taxa de Crescimento Crédito PIB</b>			
<b>17,07</b>	<b>Mudança corrente</b>	<b>+ um desvio Padrão</b>	<b>0.0077656</b>	<b>13.2559%</b>
<b>-12,65</b>	<b>Mudança mes anterior</b>	<b>+ um desvio Padrão</b>	<b>0.007768</b>	<b>-9,82652%</b>
<b>Efeito Líquido</b>				<b>3.4294%</b>
<b>17,07</b>	<b>Mudança corrente</b>	<b>+ um percentil 25</b>	<b>0.0013153</b>	<b>2.2452%</b>
<b>-12,65</b>	<b>Mudança mes anterior</b>	<b>+ um percentil 25</b>	<b>0.0014731</b>	<b>-1.8635%</b>
<b>Efeito Líquido</b>				<b>0.3817%</b>

**Tabela 7.3.5: Efeito de variação da taxa de crescimento Crédito PIB na demanda por área útil (m2) não residencial**

A partir das tabelas acima temos, efeito preço -2,235170%. Por outro lado, o efeito crédito PIB esta entre 3,4294%, e 0,3817%. O fator de conversão de por área útil (m2) e CEPAC está exposto na tabela abaixo.

<b>OUC-AB</b>	<b>1 CEPAC equivale a ... m<sup>2</sup> de ACA (área adicional de construção)</b>	<b>Área Não Residencial</b>	<b>Área Não Residencial (% total)</b>	<b>Pesos</b>
<b>setor A</b>	<b>1</b>	<b>55000</b>	<b>0.11</b>	<b>0.11</b>
<b>setor B</b>	<b>1</b>	<b>110000</b>	<b>0.22</b>	<b>0.22</b>
<b>setor C</b>	<b>0.5</b>	<b>0</b>		
<b>setor D</b>				
<b>setor E</b>	<b>1</b>	<b>130000</b>	<b>0.26</b>	<b>0.26</b>
<b>setor F</b>	<b>1</b>	<b>70000</b>	<b>0.14</b>	<b>0.14</b>
<b>setor G</b>	<b>1</b>	<b>50000</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>
<b>setor H</b>	<b>0.5</b>	<b>85000</b>	<b>0.17</b>	<b>0.085</b>
<b>setor I</b>	<b>0.2</b>	<b>0</b>		
		<b>500000</b>	<b>Fator de conversão Média Ponderada</b>	<b>0.915</b>
<b>Oferta Não Residencial m<sup>2</sup></b>	<b>500000</b>			<b>500000</b>
<b>Oferta de CEPAC = Não Residencial m<sup>2</sup>media</b>				<b>546448</b>

**Tabela 7.3.6: Fator de Conversão ACA por CEPAC – Não Residencial**

Fonte: Relatório II

Dado que o fator de conversão médio é de 0,915, obtemos cenários de demanda por CEPAC abaixo usando o efeito preço de -2.351696% e o efeito crédito PIB otimista de um desvio padrão, pessimista sendo o status quo sem mudança e esperado de uma mudança

para o percentil 25 da distribuição do crédito PIB entre 2007 e 2014. Os cenários estão na tabela abaixo.

Cenários	Efeito de Aumento de Preço na demanda por ACA	Fator de Conversão CEPAC: ACA	Efeito Preço no CEPAC	Efeito Crédito PIB Líquido	Fator de Conversão CEPAC: ACA	Efeito Crédito PIB no CEPAC	Efeito Total no CEPAC = Efeito Preço + Efeito Crédito PIB no CEPAC
Otimista	-2.3517%	91.50%	-2.15%	3.43%	91.50%	3.14%	0.99%
Pessimista	-2.3517%	91.50%	-2.15%	0.00%	91.50%	0.00%	-2.15%
Médio	-2.3517%	91.50%	-2.15%	0.38%	91.50%	0.35%	-1.80%

**Tabela 7.3.7: Demanda por CEPAC não residencial: OUC-AB**

No cenário otimista, a demanda por CEPAC aumentaria 0,997% ao ano em função de aumentos de preços e crédito PIB.

No cenário pessimista, teríamos um declínio na demanda por CEPAC de cerca de -2,15% ao ano. No cenário médio, a demanda por CEPAC diminuiria -1,80% ao ano.

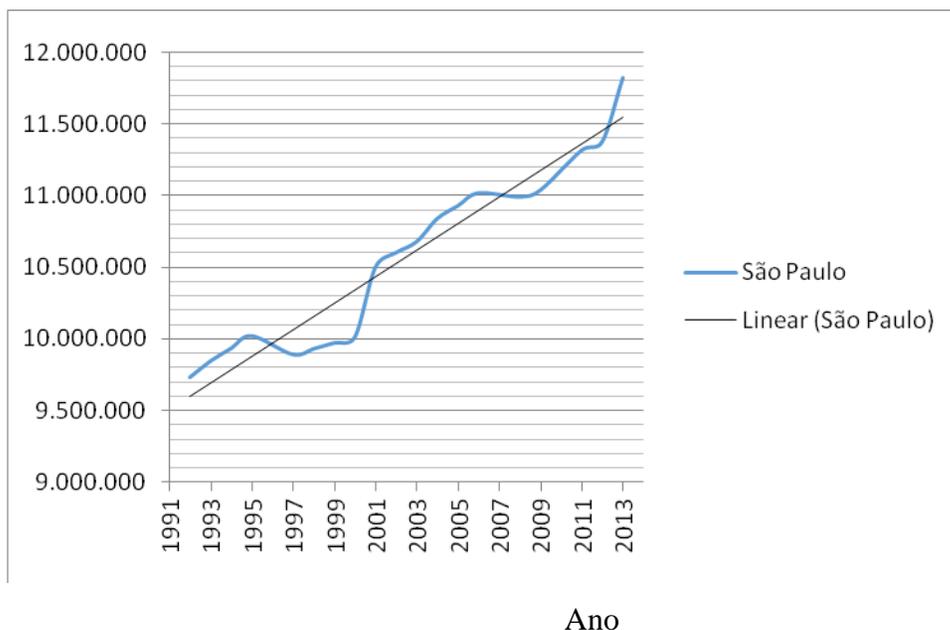
Similarmente, em termos de ACA (m<sup>2</sup> de área útil), obtemos um efeito líquido de acordo com a tabela abaixo.

	Efeito Preço	Efeito Crédito PIB	Efeito Líquido = Efeito Preço + Efeito Crédito PIB
Otimista	-2.3517%	3.4294%	1.0777%
Pessimista	-2.3517%	0.0000%	-2.3517%
Medio	-2.3517%	0.3817%	-1.9700%

**Tabela 7.3.8: Efeito Preço e Crédito PIB na Demanda por ACA não residencial: OUC-AB.**

De acordo com o IPEA, a população no município de São Paulo cresceu a uma taxa média de 0,87% entre 1992 e 2013.<sup>20</sup> A figura abaixo mostra a evolução da população no município.

### Crescimento da População



**Figura 7.3.1 Crescimento da População no Município de São Paulo**  
 Fonte: Ipeadata

Adicionando, o crescimento médio anual da população na tabela 8.8 acima, temos cenários para metros quadrados de área útil da seguinte ordem.

<sup>20</sup> A população cresceu mais nas periferias da cidade.

	Efeito Preço	Efeito Credito PIB	Efeito Liquido= Efeito Preço + Efeito Credito PIB	Efeito População	Efeito Total
<b>Otimista</b>	-2,3517%	3,4294%	1,0777%	0,8700%	1,9477%
<b>Pessimista</b>	-2,3517%	0,0000%	-2,3517%	0,8700%	-1,4817%
<b>Medio</b>	-2,3517%	0,3817%	-1,9700%	0,8700%	-1,1000%

**Tabela 7.3.9: Efeito Preço, Credito PIB e Crescimento Populacional na Demanda por ACA não residencial: OUC-AB.**

Em termos de lançamentos não residências, notamos que a proporção média não condicional da cidade de São Paulo que vai para as zonas de valor da OUC-AB e áreas lindeiras está em torno de 8,057%, usando dados alternativos do EMBRAESP com preços de mercado. De acordo com dados Secovi, a fatia comercial no total e da ordem de 10,97%.

### Estoques Não Residenciais

A seguir, obtemos nas tabelas abaixo a distribuição estatística da área útil por metro quadrado de cada unidade do imóvel não residencial e do total de unidades para os anos de 2012 e 2013.

### Distribuição estatística

2013		Área Útil (m <sup>2</sup> )			
Percentiles		Smallest			
1%	28.85	28.85			
5%	32.85	32.85			
10%	34.85	34.85	Obs		26
25%	34.85	34.85	Sum of Wgt.		26
50%	39.02		Mean		45.07385
		Largest	Std. Dev.		28.47602
75%	39.02	40.12			
90%	42.06	42.06	Variance		810.8837
95%	139.69	139.69	Skewness		3.119945

99%	142.92	142.92	Kurtosis	10.88187
<b>2012</b>				
Área Útil (m <sup>2</sup> )				
	<b>Percentiles</b>	<b>Smallest</b>		
1%	30.51	30.51		
5%	30.51	33.14		
10%	33.14	33.43	Obs	16
25%	33.66	33.43	Sum of Wgt.	16
50%	37.78		Mean	40.87625
		<b>Largest</b>	Std. Dev.	11.88493
75%	40.705	41.41		
90%	55.36	48.54	Variance	141.2515
95%	78.81	55.36	Skewness	2.252153
99%	78.81	78.81	Kurtosis	7.641907
<b>2013</b>				
Total de Unidades				
	<b>Percentiles</b>	<b>Smallest</b>		
1%	2	2		
5%	4	4		
10%	4	4	Obs	26
25%	42	14	Sum of Wgt.	26
50%	42		Mean	60.07692
		<b>Largest</b>	Std. Dev.	53.77429
75%	74	74		
90%	76	76	Variance	2891.674
95%	84	84	Skewness	3.183625
99%	294	294	Kurtosis	15.08287
<b>2012</b>				
Total de Unidades				
	<b>Percentiles</b>	<b>Smallest</b>		
1%	2	2		
5%	2	7		
10%	7	10	Obs	16
25%	15	12	Sum of Wgt.	16
50%	35.5		Mean	55.625
		<b>Largest</b>	Std. Dev.	102.8182
75%	47.5	50		
90%	56	50	Variance	10571.58
95%	436	56	Skewness	3.449408
99%	436	436	Kurtosis	13.33654

Tabela 7.3.10: Distribuição estatística

A partir dos dados acima, multiplicamos a mediana da área útil em m<sup>2</sup> de cada observação de um imóvel não residencial pela mediana do total de unidades dos imóveis não residenciais, obtemos uma medida da mediana do total de metros quadrados de área útil na estrutura não residencial, como a média de 2012-2013:

- total de metros quadrados de área útil na estrutura = área útil por metro quadrado de cada unidade da estrutura  $\times$  total de unidades da mesma estrutura =  
 $[(39.02 + 37.78) \div 2] \times [(42 + 35.5) \div 2] = 1488$

Em seguida, multiplicamos o valor acima pelo número total de estruturas médio de 2012 e 2013, ou 26 + 16 sobre 2, e obtemos o total de metros quadrados na OUC-AB por ano de acordo com a mediana:

$$1488 \times [(26 + 16) \div 2] = 31248$$

Portanto, a média dos anos 2012-2013 nos dá um estoque total de 31,248 m<sup>2</sup> de área útil não residencial na OUC-AB.

### **O Impacto Potencial na OUC-AB**

Usando a amostra inteira para a cidade de São Paulo, estimamos uma regressão via OLS incluindo variáveis indicadores das operações urbanas atuais na cidade de São Paulo. As variáveis indicadoras de operações urbanas atuais são as seguintes: Água Branca, Água Espraiada, Centro, Faria Lima, Água Espraiada.

A tabela seguinte apresenta a regressão com controles:

### Função demanda - São Paulo

Linear regression							Number of obs = 1191	
							F( 11, 1179) = 59.75	
							Prob > F = 0.0000	
							R-squared = 0.4003	
							Root MSE = .4635	
-----								
	lreatilm2	Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]		
-----								
	lpreomreutilr2	2.615738	1.676868	1.56	0.119	-.6742405	5.905717	
	lpreomreutilr2_2	-.1172273	.0891981	-1.31	0.189	-.2922321	.0577775	
	ltotaldeunidades	-.2606148	.0131279	-19.85	0.000	-.2863715	-.234858	
	ch_cred_pib_t_1	11.84336	1.709522	6.93	0.000	8.489317	15.19741	
	cred_pib_t_1	-4.336022	.9256108	-4.68	0.000	-6.15205	-2.519993	
	lrmrt_sp	2.024616	.8402155	2.41	0.016	.3761317	3.673101	
	ourbat001	-.0375481	.0570191	-0.66	0.510	-.1494182	.0743221	
	ourbat002	.7444128	.0998637	7.45	0.000	.5484824	.9403431	
	ourbat003	-.2849543	.1159527	-2.46	0.014	-.5124509	-.0574577	
	ourbat004	-.0903878	.0470396	-1.92	0.055	-.1826784	.0019029	
	populao1	-3.56e-06	.0000217	-0.16	0.870	-.0000462	.0000391	
	_cons	-22.59886	11.5236	-1.96	0.050	-45.20791	.010196	
-----								
a mudança percentual na variável dependente por mudança na variável dummy ourbat001 é -3.842%								

**Tabela 7.3.11: Função demanda - Regressões hedônicas São Paulo**

O efeito condicional da variável referente a OUC-AB (ourbat001) na demanda por área útil por metro quadrado não residencial (destacado em cinza) indica um impacto negativo de -3,842% (após o ajuste para logaritmos), mas o valor não apresenta significância estatística.

Portanto, dado um estoque total de 31,248 m<sup>2</sup> de área útil não residencial na OUC-AB e lindares na media de 2012-2013, aplicando um impacto inicial de -3,842% no estoque total, temos uma projeção de consumo de ACA na OUC-AB e os anos para se exaurir o estoque potencial total de 500.000 (m2) de área útil não residencial na OUC-AB em função do potencial crescimento da demanda por ACA na tabela abaixo.

Crescimento da demanda por ACA	Anos para se exaurir o Estoque Total de ACA de 500.000 m <sup>2</sup>	Valor Presente	
		1 CEPAC em reais	Receita CEPAC
1,95%	145*	\$1.600	\$65.541.247
		\$2.000	\$81.926.559
		\$2.400	\$98.311.871
		\$2.800	\$114.697.183
		\$3.200	\$131.082.495
		\$4.000	\$163.853.119
		\$6.400	\$262.164.990
Fator de conversão Médio	0,915		
WACC real	9,82%		
Inflação	4,50%		
WACC Nominal	14,32%		

**Tabela 7.3.12: Demandas por ACA, Consumo de ACA, Anos para se Exaurir o Estoque Potencial de ACA com Precos Alternativos do Cepac, receita de venda de Cepac Não Residencial**

Nota: \* Os anos para exaurir o estoque não residencial no cenário otimista de crescimento esta em torno de 145 anos dados as premissas de baixo crescimento e baixa adesão inicial na área.

No cenário otimista de crescimento de crescimento de demanda de 1,95%, a OUC-AB se exaure em 145 - 146 anos (incluindo o ano de 2014).

Um fator que pode variar nos cálculos acima se trata do efeito preço. Um desconto nos preços não residenciais por metro quadrado da ordem de 16.75% nos da um impacto positivo na demanda por área útil por metro quadrado de 5,58% como vemos na tabela abaixo.

	<b>Modelos Hedônicos</b>	<b>Período</b>	<b>Inflação Hedônica</b>	<b>Impacto na demanda por área útil por metro quadrado</b>
<b>Elasticidade Preço</b>	<b>-0,333</b>	<b>2011-2013</b>	<b>-0,1675</b>	<b>5,577750%</b>

Tabela 7.3.13 : Efeito da variação do Preço na demanda por área útil (m<sup>2</sup>) não residencial com desconto de 16,75%

Neste caso, o tempo para exaurir a ACA não residencial é de 30 – 31 anos como vemos na tabela abaixo.

<b>Crescimento da demanda por ACA</b>	<b>Anos para se Exaurir o Estoque Total de ACA de 500.000 m<sup>2</sup></b>		<b>Valor Presente</b>
		<b>1 CEPAC em reais</b>	<b>Receita CEPAC</b>
<b>9,88%</b>	<b>31*</b>	<b>\$1.600</b>	<b>\$194.645.463</b>
		<b>\$2.000</b>	<b>\$243.306.828</b>
		<b>\$2.400</b>	<b>\$291.968.194</b>
		<b>\$2.800</b>	<b>\$340.629.560</b>
		<b>\$3.200</b>	<b>\$389.290.925</b>
		<b>\$4.000</b>	<b>\$486.613.656</b>
		<b>\$6.400</b>	<b>\$778.581.850</b>
<b>Fator de conversão Médio</b>	<b>0,915</b>		
<b>WACC real</b>	<b>9,82%</b>		
<b>Inflação</b>	<b>4,50%</b>		
<b>WACC Nominal</b>	<b>14,32%</b>		

Tabela 7.3.14: Demandas por ACA, Consumo de ACA, Anos para se Exaurir o Estoque Potencial de ACA com Preços Alternativos do Cepac, receita de venda de Cepac com Desconto

**\*\*Não Residencial**

Nota: \* Os anos para exaurir o estoque não residencial no cenário otimista de crescimento está em torno de 31 anos dado o desconto de 16,75% nos preços por metro quadrado de área útil.

## 7.4 PROJEÇÕES DE DEMANDA POR CEPAC RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL ADICIONADOS

As tabelas abaixo sumarizam as receitas residenciais e não residenciais. A primeira tabela apresenta o caso base enquanto a segunda tabela apresenta o caso com desconto na área não residencial.

**Tabela 7.4.1: Tabela de receita de venda de Cepac – Residencial e Não Residencial Adicionados**

Crescimento da demanda por ACA Residencial		29,92%	16,56%	13,21%	9,87%	6,53%	3,19%
Crescimento da demanda por ACA Não Residencial		1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%
Distribuição Percentil do Crescimento Residencial		100%	75%	69%	63%	56%	50%
Anos para se Exaurir Estoque de CEPAC Residencial		8 – 9	13 - 14	16 – 17	20 - 21	30 - 31	60 – 61
1 CEPAC em \$ Residencial	1 CEPAC em \$ Não Residencial	Receita de Venda	Residencial +	Nao Residencial	(Valor Presente)		
\$1.400	\$1.600	\$1.525.891.214	\$1.255.129.208	\$1.137.899.886	\$983.489.956	\$781.916.241	\$549.598.529
\$1.750	\$2.000	\$1.907.364.017	\$1.568.911.510	\$1.422.374.858	\$1.229.362.445	\$977.395.301	\$686.998.161
\$2.100	\$2.400	\$2.288.836.821	\$1.882.693.813	\$1.706.849.829	\$1.475.234.935	\$1.172.874.361	\$824.397.793
\$2.450	\$2.800	\$2.670.309.624	\$2.196.476.115	\$1.991.324.801	\$1.721.107.424	\$1.368.353.421	\$961.797.425
\$2.800	\$3.200	\$3.051.782.427	\$2.510.258.417	\$2.275.799.772	\$1.966.979.913	\$1.563.832.481	\$1.099.197.057
\$3.500	\$4.000	\$3.814.728.034	\$3.137.823.021	\$2.844.749.715	\$2.458.724.891	\$1.954.790.602	\$1.373.996.322
\$5.600	\$6.400	\$6.103.564.855	\$5.020.516.833	\$4.551.599.544	\$3.933.959.826	\$3.127.664.962	\$2.198.394.114
Fator de conversão							
Médio		RES: 0,890 NÃO RED: 0,915					
WACC real		9,82%					
Inflacao		4,50%					
WACC Nominal		14,32%					
Anos para se Exaurir Estoque de CEPAC Não Residencial		145*					

**Tabela 7.4.2: Tabela de receita de venda de Cepac – Residencial e Não Residencial Adicionados com Desconto de 16,75% nos preços por metro quadrado de área útil não residencial**

Crescimento da demanda por ACA Residencial		29,92%	16,56%	13,21%	9,87%	6,53%	3,19%
Crescimento da demanda por ACA Nao Residencial		9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%
Distribuição Percentil do Crescimento Residencial		100%	75%	69%	63%	56%	50%
Anos para se Exaurir Estoque de CEPAC Residencial		8 – 9	13 - 14	16 – 17	20 - 21	30 - 31	60 – 61
1 CEPAC em \$ Residencial	1 CEPAC em \$ Nao Residencial	Receita de Venda	Residencial +	Nao Residencial	(Valor Presente)		
\$1.400	\$1.600	\$1.654.995.429	\$1.384.233.423	\$1.267.004.101	\$1.112.594.172	\$911.020.456	\$678.702.744
\$1.750	\$2.000	\$2.068.744.286	\$1.730.291.779	\$1.583.755.127	\$1.390.742.714	\$1.138.775.570	\$848.378.430
\$2.100	\$2.400	\$2.482.493.143	\$2.076.350.135	\$1.900.506.152	\$1.668.891.257	\$1.366.530.684	\$1.018.054.116
\$2.450	\$2.800	\$2.896.242.000	\$2.422.408.491	\$2.217.257.177	\$1.947.039.800	\$1.594.285.798	\$1.187.729.802
\$2.800	\$3.200	\$3.309.990.858	\$2.768.466.847	\$2.534.008.202	\$2.225.188.343	\$1.822.040.911	\$1.357.405.487
\$3.500	\$4.000	\$4.137.488.572	\$3.460.583.559	\$3.167.510.253	\$2.781.485.429	\$2.277.551.139	\$1.696.756.859
\$5.600	\$6.400	\$6.619.981.715	\$5.536.933.694	\$5.068.016.405	\$4.450.376.686	\$3.644.081.823	\$2.714.810.975
Fator de conversão							
Médio		RES: 0,890 NÃO RED: 0,915					
WACC real		9,82%					
Inflacao		4,50%					
WACC Nominal		14,32%					
Anos para se Exaurir Estoque de CEPAC Nao Residencial		31*					

#### **7.4.1. Demanda e estimativa do tempo necessário para absorção do estoque residencial e não residencial**

Conforme apresentado na seção 7.3 deste relatório, o valor estimado pelo método Hedônico para consumo do estoque de Cepac não residencial da OUCAB é de 145 a 146 anos. A justificativa dessa subestimação da demanda por Cepac são de duas ordens. Primeiro, as premissas consideradas pelo método, conforme já mencionado, mesmo no cenário otimista de crescimento, são conservadoras, consideram baixo crescimento do PIB e de baixa adesão inicial na área da OUCAB. Em segundo lugar, a estimativa parte da premissa de que a participação média do perímetro e das zonas lindeiras da OUCAB nos lançamentos da cidade de São Paulo está em torno de 8,057%, valor relativamente baixo se comparado com os dados do Secovi de que a fatia comercial representa 10,97% do total do município.

Dada as ressalvas acima a utilização do método Hedônico para estimativa do consumo de Cepac não residencial, utilizou-se um método alternativo para projetar o tempo necessário para absorção do Estoque não residencial disponível no perímetro da OUCAB. Esta estimativa alternativa foi feita com base em três cenários de desenvolvimento do mercado imobiliário do Município de São Paulo e três diferentes proporções de participação da OUCAB na produção imobiliária da cidade, apresentados a seguir. Para essa análise assumiu-se que os empreendimentos utilizam todo o C.A máximo disponível, sendo o C.A básico igual a 1, e que toda a área privativa lançada será convertida em área computável. O cálculo dessas estimativas foi feito tendo como ponto de partida a área útil lançada (m<sup>2</sup>) disponível na base de dados da Embraesp.

Tanto para os empreendimentos Residenciais como para os Não Residenciais apresentamos um cenário em que a produção imobiliária, medida em termos de área útil lançada, está “Aquecida” e cresce a 5% a.a; outro cenário moderado em que essa taxa é de 1% a.a; e um cenário pessimista em que o mercado imobiliário da cidade permanece estagnado (0% a.a). Quanto aos cenários de absorção da Operação relativamente ao município traçou-se três possíveis perspectivas baseadas na média histórica anual de absorção do uso Residencial e

Não Residencial. Os detalhes dos cenários e os resultados das estimativas estão apresentadas abaixo.

- **(1) Empreendimentos Não Residenciais**

A média de absorção da região OUCAB (perímetro e regiões vizinhas) nos últimos 5 anos (2009-2013) foi de 10,3% do total lançado em São Paulo, isto é 51 mil m<sup>2</sup> na região contra 480 mil m<sup>2</sup> lançados na cidade. Assumiu-se três cenários diferentes de absorção:

- ✓ Cenário de absorção máxima: 15%
- ✓ Cenário de absorção média (histórico): 10%
- ✓ Cenário de baixa absorção: 4%

<b>Tempo estimado para absorção do estoque (anos)</b>			
<b>Crescimento Mercado Imob. SP (% a.a)</b>	<b>Cenários de Absorção (%)</b>		
	<b>15%</b>	<b>10%</b>	<b>4%</b>
<b>5,0%</b>	8,8	9,2	9,3
<b>1,0%</b>	12,8	13,3	13,5
<b>0,0%</b>	33,0	34,4	34,7

**Tabela 7.4.1.1: Tempo estimado para absorção para cenários de absorção (15%, 10% e 4%)**

Fonte: elaboração própria

No cenário de proporção máxima, com 15% de absorção para a Operação Urbana Consorciada Água Branca, e mercado imobiliário de São Paulo aquecido a área adicional de construção seria exaurida em aproximadamente 9 anos. Já no cenário de proporção mínima, com 4% de absorção e mercado imobiliário da cidade estagnado o estoque seria consumido em cerca de 35 anos.

Adicionalmente, para os empreendimentos não residenciais, utilizou-se a média anual de consumo de estoque nas Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada (OUCAE) e Faria Lima (OUCFL) para traçar dois cenários auxiliares de consumo de estoque não residencial na OUCAB. A tabela abaixo apresenta o consumo anual do estoque dessas duas

Operações Urbanas, bem como seus valores médios. Se o consumo de estoque da OUCAB se comportasse da mesma forma em que a média de consumo da OUCAE levariam cerca de 3 anos para que o estoque não residencial se esgotasse. Do mesmo modo, se esse consumo se comportasse da mesma maneira que a média da OUCFL levariam 15 anos.

<b>CONSUMO DE ESTOQUE NÃO RESIDENCIAL (m<sup>2</sup>)*</b>		
<b>ANO</b>	<b>OUCAE</b>	<b>OUCFL</b>
2004	-	2.033,00
2005	-	-
2006	30.985,80	14.205,87
2007	53.829,61	18.950,69
2008	274.268,96	147.522,36
2009	31.167,14	49.014,37
2010	133.109,22	79.676,68
2011	106.716,58	18.874,29
2012	409.915,24	15.744,81
2013	411.146,10	10.991,98
2014	215.019,09	-
<b>Média</b>	<b>185.128,64</b>	<b>32.455,82</b>

\* valores até 30/04/2014

**Tabela 7.4.1.2: Consumo de estoque não residencial**

Fonte: elaboração própria

## **(2) Empreendimentos Residenciais**

Assim como feito para os empreendimentos não residenciais utilizou-se o mesmo método alternativo para projetar o tempo necessário para absorção do Estoque residencial disponível no perímetro da OUCAB.

Utilizando a base de dados da Embraesp verifica-se que a média de absorção da região OUCAB (perímetro e regiões vizinhas) nos últimos 10 anos (2003-2013) foi de 9,5% do total lançado em São Paulo, isto é 232,9 mil m<sup>2</sup> na região contra 2.456 mil m<sup>2</sup> lançados na cidade. Assumiu-se três cenários diferentes de absorção:

- ✓ Cenário de absorção máxima: 15%
- ✓ Cenário de absorção média (histórico): 9,5%

- ✓ Cenário de baixa absorção: 4%

Tempo estimado para absorção do estoque (anos)			
Crescimento Mercado Imob. SP (% a.a)	Cenários de Absorção (%)		
	15%	9,5%	4%
5,0%	4,7	4,8	4,9
1,0%	7,3	7,6	7,7
0,0%	17,4	18,1	18,3

**Tabela 7.4.1.3: Tempo estimado para absorção para cenários de absorção(15%, 9,5% e 4%)**

Fonte: elaboração própria

No cenário de proporção máxima, com 15% de absorção para a Operação Urbana Consorciada Água Branca, e mercado imobiliário de São Paulo aquecido a área adicional de construção seria exaurida em aproximadamente 5 anos. Já no cenário de proporção mínima, com 4% de absorção e mercado imobiliário da cidade estagnado o estoque seria consumido em cerca de 18 anos.

#### **7.4.2. Cálculo da Demanda e DA estimativa do tempo necessário para absorção do estoque residencial e não residencial com dados do TPCL**

Para o cálculo da demanda de área computável adicional da OUC AB, e como metodologia complementar às apresentadas em capítulos anteriores, apresentamos abaixo as estimativas de consumo de área residencial e não residencial usando os dados históricos de 2005 a 2012 do cadastro Territorial e Predial, de Conversação e Limpeza (TPCL) da Prefeitura Municipal de São Paulo. Como método, comparou-se o crescimento da área construída da região do perímetro expandido da OUC AB no período de referência com o crescimento da área construída do Município de São Paulo. Assim como no método anterior, foram desenvolvidos três cenários de crescimento de área construída de São Paulo (0% aa, 1%aa e 5%aa), e outros três cenários de participação da OUC AB no Município – cenário de absorção de acordo com a média do período, de máxima absorção e de mínima absorção. Por fim, tendo em vista que a base do TPCL

contém dados de área construída total, as áreas computáveis foram estimadas usando como base os mesmos parâmetros de conversão [área construída/área computável] das tipologias paradigmas apresentadas no capítulo 9.1, sendo 1,92 para os empreendimentos residenciais (utilizada a tipologia residencial em terreno de 2.000m<sup>2</sup>) e 1,77 para os empreendimentos não residenciais (salas de escritório)<sup>21</sup>.

Os resultados são apresentados abaixo e estão coerentes com as estimativas realizadas em capítulos anteriores. O tempo para absorção do residencial varia de 8 a 30 anos, e para os usos não residenciais de 18 a 136 anos, num cenário conservador.

Os detalhes dos cenários e os resultados das estimativas estão apresentados abaixo.

- **(1) - Empreendimentos Residenciais**

A média de absorção do perímetro expandido da OUCAB nos período de 2005-2012 foi de 7,3% do total de área construída do município de São Paulo. Assumiu-se três cenários diferentes de absorção:

- ✓ Cenário de absorção máxima: 10%
- ✓ Cenário de absorção média (histórico): 7,3%
- ✓ Cenário de baixa absorção: 3%

<b>Tempo estimado para absorção do estoque (anos)</b>				
		<b>Cenários de Absorção (%)</b>		
		<b>10,0%</b>	<b>7,3%</b>	<b>3,0%</b>
<b>Crescimento do Mercado Imobiliário-MSP (% anual)</b>	<b>5,0%</b>	8,4	8,7	8,8
	<b>1,0%</b>	11,5	12,0	12,1
	<b>0,0%</b>	28,0	29,1	29,4

**Tabela 7.4.3.1: : Tempo estimado para absorção para cenários de absorção(10%, 7,3% e 3%)**

Fonte: Elaboração própria. Dados da Prefeitura Municipal de São Paulo

No cenário de proporção máxima, com 10% de absorção para a Operação Urbana Consorciada Água Branca, e mercado imobiliário de São Paulo aquecido, a área adicional

<sup>21</sup> Optamos por utilizar as relações de [área construída/área computável] que apresentam resultados mais conservadores, isto é, menos área computável por m<sup>2</sup> de área construída.

de construção seria exaurida em aproximadamente 8 anos. Já no cenário de proporção mínima, com 3% de absorção e mercado imobiliário da cidade estagnado, o estoque seria consumido em cerca de 30 anos.

- **(2) - Empreendimentos Não Residenciais**

A média de absorção do perímetro expandido da OUCAB nos período de 2005-2012 foi de 3,1% do total de área construída do município de São Paulo. Assumiu-se três cenários diferentes de absorção:

- ✓ Cenário de absorção máxima: 7%
- ✓ Cenário de absorção média (histórico): 3,1%
- ✓ Cenário de baixa absorção: 1%

<b>Tempo estimado para absorção do estoque (anos)</b>				
		<b>Cenários de Absorção (%)</b>		
		<b>7,0%</b>	<b>3,1%</b>	<b>1,0%</b>
<b>Crescimento do Mercado Imobiliário-MSP (% anual)</b>	<b>5,0%</b>	18,6	19,3	19,5
	<b>1,0%</b>	41,8	43,4	43,9
	<b>0,0%</b>	130,2	135,4	136,7

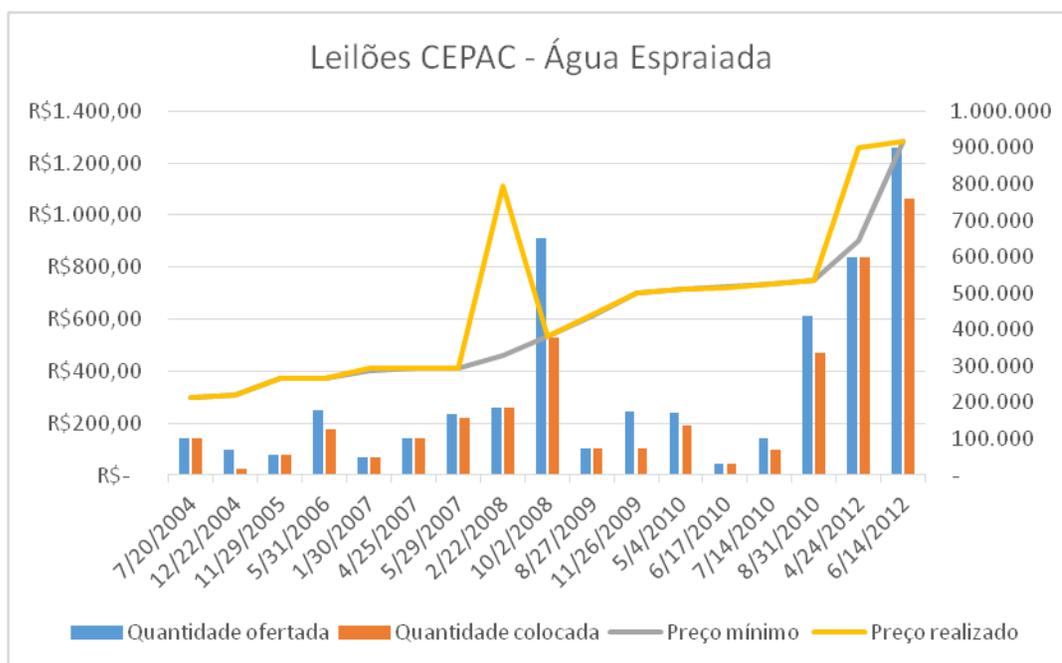
**Tabela 7.4.3.2 : Tempo estimado para absorção para cenários de absorção(7%, 3,1% e 1%)**

Fonte: Elaboração própria. Dados da Prefeitura Municipal de São Paulo.

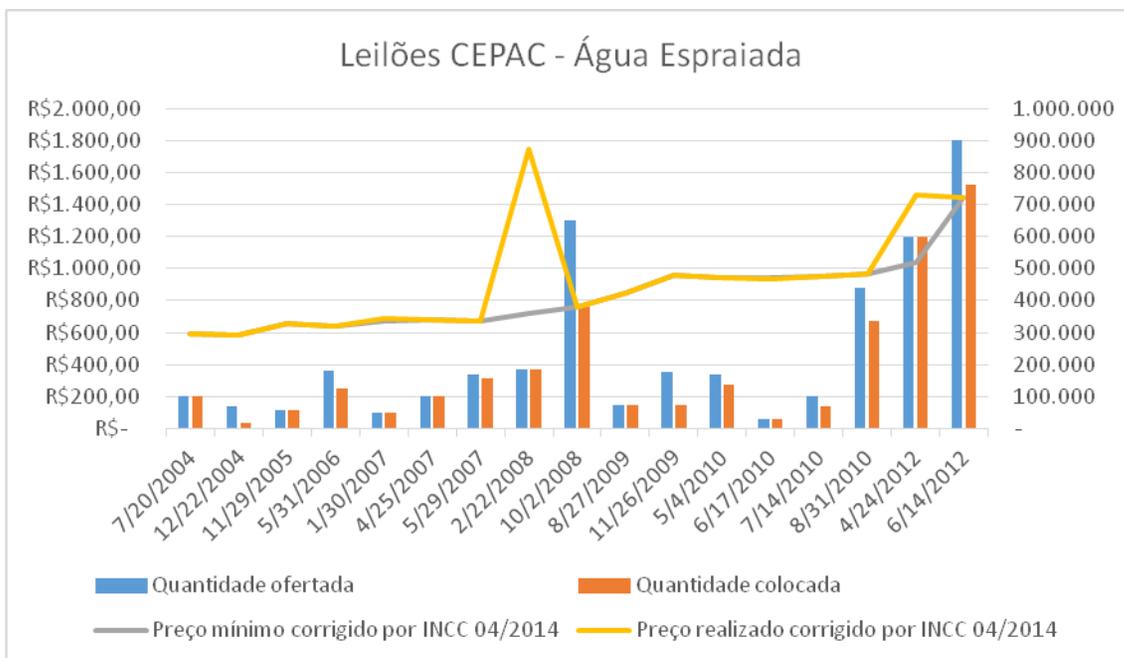
No cenário de proporção máxima, com 7% de absorção para a Operação Urbana Consorciada Água Branca, e mercado imobiliário de São Paulo aquecido, a área adicional de construção seria exaurida em aproximadamente 19 anos. Já no cenário de proporção mínima, com 1% de absorção e mercado imobiliário da cidade estagnado, o estoque seria consumido em cerca de 136 anos.

### 7.5 TENDÊNCIAS DE PREÇOS NO LEILÃO DE CEPAC NOS CASOS DA AGUA ESPRAIADA E FARIA LIMA

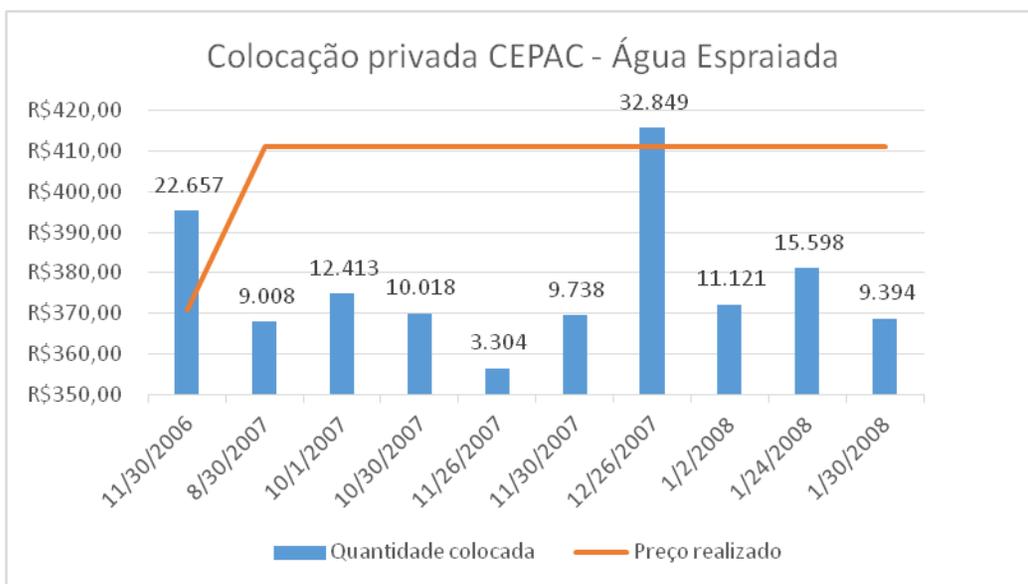
Mostramos abaixo as tendências dos preços no leilão de Cepac nos casos da Agua Espraiada e Faria Lima. As figuras ilustram o potencial crescimento dos preços do Cepac em operações urbanas consorciadas.



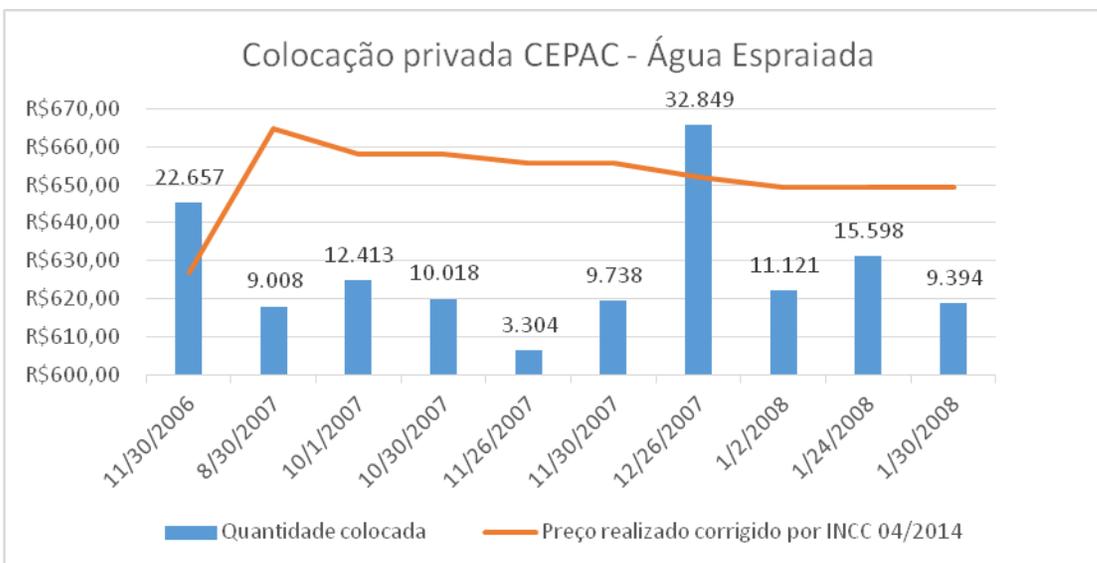
**Figura 7.5.1: Leilões de CEPAC OUCAE (moeda corrente)**



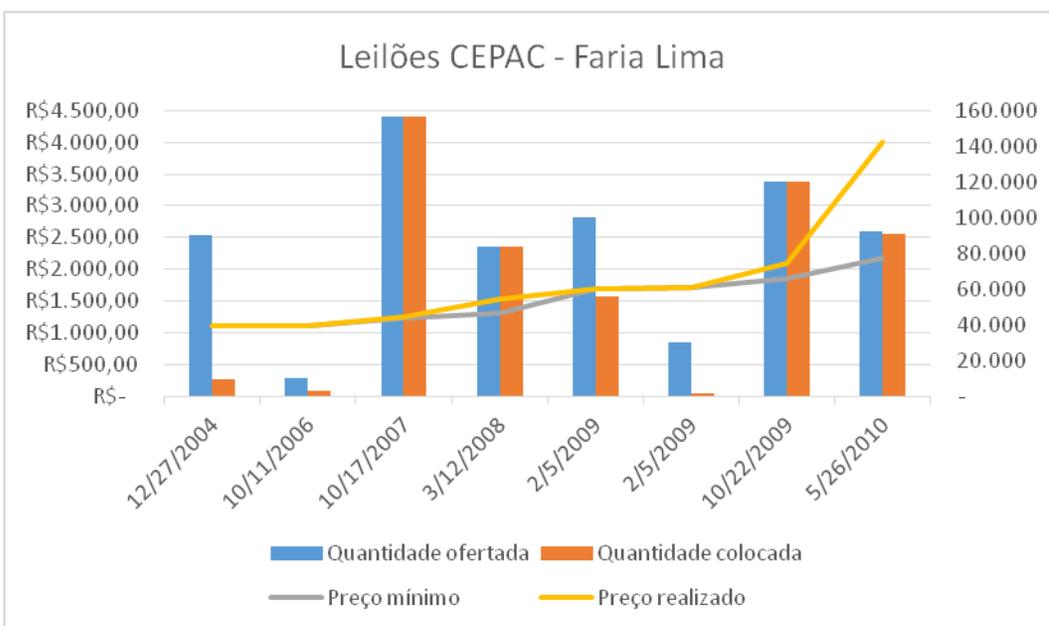
**Figura 7.5.2: Leilões de CEPAC OUCAE (corrigido pelo INCC)**



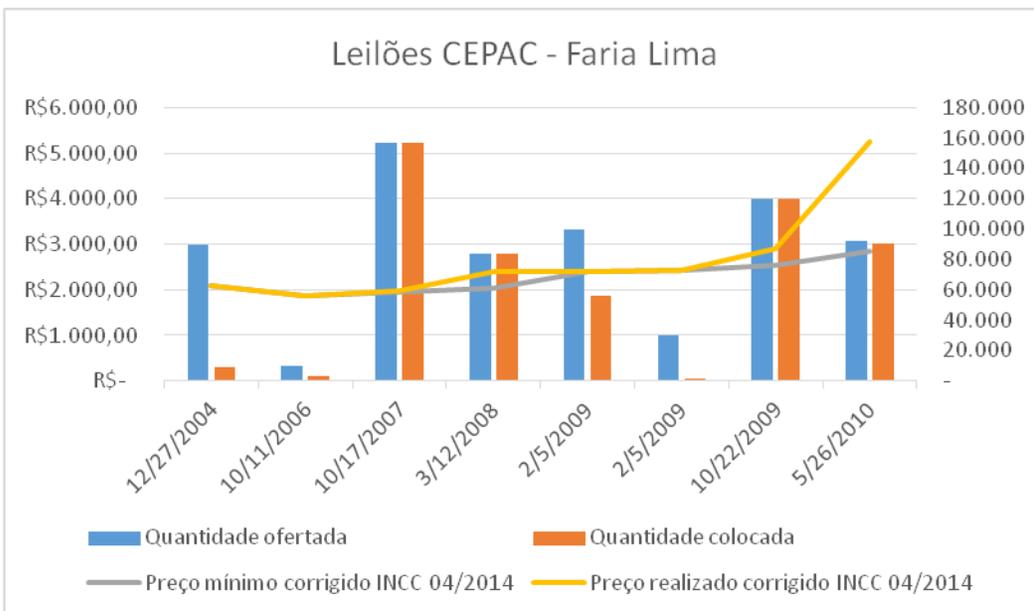
**Figura 7.5.3: Colocação privadas OUCAE (Moeda corrente)**



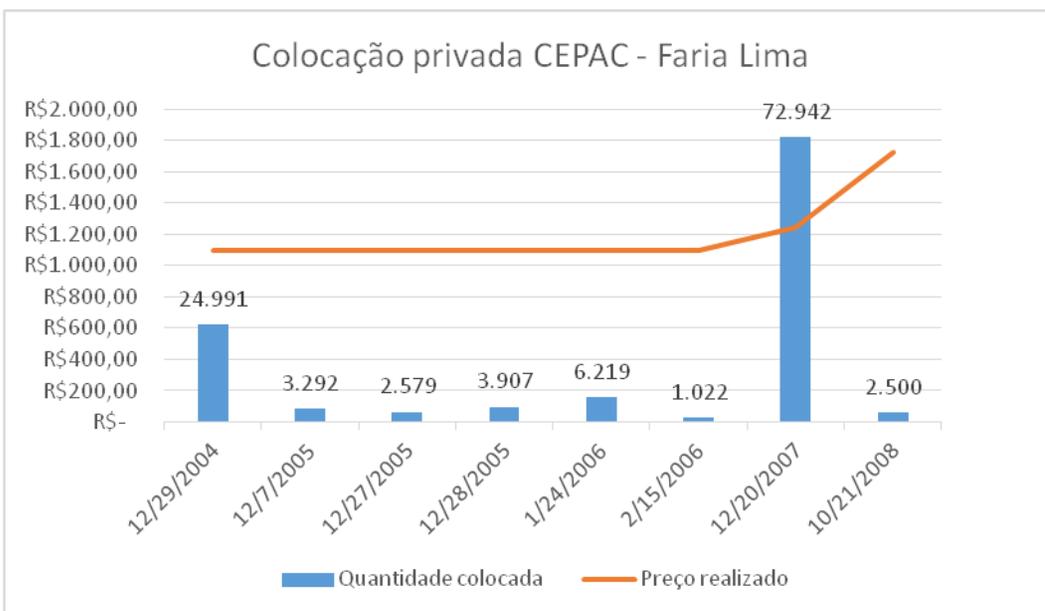
**Figura 7.5.4: Colocação privadas OUCAE (corrigido pelo INCC)**



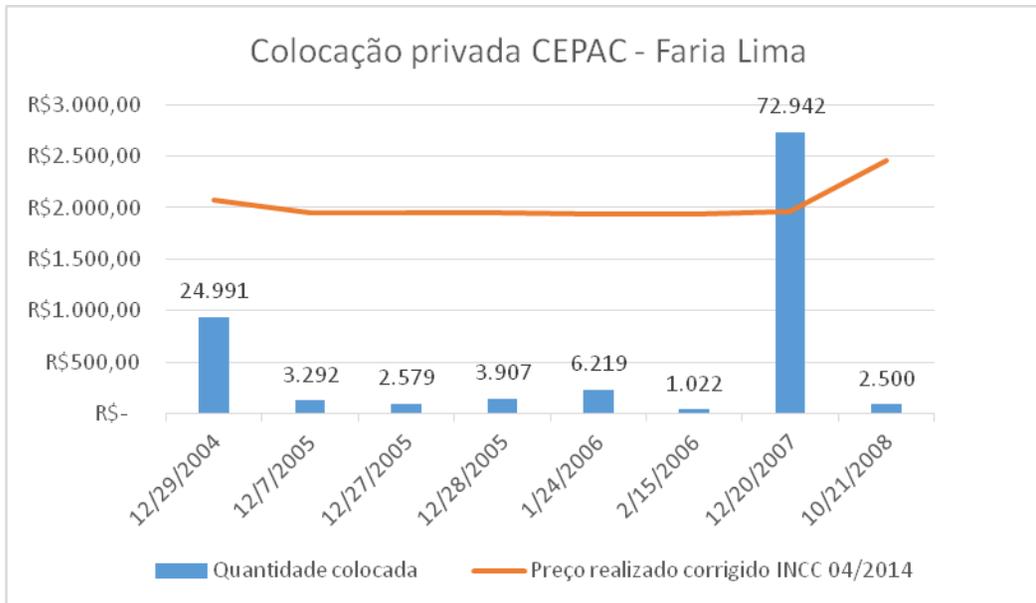
**Figura 7.5.5: Leilões de CEPAC OUCFL (moeda corrente)**



**Figura 7.5.6: Leilões de CEPAC OUCFL (corrigido pelo INCC)**



**Figura 7.5.7: Colocação privadas OUCAE (valores correntes)**



**Figura 7.5.8: Colocação privadas OUCAE (corrigido pelo INCC)**

## 8. CUSTO DE CAPITAL PARA O SETOR IMOBILIÁRIO

Nesta parte do estudo, examinamos diversas modelagens acerca das possíveis estimativas do custo de capital próprio das empresas do setor imobiliário abrangente.

Na seção 8.1, detalhamos o método empírico empregado na estimação do custo do capital próprio. A seção 8.2 contém uma descrição da base de dados empregada. A seção 8.3 apresenta modelos alternativos. Por fim, na seção 8.3.1 apresentamos alguns resultados referentes ao custo de capital próprio.

### 8.1 METODOLOGIA EMPÍRICA

A abordagem mais proeminente e amplamente utilizada para a estimação do custo de capital próprio é o modelo de precificação de ativos de capital (*CAPM*, na sigla em inglês) de Sharpe (1964), Lintner (1965) e Mossin (1966). A metodologia é, agora, padrão e consolidou-se como o modelo mais comum usado por analistas financeiros ao estimar retornos esperados.

Nessa seção empregamos a metodologia de Bianconi e Yoshino (2012) [ver também Black, Jensen, and Scholes (1972), Yoshino e Bastos e Santos (2009), Bianconi e Yoshino (2013)] aonde usamos um painel abrangente das empresas do setor ao longo do tempo. Primeiramente, definimos o prêmio de mercado através da diferença entre o valor esperado do retorno de um portfólio representativo do mercado e o retorno de um ativo livre de risco, isto é,

$$E[r_M] - r_f \tag{1}$$

onde  $E[r_M]$  é o retorno nominal esperado da referida carteira e  $r_f$  é a taxa de juros nominallivre de risco.

O *CAPM* padrão mostra que o retorno esperado do ativo  $i$  está relacionado ao prêmio de mercado esperado através de

$$E[r_{ei}] = r_f + \beta_{ei}(E[r_M] - r_f) \quad (2)$$

onde  $E[r_{ei}]$  é o retorno nominal esperado da empresa  $i$ , e  $\beta_{ei} = cov(r_{ei}, r_M) / var(r_M)$  é o beta da empresa, coeficiente que traduz a correlação entre o excesso de retorno do ativo e o excesso de retorno do portfólio de mercado.

Para a estimação empírica, o ponto de partida consiste do modelo CAPM padrão acima apresentado, o qual pode ser estimado usando dados históricos pela equação

$$r_{eit} - r_{ft} = \alpha_0 + \alpha_{1i}\{r_{Mt} - r_{ft}\} + u_i \quad (3)$$

a qual identifica o beta da empresa  $i$  no período  $t$  através da estimativa do coeficiente  $\alpha_1$ . Na equação (3), temos ainda que:

- $r_{eit}$  é o retorno da companhia  $i$  no período  $t$ ;
- $r_{ft}$  é a taxa de retorno livre de risco no período  $t$  dado pelo juro de longo prazo;
- $\alpha_0$  é uma constante;
- $r_{Mt}$  é o retorno do mercado no período  $t$ ;
- $u_{it}$  é o erro no modelo de estimação, específico à companhia  $i$  no período  $t$ .

Podemos estimar a equação (2) incluindo efeitos fixos para as firmas e para os períodos de tempo através de

$$r_{eit} - r_{ft} = \alpha_0 + \alpha_1\{r_{Mt} - r_{ft}\} + \gamma_{1i} + \gamma_{2t} + u_{it} \quad (4)$$

para a empresa  $i$  e período  $t$ , onde o CAPM precisa da restrição  $\alpha_0 = 0$ .

O CAPM com fatores adicionais pode ser igualmente estimado usando dados históricos observados através da equação

$$r_{eit} - r_{ft} = \alpha_0 + \alpha_1\{r_{Mt} - r_{ft}\} + \sum_{j=1}^k \delta_j X_{jit} + u_{it} \quad (5)$$

Identifica-se  $\alpha_1$  como uma estimativa do beta e  $\sum_{j=1}^k \delta_j X_j$  representa potenciais fatores adicionais.

A equação (5) modificada para considerar efeitos fixos para as firmas e para os períodos de tempo seria

$$r_{sit} - r_{ft} = \alpha_0 + \alpha_1 \{r_{Mt} - r_{ft}\} + \sum_{j=1}^k \delta_j X_{jit} + \gamma_{1i} + \gamma_{2t} + u_{it} \quad (6)$$

Estimamos ainda a equação (6) de forma a incluir a família de modelos de volatilidade auto regressivos generalizados heteroscedásticos condicionais (*Autoregressive Conditional Heteroskedasticity - ARCH*, na sigla em inglês). Assim, consideramos a possibilidade de que a volatilidade em um dado instante do tempo dependa da volatilidade passada. A família de modelos *ARCH* aqui considerada apresenta a seguinte forma básica

$$r_{sit} - r_{ft} = \alpha_0 + \alpha_1 \{r_{Mt} - r_{ft}\} + \sum_{j=1}^k \delta_j X_{jit} + \gamma_{1i} + \gamma_{2t} + \psi h_{i,t-1} u_{it} \quad (7a)$$

$$h_{it} = \xi_0 + \xi_1 u_{i,t-1}^2 + \xi_2 h_{i,t-1} \quad (7b)$$

Para a empresa  $i$  e o período  $t$  onde o *CAPM* precisa da restrição de que  $\alpha_0 = 0$  e  $h_t$  é a variância condicional de  $u_{it}$ , isto é,  $Var_{t-1}(u_{it})$ .

Finalmente, usando o excesso de retorno previsto a partir dos modelos estimados acima, obtemos a estimativa do custo de capital próprio real, por ano, através da fórmula

$$\left\{ 1 + \left[ \left( \frac{1 + \{E[(r_{sit} - r_{ft})|\cdot] + r_{ft}\}}{1 + \pi} \right) - 1 \right] \right\}^{12} - 1 \quad (9)$$

onde  $E[(r_{sit} - r_{ft})|\cdot]$  é o valor esperado do excesso de retorno previsto a partir do modelo estimado e  $\pi$  é a taxa de inflação de preços ao consumidor. Basta adicionar a medida nominal da taxa de juros de longo prazo e descontar pela inflação, para em seguida, obter-se a estimativa do custo de capital próprio real mensal para o setor, que é então anualizada.

Procedemos, então, à escolha do melhor modelo, com base na estatística denominada Critério de Informação de Akaike (*Akaike's Information Criterion - AIC*, na sigla em inglês). O *AIC* é uma medida capaz de avaliar a qualidade de um modelo estatístico para um dado conjunto de dados e fornece uma estimativa das informações perdidas quando um

modelo é usado para representar o processo que tentamos estimar, o qual de fato gerou os dados observados. Dado um conjunto de modelos candidatos, quanto menor for o *AIC* mais aderente será o ajuste dos valores previstos pelos modelos aos dados realizados.

## 8.2 DADOS

Para estimar o custo de capital próprio das empresas, utilizamos a Economatica como fonte de dados. Seleccionamos 29 empresas de capital aberto atuantes no setor imobiliário abrangente do país. Coletamos dados mensais ao longo do período Janeiro 2000 a Dezembro 2013.

A Tabela 8.2.1A apresenta as empresas selecionadas para a amostra, seus respectivos códigos de classificação na Bovespa e o setor na Economatica. As células em branco representam as 14 empresas que representam 70% do valor total médio do mercado no período.<sup>22</sup>

### Empresas Seleccionadas

	Nome da Empresa (Símbolo)	Setor
1	Aliansce ON (ALSC3)	Locadora de imóveis
2	BR Brokers ON (BBRK3)	Atividades relacionadas a imóveis
3	BR Malls Par ON (BRML3)	Locadora de imóveis
4	BR Propert ON (BRPR3)	Locadora de imóveis
5	Brookfield ON (BISA3)	Construção de edifícios residenciais
6	Cr2 ON (CRDE3)	Construção de edifícios residenciais
7	Cyre Com-Ccp ON (CCPR3)	Locadora de imóveis
8	Cyrela Realt ON (CYRE3)	Construção de edifícios residenciais
9	Direcional ON (DIRR3)	Construção de edifícios residenciais
10	Even ON (EVEN3)	Construção de edifícios residenciais

<sup>22</sup> Fonte para empresas em amarelo são os autores; empresas em branco são da carteira JPMorgan, Janeiro 2014.

	Nome da Empresa (Símbolo)	Setor
11	Eztec ON (EZTC3)	Construção de edifícios residenciais
12	Gafisa ON (GFSA3)	Construção de edifícios residenciais
13	Generalshopp ON (GSHP3)	Locadora de imóveis
14	Helbor ON (HBOR3)	Construção de edifícios residenciais
15	Iguatemi ON (IGTA3)	Locadora de imóveis
16	JHSF Part ON (JHSF3)	Construção e empreendimentos imobiliários
17	Joao Fortes ON (JFEN3)	Construção de edifícios residenciais
18	Lix da Cunha ON (LIXC3)	Outras construções pesadas
19	Lopes Brasil ON (LPSB3)	Atividades relacionadas a imóveis
20	MRV ON (MRVE3)	Outras construções pesadas
21	Multiplan ON (MULT3)	Locadora de imóveis
22	PDG Realt ON (PDGR3)	Construção de edifícios residenciais
23	Rodobensimob ON (RDNI3)	Construção de edifícios residenciais
24	Rossi Resid ON (RSID3)	Construção de edifícios residenciais
25	Sao Carlos ON (SCAR3)	Locadora de imóveis
26	Sierrabrasil ON (SSBR3)	Locadora de imóveis
27	Tecnisa ON (TCSA3)	Construção de edifícios residenciais
28	Trisul ON (TRIS3)	Construção de edifícios residenciais
29	Viver ON (VIVR3)	Construção de edifícios residenciais

**Tabela 8.2.1A: Empresas Selecionadas**

A representatividade de cada empresa selecionada na amostra esta na tabela 8.2.2B. A primeira coluna apresenta o número de observações mensais disponíveis para cada companhia. A segunda coluna da tabela exhibe o percentual do total de observações pelo qual cada companhia responde. A terceira coluna apresenta a frequência acumulada.

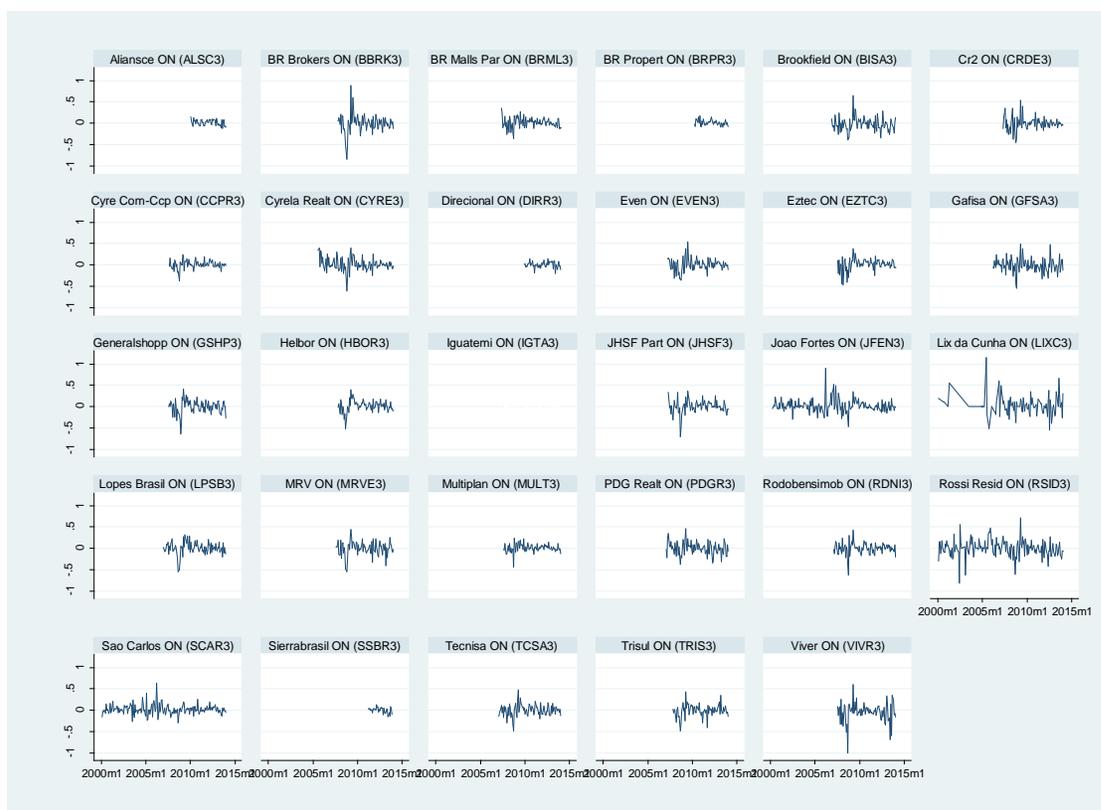
### Dados das Empresas da Amostra

Empresa	Simbolo	Freq.	Percent	Cum.
Aliansce ON	(ALSC3)	169	3.45	3.45
BR Brokers ON	(BBRK3)	169	3.45	6.91
BR Malls Par ON	(BRML3)	169	3.45	10.36
BR Propert ON	(BRPR3)	169	3.45	13.81
Brookfield ON	(BISA3)	169	3.45	17.26
Cr2 ON	(CRDE3)	169	3.45	20.72
Cyre Com-Ccp ON	(CCPR3)	169	3.45	24.17
Cyrela Realt ON	(CYRE3)	169	3.45	27.62
Direcional ON	(DIRR3)	169	3.45	31.07
Even ON	(EVEN3)	169	3.45	34.53
Eztec ON	(EZTC3)	169	3.45	37.98
Gafisa ON	(GFSA3)	169	3.45	41.43
Generalshopp ON	(GSHP3)	169	3.45	44.88
Helbor ON	(HBOR3)	169	3.45	48.34
Iguatemi ON	(IGTA3)	169	3.45	51.79
JHSF Part ON	(JHSF3)	169	3.45	55.24
Joao Fortes ON	(JFEN3)	168	3.43	58.67
Lix da Cunha ON	(LIXC3)	168	3.43	62.1
Lopes Brasil ON	(LPSB3)	169	3.45	65.56
MRV ON	(MRVE3)	169	3.45	69.01
Multiplan ON	(MULT3)	169	3.45	72.46
PDG Realt ON	(PDGR3)	169	3.45	75.91
Rodobensimob ON	(RDNI3)	169	3.45	79.37
Rossi Resid ON	(RSID3)	168	3.43	82.8
Sao Carlos ON	(SCAR3)	168	3.43	86.23
Sierrabrasil ON	(SSBR3)	167	3.41	89.64
Tecnisa ON	(TCSA3)	169	3.45	93.09
Trisul ON	(TRIS3)	169	3.45	96.55
Viver ON	(VIVR3)	169	3.45	100

**Tabela 8.2.2B: Dados das Empresas da Amostra . Fonte: Economatica**

Não verificamos na amostra excesso de concentração em nenhuma das empresas selecionadas. Gráficos com a evolução dos retornos nominais das ações das referidas empresas encontram-se na Figura 8.2.1A.

**Retornos Nominais das Empresas da Amostra**



**Figura 8.2.1A: Retornos Nominais das Empresas da Amostra**

A fim de estimar a taxa de desconto, testamos diversos modelos econométricos. As diferenças entre estes são não somente teóricas, mas abrangem também as variáveis consideradas em suas equações. Primeiramente, as variáveis chaves dos modelos de Fama e French (1992, 1993) são

**prem\_c~0**, definido como a diferença de retorno entre a ação da companhia e o ativo livre de risco;

**premiu~t**, definido como a diferença de retorno entre o mercado, no caso o Bovespa e o ativo livre de risco.

**lvalor~o**, definido como o valor de mercado da empresa (em logaritmos) capturando o tamanho do ativo;

**Book\_to\_mkt**, definido como quociente entre o valor contábil da companhia e seu valor de mercado;

A Tabela 8.2.3 apresenta o quadro estatístico das variáveis acima.

	premiu~o	premiu~t	Book_t~t	lvalor~o
Media	0.00	0.00	1.02	13.72
Desvio Padrão	0.15	0.07	0.97	1.60
Skewness	-0.07	-0.49	3.76	-1.03
Kurtosis	8.97	3.75	26.95	3.71
Max	1.14	0.16	11.69	16.36
Min	-1.01	-0.29	-0.06	8.25
N	2462	4867	2358	2656

**Tabela 8.2.3: Estatística Descritiva das Variáveis Chave, variação ao mês.**

Outras variáveis, múltiplos ou riscos idiossincráticos pertencentes aos modelos considerados são incluídas em modelos alternativos.<sup>23</sup> De acordo com a nomenclatura da bases de dados Economatica, temos os fatores específicos das empresas:

**plemmoeda~i** = razão preço e lucro da ação;

**pvpaemmoed~m** = razão preço e patrimônio líquido da ação;

**psremmoeda~s** = razão preço e vendas da ação;

**dlplconsol~m** = razão dívida líquida sobre patrimônio líquido;

**exgatconso~m** = exigível total sobre ativo total;

**Debt\_to\_Eq~y** = razão dívida sobre capital de mercado;

**evebitdacl~c** = razão valor de empresa sobre EBITDA

<sup>23</sup> Os múltiplos foram obtidos na amostra dos dados da Economatica, Ipeadata e Federal reserve Bank of St Louis (FRED).

**alafinde12~m** = alavancagem financeira

**liqsecons~m** = razão ativo circulante menos estoques sobre passivo circulante

Os fatores comuns as empresas do Brasil são

**dep\_realdo~x** = taxa de depreciação mensal do \$BR;

**ibovespa\_vol** = índice de volatilidade da Bovespa, do IpeaData;

**ur\_br** = taxa de desemprego mensal do Brasil;

**prodindustbr** = produção industrial do Brasil;

**realmonthl~r** = salários mensais no Brasil;

**embi** = embi + para o Brasil.

Os fatores comuns às empresas dos Estados Unidos são

**return\_sp500** = taxa de retorno mensal do mercado S&P500;

**vix** = medida de volatilidade das opções do S&P500;

**fincrisis** = variável dummy para crise financeira de Setembro de 2008;

**caseshil~r** = índice de preços imobiliários Case-Shiller;

A tabela 8.2.4 abaixo apresenta os melhores resultados obtidos, incluindo vários fatores.

### Regressões de Painel – Modelos Multifatoriais

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	premium_co	premium_co	premium_co	premium_co	premium_co	premium_co
premium_mkt	0,746**	0,840**	0,748**	0,785**	0,776**	0,500**
<i>FAMA-FRENCH</i>						
book_to_mkt	0,000655	0,00308	-0,00726***	-0,00276	-0,00278	-0,00132
lvalormerc~o	0,0157+	0,0142	0,0154**	0,0161	0,0161	0,0143
<i>MULTIPLoS INDIOSINCRATICOS</i>						
plmmoeda~i	-0,00000509	-0,00000620		-0,00000985	-0,00000917	-0,0000157
pvpaemmoed~m	0,00227*	0,00220+		0,00209**	0,00210**	0,00210
psremmoeda~s	0,00253**	0,00265**	0,00280***	0,00268***	0,00268***	0,00240***
dplplconsol~m	0,000153+	0,000148+	0,00000294	0,000145**	0,000146**	0,000143
exgatconso~m	-0,000252	-0,0000994	0,0000655	-0,000387	-0,000396	-0,000461
Debt_to_Eq~y	-0,0142*	-0,0171*	-0,00755	-0,0110	-0,0110	-0,0131
evebitdacl~c	0,00000456*	0,00000363	0,00000444+	0,00000430*	0,00000430*	0,00000432**
alafinde12~m	0,000171	0,000177	0,000206	0,000159	0,000164	0,000154
liqsecons~m			-0,00253***			

<b>FATORES COMUNS BRASIL</b>						
dep_realdo~x	-0,240***		-0,242***	-0,281***	-0,277***	-0,405***
L,dep_real~x	-0,401***		-0,399***	-0,370***	-0,372***	-0,337***
ibovespa_vol	0,0329***		0,0333***	0,00876	0,0104	-0,00670
ur_br				-0,00806	-0,00704	-0,00819
L,ur_br				-0,0333***	-0,0331***	-0,0295***
prodindustbr				0,0571***	0,0563***	0,0747***
L,prodindu~r				-0,0651***	-0,0641***	-0,0787***
gr_prodind~r				-6,170***	-6,084***	-7,641***
L,gr_prodi~r				0,349*	0,351*	0,255+
realmonthl~r				-0,687***	-0,676**	-0,597**
L,realmont~r				0,271+	0,280+	0,262**
<b>FATORES COMUNS US</b>						
return_sp500	0,173***		0,166***		0,0384	-0,0535
vix						-0,00228+
L,vix						0,00605*
fincrisis						-0,0632
L,caseshil~r						0,000816
embi						-0,000106
<b>EFEITOS FIXOS</b>						
Firma - Incluídos em todas						
Ano - Incluídos em todas						
Mês - Incluídos em todas						
_cons	-0,0609	-0,123	-0,122**	1,256*	1,215*	0,690*
-----						
ARCHM						
sigma2	0,576	0,866*	0,525	0,563+	0,552+	0,710**
ARCH						
L,arch	0,217***	0,200***	0,217***	0,204***	0,204***	0,232**
L,garch	0,740***	0,745***	0,739***	0,753***	0,754***	0,737***
_cons	0,000785	0,000879	0,000797	0,000755	0,000742	0,000737+
-----						
N	1766	1766	1767	1740	1740	1740
AIC	-3092,7	-3057,6	-3087,9	-3084,9	-3085,1	-3139,6
Estimated Cost of Equity						
	,0758177	,08313959	,07472242	,08911426	,08928821	,08017977
-----						

+ p<0,10, \* p<0,05, \*\* p<0,01, \*\*\* p<0,001

## Tabela 8.2.4: Regressões de Painel – Modelos Multifatoriais

Segundo o critério Akaike, na classe de modelos que incluem vários fatores obtemos um custo de capital de 8,02% na coluna 6. Este valor aumenta para 8,9% na coluna 4 com vários fatores alternativos.

### 8.3 CUSTO DAS AÇÕES (COE) E WACC (CUSTO MÉDIO PONDERADO DE CAPITAL)

#### 8.3.1 Survey de Modelos e Pesquisa de Mercado

Enquanto que nos países industrializados 73,5% das empresas usam o CAPM para estimação do custo de capital [ver Graham and Harvey (2001)], nos países emergentes

outros modelos também são usados. Nos anos 90 e no novo milênio, dado que o custo de capital empírico baseado no CAPM para países emergentes se apresenta relativamente baixo, Goldman Sachs e vários autores acadêmicos apresentam modelos onde o custo de capital calculado deriva do risco estimado Beta mais ajustes para risco soberano. O modelo Goldman sovereign spread de acordo com Mariscal and Lee (2010), Harvey (2010) apresenta um cálculo do custo de capital de acordo com a fórmula

$$[r_{si}] = r_f + r_s + \beta_{si}(E[r_M] - r_f)$$

onde  $r_s$  se trata do risco soberano do país, no caso do Brasil o Embi +, e as outras variáveis podem refletir o mercado local ou o mercado global.

Usando nosso painel da parte 2.2 acima, a estimativa do beta para o Brasil via CAPM com fatores Fama-French incluindo e não incluindo efeitos fixos se apresenta na tabela abaixo.

**Tabela 8.3.1.1: Regressões de Painel – Modelos Fama-French**

	(1) premium_co	(2) premium_co
premium_mkt	1,109***	0,965***
book_to_mkt	-0,00547	-0,00766
lvalormerc~o	0,00965	0,0269*
<b>EFEITOS FIXOS</b>		
Firma		
Incluídos		
Ano		Incluídos
Mês		Incluídos
_cons	-0,127	-0,200
N	2406	2406
AIC	-2760,4	-2969,5
+ p<0,10, * p<0,05, ** p<0,01, *** p<0,001		

Nosso painel apresenta estimativa do beta para as empresas do setor imobiliário do Brasil da ordem de 1,109 sem incluir efeitos fixos e 0,965 incluindo efeitos fixos.<sup>24</sup> De acordo com dados do JPMorgan usados na avaliação de empresas do setor imobiliário em Fevereiro 2014<sup>25</sup> e usando a formula (10) acima podemos chegar a um custo de capital real anual entre 10,83% e 11,54%.

Apresentamos um survey de varias fontes de calculo do custo de capital real e o WACC. Notamos que estes são custos para companhias.

A formula do WACC e dada por

$$WACC = \frac{E}{D + E} RE + \frac{D}{D + E} RD (1 - t)$$

aonde usamos dados de mercado para a proporções capital próprio,  $\frac{E}{D+E}=72\%$ , proporção da divida  $\frac{D}{D+E}=28\%$ , alíquota de imposto do setor, 30,63% e um custo da divida de 111% do CDI Real. O Custo do Capital Próprio será estimados por varias metodologias.

Para o CDI real temos dados da inflação IPCA – IGPM; CDI, 2001-2014:

Média: IPCA = 0,0658557; IGPM= 0,0858286

CDI REAL: IPCA= 0,0700109 IGPM= 0,0585378

Um calculo inicial nos dá:

WACC (baixo) =72% \* 10,83%+ (1-30,63%)\*111%\*7,0\*28%

WACC (alto) =72% \* 11,54%+ (1-30,63%)\*111%\*7,0\*28%

(Baixo) 9,31%; (Alto) 9,82% em termos reais ao ano.

Por outro lado, usando vários dados de mercado do JPMorgan e usando modelos Goldman temos a tabela abaixo.

<sup>24</sup> O Beta do Vanguard REIT Index ETF (VNQ) esta na ordem de 0,84 nos ultimos 3 anos e 0,99 nos ultimos 5 anos.

<sup>25</sup> Risco-país de 2,5%, uma taxa livre de risco de 3,5% e um prémio de risco do capital próprio de 5,0%.

**Tabela 8.3.1.2: Mercado: JP Morgan**

<b>Mercado JPMorgan</b>							
	<b>COE</b>	<b>ROE</b>	<b>Beta</b>	<b>Embi+Brazil</b>	<b>Rf</b>	<b>Equity Premium_ Mkt</b>	<b>WACC</b>
<b>3/17/2014</b>	<b>13,20%</b>	<b>14%</b>	<b>1,3</b>	<b>2,50%</b>	<b>3%</b>	<b>5,50%</b>	<b>11,10%</b>
<b>3/10/2014</b>	<b>11,30%</b>		<b>1,05</b>	<b>2,50%</b>	<b>3,50%</b>	<b>5%</b>	
<b>2/5/2014</b>	<b>10,80%</b>		<b>0,95</b>	<b>2,50%</b>	<b>3,50%</b>	<b>5%</b>	

Alternativamente, dados do mercado usando modelos estimados pelos autores acima temos:

**Tabela 8.3.1.3: Mercado: Real Estate Investment Trust (REIT) dos EUA**

Fonte de Dados: Vanguard Funds REIT

\* Calculo dos Autores

<b>REIT</b>	<b>Modelo</b>	<b>Beta</b>	<b>Prêmio REIT</b>
<b>10/2004-2/2014</b>	<b>CAPM*</b>	<b>1,24</b>	<b>6,45%*</b>
	<b>Fama- French*</b>	<b>0,95</b>	
<b>Últimos 3 anos</b>		<b>0,84</b>	
<b>Últimos 5 anos</b>		<b>0,99</b>	

Usamos a mesma amostra de empresas, conforme Bianconi e Yoshino (2011). Temos 29 empresas de capital aberto atuantes no setor imobiliário do Brasil. Coletamos dados mensais ao longo do período de Janeiro de 2000 a Dezembro de 2013. A tabela abaixo resume os resultados:

**Tabela 8.3.1.4: Modelos Bianconi-Yoshino (2013):**

Modelos	1	2	3	4	5	6
premium_mkt	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
FAMA-FRENCH	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
MULTIPLoS IDIOSSINCRATICOS	Selecionados*	Selecionados	Nao	Selecionados	Selecionados	Sim
FATORES COMUNS Brasil	Selecionados	Nao	Selecionados	Selecionados	Selecionados	Sim
FATORES COMUNS EUA	Selecionados	Nao	Selecionados	Selecionados	Selecionados	Sim
EFEITOS FIXOS	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
COE	7,58%	8,31%	7,47%	8,91%	8,93%	8,02%
WACC	6,97%	7,49%	6,89%	7,92%	7,94%	7,28%

\* Selecionados significa alguns múltiplos incluídos, vide tabela 9.3.1 acima.

Os modelos Goldman com dados do mercado estão resumidos abaixo:

**Tabela 8.3.1.5: Modelos Goldman. Dados de Mercado. Fonte: JPM**

Usando Modelo Simples GS-JPM	COE	Embi+Brasil (rs)	Beta	WACC
<b>FF - 1-Beta Br</b>	<b>11,54%</b>	<b>2,50%</b>	<b>1,109</b>	<b>9,82%</b>
<b>FF - 2 - Beta Br</b>	<b>10,83%</b>	<b>2,50%</b>	<b>0,965</b>	<b>9,31%</b>

Os modelos Goldman com dados do mercado do REIT estão resumidos abaixo:

**Tabela 8.3.1.6: Modelos Goldman: Dados Mercado EUA REIT**

Vanguard EUA REIT	COE	Model	Beta	Embi+Brasil (rs)	WACC
10/2004-2/2014	12,20%	CAPM	1,24	2,50%	10,29%
	10,75%	FF	0,95	2,50%	9,25%
Últimos 3 anos	10,20%		0,84	2,50%	8,85%
Últimos 5 anos	10,95%		0,99	2,50%	9,39%

Finalmente, a observação de mercado mais recente do JPMorgan esta abaixo.

**Tabela 8.3.1.7: Modelos Goldman: JPMorgan mais recente**

Market JPMorgan	COE	Beta	Embi+Brazil	Rf	Equity Premium_Mkt	WACC
3/17/2014	12,65%	1,3	2,50%	3%	5,50%	10,62%

Em suma, os modelos examinados apresentam os seguintes valores reais para o COE (custo da ação) e WACC (custo médio ponderado de capital).

Uma enorme confusão ocorre no uso do custo de capital. Assim, cabe as seguintes observações no uso adequado do custo de capital. Aqui as taxas são reais anuais para se descontar o fluxo de caixa numa data-base (deflacionado). Por outro lado, muitas vezes usam-se taxas nominais para se descontar o fluxo de caixa nominal.

Cabe ainda as seguintes observações no uso adequado do custo de capital. Temos TIRs (taxa interna de retorno) do projeto/ da empresa e do acionista.

O valor da empresa é composta de dívida e ação. O seu *Valuation* é feito usando-se o custo médio ponderado de capital entre dívida e ação. Os pesos dependem da estrutura ótima de capital.

O custo da ação é usado pra fazer *Valuation* do fluxo de caixa do acionista. Temos um outro uso da TIR dependendo da alavancagem da incorporadora com ação negociada na

bolsa de valores e da alavancagem em cada lançamento imobiliário (SPE). Os custos das dívidas diferem nestes dois casos. Por outro lado, a SPE não tem ação em bolsa.

**Tabela 8.3.1.8. Sumário COE (custo da ação) e WACC (custo médio ponderado entre dívida e ação)**

<b>Metodologia</b>	<b>COE</b>	<b>WACC</b>
Regressões de Painel Fama French sem Efeitos Fixos	10.83%	9.82%
Regressões de Painel Fama French com Efeitos Fixos	11.54%	9.31%
JPMorgan - Mercado- Marco 3, 2014	13.20%	11.1%
Modelos Painel Metodologia Bianconi-Yoshino 1*	7,58%	6,97%
Modelos Painel Metodologia Bianconi-Yoshino 2*	8,31%	7,49%
Modelos Painel Metodologia Bianconi-Yoshino 3*	7,47%	6,89%
Modelos Painel Metodologia Bianconi-Yoshino 4*	8,91%	7,92%
Modelos Painel Metodologia Bianconi-Yoshino 5*	8,93%	7,94%
Modelos Painel Metodologia Bianconi-Yoshino 6*	8,02%	7,28%
Modelos Goldman - Fama French - Beta Brasil – 1	11,54%	9,82%
Modelos Goldman - Fama French - Beta Brasil – 2	10,83%	9,31%
Modelos Goldman: Dados do Mercado EUA REIT- 10/2004-2/2014 –CAPM	12,20%	10,29%
Modelos Goldman: Dados do Mercado EUA REIT - Fama-French	10,75%	9,25%
Modelos Goldman: Dados Mercado EUA REIT-Últimos 3 anos	10,20%	8,85%
Modelos Goldman: Dados Mercado EUA REIT- Últimos 5 anos	10,95%	9,39%
<b>Media</b>	<b>11.86%</b>	<b>10.08%</b>
<b>Mediana</b>	<b>11.54%</b>	<b>9.82%</b>
<b>Desvio Padrão</b>	<b>1.22%</b>	<b>0.92%</b>
<b>Max</b>	<b>13.20%</b>	<b>11.10%</b>
<b>Min</b>	<b>10.83%</b>	<b>9.31%</b>

\*Vide regressões acima.

Sumariamente, levando em consideração os custos de capital próprio das empresas via dados de mercado, uma análise ampla dos participantes do mercado no setor e várias metodologias alternativas, apresentamos na Tabela 8.3.1.8 a estimativa mediana do custo de capital real dos modelos alternativos que usamos para desconto de fluxo de caixa.

## 9. VALUATION DO CEPAC

A determinação do valor mínimo do Cepac é feita por meio do cálculo do valor residual disponível para pagamento de potencial construtivo que assegure uma rentabilidade usual de mercado para o empreendedor. O método, chamado de “Involutivo”, consiste em estimar o fluxo de receitas e custos de um empreendimento paradigma e calcular o seu valor presente usando como taxa de desconto o custo de capital da empresa. Este valor deve ser capaz de remunerar o empreendedor em condições usuais de mercado e pagar pelo potencial construtivo (Cepac). Este montante, subtraído da margem do empreendedor, resulta no resíduo disponível para aquisição de potencial construtivo. Neste caso serão até quatro empreendimentos paradigmas por setor da OUC AB.

**Tabela 9.4 - PASSOS PARA DETERMINAÇÃO DO RESÍDUO DISPONÍVEL PARA AQUISIÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO**

<b>1. Estimativa do fluxo de RECEITAS</b>
<b>2. Estimativa do fluxo de CUSTOS/DESPESAS</b>
<b>3. Cálculo do valor disponível para pagamento de MARGEM e POTENCIAL CONSTRUTIVO (Desconto do fluxo de caixa por índice)</b>
<b>4. Cálculo do resíduo disponível para aquisição de potencial construtivo</b>

Parâmetros utilizados para cálculo da RECEITA:

- Condição de pagamento
- Velocidade de venda
- Preço de venda

As condições de pagamento e velocidade de venda são assumidas como constantes para todos os setores, conforme tabela abaixo.

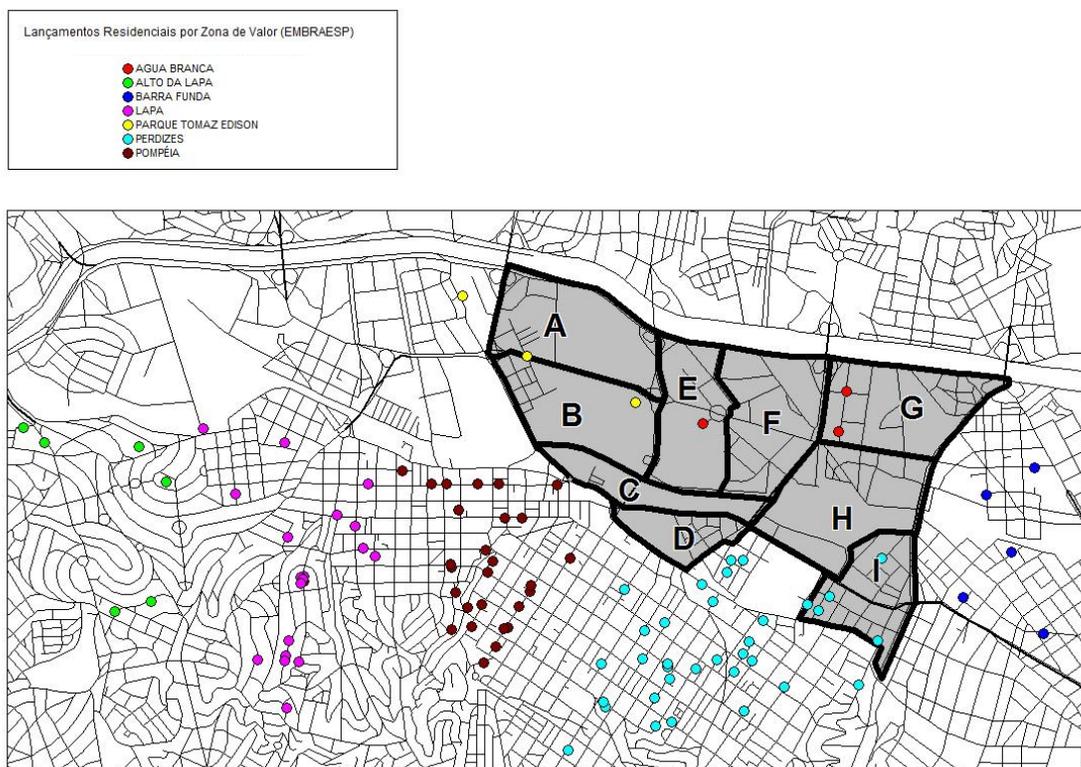
**Tabela 9.2**  
**Condição de pagamento**

No ato	6%
Durante as obras	14%
Nas chaves	10%
No repasse (financiamento bancário)	70%

**Velocidade de Venda**

No período de lançamento (2 meses)	50%
Até a entrega das chaves	50%

Para empreendimentos residenciais o preço de venda considerado em cada setor é o da modelagem hedônica para as zonas de valor da EMBRAESP, coincidentes com os setores da OUC-AB ou adjacentes, como mostra o esquema a seguir.



**Figura 9.1**

As correspondências entre setores da OUC-AB e Zonas de Valor Embraesp são:

Setores A e B → Parque Tomaz Edison e Pompéia

Setor C → Pompéia e Perdizes

Setores E e F → Água Branca e Pompéia

Setor G → Água Branca e Barra Funda

Setores H e I → Perdizes e Barra Funda

Pelas características específicas do mercado de salas comerciais, mais sujeito a oscilações no volume de lançamentos do que o residencial e com tipologia e padrão praticamente uniformes na região, optou-se por adotar como valor de venda o preço reportado pela Embraesp, atualizado monetariamente para 2014, nos empreendimentos localizados nos próprios setores ou setores com características semelhantes no perímetro da OUC-AB:

Setores B, E e F → LED BARRA FUNDA OFFICES

Sector G → DESIGN OFFICE TOWER

Sector H → SETIN MIDTOWN - OFFICES

Como não houve lançamentos no setor A ou em setores similares optou-se por uma redução de 4% do valor utilizado nos setores limítrofes em função das características urbanas já descritas no item 4.2.3. Corroboram as premissas adotadas dois lançamentos de salas comerciais em maio do corrente ano no setor B, lançado por 11.900 Reais o m<sup>2</sup> (Jardim das Perdizes) e no setor que serviu de referência para o parâmetro de preço do setor H por 13.500 Reais o m<sup>2</sup>, ambos com percentual de vendas no lançamento ligeiramente superior ao utilizado como parâmetro neste estudo (50%).

Para as lajes corporativas as informações disponíveis são ainda mais pontuais e dispersas para permitir o desenvolvimento de um modelo matemático. Optamos então por estimar o valor de venda em função da renda de locação<sup>26</sup>. O preço de 12.850 Reais, com “*cap. rate*” de 10,75%, garante a renda mensal observada para a região da Berrini de 110 Reais por m<sup>2</sup>, onde os empreendimentos têm padrão construtivo semelhante ao paradigma utilizado neste estudo. Especificamente no setor H, principalmente pela presença de empreendimentos junto à Avenida Francisco Matarazzo, os valores praticados de locação já são cerca de 10% superior ao observado na região da Berrini e, portanto, a projeção de valor de venda é de R\$ 14.286.

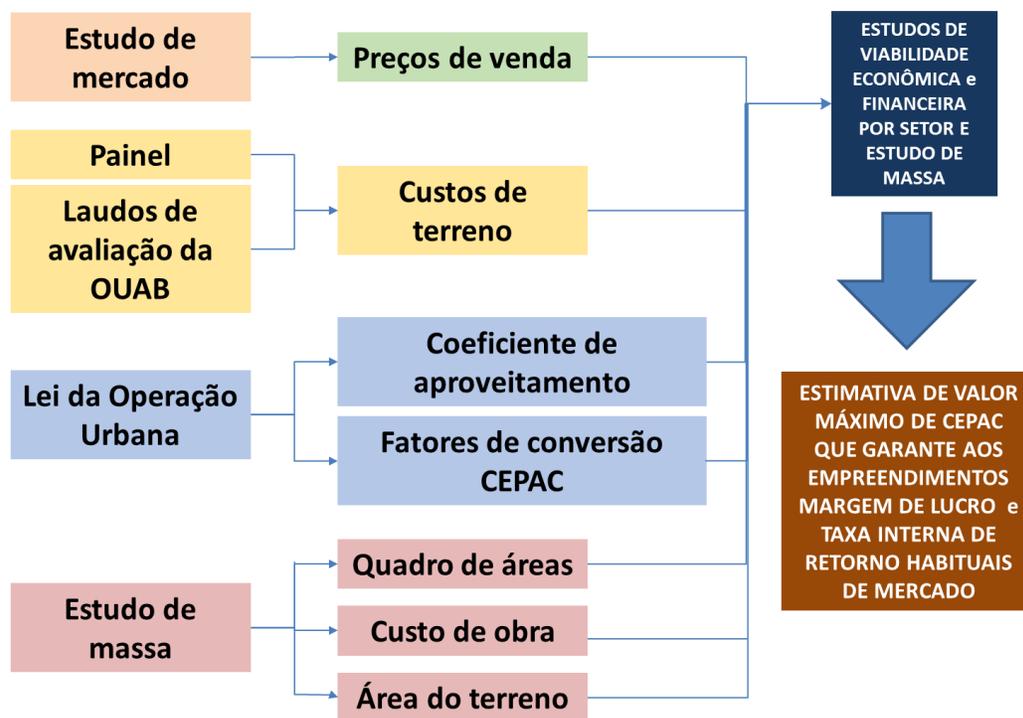
Para estimativa do fluxo de CUSTOS/DESPESAS, são utilizados os seguintes parâmetros:

- Custo de construção, estimado com base nos estudos de massa, por meio da norma ABNT 12721/06.
- Custo de terreno, como descrito no item 4.2, foram obtidos por pesquisa de campo, laudos de avaliação dos empreendimentos aderidos à OU Água Branca (lei anterior) e painel com especialistas.

<sup>26</sup> conforme relatório da Jones LangLaSalle disponível em: [http://www.jll.com.br/brazil/pt-br/Research/On%20point\\_SP\\_Q1%202014.pdf?3032f517-7eb1-4180-8ee1-b647bfdc6927](http://www.jll.com.br/brazil/pt-br/Research/On%20point_SP_Q1%202014.pdf?3032f517-7eb1-4180-8ee1-b647bfdc6927)

- Propaganda e marketing, estimado em 4% da receita bruta do empreendimento;
- Corretagem, estimado em 4,5% da receita bruta do empreendimento;
- Impostos, 4% da receita líquida de corretagem (considerado o regime especial de tributação, conforme instrução normativa da RFB 934/09).
- Despesas de incorporação, estimadas em 3% da receita bruta de venda; Inclui despesas jurídicas, aprovação e projetos.
- Taxa de incorporação, estimadas também em 2% da receita bruta de venda. Inclui o overhead da empresa incorporadora e outros custos de incorporação.

Com exceção do custo de terreno e de construção, todos os valores são considerados como constantes para todos os setores da OUCAB. A verba de propaganda e marketing, a despesa e taxa de incorporação, e o custo de corretagem podem variar ligeiramente de acordo com o tipo e porte da empresa incorporadora. Os valores aqui adotados são médios e condizentes com a praxe de mercado.



## 9.1. EMPREENDIMENTO PARADIGMA

Os empreendimentos paradigmas foram definidos com base na leitura das tipologias de uso definidas pela lei da OUCAB, e o tamanho médio de terreno dos empreendimentos produzidos pelo mercado nos últimos 3 anos. São estes:

R1: Empreendimento residencial vertical em terreno de 2.000m<sup>2</sup>

R2: Empreendimento residencial vertical em terreno de 4.000m<sup>2</sup>

CSL1: Empreendimento de salas comerciais em terreno de 2.000m<sup>2</sup>

CSL2: Empreendimento de lajes corporativas em terreno de 4.000m<sup>2</sup>

Abaixo apresentamos os quadros de áreas dos empreendimentos paradigma.

**Figura 9.1.1.**

**Quadro de áreas do empreendimento residencial vertical de padrão médio-alto em terreno de 2.000m<sup>2</sup>**

		tipo	localização	por pavimento - m <sup>2</sup>	nº de pavimentos considerado	total - m <sup>2</sup>		
1	área privativa	varanda	2º ao 15º pav	56	14	784	NCOMP	
		área de serviço	2º ao 15º pav	33,84	14	474	NCOMP	
		computável do apartamento	2º ao 15º pav	542,16	14	7590	COMP	
		comércio local	térreo	300	1	300	NCOMP	<b>9.148</b>
2	áreas comuns cobertas - circulação/lazer	escadas	1º subsolo à cobertura	24	19	456	NCOMP	
		caixas de elevadores	1º subsolo à cobertura	24	19	456	NCOMP	
		corredores	2º ao 15º pav	101	14	1414	NCOMP	
		área comum (salão festas / lazer)	1º pav	250	1	250	COMP	<b>2.576</b>
3	áreas comuns descobertas	paisagismo	térreo	1200	1	1200	NCOMP	
		piscina / play ground	1º pav	400	1	400	NCOMP	<b>1.600</b>
4	áreas comuns cobertas		subsolo	0	1	0		
		hall de entrada	térreo	186	1	186	COMP	
		vestiários	1º	15	1	15	COMP	<b>201</b>
5	estacionamentos	estacionamento coberto sobre terreno	subsolo	1677	1	1677	NCOMP	
		estacionamento coberto sobre laje	térreo	1135	1	1135	NCOMP	
			1º pav	700	1	700	NCOMP	<b>3.512</b>
6	laje cobertura			700	1	700	NCOMP	<b>700</b>
7	área construída (em azul escuro)							15.437

**Figura 9.1.2.**

**Quadro de áreas do empreendimento residencial vertical de padrão médio-alto em terreno de 4.000m<sup>2</sup>**

	tipo	localização	por pavimento - m <sup>2</sup>	nº de pavimentos considerado	total - m <sup>2</sup>		
área privativa	varanda	1º e 2º pav	27	2	54	NCOMP	
		3º ao 17º pav	43,11	15	647	NCOMP	
	área de serviço	1º e 2º pav	18	2	36	NCOMP	
		3º ao 17º pav	27	15	405	NCOMP	
	computável de apartamento	1º e 2º pav	255	2	510	COMP	
		3º ao 17º pav	488,89	15	7333	COMP	
	comércio local	térreo	498	1	498	NCOMP	<b>9.483</b>
áreas comuns cobertas - circulação/lazer	escadas	1º subsolo à cobertura	12	22	264	NCOMP	
	caixas de elevadores	1º subsolo à cobertura	12	22	264	NCOMP	
	corredores	2º ao 17º pav	85	16	1360	COMP	
	área comum (salão festas / lazer)	1º pav	350	1	350	COMP	<b>2.238</b>
áreas comuns descobertas	paisagismo	térreo	1450	1	1450	NCOMP	
	piscina / play ground	1º pav	750	1	750	NCOMP	<b>2.200</b>
	hall de entrada	térreo	95	1	95	COMP	
	vestiários	1º	30	1	30	COMP	<b>125</b>
estacionamentos	estacionamento coberto sobre terreno	subsolo 2	3400	1	3400	NCOMP	
	estacionamento coberto sobre laje	subsolo 1	3400	1	3400	NCOMP	<b>6.800</b>
laje cobertura			700	1	700	NCOMP	<b>700</b>
área construída (em azul escuro)							18.646

**Figura 9.1.3- Quadro de áreas do empreendimento residencial vertical de padrão médio-alto em terreno de 4.000m<sup>2</sup>**

	<b>bloco 1</b>	<b>bloco 2</b>	<b>total</b>
<b>área computável - m<sup>2</sup></b>	8.223	7.843	16.067
<b>área privativa - m<sup>2</sup></b>	9.483	8.985	18.468
<b>área construída</b>	18.646	11.466	
<b>CA</b>			4,0

**Figura 9.1.4**

**Quadro de áreas do empreendimento comercial salas de escritório em terreno de 2.000 m<sup>2</sup>**

		tipo	localização	por pavimento - m <sup>2</sup>	nº de pavimentos considerado	total - m <sup>2</sup>		
1	área privativa	varanda	1º ao 13º pav	77	11	847	NCOMP	
		computável salas	1º ao 13º pav	560	11	6160	COMP	
		comércio local	térreo	233	1	233	NCOMP	7.240
2	áreas comuns cobertas - circulação/lazer	escadas	1º subsolo à cobertura	12	14	168	NCOMP	
		caixas de elevadores	1º subsolo à cobertura	23	14	315	NCOMP	
		corredores	1º ao 13º pav	158	11	1733	COMP	
		hall de entrada	térreo	395	1	395	NCOMP	
		área comum (estar / lazer)	5º pav	719	1	719	NCOMP	3.329
3	áreas comuns descobertas	paisagismo	térreo	1.118	1	1118	NCOMP	
		piscina / play ground	-	0	1	0	NCOMP	1.118
4	estacionamentos	estacionamento coberto sobre terreno	subsolo 2	1.700	1	1700	NCOMP	
		estacionamento coberto sobre laje	subsolo 1	1.700		1700	NCOMP	3.400
5	laje cobertura			830	1	830	NCOMP	830
6	área construída (em azul escuro)							13.969

**Figura 9.1.5**  
**Quadro de áreas do empreendimento comercial corporativo em terreno de 4.000 m<sup>2</sup>**

		tipo	localização	por pavimento - m <sup>2</sup>	nº de pavimentos considerado	total - m <sup>2</sup>		
1	área privativa	varanda	10º ao 11º	25	2	50	NCOMP	
		computável salas	1º ao 9º e 12º ao 15º	915	14	12810	COMP	
			10º ao 12º	890	3	2670	COMP	
		comércio local	térreo	500	1	500	NCOMP	16.030
2	áreas comuns cobertas - circulação/lazer	escadas	1º subsolo à cobertura	12	19	228	NCOMP	
		caixas de elevadores	1º subsolo à cobertura	23	19	428	NCOMP	
		corredores	1º ao 16º pav	28	17	476	COMP	
		hall de entrada	térreo	96	1	96	NCOMP	
		área comum (estar / lazer)	5º pav	955	1	955	NCOMP	2.183
3	áreas comuns descobertas	paisagismo	térreo	1.970	1	1970	NCOMP	
		piscina / play ground	-	0	1	0	NCOMP	1.970
4	estacionamentos	estacionamento coberto sobre terreno	subsolo 2	3.400	1	3400	NCOMP	
		estacionamento coberto sobre laje	subsolo 1	3.400	1	3400	NCOMP	
		estacionamento coberto sobre laje	1º ao 4º pav fundos	450	4	1800	NCOMP	8.600
5	laje cobertura			1.000	1	1000	NCOMP	1000
6	área construída (em azul escuro)							26.813

## 9.2. ESTIMATIVA DE CUSTO DE CONSTRUÇÃO

A NB 12721/2006, em vigor desde fevereiro de 2006, veio estabelecer os conceitos e custos de construções, complementando a Lei 4592/64 de 16 de dezembro de 1964, onde estão colocados os princípios para as Incorporações imobiliárias.

Esta norma estabeleceu 19 tipologias de construções. Os custos unitários para todas as tipologias são divulgados pelos Sindicatos das Construções Civas de cada estado (SINDUSCON-SP, no caso de São Paulo). Na NB também estão abertas as possibilidades de tipologias diferenciadas, desde que cada Sinduscon regional aceite que há uma grande incidência de construções que não se encaixem nas tipologias iniciais. No presente estudo foram utilizadas as tipologias R16-A (residencial de alto padrão com 16 pavimentos tipo) e CSL -16 (comercial salas e lojas com 16 pavimentos tipo) do Sinduscon-SP, pois entendemos que são as tipologias que mais se aproximam do padrão dos empreendimentos a serem desenvolvidos na região da Água Branca.

- Custo básico de construção

Pela norma 12721/2006 entende-se por “custo básico de construção” a quantidade em Reais, com atualizações mensais, para a execução de 01 (um) metro quadrado de área equivalente aos padrões das tipologias padronizadas. Por “área equivalente” entende-se o valor da área real de um determinado local, multiplicado por um coeficiente que “transforma” esta área real em custos equivalentes aos padrões estabelecidos.

Determinada a área equivalente de construção, calculamos o custo unitário básico da construção, e adicionamos outros componentes de custos não inclusos no CUB, conforme previsto na mesma norma, tais como:

- a) Fundações especiais
- b) Elevadores

- c) Equipamentos e instalações
- d) Playground e itens de lazer
- e) Obras e serviços complementares
- f) Impostos, taxas e emolumentos
- g) Projetos
- h) Remuneração do construtor

Tipologia R1 - Empreendimento residencial em terreno de 2.000<sup>2</sup>

O empreendimento R1 possui terreno de 2.000 m<sup>2</sup>, 9.148 m<sup>2</sup> de área privativa e 8.041 m<sup>2</sup> de área computável. São 168 unidades residenciais de 50 m<sup>2</sup> a 66 m<sup>2</sup>, dispostas em 14 pavimentos-tipo, configurando um empreendimento com cota média de terreno de 11,9 m<sup>2</sup> por unidade residencial. O edifício possui 3 pavimentos de garagem, sendo 1 subsolo com 1.677 m<sup>2</sup> sobre terreno, e pavimento térreo com 1.135 m<sup>2</sup> e sobressolo com 700 m<sup>2</sup>.

#### **Quadro de área equivalente e custo de obra**

A tabela abaixo apresenta os coeficientes adotados para fins de cálculo da sua área equivalente de construção. Em seguida, ao custo básico de construção foram adicionados outros custos, conforme previsão em Norma.

**CUB R16-A (março/14)**

R\$	1.395,46
Área terreno (AT)	2.000 m <sup>2</sup>
Área privativa (AP)	9.148,00 m <sup>2</sup>
Área equivalente (AE)	15.319,25 m <sup>2</sup>
Aproveitamento (AP/AT)	4,57 m <sup>2</sup>
Área terreno (AT)	
Área privativa (AP)	
Aproveitamento (AP/AT)	

Dependência	Área reais (m <sup>2</sup> )	Área equivalente (m <sup>2</sup> )	
		Coefficiente adotato	Area obtida (m <sup>2</sup> )
	A	B	C= A x B
a) Garagem (subsolo sobre laje): 0,50 a 0,75;	1.835	0,75	1.376
b) Garagem subsolo sobre terreno:	1.677	0,75	1.258
c) Estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;	-		-
d) Terreo area comum (hall/ s festas)	201	1,25	251
e) Área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00	9.148	1,00	9.148
f) Areas comuns torre	2.576	1,10	2.576
g) Varandas: 0,75 a 1,00 (*)	-		-
h) Área de serviço (*)	-		-
i) Áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;	400	0,60	240
j) Térreo descoberto: 0,00 a 0,50	1.200	0,10	120
k) Barrilete, caixa d'água e máquinas: 0,50 a 0,75;	700	0,50	350
<b>TOTAL</b>	<b>17.737</b>		<b>15.319</b>

(\*) incluso área privativa

CUSTO BÁSICO	Area equivalente x CUB	R\$	21.377.401
Fundações especiais + contenções	+ 6% do custo básico	R\$	1.282.644
Elevadores	+ 4% do custo básico	R\$	855.096
Itens de lazer (playground, entre outros)	+ 3,5% do custo básico	R\$	748.209
Paisagismo + urbanização	+ 3% do custo básico	R\$	641.322
Outros custos não inclusos no CUB	+ 2,5% do custo básico	R\$	534.435
Custo total básico, sem BDI	Somatória total	R\$	25.439.107
BDI (impostos, tx de administração, despesas indiretas)	+ 30% do custo total	R\$	7.631.732
Custo previsto para a construção		<b>R\$</b>	<b>33.070.839</b>

Custo por m2 de área privativa	R\$	3.615
--------------------------------	-----	-------

Custo por m2 de área equivalente	<b>R\$</b>	<b>2.159</b>
----------------------------------	------------	--------------

**Figura 9.2.1**

O custo final por área equivalente da tipologia residencial médio-alto padrão ficou em R\$ 2.159 por metro quadrado equivalente de construção, na data base de março de 2014.

### **Tipologia R1 - Empreendimento residencial em terreno de 4.000 m<sup>2</sup>**

O empreendimento R1 possui terreno de 4.000 m<sup>2</sup>, 18.468 m<sup>2</sup> de área privativa e 16.067 m<sup>2</sup> de área computável. São 120 unidades residenciais de 50 m<sup>2</sup> (incentivada), 84 m<sup>2</sup> e 113 m<sup>2</sup> dispostas em 17 pavimentos-tipo, configurando um empreendimento com cota média de terreno de 33,3 m<sup>2</sup> por unidade residencial. O edifício possui 2 pavimentos de garagem, 2 subsolos de 3.400 m<sup>2</sup>.

### **Quadro de área equivalente e custo de obra**

A tabela abaixo apresenta os coeficientes adotados para fins de cálculo da sua área equivalente de construção. Em seguida, ao custo básico de construção foram adicionados outros custos, conforme previsão em Norma.

**CUB R16A (março/14)**

R\$	1.395,46
Área terreno (AT)	4.000
Área privativa (AP)	18.468,00
Área equivalente (AE)	36.118,20
Aproveitamento (AP/AT)	4,62

Dependência	Área reais (m <sup>2</sup> )	Área equivalente (m <sup>2</sup> )	
		Coefficiente adotado	Area obtida (m <sup>2</sup> )
	A	B	C= A x B
a) Garagem (subsolo sobre laje): 0,50 a 0,75;	6.800	0,60	4.080
b) Garagem subsolo sobre terreno:	6.800	0,60	4.080
c) Estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;	-		-
d) Terreo area comum (hall/ s festas)	190	1,30	247
e) Área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00	18.468	1,10	20.315
f) Áreas comuns torre	4.536	1,15	5.216
g) Varandas: 0,75 a 1,00 (*)	-		-
h) Área de serviço (*)	-		-
i) Áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;	1.500	0,60	900
j) Térreo descoberto: 0,00 a 0,50	2.900	0,20	580
k) Barrilete, caixa d'água e máquinas: 0,50 a 0,75;	1.400	0,50	700
<b>TOTAL</b>	<b>42.594</b>		<b>36.118</b>

(\*) incluso área privativa

CUSTO BÁSICO	Area equivalente x CUB	R\$	50.401.503
Fundações especiais + contenções	+ 5% do custo básico	R\$	2.520.075
Elevadores	+ 2,5% do custo básico	R\$	1.260.038
Itens de lazer (playground, entre outros)	+ 1% do custo básico	R\$	504.015
Paisagismo + urbanização	+ 1% do custo básico	R\$	504.015
Outros custos não inclusos no CUB	+ 2% do custo básico	R\$	1.008.030
Custo total básico, sem BDI	Somatória total	R\$	56.197.676
BDI (impostos, tx de administração, despesas indiretas)	+ 30% do custo total	R\$	16.859.303
Custo previsto para a construção		<b>R\$</b>	<b>73.056.979</b>

Custo por m2 de área privativa	R\$	3.956
--------------------------------	-----	-------

Custo por m2 de área equivalente	R\$	2.023
----------------------------------	-----	-------

**Figura 9.2.2**

### **Tipologia NRS - Empreendimento comercial salas de escritório**

O empreendimento NRS possui terreno de 2.000 m<sup>2</sup>, 7.240m<sup>2</sup> de área privativa e 7.893 m<sup>2</sup> de área computável. São conjuntos comerciais que visam o atendimento da demanda de pequenos escritórios para atividades de serviços, tais como advogados, contadores, engenheiros, entre outros. O edifício possui 2 pavimentos de garagem, 2 subsolos, ambos em 1.700 m<sup>2</sup>.

### **Quadro de área equivalente e custo de obra**

A tabela abaixo apresenta os coeficientes adotados para fins de cálculo da sua área equivalente de construção. Em seguida, ao custo básico de construção foram adicionados outros custos, conforme previsão em Norma.

**CUB CSL 16A (março/14)**

R\$	1.586,25
Área terreno (AT)	2.000
Área privativa (AP)	7.240,00
Área equivalente (AE)	14.251,95
Aproveitamento (AP/AT)	3,62

Dependência	Área reais (m <sup>2</sup> )	Área equivalente (m <sup>2</sup> )	
		Coefficiente adotado	Área obtida (m <sup>2</sup> )
	A	B	C= A x B
a) Garagem (subsolo sobre laje): 0,50 a 0,75;	1.700	0,60	1.020
b) Garagem subsolo sobre terreno:	1.700	0,60	1.020
c) Estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;	-		-
d) Terreo area comum (hall/ s festas)	395	1,25	494
e) Área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00	7.240	1,10	7.964
f) Áreas comuns torre	2.934	1,10	3.227
g) Varandas: 0,75 a 1,00 (*)	-		-
h) Área de serviço (*)	-		-
i) Áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;	-	0,60	-
j) Térreo descoberto: 0,00 a 0,50	1.118	0,10	112
k) Barrilete, caixa d'água e máquinas: 0,50 a 0,75;	830	0,50	415
<b>TOTAL</b>	<b>15.917</b>		<b>14.252</b>

(\*) incluso área privativa

CUSTO BÁSICO	Área equivalente x CUB	R\$	22.607.156
Fundações especiais + contenções	+ 6% do custo básico	R\$	1.356.429
Elevadores	+ 4% do custo básico	R\$	1.130.358
Itens de lazer e apoio	+ 2% do custo básico	R\$	452.143
Paisagismo + urbanização	+ 3% do custo básico	R\$	678.215
Outros custos não inclusos no CUB	+ 3% do custo básico	R\$	678.215
Custo total básico, sem BDI	Somatória total	R\$	26.902.515
BDI (impostos, tx de administração, despesas indiretas)	+ 30% do custo total	R\$	8.070.755
Custo previsto para a construção		R\$	<b>34.973.270</b>

Custo por m2 de área privativa	R\$	4.831
--------------------------------	-----	-------

Custo por m2 de área equivalente	R\$	<b>2.454</b>
----------------------------------	-----	--------------

**Figura 9.2.3**

O custo final por área equivalente da tipologia não residencial (salas) ficou em R\$ 2.454 por metro quadrado equivalente de construção, na data base de março de 2014.

### **Tipologia NRC- Empreendimento comercial corporativo**

O empreendimento NRC possui terreno de 4.000 m<sup>2</sup>, 16.030 m<sup>2</sup> de área privativa e 15.956 m<sup>2</sup> de área computável. São lajes corporativas voltadas para o atendimento da demanda de empresas de médio a grande porte, com elevado número de funcionários. O padrão de construção do edifício é alto. Possui sistemas prediais que visam o aumento da eficiência energética, do transporte vertical e flexibilidade no uso dos espaços. O edifício possui 6 pavimentos de garagem, sendo 2 subsolos com 3.400 m<sup>2</sup> e 4 pavimentos cobertos sobre laje com 450 m<sup>2</sup> cada.

### **Quadro de área equivalente e custo de obra**

A tabela abaixo apresenta os coeficientes adotados para fins de cálculo da sua área equivalente de construção. Em seguida, ao custo básico de construção foram adicionados outros custos, conforme previsão em Norma.

**CUB CSL 16A (março/14)**

R\$	1.586,25
Área terreno (AT)	4.000
Área privativa (AP)	16.030,00
Área equivalente (AE)	30.142,28
Aproveitamento (AP/AT)	4,01

Dependência	Área reais (m <sup>2</sup> )	Área equivalente (m <sup>2</sup> )	
		Coefficiente adotado	Area obtida (m <sup>2</sup> )
	A	B	C= A x B
a) Garagem (subsolo sobre laje):	5.200	0,75	3.900
b) Garagem subsolo sobre terreno:	3.400	0,75	2.550
c) Estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;	-	-	-
d) Terreo area comum (hall/ apoios)	96	1,30	125
e) Área privativa (unidade autônoma padrão): 1,20	16.030	1,20	19.236
f) Areas comuns torre	2.087	1,15	2.399
g) Varandas: 0,75 a 1,00 (*)	-	-	-
h) Área de serviço (*)	-	-	-
i) Áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;	-	-	-
j) Térreo descoberto: 0,00 a 0,50	1.970	0,60	1.182
k) Barrilete, caixa d'água e máquinas: 0,50 a 0,75;	1.000	0,75	750
<b>TOTAL</b>	<b>29.783</b>		<b>30.142</b>

(\*) incluso área privativa

CUSTO BÁSICO	Area equivalente x CUB	R\$
Fundações especiais + contenções	+ 8% do custo básico	R\$ 3.825.055
Elevadores	+ 6% do custo básico	R\$ 2.868.791
Itens de apoio (equipamentos, areas de vestiários, sanitários, entre outros)	+ 3% do custo básico	R\$ 1.434.396
Instalações elétricas/hidraulicas/mecânicas certificadas	+ 10% do custo básico	R\$ 4.781.318
Paisagismo + urbanização	+ 3% do custo básico	R\$ 1.434.396
Outros custos não inclusos no CUB	+ 5% do custo básico	R\$ 2.390.659
Custo total básico, sem BDI	Somatória total	R\$ 64.547.798
BDI (impostos, tx de administração, despesas indiretas)	+ 30% do custo total	R\$ 19.364.339
Custo previsto para a construção		<b>R\$ 83.912.137</b>

Índices obtidos na HIPÓTESE 1, com BDI

Custo por m2 de área privativa	R\$	5.235
--------------------------------	-----	-------

Custo por m2 de área equivalente	R\$	2.784
----------------------------------	-----	-------

**Figura 9.2.4**

O custo final por área equivalente da tipologia não residencial (laje corporativa) ficou em R\$ 2.784 por metro quadrado equivalente de construção, na data base de março de 2014



### 9.3. RESULTADOS DA PRECIFICAÇÃO DO CEPAC RESIDENCIAL

Neste capítulo apresentamos os resultados de valor máximo de Cepac por setor e tipologia residencial, capaz de remunerar cada empreendimento nas condições usuais de mercado<sup>27</sup>.

Os setores D, subsetor A1, subsetor A2 e subsetor II não são analisados, pois não possuem estoques de potencial construtivo.

A tabela abaixo apresenta os principais parâmetros considerados no cenário base. Os preços de venda são baseados na pesquisa de mercado apresentada em capítulo anterior, os preços de terreno no painel com empreendedores, e o custo de obra no orçamento já apresentado. Além dos parâmetros de mercado, na mesma tabela apresentamos os fatores de conversão de cada setor (estabelecidos na Lei da OUC AB), e os coeficientes de aproveitamento básico que predominam em cada setor. Deve-se notar que relativamente ao custo de capital, considerou-se como base o valor de 9,8% a.a (vide capítulo 9), sendo o cenário inferior e superior, respectivamente de 12% a.a e 7% a.a. Quanto ao valor do imposto utilizou-se como cenário base e superior o valor de 4% sobre a receita tributável e de 6% para o cenário inferior. Os cenários inferior e superior, para preço de venda de imóvel referem-se a variação de 5% para mais e para menos nos respectivos cenários base. Relativamente aos preços de terreno foram utilizadas as mesmas variações encontradas na pesquisa de campo por setor da operação (vide Anexo II). Notar que o cenário consolidado, tanto o otimista como o pessimista, considera variações no preço do terreno, no valor de venda do imóvel e no custo de capital; o valor de impostos foi mantido fixo em 4%.

A análise da tabela do empreendimento R1 em terreno de 2.000 m<sup>2</sup> permite concluir que num cenário base os únicos setores que não apresentaram viabilidade a um preço de Cepac de R\$ 1.400,00 foram os setores A, G, e I. Considerando um cenário otimista<sup>28</sup>, o

---

<sup>27</sup> Margem (resultado sobre receita bruta de venda) a 17,5% a valor presente. Vide pesquisa qualitativa de mercado.

<sup>28</sup> O cenário otimista considera o menor custo de capital de 7% a.a, o maior valor de venda das UHs e o menor preço de compra de terreno por setor. Em oposição, o cenário inferior considera o maior custo de capital de

preço unitário de R\$ 1.400,00 para o Cepac só não é viável no setor I, onde o preço do certificado alcança R\$ 1.010,00.

Relativamente ao empreendimento R1 em terreno de 4.000 m<sup>2</sup>, no cenário base, o preço de Cepac é viabilizado para os setores B e H da Operação a um valor maior ou igual R\$ 1.400,00. Já na situação otimista, 6 setores, apresentam um valor viável para o Certificado, exceto os setores A, I e G, cujos valores chegam a, respectivamente R\$ 1.310,00; R\$1.301,00 e R\$886.

---

12% a.a, o menor valor de venda das UHs e o maior preço de compra de terreno por setor; o valor de impostos foi mantido fixo em 4% em ambos os cenários.

**Tabela 9.3.1**  
**Residencial em terreno de 2.000 m<sup>2</sup> – Cenário Base**

SETOR	REFERÊNCIA	FATOR DE CONVERSÃO	Cab	CUSTO DE OBRA R\$/m <sup>2</sup> equivalente	CUSTO DE OBRA R\$/m <sup>2</sup> priv	PREÇO DE VENDA MODELO (R\$ m <sup>2</sup> priv)	PREÇO DE TERRENO MODELO
A	Bueno Netto	1,0	1,0	2.159	3.615	9.000	3.323
B	Jardim das Perdizes	1,0	1,0	2.159	3.615	10.000	3.321
C	Caldeiras	0,5	1,0	2.159	3.615	11.500	3.819
E	Gleba	1,0	1,0	2.159	3.615	9.800	3.373
F		1,0	1,0	2.159	3.615	9.800	3.337
G	Cidade do Samba	1,0	1,0	2.159	3.615	9.000	3.343
H	N Ferrovia (Record)	0,5	2,0	2.159	3.615	11.000	3.500
I 1	N da Matarazzo (Olga)	0,2	2,0	2.159	3.615	11.000	3.479

Fonte: elaboração própria

**Tabela 9.3.2**  
**<sup>29</sup>Residencial em terreno de 2.000 m<sup>2</sup> – Resultado no Cenário Base**

SETOR	CENÁRIO BASE (LINK)	PREÇO DE VENDA		TERRENO		IMPOSTOS		CUSTO DE CAPITAL		CONSOLIDADO	
		INFERIOR	SUPERIOR	INFERIOR	SUPERIOR	INFERIOR	SUPERIOR	INFERIOR	SUPERIOR	PESSIMISTA	OTIMISTA
A	1.073	738	1.408	1.160	986	1.073	874	1.295	914	512	1.745
B	1.819	1.446	2.192	1.906	1.732	1.819	1.598	2.102	1.617	1.179	2.591
C	1.386	1.172	1.601	1.429	1.344	1.386	1.259	1.573	1.253	1.008	1.847
E	1.653	1.288	2.018	1.735	1.570	1.653	1.436	1.923	1.459	1.033	2.401
F	1.665	1.299	2.030	1.750	1.579	1.665	1.448	1.935	1.471	1.042	2.415
G	1.066	731	1.402	1.151	982	1.066	867	1.289	908	507	1.736
H	1.873	1.566	2.179	1.939	1.806	1.873	1.691	2.129	1.689	1.334	2.526
I 1	751	629	874	775	727	751	678	854	678	539	1.010

Fonte: elaboração própria

<sup>29</sup> O cenário consolidado, tanto o otimista como o pessimista, considera variações no preço do terreno, no valor de venda do imóvel e no custo de capital; o valor de impostos foi mantido fixo em 4%. O cenário intitulado “pessimista” é aquele cuja combinação das variáveis retorna um preço de CEPAC menor; já o cenário “otimista” é aquele que considera as variáveis que tornam o valor do CEPAC maior.

**Tabela9.3.3**  
**Residencial em terreno de 4.000 m<sup>2</sup> – Cenário Base**

SETOR	REFERÊNCIA	FATOR DE CONVERSÃO	Cab	CUSTO DE OBRA R\$/m <sup>2</sup> equivalente	CUSTO DE OBRA R\$/m <sup>2</sup> priv	PREÇO DE VENDA MODELO (R\$ m <sup>2</sup> priv)	PREÇO DE TERRENO MODELO
A	Bueno Netto	1,0	1,0	2.023	3.956	9.000	3.323
B	Jardim das Perdizes	1,0	1,0	2.023	3.956	10.000	3.321
C	Caldeiras	0,5	1,0	2.023	3.956	11.500	3.819
E	Gleba	1,0	1,0	2.023	3.956	9.800	3.373
F		1,0	1,0	2.023	3.956	9.800	3.337
G	Cidade do Samba	1,0	1,0	2.023	3.956	9.000	3.343
H	N Ferrovia (Record)	0,5	2,0	2.023	3.956	11.000	3.500
I 1	N da Matarazzo (Olga)	0,2	2,0	2.023	3.956	11.000	3.479

Fonte: elaboração própria

**Tabela 9.3.4**  
**Residencial em terreno de 4.000 m<sup>2</sup> – Resultado no Cenário Base**

SETOR	CENÁRIO BASE (LINK)	PREÇO DE VENDA		TERRENO		IMPOSTOS		CUSTO DE CAPITAL		CONSOLIDADO	
		INFERIOR	SUPERIOR	INFERIOR	SUPERIOR	INFERIOR	SUPERIOR	INFERIOR	SUPERIOR	PESSIMISTA	OTIMISTA
A	662	322	1.000	748	574	662	460	857	524	118	1.310
B	1.416	1.038	1.791	1.502	1.328	1.416	1.192	1.672	1.234	792	2.166
C	1.191	973	1.406	1.232	1.147	1.191	1.061	1.364	1.067	820	1.641
E	1.249	878	1.616	1.330	1.164	1.249	1.028	1.491	1.075	645	1.973
F	1.260	890	1.628	1.344	1.173	1.260	1.040	1.503	1.087	654	1.988
G	656	316	993	739	570	656	454	850	517	113	1.301
H	1.579	1.267	1.887	1.643	1.510	1.579	1.393	1.815	1.410	1.051	2.216
I 1	633	509	757	657	609	633	559	728	566	425	886

Fonte: elaboração própria

#### **9.4. RESULTADOS DA PRECIFICAÇÃO DO CEPAC NÃO RESIDENCIAL**

Neste capítulo apresentamos os resultados de valor máximo de Cepac por setor e tipologia não residencial, capaz de remunerar cada empreendimento nas condições usuais de mercado<sup>30</sup>.

Os setores C, D, I, subsetor A1 e subsetor A2 não são analisados, pois não possuem estoques de potencial construtivo para uso não residencial.

A tabela abaixo apresenta os principais parâmetros considerados no cenário base. Os preços de venda são baseados na pesquisa de mercado apresentada em capítulo anterior, os preços de terreno no painel com empreendedores, e o custo de obra no orçamento já apresentado. Além dos parâmetros de mercado, na mesma tabela apresentamos os fatores de conversão de cada setor (estabelecidos na Lei da OUC AB), e os coeficientes de aproveitamento básico que predominam em cada setor. Deve-se notar que relativamente ao custo de capital, considerou-se como base o valor de 9,8% a.a, (vide capítulo 9) sendo o cenário inferior e superior, respectivamente de 12% a.a e 7% a.a. Quanto ao valor do imposto utilizou-se como cenário base e superior o valor de 4% sobre a receita tributável e de 6% para o cenário inferior. Os cenários inferior e superior, para preço de venda do imóvel referem-se a variação de 5% para mais e para menos nos respectivos cenários base. Relativamente aos preços de terreno foram utilizadas as mesmas variações encontradas na pesquisa de campo por setor da operação (vide Anexo II). Notar que o cenário consolidado, tanto o otimista como o pessimista, considera variações no preço do terreno, no valor de venda do imóvel e no custo de capital; o valor de impostos foi mantido fixo em 4%.

A análise da tabela referente ao empreendimento de salas comerciais em terreno de 2.000 m<sup>2</sup> permite concluir que num cenário base apenas os setores G e H alcançam um preço de

---

<sup>30</sup> Margem (resultado sobre receita bruta de venda) a 17,5%, a valor presente. Vide pesquisa qualitativa de mercado.

Cepac maior ou muito próximo a R\$ 1.600,00. Considerando um cenário otimista<sup>31</sup>, o preço unitário do Cepac é viável para todos os setores da Operação, inclusive a valores bem superiores aos R\$ 1600,00 chegando a R\$ 2.689 ,00 no setor G.

Quanto ao empreendimento de lajes comerciais em terreno de 4.000 m<sup>2</sup>, no cenário base, o preço unitário de Cepac pra todos os setores é muito próximo a R\$ 1.600. Já no cenário otimista todos setores apresentam um valor viável para o Certificado.

---

<sup>31</sup> O cenário otimista considera o menor custo de capital de 7% a.a, o maior valor de venda das UHs e o menor preço de compra de terreno por setor. Em oposição, o cenário inferior considera o maior custo de capital de 12% a.a, o menor valor de venda das UHs e o maior preço de compra de terreno por setor; o valor de impostos foi mantido fixo em 4%.

**Tabela 9.4.1**  
**Comercial salas de escritório – Cenário Base**

SETOR	REFERÊNCIA	FATOR DE CONVERSÃO	Cab	CUSTO DE OBRA R\$/m <sup>2</sup> equivalente	CUSTO DE OBRA R\$/m <sup>2</sup> priv	PREÇO DE VENDA MODELO (R\$ m <sup>2</sup> priv)	PREÇO DE TERRENO MODELO
A	Bueno Netto	1,0	1,0	2.454	4.831	11.500	3.323
B	Jardim das Perdizes	1,0	1,0	2.454	4.831	12.000	3.321
E	Gleba	1,0	1,0	2.454	4.831	12.000	3.373
F		1,0	1,0	2.454	4.831	12.000	3.337
G	Cidade do Samba	1,0	1,0	2.454	4.831	13.000	3.343
H	N Ferrovia (Record)	0,5	2,0	2.454	4.831	13.500	3.500

Fonte: elaboração própria

**Tabela 9.4.2**  
**<sup>32</sup> Comercial salas de escritório – Resultado no Cenário Base**

SETOR	CENÁRIO BASE (LINK)	PREÇO DE VENDA		TERRENO		CUSTO DE CAPITAL		IMPOSTOS		CONSOLIDADO	
		INFERIOR	SUPERIOR	INFERIOR	SUPERIOR	INFERIOR	SUPERIOR	INFERIOR	SUPERIOR	PESSIMISTA	OTIMISTA
A	901	553	1.249	990	812	1.204	687	901	695	270	1.669
B	1.204	841	1.567	1.293	1.115	1.531	972	1.204	989	542	2.013
E	1.186	823	1.549	1.271	1.102	1.514	955	1.186	971	528	1.991
F	1.198	836	1.561	1.286	1.111	1.526	967	1.198	983	538	2.006
G	1.801	1.408	2.194	1.888	1.714	2.178	1.535	1.801	1.568	1.078	2.689
H	1.552	1.243	1.861	1.621	1.483	1.855	1.337	1.552	1.369	977	2.258

Fonte: elaboração própria

<sup>32</sup> O cenário consolidado, tanto o otimista como o pessimista, considera variações no preço do terreno, no valor de venda do imóvel e no custo de capital; o valor de impostos foi mantido fixo em 4%. O cenário intitulado “pessimista” é aquele cuja combinação das variáveis retorna um preço de CEPAC menor; já o cenário “otimista” é aquele que considera as variáveis que tornam o valor do CEPAC maior.

**Tabela 9.4.3**

**Comercial corporativo – Cenário Base**

SETOR	REFERÊNCIA	FATOR DE CONVERSÃO	Cab	CUSTO DE OBRA R\$/m <sup>2</sup> equivalente	CUSTO DE OBRA R\$/m <sup>2</sup> priv	PREÇO DE VENDA MODELO (R\$ m <sup>2</sup> priv)	PREÇO DE TERRENO MODELO
A	Bueno Netto	1,0	1,0	2.784	5.235	12.857	3.323
B	Jardim das Perdizes	1,0	1,0	2.784	5.235	12.857	3.321
E	Gleba	1,0	1,0	2.784	5.235	12.857	3.373
F		1,0	1,0	2.784	5.235	12.857	3.337
G	Cidade do Samba	1,0	1,0	2.784	5.235	12.857	3.343
H	N Ferrovia (Record)	0,5	2,0	2.784	5.235	14.286	3.500

Fonte: elaboração própria

**Tabela 9.4.4**

**Comercial corporativo – Resultado no Cenário Base**

SETOR	CENÁRIO BASE (LINK)	PREÇO DE VENDA		TERRENO		IMPOSTOS		CUSTO DE CAPITAL		CONSOLIDADO	
		INFERIOR	SUPERIOR	INFERIOR	SUPERIOR	INFERIOR	SUPERIOR	INFERIOR	SUPERIOR	PESSIMISTA	OTIMISTA
A	1.548	1.124	1.972	1.636	1.461	1.548	1.297	1.927	1.280	793	2.474
B	1.549	1.124	1.973	1.637	1.461	1.549	1.297	1.928	1.281	793	2.475
E	1.531	1.107	1.956	1.615	1.448	1.531	1.280	1.911	1.263	780	2.453
F	1.543	1.119	1.968	1.630	1.457	1.543	1.292	1.923	1.275	789	2.468
G	1.541	1.117	1.966	1.627	1.456	1.541	1.290	1.921	1.273	788	2.465
H	1.827	1.473	2.182	1.895	1.760	1.827	1.617	2.170	1.585	1.184	2.620

Fonte: elaboração própria

## **9.5. COMPARAÇÃO DE VALORES DE CEPAC EM FUNÇÃO DO VALOR DO TERRENO: PESQUISA X PAINEL**

### **Residencial em terreno de 2.000 m<sup>2</sup>**

Para o setor A se utilizarmos como valor de terreno o obtido na pesquisa de painel (2.350 reais/m<sup>2</sup>) o valor unitário máximo do Cepac atinge R\$1.395. No mesmo cenário base utilizando o valor de terreno fornecido pela SP Urbanismo (3.323 reais/ m<sup>2</sup>) o valor unitário do Cepac é de R\$. 1.073

Já para o setor I se utilizarmos como valor de terreno o obtido na pesquisa de painel (2.450 reais/m<sup>2</sup>) o valor unitário máximo do Cepac atinge R\$ 853. No mesmo cenário base, utilizando o valor de terreno fornecido pela SP Urbanismo (3.479 reais/ m<sup>2</sup>) o valor unitário do Cepac é de R\$ 751

### **Residencial em terreno de 4.000 m<sup>2</sup>**

Para o setor A se utilizarmos como valor de terreno o obtido na pesquisa de painel (2.350 reais/m<sup>2</sup>) o valor unitário máximo do Cepac atinge R\$985. No mesmo cenário base utilizando o valor de terreno fornecido pela SP Urbanismo (3.323 reais/ m<sup>2</sup>) o valor unitário do Cepac é de R\$662.

Já para o setor I se utilizarmos como valor de terreno o obtido na pesquisa de painel (2.450 reais/m<sup>2</sup>) o valor unitário máximo do Cepac atinge R\$ 763. No mesmo cenário base, utilizando o valor de terreno fornecido pela SP Urbanismo (3.479 reais/ m<sup>2</sup>) o valor unitário do Cepac é de R\$ 633.

### **Salas comerciais em terreno de 2.000 m<sup>2</sup>**

Para o setor A se utilizarmos como valor de terreno o obtido na pesquisa de painel (2.350 reais/m<sup>2</sup>) o valor unitário máximo do Cepac atinge R\$1.231. No mesmo cenário base utilizando o valor de terreno fornecido pela SP Urbanismo (3.254 reais/ m<sup>2</sup>) o valor unitário do Cepac é de R\$. 1.073.

O setor I não é analisado, pois não possui estoque de potencial construtivo para uso não residencial.

### **Comercial em terreno de 4.000 m<sup>2</sup>**

Para o setor A se utilizarmos como valor de terreno o obtido na pesquisa de painel (2.350 reais/m<sup>2</sup>) o valor unitário máximo do Cepac atinge R\$1.874. No mesmo cenário base utilizando o valor de terreno fornecido pela SP Urbanismo (3.254 reais/ m<sup>2</sup>) o valor unitário do Cepac é de R\$. 1.571.

O setor I não é analisado pois não possui estoques de potencial construtivo para uso não residencial.

## **9.6. EXEMPLO DE APLICAÇÃO DO MÉTODO INVOLUTIVO PARA PRECIFICAÇÃO DE CEPAC**

O presente capítulo tem como objetivo apresentar um passo-a-passo da aplicação do método involutivo para precificação de Cepac, para fins de ilustração e exemplo do método. Para tanto, utilizamos o empreendimento paradigma residencial médio-alto padrão em terreno de 2.000 m<sup>2</sup> no setor F.

O setor F possui 400 mil m<sup>2</sup> de estoque, sendo 270 mil m<sup>2</sup> (68%) destinados a usos residenciais e 130 mil m<sup>2</sup> (32%) a usos não residenciais. O setor F é composto por dois subsetores, F1 e F2. No entanto, dada a proximidade, características de uso e ocupação do solo e parâmetros urbanísticos, tais como coeficiente de aproveitamento básico, taxa de ocupação, entre outros, ambos os setores são considerados equivalentes para fins de incorporação imobiliária e precificação do Cepac.

A tabela abaixo apresenta os principais dados de entrada da viabilidade econômica e financeira. A massa do empreendimento é a mesma apresentada em capítulo anterior.

**Tabela 9.6.1**

	<b>DADO DE ENTRADA</b>	<b>FONTE</b>
<b>Preço de Venda</b>	R\$ 9.800	Pesquisa de mercado
<b>Custo de construção</b>	R\$ 3.615	Estudo de massa e cálculo conforme norma
<b>Preço de terreno</b>	R\$ 3.337	Painel
<b>Área computável adicional</b>	6.041 m <sup>2</sup>	Calculado

Fonte: elaboração própria.

**Tabela 9.6.2**

**Cálculo do valor do Cepac – Valores em R\$ Mil**

<b>Resultado construtivo</b>	<b>sem potencial</b>	<b>R\$ 22.228</b>
<b>Margem a valor presente</b>		R\$ 17,5%
<b>Resíduo para pagamento de potencial construtivo</b>		R\$ 10.057
<b>Fator de conversão</b>		1,0
<b>Número necessário de Cepac</b>		6.041
<b>Valor máximo do Cepac</b>		R\$ 1.665

No cenário base, e a um custo de capital de 9,8% a.a, real acima do INCC, verifica-se que o valor máximo do Cepac que garante uma remuneração mínima de 17,5% da receita (a valor presente) para o empreendedor é de R\$ 1.665 por certificado

Abaixo apresentamos o demonstrativo de resultado do empreendimento, em valores nominais (primeira coluna), e deflacionados a taxa de 9,8% aa. A análise é feita em moeda forte, e tem como premissa de que preços e custos são corrigidos ao INCC. O custo de corretagem é de 4,5% da receita bruta de venda (VGV), e é pago em três parcelas iguais e consecutivas na entrada do preço (sinal). Os impostos de 4% consideram o RET (regime

especial de tributação) e são aplicados sobre a receita tributável (receita bruta menos corretagem). O desembolso dos impostos ocorre no mês subsequente ao recebimento. O custo de propagando e marketing foi estimado em 4% do VGV, sendo que 50% deste valor é desembolso nos meses do lançamento do empreendimento. Despesas de incorporação (3% VGV) e taxa de incorporação (2%) cobrem despesas jurídicas, projetos, aprovação e overhead da empresa incorporadora, e seus desembolsos ocorrem em parcelas iguais do início do empreendimento (compra do terreno e potencial construtivo) ao término da obra e entrega das chaves.

Quanto ao cronograma do empreendimento, considera-se que terreno e potencial construtivos são adquiridos no mês 1. O lançamento ocorre no mês 6 e o início das obras no mês 12, com duração de 24 meses. O repasse financeiro das unidades é realizado no mês 37.

A velocidade de venda considerada é de 50% nos dois primeiros meses do lançamento e os demais 50% ao longo da construção até a entrega das chaves. A condição de pagamento é de 6% no início a título de sinal, 14% durante as obras e 10% nas chaves. O restante (70%) é financiado por instituição financeira.

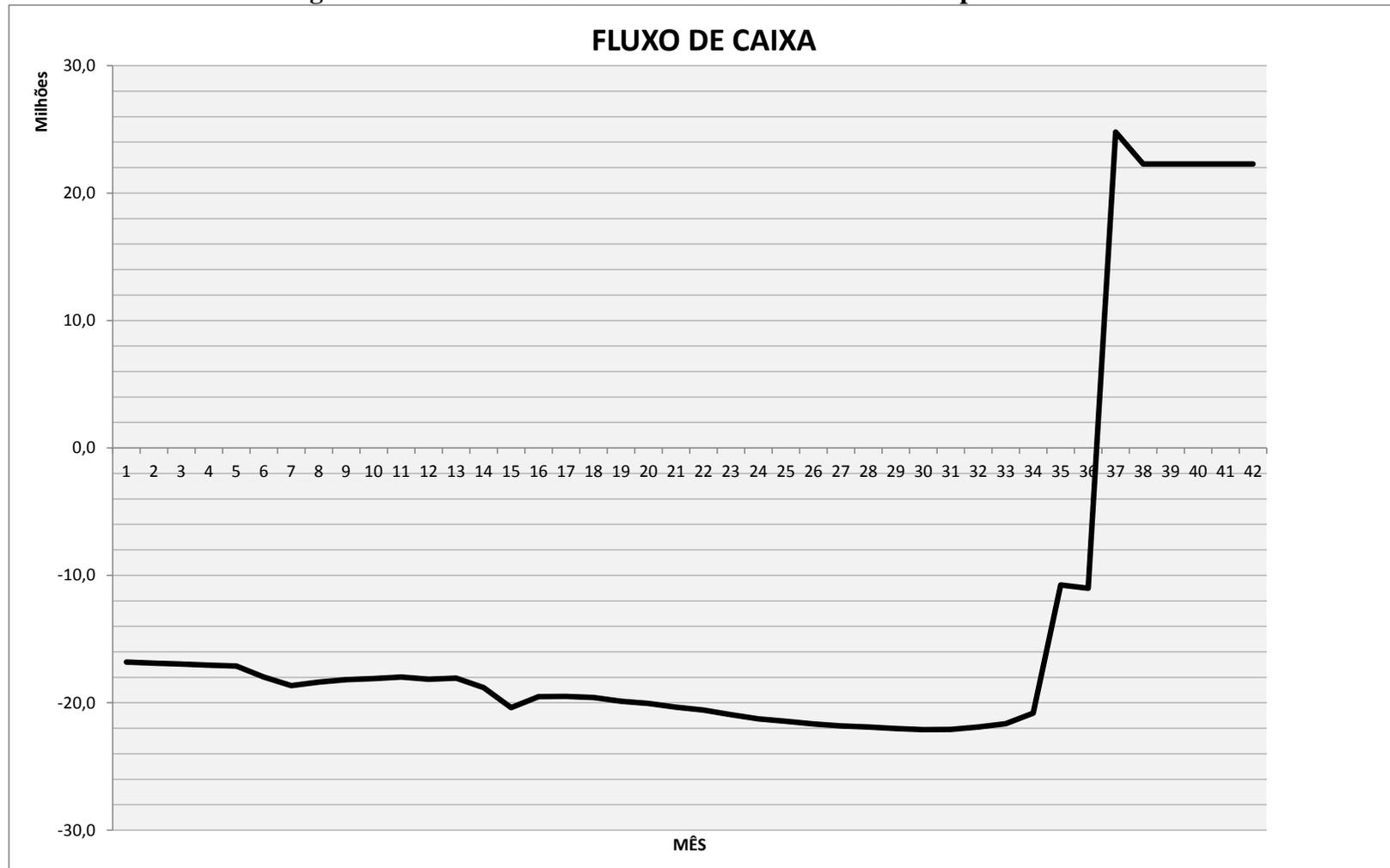
**Figura 9.6.1 – DRE do empreendimento**

Viabilidade (valores em R\$ 1000)		Valores Nominais	Deflacionado pelo ck
<b>Receita Bruta (VGV)</b>		<b>89.645</b>	<b>69.551</b>
Corretagem	4,5% sobre VGV	(4.034)	(3.627)
<b>Receita tributável</b>		<b>85.611</b>	<b>65.924</b>
Permuta Financeira		-	-
Impostos	4,0%	(3.424)	(2.616)
<b>Receita Líquida de venda</b>		<b>82.186</b>	<b>63.308</b>
Construção		(33.068)	(25.786)
Terreno (em dinheiro)		(6.674)	(6.674)
Outorga/CEPAC		-	-
Propaganda	4,0% sobre VGV	(3.586)	(3.249)
Despesa de incorporação	3,0% sobre VGV	(2.689)	(2.363)
Taxa de Incorporação	2,0% sobre VGV	(1.793)	(1.391)
Despesa Financeira	9,5%	(2.039)	(1.616)
<b>Resultado sem Potencial Construtivo</b>		<b>32.338</b>	<b>22.228</b>
Potencial construtivo		(10.057)	(10.057)
<b>Resultado</b>		<b>22.281</b>	<b>12.171</b>

Fonte: Elaboração própria

O fluxo de caixa acumulado deste empreendimento é apresentado a seguir. O saldo em caixa disponível ao término do empreendimento (mês 37), no valor de R\$ 22.281 mil, está expresso em valores nominais e é equivalente ao valor de R\$ 12.171 mil a valor presente descontado o fluxo de caixa à taxa de 9.8% ao ano.

Figura 9.6.2 – Gráfico do fluxo de caixa acumulado do empreendimento



**Figura 9.6.3 – Fluxo de caixa do empreendimento**

Mês	Receita Bruta VGV	Corretagem	Receita Tributável	Impostos	Receita líquida de corretagem e impostos	Construção	despesa financeira	Desembolso Terreno	Propaganda	Despesa de Incorporação	Taxa de Incorporação	Total Despesas	SALDO ANTES DO PAGAMENTO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO	POTENCIAL CONSTRUTIVO	SALDO APÓS PAGAMENTO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO	SALDO ACUMULADO
<b>TOTAL NOMINAL</b>	<b>89.644.928</b>	<b>(4.034.022)</b>	<b>85.610.906</b>	<b>(3.424.436)</b>	<b>82.186.470</b>	<b>(33.068.001)</b>	<b>(2.038.752)</b>	<b>(6.674.000)</b>	<b>(3.585.797)</b>	<b>(2.689.348)</b>	<b>(1.792.899)</b>	<b>(49.848.797)</b>	<b>32.337.672</b>	<b>(10.056.524)</b>	<b>22.281.149</b>	
<b>TOTAL A VP NO MÊS 1</b>	<b>69.550.912</b>	<b>(3.626.814)</b>	<b>65.924.098</b>	<b>(2.616.500)</b>	<b>63.307.599</b>	<b>(25.786.195)</b>	<b>(1.616.431)</b>	<b>(6.674.000)</b>	<b>(3.248.984)</b>	<b>(2.363.037)</b>	<b>(1.391.018)</b>	<b>(41.079.665)</b>	<b>22.227.933</b>	<b>(10.056.524)</b>	<b>12.171.410</b>	
1	0	0	0	0	0	0	0	(6.750.839)	0	(76.839)	0	(6.750.839)	(6.750.839)	(10.056.524)	(16.807.362)	(16.807.362)
2	0	0	0	0	0	0	0	(76.839)	0	(76.839)	0	(76.839)	(76.839)		(16.884.201)	(16.884.201)
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(76.839)	0	(76.839)	(76.839)		(16.961.039)	(16.961.039)
4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(76.839)	0	(76.839)	(76.839)		(17.037.879)	(17.037.879)
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(76.839)	0	(76.839)	(76.839)		(17.114.716)	(17.114.716)
6	448.225	(336.168)	112.056	0	112.056	0	0	(896.449)	(76.839)	(8.964)	(982.252)	(982.252)	(982.252)		(870.196)	(17.984.912)
7	1.004.641	(672.337)	332.304	(4.482)	327.822	0	0	(896.449)	(76.839)	(20.093)	(993.381)	(993.381)	(993.381)		(665.558)	(18.650.471)
8	1.148.714	(696.349)	452.365	(13.292)	439.072	0	0	(64.032)	(76.839)	(22.974)	(163.845)	(163.845)	(163.845)		275.228	(18.375.243)
9	740.805	(384.193)	356.613	(18.095)	338.518	0	0	(64.032)	(76.839)	(14.816)	(165.687)	(165.687)	(165.687)		182.832	(18.192.412)
10	333.217	(72.036)	261.181	(14.265)	246.916	0	0	(64.032)	(76.839)	(6.864)	(147.535)	(147.535)	(147.535)		99.381	(18.093.031)
11	342.181	(72.036)	270.145	(10.447)	259.698	0	0	(64.032)	(76.839)	(6.844)	(147.714)	(147.714)	(147.714)		111.984	(17.981.047)
12	351.519	(72.036)	279.483	(10.806)	268.677	(297.810)	0	0	(64.032)	(76.839)	(7.030)	(445.711)	(445.711)		(177.034)	(18.158.081)
13	361.263	(72.036)	289.227	(11.179)	278.048	(39.377)	0	0	(64.032)	(76.839)	(7.225)	(187.473)	(187.473)		90.574	(18.067.507)
14	371.450	(72.036)	299.414	(11.569)	287.845	(879.615)	0	0	(64.032)	(76.839)	(7.429)	(1.027.915)	(1.027.915)		(740.070)	(18.807.577)
15	382.122	(72.036)	310.086	(11.977)	298.109	(1.724.311)	0	0	(64.032)	(76.839)	(7.642)	(1.872.824)	(1.872.824)		(1.574.715)	(20.382.292)
16	393.328	(72.036)	321.292	(12.403)	308.888	702.143	0	0	(64.032)	(76.839)	(7.857)	553.406	553.406		862.294	(19.519.997)
17	405.123	(72.036)	333.087	(12.852)	320.235	(138.150)	(10.472)	0	(64.032)	(76.839)	(8.102)	(297.595)	(297.595)		22.641	(19.497.357)
18	417.574	(72.036)	345.538	(13.323)	332.214	(252.110)	(14.586)	0	(64.032)	(76.839)	(8.351)	(415.918)	(415.918)		(83.704)	(19.581.060)
19	430.757	(72.036)	358.721	(13.822)	344.899	(481.988)	(18.715)	0	(64.032)	(76.839)	(8.615)	(650.189)	(650.189)		(305.290)	(19.886.350)
20	444.784	(72.036)	372.728	(14.349)	358.379	(352.025)	(23.550)	0	(64.032)	(76.839)	(8.895)	(525.342)	(525.342)		(166.963)	(20.053.313)
21	459.706	(72.036)	387.669	(14.909)	372.759	(491.509)	(30.345)	0	(64.032)	(76.839)	(9.194)	(671.919)	(671.919)		(299.160)	(20.352.472)
22	475.713	(72.036)	403.677	(15.507)	388.170	(420.593)	(37.919)	0	(64.032)	(76.839)	(9.514)	(808.898)	(808.898)		(220.728)	(20.573.200)
23	492.952	(72.036)	420.916	(16.147)	404.769	(576.860)	(46.964)	0	(64.032)	(76.839)	(9.859)	(774.553)	(774.553)		(369.785)	(20.942.985)
24	511.628	(72.036)	439.592	(16.837)	422.755	(629.386)	(56.754)	0	(64.032)	(76.839)	(10.233)	(737.243)	(737.243)		(314.488)	(21.257.472)
25	532.002	(72.036)	459.966	(17.584)	442.382	(425.312)	(68.089)	0	(64.032)	(76.839)	(10.640)	(644.911)	(644.911)		(202.529)	(21.460.002)
26	554.413	(72.036)	482.377	(18.399)	463.978	(434.880)	(80.372)	0	(64.032)	(76.839)	(11.088)	(667.211)	(667.211)		(203.232)	(21.663.234)
27	579.315	(72.036)	507.278	(19.295)	487.983	(395.563)	(92.782)	0	(64.032)	(76.839)	(11.586)	(640.802)	(640.802)		(152.819)	(21.816.053)
28	607.329	(72.036)	535.293	(20.291)	515.001	(251.307)	(105.351)	0	(64.032)	(76.839)	(12.147)	(609.674)	(609.674)		(94.673)	(21.910.725)
29	639.345	(72.036)	567.309	(21.412)	545.897	(383.593)	(117.808)	0	(64.032)	(76.839)	(12.787)	(655.058)	(655.058)		(109.161)	(22.019.887)
30	676.897	(72.036)	604.861	(22.692)	581.968	(379.553)	(129.907)	0	(64.032)	(76.839)	(13.534)	(663.865)	(663.865)		(81.896)	(22.101.783)
31	721.519	(72.036)	649.483	(24.186)	625.297	(317.221)	(141.917)	0	(64.032)	(76.839)	(14.430)	(614.439)	(614.439)		10.858	(22.090.925)
32	777.547	(72.036)	705.511	(25.979)	679.532	(183.899)	(153.829)	0	(64.032)	(76.839)	(15.551)	(494.150)	(494.150)		185.382	(21.905.543)
33	852.251	(72.036)	780.215	(28.220)	751.995	(157.789)	(165.286)	0	(64.032)	(76.839)	(17.045)	(480.990)	(480.990)		271.005	(21.634.538)
34	964.308	(72.036)	892.271	(31.209)	861.063	288.428	(175.588)	0	(64.032)	(76.839)	(19.286)	(47.297)	(47.297)		813.766	(20.820.773)
35	10.473.073	(72.036)	10.401.037	(35.691)	10.365.346	227.912	(184.752)	0	(64.032)	(76.839)	(209.461)	(307.172)	(307.172)		10.058.174	(10.762.599)
36	0	(48.024)	(48.024)	(416.041)	(464.066)	407.326	(190.347)	0	0	0	0	216.979	(247.087)		(247.087)	(1.009.685)
37	62.751.449	(24.012)	62.727.437	1.921	62.729.358	(25.480.959)	(193.440)	0	0	0	(1.255.029)	(26.929.427)	35.799.931		35.799.931	24.790.246

## 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo deste relatório foram apresentadas todas as variáveis que podem impactar o desempenho da Operação Urbana Consorciada Água Branca incluindo o marco legal da revisão e suas implicações urbanísticas e de potencial de transformação, a participação histórica desta operação em relação ao mercado imobiliário do município de São Paulo e os aspectos econômico-financeiros dos mercados mundiais e domésticos.

Estas foram as premissas para o desenvolvimento dos modelos e estimativas de valor, dos insumos e produtos imobiliários, e de consumo de Certificados de Potencial Adicional Construtivo no perímetro da Operação em análise.

A leitura do relatório completo é essencial para a perfeita compreensão dos cenários possíveis, bem como para avaliação dos riscos inerentes aos negócios relacionados à Operação Urbana Consorciada Água Branca.

No primeiro momento, como demonstrado nos resultados de precificação do Cepac RESIDENCIAL e NÃO RESIDENCIAL (capítulo 9 do relatório), o valor máximo do Cepac deve atingir em leilão valor muito próximo ao mínimo estabelecido em Lei, R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos Reais) para o residencial e R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos Reais) para não residencial. A tendência é que ocorra ao longo do tempo uma acomodação nos valores de terrenos e de venda de imóveis novos que associada à execução das intervenções públicas previstas para a região pela Operação favoreceriam uma valorização do certificado ao longo do tempo.

Empreendimentos residenciais em terrenos de aproximadamente 2.000 m<sup>2</sup> são os que apresentam melhor viabilidade nesta fase inicial. Com exceção do setor I<sup>33</sup>, este tipo de

---

<sup>33</sup> No setor I há estoque de área adicional de construção apenas para uso residencial, no subsetor II, próximo do Memorial da América Latina e do terminal intermodal da Barra Funda. Conforme dados do TPCL o setor I é o que já apresentava em 2012 maior participação de uso residencial (58%), 86% dos lotes já são ocupados por construções verticalizadas e menos de 0,5% dos lotes, que representam 3% da área de terreno, estão vagos. O subsetor II, em especial, foi objeto de grande renovação entre 2002 a 2012 e não há no levantamento da oferta terrenos disponíveis nesta área. O fator de conversão para o setor I é o menor da

empreendimento é economicamente viável com o valor do Cepac residencial próximo ao mínimo estipulado por Lei e valor de venda variando no máximo 5% acima do valor estabelecido para o cenário base (ver tabelas 9.3.1 e 9.3.2).

É importante considerar que todos os cenários de precificação inicial dos CEPAC foram realizados considerando uma margem a valor presente de 17,5% da receita bruta de venda, com base nas informações obtidas na pesquisa qualitativa<sup>34</sup>, e este percentual pode variar em função de condições específicas de cada incorporadora. Desta forma o preço do Cepac para o empreendimento residencial paradigma em terreno de 2.000 m<sup>2</sup> atingiria o valor estabelecido em lei nos setores A e G para empresas que trabalhem com margem a valor presente em torno de 15% sobre a receita bruta de venda.

Já os empreendimentos residenciais maiores, em terrenos de 4.000 m<sup>2</sup>, e os não residenciais, tanto salas quanto lajes corporativas, dependem de aumento mais significativo dos preços de venda ou de redução drástica dos valores de terrenos (superior a 10%) para tornarem-se economicamente viáveis e a situação econômico-financeira do mercado doméstico não permite que se espere estas alterações de cenário no curtíssimo prazo.

Estas considerações são compatíveis com as expectativas de absorção total do estoque disponível de área construtiva adicional apresentadas no capítulo 7, com tendência de que o estoque residencial seja exaurido em período mais curto, entre 5 e 20 anos e o estoque não residencial seja consumido de forma mais lenta, podendo levar até cerca de 30 anos para ser exaurido.

As receitas previstas com o estoque não residencial exaurindo-se em 30-31 anos, o estoque residencial exaurindo-se nos diferentes períodos e os valores de Cepac também variando a partir do mínimo estabelecido em Lei, são detalhados nas tabelas 7.4.1 e 7.4.2.

---

Operação Urbana (0,2) e o estoque de área adicional de construção, 70 mil m<sup>2</sup>, é apenas 3,78% do total da OUC-AB.

<sup>34</sup> “A margem de referência exigida nos estudos de viabilidade [...] varia, entre 15% a 20% da receita bruta de venda (VGV).”

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- FIPE/ Prefeitura Municipal de Curitiba. Análise de viabilidade econômico-financeira dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) para o financiamento dos investimentos em infraestrutura urbana na Operação Urbana Consorciada (OUC) LINHA VERDE – CURITIBA. 2012. Coordenador: Joe Akira Yoshino. Acesse: <http://www.curitiba.pr.gov.br/multimidia/00119878.pdf>
- FIPE/ Prefeitura Municipal de São Paulo/ EMURB. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira da Operação Urbana Consorciada: CEPAC Agua Espriada (606) PMSP/EMURB/ BOVESPA, 2008. Coordenador: Joe Akira Yoshino. Acesse [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/arquivos/cepac/oucae\\_estudo\\_de\\_viabilidade.pdf](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/cepac/oucae_estudo_de_viabilidade.pdf)
- Bianconi, Marcelo, Richard Chen e Joe A. Yoshino. Firm Value, the Sarbanes-Oxley Act and Cross-Listing in the US, Germany and Hong Kong Destinations (239) North American Journal of Economics and Finance, 2013.
- Bianconi, Marcelo e Joe A. Yoshino. (2013a) Firm Market Performance and Volatility in a National Real Estate Sector. International Review of Economics and Finance, 22, 230-253 , 2012.
- Palavras-chave: Pricing Real Estate, Asset Pricing, Risk Premium. Acesse: <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1059056011001298>
- Bianconi, Marcelo, Joe A. Yoshino e Mariana Orsini (2013b). BRIC and the U.S. Financial Crisis: An Empirical Investigation of Stocks and Bonds Markets (193) Emerging Markets Review, 2013 . Acesse: <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1566014112000696>
- Alves, Denisard C. O. e Joe A. Yoshino. Modeling House Pricing in Sao Paulo Real Estate Market (643) Revista Brasileira de Finanças, 9 , No.2 , 2011. Palavras-chave: Hedonic, Pricing Real Estate, Asset Pricing, CEPAC.

Acesse: [http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1675432](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1675432)

Bianconi, Marcelo e Joe A. Yoshino (2013c). House Price Indexes and Cyclical Behavior *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 6 , 2013.

Acesse:

<http://www.emeraldinsight.com/journals.htm?articleid=17083150&ini=aob>

Bianconi, Marcelo e Joe A. Yoshino. Firm Value, Investment and Monetary Policy (535) *International Economics and Finance Society, American Economic Association Meeting. American Economic Review Proceedings*, Atlanta, Jan., 2010.

Acesse:

[http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1583041](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1583041)

Bianconi, M. and Joe A. Yoshino (2013). "Firm Market Performance and Volatility in a National Real Estate Sector," *International Review of Economics and Finance*, 22, 230-253, 2012.

Black, Fischer, Michael C. Jensen, and Myron Scholes (1972). The Capital Asset Pricing Model: Some Empirical Tests, pp. 79-121 in M. Jensen ed., *Studies in the Theory of Capital Markets*. New York: Praeger Publishers.

Fama, E.F. e K.R. French (1993): Common Risk Factors in the Returns on Stocks and Bonds, *Journal of Financial Economics*, Vol. 33, 3-56.

Fama, E.F. e K.R. French (2004), The Capital Asset Pricing Model: Theory and Evidence. *The Journal of Economic Perspectives*, 18(3), 25–46.

GAIARSA, Claudio Martins, MONETTI, Eliane “CEPAC e Outorga Onerosa – Uma Análise Comparativa,” VII Seminário Internacional da LARES; 25 – 26 de outubro de 2007, São Paulo, Brasil.

Graham, J. R. and Campbell R Harvey, The theory and practice of corporate finance: evidence from the field, *Journal of Financial Economics*, Volume 60, Issues 2–3, May 2001, Pages 187-243

Harvey, C.R. “12 ways to calculate the international cost of capital,” October 14, 2005, <http://faculty.fuqua.duke.edu/~charvey>, 24th May, (2010).

Lintner, John (1965). The valuation of risk assets and the selection of risky investments in stock portfolios and capital budgets, *Review of Economics and Statistics*, 47 (1), 13-37.

Mariscal, J. O. and M.L. Rafaelina, The valuation of Mexican stocks: An extension of the capital asset pricing model 1-18, Goldman Sachs Latin American Research, New York, 1993,  
[http://faculty.fuqua.duke.edu/~charvey/Teaching/BA456\\_2006/GS\\_The\\_valuation\\_of\\_mexican\\_stocks.pdf](http://faculty.fuqua.duke.edu/~charvey/Teaching/BA456_2006/GS_The_valuation_of_mexican_stocks.pdf), 19th August, (2010).

Mossin, Jan "Equilibrium in a Capital Asset Market", *Econometrica*, 34, 1966, pp. 768–783.

Sharpe, William F. (1964). "Capital Asset Prices – A Theory of Market Equilibrium Under Conditions of Risk". *Journal of Finance* XIX (3): 425–42

Yoshino, Joe A. e Edson Bastos (2013d). Is CAPM Dead or Alive in the Brazilian Equity Market? *Review of Applied Economics*, 2009. Acesso: [http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1675276](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1675276) “Community Choices and Housing Demands: A Spatial Analysis of the Southern Appalachian Highlands,” *Housing Studies*, Vol. 20, No. 4, 549–569, July 2005 SEONG-HOON CHO\*, DAVID H. NEWMAN\*\* & DAVID N. WEAR†

Anselin e Florax (1995) “Small sample properties of tests for spatial dependence in regression models: Some further results.” In *New Directions in Spatial Econometrics*, ed. L. Anselin and R. Florax, 75–95. New York: Springer.

## **ANEXO I- METODOLOGIA E RESULTADOS DA PESQUISA QUALITATIVA COM OS EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS DE SÃO PAULO RESULTADOS DA PRECIFICAÇÃO DO CEPAC NÃO RESIDENCIAL**

**Objetivo:** Identificar as expectativas dos empreendedores imobiliários em relação à tendência de evolução do mercado nos próximos anos e, em particular, às condições específicas da área da Operação Urbana Consorciada Água Branca - OUCAB.

**Metodologia:** O método exploratório foi adotado considerando-se a originalidade das condições específicas da OUCAB e a importância de identificar novas tendências que pudessem livremente ser relatadas pelos entrevistados.

**Perfil dos entrevistados:** Foram realizadas entrevistas com profissionais de dez empresas responsáveis pelo desenvolvimento de empreendimentos residenciais e não residenciais na região do centro expandido do Município de São Paulo nos últimos anos: três sócios-proprietários de incorporadoras de capital fechado das quais uma atua principalmente no mercado habitacional econômico, dois diretores de novos negócios de incorporadoras com capital aberto, dois gestores da área de incorporação de empresas de capital fechado, três gestores da área de comercialização de empresas incorporadoras de capital fechado.

**Condições gerais:** As entrevistas foram conduzidas pessoalmente, de forma livre, a partir de um conjunto mínimo de temas a serem abordados, por entrevistadores com conhecimento do mercado imobiliário. O relatório, respeitando o compromisso de confiabilidade entre as partes, descreve todas as informações coletadas sem identificar individualmente os respondentes.

### **ROTEIRO MÍNIMO ADOTADO**

- Situação do Município de São Paulo:
- Cenário recente da absorção (venda sobre a oferta) e fatores que a influenciam;
- Comportamento recente de preços de venda;

- Comportamento recente dos custos (incluindo custo de capital) e margem dos empreendimentos;
- Influência de questões atuais no negócio imobiliário: mudanças demográficas, mobilidade urbana, financiamento imobiliário, mudanças normativas;
- Expectativas no curto e médio prazo;
- Possibilidades de novos negócios na OUCAB;
- Regiões da cidade que concorrem com a OUCAB

## **RESULTADO DA PESQUISA**

A avaliação dos agentes sobre o histórico recente do mercado imobiliário no Município de São Paulo é bastante positiva.

As informações levantadas mostram que as vendas estiveram bastante aquecidas nos últimos anos em razão do alinhamento de vários fatores, especialmente:

- a) Aumento do nível de emprego;
- b) Melhoria das condições de financiamento com queda das taxas de juros e maior oferta de crédito imobiliário de longo prazo;
- c) Mudanças demográficas, reduzindo o número de pessoas por família;
- d) Capitalização de muitas empresas que abriram seu capital;
- e) Entrada de recursos de investidores, inclusive estrangeiros;
- f) Instalação de filiais de empresas estrangeiras no Brasil, demandando espaços corporativos, entre outros.

Este cenário foi praticamente generalizado em todos os segmentos, residencial e não residencial, nos diferentes padrões e em quase todas as regiões de São Paulo nas quais o mercado imobiliário atua. Segundo os agentes entrevistados o aumento de demanda produziu uma escassez de terrenos a venda. Por esse motivo os preços de terreno subiram sensivelmente, elevando os custos e os preços finais dos imóveis.

A elevação do nível de emprego, produzindo confiança no comprador para assumir dívida de longo prazo, a oferta abundante de crédito e a redução dos juros desses empréstimos foram elementos decisivos para o segmento residencial que rapidamente assimilou o aumento dos preços e manteve as vendas em níveis elevados.

Também por conta destes fatores macroeconômicos, famílias de menor renda passaram a ter poder de compra em regiões menos valorizadas, onde foi possível produzir imóveis residenciais a preços relativamente menores.

Mais recentemente surgiu uma nova oferta de imóveis residenciais, com área privativa reduzida e em bairros mais centrais, visando atender um público que prioriza as questões de mobilidade. A viabilidade destes empreendimentos, segundo os entrevistados, tornou-se possível pela compensação do elevado preço da terra em áreas centrais com um custo de obra menor.

No segmento comercial, o mercado aqueceu-se por uma demanda de investidores que, desestimulados pela queda dos juros das aplicações financeiras, buscaram rentabilidade na perspectiva de alugueis compensadores que lhes dessem o retorno adequado. Pequenos investidores optaram por conjuntos comerciais que, de uma oferta baixa, passaram a ser de grande interesse das incorporadoras.

Para empreendimentos de lajes corporativas, onde predomina a locação por grandes empresas, os aportes de investimentos estimularam a constituição de diversos fundos de investimentos novos e um volume considerável de recursos foi aportado. Esse último instrumento também estimulou o mercado de imóveis comerciais de varejo, shopping centers, e logística: centros de armazenamento e de distribuição.

Além do expressivo aumento nos preços, o boom imobiliário dos últimos anos pode ser verificado no aumento da velocidade de vendas dos lançamentos. Muitos deles, na cidade de São Paulo, foram comercializados praticamente na totalidade, já no primeiro mês, reduzindo-se o saldo de unidades lançadas e não vendidas.

Esta absorção elevada, relatada pelos agentes, é corroborada pelos Relatórios Anuais do Secovi que mostram que no segmento residencial, por exemplo, baixou o volume de unidades lançadas e ainda em oferta para números recordes. Em setembro de 2010, esse indicador chegou a 7.759 unidades, representando apenas 20% do total lançado no ano

em contraposição a períodos menos pujantes em que chegou a representar 100% da oferta anual.

Neste contexto, é opinião geral que os ativos imobiliários subiram de preço de forma consistente nos últimos anos e só nos últimos meses passaram a fazer parte da pauta das análises dos agentes temas que podem impactar ações no curto e médio prazo, como:

- a) Ainda que os terrenos sejam escassos, qual o fôlego do mercado para continuar consistentemente elevando os preços?
- b) Qual o tamanho do mercado nos segmentos que demandam por imóveis com recursos de financiamento?
- c) Qual é o potencial de financiamento disponível nos próximos anos?
- d) Quais são os vetores de crescimento das cidades e como as questões de mobilidade influenciarão as decisões de produtores e compradores?
- e) Como as mudanças demográficas orientarão os novos hábitos da população?

Estas preocupações dos entrevistados estão relacionadas às condições observadas recentemente. Os Relatórios Anuais do Secovi, citados anteriormente mostram que em 2013 o volume de unidades lançadas e ainda em oferta subiu para o patamar de 20 mil unidades (18.913 em janeiro/2014), representando 60% do volume total de lançamentos num ano. O número ainda é inferior aos 100% de momentos em que o mercado esteve bem menos aquecido, mas não deixa de indicar uma reequilíbrio entre oferta e demanda.

Outro dado importante que vem sendo monitorado pelos agentes de mercado é o de rescisões contratuais e inadimplência. Em algumas praças brasileiras esse número foi preocupante em 2013. Em São Paulo, apenas nos últimos meses, em 2014, os entrevistados relatam um volume de casos mais significativos.

A avaliação dos entrevistados é de que a economia brasileira desacelerou um pouco, mas os níveis de salário e emprego estão estáveis, mantendo a capacidade de pagamento dos compradores relativamente constante.

Quanto ao volume de financiamento do SFH, as notícias de disponibilidade continuam positivas, mas os juros estão com tendência de alta, elevando os custos financeiros da

produção e das prestações dos adquirentes. O setor não espera, portanto, grandes possibilidades de aumento de preços, no segmento residencial.

No setor comercial, as de novas unidades lançadas começam a ser entregues e, como a demanda atual não atingiu o nível esperado, o descompasso em relação à oferta, leva os valores de aluguel para baixo e, conseqüentemente, afeta os preços de venda do metro quadrado. O aumento da taxa de juros deixa a rentabilidade dos aluguéis ainda menos atrativa e esta conjugação de fatores afastou sensivelmente os investidores, tanto os diretos, quanto os aplicadores de fundos.

Ao mesmo tempo os agentes preveem alguns aumentos nos custos relativos a mudanças na legislação e normas com a redução dos potenciais construtivos gratuitos, aumento dos valores nas outorgas onerosas e títulos de potencial construtivo e novas exigências ou restrições de construção que implicam em aumento no custo de obra.

A redução da disponibilidade de financiamentos ao consumidor final e o aumento das taxas de juros indicam, segundo os entrevistados, que estes aumentos tendem a não ser repassados para o valor de comercialização. O efeito direto destes maiores custos de produção será na margem, o que pode desestimular novos desenvolvimentos imobiliários e reduzir a pressão sobre os preços dos terrenos, mesmo que escassos.

Em relação à demografia, alguns citam os reflexos do envelhecimento da população, mas o aspecto mais relevante para os agentes entrevistados é a diminuição do número de pessoas por família, demandando unidades menores.

De acordo com a experiência dos profissionais consultados, a mobilidade tem sido crítica nas decisões dos compradores nos últimos anos. Os empreendimentos próximos das regiões de trabalho e com boa infraestrutura, assim como com acesso fácil a transportes de massa de qualidade serão, segundo os entrevistados, mais valorizados em detrimento de outros como já se observa nos preços comparativos dos imóveis em São Paulo, nos últimos anos.

O custo de capital utilizado nas análises de investimento das empresas consultadas varia bastante, entre 4% e 12% de juro real (descontada a inflação), em função das diferentes situações e considerações feitas por cada uma delas. A margem de referência exigida

nos estudos de viabilidade igualmente varia, entre 15% a 20% da receita bruta de venda (VGV).

Quando consultados sobre o fator mais importante na tomada de decisão por investir numa área: outorga onerosa menor, coeficiente alto sem previsão de melhorias urbanísticas públicas, ou outorga onerosa maior com coeficiente alto e com previsão de melhorias urbanísticas públicas os entrevistados foram unânimes em afirmar que é impossível generalizar e que, caso a caso, a resposta dependerá da relação final entre custo e preço de venda de acordo com a análise de investimento realizada através de método involutivo.

Ainda sobre alterações nas normas e legislação solicitou-se que os entrevistados opinassem sobre a possibilidade de redução na oferta de vagas de estacionamento para automóveis e a opinião preponderante é a de que embora exista uma tendência da população em diminuir sua dependência ao carro, isso ainda não compõe uma maioria. A tendência do comprador final é ser muito conservador nas suas decisões e as vagas de estacionamento são ainda consideradas uma garantia de valor de revenda já que mesmo com uma redução de dez pontos percentuais nos últimos dez anos as pessoas que não utilizam transporte coletivo ainda representam 45% da população.

Este estudo constatou que há uma grande expectativa em relação ao desenvolvimento da Operação Urbana Água Branca, em função da recente aprovação da revisão da Lei e da recomposição dos estoques, mas o desenvolvimento de novos empreendimentos dependerá das oportunidades de oferta de terrenos a preços que viabilizem o negócio. A leitura dos agentes do mercado é de que haverá um período de ajuste nos preços cuja duração não é possível estimar neste momento.

A preferência inicial para investimentos no perímetro da OUCAB é por empreendimentos residenciais já que os entrevistados consideram que o mercado não residencial está sobre ofertado.

A OUC-AB localiza-se no Centro Expandido, entre as marginais, portanto em região considerada boa quando se avalia a mobilidade. Ainda não possui infraestrutura adequada para apoio ao uso residencial, comércio e serviços de âmbito local, então será

necessário algum tempo para que a região se qualifique dentre as mais preferidas da cidade.

Nesta perspectiva, no primeiro momento, a região ainda estará sujeita à uma maior sensibilidade ao preço dos imóveis pelo consumidor e, uma vez que precisará atrair migrantes, concorrerá com outras regiões de média atratividade, como Lapa, Vila Leopoldina, Butantã, Mooca, Brás, Cambuci. Por outro lado, é uma área onde ainda se encontram terrenos disponíveis para incorporação, motivo pelo qual é tratada como área de interesse pelos agentes do mercado.

A estação de Metro, Barra Funda, em uma das extremidades do perímetro caracteriza uma clara vantagem competitiva. Nos demais setores, servidos por trens ou por ônibus, espera-se uma evolução simultânea, isto é, um aumento do interesse à medida que melhorem as condições do transporte público: estações, trens e corredores de ônibus.

Os entrevistados esperam maior demanda das classes de renda média, que em conjunto com as questões demográficas e com os estímulos para a produção de unidades menores e com menos vagas, deverão influenciar significativamente as decisões de projeto.

A legislação urbanística da OUC Água Branca direciona o mercado para tipologias que se adequam bem a uma faixa de renda que se utiliza de transporte coletivo. Isso deve influenciar o mercado a produzir tipologias que ajudarão a transformar a região, fomentando o uso misto que, com o aumento da densidade, deve proporcionar boas oportunidades também para imóveis comerciais.

## **CONCLUSÕES**

O perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca é, no médio prazo, uma área de interesse do mercado imobiliário em que a decisão de investimento refletirá principalmente os ajustes pelos quais o setor tende a passar para enfrentar:

- A desaceleração do crescimento da demanda solvável em função de taxas de juros crescentes e redução no volume de financiamentos;
- O aumento do preço dos terrenos disponíveis e adequados para incorporação e

- A reduzida possibilidade de repasse de aumentos de custos para o valor de comercialização.

A percepção dos empreendedores é de que, alcançado no município o equilíbrio entre estes fatores, a região é uma das que oferece potencial de desenvolvimento imobiliário para concorrer com outras áreas de média atratividade como: Lapa, Vila Leopoldina, Butantã, Mooca, Brás e Cambuci.

## ANEXO II- DETALHES DOS INVOLUTIVO

- DADOS DE ENTRADA PARA PRECIFICAÇÃO DO CEPAC RESIDENCIAL

Residencial em terreno de 2.000 m<sup>2</sup>

SETOR	REFERÊNCIA	PREÇO DE VENDA MODELO (R\$ m <sup>2</sup> priv)	PREÇO DE VENDA BASE (R\$ m <sup>2</sup> priv)	PREÇO DE VENDA INFERIOR (R\$ m <sup>2</sup> priv)	PREÇO DE VENDA SUPERIOR (R\$ m <sup>2</sup> priv)
A	Bueno Netto	9.000	9.000	8.550	9.450
B	Jardim das Perdizes	10.000	10.000	9.500	10.500
C	Caldeiras	11.500	11.500	10.925	12.075
E	Gleba	9.800	9.800	9.310	10.290
F		9.800	9.800	9.310	10.290
G	Cidade do Samba	9.000	9.000	8.550	9.450
H	N Ferrovia (Record)	11.000	11.000	10.450	11.550
I 1	N da Matarazzo (Olga)	11.000	11.000	10.450	11.550

SETOR	REFERÊNCIA	PREÇO DE TERRENO MODELO	PREÇO DE TERRENO BASE	Var	PREÇO DE TERRENO INFERIOR	PREÇO DE TERRENO SUPERIOR
A	Bueno Netto	3.323	3.323	7,88%	3.061	3.585
B	Jardim das Perdizes	3.321	3.321	7,90%	3.059	3.583
C	Caldeiras	3.819	3.819	6,75%	3.561	4.077
E	Gleba	3.373	3.373	7,40%	3.123	3.623
F		3.337	3.337	7,72%	3.079	3.595
G	Cidade do Samba	3.343	3.343	7,66%	3.087	3.599
H	N Ferrovia (Record)	3.500	3.500	7,66%	3.232	3.768
I 1	N da Matarazzo (Olga)	3.479	3.479	6,87%	3.240	3.718

Residencial em terreno de 4.000 m<sup>2</sup>

SETOR	REFERÊNCIA	PREÇO DE VENDA MODELO (R\$ m <sup>2</sup> priv)	PREÇO DE VENDA BASE (R\$ m <sup>2</sup> priv)	PREÇO DE VENDA INFERIOR (R\$ m <sup>2</sup> priv)	PREÇO DE VENDA SUPERIOR (R\$ m <sup>2</sup> priv)
A	Bueno Netto	9.000	9.000	8.550	9.450
B	Jardim das Perdizes	10.000	10.000	9.500	10.500
C	Caldeiras	11.500	11.500	10.925	12.075
E	Gleba	9.800	9.800	9.310	10.290
F		9.800	9.800	9.310	10.290
G	Cidade do Samba	9.000	9.000	8.550	9.450
H	N Ferrovia (Record)	11.000	11.000	10.450	11.550
I 1	N da Matarazzo (Olga)	11.000	11.000	10.450	11.550

SETOR	REFERÊNCIA	PREÇO DE TERRENO MODELO	PREÇO DE TERRENO BASE	Var	PREÇO DE TERRENO INFERIOR	PREÇO DE TERRENO SUPERIOR
A	Bueno Netto	3.323	3.323	7,88%	3.061	3.585
B	Jardim das Perdizes	3.321	3.321	7,90%	3.059	3.583
C	Caldeiras	3.819	3.819	6,75%	3.561	4.077
E	Gleba	3.373	3.373	7,40%	3.123	3.623
F		3.337	3.337	7,72%	3.079	3.595
G	Cidade do Samba	3.343	3.343	7,66%	3.087	3.599
H	N Ferrovia (Record)	3.500	3.500	7,66%	3.232	3.768
I 1	N da Matarazzo (Olga)	3.479	3.479	6,87%	3.240	3.718

• **DADOS DE ENTRADA PARA PRECIFICAÇÃO DO CEPAC NÃO RESIDENCIAL**

Salas comerciais em terreno de 2.000 m<sup>2</sup>

SETOR	REFERÊNCIA	PREÇO DE VENDA MODELO (R\$ m <sup>2</sup> priv)	PREÇO DE VENDA BASE (R\$ m <sup>2</sup> priv)	PREÇO DE VENDA INFERIOR (R\$ m <sup>2</sup> priv)	PREÇO DE VENDA SUPERIOR (R\$ m <sup>2</sup> priv)
A	Bueno Netto	11.500	11.500	10.925	12.075
B	Jardim das Perdizes	12.000	12.000	11.400	12.600
E	Gleba	12.000	12.000	11.400	12.600
F		12.000	12.000	11.400	12.600
G	Cidade do Samba	13.000	13.000	12.350	13.650
H	N Ferrovia (Record)	13.500	13.500	12.825	14.175

SETOR	REFERÊNCIA	PREÇO DE TERRENO MODELO	PREÇO DE TERRENO BASE	Var	PREÇO DE TERRENO INFERIOR	PREÇO DE TERRENO SUPERIOR
A	Bueno Netto	3.323	3.323	7,88%	3.061	3.585
B	Jardim das Perdizes	3.321	3.321	7,90%	3.059	3.583
E	Gleba	3.373	3.373	7,40%	3.123	3.623
F		3.337	3.337	7,72%	3.079	3.595
G	Cidade do Samba	3.343	3.343	7,66%	3.087	3.599
H	N Ferrovia (Record)	3.500	3.500	7,66%	3.232	3.768

Laje Corporativa em terreno de 4.000 m<sup>2</sup>

SETOR	REFERÊNCIA	PREÇO DE VENDA MODELO (R\$ m <sup>2</sup> priv)	PREÇO DE VENDA BASE (R\$ m <sup>2</sup> priv)	PREÇO DE VENDA INFERIOR (R\$ m <sup>2</sup> priv)	PREÇO DE VENDA SUPERIOR (R\$ m <sup>2</sup> priv)
A	Bueno Netto	12.857	12.857	12.214	13.500
B	Jardim das Perdizes	12.857	12.857	12.214	13.500
E	Gleba	12.857	12.857	12.214	13.500
F		12.857	12.857	12.214	13.500
G	Cidade do Samba	12.857	12.857	12.214	13.500
H	N Ferrovia (Record)	14.286	14.286	13.572	15.000

SETOR	REFERÊNCIA	PREÇO DE TERRENO MODELO	PREÇO DE TERRENO BASE	Var	PREÇO DE TERRENO INFERIOR	PREÇO DE TERRENO SUPERIOR
A	Bueno Netto	3.323	3.323	7,88%	3.061	3.585
B	Jardim das Perdizes	3.321	3.321	7,90%	3.059	3.583
E	Gleba	3.373	3.373	7,40%	3.123	3.623
F		3.337	3.337	7,72%	3.079	3.595
G	Cidade do Samba	3.343	3.343	7,66%	3.087	3.599
H	N Ferrovia (Record)	3.500	3.500	7,66%	3.232	3.768

### ANEXO III- BASE DE DADOS DE LEVANTAMENTO DE TERRENOS

QUADRA FISCAL	ÁREA DO TERRENO (m2)	VALOR TERRENO (jan/14)	QUADRA FISCAL	ÁREA DO TERRENO (m2)	VALOR TERRENO (jan/14)
19700600	3.080,00	15.389.990,00	02202500	72,00	397.130,00
19702800	170,00	563.927,60	02302400	150,00	616.845,00
19703200	253,50	660.653,50	09904900	86,00	384.875,10
02200400	300,00	1.701.886,67	09905000	125,00	588.543,60
02101700	140,00	536.649,40	09905000	74,00	384.875,10
02203500	150,00	740.972,00	09904900	86,00	374.875,10
19705700	1.817,00	8.240.276,70	09905200	125,00	569.348,00
19702200	340,00	1.349.997,20	02303900	255,00	927.622,00
19701900	660,00	1.839.360,60	02201800	300,00	600.984,00
19705500	780,00	2.123.799,60	02201500	200,00	606.396,40
02101100	750,00	2.700.000,00	02201100	190,00	557.288,30
02005700	580,00	2.699.998,60	02201100	204,00	632.413,20
02007000	686,00	3.281.309,50	02001200	655,00	3.341.037,10
02005500	280,00	1.619.998,80	02303700	150,00	538.194,00
02103400	150,00	423.088,50	02102800	330,00	934.144,20
09901100	4.800,00	13.103.944,00	02303400	60,00	414.674,00
09901300	2.200,00	5.115.770,00	01104500	754,00	2.057.146,00
09901900	6.820,00	11.074.316,00	02310200	144,00	657.020,32
01903800	220,00	977.688,00	01203700	360,00	718.113,60
02001000	238,00	1.172.590,60	02206100	125,00	396.950,00
02000500	400,00	1.935.000,00	02206100	100,00	353.661,00
01903600	180,00	272.921,40	02204000	175,00	844.703,60
01910500	150,00	515.269,50	02205200	110,00	457.243,80
02400400	175,00	563.449,90	02204500	94,00	540.826,20
01903900	400,00	1.680.652,00	02203100	116,60	728.040,00
02000900	380,00	1.226.742,60	02105700	110,00	754.022,00
02400500	298,00	1.381.397,50	02203100	300,00	797.697,00
02000900	228,00	362.973,72	02204200	144,00	737.401,20
01902200	1.500,00	5.724.000,00	02208000	160,00	856.747,20
01910500	970,00	4.586.693,50	02109800	180,00	1.219.348,00
02000300	4.092,00	16.847.787,00	02204100	500,00	1.284.499,00
02000500	150,00	702.672,00	02204600	150,00	925.606,81
01902800	300,00	1.417.422,00	02203500	159,00	602.777,60
01902800	287,00	1.454.898,00	02203600	80,00	381.239,30
02400800	165,00	531.611,00	02107800	260,00	1.414.474,16
02000900	203,00	726.912,55	02208100	250,00	790.695,00
02101700	200,00	902.588,00	02204200	210,00	1.399.897,50
01904300	375,00	1.331.857,50	02106000	117,00	837.008,16
01901000	250,00	536.690,00	02102900	420,00	2.010.947,40
01903200	884,00	4.629.826,24	02105800	350,00	1.817.087,20
02404800	300,00	796.554,50	02105900	105,00	632.413,20
09902900	576,00	1.863.993,00	02105800	116,00	733.267,56
02405700	480,00	1.404.633,40	02105000	200,00	609.294,00
02200700	108,00	479.045,72	02109400	168,00	639.083,76
02000400	403,00	1.418.161,03	02103800	345,00	1.314.843,30
02000400	403,00	1.988.998,44	02101200	1.030,00	1.907.580,60
02308700	125,00	546.514,70	02103200	194,00	1.344.682,50
09904800	110,00	511.608,80	02103100	175,00	552.483,75
02201200	180,00	656.712,80	02110900	222,00	742.994,04
02201200	264,00	960.648,00	02104000	300,00	885.393,00
09905500	125,00	418.141,40	02005900	275,00	1.088.818,50
02201200	170,00	859.437,50	02109200	205,00	1.317.087,20
02201200	233,00	1.239.846,00	02106300	298,00	1.485.543,20
02202400	180,00	480.000,00	02106200	200,00	1.136.685,00
02202500	80,00	297.130,00	02103500	260,00	948.565,80
02202500	80,00	401.608,80	02103400	405,00	1.348.613,55

## **ANEXO IV- MÉTODO DO PREÇO HEDÔNICO**

O método da precificação hedônica se baseia na ideia de que o valor de um bem ou serviço deriva de suas características ou atributos. Por exemplo, o preço de uma casa depende de suas características tanto intrínsecas, como tamanho da edificação e número de quartos, quanto extrínsecas, as características do ambiente. Os participantes do mercado podem estar dispostos a pagar um prêmio por uma casa ou apartamento localizado perto de um parque ou à beira de um lago, por outro lado, irão pedir um desconto em um imóvel que está localizado perto de um presídio ou de um depósito de lixo. Portanto, imóveis são precificados por um número de fatores, incluindo: características da propriedade, características do local e características do ambiente.

Para descobrir se uma característica afeta positivamente ou negativamente um bem, podemos calcular o preço hedônico ou preço implícito das características de um bem através da regressão dessas variáveis independentes sobre os preços. Se, por exemplo, através da análise de regressão, virmos que quanto maior a distância de uma prisão ou de um depósito de lixo, maior for o preço do imóvel, concluímos que estes atributos tem um impacto negativo sobre os preços dos imóveis. A análise de regressão também pode ser usada para identificar um valor do impacto relativo médio. Por exemplo, cada acréscimo de um km de distância destes atributos equivale a um aumento médio de R\$2.000 no preço do imóvel.

### **Análise de regressão hedônica**

A análise de regressão hedônica é realizada da seguinte forma: estimamos a relação entre o preço de um imóvel por metro quadrado de área útil (variável dependente) e as suas diversas características (variáveis independentes). A eventual mudança no preço de um imóvel resultante da alteração marginal em uma destas características é chamada de preço hedônico ou o preço implícito. O preço hedônico, portanto, pode ser interpretado como o custo adicional de uma característica particular.

### **Índice de preço hedônico**

Um índice de preço hedônico mede as tendências dos preços de um imóvel. O termo "hedônico" refere-se ao conceito de que o valor de um imóvel pode ser determinado

pelo valor dos componentes constituintes do imóvel. Por exemplo, uma casa ou um apartamento pode ser visto, matematicamente falando, como uma coleção de parâmetros tais como número de quartos, número de banheiros, número de garagens, bairro e assim por diante. Com dados suficientes como os da Embraesp, um modelo estatístico de regressão pode ser usado para determinar a relação entre cada um destes parâmetros e o valor de um imóvel.

Uma abordagem hedônica é baseada em uma visão generalizada de todos os dados disponíveis.

Considere o seguinte exemplo hipotético. Consideramos uma cidade com apenas dois tipos de propriedades: casas pequenas (1600 metros quadrados) e casas grandes (2000 metros quadrados). Casas pequenas têm valor constante em maio e junho de 2014 de R\$320.000 e casas grandes têm valor constante do R\$360.000. Ainda notamos que em maio de 2014 o mix de vendas foi de 60% casas pequenas e 40% casas grandes, mas em junho de 2014 o mix foi de 40% casas pequenas e 60% casas grandes. Usando a abordagem hedônica, estimamos um modelo de regressão para obter uma relação entre o preço de venda de uma casa, os metros quadrados de casa, e outros fatores e características da casa (omitidos neste exemplo) e o período da venda da casa. Por exemplo, estimamos o modelo: Preço por metro quadrado igual a uma função linear de metros quadrados mais mês de maio mais mês de junho.

Esta regressão hedônica, com os respectivos dados disponíveis, nos mostraria que o efeito marginal do mês de junho relativamente ao mês de maio é irrelevante e que uma casa ou apartamento com maior número de metros quadrados tem um preço maior.

Incluindo potencialmente meses e anos adicionais na função da regressão, podemos gerar uma série de tendência dos preços através dos coeficientes de regressão para cada mês/ano; portanto obtemos um índice de preços hedônico.

Usando uma análise sem regressão hedônica por via de medianas, temos os resultados mostrados na tabela a seguir.

Tabela: Análise de medianas

Mês	Mix de vendas	Mediana	Preço por metro quadrado mediano
Maio 2013	60% casas pequenas 40% casas grandes	\$320.000	\$200 = 320.000/1600
Junho 2013	40% casas pequenas 60% casas grandes	\$360.000	\$180 = 360.000/2000

Portanto o valor mediano de casas aumentou entre o mês de maio e junho, mas o preço por metro quadrado mediano diminuiu. Na realidade, o valor de qualquer uma das casas manteve-se inalterado, portanto a análise de medianas sem análise de regressão acima não é correta.

Os modelos hedônicos são bem menos sujeitos a distorções impostas por análise de medianas e/ou médias como vimos acima.

### Os Efeitos de Vizinhança

Como mencionado, os modelos hedônicos precificam um imóvel de acordo com características da propriedade, características do local, e características do ambiente. Portanto, fatores de vizinhança como densidade, transporte e outros são incluídos nas funções de regressão e são precificados. Alternativamente, uma análise de regressão espacial leva em consideração o georreferenciamento dos imóveis, assim, incluindo na regressão uma associação baseada na distância entre os imóveis. Desta forma, a aglomeração e densidade da vizinhança são fatores determinantes da precificação nos modelos de regressão espacial. Nosso estudo inclui regressões hedônicas e regressões com correlação espacial para caracterizar e precificar os efeitos de vizinhança.

### Aplicações de Modelos Hedônicos

O modelo hedônico-locacional incluindo prêmios de risco para lançamentos residenciais verticais e horizontais foi usado empiricamente pela primeira vez no prospecto do

CEPAC Água Espraiada (2008) - validado pela CVM. Vide referência abaixo. A aplicação da metodologia hedônica, incluindo efeitos de correlação espacial para a cidade de São Paulo foi referendada na publicação científica nacional intitulada Modeling House Pricing in São Paulo Real Estate Market (837) Revista Brasileira de Finanças, 9, No.2, 2011. Outra validação internacional em periódico especializado acerca deste método também para a cidade de São Paulo estendendo os modelos hedônicos para cálculo de índice de preços de imóveis está em House Price Indexes and Cyclical Behavior (420) International Journal of Housing Markets and Analysis, 6, 2013.

Aplicação relevante também no estudo de CEPAC de Curitiba - validado pela CVM. Vide referência abaixo. Aqui, foi feita estimativa de consumo de área construída adicional (ACA), conforme possíveis cenários econômicos futuros. Isto é relevante, pois o mercado de real estate depende das condições macroeconômicas como taxas de juros, disponibilidade de crédito desemprego e crescimento econômico.

No presente estudo de CEPAC da OUC-Água Branca, aplicamos a metodologia hedônica e de correlação espacial incluindo índice de preços controlados pelas características e, adicionalmente, a mesma técnica foi agora aplicada nas quantidades consumidas de área adicional. Assim, o modelo hedônico serve para controlar os lançamentos pelas suas características, não apenas nos preços dos imóveis, mas também nas quantidades consumidas de área adicional.

## Referências

1. Análise de viabilidade econômico-financeira dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) para o financiamento dos investimentos em infraestrutura urbana na Operação Urbana Consorciada (OUC) LINHA VERDE – CURITIBA. 2012 Joe Akira Yoshino; coordenador
2. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira da Operação Urbana Consorciada: CEPAC Água Espraiada (755) PMSP/EMURB/ BOVESPA, 2008 Joe Akira Yoshino, coordenador
3. House Price Indexes and Cyclical Behavior (420) International Journal of Housing Markets and Analysis, 6, 2013 Joe Akira Yoshino; Marcelo Bianconi



Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

4. Firm Market Performance and Volatility in a National Real Estate Sector (814) *International Review of Economics and Finance*, 22, 230-253, 2012 Joe Akira Yoshino; Marcelo Bianconi
5. Modeling House Pricing in Sao Paulo Real Estate Market (837) *Revista Brasileira de Finanças*, 9, No.2, 2011 Joe Akira Yoshino; Denisard Cneio Oliveira Alves, Paula Carvalho Pereda, Carla Amrein
6. Is CAPM Dead or Alive in the Brazilian Equity Market? (747) *Review of Applied Economics*, 2009 Joe Akira Yoshino; Edson Bastos



**BB – BANCO DE INVESTIMENTOS S.A.**

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA**

**NOTA TÉCNICA COMPLEMENTAR**

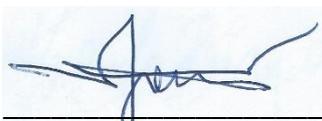
**SÃO PAULO**

**27 DE NOVEMBRO DE 2014**



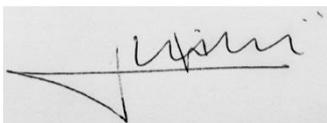
## Equipe Técnica FIPE

### Coordenador



Prof. Dr. Joe Akira Yoshino  
Professor Titular. Universidade de São Paulo  
FEA (Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade)

### Frente Real Estate



Vladir Bartalini



Ângela Luppi Barbon

### Frente Modelagem Econômico-Financeira



Prof. Dr. Marcelo Bianconi  
Professor Titular. Tufts University

## 1. INTRODUÇÃO

O presente estudo visa atualizar o relatório de viabilidade econômica da Operação Urbana Água Branca (OUC AB), em decorrência da atualização do preço mínimo de CEPAC Residencial (CEPAC R) e CEPAC Não Residencial (CEPAC NR) proposto pelo Grupo Gestor da Operação Urbana, conforme apresentação da 4ª reunião extraordinária do Grupo em 21 de outubro de 2014.

Para tanto, foi utilizada a mesma base de dados que subsidiou o estudo efetuado para o Relatório Final. Foram usados, portanto, os mesmos preços de mercado, quer seja de terreno, quer seja de unidades imobiliárias. Tampouco se utilizou uma variação no custo de construção, pois o índice setorial seria impactado pelo dissídio da categoria de trabalhadores da construção civil, refletindo assim, não uma tendência, mas sim uma variação discreta que poderia distorcer os resultados. Esta Nota Técnica, portanto, se restringiu a uma análise de sensibilidade da viabilidade dos empreendimentos paradigma, tendo como única alteração o novo preço de CEPAC R e NR.

Considerando que os estudos que subsidiaram o Relatório Final foram baseados em levantamento recente de dados de mercado, e que o mercado imobiliário como um todo vem sofrendo um processo de retração de vendas, não se justifica uma nova pesquisa de mercado para preços de unidades prontas e nem de terrenos, pois não houve tempo de se capturarem ou mesmo de se produzirem os efeitos nos preços de negócios realizados no período recente, por conta da queda de liquidez (vide Anexo I).

O aumento da “oferta de unidades lançadas e não vendidas” pelos incorporadores, de modo geral implica no adiamento de novos lançamentos e em campanhas promocionais das unidades à venda (vide Anexo I). Duas são as consequências: queda nos preços de venda e adiamento nos lançamentos. Isso produz igualmente um efeito ainda mais pronunciado no desenvolvimento de novos empreendimentos, travando as negociações de terreno. Dessa forma, qualquer pesquisa de mercado nesse período, seria influenciada por preços fortemente impactados nas vendas, por conta de promoções e queima de estoques e por preços de terreno sem base de transações, por conta do pequeno volume negociado. No período destes poucos meses, representariam não uma tendência, mas sim uma correção de mercado.

Cautela deve ser exercida na determinação dos preços de distribuição dos CEPAC, pois, caso se confirme esta tendência de queda, o mercado deve encontrar um novo patamar de acomodação, em níveis inferiores aos da pesquisa que embasou o

Relatório, o que poderia impactar a viabilidade dos empreendimentos que se utilizam de potencial adicional construtivo e, conseqüentemente precisam adquirir CEPAC.

## 2. METODOLOGIA

O presente estudo avalia a viabilidade de empreendimentos imobiliários paradigmas no perímetro da Operação Urbana Água Branca, nas novas condições de preço de CEPAC propostas pelo Grupo Gestor (GG), R\$ 1.548 para CEPAC-R e R\$ 1.769 para CEPAC-NR, conforme Comunicado da São Paulo Urbanismo publicado no Diário Oficial de 23 de outubro de 2014.

Inicialmente é feito o cálculo da viabilidade econômica de cada empreendimento paradigma. Em seguida, estima-se o potencial de receita de CEPAC que poderia deixar de ser arrecadado em virtude de tipologias e setores com inviabilidade econômica.

Como critério de viabilidade, o estudo determina o valor máximo admissível para o CEPAC em cada empreendimento. Caso o valor máximo seja igual ou superior ao valor mínimo dos leilões estabelecido pela PMSP (proposta pelo Grupo Gestor), diz-se que o empreendimento seria viável. Em caso contrário, o empreendimento seria inviável. Do grupo de empreendimentos classificados como inviáveis, calcula-se o ajuste de preço (desconto) necessário no valor de terreno que recupere as condições de rentabilidade mínima do empreendimento. A premissa de ajuste de mercado no valor do terreno pode ser justificada quando se analisam os outros parâmetros que poderiam sofrer ajustes e para os quais foram realizadas simulações no Relatório Final, preço de venda das unidades prontas, o custo de capital e a margem do empreendedor. O primeiro, conforme já explicado nesta nota técnica, encontra-se em tendência de queda, em razão da retração das vendas e o excesso de oferta de unidades no mercado. A margem do empreendedor possui espaço de redução muito limitado, pois os empreendedores possuem alternativas de negócios em outras áreas do município, cujas condições de mercado (preço de venda, valor de terreno e potencial construtivo) podem propiciar as margens de resultado almejadas.

Ressalta-se que outro parâmetro que impacta a viabilidade dos empreendimentos é o custo de construção, que possui tendência de alta em decorrência do dissídio e fatores inflacionários.

Assim, para estimativa do potencial de perda de arrecadação em decorrência do aumento do preço do CEPAC, o estudo parte da premissa de que o desconto máximo

admissível no terreno seria de até 30% em relação ao seu valor de referência. Esta é a variação máxima encontrada entre os preços de terreno determinados em pesquisa de mercado do Relatório Final e os preços identificados no painel com agentes de mercado. Essa variação pode ser considerada como refletindo um intervalo de precificação de ativos que não são uma commodity e, portanto para os quais não exista uma precificação perfeita ou parametrizável.

Com o objetivo de sensibilizar os resultados, o estudo apresenta três cenários de variação de terreno: com 10%, 20% e 30% de desconto. Em seguida, o estudo identifica quais setores possuem tipologias inviáveis, e calcula a arrecadação de CEPAC ao valor mínimo proposto pelo Grupo Gestor.

### **3. RESULTADOS**

Da análise dos resultados apresentados no Relatório Final, abaixo, verifica-se que a viabilidade de alguns setores e tipologias, sob as condições de preços de CEPAC da Lei 15.893/13, já se encontrava próxima do comprometimento, sendo necessários ajustes de mercado para dar condições de viabilidade econômica aos empreendimentos. Seriam necessários ajustes de preços de venda, o que ocorre somente nos mercados em ascensão e num ritmo de demanda superior à oferta, ou desconto nos preços de terreno, o mais provável para as condições de mercado atual, onde se configuram quedas de vendas e de preços nas unidades imobiliárias, porém com a ressalva de que quedas em preços de terreno são pouco elásticas e tem uma inércia maior.

O Relatório Final apresentava efetivamente alguns setores e tipologias para os quais os empreendimentos paradigma se tornavam inviáveis. No entanto, se observarmos os preços de terreno da amostra utilizada (Capítulo 4.2.3), em comparação ao painel de preços (Capítulo 4.2.2), vê-se (tabela 1 abaixo) que já existia à época certa flexibilidade na precificação dos terrenos, o que nos induzia a supor que o mercado acomodaria seus preços relativos, para viabilização dos empreendimentos que utilizassem CEPAC. Cumpre notar que, em uma Operação Urbana, em geral apenas uma pequena parcela do território se transforma (capítulo 3.1 do Relatório Final). Isso significa que para o incorporador existe uma possibilidade de negociação maior, na escolha de terrenos para desenvolvimento, o que permite descartar terrenos mais caros e viabilizar seus empreendimentos em terrenos cujos preços se adequem à viabilidade necessária. Essa é a essência do método involutivo, que se traduz na metodologia de negócio do

empreendedor: a negociação de insumos (no caso em tela, a compra de terrenos) a preços que tornem seu empreendimento viável.

SETOR	PESQUISA DE MERCADO	PAINEL	% PAINEL/ PESQUISA DE MERCADO
	[A]	[B]	[B]/[A]-1
A	3.323	2.350	-29,3%
B	3.321	3.083	-7,2%
C	3.819	3.583	-6,2%
E	3.373	3.000	-11,1%
F	3.337	2.917	-12,6%
G	3.343	3.042	-9,0%
H	3.500	3.583	2,4%
I 1	3.479	2.450	-29,6%

**Tabela 1 – Comparação de preços de terrenos: Pesquisa de mercado X Painei. (Elaboração Própria)**

Com o aumento proposto do preço do CEPAC, de R\$ 1.400 para R\$ 1.548 no CEPAC-R, e de R\$ 1.600 para R\$1.769 no CEPAC-NR, verifica-se uma piora na situação de viabilidade dos empreendimentos, sendo necessário um maior desconto nos terrenos para o equilíbrio econômico dos empreendimentos. Ao se observar a tabela abaixo, nota-se a necessidade de uma queda expressiva no valor dos terrenos para que alguns setores se tornem viáveis, mesmo tomando-se como base os preços do painei, que eram menores que os da pesquisa de mercado. Não há como se prever a real possibilidade de acomodação de preços relativos no mercado de terreno. Tampouco a retomada do crescimento dos valores de venda das unidades imobiliárias, que possam voltar a tornar os empreendimentos viáveis. Duas hipóteses podem ocorrer:

- a-) a inviabilização de alguns setores, implicando na impossibilidade de colocação de CEPAC correspondentes aos estoques dos subsectores inviáveis ou
- b-) a demora no realinhamento dos preços relativos, ocasionando uma demora maior na viabilização dos empreendimentos e conseqüentemente na absorção de CEPAC

Ao se fazer uma análise sensibilidade para a hipótese a-) acima, usando como linha de corte de inviabilização, quedas acima de 10%, 20% e 30% nos preços de terrenos, pode-se avaliar o impacto na queda da arrecadação de CEPAC. No cenário mais

otimista, a perda potencial de arrecadação é da ordem de R\$ 952 milhões. Num cenário pessimista, poderia chegar a R\$ 1,659 bilhão.

<b>CENÁRIO</b>	<b>VARIAÇÃO DE PREÇO DE TERRENO</b>	<b># de Setores Inviáveis-Residencial</b>	<b># de Setores Inviáveis- Não Residencial</b>	<b>RECEITA DE CEPAC COM POTENCIAL DE NÃO OCORRÊNCIA</b>
<b>CENÁRIO 1.</b>	30%	3	0	<b>R\$ 952.020.000</b>
<b>CENÁRIO 2.</b>	20%	4	2	<b>R\$ 1.245.148.300</b>
<b>CENÁRIO 3.</b>	10%	4	4	<b>R\$ 1.659.625.000</b>

**Tabela 2 - Estimativa da perda de arrecadação - Setores de inviabilidade econômica. (Elaboração Própria)**

### TIPOLOGIA RESIDENCIAL

SETOR	PESQUISA DE MERCADO	PAINEL	% PAINEL/ PESQUISA DE MERCADO
	[A]	[B]	[B]/[A]-1
A	3.323	2.350	-29,3%
B	3.321	3.083	-7,2%
C	3.819	3.583	-6,2%
E	3.373	3.000	-11,1%
F	3.337	2.917	-12,6%
G	3.343	3.042	-9,0%
H	3.500	3.583	2,4%
I1	3.479	2.450	-29,6%

### RESIDENCIAL- 2.000m<sup>2</sup>

PREÇO MÁX. TERRENO VIABILIDADE - CEPAC ATUALIZADO (Nov/14)	%- PESQUISA DE MERCADO/ VIABILIDADE
[C]	[C]/[A]-1
1.888	-43,2%
4.140	24,7%
2.842	-25,6%
3.690	9,4%
3.690	10,6%
1.888	-43,5%
4.812	37,5%
4.571	-231,4%

### RESIDENCIAL- 4.000m<sup>2</sup>

PREÇO MÁX. VIABILIDADE - CEPAC ATUALIZADO (out/14)	%- PESQUISA DE MERCADO/ VIABILIDADE
[D]	[D]/[A]-1
651	-80,4%
2.924	-12,0%
1.664	-56,4%
2.470	-26,8%
2.470	-26,0%
651	-80,5%
3.623	3,5%
5.743	-265,1%

CENÁRIO 1.- Variação no Preço do terreno
30%
Inviável
Viável
Viável
Viável
Viável
Inviável
Viável
Inviável

CENÁRIO 2.- Variação no Preço do terreno
20%
Inviável
Viável
Inviável
Viável
Viável
Inviável
Viável
Inviável

CENÁRIO 3.- Variação no Preço do terreno
10%
Inviável
Viável
Inviável
Viável
Viável
Inviável
Viável
Inviável

Tabela 3 - Resultados para a tipologia RESIDENCIAL (Elaboração Própria)

### TIPOLOGIA NÃO RESIDENCIAL

SETOR	PESQUISA DE MERCADO	PAINEL	% PAINEL/ PESQUISA DE MERCADO
	[A]	[B]	[B]/[A]-1
A	3.323	2.350	-29,3%
B	3.321	3.083	-7,2%
E	3.373	3.000	-11,1%
F	3.337	2.917	-12,6%
G	3.343	3.042	-9,0%
H	3.500	3.583	2,4%

### SALAS- 2.000m<sup>2</sup>

PREÇO MÁX. VIABILIDADE - CEPAC ATUALIZADO (out/14)	%- PESQUISA DE MERCADO/ VIABILIDADE
[D]	[C]/[A]-1
765	-77,0%
1.656	-50,1%
1.656	-50,9%
1.656	-50,4%
3.438	2,8%
2.655	-24,1%

### LAJES- 4.000m<sup>2</sup>

PREÇO MÁX. VIABILIDADE - CEPAC ATUALIZADO (out/14)	%- PESQUISA DE MERCADO/ VIABILIDADE
[D]	[D]/[A]-1
2.663	-19,9%
2.663	-19,8%
2.663	-21,0%
2.663	-20,2%
2.663	-20,3%
3.732	6,6%

CENÁRIO 1.- Variação no Preço do terreno
30%
Viável

CENÁRIO 2.- Variação no Preço do terreno
20%
Viável
Viável
Inviável
Inviável
Viável
Viável
Viável

CENÁRIO 3.- Variação no Preço do terreno
10%
Inviável
Inviável
Inviável
Inviável
Viável
Viável
Viável

Tabela 4 - Resultados para a tipologia NÃO RESIDENCIAL (Elaboração Própria)

Obs: a tabela utiliza sempre a hipótese mais viável de empreendimento paradigma para a tipologia Residencial e Não Residencial

### CENÁRIO: 30%

Considerando variação de no máximo 30% no preço do terreno dos laudos com relação ao preço viável

#### TIPOLOGIA RESIDENCIAL

SETOR	ESTOQUE (M <sup>2</sup> )	NÚMERO TOTAL DE CEPAC-R	VALOR MÍNIMO (R\$/CEPAC)	RECEITA DE CEPAC COM POTENCIAL DE NÃO CORRÊNCIA (R\$)
	[A]	[A]/Fc = [C]	[B]	[B]*[C]
A	90.000,00	90.000,00	1.548	139.320.000
G	175.000,00	175.000,00	1.548	270.900.000
I 1	70.000,00	350.000,00	1.548	541.800.000
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>				<b>952.020.000</b>
<b>TOTAL</b>				<b>952.020.000</b>

Tabela 5 – Setores Inviáveis no Cenário de 30% de variação de preço de terreno  
(Elaboração Própria)

### CENÁRIO: 20%

Considerando variação de no máximo 20% no preço do terreno dos laudos com relação ao preço viável

#### TIPOLOGIA RESIDENCIAL

SETOR	ESTOQUE (M <sup>2</sup> )	NÚMERO TOTAL DE CEPAC-R	VALOR MÍNIMO (R\$/CEPAC)	RECEITA DE CEPAC COM POTENCIAL DE NÃO CORRÊNCIA (R\$)
	[A]	[A]/Fc = [C]	[B]	[B]*[C]
A	90.000,00	90.000,00	1.548	139.320.000
C	20.000,00	40.000,00	1.548	61.920.000
G	175.000,00	175.000,00	1.548	270.900.000
I 1	70.000,00	350.000,00	1.548	541.800.000
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>				<b>1.013.940.000</b>

#### TIPOLOGIA NÃO RESIDENCIAL

SETOR	ESTOQUE (M <sup>2</sup> )	NÚMERO DE CEPAC-NR	VALOR MÍNIMO (R\$/CEPAC)	RECEITA DE CEPAC COM POTENCIAL DE NÃO CORRÊNCIA (R\$)
	[A]	[A]/Fc = [C]	[B]	[B]*[C]
E	130.000,00	130.000,00	1.769	229.970.000
F	700,00	700,00	1.769	1.238.300
<b>TOTAL NÃO RESIDENCIAL</b>				<b>231.208.300</b>
<b>TOTAL</b>				<b>1.245.148.300</b>

Tabela 6 – Setores Inviáveis no Cenário de 20% de variação de preço de terreno (Elaboração Própria)

### CENÁRIO: 10%

Considerando variação de no máximo 10% no preço do terreno dos laudos com relação ao preço viável

#### TIPOLOGIA RESIDENCIAL

SETOR	ESTOQUE (M <sup>2</sup> )	NÚMERO TOTAL DE CEPAC-R	VALOR MÍNIMO (R\$/CEPAC)	RECEITA DE CEPAC COM POTENCIAL DE NÃO CORRÊNCIA (R\$)
	[A]	[A]/Fc = [C]	[B]	[B]*[C]
A	90.000,00	90.000,00	1.548	139.320.000
C	20.000,00	40.000,00	1.548	61.920.000
G	175.000,00	175.000,00	1.548	270.900.000
I 1	70.000,00	350.000,00	1.548	541.800.000
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>				<b>1.013.940.000</b>

#### TIPOLOGIA NÃO RESIDENCIAL

SETOR	ESTOQUE (M <sup>2</sup> )	NÚMERO DE CEPAC-NR	VALOR MÍNIMO (R\$/CEPAC)	RECEITA DE CEPAC COM POTENCIAL DE NÃO CORRÊNCIA (R\$)
	[A]	[A]/Fc = [C]	[B]	[B]*[C]
A	55.000,00	55.000,00	1.769	97.295.000
B	110.000,00	110.000,00	1.769	194.590.000
E	130.000,00	130.000,00	1.769	229.970.000
F	700,00	70.000,00	1.769	123.830.000
<b>TOTAL NÃO RESIDENCIAL</b>				<b>645.685.000</b>
<b>TOTAL</b>				<b>1.659.625.000</b>

Tabela 7 – Setores Inviáveis no Cenário de 20% de variação de preço de terreno (Elaboração Própria)

#### 4. ARRECAÇÃO E INTERVENÇÕES

Considerando os valores das intervenções listadas em lei e constantes no Prospecto de Registro da OUCAB, atualmente em análise pela CVM<sup>1</sup>, com um total estimado de recursos necessários para o programa de intervenções de R\$ 4.879.294.510,00 é preciso considerar a hipótese de que o valor arrecadado pela venda de CEPAC seja inferior a esse montante.

Nesse caso seria preciso complementar os recursos necessários para as intervenções utilizando-se outras fontes, como:

- Recursos do tesouro municipal, seja de origens fiscais ou de capital
- Recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, Fundo Municipal de Habitação, entre outros, todos de governança da Prefeitura do Município de São Paulo;
- Recursos provenientes de programas Estaduais ou Federais tais como PAC, MCMV, Casa Paulista, etc.
- Concessões e/ou Parcerias público-privadas
- Empréstimos diretos com bancos de fomento e/ou organismos multilaterais de crédito.

Calculando-se o total de CEPAC respectivamente de 1.605.000 (R) e 585.000 (NR) aos valores R\$1.548 e R\$ 1.769, o valor nominal total arrecado de R\$ 3.519.405.000 seria inferior à demanda de recursos necessários para as intervenções listadas, ainda que somado ao saldo dos recursos provenientes da aplicação da lei 11.774/95.

O Relatório Final faz estudos de projeção de receita de CEPAC baseando-se em vários cenários de evolução de mercado, demonstrando as faixas possíveis de arrecadação, que contemplavam cenários que, em comparação com a demanda de recursos para as intervenções, demonstravam desde a sobra de recursos até a sua falta. É necessário, portanto, sempre se fazer a ressalva de eventual necessidade de complementação com recursos de outras fontes.

Por fim, cumpre ressaltar que a transformação privada em uma Operação Urbana ocorre apenas se os empreendimentos são viáveis. Mas é preciso sempre se ter presente nas projeções de cenários, que o empreendedor tem sempre à sua disposição a cidade inteira para empreender. Em que pese a qualificação urbanística que ocorre no território de uma OUC redundar em uma maior atratividade para o empreendedor privado, o agente privado sempre optará por empreender onde puder maximizar seu

---

<sup>1</sup>[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/arquivos/ouab/prospecto\\_OUCABNov2014.pdf](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/ouab/prospecto_OUCABNov2014.pdf)(Consulta em 27/11/2014)

lucro. Ou seja, parcelas do território da cidade competem entre si pelo capital privado - que é sempre finito- usado nas transformações. O novo PDE criou recortes significativos de território na cidade nos quais se podem atingir o CA 4 (eixos de estruturação da transformação urbana), aproximando, de certa forma, os fatores econômicos de incorporação nos eixos (ou em parte deles) aos de uma OUC. No entanto, o custo do potencial adicional construtivo nos eixos é calculado pelo valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), que, por sua vez, se baseia em uma tabela de preços de terreno (Cadastro de Valores de terreno para fins de Outorga Onerosa) e em uma fórmula de cálculo. Desta forma, quando o mercado de unidades imobiliárias entra em baixa e esta se reflete no preço dos terrenos, o custo da OODC tende a cair concomitantemente, acomodando e acelerando assim a viabilidade dos empreendimentos. No entanto, no caso das OUC, o CEPAC não apenas tem um preço mínimo, como no caso em tela, este preço mínimo sofreu correção e incremento, indo na direção oposta ao movimento de queda observado no mercado. Ainda que exista uma expectativa de atratividade da OUC em relação a outros territórios da cidade, correções de CEPAC na direção contrária aos movimentos de mercado podem tornar os empreendimentos nas OUCs muito menos interessantes do que o dos eixos, que pagam outorga, reduzindo assim a transformação pretendida e conseqüentemente a arrecadação.

É preciso ressaltar que o agente público tem que seguir a lei, que determina os preços mínimos de CEPAC R e NR, respectivamente R\$1.400 e R\$1.600. Cabe à PMSP optar por valores mínimos de cada leilão, que podem ser iguais ou superiores aos de lei, nunca, porém, inferiores. O leilão é ele mesmo um mecanismo de ajuste de valores e um valor mínimo mais baixo pode não significar necessariamente uma receita final menor, já que o valor final alcançado no procedimento pode ser superior ao mínimo estipulado.

Em que pese ter a PMSP aprovado na reunião de 21/10/2014 do GG um aumento no valor mínimo para distribuição, nada impede de que aprove uma redução nos valores mínimos, até o limite do preço mínimo de lei. É fato que uma distribuição de CEPAC pode ser feita em diversos leilões no período de 2 anos, como reza a IN CVM 550 de 17 de julho de 2014.

Este estudo, portanto, tem o propósito apenas de orientar os riscos de viabilidade de majoração de preços de CEPAC face à tendência de mercado, ressaltando sempre, caso não haja interesse na aquisição de CEPAC R e NR pelo mercado em um determinado leilão, a possibilidade de redução do valor mínimo em leilões subsequentes, sempre limitado aos preços mínimos de lei. Neste caso, o estudo do

Relatório Final é o que deve sempre ser considerado, pois é o que determina a viabilidade de valores de distribuição determinados em lei.

Por esta razão, os estudos de absorção não foram refeitos, pois já utilizam no modelo hedônico as faixas de variação de preços de CEPAC a partir do preço mínimo de lei e que englobam em suas faixas de estudo, os valores de distribuições aprovados pelo GG em out/2014. A manutenção destes estudos com a faixa original de preços continua sendo necessária, pois baseia-se nos preços mínimos de lei, preços estes que – por hipótese – podem legalmente ser praticados pela PMSP.

## **5. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Como se pode observar, existe a possibilidade de alguns setores ficarem inviáveis nos novos valores mínimos de CEPAC. Possivelmente, a queda de demanda dos incorporadores por lançamentos e conseqüente redução de demanda por terrenos pode implicar na queda de seus preços, voltando assim a viabilizar o CEPAC nas faixas de preços pretendidas. Por esta razão, o estudo determina o percentual necessário de queda de valor nos terrenos para novamente viabilizar estes subsetores.

Cumpra observar que a premissa de queda de preços de terreno tem em si embutida uma enorme dose de imprevisibilidade, já que não se trata de um produto de balcão, perecível ou de transação simples, o que significa que existe uma inércia na acomodação de seus preços. Os agentes vendedores podem sempre optar por reter seus terrenos e aguardar um momento futuro de valorização. De forma análoga com a queda de preços e de liquidez de unidades imobiliárias, os incorporadores se retraem e as transações se reduzem. Ajustes neste mercado podem demorar anos e isso impactaria a arrecadação de CEPAC. Por fim, resta observar que, caso permaneçam inviáveis os empreendimentos, os valores arrecadados podem ser substancialmente inferiores aos necessários para a execução das intervenções previstas em lei.

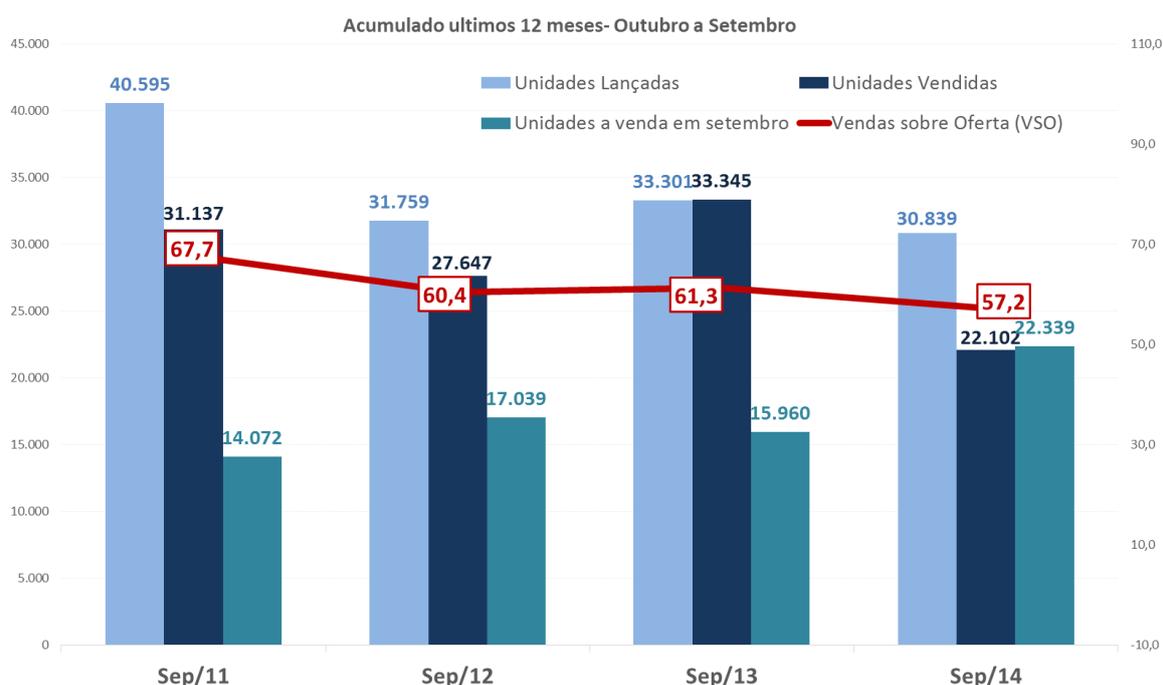
Ressalta-se que a presente Nota Técnica leva em conta as tendências do mercado imobiliário, em especial do último ano (vide Anexo 1). Caso haja uma retomada de preços das unidades imobiliárias, pode surgir uma acomodação dos preços relativos, tornando novamente viáveis os empreendimentos e, por via de consequência, os preços mínimos de CEPAC.

## **ANEXO 1**

### **CONSIDERAÇÕES SOBRE A EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO PERÍODO**

Ao se observar os indicadores de mercado Residencial (gráficos abaixo), nota-se uma queda no número de lançamentos e nas vendas.

Em que pese o mercado ter sido afetado por eventos pontuais como Copa do Mundo e Eleições, que impactaram fortemente a liquidez, ao observarmos o período recente nota-se uma tendência clara de queda.



**Gráfico 1 – Mercado Imobiliário Residencial (Fonte: Secovi. Elaboração Própria)**

Já para o mercado não residencial, o gráfico abaixo mostra nos últimos anos um aumento crescente no espaço vago, agravado por uma estagnação no espaço ocupado a partir de 2013. Em outras palavras, o mercado parou de absorver as unidades adicionais lançadas. O aumento de oferta de espaço desocupado se reflete nos preços de aluguéis, que por sua vez se reflete em preços das unidades. Representa assim, também uma clara tendência de queda no mercado não residencial.

m<sup>2</sup>/sqm

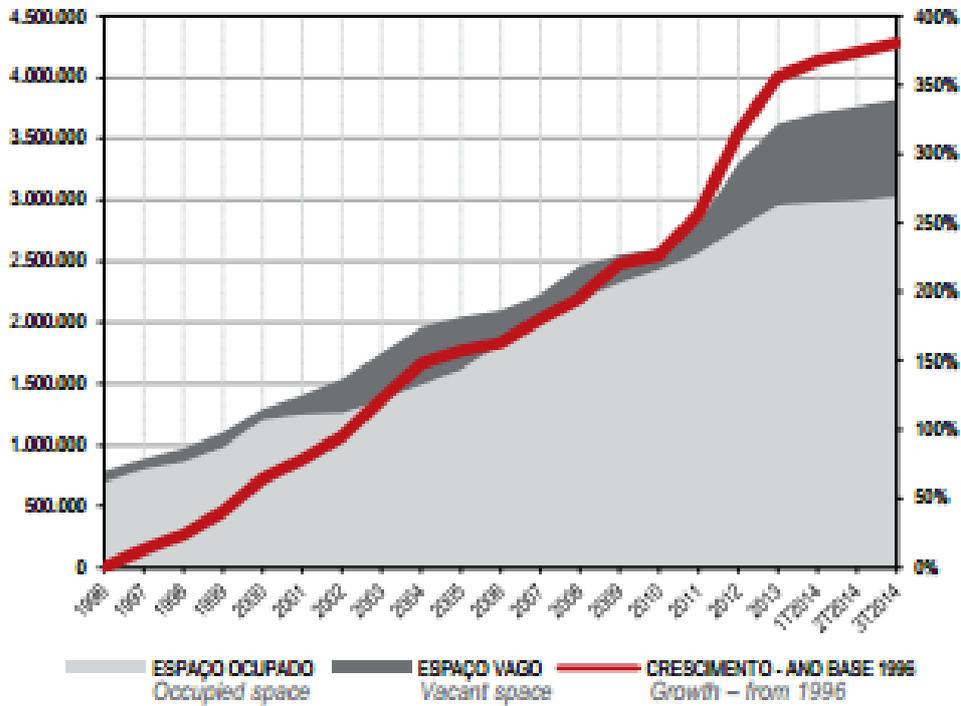


Gráfico 2 – Mercado Imobiliário Não Residencial (Fonte: JLL. Elaboração Própria)

## ANEXOS

## **LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001**

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Mensagem de Veto nº 730

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I

#### DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I – legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II – legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III – promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

IV – instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

V – elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

## CAPÍTULO II

### DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

#### Seção I

##### Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:

- a) plano diretor;
- b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- c) zoneamento ambiental;
- d) plano plurianual;
- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- f) gestão orçamentária participativa;
- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V – institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;

- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;
- ~~t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Medida Provisória nº 459, de 2009)~~
- ~~u) legitimação de posse. (Incluído pela Medida Provisória nº 459, de 2009)~~
- t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
- u) legitimação de posse. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

## Seção II

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II – (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

### Seção III

#### Do IPTU progressivo no tempo

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

### Seção IV

#### Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

## Seção V

### Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 11. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II – os possuidores, em estado de comosse;

III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

## Seção VI

Da concessão de uso especial para fins de moradia

Art. 15. (VETADO)

Art. 16. (VETADO)

Art. 17. (VETADO)

Art. 18. (VETADO)

Art. 19. (VETADO)

Art. 20. (VETADO)

## Seção VII

Do direito de superfície

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 22. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 23. Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 24. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

## Seção VIII

### Do direito de preempção

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX – (VETADO)

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 27. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## Seção IX

### Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I – a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

## Seção X

### Das operações urbanas consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I – definição da área a ser atingida;
- II – programa básico de ocupação da área;
- III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV – finalidades da operação;
- V – estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;
- VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

## Seção XI

### Da transferência do direito de construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

## Seção XII

### Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

### CAPÍTULO III

#### DO PLANO DIRETOR

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5º (VETADO)

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III – sistema de acompanhamento e controle.

#### CAPÍTULO IV

#### DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II – debates, audiências e consultas públicas;

III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

V – (VETADO)

Art. 44. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea f do inciso III do art. 4º desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 45. Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania.

## CAPÍTULO V

### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 46. O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º desta Lei.

Art. 47. Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

Art. 48. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:

I – terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no inciso II do art. 134 do Código Civil;

II – constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 49. Os Estados e Municípios terão o prazo de noventa dias, a partir da entrada em vigor desta Lei, para fixar prazos, por lei, para a expedição de diretrizes de empreendimentos urbanísticos, aprovação de projetos de parcelamento e de edificação, realização de vistorias e expedição de termo de verificação e conclusão de obras.

Parágrafo único. Não sendo cumprida a determinação do caput, fica estabelecido o prazo de sessenta dias para a realização de cada um dos referidos atos administrativos, que valerá até que os Estados e Municípios disponham em lei de forma diversa.

~~Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do art. 41 desta Lei que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei, deverão aprová-lo no prazo de cinco anos.~~

Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do **caput** do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei deverão aprová-lo até 30 de junho de 2008. (Redação dada pela Lei nº 11.673, 2008) Vigência

Art. 51. Para os efeitos desta Lei, aplicam-se ao Distrito Federal e ao Governador do Distrito Federal as disposições relativas, respectivamente, a Município e a Prefeito.

Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:

I – (VETADO)

II – deixar de proceder, no prazo de cinco anos, o adequado aproveitamento do imóvel incorporado ao patrimônio público, conforme o disposto no § 4º do art. 8º desta Lei;

III – utilizar áreas obtidas por meio do direito de preempção em desacordo com o disposto no art. 26 desta Lei;

IV – aplicar os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso em desacordo com o previsto no art. 31 desta Lei;

V – aplicar os recursos auferidos com operações consorciadas em desacordo com o previsto no § 1º do art. 33 desta Lei;

VI – impedir ou deixar de garantir os requisitos contidos nos incisos I a III do § 4º do art. 40 desta Lei;

VII – deixar de tomar as providências necessárias para garantir a observância do disposto no § 3º do art. 40 e no art. 50 desta Lei;

VIII – adquirir imóvel objeto de direito de preempção, nos termos dos arts. 25 a 27 desta Lei, pelo valor da proposta apresentada, se este for, comprovadamente, superior ao de mercado.

~~Art. 53. O art. 1º da Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985, passa a vigorar acrescido de novo inciso III, renumerando o atual inciso III e os subsequentes: (Revogado pela Medida Provisória nº 2.180-35, de 24.8.2001)~~

~~"Art. 1º .....~~

~~.....~~

~~III – à ordem urbanística;~~

~~....." (NR)~~

Art. 54. O art. 4º da Lei nº 7.347, de 1985, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º Poderá ser ajuizada ação cautelar para os fins desta Lei, objetivando, inclusive, evitar o dano ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem urbanística ou aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO)." (NR)

Art. 55. O art. 167, inciso I, item 28, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterado pela Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 167. ....

I - .....

.....

28) das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

....." (NR)

Art. 56. O art. 167, inciso I, da Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 37, 38 e 39:

"Art. 167. ....

I – .....

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

38) (VETADO)

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;" (NR)

Art. 57. O art. 167, inciso II, da Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 18, 19 e 20:

"Art. 167. ....

II – .....

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano." (NR)

Art. 58. Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação.

Brasília, 10 de julho de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

*Paulo de Tarso Ramos Ribeiro*

*Geraldo Magela da Cruz Quintão*

*Pedro Malan*

*Benjamin Benzaquen Sicsú*

*Martus Tavares*

*José Sarney Filho*

*Alberto Mendes Cardoso*

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 11.7.2001

## Lei 16.050 de 31 de julho de 2014

Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei 13.430/2002.

A Câmara Municipal de São Paulo D E C R E T A:

### TÍTULO I – DA ABRANGÊNCIA, DOS CONCEITOS, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

#### CAPÍTULO I – DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

**Art. 1º** Esta lei dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, o Sistema de Planejamento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, e aplica-se à totalidade do seu território.

§ 1º A Política de Desenvolvimento Urbano é o conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

§ 2º O Sistema de Planejamento Urbano corresponde ao conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos que tem como objetivo coordenar as ações referentes ao desenvolvimento urbano, de iniciativa dos setores público e privado, integrando-as com os diversos programas setoriais, visando à dinamização e à modernização da ação governamental.

§ 3º O Plano Diretor Estratégico é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam em seu território.

§ 4º Os conceitos utilizados nesta lei estão definidos no Quadro 1.

**Art. 2º** A presente lei tem como base os fundamentos expressos na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município de São Paulo.

§ 1º O Plano Diretor deverá considerar o disposto nos planos e leis nacionais e estaduais relacionadas às políticas de desenvolvimento urbano, incluindo saneamento básico, habitação, mobilidade e ordenamento territorial, e à política de meio ambiente.

§ 2º O Plano Diretor deve se articular com o planejamento metropolitano e com os planos dos demais municípios da Região Metropolitana.

**Art. 3º** O Plano Diretor Estratégico orienta o planejamento urbano municipal e seus objetivos, diretrizes e prioridades devem ser respeitados pelos seguintes planos e normas:

I – plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias, Lei Orçamentária Anual e o Plano de Metas;

II – lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Planos Regionais das Subprefeituras, Planos de Bairros, planos setoriais de políticas urbano-ambientais e demais normas correlatas.

**Art. 4º** Os objetivos previstos neste Plano Diretor devem ser alcançados até 2029.

**Parágrafo único.** O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal proposta de revisão deste Plano Diretor, a ser elaborada de forma participativa, em 2021.

#### CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

**Art. 5º** Os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico são:

I – função Social da Cidade;

II – função Social da Propriedade Urbana;

III – função Social da Propriedade Rural;

IV – equidade e Inclusão Social e Territorial;

V – direito à Cidade;

VI – direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;

VII – gestão Democrática.

§ 1º Função Social da Cidade compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.

§ 2º Função Social da Propriedade Urbana é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pela legislação, em especial atendendo aos coeficientes mínimos de utilização determinados nos quadros 2 e 2A desta lei;

§ 3º Função Social da Propriedade Rural é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho.

§ 4º Equidade Social e Territorial compreende a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais entre grupos populacionais e entre os distritos e bairros do Município de São Paulo.

§ 5º Direito à Cidade compreende o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, seja pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas públicas.

§ 6º Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado é o direito sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à sadia qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural e do sistema urbano de forma que estes se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem estar humano.

§ 7º Gestão Democrática é a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

**Art. 6º** A Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico se orientam pelas seguintes diretrizes:

I – justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;

II – retorno para a coletividade da valorização de imóveis decorrente dos investimentos públicos e das alterações da legislação de uso e ocupação do solo;

III – distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados;

IV – compatibilização da intensificação da ocupação do solo com a ampliação da capacidade de infraestrutura para atender às demandas atuais e futuras;

V – adequação das condições de uso e ocupação do solo às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município;

VI – proteção da paisagem dos bens e áreas de valor histórico, cultural e religioso, dos recursos naturais e dos mananciais hídricos superficiais e subterrâneos de abastecimento de água do Município;

VII – utilização racional dos recursos naturais, em especial da água e do solo, de modo a garantir uma cidade sustentável para as presentes e futuras gerações;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;

IX – planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, a mobilidade e a qualidade de vida urbana;

X – incentivo à produção de habitação de interesse social, de equipamentos sociais e culturais e à proteção e ampliação de áreas livres e verdes;

XI – prioridade no sistema viário para o transporte coletivo e modos não motorizados;

XII – revisão e simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a aproximar a legislação da realidade urbana, assim como facilitar sua compreensão pela população;

XIII – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;

b) o parcelamento, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados do solo em relação à infraestrutura urbana;

c) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulta na sua subutilização ou não utilização;

- e) a deterioração das áreas urbanizadas e os conflitos entre usos e a função das vias que lhes dão acesso;
  - f) a poluição e a degradação ambiental;
  - g) a excessiva ou inadequada impermeabilização do solo;
  - h) a uso inadequado dos espaços públicos;
- XIV – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.

**Art. 7º** A Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico se orientam pelos seguintes objetivos estratégicos:

- I - conter o processo de expansão horizontal da aglomeração urbana, contribuindo para preservar o cinturão verde metropolitano;
- II - acomodar o crescimento urbano nas áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura e no entorno da rede de transporte coletivo de alta e média capacidade;
- III - reduzir a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia;
- IV - expandir as redes de transporte coletivo de alta e média capacidade e os modos não motorizados, racionalizando o uso de automóvel;
- V – implementar uma política fundiária e de uso e ocupação do solo que garanta o acesso à terra para as funções sociais da cidade e proteja o patrimônio ambiental e cultural;
- VI - reservar glebas e terrenos, em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos, em quantidade suficiente para atender o déficit acumulado e as necessidades futuras de habitação social;
- VII – promover a regularização e a urbanização de assentamentos precários;
- VIII - contribuir para a universalização do abastecimento de água, a coleta e o tratamento ambientalmente adequado dos esgotos e dos resíduos sólidos;
- IX - ampliar e requalificar os espaços públicos, as áreas verdes e permeáveis e a paisagem;
- X - proteger as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação, as áreas de proteção dos mananciais e a biodiversidade;
- XI - contribuir para mitigação de fatores antropogênicos que contribuem para a mudança climática, inclusive por meio da redução e remoção de gases de efeito estufa, da utilização de fontes renováveis de energia e da construção sustentável, e para a adaptação aos efeitos reais ou esperados das mudanças climáticas;
- XI - proteger o patrimônio histórico, cultural e religioso e valorizar a memória, o sentimento de pertencimento à cidade e a diversidade;
- XII - reduzir as desigualdades socioterritoriais para garantir, em todos os distritos da cidade, o acesso a equipamentos sociais, a infraestrutura e serviços urbanos;
- XIII - fomentar atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo as atividades já estabelecidas e estimulando a inovação, o empreendedorismo, a economia solidária e a redistribuição das oportunidades de trabalho no território, tanto na zona urbana como na rural;
- XIV – fortalecer uma gestão urbana integrada, descentralizada e participativa;
- XV – recuperar e reabilitar as áreas centrais da cidade;
- XVI – garantir que os planos setoriais previstos neste Plano Diretor Estratégico sejam articulados de modo transversal e intersetorial.

**Parágrafo único.** Os objetivos estratégicos se desdobram em objetivos por porções homogêneas de território, estabelecidos por macroáreas, e nos objetivos estratégicos das políticas urbanas setoriais, definidas nesta lei.

## **TÍTULO II – DA ORDENAÇÃO TERRITORIAL**

### **CAPÍTULO I – Da estruturação e ordenação territorial**

**Art. 8º** Para garantir um desenvolvimento urbano sustentável e equilibrado entre as várias visões existentes no Município sobre seu futuro, o Plano Diretor observa e considera, em sua estratégia de ordenamento territorial, as seguintes cinco dimensões:

- I - a dimensão social, fundamental para garantir os direitos sociais para todos os cidadãos, em especial, o direito à moradia, à mobilidade, à infraestrutura básica e ao acesso aos equipamentos sociais;
- II - a dimensão ambiental, fundamental para garantir o necessário equilíbrio entre as áreas edificadas e os espaços livres e verdes no interior da área urbanizada e entre esta e as áreas preservadas e protegidas no conjunto do município;
- III - a dimensão imobiliária, fundamental para garantir a produção dos edifícios destinados à moradia e ao trabalho;
- IV - a dimensão econômica, fundamental para garantir as atividades produtivas, comerciais e/ou de serviços indispensáveis para gerar trabalho e renda;

V - a dimensão cultural, fundamental para garantir a memória, a identidade e os espaços culturais e criativos, essenciais para a vida das cidadãs e dos cidadãos.

**Art. 9º** A estratégia territorial do Plano Diretor, na perspectiva de observar de maneira equilibrada as dimensões definidas no artigo anterior e, ainda, os princípios, diretrizes e objetivos da Política Urbana, estrutura-se a partir dos seguintes elementos:

I – macrozonas e macroáreas, áreas homogêneas que orientam, ao nível do território, os objetivos específicos de desenvolvimento urbano e a aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais;

II – rede de estruturação e transformação urbana, onde se concentram as transformações estratégicas propostas pelo Plano Diretor, composta pelos seguintes elementos estruturadores do território:

a) Macroárea de Estruturação Metropolitana, que tem um papel estratégico na reestruturação urbana no município por apresentar grande potencial de transformação urbana, que precisa ser planejado e equilibrado;

b) rede estrutural de transporte coletivo, definidora dos eixos de estruturação da transformação urbana, ao longo da qual se propõe concentrar o processo de adensamento demográfico e urbano e qualificar o espaço público;

c) rede hídrica e ambiental constituída pelo conjunto de cursos d'água, cabeceiras de drenagem e planícies aluviais, de parques urbanos, lineares e naturais, áreas verdes significativas e áreas protegidas e espaços livres, que constitui o arcabouço ambiental do município e desempenha funções estratégicas para garantir o equilíbrio e a sustentabilidade urbanas;

d) rede de estruturação local, que articula as políticas públicas setoriais no território indispensáveis para garantir os direitos de cidadania e reduzir a desigualdade socioterritorial e gera novas centralidades em regiões menos estruturadas, além de qualificar as existentes.

**Parágrafo Único.** Fica o território do Município de São Paulo dividido nas seguintes macrozonas, cada uma delas subdivididas em quatro macroáreas, conforme Mapas 1 e 2, anexos:

I – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II – Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

### **Seção I – Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana**

**Art. 10.** A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, situada integralmente na Zona Urbana, apresenta grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo, desigualdade socioespacial, padrões diferenciados de urbanização e é a área do município mais propícia para abrigar os usos e atividades urbanos.

§ 1º Para orientar o desenvolvimento urbano e dirigir a aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos para atingir os objetivos específicos, a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana subdivide-se em 04 (quatro) macroáreas, delimitadas no Mapa 2 anexo:

I – Macroárea de Estruturação Metropolitana;

II – Macroárea de Urbanização Consolidada;

III – Macroárea de Qualificação da Urbanização;

IV – Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana.

§ 2º Os objetivos da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana são:

I – promoção da convivência mais equilibrada entre a urbanização e a conservação ambiental, entre mudanças estruturais provenientes de grandes obras públicas e privadas e as condições de vida dos moradores;

II – compatibilidade do uso e ocupação do solo com a oferta de sistemas de transporte coletivo e de infraestrutura para os serviços públicos;

III – orientação dos processos de reestruturação urbana de modo a repovoar os espaços com poucos moradores, fortalecer as bases da economia local e regional, aproveitar a realização de investimentos públicos e privados em equipamentos e infraestruturas para melhorar as condições dos espaços urbanos e atender necessidades sociais, respeitando as condicionantes do meio físico e biótico e as características dos bens e áreas de valor histórico, cultural, religioso e ambiental;

IV – eliminação e redução das situações de vulnerabilidades urbanas que expõem diversos grupos sociais, especialmente os de baixa renda como pessoas em situação de rua, catadores e trabalhadores ambulantes, a situações de riscos, perigos e ameaças;

V – diminuição das desigualdades na oferta e distribuição dos serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas entre os distritos;

VI – desconcentração das oportunidades de trabalho, emprego e renda, beneficiando os bairros periféricos;

VII – manutenção, proteção e requalificação das zonas exclusivamente residenciais consideradas as disposições do artigo 27 e 33 desta lei.

### **Subseção I – Da Macroárea de Estruturação Metropolitana**

**Art. 11.** A Macroárea de Estruturação Metropolitana abrange áreas das planícies fluviais dos Rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí, com articulação com o Centro e prolongamento junto às avenidas Jacu-Pêssego, Cupecê e Raimundo Pereira de Magalhães e das rodovias Anhanguera e Fernão Dias e caracteriza-se pela existência de vias estruturais, sistema ferroviário e rodovias que articulam diferentes municípios e polos de empregos da Região Metropolitana de São Paulo, onde se verificam processos de transformação econômica e de padrões de uso e ocupação do solo, com a necessidade de equilíbrio na relação entre emprego e moradia.

**Parágrafo único.** As porções dos territórios que integram a Macroárea de Estruturação Metropolitana passam por processos de mudanças nos padrões de uso e ocupação e conversão econômica, com concentração de oportunidades de trabalho e emprego geradas pela existência de legados industriais herdados do passado, novas atividades produtivas, polos de atividades terciárias, grandes vias estruturais e infraestruturas que fazem parte dos sistemas de transporte coletivo de massa.

**Art. 12.** A Macroárea de Estruturação Metropolitana é composta por três setores, conforme Mapa 2A, agregados a partir de dez subsetores distintos:

I – Setor Orla Ferroviária e Fluvial, formado pelos seguintes subsetores:

- a) Arco Leste;
- b) Arco Tietê;
- c) Arco Tamanduateí;
- d) Arco Pinheiros;
- e) Arco Faria Lima-Águas Espraiadas-Chucri Zaidan;
- f) Arco Jurubatuba.

II – Setor Eixos de Desenvolvimento, formado pelos seguintes subsetores:

- a) Arco Jacu-Pêssego;
- b) Avenida Cupecê;
- c) Noroeste – Avenida Raimundo Pereira de Magalhães e Rodovia Anhanguera;
- d) Fernão Dias.

III – Setor Central, organizado a partir do território da Operação Urbana Centro e entorno.

§ 1º Os objetivos específicos a serem alcançados no Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana são:

I – transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana com o aumento nas densidades construtiva e demográfica e implantação de novas atividades econômicas de abrangência metropolitana, atendendo a critérios de sustentabilidade e garantindo a proteção do patrimônio arquitetônico e cultural, em especial o ferroviário e o industrial;

II – recuperação da qualidade dos sistemas ambientais existentes, especialmente dos rios, córregos e áreas vegetadas, articulando-os adequadamente com os sistemas urbanos, principalmente de drenagem, saneamento básico e mobilidade, com especial atenção à recuperação das planícies fluviais e mitigação das ilhas de calor;

III – manutenção da população moradora, inclusive através da promoção da urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares ocupados pela população de baixa renda com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

IV – produção de HIS e HMP;

V – incremento e qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, articulando-os aos modos não motorizados de transporte e promovendo melhorias na qualidade urbana e ambiental do entorno;

VI – regulação da produção imobiliária para captura, pela municipalidade, da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, para financiamento de melhorias e benefícios públicos;

VII – redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana;

VIII – minimização dos problemas das áreas com riscos geológicos-geotécnicos e de inundações e solos contaminados, acompanhada da prevenção do surgimento de novas situações de vulnerabilidade;

IX – compatibilização de usos e tipologias de parcelamento do solo urbano com as condicionantes geológico-geotécnicas e hidrológicas;

X – recuperação, preservação e proteção de imóveis relacionados ao patrimônio industrial e ferroviário, bem como locais de referência da memória operária incentivando usos e atividades compatíveis com sua preservação;

XI – manutenção e estímulo ao emprego industrial e atividades econômicas de abrangência metropolitana.

§ 2º Os objetivos específicos a serem alcançados no Setor Eixos de Desenvolvimento da Macroárea de Estruturação Metropolitana são:

I – promover transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana com o objetivo de ampliar a geração de empregos e renda e intensificar as atividades econômicas;

II – recuperação da qualidade dos sistemas ambientais existentes, especialmente dos rios, córregos e áreas vegetadas, articulando-os adequadamente com os sistemas urbanos, principalmente de drenagem, saneamento básico e mobilidade;

III – promoção da urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares ocupados pela população de baixa renda com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

IV – incremento e qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, articulando-os aos modos não motorizados de transporte e promovendo melhorias na qualidade urbana e ambiental do entorno;

V – implantação de atividades não residenciais capazes de gerar emprego e renda;

VI - redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana;

VII – minimização dos problemas das áreas com riscos geológicos-geotécnicos e de inundações e solos contaminados, acompanhada da prevenção do surgimento de novas situações de vulnerabilidade, em especial no que se refere à implantação de atividades em áreas de ocorrência de solos e rochas sujeitos a colapsos estruturais e subsidência, mapeados na Carta Geotécnica do Município de São Paulo;

VIII – incentivo à atividade econômico-industrial de escala metropolitana.

§ 3º Os objetivos específicos da Macroárea de Estruturação Metropolitana no Setor Central são:

I – fortalecimento do caráter de centralidade municipal, aumentando a densidade demográfica e a oferta habitacional, respeitando o patrimônio histórico, cultural e religioso, otimizando a oferta de infraestrutura existente; renovando os padrões de uso e ocupação e fortalecendo a base econômica local;

II – valorização das áreas de patrimônio cultural com a proteção e recuperação de imóveis e locais de referência da população da cidade, estimulando usos e atividades compatíveis com a preservação e sua inserção na área central;

III – qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, articulando-os aos modos não motorizados de transporte e promovendo melhorias na qualidade urbana e ambiental do entorno;

IV – estímulo à provisão habitacional de interesse social para a população de baixa e média renda de modo a aproximar a moradia do emprego;

V - requalificação e reabilitação das áreas deterioradas e subutilizadas, ocupadas de modo precário pela população de baixa renda, como cortiços, porões, quitinetes e moradias similares, em bairros como Glicério, Cambuci, Liberdade, Pari, Canindé, Brás, entre outros.

VI - redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo que promovam mescla e maior proximidade de diferentes tipologias residenciais para grupos de baixa, média e alta renda;

VII – revisão e atualização da Operação Urbana Centro;

VIII – instituição de programas de requalificação urbana e integração entre os usos residenciais e não residenciais para vários subsetores da área central, considerando-se os usos não residenciais e suas especialidades, entre elas, a zona cerealista, a área da Rua 25 de março, o mercado municipal.

§ 4º Para alcançar os objetivos previstos deverão ser, nos prazos previstos no art. 76, elaborados projetos de intervenção urbana nos subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana que poderão ser viabilizados através dos instrumentos urbanísticos previstos no Capítulo III do Título II dessa lei.

### **Subseção II - Da Macroárea de Urbanização Consolidada**

**Art. 13.** A Macroárea de Urbanização Consolidada localiza-se na região sudoeste do município, é caracterizada por um padrão elevado de urbanização, forte saturação viária, e elevada concentração de empregos e serviço e é formada pelas zonas exclusivamente residenciais e por bairros predominantemente residenciais que sofreram um forte processo de transformação, verticalização e atração de usos não residenciais, sobretudo serviços e comércio.

**Parágrafo único.** Os objetivos de ordenação do território na Macroárea da Urbanização Consolidada são:

I – controle do processo de adensamento construtivo e da saturação viária, por meio da contenção do atual padrão de verticalização, da restrição à instalação de usos geradores de tráfego e do desestímulo às atividades não residenciais incompatíveis com o uso residencial;

II – manutenção das áreas verdes significativas;

III – estímulo ao adensamento populacional onde este ainda for viável, com diversidade social, para aproveitar melhor a infraestrutura instalada e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradia;

IV – incentivar a fruição pública e usos mistos no térreo dos edifícios, em especial nas centralidades existentes e nos eixos de estruturação da transformação urbana.

### **Subseção III – Da Macroárea de Qualificação da Urbanização**

**Art. 14.** A Macroárea de Qualificação da Urbanização é caracterizada pela existência de usos residenciais e não

residenciais instalados em edificações horizontais e verticais, com um padrão médio de urbanização e de oferta de serviços e equipamentos.

**Parágrafo único.** Os objetivos específicos da Macroárea da Qualificação da Urbanização são:

I – controle dos processos de adensamento construtivo em níveis intermediários de modo a evitar prejuízos para os bairros e sobrecargas no sistema viário local de áreas localizadas em pontos distantes dos sistemas de transporte coletivo de massa;

II – melhoria e complementação do sistema de mobilidade urbana, com integração entre os sistemas de transporte coletivo, viário, cicloviário, hidroviário e de circulação de pedestres, dotando-o de condições adequadas de acessibilidade universal e sinalizações adequadas;

III – melhoria das condições urbanísticas dos bairros existentes com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

IV – incentivo à consolidação das centralidades de bairro existentes, melhorando a oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;

V – ampliação da oferta de oportunidades de trabalho e emprego nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e centralidades existentes criando polos de atração em localidades intermediárias entre centro e periferia;

VI – promoção da urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares existentes, ocupados pela população de baixa renda, com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

VII – estímulo à provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda, incluindo pessoas que ocupam logradouros e praças públicas, de forma a contribuir para a redução do déficit habitacional existente;

VIII – proteção, recuperação e valorização dos bens e áreas de valor histórico, cultural e religioso.

#### **Subseção IV – Da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana**

**Art. 15.** A Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana localizada na periferia da área urbanizada do território municipal caracteriza-se pela existência de elevados índices de vulnerabilidade social, baixos índices de desenvolvimento humano e é ocupada por população predominantemente de baixa renda em assentamentos precários e irregulares, que apresentam precariedades territoriais, irregularidades fundiárias, riscos geológicos e de inundação e déficits na oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

§ 1º Na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana, em decorrência do processo histórico de sua formação, predominam áreas com baixa qualidade urbana e ambiental.

§ 2º Os objetivos específicos da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana são:

I – fortalecer as capacidades de proteção social a partir de melhorias nas condições de vida, de convivência e de acesso às políticas públicas;

II – incentivar usos não residenciais nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e centralidades de bairro, para gerar empregos e reduzir a distância entre moradia e trabalho;

III – incentivar a consolidação das centralidades de bairro existentes, melhorando a oferta dando prioridade à implantação de serviços, comércios e equipamentos comunitários, mediante participação da população local nas decisões;

IV – promover a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários, dotando-os de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana completa e garantindo a segurança na posse e a recuperação da qualidade urbana e ambiental;

V – promover a construção de habitação de interesse social;

VI – melhorar e completar o sistema de mobilidade urbana, com a integração entre os sistemas de transporte coletivo, ferroviário, viário, cicloviário e de circulação de pedestres, dotando-o de condições adequadas de acessibilidade universal e sinalizações adequadas, nos termos da legislação vigente;

VII – minimizar os problemas existentes nas áreas com riscos geológicos-geotécnicos, de inundações e decorrentes de solos contaminados e prevenção do surgimento de novas ocupações e de situações de vulnerabilidade;

VIII – compatibilizar usos e tipologias de parcelamento do solo urbano com as condicionantes geológico-geotécnicas e de relevo;

IX – proteger, recuperar e valorizar os bens e áreas de valor histórico, cultural, paisagístico e religioso.

#### **Seção II – Da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental**

**Art. 16.** A Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, conforme Mapa 1 anexo, é um território ambientalmente frágil devido às suas características geológicas e geotécnicas, à presença de mananciais de abastecimento hídrico e à significativa biodiversidade, demandando cuidados especiais para sua conservação.

§ 1º A Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental tem função precípua de prestar serviços ambientais

essenciais para a sustentação da vida urbana das gerações presentes e futuras.

§ 2º A Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental contém remanescentes florestais significativos em diversos estágios sucessionais e áreas de produção agrícola que contribuem para a manutenção da biodiversidade, conservação do solo e manutenção dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, bem como para a produção de alimentos e serviços essenciais à segurança alimentar e à conservação dos serviços ambientais.

§ 3º As características geológicas e geotécnicas da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental demandam critérios específicos de ocupação, admitindo diversas tipologias de assentamentos urbanos e atividades econômicas, inclusive agrícolas e de extração mineral.

§ 4º A Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental divide-se em 04 (quatro) macroáreas delimitadas no Mapa 1A, anexo:

I -Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental;

II -Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental;

III -Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável;

IV - Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais.

§ 5º As macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação de Ecossistemas Naturais correspondem à zona rural do município.

**Art. 17.** Os objetivos específicos da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental são:

I – conservação e recuperação dos serviços ambientais prestados pelos sistemas ambientais existentes, em especial aqueles relacionados com a produção da água, biodiversidade, proteção do solo e regulação climática;

II – proteção da biodiversidade, dos recursos hídricos e das áreas geotecnicamente frágeis;

III – compatibilização de usos e tipologias de parcelamento do solo urbano com as condicionantes de relevo, geológico-geotécnicas, com a legislação de proteção e recuperação aos mananciais e com a preservação de bens e áreas de valor histórico, paisagístico, arqueológico, cultural e religioso;

IV – respeito à legislação referente à Mata Atlântica, à proteção e recuperação dos mananciais e às Unidades de Conservação;

V – compatibilidade com as diretrizes socioambientais da Reserva da Biosfera do Cinturão Verde da Cidade de São Paulo;

VI – promoção de atividades econômicas compatíveis com o desenvolvimento sustentável;

VII – melhoria das condições urbanas e ambientais nos assentamentos, promovendo a compatibilização entre a garantia de moradias dignas e sua regularização, preservação da qualidade ambiental e dos bens e áreas de valor histórico e cultural;

VIII – levantamento cadastral dos assentamentos urbanos consolidados que ainda não integram os cadastros municipais para efeitos tributários e de controle de uso e ocupação do solo;

IX – eliminação e redução das situações de vulnerabilidade urbana que expõem diversos grupos sociais, especialmente os de baixa renda, a situações de riscos, perigos e ameaças;

X – minimização dos problemas existentes nas áreas com riscos geológicos-geotécnicos, de inundações e decorrentes de solos contaminados e prevenção do surgimento de novas situações de risco;

XI – contenção da expansão urbana sobre áreas de interesse ambiental e de proteção e recuperação dos mananciais hídricos e áreas de produção agrícola sustentável;

XII - cumprimento das determinações previstas para as Unidades de Conservação de Proteção Integral, inclusive zona de amortecimento, e de Uso Sustentável existentes e as que vierem a ser criadas, nos termos da legislação federal, estadual e municipal pertinentes;

XIII – gestão integrada das unidades de conservação estaduais e municipais e terras indígenas;

XIV – garantia de proteção das terras indígenas, delimitadas e em processo de homologação, imprescindíveis à preservação dos recursos ambientais necessários ao bem estar e à reprodução física e cultural desses povos, segundo seus usos e costumes, de forma a coibir a ocupação dessas áreas;

XV– articulação entre órgãos e entidades municipais, estaduais e federais para garantir a conservação, preservação e recuperação urbana e ambiental, inclusive a fiscalização integrada do território;

XVI – articulação com municípios vizinhos para a construção de estratégias integradas de conservação e recuperação ambiental;

XVII – proteção das zonas exclusivamente residenciais, observadas as disposições do artigo 27 e 33 desta lei.

### **Subseção I – Da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental**

**Art. 18.** A Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental localiza-se no extremo da área urbanizada do território municipal, e se caracteriza pela predominância de elevados índices de vulnerabilidade socioambiental, baixos índices de desenvolvimento humano e assentamentos precários e irregulares, como

favelas, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais populares, que apresentam diversos tipos de precariedades territoriais e sanitárias, irregularidades fundiárias e déficits na oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, ocupada predominantemente por moradias da população de baixa renda que, em alguns casos, vive em áreas de riscos geológicos e de inundação.

§ 1º Na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental a ocupação decorrente da produção pública e privada de baixa renda, a falta de investimentos públicos articulados entre si e a irregularidade da ocupação resultam em várias áreas com baixa qualidade ambiental e comprometimento da prestação de serviços ambientais.

§ 2º Os objetivos específicos da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental são:

I – fortalecimento das capacidades de proteção social a partir de melhorias nas condições socioambientais, de convivência e de acesso às políticas públicas;

II – promoção da urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários, dotando-os de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana completa e garantindo a segurança na posse e a recuperação da qualidade urbana e ambiental;

III – construção de habitação de interesse social para reassentamento de populações moradoras de áreas de risco, de áreas de preservação permanente, quando não houver outra alternativa, e das que residem em assentamentos precários na Macrozona de Proteção Ambiental;

IV - articulação entre órgãos e entidades municipais e estaduais para garantir a conservação, preservação e recuperação urbana e ambiental;

V – melhoria e complementação do sistema de mobilidade com a integração entre os sistemas de transporte coletivo, viário, cicloviário e de circulação de pedestres, dotando-o de condições adequadas de acessibilidade universal e sinalizações adequadas;

VI – minimização dos problemas existentes nas áreas com riscos geológicos-geotécnicos, de inundações e decorrentes de solos contaminados e prevenção do surgimento de novas situações de vulnerabilidade;

VII – incentivo à consolidação das centralidades de bairro existentes, facilitando a implantação de serviços, comércios e equipamentos comunitários;

VIII – compatibilização de usos e tipologias para o parcelamento e uso do solo urbano com as condicionantes geológico-geotécnicas e de relevo, com a legislação estadual de proteção e recuperação aos mananciais e a legislação referente às unidades de conservação existentes, inclusive sua zona de amortecimento;

IX – universalização do saneamento ambiental, inclusive para os assentamentos isolados, em especial os assinalados nos Mapas 6 e 7 anexos, respeitadas as condicionantes de relevo, geológico-geotécnicas, a legislação estadual de proteção e recuperação aos mananciais e a legislação referente às unidades de conservação existentes, incluindo sua zona de amortecimento;

X – proteção, recuperação e valorização dos bens e áreas de valor histórico, cultural, religioso e ambiental;

XI – incentivar usos não residenciais nos eixos de estruturação da transformação urbana e nas centralidades de bairro, visando gerar empregos e reduzir a distância entre moradia e trabalho.

## **Subseção II – Da Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental**

**Art. 19.** A Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental é caracterizada pela existência de vazios intraurbanos com ou sem cobertura vegetal e áreas urbanizadas com distintos padrões de ocupação, predominantemente horizontais, ocorrendo, ainda, reflorestamento, áreas de exploração mineral, e algumas áreas com concentração de atividades industriais, sendo este um território propício para a qualificação urbanística e ambiental e para provisão de habitação, equipamentos e serviços, respeitadas as condicionantes ambientais.

**Parágrafo único.** Os objetivos específicos da Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental são:

I - melhoria das condições urbanísticas e ambientais dos bairros existentes com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas;

II – incentivo aos usos não residenciais, inclusive as atividades industriais e de logística, visando à ampliação da oferta de oportunidades de trabalho e a redução do deslocamento entre moradia e trabalho;

III – promoção da urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários e irregulares existentes, dotando-os de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, garantido o direito social à moradia adequada;

IV – contenção da expansão e do adensamento construtivo e demográfico dos assentamentos urbanos precários e irregulares existentes;

V – construção de habitações de interesse social nos vazios intraurbanos, definidos como ZEIS 4, com provisão de equipamentos e serviços, respeitadas as condicionantes ambientais, para reassentamento de populações moradoras na própria Macrozona de Proteção Ambiental, em especial aquelas provenientes de áreas de risco e de preservação permanente;

VI – melhoria e complementação do sistema de mobilidade com a integração entre os sistemas de transporte

coletivo, viário, cicloviário e de circulação de pedestres dotando-o de condições adequadas de acessibilidade universal e sinalização;

VII – minimização dos riscos geológicos geotécnicos e dos riscos decorrentes da contaminação do solo e prevenção de novas situações de risco;

VIII – controle, qualificação e regularização das atividades não residenciais existentes, inclusive as industriais, em especial na bacia hidrográfica do córrego Aricanduva;

IX – recuperação das áreas mineradas e degradadas suscetíveis a processos erosivos minimizando a ocorrência de poluição difusa;

X – universalização do saneamento ambiental, por meio da expansão da rede de água e esgoto e de outras tecnologias adequadas a cada caso;

XI – apoio e incentivo à agricultura urbana e periurbana;

XII – proteção do patrimônio ambiental, histórico e cultural;

XIII – manutenção e incentivo das atividades minerárias e usos correlatos, assegurando a condição rural dos imóveis.

### **Subseção III - Da Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável**

**Art. 20.** A Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável, conforme Mapa 2 anexo, localizada ao sul do território municipal é caracterizada pela existência de fragmentos significativos de vegetação nativa, entremeados por atividades agrícolas sítios e chácaras de recreio que protegem e/ou impactam, em graus distintos, a qualidade dos recursos hídricos e da biodiversidade, com características geológico-geotécnicas e de relevo que demandam critérios específicos para ocupação, abrigando também áreas de exploração mineral, ativas e desativadas.

§ 1º A Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável localiza-se integralmente na Área de Proteção de Mananciais definida na legislação estadual, abrangendo o território das Áreas de Proteção Ambiental Capivari-Monos e Bororé-Colônia.

§ 2º A Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável integra a zona rural, sendo vedado o parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 3º Os objetivos específicos da Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável são:

I – contenção da urbanização do território;

II – proteção da paisagem rural considerando seu valor ambiental, histórico e cultural;

III – promoção do desenvolvimento da zona rural com sustentabilidade ambiental, econômica e social, e estímulo à agricultura orgânica;

IV – conservação e recuperação dos fragmentos florestais, corredores ecológicos e das áreas de preservação permanente;

V – manutenção da permeabilidade do solo e controle dos processos erosivos;

VI – compatibilização dos usos com as condicionantes geológico-geotécnicas e de relevo dos terrenos, com a legislação de proteção e recuperação aos mananciais e com a legislação referente à Mata Atlântica;

VII - gestão integrada das unidades de conservação estaduais e municipais e terras indígenas;

VIII – garantia de proteção às terras indígenas, delimitadas e em processo de homologação, de forma a coibir a ocupação dessas áreas até que sua situação seja definida pelo Ministério da Justiça;

IX – garantia de saneamento ambiental com uso de tecnologias adequadas a cada situação;

X – garantia de trafegabilidade das estradas rurais, conservando a permeabilidade do solo e minimizando os impactos sobre os recursos hídricos e a biodiversidade;

XI – manutenção e recuperação dos serviços ambientais prestados pelos sistemas ambientais existentes, em especial aqueles relacionados com a produção da água, conservação da biodiversidade, regulação climática e proteção ao solo;

XII – manutenção das áreas de mineração ativa, com controle ambiental, e recuperação ambiental das áreas de mineração paralisadas e desativadas;

XIII – incentivo à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN);

XIV - cumprimento das determinações previstas para as Unidades de Conservação de Proteção Integral, inclusive zona de amortecimento, e de Uso Sustentável existentes e as que vierem a ser criadas, nos termos da legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

§ 4º VETADO

#### **Subseção IV – Da Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais**

**Art. 21.** A Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais, conforme Mapa 2 anexo, é caracterizada pela existência de sistemas ambientais cujos elementos e processo ainda conservam suas características naturais.

§ 1º Na Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais predominam áreas de remanescentes florestais naturais e ecossistemas associados com expressiva distribuição espacial e relativo grau de continuidade e conservação, mantenedoras da biodiversidade e conservação do solo, bem como várzeas preservadas, cabeceiras de drenagem, nascentes e cursos d'água ainda pouco impactados por atividades antrópicas e áreas com fragilidades geológico-geotécnicas e de relevo suscetíveis a processos erosivos, escorregamentos ou outros movimentos de massa.

§ 2º A Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais integra a zona rural.

§ 3º Os objetivos específicos da Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais são:

I – manutenção das condições naturais dos elementos e processos que compõem os sistemas ambientais;

II – preservação dos bens e áreas de interesse histórico e cultural;

III – proteção das espécies vegetais e animais, especialmente as ameaçadas de extinção;

IV – respeito às fragilidades geológico-geotécnicas e de relevo dos seus terrenos;

V – implementação e gestão das unidades de conservação existentes;

VI – criação de novas unidades de conservação de proteção integral;

VII – promoção de atividades ligadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental.

#### **Seção III – Da rede de estruturação e transformação urbana**

##### **Subseção I – A rede estrutural de transporte coletivo**

**Art. 22.** A rede estrutural de transportes coletivos é o sistema de infraestrutura que propicia a implantação dos eixos de estruturação da transformação urbana.

§ 1º As áreas que integram os eixos de estruturação da transformação urbana estão definidas por faixas de influências do sistema estrutural de transporte coletivo de média e alta capacidade que atravessam as macroáreas que integram a zona urbana do município, conforme Mapas 3 e 3A anexos, considerando as linhas, ativas ou em planejamento, do Trem, Metrô, Monotrilho, VLT (Veículo Leve sobre Trilhos), VLP (Veículo Leve sobre Pneus) e Corredores de Ônibus Municipais e Intermunicipais de média capacidade com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral.

§ 2º Os eixos de estruturação da transformação urbana são porções do território onde é necessário um processo de transformação do uso do solo, com o adensamento populacional e construtivo articulado a uma qualificação urbanística dos espaços públicos, mudança dos padrões construtivos e ampliação da oferta de serviços e equipamentos públicos.

**Art. 23.** Os objetivos urbanísticos estratégicos a serem cumpridos pelos eixos de estruturação da transformação urbana são os seguintes:

I – promover melhor aproveitamento do solo nas proximidades do sistema estrutural de transporte coletivo com aumento na densidade construtiva, demográfica, habitacional e de atividades urbanas;

II – compatibilizar o adensamento com o respeito às características ambientais, geológico-geotécnicas e os bens e áreas de valor histórico, cultural, paisagístico e religioso;

III – qualificar as centralidades existentes e estimular a criação de novas centralidades incrementando a oferta de comércios, serviços e emprego, em especial na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental;

IV – ampliar a oferta de habitações de interesse social na proximidade do sistema estrutural de transporte coletivo;

V – promover a qualificação urbanística e ambiental, incluindo a ampliação de calçadas, enterramento da fiação e instalação de galerias para uso compartilhado de serviços públicos;

VI – garantir espaço para a ampliação da oferta de serviços e equipamentos públicos;

VII – desestimular o uso do transporte individual motorizado, articulando o transporte coletivo com modos não motorizados de transporte;

VIII – orientar a produção imobiliária da iniciativa privada de modo a gerar:

a) diversificação nas formas de implantação das edificações nos lotes;

b) maior fruição pública nos térreos dos empreendimentos;

c) fachadas ativas no térreo dos edifícios;

- d) ampliação das calçadas, dos espaços livres, das áreas verdes e permeáveis nos lotes;
  - e) convivência entre os espaços públicos e privados e entre usos residenciais e não residenciais;
  - f) ampliação da produção de habitação de interesse social e de mercado popular;
- IX – prever a implantação de mercados populares com áreas para o comércio ambulante e usos complementares, em especial em locais com grande circulação de pedestres e nas proximidades de estações de trem e metrô e terminais de ônibus, observando-se a compatibilidade entre o equipamento, as instalações, o fluxo seguro de pedestres e as normas de acessibilidade.

**Parágrafo único.** Nos eixos de estruturação da transformação urbana, poderão ser desenvolvidos Projetos de Intervenção Urbana para promover os objetivos estabelecidos no caput desse artigo.

### **Subseção II – Da Rede Hídrica Ambiental**

**Art. 24.** A rede hídrica ambiental, conforme Mapa 5 anexo, é constituída pelo conjunto de cursos d'água, cabeceiras de drenagem, nascentes, olhos d'água e planícies aluviais, e dos parques urbanos, lineares e naturais, áreas verdes significativas e áreas protegidas, localizado em todo o território do município, que constitui seu arcabouço ambiental e desempenha funções estratégicas para garantir o equilíbrio e a sustentabilidade urbanos.

**Art. 25.** Os objetivos urbanísticos e ambientais estratégicos relacionados à recuperação e proteção da rede hídrica ambiental são os seguintes:

- I – ampliar progressivamente as áreas permeáveis ao longo dos fundos de vales e cabeceiras de drenagem, as áreas verdes significativas e a arborização, especialmente na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, para minimização dos processos erosivos, enchentes e ilhas de calor;
- II – ampliar os parques urbanos e lineares para equilibrar a relação entre o ambiente construído e as áreas verdes e livres e garantir espaços de lazer e recreação para a população;
- III – integrar as áreas de vegetação significativa de interesse ecológico e paisagístico, protegidas ou não, de modo a garantir e fortalecer sua proteção e preservação e criar corredores ecológicos;
- IV – proteger nascentes, olhos d'água, cabeceiras de drenagem e planícies aluviais;
- V – recuperar áreas degradadas, qualificando-as para usos adequados;
- VI – articular, através de caminhos de pedestres e ciclovias, preferencialmente nos fundos de vale, as áreas verdes significativas, os espaços livres e os parques urbanos e lineares;
- VII – promover, em articulação com o Governo Estadual, estratégias e mecanismos para disciplinar a drenagem de águas subterrâneas.

§ 1º Na hipótese de ser necessária remoção de população moradora em assentamentos informais para a implementação de quaisquer ações ligadas aos objetivos estabelecidos no caput deverá ser garantida a construção de habitações de interesse social em local próximo na mesma região e, caso não seja possível, preferencialmente na mesma Subprefeitura ou na mesma macroárea.

§ 2º Para implementar os objetivos estabelecidos no caput desse artigo, deverá ser implementado o Programa de Recuperação dos Fundos de Vale, detalhado no artigo 272 e criados instrumentos para permitir a implantação dos parques planejados, descritos no Quadro 7 anexo.

§ 3º Poderão ser desenvolvidos Projetos de Intervenção Urbana para garantir os objetivos estabelecidos no caput desse artigo.

§ 4º A Rede Hídrica Ambiental tem como unidade territorial de estudo e planejamento a bacia hidrográfica, respeitadas as unidades político-administrativas do município e consideradas as diferentes escalas de planejamento e intervenção.

### **Subseção III - Da Rede de Estruturação Local**

**Art. 26.** A Rede de Estruturação Local compreende porções do território destinadas ao desenvolvimento urbano local, mediante integração de políticas e investimentos públicos em habitação, saneamento, drenagem, áreas verdes, mobilidade e equipamentos urbanos e sociais, especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade social e ambiental.

§ 1º Esses territórios são caracterizados a partir da articulação dos elementos locais dos seguintes Sistemas Urbanos e Ambientais:

- I – sistema de áreas protegidas, áreas verdes e espaços livres;
- II – sistema de saneamento ambiental;
- III – sistema de mobilidade;
- IV – sistema de equipamentos urbanos e sociais;
- V – polos e centralidades previstos na política de desenvolvimento econômico sustentável.

§ 2º Os objetivos da Rede de Estruturação Local são:

I – promover a intervenção, mediante projetos urbanísticos que integrem as políticas e investimentos públicos, especialmente nas áreas de risco nos territórios de alta vulnerabilidade social e urbana;

II – requalificar os sistemas ambientais da cidade, considerando as infraestruturas de saneamento e drenagem, a partir da constituição e articulação de espaços livres que contribua para a ampliação e requalificação dos espaços públicos, da moradia, da rede de equipamentos urbanos e sociais e de parques lineares, existentes ou planejados;

III – aprimorar e articular o sistema de mobilidade local ao Sistema de Transporte Coletivo, priorizando os modos de transporte não motorizados;

IV – promover o desenvolvimento econômico local visando ao incremento de atividades produtivas articuladas às transformações do território como mecanismo de inclusão social;

V – garantir, em todos os distritos, no horizonte temporal previsto nessa Lei, a implantação da rede básica de equipamentos e de serviços públicos de caráter local nas áreas de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, segurança, áreas verdes e atendimento ao cidadão, dimensionados para atender a totalidade da população residente.

§ 3º Os objetivos estabelecidos no caput desse artigo, poderão ser implementados por meio de Projeto de Intervenção Urbana.

## **CAPÍTULO II– DA REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DA PAISAGEM URBANA**

### **Seção I – Das diretrizes para a Revisão da LPUOS**

**Art. 27.** De acordo com os objetivos e diretrizes expressos neste PDE para macrozonas, macroáreas e rede de estruturação da transformação urbana, a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo – LPUOS deve ser revista, simplificada e consolidada segundo as seguintes diretrizes:

I - evitar a dissociação entre a disciplina legal, a realidade urbana e as diretrizes de desenvolvimento urbano estabelecidas neste PDE;

II – simplificar sua redação para facilitar sua compreensão, aplicação e fiscalização;

III - considerar as condições ambientais, da infraestrutura, circulação e dos serviços urbanos;

IV - estabelecer parâmetros e mecanismos relacionados à drenagem das águas pluviais, que evitem o sobrecarregamento das redes, alagamentos e enchentes;

V – criar parâmetros de ocupação do solo relacionados a aspectos geológicos, geotécnicos e hidrológicos;

VI - condicionar a implantação de atividades que demandem a utilização de águas subterrâneas ou interferência com o lençol freático em terrenos e glebas localizados em área de ocorrência de maciços de solo e rocha sujeitos a riscos de colapsos estruturais e subsidência, mapeados na Carta Geotécnica do Município de São Paulo, à apresentação de estudos geotécnicos e hidrogeológicos que demonstrem a segurança da implantação;

VII – criar mecanismos para proteção da vegetação arbórea significativa;

VIII - estimular a requalificação de imóveis protegidos pela legislação de bens culturais, criando normas que permitam sua ocupação por usos e atividades adequados às suas características e ao entorno em todas as zonas de uso;

IX – proporcionar a composição de conjuntos urbanos que superem exclusivamente o lote como unidade de referência de configuração urbana, sendo também adotada a quadra como referência de composição do sistema edificado;

X - promover a articulação entre espaço público e espaço privado, por meio de estímulos à manutenção de espaços abertos para fruição pública no pavimento de acesso às edificações;

XI - estimular a implantação de atividades de comércio e serviços nas regiões onde a densidade populacional é elevada e há baixa oferta de emprego, criando regras para a adequada convivência entre usos residenciais e não residenciais;

XII – estimular o comércio e os serviços locais, especificamente os instalados em fachadas ativas, com acesso direto e abertura para o logradouro;

XIII – fomentar o uso misto no lote entre usos residenciais e não residenciais, especialmente nas áreas

bem servidas pelo transporte público coletivo de passageiros;

XIV – estabelecer limites mínimos e máximos de área construída computável destinada a estacionamento de veículos, condicionando o número máximo à compensação urbanística por sua utilização;

XV - evitar conflitos entre os usos impactantes e sua vizinhança;

XVI - criar formas efetivas para prevenir e mitigar os impactos causados por empreendimentos ou atividades classificados como polos geradores de tráfego ou geradores de impacto de vizinhança;

XVII - promover o adensamento construtivo e populacional e a concentração de usos e atividades em áreas com transporte coletivo de média e alta capacidade instalado e planejado;

XVIII - estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, especialmente na área central, criando regras e parâmetros que facilitem a reciclagem e retrofit das edificações para novos usos;

XIX - criar normas para a regularização de edificações, de forma a garantir estabilidade e segurança, para permitir sua adequada ocupação pelos usos residenciais e não residenciais;

XX - criar normas para destinação de área pública quando o remembramento de lotes for utilizado para a implantação de empreendimentos de grande porte;

XXI - criar, nas áreas rurais, um padrão de uso e ocupação compatível com as diretrizes de desenvolvimento econômico sustentável previstas, em especial as relacionadas às cadeias produtivas da agricultura e do turismo sustentáveis;

XXII - criar, nas áreas onde a rede viária ainda é inadequada, principalmente nas macroáreas de redução da vulnerabilidade, uma relação entre usos permitidos e características da via compatíveis com o tecido urbano local sem impedir a instalação de atividades geradoras de renda e emprego;

XXIII - definir, nas áreas de proteção aos mananciais, disciplina compatível com a legislação estadual;

XXIV - condicionar, na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, o parcelamento e a urbanização de glebas com maciços arbóreos significativos, à averbação prévia da área verde, que passará a integrar o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, podendo ser exigida a criação de RPPN municipal ou a doação para parque área verde pública municipal;

XXV – promover, nas macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação de Ecossistemas Naturais, atividades ligadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental;

XXVI – considerar, na disciplina de uso e ocupação do solo, a compatibilidade com os planos de manejo das unidades de conservação, inclusive normas relativas às zonas de amortecimento dessas unidades;

XXVII – evitar disciplinar de forma desigual o uso e a ocupação do solo de áreas com as mesmas características ao longo de avenidas que atravessam os limites de subprefeituras, ou determinam os limites entre elas;

XXVIII – definir precisamente os limites dos atuais e futuros corredores de comércio e serviços em ZER, bem como as atividades neles permitidas adequando-os às diretrizes de equilíbrio entre usos residenciais e não residenciais;

XXIX – adotar medidas para redução de velocidade dos veículos automotores visando garantir a segurança de pedestres e ciclistas, tais como traffic calming;

XXX – estudar a possibilidade da instalação e do funcionamento de instituições de longa permanência para idosos em áreas delimitadas e restritas em ZER, mantidas as características urbanísticas e paisagísticas dessa zona;

XXXI – criar formas efetivas para preservação e proteção das áreas verdes significativas;

XXXII – criar formas de incentivo ao uso de sistemas de cogeração de energia e equipamentos e instalações que compartilhem energia elétrica, eólica, solar e gás natural, principalmente nos empreendimentos de grande porte;

XXXIII – garantir, na aprovação de projetos de parcelamento e edificação, o uso seguro das áreas com potencial de contaminação e contaminadas, inclusive águas subterrâneas, de acordo com a legislação pertinente;

XXXIV – criar incentivos urbanísticos para os proprietários que doarem ao Município áreas necessárias à ampliação do sistema viário e do sistema de áreas verdes, proporcionarem usos mistos no mesmo lote, produzirem unidades de habitação de interesse social;

XXXV – VETADO;

XXXVI – identificar áreas ZEPAG localizadas nas extremidades periféricas e próximas as áreas urbanas incorporando-as às ZEIS para construção de moradias de interesse social, respeitadas as disposições da legislação ambiental;

XXXVII – prever, para garantir a fluidez do tráfego nas vias do sistema viário estrutural, restrições e condicionantes à implantação de empreendimentos nos lotes lindeiros a estas vias;

XXXVIII - rever a classificação de áreas localizadas em ZPI que já não têm mais atividades industriais, adequando seu enquadramento às diretrizes de desenvolvimento estabelecidas para a região e às características predominantes de ocupação do entorno;

XXXIX – rever a classificação de áreas demarcadas como ZEPAM ocupadas com reflorestamento, agricultura ou extrativismo, que não tenham os atributos que justificaram a criação da ZEPAM, adequando seu enquadramento às diretrizes de desenvolvimento estabelecidas para região e às características de ocupação do entorno, respeitado o disposto no artigo 69 desta Lei;

XL – retificar a delimitação de ZEPAM que tenham incluídas em seus perímetros loteamentos protocolados ou aprovados anteriores a sua criação;

XLI – prever as condições de controle para que as atividades mineradoras possam continuar produzindo de forma ambientalmente adequada;

XLII – garantir a manutenção e ampliação das áreas industriais compatíveis com o entorno e prever a criação de novas áreas adequadas às especificidades do uso industrial, de modo a garantir a preservação do nível de emprego industrial na cidade;

XLIII – identificar os polos de saúde, educação e pesquisa, demarcando seus perímetros e áreas de abrangência;

XLIV – criar condições especiais de uso e ocupação do solo que permitam aos polos de saúde e educação, ocuparem áreas ou quadras no seu entorno com o objetivo de regularizar, reformar e construir unidades complementares às instaladas nesses polos.

XLV — nos perímetros das zonas exclusivamente residenciais ZER – 1 e nos corredores existentes não incidirão índices e parâmetros urbanísticos menos restritivos do que aqueles atualmente aplicados;

XLVI – criar condições especiais para a construção de edifícios garagem em áreas estratégicas como as extremidades dos eixos de mobilidade urbana, junto às estações de metrô, monotrilho e terminais de integração e de transferência entre modais;

XLVII - estabelecer parâmetros e mecanismos relacionados à realização de análises físico-químicas das águas freáticas coletadas e se contaminadas promover o seu tratamento antes do despejo na rede coletora de captação das águas pluviais ou esgoto;

XLVIII – nos bairros tombados pela legislação de bens culturais, serão observadas as restrições das resoluções dos órgãos municipal, estadual e federal de preservação do patrimônio cultural.

§ 1º VETADO.

§ 2º Os Planos de Bairro, quando existentes, deverão ser considerados na revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo – LPUOS, Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004.

**Art. 28.** A legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo – LPUOS, segundo os objetivos e diretrizes estabelecidos nesta lei, deverá estabelecer normas relativas a:

I – condições físicas, ambientais e paisagísticas para as zonas e zonas especiais e suas relações com os sistemas de infraestrutura, obedecendo às diretrizes estabelecidas para cada macroárea;

II – condições de acesso a serviços, equipamentos e infraestrutura urbana disponíveis e planejados;

III – parcelamento, usos e volumetria compatíveis com os objetivos da política de desenvolvimento urbano estabelecidos nesta lei;

IV – condições de conforto ambiental;

V – VETADO.

VI – acessibilidade nas edificações e no espaço público.

**Parágrafo único.** VETADO.

**Art. 29.** A legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo – LPUOS deverá apresentar estratégia para controle de:

I – parcelamento do solo, englobando dimensões mínimas e máximas de lotes e quadras;

II – remembramento de lotes, englobando dimensões máximas do lote resultante e previsão das

condições para destinação de áreas públicas;  
III – densidades construtivas e demográficas;  
IV – volumetria da edificação no lote e na quadra;  
V – relação entre espaços públicos e privados;  
VI – movimento de terra e uso do subsolo sujeito a aprovação do Plano de Intervenção pelo órgão público competente, quando se tratar de terra contaminada ou com suspeita de contaminação;  
VII – circulação viária, polos geradores de tráfego e estacionamentos;  
VIII – insolação, aeração, permeabilidade do solo e índice mínimo de cobertura vegetal;  
IX – usos e atividades;  
X – funcionamento das atividades incômodas;  
XI – áreas não edificáveis;  
XII – fragilidade ambiental e da aptidão física à urbanização, especialmente as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos, inundações ou processos geológicos e hidrológicos correlatos indicados no Mapeamento de Áreas de Risco e na Carta Geotécnica do Município de São Paulo;  
XIII – bens e áreas de valor histórico, cultural, paisagístico e religioso;  
XIV – áreas de preservação permanente;  
XV – espaços para instalação de galerias para uso compartilhado de serviços públicos, inclusive centrais de produção de utilidades energéticas localizadas;  
XVI – poluição atmosférica e qualidade do ar;  
XVII – poluição atmosférica sonora;  
XVIII – interferências negativas na paisagem urbana.

## **Seção II – Da Classificação dos Usos e Atividades**

**Art. 30.** A legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo deverá classificar o uso do solo em:

I – residencial, que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

II – não residencial, que envolve:

- a) atividades comerciais;
- b) de serviços;
- c) industriais; e
- d) institucionais.

§ 1º As categorias de uso não residenciais poderão ser subdivididas em subcategorias com regulação própria.

§ 2º As categorias de uso não residenciais serão classificadas segundo níveis de incomodidade e compatibilidade com o uso residencial, com a vizinhança e adequação ao meio ambiente em:

I – não incômodas, que não causam impacto nocivo ao meio ambiente e à vida urbana;

II – incômodas compatíveis com o uso residencial;

III – incômodas incompatíveis com o uso residencial;

IV – compatíveis com o desenvolvimento sustentável.

§ 3º Os usos e atividades serão classificados de acordo com os incisos do parágrafo segundo em razão do impacto que causam, especialmente:

I – impacto urbanístico em relação à sobrecarga da infraestrutura instalada e planejada para os serviços públicos ou alteração negativa da paisagem urbana;

II - poluição atmosférica sonora (não particulada), em relação ao conjunto de fenômenos vibratórios que se propagam num meio físico elástico (ar, água ou sólido), gerando impacto sonoro indesejável pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, meios de transporte aéreo, hídrico ou terrestre motorizado e concentração de pessoas ou animais em recinto fechado ou ambiente externo, que cause ou possa causar prejuízo à saúde, ao bem estar e/ou às atividades dos seres humanos, da fauna e da flora;

III – poluição atmosférica particulada relativa ao uso de combustíveis nos processos de produção ou lançamento de material particulado inerte e gases contaminantes prejudiciais ao meio ambiente e à saúde humana na atmosfera acima do admissível;

IV – poluição hídrica relativa à geração de efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;

V – poluição por resíduos sólidos relativa à produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

VI – vibração por meio do uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensível além dos limites da propriedade;

VII – periculosidade em relação às atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde humana, em

função da radiação emitida, da comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo explosivos, gás natural e liquefeito de petróleo (GLP), combustíveis inflamáveis e tóxicos, conforme normas que regulem o assunto;

VIII – geração de tráfego pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus ou geração de tráfego intenso, em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criadas.

§ 4º A LPUOS poderá criar novas subcategorias de uso e rever relação entre usos permitidos, zonas de uso e categorias de via, adequando essa disciplina às diretrizes expressas neste PDE, especialmente as relacionadas nos incisos do artigo 27 desta lei.

### **Seção III – Do Zoneamento**

**Art. 31.** A divisão do território municipal em zonas deve observar os objetivos e as diretrizes definidos nesta lei para as macrozonas, macroáreas, rede de estruturação da transformação urbana e rede hídrica ambiental.

**Art. 32.** O zoneamento do Município deverá incluir, dentre outras, as seguintes zonas:

I – Zona Exclusivamente Residencial – ZER;

II – Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR;

III – Zonas Mistas – ZM;

IV – Zonas de Centralidades – ZC;

V – Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE;

VI – Zona Predominantemente Industrial – ZPI;

VII – Zona de Ocupação Especial – ZOE;

VIII – Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS;

IX – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

X – Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC;

XI – Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM;

XII – Zona Especial de Preservação – ZEP;

XIII – Zona de Transição – ZT.

§ 1º As zonas especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica que requerem normas próprias de uso e ocupação do solo, podendo estar situadas em qualquer macrozona do Município.

§ 2º A lei de parcelamento, uso e ocupação, quando da sua revisão, poderá criar novas tipologias de zonas, bem como rever as definições de zonas estabelecidas nesta lei, ressalvada a ZER 1, de modo a adequar o cumprimento da função social da propriedade e das funções sociais da cidade aos objetivos e diretrizes de ordenamento territorial estabelecidos na presente lei.

§ 3º A criação de novos perímetros de zonas e a alteração dos perímetros existentes e criados por este PDE atenderão às disposições da Lei Orgânica do Município, especialmente os artigos 41 e 46.

§ 4º Na revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo poderão ser criadas novas tipologias de zonas, considerando as diretrizes estabelecidas para as macroáreas e para a rede de estruturação e transformação urbana, e também as densidades demográficas existentes e projetadas, a oferta de transporte público coletivo, a cobertura dos serviços públicos, a aptidão física à urbanização, a geomorfologia, a existência de centralidades, dentre outros critérios.

**Art. 33.** As Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER são porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial de habitações unifamiliares e multifamiliares, tipologias diferenciadas, níveis de ruído compatíveis com o uso exclusivamente residencial e com vias de tráfego leve e local, podendo ser classificadas em:

I – ZER-1, de baixa densidade construtiva e demográfica;

II – ZER-2, de média densidade construtiva e demográfica; e

III – ZER-3 de alta densidade construtiva e demográfica.

§ 1º Nas ZER-1, o gabarito de altura máximo da edificação é igual a 10 (dez) metros e ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I – mínimo igual a 0,05 (cinco centésimos);

II – básico igual a 1,0 (um);

III – máximo igual a 1,0 (um).

§ 2º A vegetação das Zonas Exclusivamente Residenciais, quando for considerada significativa pelo órgão ambiental, passará a integrar o sistema de áreas verdes do município.

§ 3º A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e os Planos Regionais regulamentarão as interfaces das

zonas exclusivamente residenciais através de dispositivos que garantam a adequada transição de intensidade de usos, volumetrias, gabaritos e outros parâmetros com as demais zonas.

§ 4º Os corredores de comércio e serviços em ZER deverão manter as características paisagísticas da zona.

§ 5º Os corredores de comércio e serviços no interior ou lindeiros às zonas exclusivamente residenciais deverão manter as características paisagísticas do lote, da via e do entorno, como arborização, ajardinamento público e privado e permeabilidade do solo, preservação ou recuperação do calçamento e meio-fio, recuperando, sempre que possível, as condições originais.

**Art. 34.** As zonas predominantemente residenciais - ZPR são porções do território destinadas majoritariamente ao uso residencial de habitações unifamiliares, multifamiliares e aos serviços de moradia, tais como casas de repouso e asilos, bem como atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, com densidades demográficas e construtivas baixas e médias.

**Art. 35.** As Zonas Mistas - ZM são porções do território destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incomodidade e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial podendo ser subdivididas em zonas mistas de baixa, média e alta densidades.

**Parágrafo único.** A implantação de usos e atividades nas zonas mistas de baixa, média e alta densidades será objeto de regulamentação de lei de parcelamento, uso e ocupação do solo e planos regionais.

**Art. 36.** Zonas de Centralidades são porções do território destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais podendo ser subdivididas em zonas centralidades de baixa, média e alta densidade.

**Art. 37.** As Zonas de Desenvolvimento Econômico - ZDE são porções do território com predominância de uso industrial, destinadas à manutenção, incentivo e modernização desses usos, às atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e aos centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas onde não deverão ser permitidos os empreendimentos imobiliários para uso residencial.

**Art. 38.** As Zonas Predominantemente Industriais - ZPI são porções do território destinadas à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e às atividades não residenciais incômodas, restringindo empreendimentos de uso residencial.

Parágrafo único. A produção de habitação de interesse social HIS 1 poderá ser admitida ouvida a CAEHIS.

**Art. 39.** As Zonas de Ocupação Especial - ZOE são porções do território destinadas a abrigar predominantemente atividades que por suas características únicas, como aeroportos, centros de convenção, grandes áreas de lazer, recreação e esportes, necessitem disciplina especial de uso e ocupação do solo.

**Art. 40.** As Zonas de Transição – ZT são porções do território que tem como função a transição de densidade e volumetria e uso entre zonas com densidades demográficas e construtivas distintas.

**Art. 41.** As Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS são porções do território destinadas à conservação da paisagem e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas da agricultura e do turismo, de densidades demográfica e construtiva baixas.

**Parágrafo único.** A revisão da LPUOS poderá incorporar aos perímetros das ZPDS, as atuais zonas de lazer e turismo - ZLT e zonas especiais de produção agrícola e extração mineral – ZEPAG, quando as características dessas áreas e as diretrizes para sua ocupação forem correspondentes às das ZPDS.

**Art. 42.** A tipologia de zonas, descrita nos artigos 32 a 40 desta lei, ressalvada a ZER-1, poderá ser ampliada na revisão da LPUOS com a criação de novos tipos e com a divisão das zonas citadas em subtipos considerando características físico-ambientais, densidades demográfica e construtiva existentes e planejadas, tipologia de edificações e diversidade de atividades permitidas, segundo os objetivos e as diretrizes de desenvolvimento urbano definidos neste PDE.

**Art. 43.** A revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo poderá prever incentivos urbanísticos para os proprietários que doarem ao Município áreas necessárias à ampliação do sistema viário e do sistema de áreas verdes, proporcionarem usos mistos no mesmo lote, produzirem unidades de habitação de interesse social, destinarem a faixa resultante do recuo frontal para fruição pública, dentre outras medidas estabelecidas em lei.

#### **Seção IV – Da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)**

##### **Subseção I - Dos conceitos e classificação da ZEIS**

**Art. 44.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), demarcadas no Mapa 4 e 4A, são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas habitações de interesse social (HIS) e habitações de mercado popular (HMP) a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

§1º Para efeito da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, as disposições relativas às ZEIS prevalecem sobre aquelas referentes a qualquer outra zona de uso incidente sobre o lote ou gleba.

§2º Nas ZEIS, o agente promotor público e privado deve comprovar o atendimento aos percentuais mínimos de área construída por faixas de renda, referente à HIS 1, em ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4, e de HIS em ZEIS 5 estabelecidos no Quadro 04 da presente lei.

§3º Novas ZEIS podem ser demarcadas na revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

**Art. 45.** As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos seguintes termos:

I – ZEIS 1 são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental, e, produção de habitação de interesse social;

II – ZEIS 2 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas ou subutilizadas, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir empreendimentos de habitação de interesse social;

III – ZEIS 3 são áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover empreendimentos de habitação de interesse social;

IV – ZEIS 4 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas e adequados à urbanização e edificação situadas na Área de Proteção aos Mananciais das bacias hidrográficas dos reservatórios de Guarapiranga e Billings, exclusivamente nas Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e de Controle e Recuperação Urbana e Ambiental, destinadas à promoção de habitação de interesse social para o atendimento de famílias residentes em assentamentos localizados na referida Área de Proteção aos Mananciais, preferencialmente em função de reassentamento resultante de plano de urbanização ou da desocupação de áreas de risco e de preservação permanente, com atendimento à legislação estadual;

V - ZEIS 5 são lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social.

§1º Deverá ser evitada a demarcação de novas ZEIS nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, salvo quando saneados, e em terrenos onde as condições físicas e ambientais não recomendem a construção;

§2º Não será admitida a demarcação de ZEIS 2, 3, 4 e 5 em áreas totalmente ocupadas por vegetação remanescente de Mata Atlântica ou inseridas totalmente em Áreas de Preservação Permanente (APP).

**Art. 46.** As definições de HIS e HMP, segundo as faixas de renda familiar a que se destinam, estão no Quadro 1 anexo a esta lei, e se aplicam a qualquer macroárea e zona de uso em que sejam permitidas.

**Parágrafo único.** Os valores da renda familiar mensal para HIS e HMP definidos no Quadro 1 anexo deverão ser atualizados anualmente pela Prefeitura, a cada mês de janeiro, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou o que vier a substituí-lo, e publicados no Diário Oficial da Cidade, observando-se que:

I – para HIS 1 o valor atualizado não poderá ultrapassar 3 (três) salários mínimos;

II – para HIS 2 o valor atualizado não poderá ultrapassar 6 (seis) salários mínimos;

III – para HMP o valor atualizado não poderá ultrapassar 10 (dez) salários mínimos.

**Art. 47.** A indicação da demanda para as unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) produzidas a partir da aprovação desta lei será regulamentada pelo Executivo, com observância das normas específicas de programas habitacionais que contam com subvenção da União, do Estado ou do Município.

### **Subseção II - Das regras aplicáveis às ZEIS**

**Art. 48.** Nas ZEIS 1 e 3, quando habitadas por população de baixa renda, deverão ser constituídos Conselhos Gestores compostos por representantes dos moradores, do Executivo e da sociedade civil organizada, para participar da formulação e implementação das intervenções a serem realizadas em suas áreas.

§ 1º Moradores de áreas já ocupadas, poderão solicitar ao Executivo a criação de Conselhos Gestores, desde que tenha a anuência expressa de ao menos 20% (vinte por cento) dos moradores da área da respectiva ZEIS.

§ 2º VETADO.

§ 3º VETADO.

§ 4º A instalação do Conselho Gestor deverá preceder a elaboração do plano de urbanização, que por ele deverá ser aprovado.

**Art. 49.** VETADO.

**Art. 50.** Os planos de urbanização de ZEIS 1 deverão ser formulados preferencialmente pelo Executivo, com a participação direta de seus respectivos moradores e conselhos gestores.

§ 1º Os moradores, suas entidades representativas e os membros do respectivo Conselho Gestor da ZEIS 1 poderão tomar a iniciativa de elaborar planos de urbanização, que serão submetidos à Prefeitura para aprovação.

§ 2º No caso de iniciativa definida no parágrafo anterior, assim como para a realização de regularização fundiária, a Prefeitura poderá disponibilizar assistência técnica, jurídica e social à população moradora das ZEIS.

**Art. 51.** Os planos de urbanização em ZEIS 1 devem conter, de acordo com as características e dimensão da área, os seguintes elementos:

I – análise sobre o contexto da área, incluindo aspectos físico-ambientais, urbanísticos, fundiários, socioeconômicos e demográficos, entre outros;

II – cadastramento dos moradores da área, a ser realizado pela Secretaria Municipal de Habitação, consultado o Conselho Gestor da respectiva ZEIS;

III – diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo;

IV – projeto para o remembramento e parcelamento de lotes, no caso de assentamentos ocupados e para a implantação de novas unidades quando necessário;

V - atendimento integral por rede pública de água e esgotos, bem como coleta, preferencialmente seletiva, regular e transporte dos resíduos sólidos;

VI – sistema de drenagem e manejo das águas pluviais;

VII – previsão de áreas verdes, equipamentos sociais e usos complementares ao habitacional, a depender das características da intervenção;

VIII – dimensionamento físico e financeiro das intervenções propostas e das fontes de recursos necessários para a execução da intervenção;

IX – formas de participação dos beneficiários na implementação da intervenção;

X – plano de ação social e de pós-ocupação;

XI - soluções para a regularização fundiária do assentamento, de forma a garantir a segurança de posse dos imóveis para os moradores;

XII – soluções e instrumentos aplicáveis para viabilizar a regularização dos usos não residenciais já instalados, em especial, àqueles destinados à geração de emprego e renda e à realização de atividades religiosas e associativas de caráter social;

§ 1º Os planos de urbanização poderão abranger áreas distintas demarcadas como ZEIS, bem como partes de uma única ZEIS.

§ 2º Em ZEIS 1 a regularização do parcelamento do solo, bem como das edificações e usos pré-existentes deverão observar as diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo plano de urbanização aprovado pelo respectivo Conselho Gestor e pela CAEHIS.

§ 3º Nas ZEIS 1 situadas em Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, aplicam-se as disposições das leis estaduais específicas.

**Art. 52.** Nas ZEIS 3 que contenham um conjunto de imóveis ou de quadras deverá ser elaborado um projeto de intervenção contendo, de acordo com as características e dimensão da área, os seguintes elementos:

I – análise sobre o contexto da área, incluindo aspectos físico-ambientais, urbanísticos, fundiários, socioeconômicos e demográficos, entre outros;

II – cadastramento dos moradores da área, quando ocupada, a ser realizado pela Secretaria Municipal de Habitação, validado pelos membros do Conselho Gestor da respectiva ZEIS;

III – projeto com proposta para o parcelamento ou remembramento de lotes e plano de massas associado a quadro de áreas construídas por uso;

IV - previsão de áreas verdes, equipamentos sociais e usos complementares ao habitacional, a depender das características da intervenção;

V – dimensionamento físico e financeiro das intervenções propostas e das fontes de recursos necessários para a execução da intervenção;

VI – formas de participação dos moradores da área, quando ocupada, e dos futuros beneficiários quando previamente organizados, na implementação da intervenção;

VII – plano de ação social e de pós-ocupação;

VIII - soluções para a regularização fundiária, de forma a garantir a segurança de posse dos imóveis para os moradores.

§ 1º O projeto de intervenção, no caso das ZEIS 3, poderá ser elaborado como uma Área de Estruturação Local ou Área de Intervenção Urbana – AIU e poderá utilizar o Reordenamento Urbanístico Integrado, previstos no artigos 134, 145 e seguintes desta lei.

§ 2º Nas ZEIS 3, em caso de demolição de edificação usada como cortiço, as moradias produzidas no terreno deverão ser destinadas prioritariamente à população moradora no antigo imóvel.

§ 3º Nas ZEIS 3, no caso de reforma de edificação existente para a produção de EHIS, serão admitidas, a critério da Comissão de Avaliação de Empreendimentos de HIS – CAEHIS, variações de parâmetros e normas edilícias, sem prejuízo das condições de estabilidade, segurança e salubridade das edificações e equipamentos.

**Art. 53.** Nas ZEIS 2 e 4 ficam estabelecidas as seguintes disposições complementares:

I – averbação prévia de área verde, podendo esta ser doada para a criação de Parque Municipal ou praça pública;

II – preservação, ou recuperação quando for o caso, das áreas de preservação permanente;

III – atendimento integral por rede pública de água e esgotos, bem como coleta, preferencialmente seletiva, regular e transporte dos resíduos sólidos;

IV – sistema de drenagem e manejo das águas pluviais;

V – atendimento às condicionantes dos planos de manejo quando se tratar de área inserida em unidade de conservação, inclusive zona de amortecimento.

**Art. 54.** Nas ZEIS 4, além do disposto no artigo anterior ficam estabelecidas as seguintes disposições complementares:

I – atendimento às diretrizes e parâmetros da legislação estadual de proteção aos mananciais;

II – atendimento por sistema completo de abastecimento de água, coleta, tratamento e disposição final ou exportação de esgotos e sistema de coleta regular de resíduos sólidos, incluindo programas de redução, reciclagem e reuso desses resíduos, observadas as disposições específicas de cada subárea de ocupação dirigida, estabelecidas pelas leis estaduais de proteção e recuperação dos mananciais.

**Parágrafo único.** As ZEIS 4 inseridas nas APAs Bororé-Colônia e Capivari-Monos serão destinadas exclusivamente ao reassentamento das famílias oriundas de ZEIS 1 situadas no interior da APA, garantido o acompanhamento do processo pelo respectivo Conselho Gestor.

### **Subseção III - Da disciplina de uso e ocupação do solo em ZEIS**

**Art. 55.** Em ZEIS, o licenciamento de edificação nova ou de reforma com mudança de uso deverá atender à destinação de percentuais mínimos de área construída total para HIS 1 e HIS 2, conforme Quadro 4, anexo à presente lei.

§ 1º **As exigências estabelecidas no caput aplicam-se aos imóveis dotados de área de terreno superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) situados em ZEIS 1, 2, 4 e 5, bem como àqueles dotados de área de terreno superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) quando situados em ZEIS 3, excetuados os imóveis:**

**I – públicos destinados a equipamento sociais de educação, saúde, assistência social, cultura, esportes e lazer, bem como à infraestrutura urbana;**

**II – integrantes do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres;**

**III – classificados como ZEPEC-BIR, tombados ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo.**

§ 2º Em ZEIS, no caso de imóveis que se enquadram na exigência de destinação de área construída para HIS 1 e HIS 2 de acordo com o caput e parágrafo primeiro deste artigo, o licenciamento de planos e projetos de parcelamento do solo, em data posterior à aprovação desta Lei, submeterá todos os lotes resultantes à exigência de destinação de área construída para HIS independentemente das dimensões dos lotes resultantes.

§ 3º **Em ZEIS, a reforma sem mudança de uso que envolver a demolição ou ampliação de 50% (cinquenta por cento) ou mais do total da área edificada no lote, será considerada edificação nova para fins de aplicação das exigências estabelecidas no caput deste artigo.**

§ 4º **As exigências estabelecidas no caput deste artigo poderão ser atendidas tendo por referência um conjunto de lotes, contíguos ou não, desde que:**

**I – os lotes estejam localizados em ZEIS, na mesma Subprefeitura;**

**II – sejam observados no conjunto de lotes, para cálculo do total de área construída destinada para HIS 1 e HIS 2, as exigências estabelecidas no Quadro 4 para cada lote, conforme as categorias de ZEIS nas quais os lotes envolvidos estiverem localizados.**

§ 5º A emissão do Certificado de Conclusão da totalidade das HIS exigidas nos termos deste artigo constitui condição para a emissão do Certificado de Conclusão das edificações correspondentes aos demais usos licenciados.

§6º Será regulamentada por decreto a forma de comprovação do atendimento da demanda habitacional, observados os valores máximos da renda familiar mensal e per capita estabelecidos nesta lei para HIS 1, HIS 2 e HMP.

**Art. 56.** Em ZEIS, até a revisão da Lei nº 13.885, de 23 de Agosto de 2004, nos imóveis que não se enquadram nas exigências de destinação de área construída para HIS, aplicam-se conjuntamente as disposições:

a) do quadro 2/j anexo à parte III da lei nº 13.885/04 quanto às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes;

b) do quadro 2/i anexo à Parte III da lei nº 13.885/04 quanto às condições de instalação dos usos não residenciais nR permitidos em ZEIS.

Parágrafo Único. Até a revisão da Lei nº 13.885/04, aplicam-se para as ZEIS 5 os mesmos parâmetros estabelecidos para a ZEIS 3 nos quadros referidos no caput.

**Art. 57.** Consideram-se Empreendimentos em ZEIS – EZEIS aqueles que atendem à exigência de destinação obrigatória de área construída para HIS 1 e HIS 2, conforme estabelecido no Quadro 4, anexo à presente lei.

§ 1º Nos EZEIS serão consideradas não computáveis as áreas destinadas a usos não residenciais até o limite de 20% (vinte por cento) da área computável destinada a usos residenciais classificados como HIS e HMP.

§ 2º Os usos não residenciais permitidos em EZEIS são aqueles definidos no quadro 2/i anexo à Parte III da lei nº 13.885, de 23 de Agosto de 2004, até a sua revisão, aplicando-se para a ZEIS 5 os mesmos parâmetros da ZEIS 3.

§ 3º Todas as categorias de uso do solo integrantes de EZEIS, inclusive usos não residenciais, deverão obedecer à disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo para EHIS e EHMP.

§ 4º Nos EZEIS situados na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais os parâmetros urbanísticos e as características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes deverão obedecer à legislação estadual, no que couber.

**Art. 58.** Nas ZEIS 1, 2, 3, 4 e 5 a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo é gratuita para todas as categorias de uso integrantes das EZEIS.

§ 1º As disposições do caput aplicam-se também no caso de ZEIS 1, 2, 3, 4 cujos limites estejam compreendidos dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas, observado o coeficiente máximo estabelecido na lei específica de cada OUC.

§ 2º Em todas as demais zonas de uso, inclusive dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas, aplica-se à produção de HIS, nos tipos HIS 1 e HIS 2, o fator de interesse social estabelecido no Quadro 5 anexo a presente lei.

#### **Subseção IV - Da disciplina dos empreendimentos EHIS e EHMP**

**Art. 59.** Os empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) e empreendimentos de Habitação de Mercado Popular (EHMP) são permitidos em todo o território do Município, com exceção das Macroáreas de Preservação dos Ecossistemas Naturais e de Contenção Urbana e Uso Sustentável e das ZER - 1.

**Art. 60.** Nas zonas em que são permitidos empreendimentos habitacionais EZEIS, EHIS, EHMP, HIS e HMP deverá ser observado:

I - O coeficiente de aproveitamento máximo:

a) em ZEIS, conforme definido no Quadro 3 anexo à presente lei;

b) nas demais zonas de uso, conforme os máximos definidos nos Quadros 2 e 2A desta lei ou nas leis de operação urbana consorciada;

II – O gabarito máximo definido nos Quadros 2 e 2A desta lei ou das leis de operação urbana consorciada, excetuadas todas as categorias de ZEIS.

III – As demais normas, índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos em decreto específico para EZEIS, EHIS, EHMP, HIS e HMP.

§ 1º No caso de demolição ou reforma de edificação existente, para a construção de EHIS, EHMP ou EZEIS é permitida a utilização da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do edifício demolido ou reformado, mesmo que maiores do que os referidos no caput deste artigo.

§ 2º Nas áreas de proteção de mananciais, definidas por lei estadual, o licenciamento de EHIS, EHMP, HIS, HMP e EZEIS deve obedecer à legislação estadual aplicável.

§ 3º Em ZEPEC, ZEPAM e unidades de conservação ambiental, o licenciamento de EHIS, EHMP, HIS e HMP deve atender parecer dos órgãos técnicos competentes, no que se refere às questões ambientais e culturais.

§ 4º Nos EHIS e nos EHMP serão consideradas não computáveis as áreas destinadas a usos não residenciais abertos ao público ou de uso institucional, quando localizadas no pavimento ao nível do passeio público, até o limite de 20% (vinte por cento) da área computável destinada a usos residenciais classificados como HIS e HMP.

#### **Seção V – Da Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC)**

**Art. 61.** As Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como patrimônio cultural, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes; conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais; sítios arqueológicos, áreas indígenas, espaços públicos; templos religiosos, elementos paisagísticos; conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial e/ou a usos de valor socialmente atribuído.

**Parágrafo único.** Os imóveis ou áreas tombadas ou protegidas por legislação Municipal, Estadual ou Federal enquadram-se como ZEPEC.

**Art. 62.** A ZEPEC tem como objetivos:

I – promover e incentivar a preservação, conservação, restauro e valorização do patrimônio cultural no âmbito do Município;

II – preservar a identidade dos bairros e das áreas de interesse histórico, paisagístico e cultural, valorizando as características históricas, sociais e culturais;

III - identificar e preservar imóveis e lugares dotados de identidade cultural, religiosa e de interesse público, cujos usos, apropriações e/ou características apresentam um valor que lhe são socialmente atribuídos pela população;

IV – estimular a fruição e o uso público do patrimônio cultural;

V – possibilitar o desenvolvimento ordenado e sustentável das áreas de interesse histórico e cultural, tendo como

premissa a preservação do patrimônio cultural;

VI – propiciar a realização de ações articuladas para melhoria de infraestrutura, turismo, da economia criativa e de desenvolvimento sustentável;

VII - integrar as comunidades locais à cultura da preservação e identidade cultural;

VIII – propiciar espaços e catalisar manifestações culturais e artísticas;

IX – proteger as áreas indígenas demarcadas pelo governo federal;

X – propiciar a preservação e a pesquisa dos sítios arqueológicos

XI – proteger e documentar o patrimônio imaterial, definido nos termos do registro do patrimônio imaterial.

**Art. 63.** As ZEPEC classificam-se em 4 (quatro) categorias de acordo com as respectivas resoluções de tombamento ou instrumentos de proteção instituídos por órgãos municipais, estaduais e federais:

I – Bens Imóveis Representativos (BIR) – elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e/ou cultural, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade;

II – Áreas de Urbanização Especial (AUE) – porções do território com características singulares do ponto de vista da morfologia urbana, arquitetônica, paisagística, ou do ponto de vista cultural e simbólico, ou conjuntos urbanos dotados de identidade e memória, possuidores de características homogêneas quanto ao traçado viário, vegetação e índices urbanísticos, que constituem documentos representativos do processo de urbanização de determinada época;

III – Áreas de Proteção Paisagística (APPa) – sítios e logradouros com características ambientais, naturais ou antrópicas, tais como parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas e formações naturais significativas, áreas indígenas, entre outras;

IV – Área de Proteção Cultural (APC) – imóveis de produção e fruição cultural, destinados à formação, produção e exibição pública de conteúdos culturais e artísticos, como teatros e cinemas de rua, circos, centros culturais, residências artísticas e assemelhados, assim como espaços com significado afetivo, simbólico e religioso para a comunidade, cuja proteção é necessária à manutenção da identidade e memória do Município e de seus habitantes, para a dinamização da vida cultural, social, urbana, turística e econômica da cidade.

**Parágrafo único.** Os bens ou áreas que se enquadram como ZEPEC poderão ser classificados em mais de uma das categorias definidas no presente artigo.

**Art. 64.** As ZEPEC deverão ser identificadas e instituídas por meio dos seguintes instrumentos existentes e os a serem criados:

I – Tombamento;

II – Inventário do patrimônio cultural;

III – Registro das Áreas de Proteção Cultural e Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem;

IV – Registro do patrimônio imaterial;

V – Chancela da paisagem cultural;

VI – Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município – LECAM.

§ 1º A identificação de bens, imóveis, espaços ou áreas a serem enquadrados na categoria de ZEPEC deve ser feita pelo órgão a partir de indicações apresentadas pelo próprio órgão competente, assim como por munícipes ou entidades representativas da sociedade, a qualquer tempo, ou, preferencialmente, nos Planos Regionais das Subprefeituras e nos Planos de Bairro.

§ 2º Para os casos de enquadramento em ZEPEC-BIR, AUE, APPa, as propostas deverão ser analisadas por órgão competente, que poderá, caso julgue a proposta pertinente, abrir processo de enquadramento e emitir parecer a ser submetido à aprovação do CONPRESP.

§ 3º As propostas de enquadramento em ZEPEC-APC deverão ser analisadas por comissão integrada por membros de órgão responsável pela preservação do patrimônio e de órgão responsável pelo desenvolvimento urbano, que deverá emitir parecer e encaminhar o processo à deliberação do órgão competente, a ser definido pelo Executivo.

§ 4º Fica permitida, nas ZEPEC, a instalação das atividades classificadas como nR3, condicionada à deliberação favorável do CONPRESP.

**Art. 65.** Aplicam-se nas ZEPEC os seguintes instrumentos de política urbana e patrimonial:

I – transferência do potencial construtivo nas ZEPEC-BIR e ZEPEC-APC;

II – outorga onerosa do potencial construtivo adicional;

III – incentivos fiscais de IPTU e ISS nas ZEPEC-BIR e ZEPEC-APC, regulamentado por lei específica;

IV – isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento de atividades culturais na ZEPEC APC;  
V – simplificação dos procedimentos para instalação e funcionamento e obtenção das autorizações e alvarás necessários na ZEPEC APC.

**Art. 66.** A aplicação dos instrumentos de política urbana nas ZEPEC-BIR deve seguir as seguintes disposições:  
§ 1º A transferência do direito de construir de imóveis classificados como ZEPEC-BIR se dará de acordo com o disposto nos artigos 124, 125 e 128 desta lei.  
§ 2º A concessão de incentivo fiscal de IPTU para imóvel classificado como ZEPEC-BIR, regulamentada por lei específica, estará condicionada à sua restauração, conservação, manutenção e não descaracterização, tomando por referência os motivos que justificaram o seu tombamento, atestado pelo órgão competente.

**Art. 67.** A edificação ou o espaço enquadrados como ZEPEC-APC e, preferencialmente, localizados em Território de Interesse da Cultura e da Paisagem, previsto no artigo 314, poderão ser protegidos pelos instrumentos previstos no artigo 313, ficando a descaracterização do seu uso ou atividade, ou a demolição da edificação onde está instalado sujeitos à autorização do órgão competente, que deverá propor mecanismos ou instrumentos previstos nessa lei para garantir sua proteção.

§ 1º A demolição ou ampliação do imóvel enquadrado como ZEPEC-APC onde o uso ou a atividade enquadrada estiverem instalados, poderá ser autorizada caso a nova edificação a ser construída no mesmo local destine área equivalente, que mantenha as atividades e valores que geraram seu enquadramento, atestado por parecer do órgão competente.

§ 2º Na hipótese referida no §1º, a área ou espaço destinado às atividades que geraram seu enquadramento como ZEPEC-APC, quando situado no nível do passeio público, não será computável.

§ 3º Em caso de interrupção de atividades devido à demolição, reforma ou ampliação de imóvel enquadrado como ZEPEC-APC, o responsável pelas obras poderá prover espaço provisório que atenda às necessidades operacionais para a manutenção das atividades enquanto o novo espaço objeto do § 1º não estiver construído e apto a ser ocupado.

§ 4º Fica autorizada a transferência do potencial construtivo dos imóveis enquadrados como ZEPEC-APC, nas mesmas condições aplicadas à ZEPEC-BIR, condicionada à manutenção dos atributos que geraram o seu enquadramento como ZEPEC-APC, atestado por parecer do órgão competente.

§ 5º Os imóveis e atividades enquadrados como ZEPEC-APC se beneficiam de isenção fiscal de IPTU e ISS, regulamentada por lei específica, condicionada à manutenção dos atributos que geraram o seu enquadramento, atestado por parecer do órgão competente.

**Art. 68.** Os proprietários de imóveis classificados como ZEPEC, que sofreram abandono ou alterações nas características que motivaram a proteção, deverão firmar Termo de Ajustamento de Conduta Cultural – TACC visando à recomposição dos danos causados ou outras compensações culturais.

## **Seção VI – Da Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM)**

**Art. 69.** As Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM) são porções do território do município destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que tem como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, entre outros que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática.

**Parágrafo único.** As Zonas Especiais de Proteção Ambiental - ZEPAM também poderão ser demarcadas em razão:

I – da ocorrência de formações geomorfológicas de interesse ambiental como planícies aluviais, anfiteatros e vales encaixados associados às cabeceiras de drenagem e outras ocorrências de fragilidade geológica e geotécnica assinaladas na Carta Geotécnica do MSP.

II – do interesse da municipalidade na criação de Áreas Verdes Públicas.

**Art. 70.** Ficam mantidos os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, as taxas de ocupação e permeabilidade e demais índices e parâmetros relativos às ZEPAM estabelecidos na Lei n. 13.885/2004 até a sua revisão.

**Art. 71.** Com o objetivo de promover e incentivar a preservação das ocorrências ambientais que caracterizam as áreas demarcadas como ZEPAM, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos:

I - transferência do potencial construtivo nas ZEPAM localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação

Urbana, segundo as condições estabelecidas no artigo 122 e seguintes desta lei;

II - pagamento por serviços ambientais nas ZEPAM localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, segundo as condições estabelecidas no artigo 158 e seguintes desta lei.

**Art. 72.** A transferência de potencial construtivo também poderá ser utilizada nos casos de doação ou de desapropriação amigável de áreas demarcadas como ZEPAM, localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, para a implantação dos parques delimitados no Quadro 7 anexo, nos termos e condições estabelecidos nos artigos 126 a 128 desta lei.

**Art. 73.** A revisão da Lei n. 13.885, de 25 de agosto de 2004, não poderá excluir das ZEPAM:

I – áreas remanescentes de Mata Atlântica, em especial as incluídas no Plano Municipal da Mata Atlântica;

II – áreas priorizadas no Plano Municipal de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais;

III – áreas onde ocorram deformações geomorfológicas de interesse ambiental como planícies aluviais, anfiteatros e vales encaixados associados às cabeceiras de drenagem e outras ocorrências de fragilidade geológica e geotécnica assinaladas na Carta Geotécnica do Município de São Paulo;

IV – áreas que contenham alta densidade de nascentes.

§ 1º As vedações que trata este artigo não se aplicam no caso de implantação de obras, empreendimentos, infraestrutura de utilidade pública devidamente licenciados pelo órgão ambiental competente.

§ 2º A inclusão ou exclusão de áreas na categoria de ZEPAM deverão ser acompanhadas de parecer consubstanciado emitido pelo órgão ambiental municipal.

### **Seção VII – Da Zona Especial de Preservação (ZEP)**

**Art. 74.** As zonas especiais de preservação – ZEP são porções do território destinadas a parques estaduais, parques naturais municipais e outras Unidades de Conservação de Proteção Integral definidas pela legislação, existentes e que vierem a ser criadas no município, tendo por objetivo a preservação dos ecossistemas e permitindo apenas a pesquisa, o ecoturismo e a educação ambiental.

**Parágrafo único.** Independentemente de sua classificação, serão admitidos nas áreas de influência dos eixos os terminais rodoviários e hidroviários urbanos e interurbanos.

### **Seção VIII – Dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana**

**Art. 75.** Os eixos de estruturação da transformação urbana, definidos pelos elementos estruturais dos sistemas de transporte coletivo de média e alta capacidade, existentes e planejados, determinam áreas de influência potencialmente aptas ao adensamento construtivo e populacional e ao uso misto entre usos residenciais e não residenciais.

**Parágrafo único.** As disposições relativas à instalação e ao funcionamento de usos e atividades, índices e parâmetros de ocupação do solo definidas neste PDE para as áreas de influência dos eixos prevalecem sobre o estabelecido na LPUOS - Lei 13.885/2004.

**Art. 76.** As áreas de influência dos eixos delimitados nos mapas 3 e 3A contem quadras inteiras e são determinadas segundo as capacidades e características dos modais:

I – nas linhas de Trem, Metrô, Monotrilho, Veículos Leves sobre Trilhos (VLT) e Veículos Leves sobre Pneus (VLP) elevadas, contém:

a) quadras internas às circunferências com raio de 400 (quatrocentos) metros centradas nas estações; e

b) quadras alcançadas pelas circunferências citadas na alínea anterior e internas às circunferências, centradas nos mesmos pontos, com raio de 600 (seiscentos) metros.

II – nas linhas de Veículos Leves sobre Pneus (VLP) não elevadas e nas linhas de Corredores de Ônibus Municipais e Intermunicipais com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral, contém as quadras internas às linhas paralelas ao eixo das vias distanciadas 150 (cento e cinquenta) metros do eixo e as quadras alcançadas por estas linhas e inteiramente contidas entre linhas paralelas ao eixo das vias distanciadas 300 (trezentos) metros do eixo.

III - nas linhas 1 Azul, 3 Vermelha do Metrô e 15 Prata do Monotrilho, aplicam-se simultaneamente os critérios estabelecidos nos incisos I e II do caput.

§ 1º Ficam excluídas das áreas de influência dos eixos:

I – as zonas exclusivamente residenciais – ZER;

II – as zonas de ocupação especial – ZOE;

III – as zonas especiais de preservação ambiental – ZEPAM;

IV – as zonas especiais de interesse social – ZEIS;

- V – as zonas especiais de preservação cultural – ZEPEC;
- VI – as áreas que integram o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres;
- VII – as áreas contidas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores:
  - a) Arco Tietê;
  - b) Arco Tamanduateí;
  - c) Arco Pinheiros;
  - d) Arco Jurubatuba.

§ 2º As áreas de influência dos eixos, definidas segundo os critérios dispostos no caput e no parágrafo primeiro deste artigo, estão delimitadas nos Mapas 3 e 3A anexos a esta lei.

§ 3º Deverão ser encaminhados à Câmara Municipal projetos de lei tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo, operações urbanas consorciadas, áreas de intervenção urbana ou projetos de intervenção urbana para os subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana relacionados nas alíneas do inciso VII do parágrafo primeiro nos prazos máximos de:

I – Arco Tamanduateí, até março de 2015;

II – Arco Tietê, Arco Pinheiros e Arco Jurubatuba, até março de 2016.

§4º Deverão ser encaminhados à Câmara Municipal projetos de lei tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo, operações urbanas consorciadas, áreas de intervenção urbana ou projetos de intervenção urbana para os subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana relacionados nas alíneas do inciso VII do parágrafo primeiro nos prazos máximos de:

I – Arco Tamanduateí, até 2015;

II – Arco Tietê, até 2016;

III – Arco Jurubatuba, até 2017;

IV – Arco Pinheiros, até 2018

#### §VETADO.

#### § 6º VETADO;

§ 7º Ocorrendo a não implantação das operações urbanas descritas no artigo 137 após 6 (seis) meses dos prazos estipulados nos §§ 4º e 5º, passarão a vigor os parâmetros urbanísticos previstos para os eixos de estruturação da transformação urbana.

**Art. 77.** As áreas de influência dos eixos poderão ter seus limites revistos pela legislação de parcelamento uso e ocupação do solo – LPUOS, com base em estudos que considerem:

I – a exclusão de quadras ou imóveis considerados de interesse de preservação cultural ou ambiental;

II - a exclusão de quadras para corrigir perímetros irregulares que gerem impacto negativo no entorno;

III – a inclusão de quadras não demarcadas que fiquem isoladas entre áreas de influência de dois ou mais eixos;

IV – a inclusão de quadras lindeiras às vias estruturais quando estas forem o limite das áreas de influência demarcadas;

V – a exclusão de quadras cujas características não correspondam às diretrizes de transformação urbana expressas nesta lei;

VI – a revisão dos perímetros de forma que:

a) nas áreas de influência correspondentes às estações de trem, metrô, monotrilho, VLT e VLP elevadas, incluam quadras num raio de 600 m (seiscentos metros) das estações;

b) nas áreas de influência correspondentes aos corredores de ônibus e VLT em nível, incluam quadras contidas na faixa definida por linhas paralelas a 300m (trezentos metros) do eixo das vias.

**Art. 78.** Nas áreas de influência dos eixos:

I – é admitida a instalação dos usos residenciais R e não residenciais nR, exceto as atividades classificadas como geradoras de impacto ambiental na LPUOS e sua regulamentação, condicionada ao atendimento das disposições relativas:

a) à largura mínima da via, de acordo com as disposições dos artigos 178, 179 e 180 da Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004, até sua revisão;

b) ao embarque, desembarque, carga e descarga e aos parâmetros de incomodidade previstos no Quadro 2/c da Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004, até sua revisão.

II – é admitida a instalação do uso misto no lote e na edificação, sem a necessidade de previsão de acessos independentes e compartimentação das áreas destinadas à carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que sejam demarcadas as vagas correspondentes às unidades residenciais e às áreas não residenciais;

III - está dispensado o atendimento às disposições relativas ao número mínimo de vagas para estacionamento estabelecidas pela LPUOS, desde que atendidas às exigências específicas da legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio;

IV – é vedada, nos espaços destinados a estacionamento, a ocupação por vagas:

a) da área livre entre o alinhamento do lote e o alinhamento da edificação no pavimento ao nível do passeio público, com exceção das vagas exigidas pela legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio;

b) de áreas cobertas no pavimento de acesso até o limite de 15 (quinze) metros do alinhamento da via.

V – na instalação dos usos e atividades classificados como polos geradores de tráfego, é vedado o acesso direto de veículos por vias onde estão implantados ou planejados os corredores de ônibus municipais e intermunicipais.

§ 1º Independentemente de sua classificação, são admitidos nas áreas de influência dos eixos os terminais rodoviários urbanos e interurbanos.

§ 2º O acesso de veículos mencionado no inciso V deste artigo poderá ser admitido pela CAIEPS, após análise da CET, desde que seja prevista pista de acomodação no interior do lote.

**Art. 79.** Nas áreas de influência dos eixos, a construção e a ampliação de edificações deverão atender os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos no Quadro 2 anexo.

§ 1º Nos empreendimentos de uso residencial, o número mínimo de unidades habitacionais será calculado segundo a seguinte equação:

$$N = (CAuxAt) / (CAmax \times Q)$$
, onde

N – número mínimo de unidades;

CAu – coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto;

CAmax – coeficiente de aproveitamento máximo;

At – área do terreno;

Q – quota máxima de terreno por unidade habitacional, conforme Quadro 2 anexo a esta lei.

§ 2º Nas edificações destinadas ao uso misto, a cota máxima de terreno por unidade deverá ser aplicada à parcela de terreno correspondente ao potencial construtivo utilizado para o uso residencial.

§ 3º Nas áreas de influência dos eixos, quando novos empreendimentos forem implantados em gleba ou lote com área superior a 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados), devem ser atendidas as seguintes condições:

I - nos casos em que o parcelamento não for exigido pela LPUOS, será obrigatória a doação de área correspondente a 20% (vinte por cento) da área total da gleba ou lote, sendo no mínimo 15% (quinze por cento) para área verde, podendo o restante ser destinado para equipamento público, respeitadas as seguintes restrições:

a) as áreas públicas deverão ser localizar junto ao alinhamento da via e por ela ter acesso em nível;

b) as áreas públicas deverão ter sua localização aprovada pela municipalidade;

c) o percentual de área a ser doado poderá ser atendido com a doação de 2 (duas) áreas não contíguas, desde que nenhuma delas tenha área inferior a 5% (cinco por cento) da área total;

II – o órgão responsável pela aprovação do empreendimento poderá exigir que uma parte da área a ser doada se destine a circulação de pedestres entre logradouros, não estando esta parcela sujeita ao disposto na alínea c deste parágrafo;

III – observar taxa de permeabilidade de no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote;

IV – a vedação por muro não poderá exceder 25% (vinte e cinco por cento) da extensão das faces de quadra ou das testadas dos lotes.

§ 4º Nas áreas de influência dos eixos, quando a área do lote for superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados), será obrigatório:

I - destinar para fruição pública área equivalente à no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado, ao nível do passeio público ou no pavimento térreo;

II – observar taxa de permeabilidade de no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote;

III – observar limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros.

§ 5º Aplica-se o benefício previsto no artigo 82 desta lei à área destinada à fruição pública nos termos do parágrafo anterior.

§ 6º Nas áreas de influência dos eixos, nas faces de quadra lindeiras às ZER, não se aplicam o inciso VIII do parágrafo primeiro do artigo 158 e o artigo 197 da lei 13.885/04.

§ 7º Nas áreas de influência dos eixos, nos lotes com frente para os eixos relacionados nos incisos II e III do

artigo 76, o passeio deverá ter largura mínima de 5 (cinco) metros, em contrapartida à doação de área para este fim:

I – fica dispensado o recuo obrigatório de frente;

II - os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo máximo correspondente à área doada.

§ 8º Nas áreas de influência dos eixos, exceto nas vias onde estão instalados os corredores de ônibus municipais e intermunicipais, o passeio deverá ter largura mínima de 3 (três) metros, em contrapartida à doação de área para este fim:

I – o recuo de frente será definido a partir do alinhamento original do lote;

II – os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo máximo correspondente à área doada.

**Art. 80.** Nas áreas de influência dos eixos, serão consideradas não computáveis:

I – as áreas que atendam às condições previstas nos incisos I, III e IV do artigo 189 da Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004, até sua revisão;

II – as áreas assim consideradas na legislação edilícia;

III – as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que seja observada a cota de garagem máxima fixada no Quadro 2 desta lei, e o número de vagas não ultrapasse:

a) nos usos R, 1 (uma) vaga por unidade habitacional;

b) nos usos nR, 1 (uma) vaga para cada 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;

c) nos usos mistos, 1 (uma) vaga por unidade habitacional e 1 (uma) vaga para cada 70 m<sup>2</sup> (setenta quadrados) de área construída computável destinada ao uso nR, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;

IV – as áreas construídas no nível da rua com acesso direto ao logradouro, em lotes com testada superior a 20m (vinte metros), até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, destinadas a usos classificados nas subcategorias de usos nR1 ou nR2;

V – a área destinada aos usos não residenciais nR, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total do empreendimento, nos empreendimentos de uso misto e nos empreendimentos de habitação de interesse social EHIS.

§ 1º A parcela de área destinada à circulação, manobra e ao estacionamento de veículos que ultrapassar a área resultante da aplicação da cota máxima de garagem será considerada computável.

§ 2º Quando o número de vagas de estacionamento ultrapassar os limites fixados no inciso III do caput, a área correspondente, incluindo as áreas de circulação e manobra dessas vagas, será considerada computável.

§ 3º Nas áreas de influência dos eixos, não se aplicam as disposições da Lei n. 14.044, de 02 de setembro de 2005.

**Art. 81.** Nas áreas de influência dos eixos, quando uma parcela do imóvel for doada à municipalidade para execução de melhoramentos públicos, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo máximo correspondente à área doada.

§ 1º Quando a parcela doada ultrapassar 30% (trinta por cento) da área do lote, o potencial construtivo máximo correspondente à área que ultrapassou esse limite não poderá ser utilizado no remanescente do lote, esse potencial constará de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência que será emitida em nome do proprietário do imóvel.

§ 2º O proprietário do imóvel poderá optar entre o benefício previsto no caput, e a transferência total ou parcial do direito de construir correspondente ao potencial construtivo relativo à área doada, de acordo as disposições dos artigos 122 e seguintes desta lei.

**Art. 82.** Nas áreas de influência dos eixos, quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original, e não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I – a área destinada à fruição pública tenha no mínimo 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por construções ou estacionamento de veículos;

- II – a área destinada à fruição pública deverá permanecer permanentemente aberta;
- III – a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 83.** As condições de instalação de usos e atividades e os índices e parâmetros de ocupação estabelecidos nesta lei para as áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana planejados, delimitados no Mapa 3ª anexo, somente passarão a vigorar após a emissão da Ordem de Serviços das obras das infraestruturas do sistema de transporte que define o eixo, após a emissão pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças, especialmente a licença ambiental, correspondentes à obra em questão.

§ 1º A vigência da disciplina de que trata o caput será declarado por decreto, que indicará qual a área de influência do eixo ou trecho de eixo, constante do Mapa 3A anexo, correspondente à obra nos termos do caput.

§ 2º As áreas remanescentes das desapropriações necessárias à implantação de melhoramentos viários, relacionados à implantação de sistemas de transporte coletivo deverão, quando a dimensão for suficiente, ser destinadas à produção de habitação de interesse social com equipamentos sociais ou usos não residenciais no pavimento térreo.

**Art. 84.** Quando na implantação dos sistemas de transporte coletivo que definem os eixos de estruturação da transformação urbana for necessária a remoção de famílias moradoras de baixa renda, deverá ser promovido o atendimento da população afetada mediante construção de HIS localizada preferencialmente no entorno.

### **Seção IX – Das diretrizes para o ordenamento da paisagem**

**Art. 85.** A paisagem da cidade é um bem ambiental e constitui elemento essencial ao bem-estar e a sensação de conforto individual e social, fundamental para a qualidade de vida.

**Art. 86.** Para garantir as ações públicas e privadas relacionadas ao ordenamento e proteção da paisagem, a Prefeitura deverá elaborar Plano de Ordenamento e Proteção da Paisagem do território municipal, preferencialmente de forma articulada com os municípios vizinhos.

**Art. 87.** As ações públicas e privadas com interferência na paisagem deverão atender ao interesse público, conforme os seguintes objetivos:

I – garantir o direito do cidadão à fruição da paisagem;

II – propiciar a identificação, leitura e apreensão da paisagem e de seus elementos constitutivos, públicos e privados, pelo cidadão;

III – incentivar a preservação da memória e do patrimônio histórico, cultural, religioso e ambiental e a valorização do ambiente natural e construído;

IV – garantir a segurança, a fluidez e o conforto nos deslocamentos de veículos e pedestres, adequando os passeios às necessidades das pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;

V – proporcionar a preservação e a visualização das características peculiares dos logradouros e das fachadas dos edifícios;

VI – contribuir para a preservação e a visualização dos elementos naturais tomados em seu conjunto e em suas peculiaridades ambientais;

VII – facilitar o acesso e utilização das funções e serviços de interesse coletivo nas vias e logradouros e o fácil e rápido acesso aos serviços de emergência, tais como bombeiros, ambulâncias e polícia;

VIII – condicionar a regulação do uso e ocupação do solo e a implantação de infraestrutura à preservação da paisagem urbana em seu conjunto e à melhora da qualidade de vida da população;

IX – condicionar a instalação de galerias compartilhadas para os serviços públicos, principalmente energia elétrica, gás canalizado, saneamento e telecomunicações, desde que compatíveis.

**Art. 88.** São diretrizes específicas para o ordenamento e a gestão da paisagem:

I – elaborar normas de ordenamento territorial relacionadas à inserção de elementos na paisagem urbana que considere as diferentes porções da cidade em sua totalidade, a diversidade dos bairros, os bens culturais e ambientais de interesse de preservação, o sistema edificado e a infraestrutura;

II – condicionar a implantação dos sistemas de infraestrutura à sua adequada inserção na paisagem, especialmente no que se refere à fragilidade ambiental e aos condicionantes geológico-geotécnicos, à diversidade dos bairros da cidade, à preservação dos bens culturais e ambientais de interesse para preservação e ao sistema edificado existente;

III – identificar elementos significativos e referenciais da paisagem urbana e estabelecer medidas de preservação de eixos visuais que garantam sua apreensão pelos cidadãos;

- IV – garantir a participação da comunidade nos processos de identificação, valorização, preservação e conservação dos territórios culturais e elementos significativos da paisagem;
- V – promover o combate à poluição visual, bem como à degradação ambiental;
- VI – proteger, recuperar e valorizar o patrimônio cultural, paisagístico, bem como o meio ambiente natural ou construído da cidade;
- VII – estabelecer o regramento das características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação de lotes e glebas de forma compatível aos objetivos e diretrizes desta lei, introduzindo a paisagem urbana como critério de composição do sistema edificado;
- VIII – promover ações de melhoria da paisagem urbana nos espaços públicos, em especial o enterramento do cabeamento aéreo, a arborização urbana, o alargamento, qualificação e manutenção de calçadas, em atendimento às normas de acessibilidade universal, dentre outras medidas que contribuam para a promoção da cultura da sustentabilidade e garantam o direito à cidade;
- IX – ordenar a inserção de anúncios nos espaços públicos, proibindo a publicidade, em atendimento aos objetivos expressos nesta lei;
- X – incentivar a recuperação da paisagem degradada;
- XI – assegurar a proteção da paisagem rural.
- XII – incentivar ações públicas e privadas de recuperação, restauração e manutenção de fachadas e passeios públicos em áreas degradadas;
- Parágrafo único.** Para contribuir na orientação das ações públicas e privadas relacionadas ao ordenamento da paisagem, a Prefeitura poderá elaborar Plano de Ordenamento da Paisagem do território municipal considerando, quando for o caso, as determinações previstas nesta lei, de forma articulada com os municípios vizinhos.

### **CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E DE GESTÃO AMBIENTAL**

**Art. 89.** Os instrumentos de política urbana e gestão ambiental serão utilizados para a efetivação dos princípios e objetivos deste Plano Diretor Estratégico.

**Parágrafo único.** As intervenções no território municipal poderão conjugar a utilização de dois ou mais instrumentos de política urbana e de gestão ambiental, com a finalidade de atingir os objetivos do processo de urbanização previsto para o território.

#### **Seção I – Dos Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade**

**Art. 90.** O Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Parágrafo único. VETADO:

- I – identificar as áreas passíveis de não cumprimento da Função Social da Propriedade, segundo a Lei nº 15.234/2010;
- II – realizar convênios com órgãos públicos, empresas da administração direta, indireta ou autárquica ou concessionárias para criar bancos de dados e ferramentas para o efetivo cumprimento do objetivo disposto no inciso I;
- III – notificar os imóveis identificados como não cumpridores da Função Social da Propriedade e tomar as providências jurídicas e administrativas necessárias;
- IV – fiscalizar o cumprimento dos prazos e diretrizes dos projetos que visem a regularização dos imóveis notificados mencionados no inciso III;

V – Encaminhar aos órgãos competentes para providências os imóveis cuja regularização não foi efetivada;

VI – Providenciar junto aos Cartórios de Registro de Imóveis a averbação nas matrículas dos imóveis irregulares observações sobre o descumprimento da Lei 15.234/2010 nos termos do § 2º do artigo 2º da referida lei;

VII – Publicizar o banco de dados produzido com os imóveis irregulares junto aos órgãos ligados à produção de habitação de interesse Social de todas as esferas de governo com o objetivo de contribuir no esforço público e comunitário de prospecção de áreas para desenvolvimento de projetos de habitação de interesse social.

### **Subseção I – Do Âmbito de Aplicação**

**Art. 91.** Para aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, são consideradas passíveis de aplicação dos instrumentos indutores do uso social da propriedade os imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados localizados nas seguintes partes do território:

I – Zonas Especiais de Interesse Social 2, 3 e 5;

II – no perímetro da Operação Urbana Centro;

III – áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;

IV – nos perímetros e perímetros expandidos das Operações Urbanas Consorciadas;

V – nos perímetros das Subprefeituras da Sé e da Mooca.

VI – nas Macroáreas de Urbanização Consolidada e de Qualificação da Urbanização;

VII – na Macroárea de Redução de Vulnerabilidade Urbana, exclusivamente para glebas ou lotes com área superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);

VIII – em todas as áreas do perímetro urbano, definidas como tal no Mapa 2A, nas quais não incide o IPTU, ressalvadas as áreas efetivamente utilizadas para a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial e as exceções previstas nos artigos 92 e 94.

**Art. 92.** São considerados imóveis não edificados os lotes e glebas com área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero).

§ 1º As obrigações estabelecidas por esta lei aos proprietários de imóveis caracterizados no caput não serão aplicadas enquanto o terreno não tiver acesso à infraestrutura básica, assim definida pela legislação federal de parcelamento do solo urbano, ressalvados os casos em que os equipamentos urbanos ali estabelecidos possam ser exigidos no processo de licenciamento.

§ 2º A tipificação estabelecida no caput se estende aos lotes com metragem inferior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), quando:

a) originários de desmembramentos aprovados após a publicação desta lei; ou que,

b) somados a outros contíguos do mesmo proprietário perfaçam área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

**Art. 93.** São considerados imóveis subutilizados os lotes e glebas com área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) que apresentem coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido nos Quadros 2 e 2A anexos.

**Art. 94.** Ficam excluídos das categorias de não edificados ou subutilizados os imóveis que:

I – abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades, com exceção de estacionamentos;

II – integrem o Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, forem classificados como ZEPAM ou cumpram função ambiental relevante;

III – forem classificados como ZEPEC, tombados, ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo, ou ainda cujo potencial construtivo tenha sido transferido;

IV - estejam nestas condições devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem.

**Parágrafo único.** As exceções previstas no caput serão regulamentadas pelo Poder Executivo, considerando os princípios e objetivos desta lei.

**Art. 95.** São considerados imóveis não utilizados aqueles com coeficiente de aproveitamento utilizado igual ou superior ao coeficiente de aproveitamento mínimo definido nos Quadros 2 e 2A anexos e que tenham, no mínimo, 60% (sessenta por cento) de sua área construída desocupada por mais de 1 (um) ano ininterrupto.

§ 1º Quando se tratar de edificação constituída por unidades autônomas para fins residenciais ou não residenciais, a não utilização será aferida pela desocupação de pelo menos 60% (sessenta por cento) dentre elas, também pelo prazo de 1 (um) ano.

§ 2º A desocupação dos imóveis poderá ser comprovada, por meio de consulta às concessionárias, pela não utilização ou pela interrupção do fornecimento de serviços essenciais como água, luz e gás.

§ 3º A classificação do imóvel como não utilizado poderá ser suspensa devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem, conforme regulamentação do poder executivo.

#### **Subseção II – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios**

**Art. 96.** Os imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados são sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

§1º Os proprietários dos imóveis não parcelados, não edificados ou subutilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação para protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, conforme o caso.

§ 2º Os proprietários dos imóveis notificados nos termos do parágrafo anterior, deverão iniciar a execução do parcelamento ou edificação desses imóveis no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da expedição do alvará de execução do projeto, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.

§ 3º Os proprietários dos imóveis não utilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do recebimento da notificação, para ocupá-los, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.

§ 4º Caso o proprietário alegue como impossibilidade jurídica a inviabilidade de ocupação do imóvel não utilizado em razão de normas edilícias, o Executivo poderá conceder prazo de 1 (um) ano, a partir da notificação, exclusivamente para promover a regularização da edificação se possível, nos termos da legislação vigente, ou a sua demolição, fluindo a partir de então prazo igual para apresentação de projeto de nova edificação ou documentação relativa à regularização do imóvel.

§ 5º O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, a partir do início das obras previstas no parágrafo 2º, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel ou da primeira etapa de conclusão de obras no caso de empreendimentos de grande porte.

§ 6º Os prazos previstos neste artigo serão contados em dobro quando o proprietário notificado for cooperativa habitacional ou associação sem fins lucrativos.

§ 7º No setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana a notificação se dará a partir da aprovação da lei específica de reordenamento territorial da região ou do setor onde esteja inserido o imóvel em questão.

§ 8º Nas glebas ou lotes com área superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) localizados na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana, mencionadas no inciso VII do artigo 86, a notificação deverá se referir exclusivamente ao parcelamento compulsório.

§ 9º A transmissão do imóvel, por ato “inter vivos” ou “causa mortis”, posterior à data da notificação prevista nos parágrafos 1º e 3º, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

**Art. 97.** A notificação de que trata o artigo anterior far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município;

III – por edital, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelos incisos I e II deste artigo.

§ 1º A notificação referida no caput deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá à Prefeitura do Município de São Paulo efetuar o cancelamento da averbação tratada no parágrafo anterior.

### **Subseção III – Do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo**

**Art. 98.** Caso os proprietários dos imóveis mencionados na subseção anterior não cumpram as obrigações nos prazos ali estabelecidos, a Prefeitura deverá aplicar alíquotas progressivas de IPTU majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 1º A alíquota a ser aplicada a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.

§ 2º Será adotada a alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no caput deste artigo.

§ 3º Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 4º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta lei.

§ 5º Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes em um dado imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 6º Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de São Paulo.

§ 7º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.

### **Subseção IV – Da Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública**

**Art. 99.** Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que os proprietários dos imóveis tenham cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso, a Prefeitura poderá proceder à desapropriação desses imóveis com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do art. 8º da Lei Federal no 10.257, de 2001.

§ 2º Findo o prazo do artigo anterior, a Prefeitura deverá publicar o respectivo decreto de desapropriação do imóvel em até 1 (um) ano, salvo em caso de ausência de interesse público na aquisição, que deverá ser devidamente justificada.

§ 3º É vedado ao Executivo proceder à desapropriação do imóvel que se enquadre na hipótese do caput de forma diversa da prevista neste artigo, contanto que a emissão de títulos da dívida pública tenha sido previamente autorizada pelo Senado Federal.

§ 4º Adjudicada a propriedade do imóvel à Prefeitura, esta deverá determinar a destinação urbanística do bem, vinculada à implantação de ações estratégicas do Plano Diretor, ou iniciar o procedimento para sua alienação ou concessão, nos termos do art. 8º do Estatuto da Cidade.

§ 5º Caso a valor da dívida relativa ao IPTU supere o valor do imóvel, a Prefeitura deverá proceder a desapropriação do imóvel e, na hipótese de não ter interesse público para utilização em programas do município, poderá aliená-lo a terceiros.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente ou concessionário do imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta lei.

§ 7º Nos casos de alienação do imóvel previstas nos § 4º e §5º deste artigo, os recursos auferidos deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Habitação.

### **Subseção V – Da listagem dos imóveis que não cumprem a função social**

**Art. 100.** Será disponibilizada ao público para consulta a listagem dos imóveis cujos proprietários foram notificados em virtude do descumprimento da função social da propriedade, na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e nas Subprefeituras, bem como em portal eletrônico oficial do Executivo.

§ 1º Uma primeira versão da listagem prevista no caput deste artigo deverá ser publicada pelo Executivo no prazo de 6 (seis) meses, contado a partir da promulgação desta lei.

§ 2º O imóvel permanecerá na listagem até que o proprietário promova seu parcelamento, edificação ou utilização, conforme o caso, ou imissão na posse pelo Poder Público.

§ 3º Na listagem deverão constar, no mínimo, as seguintes informações:

I – número do Setor-Quadra-Lote;

II – endereço do imóvel;

III – data da notificação prevista no artigo 97;

IV – identificação do instrumento para cumprimento da função social aplicado no momento;

V – data de início da aplicação do respectivo instrumento;

VI – data de protocolo, junto ao órgão competente, do pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, se o caso;

VII – data da expedição do alvará de execução do projeto, se o caso;

VIII – data da comunicação da ocupação do imóvel, se o caso;

IX – data da comunicação da conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel ou da primeira etapa de conclusão de obras na hipótese de empreendimentos de grande porte, se o caso.

§ 4º Caso o proprietário informe a observância do previsto nos incisos V, VI, VII e VIII do parágrafo 4º, a Prefeitura terá o prazo de 2 (dois) meses a partir do recebimento da informação pelo órgão competente para verificar o efetivo parcelamento, edificação ou utilização do imóvel e proceder à sua exclusão da listagem.

§ 5º Caso o imóvel se encontre na fase de aplicação de IPTU progressivo no tempo, a listagem também deverá conter:

I - data da primeira aplicação de alíquota progressiva, com a respectiva alíquota;

II - valor da alíquota de cada ano subsequente.

§ 6º Caso o imóvel encontre-se na fase de aplicação de desapropriação mediante pagamento da dívida pública, a listagem também deverá conter:

I - data da publicação do respectivo decreto de desapropriação do imóvel;

II - data de propositura de ação de desapropriação;

III - data da efetiva imissão na posse;

IV - destinação do imóvel;

V - justificativa da ausência de interesse na aquisição do imóvel.

§ 7º Tão logo decorram os prazos previstos nos artigos 96 e 98 sem que o proprietário cumpra as obrigações neles estabelecidas, a Prefeitura deverá atualizar as informações presentes na listagem.

**Art. 101.** Para elaboração da listagem de que trata o art. 100, a Prefeitura poderá:

I - realizar levantamento para identificar os imóveis que se caracterizem como não edificados, subutilizados ou não utilizados;

II - analisar indicações de imóveis e áreas feitas por pessoas físicas e jurídicas.

**Parágrafo único.** VETADO.

### **Subseção VI – Do Consórcio Imobiliário**

**Art. 102.** A Prefeitura poderá realizar consórcios imobiliários para fins de viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória nos termos desta lei, independentemente da notificação a seus proprietários.

§ 1º A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber nos termos deste artigo,

diretamente ou por outra modalidade admitida em lei.

§ 2º O proprietário que transferir seu imóvel à Prefeitura para a realização de consórcio imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas com valor correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras de urbanização e edificação.

§ 3º O valor de referência a ser considerado para a realização do pagamento mencionado no parágrafo anterior deverá:

I – refletir o valor de referência para pagamento de outorga onerosa, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas na área onde se localiza o imóvel transferido para a realização do consórcio imobiliário;

II – excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, bem como eventuais custos para a recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais.

§ 4º A Prefeitura deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do consórcio imobiliário, no prazo máximo de 5 (cinco) anos contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos estipulados no artigo 96, devendo o Poder Executivo expedir regulamento sobre outros procedimentos acerca da aceitação das propostas e viabilização dos ajustes.

§ 6º O Poder Executivo poderá adotar programas que objetivem a aproximação entre proprietários notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios e agentes econômicos interessados em empreendimentos imobiliários ou da construção civil, respeitados os princípios que regem a administração pública.

#### **Subseção VII – Do Direito de Preempção**

**Art. 103.** A Prefeitura poderá exercer o direito de preempção, nos termos da legislação federal, para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sempre que necessitar de áreas para cumprir os objetivos e implantar as ações prioritárias deste Plano Diretor.

**Parágrafo único.** O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

II - regularização fundiária;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer ou áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 104.** Serão definidos em lei os imóveis ou áreas que estarão sujeitos à incidência do direito de preempção.

§ 1º A Prefeitura terá preferência de aquisição dos imóveis sujeitos ao direito de preempção pelo prazo de cinco anos.

§ 2º Os planos regionais das Subprefeituras e leis específicas também poderão indicar imóveis ou áreas sujeitas ao direito de preempção.

**Art. 105.** A Prefeitura dará publicidade à incidência do direito de preempção e instituirá controles administrativos para possibilitar a eficácia do instrumento, podendo utilizar, dentre outros meios, o controle por meio de sistemas informatizados, averbação da incidência do direito de preempção na matrícula dos imóveis atingidos e declaração nos documentos de cobrança do IPTU.

§ 1º No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel o proprietário deverá comunicar sua intenção de alienar onerosamente o imóvel ao órgão competente da Prefeitura em até 30 (dias) contados da celebração do contrato preliminar entre o proprietário e o terceiro interessado.

§ 2º A declaração de intenção de venda do imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I – proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constarão

preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II – endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III – certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV – declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal reipersecutória.

**Art. 106.** Recebida a declaração de intenção de venda a que se refere o § 2º do artigo anterior, a Prefeitura deverá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1º A manifestação de interesse da Prefeitura na aquisição do imóvel conterà a destinação futura do bem a ser adquirido, vinculada ao cumprimento dos objetivos e ações prioritárias deste Plano Diretor.

§ 2º A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da declaração de intenção de venda recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Findo o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação da Prefeitura, é facultado ao proprietário alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito da Prefeitura exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

**Art. 107.** Concretizada a venda do imóvel a terceiro com descumprimento ao direito de preempção, a Prefeitura promoverá as medidas judiciais cabíveis para:

I – anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas da proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado;

II – imitar-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação de interesse da Prefeitura em exercer o direito de preferência.

§ 1º Em caso de anulação da venda do imóvel efetuada pelo proprietário, a Prefeitura poderá adquiri-lo pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

§ 2º Outras sanções pelo descumprimento das normas relativas ao direito de preempção poderão ser estabelecidas em lei.

#### **Subseção VIII – Da Arrecadação de Bens Abandonados**

**Art. 108.** O imóvel que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e após três anos ser incorporado à propriedade do Município, conforme estabelece a legislação federal.

§ 1º Poderá haver arrecadação pelo Município de imóvel abandonado quando ocorrerem as seguintes circunstâncias:

I – o imóvel encontrar-se vago, sem utilização e sem responsável pela sua manutenção, integridade, limpeza e segurança;

II - o proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;

III - não estiver na posse de outrem;

IV - cessados os atos de posse, estar o proprietário inadimplente com o pagamento dos tributos municipais incidentes sobre a propriedade imóvel.

§ 2º A prefeitura deverá adotar as providências cabíveis à incorporação definitiva do bem abandonado ao patrimônio público, nos termos estabelecidos pelo regulamento, cabendo ao Poder Executivo:

I – tomar as medidas administrativas necessárias para a arrecadação dos bens abandonados, observando-se desde o início, o direito ao contraditório e à ampla defesa;

II – adotar as medidas judiciais cabíveis para regularização do imóvel arrecadado junto ao Serviço

Registrário Imobiliário, bem como para sua destinação às finalidades previstas nesta Lei.

**Art. 109.** O imóvel que passar à propriedade do Município em razão de abandono poderá ser empregado diretamente pela Administração, para programas de habitações de interesse social, de regularização fundiária, instalação de equipamentos públicos sociais ou de quaisquer outras finalidades urbanísticas.

**Parágrafo único.** Não sendo possível a destinação indicada no artigo anterior em razão das características do imóvel ou por inviabilidade econômica e financeira, o bem deverá ser alienado e o valor arrecadado será destinado ao Fundo Municipal de Habitação para a aquisição de terrenos e glebas.

**Art. 110.** O procedimento para arrecadação terá início de ofício ou mediante denúncia, que informará a localização do imóvel em cujos atos de posse tenham cessado.

§ 1º Para dar seguimento ao procedimento de arrecadação, a Prefeitura deverá:

I - abrir processo administrativo que deverá conter os seguintes documentos:

- a) requerimento ou denúncia que motivou a diligência;
- b) certidão imobiliária atualizada;
- c) certidão positiva de existência de ônus fiscais municipais;
- d) outras provas do estado de abandono do imóvel, quando houver;
- e) cópias de ao menos 03 (três) notificações encaminhadas ao endereço do imóvel ou àquele constante da matrícula ou transcrição imobiliária;

II - realizar atos de diligência, mediante elaboração de relatório circunstanciado contendo a descrição das condições do imóvel;

III - confirmar a situação de abandono, com a lavratura do respectivo Auto de Infração e a instrução de processo administrativo.

§ 2º VETADO.

#### **Subseção IX – Da Cota de Solidariedade**

**Art. 111.** Fica estabelecida como exigência para o certificado de conclusão de empreendimentos imobiliários de grande porte ou implantação de planos e projetos urbanísticos, a Cota de Solidariedade, que consiste na produção de habitação de interesse social pelo próprio promotor, doação de terrenos para produção de HIS ou a doação de recursos ao Município para fins de produção de habitação de interesse social e equipamentos públicos sociais complementares à moradia.

**Parágrafo único.** A doação prevista no caput não exige a necessidade de destinação de áreas ao Município nos termos da legislação de parcelamento do solo.

**Art. 112.** Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 10% (dez por cento) da área construída computável para Habitação de Interesse Social, voltadas a atender famílias com renda até 6 (seis) salários mínimos, de acordo com regulamentação definida nesta lei.

§ 1º A área construída destinada à Habitação de Interesse Social no empreendimento referido no caput desse artigo será considerada não computável.

§ 2º Alternativamente ao cumprimento da exigência estabelecida no caput deste artigo, o empreendedor poderá:

I – produzir empreendimento de habitação de interesse social com no mínimo a mesma área construída exigida no caput desse artigo em outro terreno, desde que situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana excluída a Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e os Setores Jacú-Pêssego, Arco Leste, Noroeste e Fernão Dias da Macroárea de Estruturação Metropolitana;

II – doar terreno de valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor da área total do terreno do empreendimento, calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana excluída a Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e os Setores Jacú-Pêssego, Arco Leste, Noroeste e Fernão Dias da Macroárea

de Estruturação Metropolitana;

III – depositar no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, em sua conta segregada para habitação de interesse social, 10% (dez por cento) do valor da área total do terreno calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, destinado à aquisição de terreno ou subsídio para produção de HIS preferencialmente em ZEIS 3.

§ 3º Atendida a exigência estabelecida no caput, inclusive pelas alternativas previstas no § 2º, o empreendimento poderá beneficiar-se de acréscimo de 10% (dez por cento) na área computável, obtida mediante o pagamento da outorga onerosa.

§ 4º O Executivo, deverá fiscalizar a destinação das unidades, garantindo o atendimento da faixa de renda prevista no caput deste artigo.

§ 5º A obrigação estabelecida no caput se estende aos empreendimentos com área construída computável inferior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), quando:

a) originários de desmembramentos aprovados após a publicação desta lei, com área computável equivalente superior a 20.000 m<sup>2</sup>, calculada conforme a equação a seguir:

$ACCe = (ACc \times Ato) / ATd$ , onde:

ACce – área construída computável equivalente

ACc = área construída computável do terreno desmembrado;

ATo = área do terreno original;

ATd = área do terreno desmembrado.

b) somados a outros empreendimentos do mesmo proprietário contíguos ou na mesma quadra perfaçam área construída computável superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

§ 6º A doação de área prevista do inciso II do parágrafo segundo deste artigo só será aceita após a análise e aprovação do órgão competente.

§ 7º Os empreendimentos de uso não residencial localizados em áreas onde o fator de planejamento para os usos nR é igual a zero, de acordo com o Quadro 6 desta lei, ficam dispensados da obrigação determinada no caput.

## **Seção II – Do Direito de Construir**

### **Subseção I – Do Direito de Superfície**

**Art. 113.** O Município poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, nos termos da legislação em vigor, o direito de superfície de bens imóveis para viabilizar a implementação de ações e objetivos previstos nesta lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

**Art. 114.** O Município poderá ceder, mediante contrapartida de interesse público, o direito de superfície de seus bens imóveis, inclusive o espaço aéreo e subterrâneo, com o objetivo de implantar as ações e objetivos previstos nesta lei, incluindo instalação de galerias compartilhadas de serviços públicos e para a produção de utilidades energéticas.

### **Subseção II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir**

**Art. 115.** A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, nos termos dos artigos 28 a 31 e seguintes do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta lei.

**Parágrafo único.** Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas da outorga onerosa de potencial construtivo adicional serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB.

**Art. 116.** O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais.

§ 1º Considera-se potencial construtivo adicional o correspondente à diferença entre o potencial

construtivo utilizado, e o potencial construtivo básico.

§ 2º Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados:

I - o coeficiente de aproveitamento básico 1 (um) estabelecido nos Quadros 2 e 2A, desta lei;

II - o coeficiente de aproveitamento máximo 4 (quatro) estabelecido no Quadro 2, desta lei para as áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, os perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pessego e Cupecê, observado o parágrafo único do artigo 361 desta lei.

III - o coeficiente de aproveitamento máximo 4 (quatro) estabelecido para as ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 5;

III - o coeficiente de aproveitamento máximo fixado nas leis de operações urbanas em vigor;

IV - o coeficiente de aproveitamento máximo 2 (dois) para as áreas não relacionadas nos incisos II e III, estabelecido segundo cada macroárea no Quadro 2A desta lei, exceto nas zonas onde a Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004, fixou índices menores;

V - o coeficiente de aproveitamento máximo definido pelas leis especiais relacionadas no artigo 368 desta lei;

VI - o coeficiente de aproveitamento resultante da aplicação da cota de solidariedade.

§ 3º Leis específicas que criarem novas Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana, poderão fixar coeficientes de aproveitamento máximo distintos dos limites estabelecidos nesta lei mediante projeto de intervenção urbana, mantendo o coeficiente de aproveitamento básico 1 (um).

§ 4º O impacto na infraestrutura e no meio ambiente advindo da utilização do potencial construtivo adicional deverá ser monitorado permanentemente pela Prefeitura, que publicará relatórios periodicamente.

**Art. 117.** A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a seguinte equação:

$C = (At / Ac) \times V \times Fs \times Fp$ , onde:

C = contrapartida financeira relativa a cada m<sup>2</sup> de potencial construtivo adicional;

At = Área de terreno em m<sup>2</sup>;

Ac = Área construída computável total pretendida no empreendimento em m<sup>2</sup>;

V = valor do m<sup>2</sup> do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, conforme Quadro 14 anexo;

Fs = fator de interesse social, entre 0 e 1, conforme Quadro 5 anexo;

Fp = fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme Quadro 6 anexo.

§ 1º A contrapartida financeira total calcula-se pela multiplicação da contrapartida financeira relativa a cada m<sup>2</sup> pelo potencial construtivo adicional adquirido.

§ 2º Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização dos fatores Fs e Fp, a Prefeitura procederá à cassação da licença ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança em dobro a título de multa, acrescida de juros e correção monetária.

§ 3º Na hipótese de um empreendimento envolver mais de um imóvel, deverá prevalecer o maior valor de metro quadrado dos imóveis envolvidos no projeto.

§ 4º Ficam mantidos os critérios de cálculo das contrapartidas financeiras estabelecidos nas leis de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas em vigor.

§ 5º Para empreendimentos residenciais localizados nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, onde há incidência da cota parte máxima de terreno por unidade, a definição do valor do fator Fs a ser aplicado no cálculo da contrapartida financeira deverá ser estabelecido proporcionalmente às unidades do empreendimento.

**Art. 118.** O Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa deverá ser atualizado anualmente pelo Executivo, ouvida a Comissão de Valores Imobiliários e deverá ser publicado até o dia 31 de dezembro de cada ano, com validade a partir do dia primeiro de janeiro do ano seguinte.

§ 1º A atualização por ato do executivo de que trata o caput ficará limitada à variação do índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) somado à variação positiva nominal do PIB acumuladas no período.

§ 2º Quando a atualização dos valores dos terrenos constantes do Cadastro de Valor de Terreno para

fins de Outorga Onerosa for superior ao limite definido no parágrafo anterior, o reajuste do valor do cadastro correspondente à variação excedente deverá ser aprovado por lei.

§ 3º Na hipótese prevista no parágrafo anterior, o Executivo deverá enviar projeto de lei ao Legislativo, até 30 de Setembro de cada ano, e até a aprovação ou rejeição desse projeto a sessão ordinária da Câmara Municipal não será interrompida.

§ 4º O Quadro 14 anexo a esta lei contém o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa que passará a valer a partir da data de publicação desta lei.

**Art. 119.** De acordo com o artigo 31 da Lei 14.933, de 05 de junho de 2009, que instituiu a Política de Mudança do Clima no Município de São Paulo, lei específica deverá estabelecer fator de redução da contrapartida financeira à outorga onerosa para empreendimentos que adotem tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis, considerando, entre outros:

I – o uso de energias renováveis, eficiência energética e cogeração de energia;

II – a utilização de equipamentos, tecnologias ou medidas que resultem redução significativa das emissões de gases de efeito estufa ou ampliem a capacidade de sua absorção ou armazenamento;

III – o uso racional e o reúso da água;

IV – a utilização de materiais de construção sustentáveis.

**Art. 120.** Os fatores de planejamento poderão ser revistos a cada 4 (quatro) anos por meio de lei específica.

**Parágrafo único.** A revisão da LPUOS poderá estabelecer fatores de planejamento para incentivar tipologias urbanas e ambientais desejáveis e de acordo com as diretrizes previstas nesta lei.

**Art. 121.** VETADO.

#### **Subseção III – Da Transferência do Direito de Construir**

**Art. 122.** A transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, prevista nos termos do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade e disciplinada em lei municipal, observará as disposições, condições e parâmetros estabelecidos neste Plano Diretor Estratégico.

**Art. 123.** Fica autorizada a transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos privados ou públicos, para fins de viabilizar:

I – a preservação de bem de interesse histórico paisagístico, ambiental, social ou cultural;

II – a execução de melhoramentos viários para a implantação de corredores de ônibus;

III – a implantação de parques planejados situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

IV – a preservação de áreas de propriedade particular, de interesse ambiental, localizadas em ZEPAM, situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, que atendam os parâmetros estabelecidos na LPUOS;

V – programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

VI – programas de provisão de habitação de interesse social.

§ 1º A Prefeitura poderá receber imóveis para o atendimento às finalidades previstas neste artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado, nas condições previstas nesta lei.

§ 2º A transferência prevista no caput, nos casos em que não houver doação do imóvel cedente, fica condicionada às disposições previstas em lei, em especial ao atendimento às providências relativas à conservação do imóvel cedente, e caso estas providências não forem tomadas, o proprietário do imóvel ficará sujeito às sanções cabíveis.

§ 3º O controle da transferência de potencial construtivo será realizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, que expedirá, mediante requerimento, Declaração de Potencial Construtivo

Passível de Transferência e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

**Art. 124.** O potencial construtivo passível de transferência, nos casos em que não há a doação do imóvel cedente, deverá observar as seguintes disposições:

I – Os imóveis enquadrados como ZEPEC-BIR e ZEPEC-APC poderão transferir o potencial construtivo básico definido em razão de sua localização;

II – os imóveis enquadrados como ZEPAM, localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e cadastrados na Planta Genérica de Valores da Prefeitura de São Paulo poderão transferir seu potencial construtivo básico.

§ 1º A transferência de potencial construtivo prevista no inciso II do caput:

I – dependerá de autorização do Conselho Gestor do FUNDURB e de parecer favorável da Secretaria do Verde e Meio Ambiente – SVMA;

II – ficará condicionada à celebração de Termo de Compromisso Ambiental – TCA, que deverá ser averbado na matrícula do imóvel, no qual o proprietário do imóvel cedente assume as obrigações de preservação das características da área, e são definidas as sanções cabíveis previstas pela legislação ambiental no caso de descumprimento das obrigações assumidas.

§ 2º Não poderão ser realizadas transferências de potencial construtivo originário de bairros tombados em Área de Urbanização Especial (AUE) e das Áreas de Proteção Paisagística (APPa).

§ 3º Quando o potencial construtivo passível de transferência ultrapassar 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados), a transferência do que exceder este limite se dará de forma gradativa em dez parcelas anuais, incluindo as declarações já emitidas anteriormente à publicação desta lei.

**Art. 125.** Nos casos de transferência do direito de construir, nos quais não há a doação do imóvel cedente, previstos nos incisos do artigo 124 desta lei, o potencial construtivo passível de transferência será calculado segundo a equação a seguir:

$PCpt = Atc \times CABas \times Fi$ , onde:

PCpt – potencial construtivo passível de transferência;

Atc – área do terreno cedente;

CABas – coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência;

Fi – Fator de incentivo = 1.

§ 1º Na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, deverá constar no mínimo:

I – o potencial construtivo passível de transferência;

II – a data de referência;

III – valor unitário, valor por 1 m<sup>2</sup> (um metro quadrado), do terreno cedente de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, vigente na data de referência;

IV – Informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado sem doação de terreno.

§ 2º Será considerada como data de referência a data do protocolo da solicitação da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 126.** A transferência do potencial construtivo poderá ser utilizada nos casos de doação de imóveis ou nos casos de desapropriação amigável para viabilizar:

I – melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus;

II – programas de provisão de habitação de interesse social;

III – programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

IV – implantação de parques planejados, de acordo com o Quadro 7 anexo a esta lei, situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

§ 1º Nos casos em que a doação for proposta pelo proprietário para uma das finalidades descritas nos incisos do caput, deverá ser avaliada a conveniência e o interesse público no recebimento da área.

§ 2º Nos casos de desapropriação amigável, com a concordância do proprietário, os bens poderão ser

indenizados exclusivamente mediante a transferência do potencial construtivo calculado nos termos do artigo 127.

**Art. 127.** Nos casos de utilização da transferência do direito de construir nas desapropriações amigáveis e doações, previstos no artigo 126 desta lei, o potencial construtivo passível de transferência será calculado segundo a equação a seguir:

$PC_{pt} = A_{tc} \times C_{Amax} \times F_i$ , onde:

$PC_{pt}$  – potencial construtivo passível de transferência;

$A_{tc}$  – área do terreno doado;

$C_{Amax}$  – coeficiente de aproveitamento máximo do terreno doado, vigente na data de doação;

$F_i$  – fator de incentivo à doação, vigente na data da doação.

§ 1º Segundo a finalidade de transferência, ficam definidos os seguintes Fatores de Incentivo à doação:

I – 2,0 (dois) para melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus;

II – 1,9 (um e nove décimos) para programas de construção de habitação de interesse social;

III – 0,8 (oito décimos) para programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

IV – 1,4 (um e quatro décimos) para implantação de parques.

§ 2º Na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, deverá constar no mínimo:

I – potencial construtivo passível de transferência;

II – a data da doação;

III – coeficiente de aproveitamento máximo do terreno doado, vigente na data de doação;

IV – valor unitário, valor por 1 m<sup>2</sup> (um metro quadrado), do terreno doado de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, vigente na data de doação;

V – Informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado com doação de terreno.

§ 3º Será considerada como data de doação a data de emissão da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 128.** Nos casos de transferência do direito de construir com ou sem doação, previstos nos artigos 125 e 127 desta lei, o potencial construtivo a ser transferido para o imóvel receptor será calculado segundo a equação a seguir:

$PC_r = (PC_{pt} \times VT_{cd}) / (Cr \times C_{Amaxcd})$ , onde:

$PC_r$  – potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor;

$PC_{pt}$  – potencial construtivo passível de transferência, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;

$VT_{cd}$  – valor unitário, valor por 1 m<sup>2</sup> (um metro quadrado), do terreno cedente ou doado de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa vigente na data de referência ou doação, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;

$Cr$  – valor unitário, valor por 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado), da contrapartida da outorga onerosa no imóvel receptor;

$C_{Amaxcd}$  – coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente ou doado, vigente na data de referência ou de doação, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º Nos casos em que o potencial construtivo passível de transferência foi originado nas hipóteses dispostas no artigo 125, o potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor ( $PC_r$ ), será calculado adotando-se o coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente ( $C_{Amaxcd}$ ) igual a 4 (quatro).

§ 2º Para fins do cálculo disposto no caput deste artigo, o valor do terreno cedente ou doado vigente na data de referência ou doação, de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano será corrigido pelo IPCA acumulado entre o mês imediatamente posterior ao mês de referência ou de doação que consta da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e o último mês anterior à data de protocolo do pedido de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo para o qual o IPCA estiver disponível.

§ 3º Para cálculo do valor unitário, valor por 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado), da contrapartida correspondente à outorga onerosa no imóvel receptor – Cr, será considerada a equação definida no artigo 117, adotando-se:

I – a área construída computável total pretendida no terreno receptor, em m<sup>2</sup>;

II – o fator social no imóvel receptor correspondente ao seu uso ou atividade, de acordo com o Quadro 5 desta lei;

III – o fator de planejamento correspondente ao uso e à macroárea onde está localizado o imóvel receptor, na data de transferência;

III - valor unitário, valor por 1 m<sup>2</sup> (um metro quadrado), do terreno receptor de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, vigente na data de transferência.

§ 4º Será considerada como data de transferência a data do protocolo do pedido de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 129.** A expedição da certidão de transferência de potencial construtivo de imóveis enquadrados como ZEPEC-BIR fica condicionada à comprovação do estado de conservação do imóvel cedente, mediante manifestação do proprietário e anuência do órgão municipal de preservação.

§ 1º Quando o imóvel cedente apresentar estado de conservação inadequado ou insatisfatório deverá ser exigida do proprietário a adoção de medidas de restauro ou de conservação.

§ 2º Nos casos enquadrados no disposto no parágrafo anterior, a expedição da certidão de transferência de potencial construtivo fica condicionada à verificação das condições de conservação e preservação do imóvel cedente.

**Art. 130.** São passíveis de receber o potencial construtivo transferido, até o limite do potencial construtivo máximo, os imóveis localizados em áreas onde o coeficiente de aproveitamento máximo for maior que 1,0 (um), desde que não estejam localizados nos perímetros de abrangência das operações urbanas consorciadas em vigor.

**Art. 131.** Será possível a expedição de sucessivas Certidões de Transferência de Potencial Construtivo derivadas de uma mesma Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, ficando a expedição das certidões, nos casos previstos no artigo 125, condicionadas à comprovação do estado de conservação e preservação do imóvel.

**Art. 132.** Permanecem válidas as Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência e as Certidões de Potencial Construtivo Transferido emitidas até a data de entrada em vigor publicação desta lei.

**Parágrafo Único.** Decreto do Executivo estabelecerá as regras para expedição das Certidões de Potencial Construtivo Transferido com base nas Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedidas anteriormente à publicação desta Lei.

**Art. 133.** Lei específica poderá redefinir os fatores de incentivo, seus critérios de aplicação bem como rever os perímetros de aplicação do potencial construtivo passível de transferência estabelecidos nesta lei.

### **Seção III – Dos Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana**

**Art. 134.** Com o objetivo de promover transformações estruturais o município deverá desenvolver projetos de intervenção urbana para promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação, preferencialmente localizadas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, para

maior aproveitamento da terra urbana e o conseqüente aumento nas densidades construtivas e demográficas, implantação de novas atividades econômicas e emprego e atendimento às necessidades de habitação e de equipamentos sociais para a população.

§1º As intervenções a serem realizadas nas áreas referidas no caput desse artigo deverão estar baseadas em Projetos de Intervenção Urbana, a serem elaborados de forma participativa, sob responsabilidade do poder público municipal.

§2º Nas áreas contidas nos perímetros dos Projetos de Intervenção Urbana, o Executivo Municipal poderá promover, a pedido dos proprietários ou por iniciativa própria, o Reordenamento Urbanístico Integrado, que trata do processo de reorganização fundiária associado à implantação de projetos de reconhecido interesse público, no qual, os registros imobiliários dos terrenos afetados poderão ser objeto de unificação para posterior reparcelamento, com a implantação do projeto urbanístico autorizador da medida, e este instrumento deverá ser regulamentado por lei específica que deverá conter no mínimo:

I – definição de percentual mínimo de adesão ao projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado referenciado preferencialmente no número de proprietários e de imóveis contidos no perímetro de intervenção;

II – definição do conteúdo mínimo do projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado;

III – definição dos mecanismos de execução do projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado, em especial as formas de financiamento;

IV – previsão de contrapartida a ser exigida de forma equitativa a todos os proprietários dos imóveis contidos no perímetro de intervenção;

V – previsão de mecanismos de participação, monitoramento e controle envolvendo obrigatoriamente a sociedade, os proprietários afetados e o Executivo Municipal;

VI – previsão de solução habitacional definitiva dentro do perímetro para a população de baixa renda que estiver inserida no perímetro do projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado.

§3º Lei específica poderá autorizar a Prefeitura a estabelecer, nos perímetros definidos pelos Projetos de Intervenção Urbana, medidas preventivas destinadas a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de fato existentes que possam comprometer ou tornar mais onerosa a intervenção prevista para o local.

§4º As medidas preventivas referidas no 3º serão apenas as necessárias para a garantia da integridade do Projetos de Intervenção Urbana, respeitando-se os alvarás de execução já expedidos pela Municipalidade.

§5º Para implementar os Projetos de Intervenção Urbana, previstos no parágrafo 1º, o município poderá utilizar os seguintes instrumentos:

I – Operações Urbanas Consorciadas;

II – Concessão Urbanística;

III – Áreas de Intervenção Urbana;

IV – Áreas de Estruturação Local.

**Art. 135.** Para promover os objetivos estabelecidos no artigo 134 fica a Prefeitura autorizada a constituir ou delegar instituição de fundo de investimento imobiliário, instituído nos termos da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, ou legislação que venha a sucedê-la, com as seguintes finalidades:

I - instalar a infraestrutura necessária à implantação dos planos urbanísticos e projetos de intervenção urbana;

II - viabilizar eventuais desapropriações;

III - viabilizar a utilização do Reordenamento Urbanístico Integrado;

IV - realizar incorporações imobiliárias;

V - implantar projetos de habitação de interesse social e equipamentos sociais.

### **Subseção I – Dos Projetos de Intervenção Urbana**

**Art. 136.** Os Projetos de Intervenção Urbana, elaborados pelo poder público objetivam subsidiar e apresentar as propostas de transformações urbanísticas, econômicas e ambientais nos perímetros onde forem aplicados os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, como as operações urbanas, as áreas de intervenção urbana, áreas de estruturação local e concessão urbanística.

§ 1º O projeto de intervenção urbana deverá indicar os objetivos prioritários da intervenção, as propostas relativas a aspectos urbanísticos, ambientais, sociais, econômico-financeiros e de gestão democrática, dentre as quais:

I – estudo do perímetro para a realização do projeto de intervenção urbana;

II – indicações, por meio de mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, das intervenções propostas;

III – indicações, por meio de quadros, mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, dos parâmetros de controle do uso, ocupação e parcelamento do solo propostos, quando aplicável, para o perímetro do projeto de

intervenção urbana;

IV – intervenções urbanas para melhorar as condições urbanas, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos espaços públicos;

V – atendimento das necessidades habitacionais e sociais da população de baixa renda residente na área, afetada ou não pelas intervenções mencionadas no inciso anterior, com prioridade para o atendimento das famílias moradoras de favelas e cortiços que possam ser realocadas;

VI – instalação de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas a serem ofertadas a partir das demandas existentes, do incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e da transformação nos padrões de uso e ocupação do solo;

VII – soluções para as áreas de risco e com solos contaminados;

VIII – estudo sobre a viabilidade econômica das intervenções propostas na modelagem urbanística com estimativas de custo, previsão das dificuldades de execução e avaliação dos impactos positivos e negativos decorrentes das intervenções propostas sobre a economia local;

IX – estratégias de financiamento das intervenções previstas na modelagem urbanística, com identificação de fontes de recursos passíveis de serem utilizadas e proposta, se for o caso, de parcerias com outras esferas do setor público e com o setor privado para a implantação das intervenções previstas;

X – priorização do atendimento das necessidades sociais, da realização das intervenções urbanas e da realização dos investimentos previstos;

XI – etapas e fases de implementação da intervenção urbana;

XII – instrumentos para a democratização da gestão da elaboração e implementação dos projetos de intervenção urbana, com mecanismos de participação e controle social;

XIII – instrumentos para o monitoramento e avaliação dos impactos da intervenção urbana.

§2º Os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana poderão estabelecer requisitos adicionais para os Projetos de Intervenção Urbana, a depender das características e escala de cada intervenção proposta.

### **Subseção II – Das Operações Urbanas Consorciadas**

**Art. 137.** A Prefeitura poderá realizar operações urbanas consorciadas, de acordo com a Lei Federal n. 10.257, de 2001, com o objetivo de promover, em um determinado perímetro, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, previstas no Projeto de Intervenção Urbanística elaborado para a área.

**Parágrafo único.** Novas operações urbanas consorciadas poderão ser criadas, por lei específica, apenas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, com prioridade para a realização de estudos nos seguintes subsetores:

I – Arco Tamanduateí;

II – Arco Tietê;

III – Arco Jurubatuba;

IV – Arco Pinheiros.

**Art. 138.** As Operações Urbanas Consorciadas têm por finalidade:

I – otimizar a ocupação de áreas subutilizadas, por meio de intervenções urbanísticas;

II – implantar equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

III – ampliar e melhorar o sistema de transporte coletivo, as redes de infraestrutura e o sistema viário estrutural;

IV – promover a recuperação ambiental de áreas contaminadas e áreas passíveis de inundação;

V – implantar equipamentos públicos sociais, espaços públicos e áreas verdes;

VI – promover empreendimentos de habitação de interesse social e urbanizar e regularizar assentamentos precários;

VII – proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico e cultural;

VIII – promover o desenvolvimento econômico e a dinamização de áreas visando à geração de empregos.

**Art. 139.** A lei específica que regulamentar cada operação urbana consorciada poderá prever, mediante contrapartida:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias;

II – formas de regularização de edificações executadas em desacordo com a legislação vigente.

§1º Nas áreas inseridas nos perímetros das operações urbanas consorciadas, a outorga onerosa de potencial construtivo adicional será regida, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

§2º Os planos regionais das subprefeituras deverão observar o disposto nas respectivas leis de operações urbanas consorciadas nos perímetros localizados em seu território de abrangência.

**Art. 140.** Nos perímetros de abrangência delimitados pelas leis específicas de criação das operações urbanas consorciadas, a outorga onerosa do potencial construtivo adicional será regida, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

**Art. 141.** A lei específica que regulamentar cada operação urbana consorciada, deve atender aos objetivos e diretrizes estabelecidos nesta lei e conter no mínimo:

I – delimitação do perímetro de abrangência da operação urbana consorciada;

II – delimitação do perímetro expandido no qual serão realizados investimentos, com recursos da própria operação urbana consorciada, que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros;

III – finalidade da operação urbana consorciada;

IV – plano urbanístico;

V – programa básico de intervenções urbanas articulado com as finalidades da operação urbana consorciada e com o seu plano urbanístico;

VI – estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança, quando couber, associado aos estudos necessários à área de intervenção;

VII – programa de atendimento econômico, social e habitacional para a população diretamente afetada pela operação;

VIII – previsão de glebas e terrenos para a produção habitacional de interesse social dentro de seu perímetro de abrangência ou perímetro expandido;

IX – a regulamentação das condições específicas de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórias para glebas, lotes e edificações subutilizadas, não utilizadas e não edificadas, de acordo com o previsto nesta lei;

X – mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

XI – instrumentos urbanísticos complementares e de gestão ambiental a serem utilizados na implantação da operação urbana consorciada;

XII – contrapartidas a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

XIII – estoques de potencial construtivo adicional;

XIV – forma de controle e gestão da operação urbana consorciada, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do poder público e da sociedade civil;

XV – fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras e correntes dos benefícios urbanísticos concedidos;

XVI – regras de transição do regime jurídico da operação urbana consorciada para o regime jurídico ordinário da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, aplicáveis ao final de cada operação urbana consorciada.

**Parágrafo único.** O perímetro expandido mencionado no inciso II poderá extrapolar os limites da Macroárea de Estruturação Metropolitana.

**Art. 142.** Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso XII do artigo anterior serão aplicados exclusivamente na implantação do programa de intervenções urbanas previsto na lei de criação da operação urbana consorciada.

§ 1º. No mínimo 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos arrecadados deverão ser aplicados em habitação de interesse social no perímetro de abrangência ou no perímetro expandido da operação urbana consorciada, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes.

§ 2º Os recursos a que se refere o § 1º deverão ser em sua origem depositados em conta específica.

**Art. 143.** A lei específica que criar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, das desapropriações necessárias à implantação do programa de intervenções, bem como oferecidos em garantia para obtenção de financiamentos para a implementação da operação.

§ 1º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da operação urbana consorciada.

§ 2º A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

§ 3º A pedido do interessado os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC poderão ser vinculados diretamente ao terreno, de modo desvinculado da aprovação da edificação, o que deverá ser objeto de certidão.

§ 4º Apresentado pedido de licença para construir ou para modificação de uso, os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC serão utilizados no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos, respeitados os limites estabelecidos nas leis de cada operação urbana consorciada.

§ 5º A lei a que se refere o caput deverá estabelecer:

I – a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção – CEPAC a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação urbana consorciada e de acordo com critérios de flexibilização de parâmetros e regularizações previstas na OUC;

II – o valor mínimo do CEPAC;

III – as formas de cálculo das contrapartidas;

IV – as formas de conversão e equivalência dos CEPAC em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso;

V – o limite mínimo dos recursos destinados para aquisição de terrenos para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social.

§ 6º A prefeitura poderá estabelecer mecanismos que estimulem a implementação do Projeto de Intervenção Urbana da operação urbana por meio da vinculação dos CEPAC, podendo prever estímulos e desestímulos em função do tempo decorrido entre o leilão do CEPAC e a sua vinculação.

§ 7º A Prefeitura editará norma geral regulamentando as operações relativas aos Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção – CEPAC.

### **Subseção III – Da Concessão Urbanística**

**Art. 144.** Com base em autorização legislativa específica, poderá ser realizada concessão para implantar projeto de intervenção urbana elaborados pelo Poder Público, consideradas as diretrizes do Plano Diretor Estratégico.

§ 1º A implantação poderá ser delegada à empresa estatal municipal ou, mediante licitação, a empresa ou a conjunto de empresas em consórcio.

§ 2º O projeto de intervenção urbana a que faz referência o caput deverá ser elaborado pelo Executivo previamente à solicitação de autorização à Câmara Municipal.

§ 3º A concessionária poderá obter sua remuneração mediante exploração:

I – dos terrenos;

II – do potencial construtivo a ser utilizado na implantação do projeto de intervenção urbana;

III – das edificações destinadas a usos privados que resultarem da obra realizada;

IV – da renda derivada da exploração de espaços públicos;

V – das receitas acessórias, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§ 4º A intervenção nos imóveis particulares para a implantação do projeto de intervenção urbana, elaborado pelo Executivo dependerá de prévia negociação com os proprietários dos imóveis diretamente atingidos que, desde que compatível com a intervenção planejada, poderão ser convidados a realizar por conta própria, nos termos e condições determinadas pela delegação realizada pelo Poder Público ou do competente edital de licitação, a intervenção proposta.

§ 5º Não havendo composição entre os proprietários dos imóveis atingidos e o concessionário, o poder público deverá decretar o ato autorizatório necessário para a desapropriação dos imóveis necessários à implantação da intervenção proposta, podendo o concessionário ser responsável pelos atos administrativos necessários e pagamento das indenizações devidas em decorrência das desapropriações, além da aplicação dos demais instrumentos urbanísticos cabíveis à transformação urbanística planejada, cabendo-lhe também a elaboração dos necessários elementos de projetos básicos e executivos para a implantação da intervenção, bem como o gerenciamento e a execução das obras propostas.

§ 6º A concessão urbanística fica sujeita ao regime jurídico federal das concessões comuns e das parcerias público-privadas, com as complementações constantes da legislação específica estadual e municipal.

§ 7º Deverá ser constituído Conselho Gestor próprio, paritário, com representantes do Poder Público e da sociedade civil para controle social e acompanhamento contínuo de cada concessão urbanística.

### **Subseção IV – Das Áreas de Intervenção Urbana (AIU)**

**Art. 145.** As áreas de intervenção urbana são porções de território definidas em lei destinadas à reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental de setores urbanos com efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento às necessidades sociais, na efetivação de direitos sociais e na promoção do desenvolvimento econômico, previstas no Projeto de Intervenção Urbanística elaborado para a área.

§ 1º São territórios passíveis de serem qualificados como áreas de intervenção urbana os perímetros que se caracterizem como:

I – áreas urbanizadas que demandem recuperação, reabilitação ou requalificação para aplicação de programas de desenvolvimento econômico;

II – áreas com existência de relevantes concentrações de imóveis não utilizados ou subutilizados;

III – áreas com processos de expansão urbana e de mudanças nos padrões de uso e ocupação do solo em larga escala;

IV – áreas compatíveis com processos de remodelagem e reestruturação urbana, econômica, social e ambiental;

V – áreas com relevantes conjuntos arquitetônicos e urbanísticos com valor histórico e cultural;

VI – perímetros de ZEIS 3, destinados a requalificação urbana com prioridade para a implantação de HIS;

VII – qualificação de áreas de acordo com os objetivos da Rede Hídrica e Ambiental, incluindo os parques propostos e seus entornos.

§ 2º As áreas de intervenção urbana deverão ser propostas pelo Executivo e geridas com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores públicos e privados, promovendo formas de ocupação mais intensa, qualificada e inclusiva do espaço urbano combinadas com medidas que promovam o desenvolvimento econômico, racionalizem e democratizem a utilização das redes de infraestrutura e a preservação dos sistemas ambientais.

§ 3º As leis específicas que regulamentarão as áreas de intervenção urbana conterão, no mínimo:

I – finalidade e delimitação do perímetro de abrangência da AIU;

II – Projeto de Intervenção Urbana, com a definição das intervenções propostas que atendam as demandas sociais e equacionem os problemas urbanísticos existentes ou decorrentes da implantação de novas infraestruturas, respeitando e integrando as áreas de valor histórico, cultural e ambiental;

III – parâmetros específicos para o controle do uso e ocupação do solo no perímetro da área de intervenção urbana;

IV – mecanismos de recuperação, para a coletividade, de parte da valorização de imóveis urbanos decorrentes dos investimentos realizados pelo Poder Público e para a promoção da justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização;

V – instrumentos de controle social para a democratização da gestão, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do poder público e da sociedade civil;

VI – propostas para ofertar serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas articuladas com o incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e com a transformação nos padrões de uso e ocupação do solo;

VII – mecanismos para integração de políticas setoriais de diferentes níveis de governo, em especial relacionada com os elementos estruturadores do território;

VIII – mecanismos para a implantação compartilhada das intervenções propostas e de arrecadação de receitas mediante parcerias do Poder Público com o setor privado;

IX – soluções para a provisão de habitação de interesse social para a população de baixa renda residente dentro das áreas de intervenção urbana ou em sua vizinhança, com prioridade para o atendimento das necessidades habitacionais das famílias moradoras de favelas e cortiços, que possam ser realocadas, e das pessoas que ocupam logradouros e praças públicas.

X – regulamentação das condições específicas de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórias para glebas, lotes e edificações subutilizadas, não utilizadas e não edificadas, de acordo com o previsto nesta lei;

XI – mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei, quando couber.

§ 4º Até a aprovação das leis específicas de cada Área de Intervenção Urbana, prevalecem as condições estabelecidas pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 5º As leis específicas que regulamentarão as Áreas de Intervenção Urbana poderão definir:

I - valor específico para a outorga onerosa do direito de construir, mediante Fp e Fs próprios;

II - possibilidade de realização de leilão de outorga onerosa do direito de construir;

III - conta segregada no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB para vincular o investimento do valor arrecadado nos perímetros de abrangência e expandido;

IV – delimitação do perímetro expandido no qual serão realizados investimentos, com recursos da própria AIU, que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros;

**Art. 146.** No caso de criação de conta segregada, conforme previsto no inciso III do §5º do artigo anterior, os recursos serão aplicados exclusivamente na implantação do programa de intervenções urbanas previsto na lei de criação da Área de Intervenção Urbana.

**Parágrafo único.** No mínimo 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos arrecadados deverão ser aplicados em habitação de interesse social, incluindo infraestrutura e equipamentos sociais para atender a população moradora,

preferencialmente na aquisição de glebas e terras no perímetro de abrangência ou no perímetro expandido.

**Art. 147.** Cada área de intervenção urbana poderá prever a quantidade de potencial construtivo adicional utilizável em seu perímetro de intervenção, com base na estrutura, forma, paisagem, características e funções urbanas previstas para o local bem como nos parâmetros de uso, ocupação, parcelamento e edificação propostos.

**Art. 148.** Os Projetos de Intervenção urbana poderão ser elaborados e implantados utilizando-se quaisquer instrumentos de política urbana e de gestão ambiental previstos neste Plano Diretor Estratégico, além de outros deles decorrentes.

### **Subseção V – Das Áreas de Estruturação Local (AEL)**

**Art. 149.** As Áreas de Estruturação Local são porções do território destinadas à transformação urbana local mediante integração de políticas públicas setoriais, associadas à Rede de Estruturação da Transformação Urbana, implantadas por meio de projetos de intervenção urbana, destinadas ao desenvolvimento urbano especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade social e ambiental.

§ 1º São objetivos das Áreas de Estruturação Local:

I – qualificação integrada de desenvolvimento local, associando medidas de reestruturação fundiária e promoção de infraestrutura e equipamentos urbanos e sociais;

II – qualificação da oferta de habitação de interesse social, promovendo regularização urbanística e fundiária de assentamentos precários, considerando a necessidade de reassentamento de populações que residem em áreas de risco, de forma integrada às melhorias urbanas e ambientais;

III – integração do desenvolvimento urbano local com o Sistema de Transporte Coletivo, garantindo a acessibilidade pela previsão de novas conexões e transposições, considerando modos motorizados e não motorizados, com previsão de transporte vertical mecanizado, tais como teleféricos, funiculares, elevadores e escadas rolantes, quando couber;

IV – ampliação da oferta de equipamentos urbanos e sociais, articulando-os no território à rede existente;

V – qualificação e fortalecimento das centralidades locais por meio de sua articulação aos equipamentos urbanos e sociais, habitação, áreas verdes, saneamento e mobilidade local;

VI – adensamento qualificado de porções do território e, ao mesmo tempo, o aumento de áreas livres e áreas verdes, com percurso para pedestres e áreas de lazer;

VII – mecanismos de gestão e participação articulados aos Conselhos Gestores de ZEIS e instâncias de representação vinculadas às Subprefeituras.

§ 2º Os Projetos de Intervenção Urbana das Áreas de Estruturação Local devem estar em consonância aos Planos Regionais Estratégicos, aos Planos de Bairro, os planos setoriais das políticas dos Sistemas Urbanos e Ambientais.

§ 3º A priorização dos projetos deverá considerar o grau de precariedade urbana e ambiental e de vulnerabilidade social.

### **Seção IV – Dos Instrumentos de Gestão Ambiental**

#### **Subseção I – Do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental**

**Art. 150.** A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativas transformações urbanísticas e degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental municipal competente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

§ 1º A Licença Ambiental para empreendimentos ou atividades descritas no caput deste artigo será emitida somente após a avaliação do prévio Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA).

§ 2º O estudo a ser apresentado para a solicitação da Licença Ambiental deverá contemplar, entre outros, os seguintes itens:

I – definição das áreas de influência direta e indireta;

II – diagnóstico ambiental da área;

III – descrição da ação proposta e suas alternativas;

- IV – identificação, análise e previsão dos impactos significativos, positivos e negativos;
  - V – avaliação dos impactos acumulados e sinérgicos pela intervenção proposta e a saturação dos índices urbanísticos da área;
  - VI – proposição das medidas compensatórias dos impactos ambientais negativos, para aprovação da SVMA, respeitado o disposto na legislação federal e estadual;
  - VII – definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos;
  - VIII – planejamento de espaços para instalação de galerias para uso compartilhado de serviços públicos, inclusive centrais de produção de utilidades energéticas localizadas.
- § 3º Até a edição de ato normativo que defina os empreendimentos e atividades sujeitos ao licenciamento ambiental, bem como os procedimentos e critérios aplicáveis, deverá ser adotada a Resolução nº 61 do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES, de 5 de outubro de 2001 e Portaria n. 80, de 2007, da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, ou outro ato que vier substituí-la.
- § 4º Para empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental situados no interior de unidades de conservação de uso sustentável ou na zona de amortecimento de unidades de conservação de proteção integral, as medidas mitigadoras e compensatórias deverão atender ao disposto nos seus planos de manejo, priorizando a viabilização de ações e projetos previstos, e sujeitas à aprovação dos respectivos Conselhos Gestores;
- § 5º Os impactos decorrentes de empreendimentos e atividades sujeitos à avaliação de EIA/RIMA deverão ser objeto de monitoramento pelo Executivo.

## **Subseção II – Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança**

**Art. 151.** A construção, ampliação, instalação modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

§ 1º Lei municipal definirá os empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicos ou privados, referidos no caput deste artigo, que deverão ser objeto de Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança durante o seu processo de licenciamento urbano e ambiental.

§ 2º A lei municipal mencionada no parágrafo anterior deverá detalhar os objetivos do EIV/RIV e definir os seus parâmetros, procedimentos, prazos de análise, competência, conteúdos e formas de gestão democrática a serem adotadas na sua elaboração, análise e avaliação.

§ 3º O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança tem por objetivo, no mínimo:

- I – definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;
- II – definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;
- III – democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental;
- IV – orientar a realização de adaptações aos projetos objeto de licenciamento urbano e ambiental, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;
- V – assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;
- VI – subsidiar processos de tomadas de decisão relativos ao licenciamento urbano e ambiental;
- VII – contribuir para a garantia de boas condições de saúde e segurança da população;
- VIII – evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano.

§ 4º O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança deverão contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade e intervenção urbanística sobre a qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área e em suas proximidades incluindo, no mínimo, a análise sobre:

- I – o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária

da área;

II – as demandas por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitárias;

III – as alterações no uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana;

IV – os efeitos da valorização imobiliária no perfil sócio econômico da área e da população moradora e usuária;

V – os efeitos na valorização ou desvalorização imobiliária;

VI – a geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação não motorizada, em especial de bicicletas e pedestres;

VII – os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônios culturais do entorno;

VIII – a geração de poluição ambiental e sonora na área;

IX – as águas superficiais e subterrâneas existentes na área;

X – o acúmulo de impactos urbanos, ambientais, socioeconômicos e culturais gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostas quanto já existentes.

§ 5º elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental.

§ 6º Fica mantida a exigência de elaboração de EIV/RIV para empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, mesmo que estejam inseridos em áreas de operações urbanas consorciadas e áreas de intervenção urbana que já tenham sido licenciadas por meio de EIA/RIMA ou outro instrumento de licenciamento ambiental.

§ 7º A Prefeitura deverá exigir dos responsáveis pela realização dos empreendimentos, instalação de atividades e implantação das intervenções urbanísticas públicas e privadas, obrigados à apresentação do estudo e relatório nos termos do parágrafo primeiro, a execução das medidas mitigadoras, compensatórias e adaptativas definidas no EIV/RIV.

§ 8º O EIV/RIV deverá ser objeto de audiência pública promovida pela Prefeitura, previamente à decisão final sobre o seu licenciamento urbano e ambiental, nos termos do artigo 332.

§ 9º Os impactos decorrentes de empreendimentos e atividades sujeitos à avaliação de EIA/RIMA deverão ser objeto de monitoramento pelo Executivo.

### **Subseção III – Do Estudo de Viabilidade Ambiental**

**Art. 152.** No processo de licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades com menor potencial de degradação ambiental, conforme disposto na Resolução 61/CADES/2001 ou a norma que vier a sucedê-la, o Executivo poderá exigir previamente a elaboração de estudo de viabilidade ambiental.

**Parágrafo único.** O estudo de viabilidade ambiental deverá analisar, no mínimo, os possíveis impactos ambientais dos empreendimentos e atividades mencionados no caput, considerando sua abrangência, características e localizações específicas.

### **Subseção IV – Da Avaliação Ambiental Estratégica**

**Art. 153.** O Executivo, caso julgue necessário, poderá realizar a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) com o objetivo de auxiliar, antecipadamente, os tomadores de decisões no processo de identificação e avaliação dos impactos e efeitos, que a implementação de políticas, planos ou programas, pode desencadear na sustentabilidade ambiental, social econômica e urbana.

§ 1º A AAE poderá ser realizada de forma participativa e se constitui em processo contínuo, devendo ser realizada previamente a implementação de políticas, planos e programas.

§ 2º Ato do Executivo regulamentará a abrangência da aplicação da AAE e os conteúdos, parâmetros, procedimentos e formas de gestão democrática a serem observados na sua elaboração, análise e avaliação.

### **Subseção V – Do Termo de Compromisso Ambiental**

**Art. 154.** O Termo de Compromisso Ambiental (TCA) é instrumento a ser firmado entre o órgão municipal

integrante do SISNAMA e pessoas físicas ou jurídicas, referente a contrapartidas, obrigações e compensações nos casos de:

I – autorização prévia para supressão de espécies arbóreas;

II – intervenções em área de preservação permanente, com ou sem manejo arbóreo;

III – licenciamento ambiental de empreendimentos com significativa emissão de gases de efeito estufa;

IV – transferência do potencial construtivo sem previsão de doação de área, aplicada a imóveis grafados como ZEPAM localizados na Macrozona de Estruturação Urbana.

§ 1º No caso previsto no inciso I, deverão ser estabelecidos critérios específicos para áreas enquadradas como ZEPAM.

§ 2º No caso previsto no inciso III, a compensação das emissões deverá ser condicionada à apresentação de um plano de mitigação de emissões, devendo ser estabelecido, por Ato do Executivo, os critérios para esta compensação.

§ 3º As obrigações, contrapartidas e compensações de empreendimentos situados no interior de unidades de conservação de uso sustentável ou na zona de amortecimento de unidades de conservação de proteção integral, as medidas mitigadoras e compensatórias deverão atender ao disposto nos seus planos de manejo, priorizando a viabilização de ações e projetos previstos no mesmo, e sujeitas à aprovação dos respectivos Conselhos Gestores.

**Art. 155.** Esgotadas as possibilidades de realização da compensação ambiental no local do empreendimento, nos casos previstos nos incisos I e II do artigo anterior, esta poderá ser convertida em recursos financeiros, que deverão ser obrigatoriamente depositados no Fundo Especial de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (FEMA).

**Parágrafo único.** Nos casos previstos no caput deste artigo os recursos deverão ser prioritariamente aplicados para a viabilização da implantação de áreas verdes públicas, e para a implantação do instrumento do Pagamento por Serviços Ambientais, em conformidade com o artigo 158 e os pressupostos do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Espaços Livres e Áreas Verdes, definidos nesta lei.

#### **Subseção VI – Do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental**

**Art. 156.** Para cumprimento do disposto nesta lei, o órgão ambiental municipal poderá celebrar, com força de título executivo extrajudicial, nos termos da lei federal, termo de compromisso de ajustamento de conduta ambiental com pessoas físicas e jurídicas responsáveis pela construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, considerados, efetiva ou potencialmente, poluidores.

**Parágrafo único.** O Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental tem por objetivo precípuo a recuperação do meio ambiente degradado, mediante a fixação de obrigações e condicionantes técnicos que deverão ser rigorosamente cumpridas pelo infrator em relação à atividade degradadora a que deu causa, de modo a cessar, adaptar, recompor, corrigir ou minimizar seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

**Art. 157.** O Termo de Compromisso Ajustamento de Conduta Ambiental – TAC é um instrumento com efeito de executivo extrajudicial, que tem como objetivo a recuperação do meio ambiente degradado ou o condicionamento de situação de risco potencial a integridades ambientais, por meio da fixação de obrigações e condicionantes técnicos, estabelecidos pelo órgão ambiental municipal.

§1º O Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental poderá ser realizado, nos termos da Lei Federal, com pessoas físicas e jurídicas responsáveis por ocasionar danos ambientais, que deverão cumprir rigorosamente as obrigações e condicionantes referidas no parágrafo anterior de modo a cessar, adaptar, recompor, corrigir ou minimizar os efeitos negativos do dano ambiental ocasionado.

§2º As obrigações e condicionantes técnicos decorrentes de empreendimentos situados no interior de unidades de conservação de uso sustentável ou na zona de amortecimento de unidades de conservação de proteção integral, as medidas mitigadoras e compensatórias deverão atender ao disposto nos seus planos de manejo, priorizando a viabilização de ações e projetos previstos no mesmo, sujeitas à aprovação dos respectivos Conselhos Gestores.

§3º A autoridade ambiental poderá converter a multa simples em serviços de preservação, conservação e recuperação da qualidade do meio ambiente, nos termos da legislação federal e estadual pertinentes, preferencialmente para execução de programas e projetos ambientais propostos pelo órgão ambiental

municipal, em áreas integrantes do sistema de áreas protegidas, verdes e espaços livres, respeitado o disposto no §2º deste artigo.

### **Subseção VII – Do Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais**

**Art. 158.** A Prefeitura poderá aplicar o pagamento por prestação de serviços ambientais para os proprietários ou possuidores de imóvel urbano ou rural, privado ou público, conforme disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinente.

**Parágrafo único.** O pagamento por serviços ambientais constitui-se em retribuição, monetária ou não, aos proprietários ou possuidores de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais, cujas ações mantêm, restabelecem ou recuperam estes serviços, podendo ser remuneradas, entre outras, as seguintes ações:

- I – manutenção, recuperação, recomposição e enriquecimento de remanescentes florestais;
- II – recuperação de nascentes, matas ciliares e demais áreas de preservação permanente;
- III – recuperação, recomposição e enriquecimento de áreas de reserva legal;
- IV – conversão da agricultura familiar convencional para agricultura orgânica, mediante;
- V – cessão de área para soltura de animais silvestres, mediante critérios a serem definidos pelos órgãos municipais responsáveis pela conservação da fauna silvestre e da biodiversidade.

**Art. 159.** Os pagamentos por serviços ambientais deverão ser implantados através de programas definidos pela SVMA, entre os quais, os que contemplem:

- I – remuneração de atividades humanas de manutenção, restabelecimento e recuperação dos ecossistemas provedores de serviços ambientais;
- II – remuneração dos proprietários ou possuidores, de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais, mediante prévia valoração destes serviços;
- III – o disposto no artigo 36 da lei municipal 14.933, de 5 de junho de 2009, ou que vier a lhe suceder;
- IV – outros programas instituídos pelo Poder Executivo em consonância com as disposições desta Lei e da legislação estadual ou federal pertinente.

§ 1º Os critérios de valoração a que se refere o inciso II deste artigo serão definidos em regramento próprio, a ser editado por SVMA.

§ 2º A participação do receptor das vantagens relativas aos programas de pagamentos por serviços ambientais será voluntária.

**Art. 160.** A SVMA fica autorizada, através do Fundo Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – FEMA, sempre que julgar conveniente e oportuno, proceder chamada a proprietários ou detentores de posse mansa e pacífica de imóvel interessados em participar de programas de pagamentos por serviços ambientais.

§ 1º O percentual de recursos do FEMA a ser destinado a programas de Pagamento por Serviços Ambientais será definido anualmente pelo Conselho do Fundo Especial de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CONFEMA, mediante diretrizes a serem estabelecidas pelo Conselho de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES, não podendo ser inferior a 10 % (dez por cento) dos recursos arrecadados no ano anterior pelo FEMA.

§ 2º Os objetivos, critérios de seleção, duração e demais detalhes e regras serão definidos em edital específico da chamada e obedecerão, em qualquer hipótese, as diretrizes do Plano Municipal de Conservação e Recuperação das Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais e demais normas aplicáveis.

§ 3º Os recursos do FEMA poderão ser acrescidos de recursos provenientes de outras fontes tais como demais fundos públicos ou privados, cooperações, parcerias, doações e repasses;

§ 4º Os proprietários de imóveis que promoverem a criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN ou atribuição de caráter de preservação permanente em parte da propriedade, conforme preconizado no artigo 36 da lei 14.933, de 5 de junho de 2009, bem como o proprietários de imóveis situados em ZEPAM na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, em especial na

Área de Proteção e Recuperação de Áreas Ambientais, e aqueles inseridos nas Áreas de Proteção Ambiental Capivari-Monos e Bororé-Colônia, terão prioridade nos programas de pagamento por serviços ambientais, desde que atendam aos requisitos gerais fixados na presente lei.

**Art. 161.** São requisitos gerais para a participação de proprietários ou possuidores de áreas prestadoras de serviços ambientais, em programas de pagamentos por serviços ambientais:

I – enquadramento e habilitação em programa específico definido por SVMA;

II – adequação do imóvel em relação à legislação ambiental ou, se for o caso, a assinatura de Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental – TCA, firmado entre o proprietário ou possuidor de área prestadora de serviços ambientais e a SVMA, no qual deverão ser estabelecidos as obrigações e os prazos para o cumprimento do que estabelece a legislação ambiental;

III – comprovação do uso ou ocupação regular do imóvel a ser contemplado;

IV – formalização de instrumento contratual específico entre o proprietário ou possuidor de área prestadora de serviços ambientais e a SVMA.

**Parágrafo único.** O descumprimento injustificado de cláusulas previstas no Termo de Compromisso de Adequação Ambiental e no instrumento contratual específico, referidas nos incisos II e IV, além das penalidades previstas nos respectivos instrumentos, acarretará a suspensão dos pagamentos e a exclusão do interessado do cadastro de provedores de serviços ambientais até a comprovação do cumprimento das obrigações vencidas.

**Art. 162.** O contrato de pagamento por serviços ambientais será regulamentado por ato do executivo.

**Art. 163.** O monitoramento e fiscalização da aplicação deste instrumento serão exercidos pela SVMA, e os resultados deverão ser apresentados anualmente ao Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES e ao Conselho do Fundo Especial de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CONFEMA.

#### **Seção V – Dos Instrumentos de Regularização Fundiária**

**Art. 164.** A Prefeitura ou os demais legitimados na forma da lei, com base nas atribuições previstas no inciso VIII do artigo 30 da Constituição da República, na Lei Federal n. 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade, na Lei Federal n. 11.977, de 07 de julho de 2009 e alterações posteriores, e na legislação municipal de regularização de loteamentos, parcelamentos do solo e edificações, consolidados até a data de aprovação desta lei, deverá incorporar os assentamentos precários, favelas, loteamentos irregulares e cortiços, visando à sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios:

I – Zonas Especiais de Interesse Social;

II – a concessão do direito real de uso;

III – a concessão de uso especial para fins de moradia;

IV – a usucapião especial de imóvel urbano, individual ou coletivo;

V – a demarcação urbanística;

VI – a legitimação de posse;

VII – a assistência técnica, jurídica e social gratuita.

**Parágrafo único.** Também são considerados passíveis de regularização fundiária as propriedades agrícolas localizadas na Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável.

**Art. 165.** O Executivo deverá outorgar título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em imóvel público situado em área urbana com até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com artigo 1º da Medida Provisória nº 2.220, de 2001.

§ 1º O Executivo deverá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de a moradia estar localizada em área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por

obras e outras intervenções.

§ 2º O Executivo poderá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:

I - ser área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas no Plano Diretor;

II - ser área onde houver necessidade de desadensamento por motivo de projeto e obra de urbanização;

III - ser área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - ser área reservada à construção de represas e obras congêneres.

§ 3º Para atendimento do direito previsto nos parágrafos anteriores, a moradia deverá estar localizada próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo, e em casos de impossibilidade, em outro local desde que haja manifesta concordância do beneficiário.

§ 4º A concessão de Uso Especial para Fins de Moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

§ 5º Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros.

§ 6º Extinta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do terreno.

§ 7º É responsabilidade do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

§ 8º O atendimento habitacional em programas de apoio habitacional, tais como bolsa aluguel, aluguel social, parceria social, ou por intermédio de indenização por benfeitorias, dentre outros, será realizado por período determinado e vinculado ao atendimento definitivo em programa de produção de habitação de interesse social.

**Art. 166.** A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser outorgada mediante requerimento do interessado, dirigido à Secretaria Municipal de Habitação.

**Art. 167.** O atendimento habitacional em programas de apoio habitacional, tais como bolsa aluguel, parceria social, ou por intermédio de indenização por benfeitorias, dentre outros, será realizado por período determinado e vinculado ao atendimento definitivo em programa de produção de habitação de interesse social.

**Parágrafo único.** O aluguel social deverá ser previsto em programa específico, como atendimento definitivo nos termos do Serviço de Moradia Social previsto nos artigos 295 e 296 desta lei.

**Art. 168.** O Executivo promoverá o plano de urbanização com a participação dos moradores de áreas usucapidas para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda, usucapidas coletivamente por seus possuidores para fim de moradia, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

**Art. 169.** A regularização fundiária de interesse social que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel poderá, a critério da administração, dispensar a apresentação do plano mencionado no artigo 47 desta Lei, hipótese em que serão exigíveis apenas os documentos necessários à viabilização do registro do projeto de regularização.

**Art. 170.** A regularização fundiária em áreas ambientalmente protegidas deverá observar os dispositivos previstos em legislação pertinente.

**Art. 171.** Cabe à prefeitura garantir assistência técnica, jurídica, urbanística e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social e de Agricultura Familiar, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à Cidade, na garantia da moradia digna e no reconhecimento

dos serviços ambientais e sociais prestados pelos agricultores familiares, particularmente nas ações visando à regularização fundiária e qualificação dos assentamentos precários existentes e à regularização fundiária e ambiental dos imóveis rurais.

#### **Seção VI – Dos Instrumentos de Proteção ao Patrimônio Cultural**

**Art. 172.** Os instrumentos de identificação, proteção e valorização do patrimônio cultural paulistano visam a integração de áreas, imóveis, edificações e lugares de valor cultural e social aos objetivos e diretrizes do Plano Diretor Estratégico, e correspondem aos seguintes instrumentos legais:

I – tombamento;

II – inventário do patrimônio cultural;

III – registro das áreas de proteção cultural e Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem;

IV – registro do patrimônio imaterial;

V – chancela da paisagem cultural;

VI – Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município – LECAM

§ 1º Tombamento obedecerá ao disposto na Lei Municipal n. 10.032, de 1985, e alterações posteriores, assim como às legislações estadual e federal que regulam esse instrumento, no que couber.

§ 2º Inventário como instrumento de promoção e proteção do patrimônio cultural obedecerá ao disposto em legislação municipal específica, que se submeterá às disposições constantes no § 1º do Art. 216 da Constituição Federal.

§ 3º Registro das áreas de proteção cultural e Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem obedecerá ao disposto em legislação específica, que se submeterá às disposições constantes no § 1º do Art. 216 da Constituição Federal.

§ 4º Registro de Bens Imateriais obedecerá ao disposto na Lei municipal n.º 14.406/2007, e alterações posteriores, assim como às legislações estadual e federal que regulam esse instrumento, baseado na Constituição Federal, e que consiste em um conjunto de procedimentos técnicos, administrativos e jurídicos realizados pelo Executivo, com vistas ao reconhecimento do patrimônio imaterial, sua inscrição em Livros de Registro (dos Saberes, Celebrações, Formas de Expressão, Sítios e Espaços) e definição de políticas públicas de salvaguarda como forma de apoiar sua continuidade.

§ 5º A Chancela da Paisagem Cultural, instituída pela Portaria IPHAN 127/2009, tem como objetivo reconhecer uma porção peculiar do território nacional, representativa do processo de interação do homem com o meio natural, à qual a vida e a ciência humana imprimiram marcas ou atribuíram valores, e deve obedecer ao disposto em legislação específica, assim como as legislações estadual e federal que regulam esse instrumento.

§ 6º O Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município de São Paulo, LECAM – SP é um sistema de informações que deverá servir como base de planejamento da cidade, visando à preservação e à valorização das áreas de interesse arqueológico do Município, e que obedecerá ao disposto em legislação municipal específica, que se submeterá às disposições constantes no § 1º do Art. 216 da Constituição Federal.

#### **Subseção I – Do Termo de Ajustamento de Conduta Cultural – TACC**

**Art. 173.** Para cumprimento do disposto nesta lei, o Executivo poderá celebrar, com força de título executivo extrajudicial, nos termos da lei federal, termo de compromisso de ajustamento de conduta cultural com pessoas físicas e jurídicas responsáveis pela reparação integral de danos ou descaracterizações causadas a bens, imóveis, áreas ou espaços protegidos em função de seu valor histórico e cultural.

§ 1º O termo de compromisso de ajustamento de conduta cultural tem por objetivo precípuo a recuperação de bens, imóveis, áreas ou espaços protegidos pelo seu valor histórico e cultural que tenham sofrido abandono ou intervenções, mediante a fixação de obrigações que deverão ser rigorosamente cumpridas pelo infrator, visando a reparação integral dos danos causados.

§ 2º Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas no Decreto 54.805/2014, os imóveis enquadrados como ZEPEC pela Lei 13.885/04 e que, ao tempo da edição da presente lei se encontram demolidos, poderão ser objeto de TACC, a ser elaborado conjuntamente pelo proprietário do imóvel e pelo Executivo Municipal, visando à reparação dos danos causados ao patrimônio histórico e cultural.

### TÍTULO III – DA POLÍTICA E DOS SISTEMAS URBANOS E AMBIENTAIS

**Art. 174.** As políticas públicas setoriais, em especial as urbanas e ambientais, integram a Política de Desenvolvimento Urbano do município e definem as ações que devem ser implementadas pelo Executivo para cumprir os objetivos estratégicos deste Plano Diretor Estratégico.

**Parágrafo único.** As políticas e os sistemas urbanos e ambientais tratados nesta lei, são as que se relacionam direta ou indiretamente com questões de ordenamento territorial, a saber:

- I – Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável;
- II – Política e Sistema de Mobilidade;
- III – Política e Sistema Ambiental;
- IV – Política e Sistema de saneamento ambiental;
- V – Sistema de áreas protegidas, áreas verdes e espaços livres;
- VI – desenvolvimento social e Sistema de equipamentos urbanos e sociais;
- VII – Política de habitação social;
- VIII – Política de proteção ao patrimônio arquitetônico e urbano;
- IX – Sistema de Infraestrutura.

### CAPÍTULO I – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

**Art. 175.** São objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável reforçar o papel do município como centro industrial, comercial, de serviços, de conhecimento, de criação e inovação, promover atividades econômicas sustentáveis na zona rural e estimular atividades econômicas que permitam equilibrar a relação emprego/moradia em todas as regiões da cidade na perspectiva de reduzir as desigualdades socioterritoriais e reduzir a quantidade de viagens e o tempo médio de deslocamento no Município.

**Parágrafo único.** Para alcançar o objetivo descrito no caput deste artigo, o Município deverá articular-se com os demais municípios da Região Metropolitana de São Paulo e instâncias do governo estadual e federal.

**Art. 176.** São objetivos específicos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável:

- I – induzir uma distribuição mais equitativa do emprego, desconcentrando as atividades econômicas;
- II – investir em infraestrutura para minimizar as deseconomias de aglomeração presentes no Município e criar novas áreas aptas para atrair investimentos em atividades econômicas;
- III – proteger as áreas industriais em funcionamento e estimular sua expansão em moldes compatíveis com as novas condições territoriais do Município;
- IV – incentivar o comércio e os serviços locais, especialmente os instalados em “fachadas ativas”, junto às ruas;
- V – potencializar a capacidade criativa, o conhecimento científico e tecnológico e a inovação existentes no Município para gerar atividades econômicas de alto valor agregado e ambientalmente sustentáveis;
- VI – promover o desenvolvimento sustentável da zona rural com o apoio à agricultura familiar, em especial orgânica e ao turismo sustentável, em especial de base comunitária;
- VII – Promover a infraestrutura necessária ao desenvolvimento sustentável, incluindo obras, empreendimentos e serviços de utilidade pública, na zona urbana e rural;
- VIII – reforçar a posição da cidade como polo de eventos, ampliando a infraestrutura e os espaços destinados a exposições e congressos;
- IX – criar as condições para o desenvolvimento do turismo apropriado às características do Município, gerando sinergias entre eventos, negócios, cultura, gastronomia, compras e agroecoturismo para aumentar a permanência do visitante no Município;
- X – facilitar a instalação de empresas no município, por meio de incentivos tributários e urbanísticos, facilitando os procedimentos administrativos, em especial nos setores prioritários definidos nesta lei;
- XI – valorizar a diversidade territorial, cultural, étnica, religiosa e de orientação sexual como um direito que potencializa as oportunidades de desenvolvimento econômico do município.

**Parágrafo único.** Para alcançar os objetivos de desenvolvimento econômico sustentável, o Município deve implementar as seguintes estratégias relacionadas com o ordenamento territorial:

- I – Polos estratégicos de desenvolvimento econômico;
- II – Centralidades lineares e polares;
- III – Polos de economia criativa;
- IV – Parques Tecnológicos;
- V – Polos de Desenvolvimento Rural Sustentável;
- VI – Zona Predominantemente Industrial (ZPI).

## Seção I – Polos estratégicos de desenvolvimento econômico

**Art. 177.** Os polos estratégicos de desenvolvimento econômico são setores demarcados na Macroárea de Estruturação Metropolitana e situados em regiões de baixo nível de emprego e grande concentração populacional, que apresentam potencial para a implantação de atividades econômicas requerendo estímulos e ações planejadas do Poder Público.

§ 1º Ficam estabelecidos os seguintes polos estratégicos de desenvolvimento econômico:

- I – Polo Leste correspondente aos subsetores Arco Leste e Arco Jacu-Pêssego;
- II – Polo Sul, correspondente aos subsetores Cupecê e ArcoJurubatuba;
- III – Polo Noroeste, correspondente ao subsetor Raimundo Pereira de Magalhães/Anhanguera;
- IV – Polo Norte, correspondente ao subsetor Sezefredo Fagundes até a Marginal Tietê;
- V - Polo Fernão Dias, correspondente ao subsetor Fernão Dias.

§ 2º Os polos estratégicos de desenvolvimento econômico deverão, sempre que houver interesse dos municípios limítrofes, ser desenvolvidos de forma articulada regionalmente, especialmente com a Região Metropolitana de São Paulo.

**Art. 178.** Para planejar a implantação dos polos de desenvolvimento econômico e estimular a atração de empresas, o Município deve formular planos específicos para cada polo, que devem conter, no mínimo:

- I – a delimitação de cada polo;
- II – a vocação econômica do polo, considerando-se sua localização e características socioeconômicas e de formação da população moradora na região;
- III – as atividades econômicas que devem ser estimuladas;
- IV – as intervenções necessárias, em especial de logística, mobilidade e infraestrutura, para viabilizar a implantação das atividades econômicas prioritárias;
- V – as estratégias para financiar as intervenções a serem realizadas, incluindo parcerias público-privadas possíveis de ser utilizadas para implementar o polo;
- VI – prazos de implementação e recursos necessários.

**Parágrafo único.** O plano deverá definir atividades que, preferencialmente, tenham grande potencial de geração de empregos, de nível compatível com o perfil socioeconômico e com a formação da população moradora na região.

**Art. 179.** Para estimular a implantação de empresas, o plano previsto no artigo anterior deve estabelecer as atividades prioritárias que poderão se beneficiar do Programa de Incentivos Fiscais, a ser instituído por lei específica, incluindo os seguintes benefícios:

- I – isenção ou desconto do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU);
- II – desconto de até 60% do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) para os setores a serem incentivados;
- III – isenção ou desconto de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter-vivos (ITBI-IV) para aquisição de imóveis para instalação das empresas na região;
- IV – isenção ou desconto de ISS da construção civil para construção ou reforma de imóvel.

**Parágrafo único.** Os empreendimentos não residenciais implantados nos setores previstos nos artigos 361 e 362, delimitados no Mapa 2A, ficam dispensados do pagamento da outorga onerosa.

## Seção II – Centralidades polares e lineares

**Art. 180.** Os polos e eixos de centralidades são porções do território do Município que concentram atividades terciárias, em especial comércio e serviços, que devem ser qualificadas e fortalecidas.

**Parágrafo Único.** Os polos e eixos de centralidades são compostos pelos seguintes áreas:

- I – Centro Histórico;
- II – Eixos e polos de centralidade do terciário avançado;
- III – Centros de bairros e polos e eixos de comércio e serviços em áreas consolidadas;
- IV – grandes equipamentos urbanos que polarizam atividades econômicas, como, entre outros, terminais, centros empresariais, aeroportos;
- V – áreas integrantes dos eixos de estruturação da transformação urbana, ao longo do sistema estrutural do transporte coletivo;
- VI – centralidades a serem consolidadas.

**Art. 181.** O fortalecimento de polos e eixos de centralidades dar-se-á através das seguintes ações:

I – fortalecimento e reabilitação do centro histórico, incluindo:

- a) fortalecimento e valorização dos polos comerciais especializados, como 25 de Março, Santa Ifigênia, Bom Retiro, Gasômetro e Zona Cerealista;
- b) consolidação da área como polo criativo, cultural, gastronômico, de lazer, divertimento e entretenimento por meio da criação do polo de economia criativa e dos Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem, previstos nos artigos 182 e 314;
- c) reabilitação dos espaços públicos, garantindo-se a segurança, preservação e recuperação urbanística;
- d) criação de centros comerciais populares em áreas de grande circulação, como terminais de transporte coletivo e estações de metro e trem;
- e) estímulo ao uso comercial e cultural no nível do passeio público dos edifícios, em detrimento de sua ocupação por estacionamentos;
- f) estímulo ao uso noturno da área;

II – valorização, estímulo e criação de condições especiais de desenvolvimento econômico para o fortalecimento e a ampliação de áreas tradicionais de comércio como o Polo de Comércio e Desenvolvimento de Moda do Brás, Pari e Canindé;

III – estímulo à promoção de edifícios de uso misto e à utilização do térreo dos edifícios para usos não residenciais, através de incentivos de outorga onerosa ou outros benefícios, em especial nos eixos de transformação urbana;

IV – estímulo à criação de novas centralidades e a dinamização das existentes pela implantação contígua de equipamentos públicos como elementos catalisadores do comércio e serviços privados, em especial nas Áreas de Estruturação Local;

V – qualificação urbanística das ruas comerciais, a ser promovida preferencialmente em parcerias com a iniciativa privada, incluindo:

- a) reforma, adequação e, quando possível, alargamento das calçadas;
- b) acessibilidade;
- c) enterramento da fiação aérea;
- d) melhoria da iluminação pública;
- e) implantação de mobiliário urbano, em especial, banheiros públicos;
- f) sinalização visual;

VI – regulamentação pelo Executivo da utilização dos espaços públicos pelo comércio ambulante e atividades econômicas complementares, garantindo sua instalação em locais de grande movimento de pessoas, desde que não obstrua a circulação de pedestres e a fruição dos espaços públicos;

VII – de programas habitacionais, de assistência social e de saúde para a população moradora em áreas de risco, ocupações irregulares e situação de rua;

VIII – consolidação, fortalecimento e crescimento dos polos de saúde, educação e pesquisa, por meio da criação de disciplina especial de uso e ocupação do solo que permita a regularização, a reforma e a construção de unidades complementares no entorno dos polos existentes, de forma a organizar essas centralidades e sua integração com a cidade;

IX – inclusão de espaços produtivos destinados aos programas de inclusão produtiva em EZEIS e EHIS.

### **Seção III – Dos Polos de Economia Criativa**

**Art. 182.** Os Polos de Economia Criativa (PEC) são territórios destinados ao fomento e desenvolvimento de atividades econômicas que compõem a economia criativa, entendida como o ciclo de criação, produção e distribuição de bens e serviços tangíveis ou intangíveis que utilizam a criatividade, a habilidade e o talento de indivíduos ou grupos como insumos primários, sendo composta por atividades econômicas baseadas no conhecimento e capazes de produzir riqueza, gerar emprego e distribuir renda.

§ 1º Fica criado o primeiro Polo de Economia Criativa “Distrito Criativo Sé/República”, cujo perímetro está descrito no Quadro 11.

§ 2º Os planos regionais poderão propor outros Polos de Economia Criativa, a serem aprovados por lei.

§ 3º A implantação e o funcionamento dos Polos de Economia Criativa deverão ocorrer, sempre que possível, em consonância com as ações previstas nos Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem.

**Art. 183.** São compatíveis com os Polos de Economia Criativa as atividades relacionadas às seguintes áreas:

I – Patrimônio Cultural: atividades que se desenvolvem a partir dos elementos da herança cultural, envolvendo as celebrações e os modos de criar, viver e fazer, tais como o artesanato, a gastronomia, o lazer, o entretenimento, o turismo, a sítios com valor histórico, artístico e paisagístico, e a fruição a museus e bibliotecas;

II – Artes: atividades baseadas nas artes e elementos simbólicos das culturas, podendo ser tanto visual quanto performático, tais como música, teatro, circo, dança, e artes plásticas, visuais e fotográficas;

III – Mídia: atividades que produzem um conteúdo com a finalidade de se comunicar com grandes públicos, como o mercado editorial, a publicidade, os meios de comunicação impresso e produções audiovisuais cinematográficas, televisivas e radiofônicas;

IV – Criações Funcionais: atividades que possuem uma finalidade funcional, como a arquitetura, a moda, as animações digitais, jogos e aplicativos eletrônicos e o design de interiores, de objetos, e de eletroeletrônicos.

**Art. 184.** Os Polos de Economia Criativa tem como objetivos:

I – valorizar e fomentar a diversidade cultural e suas formas de expressão material e imaterial, bem como o potencial criativo e inovador, as habilidades e talentos individuais e coletivos, o desenvolvimento humano, a inclusão social e a sustentabilidade;

II – estimular a formação e o desenvolvimento de outros distritos criativos, articulados entre si fisicamente ou virtualmente;

III – estimular o setor empresarial a valorizar seus ativos criativos e inovadores com a finalidade de promover a competitividade de produtos, bens e serviços cujos insumos primários sejam o talento e a criatividade individual e coletiva;

IV – apoiar os coletivos de arte e pequenos produtores culturais através da valorização de seus ativos criativos e inovadores, promovendo o acesso aos seus produtos culturais, à compreensão e fruição da paisagem, o uso do espaço público e a circulação de produtos decorrentes da economia criativa;

V – simplificar os procedimentos para instalação e funcionamento das atividades econômicas que compõem a economia criativa.

**Art. 185.** Para estimular as atividades econômicas criativas referidas no artigo 183, aplicam-se aos estabelecimentos que se implantarem nos Polos de Economia Criativa os seguintes incentivos:

I – concessão de benefícios fiscais para estabelecimentos contribuintes de Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza - ISSQN;

II – isenção de IPTU;

III – isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento;

IV – simplificação dos procedimentos para instalação e funcionamento e obtenção das autorizações e alvarás necessários.

§ 1º A implementação dos incentivos referentes aos incisos I, II, III e IV deverá ser regulamentada por lei específica.

§ 2º Além dos incentivos previstos neste artigo, aplicam-se aos Polos de Economia Criativa os seguintes instrumentos:

I – assistência técnica para orientação sobre elaboração de projetos, propriedade intelectual, acesso a linhas de financiamento, desenvolvimento de produtos, apoio jurídico, acesso a incentivos à inovação e à pesquisa científica;

II – disponibilização de plataforma de comunicação digital para integração virtual dos polos de economia criativa;

III – celebração de convênios e instrumentos de cooperação entre os entes federados, autorizando a gestão associada de serviços públicos, bem como a transferência total ou parcial de encargos, serviços, pessoal e bens essenciais à continuidade dos serviços transferidos;

IV – estabelecimento de ruas com funcionamento 24 horas de comércio, serviços e empresas para atividades referidas no artigo 183, na forma de lei específica.

#### **Seção IV – Dos Parques Tecnológicos**

**Art. 186.** Parques Tecnológicos são oportunidades para o desenvolvimento urbano baseado em usos voltados para a produção de conhecimento e de complexos de desenvolvimento econômico e tecnológico que visam fomentar economias baseadas no conhecimento por meio da integração da pesquisa científica e tecnológica, negócios/empresas e organizações governamentais em um determinado território, e do suporte às inter-relações entre estes grupos.

§ 1º Os parques tecnológicos podem abrigar centros para pesquisa científica, desenvolvimento tecnológico, inovação e incubação, treinamento, prospecção, como também infraestrutura para feiras, exposições e desenvolvimento mercadológico.

§ 2º Ficam estabelecidos os seguintes parques tecnológicos:

I – Parque Tecnológico Jaguaré;

II – Parque Tecnológico Leste.

§ 3º O Município poderá criar outros parques tecnológicos.

**Art. 187.** A implantação de Parques Tecnológicos tem como objetivos:

- I – organizar um ambiente corporativo aberto à cooperação internacional e propícios para a promoção de Pesquisa, Desenvolvimento e Inovação realizada por meio de empresas de alta tecnologia;
- II – concentrar em áreas estratégicas empresas e instituições nacionais e internacionais voltadas às atividades de pesquisa, desenvolvimento e inovação;
- III – criar novas oportunidades de negócios, agregando valor às empresas maduras;
- IV – gerar empregos baseados no conhecimento;
- V – fomentar o empreendedorismo e incubar novas empresas inovadoras;
- VI – aumentar a sinergia entre instituições de ciência e tecnologia e empresas;
- VII – construir espaços atraentes para profissionais do conhecimento emergente;
- VIII – incentivar a implantação de empresas que promovam o uso de fontes energéticas alternativas e outras práticas ambientalmente sustentáveis.

**Art. 188.** Fica criada a Área de Intervenção Urbana (AIU) Parque Tecnológico Jaguaré, a ser regulamentada por lei específica, delimitada de acordo com o perímetro descrito no Quadro 13, com o objetivo de criar as condições urbanísticas e de infraestrutura necessárias à implantação integral.

§ 1º A AIU Parque Tecnológico Jaguaré deverá ser integrada ao plano urbanístico do subsetor Arco Pinheiros da Macroárea de Estruturação Metropolitana quando este vier a ser elaborado.

§ 2º VETADO.

### **Seção V – Do Polo de Desenvolvimento Econômico Rural Sustentável**

**Art. 189.** O Polo de Desenvolvimento Econômico Rural Sustentável objetiva promover atividades econômicas e gerar empregos na zona rural, conforme Mapa 1A, de modo compatível com a conservação das áreas prestadoras de serviços ambientais na Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável.

**Parágrafo único.** O perímetro da Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável, que integra a zona rural, poderá ser redefinido na revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo quando forem identificados e devidamente comprovados loteamentos aprovados, assentamentos consolidados e chácaras de recreio implantados anteriormente à aprovação desta lei, respeitada a legislação referente às unidades de conservação municipais e estaduais, inclusive as disposições relativas às zona de amortecimento.

**Art. 190.** Para implementar o Polo de Desenvolvimento Rural Sustentável, deverão ser promovidas as seguintes ações:

- I – fortalecer a Assistência Técnica e Extensão Rural através das Casas de Agricultura Ecológica, dotando-as de recursos e infraestrutura suficientes;
- II – apoiar a certificação orgânica dos agricultores familiares, em especial a certificação participativa;
- III – estabelecer convênio com o Instituto Nacional da Colonização e Reforma Agrária para promover o recadastramento e a regularização fundiária das propriedades;
- IV – firmar convênios com o Governo Federal objetivando implantar no município as políticas e programas federais voltados à agricultura familiar e à agroecologia, de acordo com a Política Nacional de Agricultura Familiar e o Plano Nacional de Agroecologia e Produção Orgânica;
- V – implantar, em parceria com os Governos Estadual e Federal, uma Escola Técnica de Agroecologia e programas de melhoria das estradas vicinais rurais e de saneamento básico;
- VI – viabilizar a construção de um entreposto de comercialização e distribuição de produtos agropecuários;
- VII – garantir a introdução de alimentos orgânicos produzidos no Município de São Paulo na alimentação escolar;
- VIII – implantar o Polo de Turismo de Parelheiros nos termos da legislação em vigor;
- IX – fortalecer e ampliar a fiscalização ambiental para proteger o uso e a paisagem rural, integrando e otimizando as ações dos órgãos estaduais e municipais competentes;
- X – implementar o instrumento por pagamento por serviços ambientais às propriedades rurais, conforme o artigo 158 dessa lei, em especial, nas áreas prestadoras de serviços relacionadas à produção de água;
- XI – criar mecanismos para a proteção e conservação da biodiversidade na zona rural;
- XII – melhorar a oferta de equipamentos e serviços públicos de educação, saúde, assistência social, lazer, esporte e cultura à população moradora da região.

§ 1º A propriedade que, independentemente de sua localização no Município, mantiver atividade agropecuária produtiva, devidamente cadastrada no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, não será enquadrada como urbana enquanto mantiver a atividade, podendo beneficiar-se das ações previstas nesse artigo.

§ 2º As ações previstas no caput desse artigo deverão ser articuladas, preferencialmente, com os municípios

vizinhos e com o Governo do Estado, no âmbito de uma política regional de desenvolvimento rural sustentável.

**Art. 191.** O Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável é o instrumento norteador do desenvolvimento econômico da zona rural, contendo, no mínimo:

I – diagnóstico socioambiental, econômico e cultural;

II – caracterização das cadeias produtivas existentes e potenciais, identificando os entraves a serem superados para seu desenvolvimento;

III – diretrizes para orientar as articulações e parcerias com órgãos públicos, organizações da sociedade civil e instituições de ensino e pesquisa necessárias para o desenvolvimento rural paulistano;

IV – diretrizes para orientar a destinação de recursos voltados a promover o desenvolvimento rural sustentável.

**Parágrafo único.** O Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável deverá ser elaborado de forma participativa no prazo de um ano a partir do início da vigência desta lei.

**Art. 192.** Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Solidário e Sustentável, a ser regulamentado.

## CAPÍTULO II – DA POLÍTICA AMBIENTAL

**Art. 193.** A Política Ambiental do Município tem caráter transversal e se articula com as diversas políticas públicas, sistemas e estratégias de desenvolvimento econômico que integram esta Lei.

**Art. 194.** São objetivos da Política Ambiental:

I – implementação, no território municipal, das diretrizes contidas na Política Nacional de Meio Ambiente, Política Nacional de Recursos Hídricos, Política Nacional de Saneamento Básico, Política Nacional de Resíduos Sólidos, Política Nacional e Municipal de Mudanças Climáticas, Lei Federal da Mata Atlântica, Sistema Nacional de Unidades de Conservação e demais normas e regulamentos federais e estaduais, no que couber;

II – conservação e recuperação do meio ambiente e da paisagem;

III – proteção dos serviços ambientais prestados pelos ecossistemas;

IV – redução da contaminação ambiental em todas as suas formas;

V – garantia de proteção dos recursos hídricos e mananciais de abastecimento;

VI – priorização de medidas de adaptação às mudanças climáticas;

VII – incentivo à adoção de hábitos, costumes e práticas que visem a proteção dos recursos ambientais;

VIII – produção e divulgação de informações ambientais organizadas e qualificadas;

IX – estímulo às construções sustentáveis.

**Art. 195.** São diretrizes da Política Ambiental:

I – conservar a biodiversidade, os remanescentes da flora e da fauna;

II – melhorar a relação de áreas verdes por habitante do município;

III – conservar e recuperar a qualidade ambiental dos recursos hídricos, inclusive águas subterrâneas, e das bacias hidrográficas, em especial as dos mananciais de abastecimento;

IV – aprimorar mecanismos de incentivo à recuperação e proteção ambiental;

V – criar mecanismos e estratégias para a proteção da fauna silvestre;

VI – reabilitar as áreas degradadas e reinseri-las na dinâmica urbana;

VII – minimizar os impactos da urbanização sobre as áreas prestadoras de serviços ambientais;

VIII – minimizar os processos de erosão e de escorregamentos de solo e rocha;

IX – contribuir para a redução de enchentes;

X – combater a poluição sonora;

XI – contribuir para a minimização dos efeitos das ilhas de calor e da impermeabilização do solo;

XII – adotar medidas de adaptação às mudanças climáticas;

XIII – reduzir as emissões de poluentes atmosféricos e gases de efeito estufa;

XIV – promover programas de eficiência energética, cogeração de energia e energias renováveis em edificações, iluminação pública e transportes;

XV – criar, por lei específica, incentivos fiscais e urbanísticos às construções sustentáveis, inclusive na reforma de edificações existentes;

XVI – adotar procedimentos de aquisição de bens e contratação de serviços pelo Poder Público Municipal com base em critérios de sustentabilidade;

XVII – estimular a agricultura familiar, urbana e periurbana, incentivando a agricultura orgânica e a diminuição do uso de agrotóxicos;

XVIII – promover a educação ambiental formal e não formal;

XIX – articular, no âmbito dos Comitês de Bacias Hidrográficas, ações conjuntas de conservação e recuperação e fiscalização ambiental entre os municípios da Região Metropolitana e a Secretaria Estadual do Meio Ambiente;

XX – implantar estratégias integradas com outros municípios da Região Metropolitana e articuladas com outras esferas de governo para redução da poluição e degradação do meio ambiente;

XXI – compatibilizar a proteção ambiental com o desenvolvimento econômico sustentável e a qualidade de vida da população.

**Parágrafo Único.** Para estimular as construções sustentáveis, lei específica poderá criar incentivos fiscais, tais como o IPTU Verde, destinados a apoiar a adoção de técnicas construtivas voltadas a racionalização do uso de energia e água, gestão sustentável de resíduos sólidos, aumento da permeabilidade do solo, entre outras práticas.

### CAPÍTULO III – DO SISTEMA DE INFRAESTRUTURA

**Art. 196.** O Sistema de Infraestrutura é integrado pelo Sistema de Saneamento Ambiental, definido no Capítulo IV deste Título, pela rede estrutural de transportes coletivos definida na Subseção I da Seção III do Título II desta lei, e é também composto pelos serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais e processos relativos a:

I – o abastecimento de gás;

II – rede de fornecimento de energia elétrica;

III – rede de telecomunicação;

IV – rede de dados e fibra ótica;

V – outros serviços de infraestrutura de utilidade pública.

**Parágrafo único.** As obras, empreendimentos e serviços de infraestrutura de utilidade pública são destinados à prestação de serviços de utilidade pública, nos estritos termos e condições autorizados pelo Poder Público, podendo ser instalados em qualquer das macrozonas, macroáreas e zonas de uso, exceto na Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais.

**Art. 197.** São objetivos da política e do sistema de Infraestruturas:

I – racionalizar a ocupação e a utilização da infraestrutura instalada e por instalar;

II – assegurar a equidade na distribuição territorial dos serviços;

III – coordenar e monitorar a utilização do subsolo pelas concessionárias de serviços públicos;

IV – incentivar a pesquisa e o desenvolvimento de novas tecnologias, buscando otimizar o uso dos recursos dos sistemas de infraestrutura e dos serviços de utilidade pública, garantindo um ambiente equilibrado e sustentável;

V – promover a gestão integrada da infraestrutura e o uso racional do subsolo e do espaço aéreo urbano, garantindo o compartilhamento das redes, coordenando ações com concessionários e prestadores de serviços e assegurando a preservação das condições ambientais urbanas;

VI – estabelecer mecanismos de gestão entre Município, Estado e União para serviços de interesse comum, tais como abastecimento de água, tratamento de esgotos, destinação final de lixo, energia e telefonia;

VII – garantir o investimento em infraestrutura;

VIII – garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;

IX – coordenar o cadastramento das redes de água, esgoto, telefone, energia elétrica, cabos e demais redes que utilizam o subsolo e o espaço aéreo, mantendo Sistema de Informações Integrado de Infraestrutura Urbana, incluindo base cartográfica georeferenciada das redes de infraestrutura;

X – estimular a implantação de sistemas de cogeração de energia a serem instalados em espaços urbanos definidos nos projetos de estruturação urbana, e nos complexos multiusos.

**Art. 198.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no sistema de Infraestrutura devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

I – garantia da universalização do acesso à infraestrutura urbana e aos serviços de utilidade pública por parte da população;

II – garantia da preservação do solo e do lençol freático realizando as obras e a manutenção necessárias para o devido isolamento das redes de serviços de infraestrutura;

III – implantação por meio de galerias técnicas de equipamentos de infraestrutura de serviços públicos ou privados nas vias públicas, incluídos seus subsolo e espaço aéreo, priorizando as vias de maior concentração de redes de infraestrutura;

IV – racionalização da ocupação e da utilização da infraestrutura instalada e por instalar, garantindo o compartilhamento e evitando a duplicação de equipamentos;

V – instalação e manutenção dos equipamentos de infraestrutura e dos serviços de utilidade pública, garantindo o menor incômodo possível aos moradores e usuários do local, bem como exigindo a reparação das vias, calçadas

e logradouros públicos;

VI – o estabelecimento e a obediência às normas de saúde pública e ambiental, com base no princípio da precaução, exigindo laudos técnicos, quanto aos seus efeitos na saúde humana e no meio ambiente, para a implantação e manutenção da infraestrutura dos serviços de telecomunicações emissores de radiação eletromagnética;

VII – a proibição da deposição de material radioativo no subsolo e a promoção de ações que visem preservar e descontaminar o subsolo.

## **CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA E DO SISTEMA DE SANEAMENTO AMBIENTAL**

**Art. 199.** O sistema de saneamento ambiental é integrado pelos sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem e de gestão integrada de resíduos sólidos e composto pelos serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais e processos necessários para viabilizar:

I – o abastecimento público de água potável, desde a captação até as ligações prediais, com seus respectivos instrumentos de medição, incluindo os sistemas isolados;

II – a coleta, afastamento, tratamento e disposição final adequados dos esgotos sanitários, desde as ligações prediais até o lançamento do efluente final no meio ambiente;

III – o manejo das águas pluviais, compreendendo desde o transporte, detenção, retenção, absorção e o escoamento ao planejamento integrado da ocupação dos fundos de vale;

IV – a coleta, inclusive a coleta seletiva, o transporte, o transbordo, o tratamento e a destinação final dos resíduos domiciliares, da varrição e limpeza de logradouros e vias públicas, dos estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, dos processos e instalações industriais, dos serviços públicos de saneamento básico, serviços de saúde e construção civil;

V – a hierarquia de não geração, redução, reutilização, reciclagem, o tratamento dos resíduos sólidos e a disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos por meio do manejo diferenciado, da recuperação dos resíduos reutilizáveis e recicláveis e da disposição final dos rejeitos originários dos domicílios e da varrição e limpeza de logradouros e vias públicas.

**Parágrafo único.** Nas Macroáreas de Preservação de Ecossistemas Naturais e na de Contenção Urbana e Uso Sustentável, o saneamento deve obedecer aos critérios da infraestrutura rural definidos pelo órgão federal competente e atender à legislação referente às unidades de conservação, em especial seus planos de manejo.

### **Seção I – Dos objetivos e diretrizes do Sistema de Saneamento Ambiental**

**Art. 200.** São objetivos do Sistema de Saneamento Ambiental:

I – acesso universal ao saneamento básico;

II – conservação dos recursos ambientais;

III – recuperação ambiental de cursos d'água e fundos de vale;

IV – não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos.

**Art. 201.** São diretrizes do Sistema de Saneamento Ambiental:

I – integrar as políticas, programas, projetos e ações governamentais relacionadas com o saneamento, saúde, recursos hídricos, biodiversidade, desenvolvimento urbano e rural, habitação, uso e ocupação do solo;

II – integrar os sistemas, inclusive os componentes de responsabilidade privada;

III – estabelecer ações preventivas para a gestão dos recursos hídricos, realização da drenagem urbana, gestão integrada dos resíduos sólidos e líquidos e conservação das áreas de proteção e recuperação de mananciais e das unidades de conservação;

IV – melhorar a gestão e reduzir as perdas dos sistemas existentes;

V – definir parâmetros de qualidade de vida da população a partir de indicadores sanitários, epidemiológicos e ambientais que deverão nortear as ações relativas ao saneamento;

VI – promover atividades de educação ambiental e comunicação social, com ênfase em saneamento;

VII – realizar processos participativos efetivos que envolvam representantes dos diversos setores da sociedade civil para apoiar, aprimorar e monitorar o Sistema de Saneamento Ambiental;

VIII – articular o plano municipal de saneamento ambiental integrado ao plano municipal de habitação e ao plano municipal de desenvolvimento rural sustentável;

IX – articular as diferentes ações de âmbito metropolitano relacionadas com o saneamento;

X – obedecer à legislação estadual sobre as áreas de proteção e recuperação aos mananciais e à legislação referente às unidades de conservação, inclusive zona de amortecimento;

XI – aderir à política nacional de saneamento.

## **Seção II – Do Plano Municipal de Saneamento Ambiental Integrado**

**Art. 202.** O Plano Municipal de Saneamento Ambiental integrado deverá ser revisado pela Prefeitura com base na legislação federal, estadual e municipal vigente.

**Parágrafo único.** O Plano Municipal de Saneamento Ambiental integrado, que se aplica à totalidade do território do município, deverá atender aos objetivos e diretrizes dos artigos 200 e 201, e conter, no mínimo:

I – análises sobre a situação atual de todos os componentes do sistema de saneamento ambiental avaliando seus impactos nas condições de vida da população e dimensionando as demandas sociais a partir de indicadores sanitários, epidemiológicos, ambientais e socioeconômicos;

II – metas de curto, médio e longo prazo para a universalização do acesso aos serviços de saneamento, para a suficiência dos sistemas de abastecimento de água e de tratamento dos efluentes de esgotos coletados, para o manejo de águas pluviais e resíduos sólidos, admitidas soluções graduais e progressivas, observando a compatibilidade com os demais planos setoriais;

III – programas, projetos, ações e investimentos necessários para atingir as metas mencionadas no inciso anterior de modo compatível com os respectivos planos plurianuais e com planos setoriais correlatos, identificando possíveis fontes de financiamento;

IV – ações para emergências e contingências relativas a ocorrências que envolvem os sistemas de saneamento;

V – mecanismos e procedimentos para o monitoramento e avaliação dos resultados alcançados com a implementação dos projetos, ações e investimentos programados;

VI – propostas para garantir a sustentabilidade, eficiência e boa qualidade urbana e ambiental:

a) no abastecimento de água;

b) no esgotamento sanitário;

c) na limpeza urbana;

d) no manejo de resíduos sólidos;

e) no manejo de águas pluviais;

f) na drenagem urbana;

g) no controle de vetores.

## **Seção III – Do Sistema de Abastecimento de Água**

**Art. 203.** O Sistema de Abastecimento de Água é composto pelas estruturas, equipamentos, serviços e processos necessários ao abastecimento de água potável.

**Art. 204.** São componentes do Sistema de Abastecimento de Água:

I – a infraestrutura de captação, tratamento, adução, armazenamento e distribuição de água potável;

II – os mananciais hídricos.

**Art. 205.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Abastecimento de Água devem ter como objetivo a universalização e segurança no acesso à água potável, em qualidade e quantidade.

**Art. 206.** São diretrizes do Sistema de Abastecimento de Água:

I – articular a expansão das redes de abastecimento com as ações de urbanização e regularização fundiária nos assentamentos precários;

II – definir e implantar estratégias para o abastecimento de água potável nos assentamentos urbanos isolados, em especial na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental;

III – implantar medidas voltadas à redução de perdas e desperdícios de água potável;

IV – implantar medidas voltadas à manutenção e recuperação das águas utilizadas para abastecimento humano e atividade agrícola na Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável, em conformidade com o Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável;

V – expandir as redes de abastecimento de água;

VI – manter e cadastrar as redes existentes.

**Art. 207.** As ações prioritárias para a complementação e melhoria do Sistema de Abastecimento de Água são:

I – expandir as redes e sistema isolados de abastecimento de água potável, conforme Mapa 6 anexo;

II – ampliar a disponibilidade hídrica por meio do incentivo ao consumo racional da água, da conservação da capacidade de produção de água das bacias hidrográficas Guarapiranga, Billings e Capivari-Monos, e da implantação de novas adutoras;

III – implantar, em articulação com outras prefeituras e órgãos públicos, caso necessário, módulos de tratamento

avançado de água nas Estações de Tratamento de Água – ETAS Taiaçupeba (Sistema Alto Tietê), Rio Grande (Sistema Rio Grande) e ABV (Sistema Guarapiranga);

IV – implantar, em articulação com os órgãos competentes, medidas para controle e monitoramento das águas subterrâneas;

V – complementar, ajustar e aperfeiçoar o sistema de abastecimento público de água potável;

VI – desenvolver programas educativos e de capacitação para o manejo das águas destinadas ao abastecimento humano e à agricultura na zona rural.

**Art. 208.** O Executivo regulamentará, por Decreto, os procedimentos, valoração e metodologia de cálculo e formas de aplicação dos recursos relativos à obrigação do órgão ou empresa, público ou privado, responsável pelo abastecimento de água ou que faça uso de recursos hídricos, quando beneficiário da proteção proporcionada por unidade de conservação municipal, em contribuir financeiramente para sua proteção ou implementação.

#### **Seção IV – Do Sistema de Esgotamento Sanitário**

**Art. 209.** O Sistema de Esgotamento Sanitário é composto pelos sistemas necessários ao afastamento e tratamento dos efluentes sanitários, incluindo as infraestruturas e instalações de coleta, desde as ligações prediais, afastamento, tratamento e disposição final de esgotos.

**Art. 210.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Esgotamento Sanitário devem ter como objetivo a universalização do atendimento de esgotamento sanitário.

**Art. 211.** São diretrizes do Sistema de Esgotamento Sanitário:

I – articular a expansão das redes de esgotamento sanitário às ações de urbanização e regularização fundiária nos assentamentos precários;

II – eliminar os lançamentos de esgotos nos cursos d’água e no sistema de drenagem e de coleta de águas pluviais contribuindo para a recuperação de rios, córregos e represas;

III – complementar os sistemas existentes, inclusive com a implantação de sistema isolados;

IV – manter e cadastrar as redes existentes.

**Art. 212.** São ações prioritárias para a complementação e melhoria do Sistema de Esgotamento Sanitário:

I – expandir as redes de esgotamento sanitário;

II – implantar, em articulação com outras prefeituras e órgãos públicos caso necessário, novos interceptores e coletores troncos para a ampliação do sistema de afastamento, conforme Mapa 7 anexo;

III – implantar novos módulos de tratamento nas Estações de Tratamento de Esgotos – ETES;

IV – implantar, em articulação com os órgãos competentes, sistemas isolados de esgotamento sanitário na Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável e nos assentamentos isolados na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental, com tecnologias adequadas a cada situação, inclusive tratamento biológico, em conformidade com a legislação estadual de proteção e recuperação de mananciais, com o Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável e com os Planos de Manejo das Unidades de Conservação;

V – iniciar, em articulação com outras prefeituras e órgãos públicos, caso necessário, a implantação de módulos de tratamento terciário nas ETES Barueri, ABC, Parque Novo Mundo, São Miguel e Suzano.

#### **Seção V – Do Sistema de Drenagem**

**Art. 213.** O Sistema de Drenagem é definido como o conjunto formado pelas características geológicas-geotécnicas e do relevo e pela infraestrutura de macro e microdrenagem instaladas.

**Art. 214.** São componentes do Sistema de Drenagem:

I – fundos de vale, linhas e canais de drenagem, planícies aluviais e talwegues;

II – os elementos de microdrenagem, como vias, sarjetas, meio fio, bocas de lobo, galerias de água pluvial, entre outros;

III – os elementos de macrodrenagem, como canais naturais e artificiais, galerias e reservatórios de retenção ou contenção;

IV – o sistema de áreas protegidas, áreas verdes e espaços livres, em especial os parques lineares.

**Art. 215.** São objetivos do sistema de drenagem:

I – redução dos riscos de inundação, alagamento e de suas consequências sociais;

- II – redução da poluição hídrica e do assoreamento;
- III – recuperação ambiental de cursos d'água e dos fundos de vale.

**Art. 216.** São diretrizes do Sistema de Drenagem:

- I – adequar as regras de uso e ocupação do solo ao regime fluvial nas várzeas;
- II – preservar e recuperar as áreas com interesse para drenagem, principalmente várzeas, faixas sanitárias, fundos de vale e cabeceiras de drenagem;
- III – respeitar as capacidades hidráulicas dos corpos d'água, impedindo vazões excessivas;
- IV – recuperar espaços para o controle do escoamento de águas pluviais;
- V – adotar as bacias hidrográficas como unidades territoriais de análise para diagnóstico, planejamento, monitoramento e elaboração de projetos;
- VI – adotar critérios urbanísticos e paisagísticos que possibilitem a integração harmônica das infraestruturas com o meio ambiente urbano;
- VII – adotar tecnologias avançadas de modelagem hidrológica e hidráulica que permitam mapeamento das áreas de risco de inundação considerando diferentes alternativas de intervenções;
- VIII – promover a participação social da população no planejamento, implantação e operação das ações de drenagem e de manejo das águas pluviais, em especial na minoração das inundações e alagamentos;
- IX – promover junto aos Municípios, aos Consórcios intermunicipais e ao Estado o planejamento e as ações conjuntas necessárias para o cumprimento dos objetivos definidos para este sistema;
- X – promover a participação da iniciativa privada na implementação das ações propostas, desde que compatível com o interesse público;
- XI – promover a articulação com instrumentos de planejamento e gestão urbana e projetos relacionados aos demais serviços de saneamento.

**Art. 217.** As ações prioritárias no Sistema de Drenagem são:

- I – elaborar o Plano Diretor de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais, consideradas as ações de limpeza urbana previstas no Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;
- II – criar um órgão municipal de planejamento e gestão de drenagem e dos recursos hídricos;
- III – elaborar mapeamento e cartografia georeferenciada das áreas de risco de inundações e aprimorar os sistemas de alerta e de emergência;
- IV – elaborar mapeamento e cartografia georeferenciados elementos de macrodrenagem, incluindo canais naturais e artificiais, galerias e reservatórios de retenção ou contenção;
- V – implantar sistemas de detenção ou retenção temporária das águas pluviais que contribuam para melhoria do espaço urbano, da paisagem e do meio ambiente;
- VI – Implantar o Programa de Recuperação Ambiental de Fundos de Vale;
- VII – desassorear os cursos d'água, canais, galerias, reservatórios e demais elementos do sistema de drenagem;
- VIII – revisar a legislação referente aos sistemas de retenção de águas pluviais;
- IX – implementar medidas de controle dos lançamentos na fonte em áreas privadas e públicas;
- X – adotar medidas que minimizem a poluição difusa carreada para os corpos hídricos;
- XI – adotar pisos drenantes nas pavimentações de vias locais e passeios de pedestres.

§ 1º O Plano Diretor de Drenagem é o instrumento para a gestão sustentável da drenagem, atendendo aos objetivos e diretrizes dos artigos 215 e 216 desta lei.

§ 2º O Plano Diretor de Drenagem deverá conter, no mínimo:

- I – plano de gestão com ações de desenvolvimento institucional, com estruturação de entidade específica para planejamento e gestão do sistema de drenagem, fortalecimento da relação entre o município e os órgãos e entidades dos demais entes federativos, identificação de fontes de financiamento, proposição de estratégias para o desenvolvimento tecnológico e para a formação e a capacitação dos quadros técnicos;
- II – programa de bacias com propostas de ações estruturais e não estruturais planejadas com base em estudos multidisciplinares, cadastros, cartografias, modelagens matemáticas e monitoramento hidráulico e hidrológico de cada bacia;
- III – caracterização e diagnóstico dos sistemas de drenagem, avaliando seus impactos nas condições de vida da população, a partir de indicadores sanitários, epidemiológicos, ambientais e socioeconômicos;
- IV – metas de curto, médio e longo prazo para melhorar o sistema de drenagem do Município, observando a compatibilidade com os demais planos setoriais e identificando possíveis fontes de financiamento.

**Art. 218.** As intervenções de macrodrenagem, tais como sistemas de detenção ou retenção temporária das águas pluviais, deverão considerar previamente a adoção de medidas não estruturais na mesma sub-bacia, como a implantação de parques lineares.

## Seção VI – Da Gestão Integrada de Resíduos Sólidos

**Art. 219.** O Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos é definido como o conjunto de serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais públicas voltadas ao manejo diferenciado, recuperação dos resíduos sólidos reutilizáveis e recicláveis e disposição final dos rejeitos originários dos domicílios e da varrição e limpeza de logradouros e vias públicas, estabelecidos pelo Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, além das normativas municipais pertinentes.

**Parágrafo único.** Compõem também o Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos os serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais privadas destinadas ao manejo de resíduos.

**Art. 220.** São objetivos do Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos:

- I – não geração, redução, reutilização, reciclagem e tratamentos dos resíduos sólidos bem como a disposição final adequada dos rejeitos;
- II – estímulo à adoção de padrões sustentáveis de produção e consumo de bens e serviços;
- III – articulação entre as diferentes instituições públicas e destas com o setor empresarial, visando à cooperação técnica e financeira para a gestão integrada de resíduos sólidos;
- IV – universalização da coleta de resíduos sólidos;
- V – redução do volume de resíduos sólidos destinados à disposição final, principalmente nos aterros.

**Art. 221.** São diretrizes do Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos:

- I – seguir as diretrizes e determinações da Política Nacional de Resíduos Sólidos, instituída pela legislação federal;
- II – promover ações que visem minorar a geração de resíduos;
- III – promover a máxima segregação dos resíduos nas fontes geradoras;
- IV – incentivar a retenção dos resíduos na fonte;
- V – organizar as múltiplas coletas seletivas para os diversos resíduos;
- VI – assegurar a destinação adequada dos resíduos sólidos;
- VII – promover a inclusão socioeconômica dos catadores de material reciclável;
- VIII – buscar a sustentabilidade econômica das ações de gestão dos resíduos no ambiente urbano;
- IX – incentivar as atividades de educação ambiental, com ênfase em manejo de resíduos sólidos;
- X – realizar processos participativos efetivos que envolvam representantes dos diversos setores da sociedade civil para apoiar, aprimorar e monitorar o Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;
- XI – articular as diferentes ações de âmbito metropolitano relacionadas com a gestão de resíduos sólidos.

**Art. 222.** São componentes do Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos os seguintes serviços, equipamentos, infraestruturas, instalações e processos pertencentes à rede de infraestrutura urbana:

- I – coletas seletivas de resíduos sólidos;
- II – processamento local de resíduos orgânicos;
- III – centrais de processamento da coleta seletiva de resíduos secos e orgânicos;
- IV – estabelecimentos comerciais e industriais de processamento de resíduos secos e orgânicos;
- V – áreas de triagem, transbordo e reciclagem de resíduos da construção civil e resíduos volumosos;
- VI – unidades de compostagem e biodigestão anaeróbia in situ;
- VII – estações de transbordo para resíduos domiciliares e da limpeza urbana;
- VIII – postos de entrega de resíduos obrigados à logística reversa;
- IX – centrais de tratamento de resíduos de serviços da saúde;
- X – centrais de manejo de resíduos industriais;
- XI – aterros de resíduos da construção civil e sanitários;
- XII – ilhas de contêineres;
- XIII – ecoparques para tratamento mecânico e biológico de resíduos indiferenciados;
- XIV – ecopontos para recebimento de resíduos diversos.

**Parágrafo único.** Caberá à Autoridade Municipal de Limpeza Urbana – AMLURB, em conformidade com suas atribuições, estabelecer por meio de resoluções as condições de operação e a definição dos limites de porte dos componentes do sistema de áreas para a gestão integrada de resíduos sólidos descritos neste artigo.

**Art. 223.** São ações prioritárias do sistema de gestão integrada de resíduos sólidos:

- I – implementar o plano de gestão integrada de resíduos sólidos;
- II – orientar os Planos de Gerenciamento de Resíduos Sólidos e monitorar a sua implementação;
- III – universalizar a coleta seletiva de resíduos secos e orgânicos com atendimento de todo o território de cada distrito da cidade, precedido de campanhas;

- IV – implantar os ecoparques, centrais de processamento da coleta seletiva de secos, centrais de processamento da coleta seletiva de orgânicos, estações de transbordo e ecopontos, conforme Quadro 8 anexo;
- V - implantar ou requalificar as centrais de processamento da coleta seletiva de secos, as centrais de processamento da coleta seletiva de orgânicos e os ecoparques para tratamento dos remanescentes da coleta seletiva, conforme Quadro 8 anexo;
- VI – integrar a gestão de resíduos sólidos, inclusive os componentes de responsabilidade privada;
- VII – introduzir o manejo diferenciado dos resíduos orgânicos, componente principal dos resíduos urbanos, possibilitando sua retenção na fonte e alternativas de destinação que permitam sua valorização como composto orgânico e como fonte de biogás e energia;
- VIII – estabelecer novas instalações públicas para a destinação final de resíduos sólidos segundo determinações da Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- IX – expandir as ações de inclusão social, gerar oportunidades de trabalho e obtenção de rendas, incentivar as cooperativas no campo da economia solidária e apoiar os catadores isolados de materiais reaproveitáveis e recicláveis;
- X – definir estratégia para formalização contratual do trabalho das cooperativas e associações de catadores, para sustentação econômica do seu processo de inclusão social e dos custos da logística reversa de embalagens;
- XI – fomentar a implantação de unidades, públicas e privadas, voltadas à valorização de resíduos secos e orgânicos, resíduos da construção civil, e outros, conforme a ordem de prioridades definida na Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- XII – apoiar a formalização de empreendimentos já estabelecidos, voltados ao manejo de resíduos sólidos;
- XIII – estabelecer procedimentos de compra pública sustentável para agregados reciclados e composto orgânico;
- XIV – estabelecer parcerias com instituições locais para o desenvolvimento de ações de educação ambiental e comunicação social voltadas à implementação do plano de gestão integrada de resíduos sólidos;
- XV – assinar termo de compromisso para logística reversa junto aos fabricantes, importadores, comerciantes e distribuidores dos materiais previstos na Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- XVI – incentivar e acompanhar a implementação das ações para o manejo diferenciado dos resíduos sólidos nas Unidades Educacionais da Rede Municipal de Ensino de São Paulo, em conformidade com o Plano de Gestão Integrado de Resíduos Sólidos;
- XVII – implementar programa que vise a sustentabilidade ambiental das Feiras Livres, em conformidade com o Plano de Gestão Integrado de Resíduos Sólidos.

§ 1º A administração municipal estabelecerá mecanismos para incentivar política de compras públicas sustentáveis que vise a aquisição pública de produtos e suas embalagens fabricados com materiais que propiciem a reutilização ou a reciclagem e estabelecerá a negociação pelo reconhecimento das responsabilidades pelos custos de coleta, transporte, processamento e disposição final de rejeitos em aterros sanitários.

§ 2º A administração municipal estabelecerá mecanismos para diferenciação do tratamento tributário referente às atividades voltadas à valorização de resíduos resultantes das coletas seletivas.

**Art. 224.** O plano de gestão integrada de resíduos sólidos, elaborado com base na legislação federal, municipal e estadual vigente, deverá contemplar ações de responsabilidade pública, privada e compartilhada relativas aos resíduos gerados no território do Município.

§ 1º O plano de gestão integrada de resíduos sólidos deverá atender aos objetivos e diretrizes dos artigos 220 e 221 desta lei, e conter, no mínimo:

- I – análises sobre a situação atual da gestão de resíduos sólidos no Município, avaliando seus impactos nas condições de vida da população e dimensionando as demandas sociais a partir de indicadores sanitários, epidemiológicos, ambientais e socioeconômicos;
- II – metas de curto, médio e longo prazo, para garantir maior sustentabilidade na gestão de resíduos sólidos, admitidas soluções graduais e progressivas, observando a compatibilidade com os demais planos setoriais e as referências apresentadas no Quadro 8 anexo;
- III – programas, projetos, ações e investimentos necessários para atingir as metas mencionadas no inciso anterior de modo compatível com os respectivos planos plurianuais e com planos setoriais correlatos, identificando possíveis fontes de financiamento;
- IV – ações emergenciais e de contingências relativas às ocorrências que envolvem os sistemas de gestão integrada de resíduos sólidos;
- V – ações para implantação de uma rede de equipamentos para recebimento de resíduos sólidos;
- VI – mecanismos e procedimentos para o monitoramento e avaliação dos resultados alcançados com a implementação dos projetos, ações e investimentos programados;
- VII – ações que compatibilizem com as políticas relativas aos sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário e de drenagem.

§ 2º O plano de gestão integrada de resíduos sólidos deverá ser revisto a cada 4 (quatro) anos.

## CAPÍTULO V – DA POLÍTICA E DO SISTEMA DE MOBILIDADE

### Seção I – Dos objetivos e diretrizes do Sistema de Mobilidade

**Art. 225.** O Sistema de Mobilidade é definido como o conjunto organizado e coordenado dos modos de transporte, serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais necessários à ampla mobilidade de pessoas e deslocamento de cargas pelo território municipal visando garantir a qualidade dos serviços, a segurança e a proteção à saúde de todos os usuários, principalmente aqueles em condição de vulnerabilidade social, além de contribuir para a mitigação das mudanças climáticas.

**Art. 226.** São componentes do Sistema de Mobilidade:

- I – sistema viário;
- II – sistema de circulação de pedestres;
- III – sistema de transporte coletivo público;
- IV – sistema de transporte coletivo privado;
- V – sistema ciclovitário;
- VI – sistema hidroviário;
- VII – sistema de logística e transporte de carga;
- VIII – sistema aeroviário.

**Art. 227.** Os objetivos do Sistema de Mobilidade são:

- I – melhoria das condições de mobilidade da população, com conforto, segurança e modicidade, incluindo os grupos de mobilidade reduzida;
- II – homogeneização das condições de macro acessibilidade entre diferentes regiões do município;
- III – aumento da participação do transporte público coletivo e não-motorizado na divisão modal;
- IV – redução do tempo de viagem dos munícipes;
- V – melhoria das condições de integração entre os diferentes modais de transporte;
- VI – promoção do desenvolvimento sustentável com a mitigação dos custos ambientais e socioeconômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas na cidade, incluindo a redução dos acidentes de trânsito, emissões de poluentes, poluição sonora e deterioração do patrimônio edificado;
- VII – promover o compartilhamento de automóveis;
- VIII – melhoria das condições de circulação das cargas no município com definição de horários e caracterização de veículos e tipos de carga.

**Art. 228.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Mobilidade devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

- I – priorizar o transporte público coletivo, os modos não motorizados e os modos compartilhados, em relação aos meios individuais motorizados;
- II – diminuir o desequilíbrio existente na apropriação do espaço utilizado para a mobilidade urbana, favorecendo os modos coletivos que atendam a maioria da população, sobretudo os extratos populacionais mais vulneráveis;
- III – promover integração física, operacional e tarifária dos diferentes modos de transporte que operam no Município, reforçando o caráter de rede única com alcance metropolitano e macrometropolitano;
- IV – promover os modos não motorizados como meio de transporte urbano, em especial o uso de bicicletas, por meio da criação de uma rede estrutural ciclovitária;
- V – promover a integração entre os sistemas de transporte público coletivo e os não motorizados e entre estes e o transporte coletivo privado rotineiro de passageiros;
- VI – promover o compartilhamento de automóveis, inclusive por meio da previsão de vagas viabilização desse modal;
- VII – complementar, ajustar e melhorar o sistema viário em especial nas áreas de urbanização incompleta, visando sua estruturação e ligação interbairros;
- VIII – complementar, ajustar e melhorar o sistema de transporte público coletivo, aprimorando as condições de circulação dos veículos;
- IX – complementar, ajustar e melhorar o sistema ciclovitário;
- X – aumentar a confiabilidade, conforto, segurança e qualidade dos veículos empregados no sistema de transporte coletivo;
- XI – promover o uso mais eficiente dos meios de transporte com o incentivo das tecnologias de menor impacto ambiental;
- XII – elevar o patamar tecnológico e melhorar os desempenhos técnicos e operacionais do sistema de transporte

público coletivo;

XIII – incentivar a renovação ou adaptação da frota do transporte público e privado urbano, visando reduzir as emissões de gases de efeito estufa e da poluição sonora, e a redução de gastos com combustíveis com a utilização de veículos movidos com fontes de energias renováveis ou combustíveis menos poluentes, tais como gás natural veicular, híbridos ou energia elétrica;

XIV – promover o maior aproveitamento em áreas com boa oferta de transporte público coletivo por meio da sua articulação com a regulação do uso e ocupação do solo;

XV – estabelecer instrumentos de controle da oferta de vagas de estacionamento em áreas públicas e privadas, inclusive para operação da atividade de compartilhamento de vagas;

XVI – articular e adequar o mobiliário urbano novo e existente à rede de transporte público coletivo;

XVII – aprimorar o sistema de logística e cargas, de modo a aumentar a sua eficiência, reduzindo custos e tempos de deslocamento;

XVIII – articular as diferentes políticas e ações de mobilidade urbana, abrangendo os três níveis da federação e seus respectivos órgãos técnicos;

XIX – promover ampla participação de setores da sociedade civil em todas as fases do planejamento e gestão da mobilidade urbana;

XX – incentivar a utilização de veículos automotores movidos à base de energia elétrica ou a hidrogênio, visando reduzir as emissões de gases de efeito estufa e a poluição sonora, e a redução de gastos com combustíveis com a utilização de veículos movidos com fontes de energias renováveis ou combustíveis menos poluentes;

XXI – promover o transporte de passageiros e cargas por meio do sistema hidroviário;

XXII – criar estacionamentos públicos ou privados nas extremidades dos eixos de mobilidade urbana, em especial junto às estações de metrô, monotrilho e terminais de integração e de transferência entre modais;

XXIII – evitar o tráfego de passagem nas vias locais em zonas exclusivamente residenciais.

## **Seção II – Do Plano Municipal de Mobilidade Urbana**

**Art. 229.** A Prefeitura elaborará o Plano Municipal de Mobilidade Urbana, de acordo com os prazos e determinações estabelecidas pela legislação federal que institui a Política Nacional de Mobilidade Urbana, bem como dos objetivos e diretrizes dos artigos 227 e 228 desta lei.

§ 1º O Plano Municipal de Mobilidade Urbana, cuja elaboração é uma ação prioritária do Sistema de Mobilidade, deverá ser elaborado de forma participativa e conter, no mínimo:

I – análise sobre as condições de acessibilidade e mobilidade existentes no Município e suas conexões entre bairros e com os municípios da região metropolitana a fim de identificar os diferentes tipos de demandas urbanas, sociais, demográficas, econômicas e ambientais que deverão nortear a formulação das propostas;

II – ações para a ampliação e aprimoramento do sistema de transporte público coletivo no Município, considerando todos os seus componentes, como infraestrutura viária, terminais e estações, sistemas de monitoramento remoto, material rodante, entre outros;

III – modelo institucional para o planejamento da mobilidade, promovendo maior integração entre as esferas municipal e estadual, tanto no âmbito da formulação de políticas setoriais, como na esfera do desenvolvimento técnico dos trabalhos, buscando uma maior integração metropolitana;

IV – programa para o gerenciamento dos estacionamentos no Município com controle de estacionamento nas vias públicas, limitação de estacionamentos nas áreas centrais, e implantação de estacionamentos públicos associados com o sistema de transporte público coletivo, o compartilhamento de automóveis, as centralidades urbanas e as rodovias;

V – estratégias tarifárias para melhorar as condições de mobilidade da população, em especial de baixa renda;

VI – ações para garantir a acessibilidade universal aos serviços, equipamentos e infraestruturas de transporte público coletivo, com adequações das calçadas, travessias e acessos às edificações;

VII – promoção da ligação de regiões da cidade por meio da ampliação de pontes sobre os rios Tietê e Pinheiros;

VIII - intervenções para complementação, adequação e melhoria do sistema viário estrutural necessárias para favorecer a circulação de transportes coletivos e não motorizados e promover ligações mais eficientes entre os bairros e as centralidades;

IX – sistema de monitoramento integrado e remoto dos componentes do Sistema de Mobilidade;

X – estratégias para a configuração do sistema de circulação de carga no Município, abrangendo as esferas de gestão, regulamentação e infraestrutura e definição do sistema viário de interesse do transporte de carga;

XI – estratégias para a configuração do sistema de circulação de transporte coletivo privado rotineiro e não rotineiro de passageiros no Município, abrangendo as esferas de gestão, regulamentação e infraestrutura e definição do sistema viário de interesse do transporte coletivo privado de passageiros;

XII – intervenções para a implantação do sistema cicloviário integrado ao sistema de transporte público coletivo

de alta e média capacidade;

XIII – ações para implantação de políticas de controle de modos poluentes e menos eficientes de transporte.

§ 2º Para garantir os recursos necessários para investir na implantação da rede estrutural de transporte coletivo, prevista neste Plano Diretor, o Executivo deve realizar estudos visando obter fonte alternativa de receita.

### **Seção III – Do sistema de circulação de pedestres**

**Art. 230.** O sistema de circulação de pedestres é definido como o conjunto de vias e estruturas físicas destinadas à circulação de pedestres.

**Art. 231.** São componentes do Sistema de Circulação de Pedestres:

I – calçadas;

II – vias de pedestres (calçadões);

III – faixas de pedestres e lombofaixas;

IV – transposições e passarelas;

V – sinalização específica.

**Art. 232.** As ações estratégicas do Sistema de Circulação de Pedestres são:

I – melhoria do acesso e do deslocamento de qualquer pessoa com autonomia e segurança pelos componentes do sistema de circulação de pedestres;

II – integração do sistema de transporte público coletivo com as calçadas, faixas de pedestre, transposições e passarelas, visando o pleno acesso do pedestre ao transporte público coletivo e aos equipamentos urbanos e sociais;

III – ampliação das calçadas, passeios e espaços de convivência;

IV – redução de quedas e acidentes relacionados à circulação de pedestres junto aos componentes do sistema;

V – padronização e readequação dos passeios públicos em rotas com maior trânsito de pedestres;

VI – integração entre o sistema de estacionamento de bicicletas (paraciclos e bicicletários) e as calçadas, visando ao pleno acesso de ciclistas aos estabelecimentos.

**Art. 233.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Circulação de Pedestres devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

I – priorizar as intervenções de mobilidade inclusiva na melhoria de calçadas e calçadões existentes, em especial os situados nas rotas estratégicas, definidas na Lei 14.675, de 2008, adequando-os para o atendimento da legislação existente;

II – implantar travessias em nível em vias que não permitem interrupção de tráfego de veículos motorizados, garantindo a segurança e o conforto do pedestre;

III – integrar sistema de transporte público coletivo com o sistema de circulação de pedestres, por meio de conexões entre modais de transporte, calçadas, faixas de pedestre, transposições, passarelas e sinalização específica, visando a plena acessibilidade do pedestre ao espaço urbano construído;

IV – adaptar as calçadas e os outros componentes do sistema às necessidades das pessoas com deficiência visual e mobilidade reduzida;

V – instituir órgão responsável pela formulação e implementação de programas e ações para o sistema de circulação de pedestres;

VI – utilizar o modelo de desenho universal para a execução das políticas de transporte não-motorizado;

VII – eliminar barreiras físicas que possam representar riscos à circulação do usuário, sobretudo de crianças e pessoas com mobilidade reduzida e portadoras de necessidades especiais;

VIII – aumentar o tempo semafórico nas travessias em locais de grande fluxo de pedestres;

IX – priorizar a circulação de pedestres sobre os demais modais de transportes, especialmente em vias não estruturais;

X – garantir a implantação de estruturas de acalmamento de tráfego e redução de velocidade, especialmente em vias não estruturais.

### **Seção IV – Da acessibilidade universal**

**Art. 234.** A acessibilidade universal é diretriz básica para todas as intervenções relacionadas ao Sistema de Mobilidade.

**Parágrafo único.** Por acessibilidade universal ao sistema de mobilidade entende-se a condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos sistemas que compõem o sistema de mobilidade por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

**Art. 235.** A rede semaforica destinada à travessia de pedestres deve incorporar gradualmente dispositivos para que a pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida possa atravessar pela faixa de pedestres, com autonomia e segurança, de acordo com a legislação aplicável.

**Art. 236.** Calçadas, faixas de pedestres, transposições e passarelas deverão ser gradualmente adequadas para atender a mobilidade inclusiva, visando sua autonomia, conforme normas técnicas regulamentares pertinentes.

**Parágrafo único.** O Executivo deverá elaborar plano de adequação, recuperação e manutenção de passeios públicos.

## **Seção V – Do Sistema Viário**

**Art. 237.** O sistema viário é definido como o conjunto de infraestruturas necessárias para a circulação de pessoas e cargas.

**Art. 238.** São componentes do Sistema Viário:

§ 1º As vias estruturais, classificadas em 3 (três) níveis, conforme Quadro 9 anexo:

I – as vias de nível 1 (N1) são aquelas utilizadas como ligação entre o Município de São Paulo, os demais municípios do Estado de São Paulo e demais estados da Federação;

II – as vias de nível 2 (N2) são aquelas não incluídas no nível anterior utilizadas como ligação entre os municípios da Região Metropolitana de São Paulo e com as vias de nível 1;

III – as vias de nível 3 (N3) são aquelas não incluídas nos níveis anteriores utilizadas como ligação entre distritos, bairros e centralidades do Município de São Paulo.

§ 2º As vias não estruturais, classificadas como:

I – coletoras, com função de ligação entre as vias locais e as vias estruturais;

II – locais, com função predominante de proporcionar o acesso aos imóveis lindeiros, não classificadas como coletoras ou estruturais;

III – ciclovias;

IV – de circulação de pedestres.

§ 3º As vias abertas ou que foram objeto de alargamento e/ou melhoramentos pelo Poder Público após a vigência da Lei 13.885, de 2004, poderão ser classificadas pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, após análise e parecer da Companhia de Engenharia de Tráfego – CET.

§ 4º A circulação de ciclistas não deverá sofrer restrição em virtude da classificação do viário.

**Art. 239.** Os proprietários de imóveis localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana poderão propor o alargamento da via, no mínimo ao longo de uma quadra, doando a parcela de seus lotes à municipalidade e arcando com todas as despesas relativas ao alargamento da via.

§ 1º A proposta de alargamento deverá ser analisada e aprovada pelo órgão técnico responsável que estabelecerá os parâmetros, as especificações técnicas para sua execução e autorizará o início das obras.

§ 2º Executada a obra de alargamento e verificada e aceita sua execução pelo órgão responsável, poderão ser feitas as doações das parcelas de cada lote à municipalidade, o que facultará aos proprietários os benefícios similares descritos no caput do artigo 81 desta lei.

**Art. 240.** O Município regulamentará através de instrumentos específicos:

I – a circulação e o estacionamento de veículos privados e de transporte coletivo privado nas vias;

II – o serviço de táxis;

III – os serviços de motofrete e propostas para a circulação segura de motocicletas;

IV – a abertura de rotas de ciclismo, bicicletários e compartilhamento de bicicletas, vagas especiais para compartilhamento de automóveis e similares;

V – as diretrizes e regras para o compartilhamento e estacionamento de bicicletas;

VI – a circulação e a presença de resíduos e cargas perigosas;

VII – a utilização e a manutenção dos passeios públicos e das vias de pedestres;

VIII – a instalação de mobiliário urbano nos passeios públicos e vias de pedestre;

IX – a realização de atividades e a implantação e o funcionamento de estabelecimentos geradores de tráfego, por transporte coletivo ou individual, de pessoas ou de cargas.

§ 1º O estacionamento de veículos e a implantação de pontos de táxi somente serão permitidos nas vias locais, coletoras e nas vias estruturais de Nível 3, desde que:

I – seja respeitada a prioridade para o transporte público coletivo e para a fluidez de tráfego geral registrado no uso das vias coletoras e estruturais de Nível 3;

II – seja garantida a segurança e o acesso das pessoas aos lotes lindeiros.

§ 2º As vias estruturais e não-estruturais receberão adaptações, quando necessário, para atender a circulação de ciclistas por meio da implantação de infraestrutura cicloviária adequada.

**Art. 241.** As ações estratégicas do sistema Viário são:

I – complementar as vias estruturais do Município;

II – implantar ajustes pontuais nas vias estruturais do Município;

III – abrir novas vias no sistema estrutural permitindo a interligação entre bairros e a conexão com rodovias, entre elas, a interligação entre o Bairro de Perus e a Rodovia Bandeirantes;

IV – alargar e melhorar as vias estruturais do Município;

V – modernizar a rede semaforica, priorizando o enterramento das redes aéreas, e aprimorar a sinalização vertical e horizontal em todo o Sistema Viário;

VI – padronizar, readequar e garantir acessibilidade dos passeios públicos em rotas com maior trânsito de pedestres;

VII – adequar pontes, viadutos e passarelas para a travessia segura de pedestres e ciclistas;

VIII – implantar, nas vias de tráfego local, medidas de engenharia de tráfego de forma a disciplinar o uso do espaço entre pedestres, bicicletas e veículos;

IX – adaptar as condições da circulação de transportes motorizados a fim de garantir a segurança e incentivar o uso de modais não motorizados, especialmente nas vias estruturais N3, inclusive com medidas de acalmamento de tráfego e redução da velocidade;

X – redução do espaço de estacionamentos de automóveis para implantação de estrutura cicloviária e ampliação de calçadas.

§ 1º O sistema viário estrutural e não estrutural poderá receber adaptações que promovam o compartilhamento adequado do espaço das vias entre diferentes modos de circulação, motorizados e não motorizados, garantidas as condições de segurança.

§ 2º Nas vias do sistema viário estrutural, existente ou planejado, dotadas de 3 (três) ou mais faixas de rolamento na mesma pista, 1 (uma) faixa deverá ser destinada para a circulação exclusiva de transporte público coletivo.

§ 3º As vias do sistema viário estrutural de interesse do transporte coletivo devem ser condicionadas e ordenadas de forma a priorizar a circulação de transporte público coletivo por meio de reserva de faixas exclusivas no viário.

§ 4º Os melhoramentos viários referentes ao Apoio Norte e ao Apoio Sul à Marginal do Rio Tietê deverão priorizar a instalação de rede de transporte público coletivo de alta ou média capacidade.

§ 5º Não serão permitidas novas ligações do sistema viário do município com o trecho sul e norte do Rodoanel Metropolitano Mário Covas.

**Art. 242.** As ações prioritárias do Sistema Viário estão descritas no Mapa 8 e 9.

#### Seção VI – Do Sistema de Transporte Coletivo Público e Privado

**Art. 243.** O sistema de transporte público coletivo é o conjunto de modais, infraestruturas e equipamentos que realizam o serviço de transporte de passageiros acessível a toda a população, com itinerários e preços fixados pelo poder público.

**Art. 244.** São componentes do Sistema de Transporte Público Coletivo:

I – veículos que realizam o serviço de transporte público coletivo;

II – estações, pontos de parada e terminais de integração e transbordo;

III – vias, segregadas ou não;

IV – pátios de manutenção e estacionamento;

V – instalações e edificações de apoio ao sistema.

**Art. 245.** As ações estratégicas do Sistema de Transporte Público Coletivo são:

I – implantar novos corredores incluindo:

a) viabilização de estrutura viária adequada em eixos de transporte ou em vias que concentrem linhas de ônibus;

b) execução de obras em toda a extensão dos eixos selecionados com vistas à ampliação da capacidade nas intersecções semaforizadas e das vias com faixas segregadas ou exclusivas;

c) elaboração de planos semaforicos e de comunicação com controladores para viabilizar a fluidez no trânsito com priorização para o transporte público coletivo;

d) elaboração de projeto operacional adequando a oferta dos corredores à demanda social e urbana;

II – implantar terminais, estações de transferência e conexões, preferencialmente, nas localizações que:

- a) apresentarem os maiores volumes de transferência entre linhas nos horários de pico;
- b) tiverem cruzamentos significativos entre corredores de ônibus existentes ou a implantar;
- c) forem mais adequadas para a otimização do desempenho operacional do corredor;
- d) viabilização de infraestrutura viária segregada para circulação segura e adequada de ciclistas;
- e) fizerem a conexão do sistema de transporte coletivo hidroviário com o sistema de infraestrutura para a circulação do transporte coletivo do município.

III – requalificar corredores, terminais e estações de transferência de ônibus municipais existentes, incluindo:

- a) ações de restauração, operação e melhoria do desempenho das infraestruturas existentes;
- b) adequação à demanda por meio de incremento na capacidade de transporte;

IV – respeitar critérios de sustentabilidade na construção de novos terminais e estações e requalificação dos existentes, prevendo-se:

- a) instalação de sanitários;
- b) uso racional de água, incluindo captação de água de chuva e reuso da água;
- c) uso racional de energia, incluindo eficiência energética;

V – garantir o transporte público coletivo acessível a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;

VI – aperfeiçoar a bilhetagem eletrônica existente, mantendo-a atualizada em relação às tecnologias disponíveis e implantar o bilhete mensal;

VII – adotar novas formas de operação e estratégias operacionais para o Sistema de Transporte Público Coletivo municipal;

VIII – colaborar com a implantação de novos corredores metropolitanos, conforme o Mapa 10 anexo, além de terminais, estacionamentos e estações de transferência de ônibus municipais e metropolitanos;

IX – colaborar com a implantação de novas linhas e estações do sistema de transporte público coletivo de alta capacidade, conforme Mapa 10 anexo;

X – ampliar a frota de veículos de transporte coletivo utilizando soluções tecnológicas avançadas e tecnologias sustentáveis;

XI - implantar o Sistema de Transporte Coletivo Hidroviário.

§ 1º A construção de estacionamentos públicos e privados deverá ocorrer preferencialmente junto a terminais de integração e estações de transferência.

§ 2º Os terminais poderão prever áreas de expansão de seus usos através do aproveitamento de sua área construtiva adicional com destinação para equipamentos públicos municipais, usos comerciais e de serviços, de acordo com sua localização estratégica e seu coeficiente de aproveitamento não utilizado.

§ 3º Os terminais e estações de transferência de ônibus deverão incluir espaços para serviços públicos e, quando viável, centros comerciais populares.

§ 4º A implantação de novos corredores, terminais e estações de transferência de ônibus, linhas e estações de metrô, trens, monotrilhos e do transporte hidroviário e a modernização dos já existentes, deverão apresentar soluções que compatibilizem a sua inserção ao ambiente urbano, definindo:

I – soluções ambientalmente e tecnologicamente adequadas e gradativas que proporcionem níveis mínimos na emissão de poluentes e geração de ruídos;

II – integração física e operacional com o sistema de transporte público coletivo existente incluindo-se o transporte hidroviário;

III – integração física e operacional com outros modos de transporte, em especial com o sistema cicloviário, por meio de implantação de bicicletários, permissão de embarque de bicicletas em veículos do sistema, priorização de travessias de pedestres, entre outras medidas;

IV – integração com serviços de compartilhamento de automóveis, possibilitando a realização de viagens articuladas com outros modais;

V – posicionamento dos pontos de parada e, quando couber, de estações, terminais, pátios de manutenção e estacionamento e outras instalações de apoio;

VI – melhorias nos passeios e espaços públicos, mobiliário urbano, iluminação pública e paisagem urbana, entre outros elementos;

VII – instalação de sinalizações que forneçam informações essenciais para o deslocamento do passageiro nos terminais, estações de transferência e conexões;

VIII – articulação com ofertas de habitação de interesse social;

IX – melhoria na provisão de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, considerando o gradativo enterramento das redes aéreas;

X – ampliar a frota de veículos de transporte coletivo utilizando soluções tecnológicas avançadas e tecnologias sustentáveis;

XI – requalificação dos espaços eventualmente utilizados como canteiro de obras e áreas de apoio;

XII – requalificação do espaço viário afetado.

**Art. 246.** As ações prioritárias do Sistema de Transporte Público Coletivo estão descritas no Mapa 9 desta lei.

**Art. 247.** O sistema de transporte coletivo privado é composto pelo conjunto de modos e serviços que realizam o serviço rotineiro e não rotineiro de transporte de passageiros de modo não aberto ao público, sem fixação de itinerários e com preços não definidos pelo poder público.

**Parágrafo único.** A utilização de equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais por parte do sistema coletivo privado será regulamentada por ato do Executivo de modo a integrar esse sistema aos modais de transporte público.

### **Seção VII – Do Sistema Ciclovitário**

**Art. 248.** O sistema ciclovitário é caracterizado por um sistema de mobilidade não motorizado e definido como o conjunto de infraestruturas necessárias para a circulação segura dos ciclistas e de ações de incentivo ao uso da bicicleta.

**Art. 249.** São componentes do sistema ciclovitário:

- I – ciclovias;
- II – ciclofaixas;
- III – ciclorrotas;
- IV – bicicletários e demais equipamentos urbanos de suporte;
- V – sinalização ciclovitária;
- VI – sistema de compartilhamento de bicicletas.

**Art. 250.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema Ciclovitário devem ser orientados segundo o objetivo de estruturar uma rede complementar de transporte, integrando os componentes do sistema ciclovitário e os demais meios de transporte.

**Art. 251.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema Ciclovitário devem ser orientados segundo diretriz de implantar as redes ciclovitárias associadas às redes de transporte público coletivo motorizado de alta e média capacidade, e garantir o deslocamento seguro e confortável de ciclistas em todas as vias.

**Art. 252.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema Ciclovitário deverão estar acompanhados de campanhas de conscientização e incentivo do uso de transportes não motorizados.

**Art. 253.** A ação prioritária será implantar a rede ciclovitária integrada com o plano municipal de mobilidade urbana, a partir dos planos regionais das subprefeituras e aos planos de bairro.

### **Seção VIII – Do Compartilhamento de Automóveis**

**Art. 254.** O compartilhamento de automóveis, definido como o serviço de locação de automóveis por curto espaço de tempo, será estimulado como meio de reduzir o número de veículos em circulação.

§ 1º O compartilhamento de automóveis deve incluir:

I - infraestrutura e medidas necessárias para o estacionamento dos automóveis compartilhados:

- a) vagas, exclusivas ou não, em vias ou locais públicos e privados;
- b) instalações de apoio e sinalizações do sistema;

II – ações de incentivo ao compartilhamento de automóveis.

§ 2º Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, para o compartilhamento de automóveis devem ser orientados para a estruturação de uma rede complementar de transporte, associadas às redes de transporte público coletivo de alta e média capacidade e às redes ciclovitárias;

§ 3º VETADO.

### **Seção IX – Do Sistema Hidroviário**

**Art. 255.** O Sistema Hidroviário é o conjunto de componentes necessários para realização do serviço de transporte de cargas e passageiros por vias navegáveis.

**Art. 256.** São componentes do Sistema Hidroviário:

- I – rios e represas;
- II – canais e lagos navegáveis;
- III – barragens móveis e eclusas;
- IV – portos fluviais e lacustres e terminais de integração e transbordo;
- V – orla dos canais;
- VI – embarcações;
- VII – instalações e edificações de apoio ao sistema.

**Parágrafo único.** Por Lei ou por solicitação do proprietário, áreas verdes particulares serão incluídas no Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres:

I – beneficiárias do pagamento por prestação de serviços ambientais, conforme disposto no artigo 150 desta Lei.

**Art. 257.** As ações estratégicas do Sistema Hidroviário são:

- I – adequar interferências existentes nos canais, lagos e represas navegáveis para garantir condições de navegabilidade, bem como garantir que novas obras não provoquem interferências na navegação fluvial;
- II – fomentar a expansão da rede hidroviária, especialmente no setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana, por meio da articulação com os demais modais de transporte;
- III – colaborar com o desenvolvimento e a implementação do transporte de cargas e passageiros;
- IV – implementar o transporte de passageiros, em especial travessias lacustres, integrando-o ao sistema de bilhetagem eletrônica;
- V – desenvolver os projetos das hidrovias de forma integrada à requalificação da orla dos canais, represas e lagos navegáveis, transformando-os em espaços de convivência e embarque de passageiros e/ou portos de carga;
- VI – incorporar o Sistema Hidroviário nos Planos Municipais de Mobilidade Urbana, ao Plano de Saneamento Ambiental Integrado, ao Plano Diretor de Drenagem e ao Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos.

#### **Seção X – Do Sistema de Logística e Cargas**

**Art. 258.** O Sistema de Logística e Cargas é o conjunto de sistemas, instalações e equipamentos que dão suporte ao transporte, armazenamento e distribuição, associado a iniciativas públicas e privadas de gestão dos fluxos de cargas.

**Art. 259.** São componentes do Sistema de Logística e Cargas:

- I – sistema viário de interesse do transporte de carga;
- II – vias e sistemas exclusivos de distribuição de cargas, incluindo dutovias e ferrovias segregadas;
- III – plataformas e terminais logísticos;
- IV – centros de armazenamento, transbordo e distribuição;
- V – veículos de transporte de carga;
- VI – pátios de manutenção e estacionamento;
- VII – instalações e edificações de apoio ao sistema.

**Art. 260.** As ações estratégicas do Sistema de Logística e Cargas são:

- I – incentivar o melhor uso da infraestrutura logística instalada no Município, aumentando sua eficiência e reduzindo seu impacto ambiental;
- II – planejar, implantar e ampliar a cadeia logística de diferentes modais, incluindo os modais rodoviário, hidroviário e ferroviário;
- III – planejar, implantar e ampliar a infraestrutura logística em conjunto com as demais esferas de governo;
- IV – regulamentar e monitorar a circulação de veículos de carga, incluindo as cargas perigosas ou superdimensionadas;
- V – planejar soluções de inserção urbana do sistema de abastecimento e logística que minimizem os conflitos de convivência e as interferências entre este sistema e os demais fluxos metropolitanos.

#### **Seção XI – Do Sistema de infraestrutura Aeroviária**

**Art. 261.** O Sistema de Infraestrutura Aeroviária é o conjunto de áreas, instalações e equipamentos urbanos necessários para possibilitar a circulação de aeronaves, como os helipontos, heliportos, aeródromos e aeroportos.

**Art. 262.** Para planejar e organizar o Sistema de Infraestrutura Aeroviária, deverá ser elaborado, de forma participativa, o Plano de Transporte e de Infraestrutura Aeroviária.

**Parágrafo único.** O Plano de Infraestrutura Aeroviária deve ser elaborado no prazo de 1 (um) ano, a partir da vigência desta lei.

**Art. 263.** O conteúdo do Plano de Infraestrutura Aeroviária será definido pelo Executivo.

**Art. 264.** A instalação, reforma e ampliação de aeródromos e heliportos ficará condicionada à apresentação de Estudo e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA e Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, no âmbito do processo de licenciamento ambiental até a emissão da competente Licença Prévia – LP.

§1º VETADO.

§2º VETADO.

§3º VETADO.

§4º A instalação e operação de heliportos fica condicionada à apresentação do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV-RIV.

## **CAPÍTULO VI – DO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES**

**Art. 265.** O Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres é constituído pelo conjunto de áreas enquadradas nas diversas categorias protegidas pela legislação ambiental, de terras indígenas, de áreas prestadoras de serviços ambientais, das diversas tipologias de parques de logradouros públicos, de espaços vegetados e de espaços não ocupados por edificação coberta, de propriedade pública ou particular.

§ 1º A organização das áreas protegidas, espaços livres e áreas verdes como Sistema compete ao Executivo ouvidos os órgãos estaduais e federais, e se configura em estratégia de qualificação, de preservação, de conservação, de recuperação e de ampliação das distintas tipologias de áreas e espaços que o compõe, para as quais está prevista nesta lei a aplicação de instrumentos de incentivo.

§ 2º O conjunto de áreas protegidas, espaços livres e áreas verdes referidos no caput deste artigo é considerado de interesse público para o cumprimento de funcionalidades ecológicas, paisagísticas, produtivas, urbanísticas, de lazer e de práticas de sociabilidade.

§ 3º Para a implementação do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Espaços Livres e Áreas Verdes, além de recursos orçamentários, deverão ser utilizados prioritariamente recursos do Fundo Especial de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – FEMA, em especial os oriundos do Termo de Compromisso Ambiental – TCA, aplicado na hipótese de manejo da vegetação, nos termos definidos nesta lei e pela legislação específica.

**Art. 266.** São componentes do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres:

I – Áreas públicas:

- a) Unidades de Conservação de Proteção Integral que compõem o Sistema Nacional de Unidades de Conservação;
- b) Parques Urbanos;
- c) Parques Lineares da Rede Hídrica;
- d) outras categorias de parques a serem definidas pelo Executivo;
- e) Espaços Livres e Áreas Verdes de logradouros públicos, incluindo praças, vias, vielas, ciclovias, escadarias;
- f) Espaços Livres e Áreas Verdes de instituições públicas e serviços públicos de educação, saúde, cultura, lazer, abastecimento, saneamento, transporte, comunicação e segurança;
- g) Espaços Livres e Áreas Verdes originárias de parcelamento do solo;
- h) Áreas de Preservação Permanente inseridas em imóveis de propriedade pública;
- i) cemitérios públicos;

II – Áreas privadas:

- a) Unidades de Conservação de Uso Sustentável;
- b) Áreas de Preservação Permanente inseridas em imóveis privados;
- c) Espaços Livres e Áreas Verdes de instituições e serviços privados de educação, saúde, cultura, lazer, abastecimento, saneamento, transporte, comunicação, segurança e cemitérios;
- d) Espaços Livres e Áreas Verdes com vegetação nativa em estágio avançado em imóveis residenciais e não residenciais isolados;
- e) Espaços Livres e Áreas Verdes com vegetação nativa em estágio avançado em imóveis residenciais e não residenciais em condomínios;
- f) Clubes de Campo;

- g) Clubes Esportivos Sociais;
- h) Cemitérios particulares;
- i) Sítios, chácaras e propriedades agrícolas;
- III – Terras indígenas;
- a) Terras indígenas homologadas;
- b) Terras indígenas delimitadas pela FUNAI em análise no Ministério da Justiça.

## **Seção I – Dos objetivos e diretrizes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres**

**Art. 267.** São objetivos do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres:

- I – proteção da biodiversidade;
- II – conservação das áreas prestadoras de serviços ambientais;
- III – proteção e recuperação dos remanescentes de Mata Atlântica;
- IV - qualificação das áreas verdes públicas;
- V – incentivo à conservação das áreas verdes de propriedade particular;
- VI – conservação e recuperação dos corredores ecológicos na escala municipal e metropolitana;
- VII – cumprimento das disposições do Sistema Nacional de Unidades de Conservação.

**Art. 268.** São diretrizes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres:

- I – ampliar a oferta de áreas verdes públicas;
- II – recuperar os espaços livres e as áreas verdes degradadas, incluindo solos e cobertura vegetal;
- III – recuperar áreas de preservação permanente;
- IV – implantar ações de recuperação ambiental e de ampliação de áreas permeáveis e vegetadas nas áreas de fundos de vale e em cabeceiras de drenagem e planícies aluviais indicadas na Carta Geotécnica, em consonância com o Programa de Recuperação de Fundos de Vale;
- V – promover interligações entre os espaços livres e áreas verdes de importância ambiental regional, integrando-os através de caminhos verdes e arborização urbana;
- VI – compatibilizar, nas áreas integrantes do sistema, os usos das áreas verdes com a conservação ambiental;
- VII – estimular parcerias entre os setores público e privado para implantação e manutenção dos espaços livres e áreas verdes;
- VIII – implementar instrumentos de incentivo à conservação de espaços livres e de áreas verdes particulares previstos no Estatuto da Cidade e na legislação ambiental;
- IX – incentivar e apoiar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN) municipal;
- X – utilizar as áreas remanescentes de desapropriação para ampliação de espaços livres e áreas verdes públicas, quando não for viável seu aproveitamento para projetos de interesse social;
- XI – estruturar mecanismos de proteção à biodiversidade, em consonância aos preceitos da Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre a Biodiversidade e ao Plano Municipal de Estratégias e Ações Locais pela Biodiversidade da Cidade de São Paulo;
- XII – controlar as espécies vegetais e animais invasoras e a presença de animais domésticos errantes em benefício da fauna silvestre;
- XIII – adotar mecanismos de compensação ambiental para aquisição de imóveis destinados à implantação de áreas verdes públicas e de ampliação das áreas permeáveis;
- XIV – condicionar o parcelamento e utilização de glebas com maciços arbóreos significativos à averbação prévia da área que os contém, podendo esta ser doada para a implantação de área verde pública ou gravada como RPPN, quando seu valor biológico assim o justificar;
- XV – compensar os proprietários ou detentores de posse justa e de boa fé, de áreas com ecossistemas prestadores de serviços ambientais e áreas de soltura de animais silvestres;
- XVI – conservar áreas permeáveis, com vegetação significativa em imóveis urbanos e proteção da paisagem;
- XVII – apoiar e incentivar a agricultura urbana nos espaços livres;
- XVIII – priorizar o uso de espécies nativas e úteis à avifauna na arborização urbana;
- XIX – aprimorar a gestão participativa das Unidades de Conservação e dos Parques Urbanos e Lineares;
- XX – compatibilizar a proteção e recuperação das áreas verdes com o desenvolvimento socioambiental e com as atividades econômicas, especialmente as de utilidade pública.

## **Seção II – Das Áreas de Preservação Permanente**

**Art. 269.** Área de Preservação Permanente (APP) são as porções do território, protegida nos termos da legislação federal específica, revestida ou não com cobertura vegetal, com a função ambiental de preservar os recursos

hídricos, a permeabilidade do solo, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, o solo e de assegurar o bem-estar das populações humanas.

§ 1º A delimitação das Áreas de Preservação Permanente deverá obedecer aos limites fixados pela norma federal específica.

§ 2º As intervenções em Área de Preservação Permanente apenas poderão ser admitidas nos casos de interesse social, utilidade pública ou baixo impacto, de acordo com a norma federal específica.

**Art. 270.** Os projetos urbanos e planos que envolvam intervenções em Áreas de Preservação Permanente, em áreas urbanas consolidadas, deverão apresentar estudo técnico que demonstre a manutenção e/ou recuperação das funções socioambientais dessas áreas, cuja abrangência deverá ser regulamentada por norma específica.

§ 1º O Executivo deverá regulamentar o escopo mínimo do estudo referido no caput, podendo exigir, de acordo com a escala, dimensão e caráter da intervenção, os seguintes aspectos:

I – a caracterização socioambiental da bacia ou sub bacia hidrográfica em que está inserida a APP incluindo passivos e fragilidades ambientais;

II – a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, de outros serviços e equipamentos públicos e proposta de implantação e complementação desses sistemas;

III – a identificação das unidades de conservação e demais áreas protegidas na área de influência direta da ocupação;

IV – o mapeamento do uso do solo na bacia ou sub bacia em que está inserida a APP;

V – a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama, e outras definidas como de risco geotécnico;

VI – a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características ou as funções ecossistêmicas típicas da Área de Preservação Permanente, com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas, e daquelas não passíveis de regularização;

VII - a avaliação dos riscos socioambientais;

VIII – a identificação das demandas e expectativas da população do entorno com relação às possibilidades de uso e fruição dessas áreas e a indicação de formas de participação;

IX – indicação de áreas para a realocação da população afetada pelas obras, em especial aquela de baixa renda;

X – a demonstração da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a ser promovida pela intervenção;

XI – a demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população aos corpos d'água, sempre que possível.

§ 2º Os projetos urbanos de que trata o §1º deverão priorizar a implantação de parques lineares, como intervenção de caráter socioambiental e interesse público, compatível aos regimes de inundação das várzeas.

§ 3º A regularização fundiária de assentamentos urbanos somente será permitida em estrita obediência aos artigos 64 e 65 da Lei Federal n. 12.651, de 2012, ou lei que vier a sucedê-la.

**Art. 271.** As intervenções em APP, bem como as estratégias para a proteção dessas áreas, devem estar articuladas com os objetivos referentes à Rede Hídrica Ambiental, estabelecidos no artigo 25 e no Programa de Recuperação de Fundos de Vale, estabelecido no artigo 272.

**Parágrafo Único.** Decreto do Executivo regulamentará a intervenção e supressão de vegetação em APPs em áreas urbanas consolidadas, considerando as funcionalidades ambientais dessas áreas e estabelecendo condicionantes para o seu licenciamento e compensação ambiental.

### **Seção III – Do Programa de Recuperação de Fundo de Vales**

**Art. 272.** O Programa de Recuperação de Fundos de Vale é composto por intervenções urbanas nos fundos de vales, articulando ações de saneamento, drenagem, implantação de Parques Lineares e urbanização de favelas.

**Parágrafo único.** São objetivos do Programa de Recuperação Ambiental de Fundos de Vale:

I – ampliar progressiva e continuamente as áreas verdes permeáveis ao longo dos fundos de vales criando progressivamente parques lineares e minimizando os fatores causadores de enchentes e os danos delas decorrentes, aumentando a penetração no solo das águas pluviais e instalando dispositivos para sua retenção, quando necessário;

II – promover ações de saneamento ambiental dos cursos d'água;

III – mapear e georreferenciar as nascentes;

IV – priorizar a construção de habitações de interesse social para reassentamento, na mesma sub-bacia, da população que eventualmente for removida;

V – integrar na paisagem as áreas de preservação permanente com as demais áreas verdes, públicas e privadas,

existentes na bacia hidrográfica;

VI – aprimorar o desenho urbano, ampliando e articulando os espaços de uso público, em especial os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres;

VII – priorizar a utilização de tecnologias socioambientais e procedimentos construtivos sustentáveis na recuperação ambiental de fundos de vale;

VIII – melhorar o sistema viário de nível local, dando-lhe maior continuidade e proporcionando maior fluidez à circulação entre bairros contíguos;

IX – integrar as unidades de prestação de serviços em geral e equipamentos esportivos e sociais aos parques lineares previstos;

X – construir, ao longo dos parques lineares, vias de circulação de pedestres e ciclovias;

XI – mobilizar a população do entorno para o planejamento participativo das intervenções na bacia hidrográfica, inclusive nos projetos de parques lineares;

XII – desenvolver atividades de educação ambiental e comunicação social voltadas ao manejo das águas e dos resíduos sólidos;

XIII – criar condições para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com o Programa de Recuperação Ambiental de Fundos de Vale forneçam os recursos necessários à sua implantação e manutenção, sem ônus para a municipalidade.

#### Seção IV – Dos Parques Lineares

**Art. 273.** Os parques lineares são intervenções urbanísticas associadas aos cursos d'água, principalmente aqueles inseridos no tecido urbano, tendo como principais objetivos:

I – proteger e recuperar as áreas de preservação permanente e os ecossistemas ligados aos corpos d'água;

II – proteger, conservar e recuperar corredores ecológicos;

III – conectar áreas verdes e espaços públicos;

IV – controlar enchentes;

V – evitar a ocupação inadequada dos fundos de vale;

VI – propiciar áreas verdes destinadas à conservação ambiental, lazer, fruição e atividades culturais;

VII – ampliar a percepção dos cidadãos sobre o meio físico.

§ 1º Os Parques Lineares são parte integrante do Programa de Recuperação Ambiental de Fundos de Vale e sua plena implantação pressupõe a articulação de ações de saneamento, drenagem, sistema de mobilidade, urbanização de interesse social, conservação ambiental e paisagismo.

§ 2º Os Parques Lineares em planejamento integrantes do Mapa 5 anexo estão delimitados na escala de planejamento, não se constituindo em perímetros definitivos até que sejam elaborados os respectivos projetos.

§ 3º O projeto dos parques lineares deverá ser elaborado de forma participativa, ouvido o Conselho Participativo da Subprefeitura.

§ 4º A LPUOS ou lei específica, após a definição precisa do perímetro do Parque Linear, deverá enquadrá-lo como ZEPAM.

#### Seção V – Das Áreas Verdes

**Art. 274.** Os parques urbanos e naturais, existentes e em implantação, e as áreas verdes públicas integram o Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres.

§ 1º Os parques lineares em planejamento passarão a integrar o sistema, quando forem implantados.

§ 2º Por lei ou por solicitação do proprietário, áreas verdes particulares poderão ser incluídas no Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres.

**Art. 275.** Nas áreas verdes públicas, existentes e futuras, integrantes do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, poderão ser implantadas instalações de lazer e recreação de uso coletivo, obedecendo-se os parâmetros urbanísticos especificados no quadro abaixo:

A (m <sup>2</sup> )	T . P	T . O	C . A
A ≤ 100 0	0 . 8	0 . 1	0 . 1

100 0< A ≤ 10.0 00	0 , 8	0 , 1	0 , 2
10.0 00< A ≤ 50.0 00	0 , 9	0 , 1	0 , 3
50.0 00< A ≤ 200. 000	0 , 8	0 , 1	0 , 1
> 200. 000	0 , 8	0 , 0 5	0 , 0 5

Onde:

A = Área do Terreno;

T.P = Taxa Mínima de Permeabilidade, calculada sobre a área livre;

T.O = Taxa Máxima de Ocupação;

C.A = Coeficiente Máximo de Aproveitamento.

§ 1º Para efeito do cálculo da taxa de permeabilidade serão computadas como ajardinadas e arborizadas todas as áreas com cobertura vegetal, além de equipamentos de lazer e esportivos com pisos drenantes, como tanques de areia, campos, quadras de terra batida e circulação em pedriscos.

§ 2º No cálculo da taxa de ocupação deverá ser computado todo tipo de instalação incluindo edificações, circulações, áreas esportivas e equipamentos de lazer cobertos ou descobertos com pisos impermeáveis.

§ 3º Para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento deverá ser computado o total da área coberta, fechada ou não.

§ 4º Consideram-se espaços de lazer de uso coletivo aqueles destinados às atividades esportivas, culturais, educativas e recreativas, e suas respectivas instalações de apoio.

§ 5º No mínimo 60% (sessenta por cento) da área total deverá ser livre e destinada à implantação e preservação de ajardinamento e arborização.

**Art. 276.** Nas áreas verdes públicas, excepcionalmente, a critério do Executivo, poderão ser instalados equipamentos públicos sociais desde que atendidos os parâmetros estabelecidos nesta Lei e, como contrapartida, sejam realizadas melhorias e a manutenção destas áreas.

**Parágrafo único.** Em casos excepcionais, de comprovada necessidade de aumento dos índices estabelecidos no artigo anterior para implantação de equipamentos sociais dimensionados em conformidade com a demanda da região, caberá à Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo – CAIEPS fixar os índices a serem aplicados.

**Art. 277.** Nas áreas verdes privadas classificadas como clubes de campo, a taxa de ocupação do solo não poderá exceder a 0,2 (dois décimos) da área total, para edificações cobertas, ou 0,4 (quatro décimos) da área total, para qualquer tipo de instalação, incluindo edificações, áreas de estacionamento, áreas esportivas ou equipamentos de lazer ao ar livre, devendo, no mínimo, 0,6 (seis décimos) da área total, ser livre, permeável e destinada à implantação e preservação de ajardinamento e arborização, e o coeficiente de aproveitamento não poderá ser superior a 0,4 (quatro décimos).

**Art. 278.** Nas áreas verdes de privadas classificadas como clubes esportivos sociais, a taxa de ocupação do solo não poderá exceder a 0,3 (três décimos) para instalações cobertas ou a 0,6 (seis décimos) para qualquer tipo de instalação, incluindo edificações, áreas de estacionamento, quadras esportivas e equipamentos de lazer ao ar livre, devendo, no mínimo, 0,4 (quatro décimos) da área total ser livre, permeável e destinada à implantação e preservação de ajardinamento e arborização.

§ 1º Nas áreas de que trata o caput deste artigo, o coeficiente de aproveitamento não poderá ser superior a 0,6 (seis décimos).

§ 2º Os clubes esportivos sociais, para preservar a vegetação significativa e atender às necessidades inerentes às suas atividades, poderão rememorar lotes contíguos aos do clube, atendidas as exigências da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 3º O remembramento previsto no parágrafo anterior, no caso de o clube estar inserido numa Zona Exclusivamente Residencial – ZER, dependerá da anuência expressa de 2/3 dos proprietários das quadras imediatamente limediras à área objeto do remembramento e da aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU.

**Art. 279.** A revisão da LPUOS deverá prever formas de desclassificação dos clubes esportivos sociais e a incorporação das áreas por eles ocupadas à zona de uso predominante no seu entorno, obrigatoriamente condicionada à manutenção das áreas verdes significativas e a doação de no mínimo 20% (vinte por cento) destinada à área pública.

§ 1º Deverão ser realizados o recadastramento e a revisão das áreas integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, com a finalidade de corrigir a classificação de áreas já descaracterizadas, cujos atributos ambientais e paisagísticas tenham sido alteradas e que não justifiquem sua inclusão no Sistema.

§ 2º Até o recadastramento referido no parágrafo 1º, os clubes esportivos sociais que ocupam áreas públicas concedidas a particulares, que retornem à Municipalidade, serão classificados como Zonas de Ocupação Especial – ZOE, com parâmetros e índices de uso e ocupação do solo a serem definidos pelo Executivo.

**Art. 280.** As áreas verdes públicas em terrenos com declividade superior a 60% (sessenta por cento) ou sujeitos à erosão, serão destinadas à preservação e ao repovoamento vegetal, com espécies nativas.

**Art. 281.** Nas áreas verdes públicas ou privadas, integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, que já estejam em desacordo com as condições estabelecidas nesta Lei não serão admitidas quaisquer ampliações na ocupação ou aproveitamento do solo, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e higiene das edificações, instalações e equipamentos existentes, com exceção:

I – da implantação e ampliação de equipamentos públicos sociais nos termos do artigo 302 desta lei;

II – de regularização fundiária de assentamentos habitacionais de interesse social.

## **Seção VI – Dos Cemitérios**

**Art. 282.** Os cemitérios municipais integram o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres.

**Parágrafo único.** O Município deve elaborar o Plano Municipal de Serviço Funerário, definindo uma estratégia para o setor e as ações a serem realizadas nos cemitérios municipais.

**Art. 283.** O Plano Municipal de Serviço Funerário deve se orientar pelas seguintes diretrizes:

I - requalificar as áreas dos cemitérios na perspectiva de ampliar as áreas livres e as áreas verdes destinadas ao lazer da população;

II – executar a manutenção e conservação, bem como reformas necessárias, das áreas edificadas e tumulares dos cemitérios e crematórios objetivando a melhoria da qualidade espacial e da infraestrutura existente;

III – estimular a pesquisa e o registro das obras e monumentos tumulares que apresentem valor histórico, artístico, cultural, arquitetônico e científico com o objetivo de promover a sua conservação e restauro;

IV – planejar e executar a implantação de cemitérios verticais e crematórios públicos e privados nas diversas regiões do município, visando ampliar a capacidade do atendimento e liberar áreas municipais para recreação e lazer;

V – planejar e executar a implantação de crematórios públicos para animais domésticos;

VI – estimular a criação de cemitérios e crematórios privados para animais domésticos.

**Parágrafo único.** As diretrizes previstas nos incisos IV, V e VI, a serem regulamentadas por leis específicas, poderão ser implementadas por meio de parceria com a iniciativa privada.

## **Seção VII - Do Plano Municipal de Áreas Protegidas e Áreas Verdes e Espaços Livres**

**Art. 284.** Além de atender ao disposto nos artigos 267 e 268 desta lei, o Plano Municipal de Áreas Protegidas e Áreas Verdes e Espaços Livres deverá conter, no mínimo:

I – a definição de tipologias de áreas verdes e espaços livres;

II – a criação de novas categorias de parques municipais e áreas verdes, públicas e particulares, contemplando, no mínimo:

a) Parques Urbanos de Conservação, em áreas dotadas de atributos naturais relevantes, que comportem também estruturas e equipamentos voltados ao lazer e à fruição;

- b) Parques de Vizinhança (ou pocketparks), em áreas verdes inseridas no tecido urbano, de apropriação coletiva, públicas ou particulares, planejadas e mantidas em conjunto com a comunidade;
- III – análise e enquadramento dos parques existentes e propostos, inclusive reenquadramento quando couber;
- IV – a definição da política de provisão de áreas verdes e espaços livres públicos;
- V – as prioridades territoriais para a implantação de unidades de conservação, áreas verdes e espaços públicos;
- VI – as metas de implantação no território do Município;
- VII – o conjunto de indicadores de planejamento e gestão e seus mecanismos de monitoramento;
- VIII – a previsão de recursos financeiros;
- IX – a adequação do tratamento da vegetação enquanto elemento integrador na composição da paisagem urbana;
- X – as formas de disponibilização das informações, inclusive mapas e bancos de dados;
- XI – as formas de gestão participativa.

### **Seção VIII - Do Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais**

**Art. 285.** O Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais será o instrumento de planejamento e gestão das áreas prestadoras de serviços ambientais, abrangendo propriedades públicas e particulares.

§ 1º Além de atender aos objetivos e diretrizes contidos nos artigos 186, 187, 252 e 253 desta lei, o Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais deverá conter, no mínimo:

- I – diagnóstico;
- II – avaliação de atividades de pagamento por serviços ambientais e similares já realizadas por outras instituições públicas e privadas;
- III – objetivos e metas de curto, médio e longo prazo;
- IV – programas, projetos, e investimentos necessários para alcançar objetivos e metas;
- V – critérios de valoração para aplicação do instrumento Pagamento por Serviços Ambientais;
- VI – mecanismos e procedimentos para a implantação, o monitoramento e avaliação dos resultados.

§ 2º O Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais deverá ser submetido à aprovação do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.

### **Seção IX - Do Plano Municipal de Arborização Urbana**

**Art. 286.** O Plano Municipal de Arborização Urbana será o instrumento para definir o planejamento, implantação e manejo da Arborização Urbana no Município, devendo atender aos objetivos e diretrizes contidos nos artigos 267 e 268 e conter, no mínimo:

- I – inventário qualitativo e quantitativo da arborização urbana;
- II – diagnóstico do déficit de vegetação arbórea por distrito e por Subprefeitura e indicação de ordem de prioridades de arborização;
- III – identificação das áreas e logradouros públicos passíveis de receberem vegetação arbórea, com a avaliação conjunta de fatores como:
  - a) largura dos passeios e canteiros;
  - b) caracterização das vias;
  - c) presença de fiação elétrica aérea;
  - d) recuo das construções;
  - e) largura da pista;
  - f) características do solo;
  - g) canalização subterrânea;
  - h) orientação solar;
  - i) atividades predominantes;
- IV – classificação e indicação das espécies ou conjunto de espécies mais adequadas ao plantio, preferencialmente nativas;
- V – objetivos e metas de curto, médio e longo prazo para prover a cidade de cobertura arbórea compatível com a melhoria de indicadores ambientais pertinentes;
- VI – implantação de sistema de informações de plantio e manejo da arborização urbana integrado ao Sistema de Informações Ambientais;
- VII – programa de educação ambiental à população atendida concomitante no tempo e no espaço com o cronograma de plantio.

**Parágrafo único.** Até a conclusão do plano referido no caput, o manejo e a gestão da arborização urbana será realizada segundo as normas existentes.

### **Seção X – Do Plano Municipal da Mata Atlântica**

**Art. 287.** O Plano Municipal da Mata Atlântica - PMMA, conforme disposto no artigo 38 da Lei Federal 11.428, de 2006, deve ser elaborado de forma participativa e visa apontar ações prioritárias e áreas para a conservação e recuperação da vegetação nativa e da biodiversidade da Mata Atlântica, com base em um mapeamento dos remanescentes do Município.

§ 1º O PMMA deverá buscar a compatibilidade com outros instrumentos de planejamento e gestão do uso e ocupação do solo, devendo conter, no mínimo:

I – diagnóstico da situação atual;

II – diretrizes, ações e projetos;

III – interfaces com outros instrumentos de planejamento ambiental e urbanístico;

IV – previsão de recursos orçamentários e de outras fontes para implantação das ações prioritárias definidas no plano;

V – estratégias de monitoramento.

§ 2º O PMMA articula-se aos Planos Municipais de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais e de Arborização Urbana, e com as diretrizes da Reserva da Biosfera do Cinturão Verde da Cidade de São Paulo.

§ 3º Os recursos para elaboração do PMMA serão oriundos, preferencialmente, do Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - FEMA.

§ 4º O PMMA deverá ser aprovado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES, juntamente com os conselheiros eleitos dos Conselhos Participativos da Subprefeitura correspondente.

### **Seção XI – Das ações prioritárias no Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres**

**Art. 288.** As ações prioritárias do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres são:

I – implantar os parques propostos no Quadro 7 desta lei;

II – elaborar o Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres e estruturar o Sistema de Áreas Protegidas e Áreas Verdes e Espaços Livres;

III – elaborar o Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais;

VI – elaborar o Plano Municipal de Arborização Urbana;

V – elaborar o Plano Municipal da Mata Atlântica;

VI – implementar o Plano Municipal de Estratégias e Ações Locais pela Biodiversidade da Cidade de São Paulo;

VII – rever o Zoneamento Geoambiental da APA Municipal do Capivari-Monos para adequá-lo ao disposto nesta Lei;

VIII – elaborar o Plano de Manejo e o Zoneamento da APA Municipal Bororé-Colônia;

IX – criar unidade de conservação de uso sustentável, preferencialmente APA, na porção mais preservada da bacia do Guarapiranga, ressalvada a implantação de obras, empreendimentos e infraestruturas de utilidade pública;

X – implantar os Planos de Manejo e Conselhos Consultivos dos Parques Naturais Municipais;

XI – requalificar os parques e unidades de conservação municipal conforme padrões e parâmetros de sustentabilidade ambiental;

XII – estruturar Cadastro de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais, o qual deverá fornecer subsídios ao planejamento e à execução do Plano;

XIII – rever os perímetros dos parques propostos, quando couber, integrando cabeceiras de drenagem e áreas com vegetação significativa, visando a conectividade entre os parques e as demais áreas verdes públicas e particulares e o estabelecimento de corredores ecológicos;

XIV – compatibilizar, quando houver sobreposição, os perímetros dos parques propostos com outras intervenções públicas ou de interesse público, em especial regularização fundiária e habitação de interesse social, através de projetos integrados das Secretarias e demais órgãos públicos, respeitado o disposto na legislação ambiental e ouvidos os representantes da população usuária do parque e moradora da área;

XV – estruturar e dar publicidade ao cadastro georreferenciado das praças;

XVI – implantar medidas integradas de fiscalização e controle de expansão e adensamento urbano na Macrozona

de Proteção e Recuperação Ambiental, em especial na área de proteção e recuperação de mananciais e nas APAs municipais Capivari-Monos e Bororé-Colônia, articulando os órgãos competentes na esfera municipal e estadual.

**Art. 289.** Com o objetivo de garantir, com a parceria e contribuição de cidadãos e do setor privado, a aquisição das áreas necessárias para viabilizar os parques propostos, de acordo com o inciso I do artigo 288, fica criado o Fundo Municipal de Parques, que deverá atuar de forma complementar e articulada ao Fundo Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – FEMA.

§ 1º Os recursos do Fundo Municipal de Parques serão destinados exclusivamente à aquisição de áreas particulares para implantação dos parques em planejamento previsto nessa Lei, constantes do Quadro 7.

§ 2º Os recursos do Fundo Municipal de Parques serão depositados em conta especial, mantida em instituição financeira oficial.

§ 3º O Fundo Municipal de Parques deverá criar subcontas específicas para cada parque em planejamento, prevendo mecanismos para garantir a implantação de parques de forma equitativa em todo o território municipal, em especial nas áreas mais carentes.

§ 4º Os recursos para o Fundo Municipal de Parques serão provenientes de:

I – dotações orçamentárias a ele especificadamente destinadas;

II – créditos adicionais suplementares a ele destinados;

III – alienação de áreas públicas municipais;

IV – doações de pessoas físicas ou jurídicas;

V – doações de entidades internacionais;

VI – acordos, contratos, consórcios e convênios;

VII – rendimentos obtidos com a aplicação de seu próprio patrimônio;

VIII – incentivos fiscais;

IX – outras receitas eventuais.

§ 5º No caso previsto no inciso IV do § 3º, as pessoas físicas ou jurídicas poderão indicar a conta específica referente ao parque para o qual a doação deverá ser destinada, devendo o Executivo aportar igual montante à mesma conta, por meio da transferência de recursos do Fundo Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – FEMA ou do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB ou de outras fontes orçamentárias.

§ 6º Para garantir controle social e fiscalização sobre a destinação de seus recursos, fica criado o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Parques, a ser regulamentado por decreto do executivo, composto por cidadãos de reconhecida credibilidade pública, indicados pelo Prefeito, respeitado o critério de paridade entre representantes do poder público e da sociedade.

§ 7º Lei específica poderá criar mecanismo de incentivo fiscal destinado a estimular a doação de recursos de pessoas físicas e jurídicas para o Fundo Municipal de Parques.

**Art. 290.** A regulamentação do Fundo Especial de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – FEMA deverá ser revista para adequá-lo ao disposto nesta Lei, em especial:

I – ao disposto no § 1º do artigo 160;

II – à transferência de recursos para o Fundo Municipal de Parques no caso previsto no § 3º do artigo 289.

III – à previsão de destinação de recursos para a manutenção e gestão dos parques existentes e parques propostos no quadro 7 desta Lei, definindo o percentual máximo dos recursos passível de utilização para essa finalidade;

IV – à previsão de editais destinados a projetos desenvolvidos pelo terceiro setor;

V – ao aprimoramento dos mecanismos de transparência e monitoramento público do uso dos recursos;

Parágrafo único. O CONFEMA e o CADES deverão participar da elaboração da proposta de revisão da regulamentação prevista no caput desse artigo.

## **CAPÍTULO VII – Da Política de Habitação Social**

### **Seção I – Dos Objetivos e Diretrizes para a Política de Habitação Social**

**Art. 291.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, na Habitação devem ser orientados para os seguintes objetivos:

I – assegurar o direito à moradia digna como direito social;

II – reduzir o déficit habitacional;

III – reduzir as moradias inadequadas;

IV – reduzir os impactos de assentamentos precários sobre áreas de proteção ambiental.

**Art. 292.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, na Habitação devem ser orientados segundo

as seguintes diretrizes:

- I – priorizar a população de baixa renda;
- II – priorizar o atendimento à população residente em imóveis ou áreas insalubres, áreas de risco e áreas de preservação permanente;
- III – promover a urbanização de assentamentos precários do ponto de vista urbanístico e ambiental, prevendo o atendimento habitacional, preferencialmente no mesmo local, em caso de necessidade das obras previstas no Plano de Urbanização para ZEIS 1;
- IV – promover a regularização urbanística, jurídica, fundiária e ambiental, entre outras, de assentamentos precários e irregulares, como favelas, conjuntos habitacionais públicos irregulares, cortiços e loteamentos irregulares, inclusive com o reconhecimento e regularização das atividades comerciais e de serviço existentes nos locais;
- V – diversificar os programas e os agentes promotores da política de HIS, de acordo com as características diferenciadas da demanda;
- VI – promover a produção de novas habitações de interesse social nas ZEIS 2, 4 e em áreas vazias e subutilizadas com prioridade para as famílias que integram a faixa 1 (HIS 1), por meio da constituição de um parque público de habitação, do incentivo à produção privada e da ampliação de convênios e parcerias;
- VII – promover a reabilitação de edifícios vazios ou subutilizados em áreas centrais, em centralidades dotadas de infraestrutura e nas ZEIS 3, destinando-os aos programas de locação social e cessão de posse;
- VIII – estimular a produção de habitação do mercado popular em especial nas ZEIS 5;
- IX – promover soluções habitacionais adequadas e definitivas para a população de baixa renda que forem realocadas dos seus locais de moradia em razão da necessidade de recuperação e proteção ambiental, da existência de riscos geológicos e hidrológicos e da execução de obras públicas, preferencialmente no mesmo distrito ou na mesma Subprefeitura, com a participação das famílias no processo de decisão;
- X – priorizar a provisão de habitação social em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos, evitando sua instalação em unidades de conservação, áreas de proteção ambiental, áreas de proteção de mananciais, e áreas enquadradas como ZEPAM em função de suas características de cobertura vegetal, recursos hídricos e fragilidade geotécnica;
- XI – garantir que as realocações de moradores somente ocorram quando indispensáveis às finalidades públicas motivadoras da medida, sendo realizadas por intermédio de procedimentos públicos, isonômicos e democráticos, observando-se os princípios e objetivos definidos nesta lei;
- XII – promover o atendimento habitacional na forma de prestação de serviço social e público às famílias em condições de vulnerabilidade ou risco social, incluindo as pessoas que ocupam logradouros e praças públicas;
- XIII – considerar as condicionantes ambientais nas intervenções habitacionais, com a articulação entre urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários em programas de saneamento ambiental integrado, por meio dos perímetros de ação integrada;
- XIV – incentivar a adoção de tecnologias socioambientais, em especial as relacionadas ao uso de energia solar, gás natural e ao manejo da água e dos resíduos sólidos e à agricultura urbana, na produção de habitação de interesse social e na urbanização de assentamentos precários;
- XV – apoiar a produção social da moradia por intermédio de fomento às associações, cooperativas e demais entidades que atuam na produção social da moradia;
- XVI – fortalecer e aprimorar os canais de participação já instituídos, como o Conselho Municipal de Habitação, os Conselhos Gestores das Zonas Especiais de Interesse Social e as Conferências Municipais de Habitação;
- XVII – promover ações de pós-ocupação e acompanhamento das famílias nos novos assentamentos habitacionais;
- XVIII – adotar cota de unidades habitacionais destinadas ao atendimento exclusivamente para setores vulneráveis da população, idosos e pessoas com deficiência.

## **Seção II – Das Ações Prioritárias na Habitação Social**

**Art. 293.** As ações prioritárias na Habitação são:

- I – revisar o Plano Municipal de Habitação vigente, com base em processos participativos, no prazo de 12 (doze) meses, contados do início da vigência desta Lei e promover sua revisão, no mínimo, a cada 4 (quatro) anos;
- II – executar o programa de urbanização e regularização de assentamentos precários;
- III – executar o programa de recuperação e preservação de mananciais;
- IV – executar o programa de provisão habitacional;
- V – adotar mecanismos de financiamento a longo prazo e investimentos com recursos orçamentários não reembolsáveis, distribuir subsídios diretos, pessoais, intransferíveis e temporários na aquisição ou locação social de Habitações de Interesse Social e declaração de concessão de uso especial para fins de moradia, visando aos objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social;

- VI – implementar política de aquisição de terras urbanas adequadas e bem localizadas destinadas à provisão de novas habitações de interesse social;
- VII – integrar a política habitacional do Município ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS);
- VIII – criar sistema de monitoramento e avaliação da política pública habitacional;
- IX – estabelecer critérios e procedimentos para a distribuição das novas Habitações de Interesse Social considerando as necessidades dos grupos sociais mais vulneráveis;
- X – apoiar a produção social de moradia por meio de fomento às associações, cooperativas e demais entidades;
- XI – produzir unidades habitacionais de interesse social em áreas vazias ou subutilizadas e recuperar edifícios vazios ou subutilizados, para a população de baixa e média renda, nos termos desta lei, nas regiões centrais da Cidade e nas centralidades dotadas de infraestrutura;
- XII – revisar e implementar o programa de locação social para HIS Faixas 1 e 2;
- XIII – aplicar os instrumentos previstos para a regularização fundiária de interesse social, em especial a demarcação urbanística e a legitimação da posse, inclusive em área de preservação ambiental, quando presentes os requisitos legais;
- XIV – debater, de modo participativo e integrado com os demais entes federativos, mecanismos para prevenir e mediar conflitos fundiários urbanos, buscando soluções negociadas e alternativas de moradia para as famílias despejadas.

### **Seção III – Do Plano Municipal de Habitação**

**Art. 294.** A revisão do Plano Municipal de Habitação (PMH), a ser aprovada por lei, deverá orientar-se pelos objetivos e diretrizes definidos nos artigos 291 e 292 desta lei.

**Parágrafo único.** A revisão do Plano Municipal de Habitação deverá contemplar:

I – a atualização dos dados de:

- a) diferentes tipos de necessidades habitacionais atuais e futuras, detalhados por distrito ou por Subprefeituras e por grupos sociais definidos a partir dos seus rendimentos familiares;
- b) definição do montante de recursos financeiros necessários para a produção de novas habitações de interesse social, incluindo custo da terra;
- c) custos de urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e informais para dimensionamento do montante de recursos financeiros necessários para a realização desta ação;

II – dimensionamento da quantidade de terras urbanas adequadas e bem localizadas para a produção de novas Habitações de Interesse Social, necessárias para a eliminação do déficit habitacional, bem como definição de estratégias para aquisição desses recursos fundiários;

III – definição de programas e estratégias adequadas para o atendimento das diferentes necessidades habitacionais com suas respectivas metas parciais e totais, que considerará:

- a) propostas para a gestão condominial dos conjuntos habitacionais de interesse social de promoção pública, que poderá ser realizada através da autogestão e com o acompanhamento do poder público municipal, com avaliações anuais;
- b) propostas para a realização da locação social e de serviço de moradia, para o atendimento da população de vulnerabilidade ou risco social, incluindo pessoas que ocupam logradouros e praças públicas;
- c) propostas para viabilizar a autogestão na produção habitacional de interesse social;
- d) propostas para a implantação de programa de assistência técnica pública e gratuita para HIS;
- e) realização de parcerias com outros órgãos dos governos Estadual e Federal, bem como com a iniciativa privada e entidades da sociedade civil;
- f) o reassentamento de moradores das áreas degradadas e de risco, preferencialmente no mesmo distrito ou na mesma Subprefeitura, com a participação das famílias no processo de decisão;

IV – definição de mecanismos de gestão democrática e controle social na formulação e implementação da política e da produção habitacional de interesse social do Município;

V – definição de mecanismos de articulação entre o Plano Municipal de Habitação, planos plurianuais, leis de diretrizes orçamentárias e leis orçamentárias anuais;

VI – articulação com o Plano Estadual da Habitação, os planos e programas habitacionais da Região Metropolitana de São Paulo;

VII – realização de processos participativos que viabilizem o levantamento de propostas e contribuições da sociedade.

### **Seção IV - Do Serviço de Moradia Social**

**Art. 295.** Serviço de Moradia Social é a ação de iniciativa pública realizada com a participação direta dos

beneficiários finais e de entidades da sociedade civil, que associa a produção habitacional de interesse social, ou as demais formas de intervenção urbanísticas, com regras específicas de fornecimento de serviços públicos e investimentos em políticas sociais, adequando-os às características de grupos em situação de vulnerabilidade ou risco social.

**Parágrafo único.** Terão prioridade no acesso ao serviço de moradia social:

I – a população idosa de baixa renda;

II – a população em situação de rua ou beneficiária dos programas de assistência social;

III – a população de baixa renda atingida por remoções decorrentes de intervenções públicas ou privadas.

**Art. 296.** O Serviço de Moradia Social deverá observar os princípios e diretrizes definidos nesta lei e ainda os seguintes:

I – gestão compartilhada, por meio de parcerias entre o poder público e a sociedade civil;

II – constituição de parque imobiliário público, vinculado a programas de locação social e transferência da posse.

III – adoção de medidas para ampliar a oferta de imóveis privados para o Serviço de Moradia Social;

IV – acompanhamento socioeducativo, previamente à ocupação das unidades e na sua pós ocupação;

V – definição, no âmbito do Conselho Municipal de Habitação, de medidas para o acompanhamento, monitoramento e aperfeiçoamentos dos programas decorrentes.

§ 1º O Serviço de Moradia Social será prestado com recursos oriundos do Fundo Municipal de Habitação ou por intermédio de transferências intergovernamentais, entre outras.

§ 2º O Poder Público poderá subvencionar, total ou parcialmente, os custos decorrentes de implantação de equipamentos urbanos, tarifas relativas ao consumo individual de serviços públicos, bem como aos privados que estejam diretamente vinculados à manutenção de despesas condominiais.

§ 3º Caberá ao Poder Executivo acompanhar a implementação dos projetos realizados na modalidade de Serviço Social de Moradia, providenciando a revisão da legislação, o estabelecimento de convênios com órgãos públicos e privados e as demais providências necessárias à sua viabilização.

§ 4º O Serviço de Moradia Social deverá ser regulamentado por ato do Executivo em até 12 (doze) meses, contados do início da vigência desta lei.

#### **Seção V – Ações Prioritárias nas Áreas de Risco**

**Art. 297.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, nas Áreas de Risco devem ser orientados para os seguintes objetivos:

I – redução dos riscos geológicos e hidrológicos;

II – promoção da segurança e proteção permanente da população e do patrimônio, frente à ocorrência de diferentes tipos de desastres;

III – minimização de danos decorrentes de eventos geológicos e hidrológicos adversos.

**Art. 298.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, nas Áreas de Risco devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

I – priorizar alternativas mais eficazes e de menor impacto socioambiental;

II – priorizar ações de caráter preventivo;

III – prevenir a formação de novas áreas de risco, por meio de diretrizes de urbanização e edificação compatíveis com as potencialidades e restrições do meio físico;

IV – coibir o surgimento de ocupações urbanas nas áreas suscetíveis a desastres;

V – adotar instrumentos participativos em todo o ciclo de desenvolvimento dos programas e ações voltados à redução do risco;

VI – reduzir os níveis de risco de inundações, erosões e deslizamentos, por meio da implantação de intervenções estruturais nas áreas de risco existentes;

VII – proteger a população nas áreas de risco, mediante a preparação em caso de ocorrência de desastres;

VIII – prestar socorro imediato à população atingida por desastres;

IX – difundir informação sobre áreas de risco e ocorrência de eventos extremos;

X – priorizar as áreas de risco na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana;

XI – articular as ações de redução de riscos com as demais ações e programas federais, estaduais e municipais, em particular habitação, drenagem e defesa civil;

XII – seguir os termos da legislação federal referente à proteção e defesa civil.

**Art. 299.** As ações prioritárias para as Áreas de Risco são:

I – elaborar o Plano Municipal de Redução de Riscos, considerando o Mapa 10 anexo;

- II – georreferenciar e atualizar periodicamente o levantamento de risco, com a avaliação e classificação das áreas;
- III – manter atualizado o cadastro com intervenções previstas, executadas ou em andamento, remoções realizadas e ocorrências registradas com seus respectivos danos;
- IV – definir, com base em Carta Geotécnica do Município de São Paulo de aptidão à urbanização, diretrizes técnicas para novos parcelamentos do solo e para planos de expansão urbana, de maneira a definir padrões de ocupação adequados diante das suscetibilidades a perigos e desastres;
- V – disponibilizar, para consulta do público, e em formato aberto, a Carta Geotécnica do Município de São Paulo;
- VI – realizar serviços de zeladoria e manutenção necessários para a redução de risco nas áreas indicadas no Mapa 10 anexo, incluindo, entre outras ações, o manejo adequado dos diversos tipos de resíduos, desobstrução dos sistemas de drenagem, limpeza e desassoreamento de córrego;
- VII – organizar equipes aptas para a realização de vistorias periódicas e sistemáticas nas áreas de risco indicadas no Mapa 10 anexo para observação da evolução de situações de perigo e orientação dos moradores;
- VIII – realizar o monitoramento participativo das áreas suscetíveis a desastres e de riscos envolvendo moradores, lideranças comunitárias, incluindo a estruturação dos Núcleos de Defesa Civil – NUDEC;
- IX – promover atividades de capacitação para o manejo adequado dos resíduos sólidos gerados em áreas de desastre;
- X – articular as Coordenadorias Distritais de Defesa Civil das Subprefeituras;
- XI – criar canais de comunicação e utilizar eficientemente os já existentes;
- XII – aperfeiçoar a formação dos servidores públicos municipais por meio de cursos de capacitação para elaboração de diagnóstico, prevenção e gerenciamento de risco, e possibilitar, ainda, sua participação nas atividades de ensino promovidas pelos governos estadual e federal;
- XIII – monitorar as condições meteorológicas de modo permanente e emitir notificações sobre os tipos, intensidades e durações das chuvas a fim de subsidiar os órgãos municipais competentes na deflagração de ações preventivas ou emergenciais;
- XIV – integrar as políticas e diretrizes de defesa civil em todas as suas fases de atuação, preventiva, de socorro, assistencial e recuperativa, conforme previsto nas normas pertinentes, inclusive quanto à operacionalidade dos planos preventivos de defesa civil no âmbito municipal e de todas as Subprefeituras;
- XV – articular, junto aos municípios da Região Metropolitana de São Paulo, políticas integradas para a redução e erradicação de riscos nas áreas próximas ou situadas nos limites intermunicipais;
- XVI – promover intercâmbio das informações municipais, estaduais e federais relativas aos riscos;
- XVII – implantar sistema de fiscalização de áreas de risco;
- XVIII – implantar protocolos de prevenção e alerta e ações emergenciais em circunstâncias de desastres;
- XIX – realizar parcerias para a coleta e análise de informações técnicas e para aplicação de novos métodos e tecnologias que contribuam para melhorias dos sistemas de prevenção e redução de risco.

#### **Seção VI– Do Plano Municipal de Redução de Riscos**

**Art. 300.** A Prefeitura elaborará o Plano Municipal de Redução de Riscos como parte integrante do Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil.

**Parágrafo único.** O Plano Municipal de Redução de Riscos deverá atender aos objetivos e diretrizes dos artigos 297 e 298 desta lei e conter, no mínimo:

- I – análise, caracterização e dimensionamento das áreas de risco de inundação, deslizamento e solapamento, classificadas segundo tipo e grau de risco;
- II – análise, quantificação e caracterização das famílias moradoras das áreas de risco mencionadas no inciso anterior, segundo perfis demográficos, socioeconômicos e habitacionais, entre outros aspectos;
- III – estratégias de articulação com a implementação do Plano Municipal de Habitação, principalmente em relação à regularização urbanística, jurídica, fundiária e ambiental de assentamentos precários e irregulares;
- IV – estratégias de articulação com a implementação do Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;
- V – definição das ações e intervenções necessárias para a implantação de obras estruturais de redução de riscos e adoção de medidas de segurança e proteção, com fixação de prioridades, prazos e estimativas de custos e recursos necessários;
- VI – definição de estratégias para realização de realocações preventivas de moradores de áreas de risco, quando esta for a alternativa única ou mais eficaz para a garantia das condições de segurança dos moradores, de acordo com critérios técnicos objetivos e reconhecidos e procedimentos justos e democráticos.

### **CAPÍTULO VIII – DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS URBANOS E SOCIAIS**

**Art. 301.** O sistema de equipamentos urbanos e sociais é composto pelas redes de equipamentos urbanos e sociais voltados para a efetivação e universalização de direitos sociais, compreendidos como direito do cidadão e dever do Estado, com participação da sociedade civil nas fases de decisão, execução e fiscalização dos resultados.

**Art. 302.** São componentes do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais Públicos:

- I – os equipamentos de educação;
- II – os equipamentos de saúde;
- III – os equipamentos de esportes;
- IV – os equipamentos de cultura;
- V – os equipamentos de assistência social;
- VI – os equipamentos de abastecimento e segurança alimentar.

### **Seção I – Dos objetivos e diretrizes do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais**

**Art. 303.** Os objetivos do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais são:

- I – a proteção integral à família e à pessoa, com prioridade de atendimento às famílias e grupos sociais mais vulneráveis, em especial crianças, jovens, mulheres, idosos, negros e pessoas com deficiência e pessoas em situação de rua;
- II – a redução das desigualdades socioespaciais, suprindo carências de equipamentos e infraestrutura urbana nos bairros com maior vulnerabilidade social;
- III – o suprimento de todas as áreas habitacionais com os equipamentos necessários à satisfação das necessidades básicas de saúde, educação, lazer, esporte, cultura e assistência social de sua população;
- IV – a ampliação da acessibilidade à rede de equipamentos e aos sistemas de mobilidade urbana, incluindo pedestres e ciclovias;
- V – a garantia da segurança alimentar e do direito social à alimentação.

**Art. 304.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

- I – priorizar o uso de terrenos públicos e equipamentos ociosos ou subutilizados como forma de potencializar o uso do espaço público já constituído;
- II – otimizar o aproveitamento dos terrenos a serem desapropriados ao longo de corredores de ônibus, com localização e acessibilidade privilegiada e em conformidade com o maior potencial construtivo dessas áreas;
- III – otimizar a ocupação dos equipamentos existentes e a integração entre equipamentos implantados na mesma quadra;
- IV – incluir mais de um equipamento no mesmo terreno, de modo a compatibilizar diferentes demandas por equipamentos no território, otimizando o uso de terrenos e favorecendo a integração entre políticas sociais.
- V – integrar territorialmente programas e projetos vinculados às políticas sociais como forma de potencializar seus efeitos positivos, particularmente no que diz respeito à inclusão social e à diminuição das desigualdades;
- VI – priorizar as Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade Urbana e a de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental.

### **Seção II – Das ações no Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais**

**Art. 305.** As ações prioritárias no sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais são:

- I – elaborar plano de gestão das áreas públicas visando efetivar os princípios e objetivos da presente lei;
- II – elaborar plano de articulação e integração das redes de equipamentos urbanos e sociais no território;
- III – elaborar Planos Setoriais de Educação, Saúde, Esportes, Assistência Social e Cultura;
- IV – elaborar plano municipal de segurança alimentar e nutricional;
- V – implantar novos Centros de Educação Unificada (CEU);
- VI – ampliar a rede de Centros de Referência da Assistência Social – CRAS e promover ações intersecretariais para a implementação de projetos e ações conjuntas;
- VII – expandir a rede de Centros de Educação Infantil – CEI e da rede de Escolas Municipais de Educação Infantil (EMEI), inclusive por meio da rede conveniada e outras modalidades de parcerias;
- VIII – expandir a rede hospitalar e o número de leitos, inclusive por meio de adequação de hospitais municipais;
- IX – expandir a rede dos demais equipamentos de saúde para realização de exames, atendimento ambulatorial, de especialidades, ou de urgência e emergência;
- X – revitalizar os Clubes Desportivos da Comunidade;

- XI – promover a integração com clubes esportivos sociais objetivando o fomento do esporte;
- XII – expandir a rede de equipamentos culturais;
- XIII – expandir a rede de equipamentos esportivos;
- XIV – aprimorar as políticas e a instalação de equipamentos, visando à viabilização das políticas de acolhimento e proteção às mulheres vítimas de violência;
- XV – implantar as áreas de conexão de internet sem fio aberta, com qualidade e estabilidade de sinal;
- XVI – viabilizar o Programa Nacional de Acesso ao Ensino Técnico e Emprego (PRONATEC), ou programa que venha a sucedê-lo;
- XVII – expandir a rede de Centros Integrados de Educação de Jovens e Adultos (CIEJA), a fim de ampliar o atendimento através do Programa de Educação de Jovens e Adultos (EJA), ou programas que venham a sucedê-los;
- XVIII – implantar as ações e os equipamentos para a inclusão social da população em situação de rua, previstos no Plano Municipal da Política da População em Situação de Rua, inclusive Centros de Referência Especializadas para a população em situação de rua (centros POP), restaurantes comunitários, Serviços de Acolhimento Institucional à população em situação de rua, Consultórios na Rua com tratamentos odontológicos e relacionados ao abuso de álcool e outras drogas;
- XIX – expandir as ações e equipamentos para a mediação e a solução pacífica de conflitos;
- XX – expandir as ações e equipamentos para a proteção social às crianças e adolescentes vítimas de violência e para a prevenção à violência, ao racismo e à exclusão da juventude negra e de periferia;
- XXI – expandir e requalificar equipamentos voltados ao atendimento de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, inclusive à formação de professores e o acompanhamento aos alunos com deficiência e mobilidade reduzida matriculados na Rede Municipal de Ensino;
- XXII – implantar as ações e equipamentos previstos para o combate à homofobia e respeito à diversidade sexual;
- XXIII – implantar ações e equipamentos destinados à população idosa;
- XXIV – aprimorar as políticas e a instalação de equipamentos, visando à viabilização das políticas de inclusão e acolhimento das pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;
- XXV – expandir a rede de Centros de Referência em Segurança Alimentar e Nutricional – CRSANS;
- XXVI – promover ações de educação voltada à segurança alimentar e nutricional por meio de Escolas Estufa em todas as Subprefeituras, fortalecendo e integrando as iniciativas de hortas comunitárias e urbanas;
- XXVII – ampliar as feiras orgânicas no território municipal, em especial nos parques;
- XXVIII – ampliar os espaços para a comercialização de produtos orgânicos nos mercados, sacolões, feiras livres, praças e parques municipais;
- XXIX – garantir a priorização de agricultores familiares orgânicos do município nas compras institucionais da alimentação escolar e outros programas de compras públicas;
- XXX – criar, nos Planos Regionais Estratégicos e Planos de Desenvolvimento de Bairro, mecanismos e formas de proteção de terrenos públicos e privados com a finalidade de manter e implantar equipamentos urbanos e sociais;
- XXXI – criar ou disponibilizar em cada subprefeitura espaços públicos e equipamentos adequados à prática circense;
- XXXII – implantar em todos os distritos da cidade postos da Guarda Civil Metropolitana, principal órgão de execução da política municipal de segurança urbana.
- Parágrafo único.** Os Equipamentos Urbanos e Sociais estão relacionados no Quadro 10 anexo a esta lei.

### **Subseção I– Do Plano de Articulação e Integração das Redes de Equipamentos**

**Art. 306.** A Prefeitura elaborará o plano de articulação e integração das redes de equipamentos urbanos e sociais, por intermédio de ação conjunta das secretarias municipais envolvidas e de ampla participação popular.

§ 1º O plano deverá apresentar critérios para dimensionamento de demandas por equipamentos urbanos e sociais compatibilizados com os critérios de localização e integração com os equipamentos existentes.

§ 2º A distribuição de equipamentos e serviços sociais deve respeitar as necessidades regionais e as prioridades definidas a partir de estudo de demanda, priorizando as áreas de urbanização precária e/ou incompleta.

§ 3º O Plano deverá estabelecer uma estratégia que garanta no horizonte temporal previsto nessa Lei, a implantação da rede básica de equipamentos e de serviços públicos de caráter local, preferencialmente articulados, em todos os distritos, dimensionados para atender a totalidade da população residente.

### **Subseção II – Do Plano de Gestão das Áreas Públicas**

**Art. 307.** A Prefeitura elaborará o plano de gestão das áreas públicas, e observando os objetivos e diretrizes previstas nos artigos 303 e 304 desta lei, sem prejuízo das possibilidades de alienação, permuta ou alienação de

bens imóveis, quando os programas, ações e investimentos previstos não vincularem diretamente determinado imóvel.

**Parágrafo único.** O plano de gestão das áreas públicas deverá conter, no mínimo:

I – elaboração de diagnóstico e situação atual das áreas públicas do Município;

II – definição das estratégias de gestão da informação sobre áreas públicas;

III – estratégias e critérios de aproveitamento do patrimônio existente, ponderando as alternativas apontadas no caput;

IV – critérios para aquisição e destinação de novas áreas, a partir de informações sobre demandas existentes e projetadas;

V – propostas para o aproveitamento de remanescentes de imóveis desapropriados;

VI – critérios para alienação de remanescentes de imóveis desapropriados quando estes não forem objeto de interesse público;

VII – condições e os parâmetros para uso das áreas e espaços públicos por atividades, equipamentos, infraestrutura, mobiliário e outros elementos subordinados à melhoria da qualidade da paisagem urbana, ao interesse público, às funções sociais da cidade e às diretrizes deste Plano Diretor Estratégico;

VIII – análise e alinhamento com as legislações pertinentes;

IX - desenvolvimento de instrumentos alternativos à desapropriação como forma de aquisição de bens;

X – desenvolvimento de sistema de monitoramento das áreas públicas contendo dados atualizados sobre sua utilização.

### **Subseção III– Dos Planos Setoriais de Educação, Saúde, Esportes, Assistência Social e Cultura**

**Art. 308.** A Prefeitura elaborará ou, se for o caso, revisará os planos setoriais de educação, saúde, esportes, assistência social, cultura e segurança alimentar e nutricional, garantido o processo participativo, com representantes da sociedade civil e de outros órgãos governamentais.

§ 1º O combate à exclusão e às desigualdades sócio territoriais, o atendimento às necessidades básicas, à fruição de bens e serviços socioculturais e urbanos, à transversalidade das políticas de gênero e raça, e destinadas às crianças e adolescentes, aos jovens, idosos e pessoas portadoras de necessidades especiais, devem ser objetivos a serem atingidos pelos planos setoriais de educação, saúde, esportes, assistência social e cultura.

§ 2º Os planos setoriais deverão basear-se nas diretrizes das suas respectivas políticas e serem debatidos em Conferências Municipais e aprovados nos Conselhos Setoriais.

§ 3º Os planos setoriais deverão conter, no mínimo, os resultados dos cálculos de demanda por diferentes programas e equipamentos urbanos e sociais segundo os distritos e Subprefeituras, bem como as propostas de atendimento a tais demandas.

**Art. 309.** São ações estratégicas relativas à democratização da gestão das Políticas Sociais:

I – fortalecer as instâncias de participação e de controle da sociedade civil sobre as políticas desenvolvidas no campo da assistência social como os conselhos municipais setoriais, Conselhos Tutelares da Criança e do Adolescente, Grande Conselho Municipal do Idoso, Fóruns de Defesa de Direitos e demais organizações relacionadas à luta da melhoria da qualidade de vida;

II – implantar gestão transparente e participativa do Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS, do Fundo Municipal de Defesa da Criança e do Adolescente – FUMCAD e do Fundo Municipal do Idoso, criando e aperfeiçoando mecanismos de captação de recursos públicos ou privados.

## **CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA E DO SISTEMA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO E URBANO**

### **Seção I – Dos objetivos e diretrizes do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural**

**Art. 310.** O Sistema Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural é o conjunto de bens culturais e de instrumentos que objetivam a preservação, valorização, integração e articulação dos bens culturais ao sistema de gestão cultural e ordenação territorial do município.

**Parágrafo único.** Para os objetivos desta lei, constituem o conjunto de bens culturais do Município as áreas, edificações, imóveis, lugares, paisagens, sítios arqueológicos, monumentos, bens imateriais, e outros que apresentam valor cultural e social reconhecido por alguns dos instrumentos legais de proteção definidos na Seção VI.

**Art. 311.** Compõem o Sistema Municipal de Patrimônio Cultural os seguintes elementos:

- I – bens culturais, materiais e imateriais, protegidos por legislação específica;
- II – áreas ou territórios de preservação cultural;
- III – sítios arqueológicos;
- IV – conjunto de edificações históricas e museus pertencentes ao Poder Público;
- V – acervos de obras de arte, de bens da cultura popular e de bens móveis de valor histórico e cultural, pertencentes à Poder Público;
- VI – acervos de documentos de valor histórico e cultural, pertencentes à Prefeitura;
- VII – acervo de monumentos e obras de arte urbana, localizadas em espaços públicos e edificações municipais;
- VIII – conjuntos de edificações e espaços públicos municipais de uso cultural.

**Art. 312.** Os objetivos do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural são:

- I – integrar e articular os bens culturais paulistanos ao sistema de ordenação territorial do Município, incluindo os Planos Regionais de Subprefeituras, Planos de Bairros e outros instrumentos de planejamento territorial e social da cidade;
- II – fomentar a participação social na identificação, proteção e valorização do patrimônio e dos Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem;
- III – promover a identificação de bens e manifestações culturais visando seu registro, valorização e possível proteção a partir de inventários do patrimônio cultural ou outros instrumentos pertinentes;
- IV – identificar e preservar os eixos histórico-culturais, que são elementos do Território de Interesse da Cultura e da Paisagem e se constituem a partir de corredores e caminhos representativos da identidade e memória cultural, histórica, artística, paisagística, arqueológica e urbanística para a formação da cidade, podendo fazer parte de territórios e paisagens culturais e de áreas envoltórias de bens tombados;
- V – incentivar a identificação e desenvolvimento de projetos de valorização de áreas ou territórios representativos da identidade e memória cultural, histórica e urbanística para a formação da cidade;
- VI – desenvolver programas e ações de educação patrimonial, a partir dos bens culturais e demais elementos que compõem o Sistema;
- VII – inventariar, cadastrar e proteger áreas e sítios de interesse arqueológico;
- VIII – inventariar, proteger e incentivar parcerias para manutenção e valorização do acervo de monumentos e obras de arte urbana no Município;
- IX – organizar e fomentar a integração de ações de preservação do patrimônio cultural paulistano, articulando as instituições oficiais responsáveis pela proteção desse patrimônio, nos níveis federal, estadual e municipal;
- X – articular diferentes órgãos da municipalidade para a formulação de políticas e programas que viabilizem a preservação dos lugares;
- XI – organizar ações de atendimento e divulgação de informações sobre o patrimônio cultural, junto à população, objetivando sua valorização.

**Art. 313.** Os instrumentos de gestão do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural são:

- I – as ZEPEC, em suas distintas categorias;
- II – os Territórios de Interesse Cultural e da Paisagem;
- III – os Planos Regionais das Subprefeituras;
- IV – os Planos de Bairros;
- V – os Projetos de Intervenção Urbana;
- VI – os incentivos fiscais;
- VII – a regulamentação das áreas envoltórias de bens protegidos;
- VIII – a Agência de Apoio aos proprietários de bens culturais preservados;
- IX – o Escritório Técnico de Gestão Compartilhada;
- X – a listagem de Bens Culturais em Risco;
- XI – o Plano de ação e salvaguarda do bem protegido;
- XII – o Plano integrado para a área envoltória de bens protegidos;
- XIII – o Plano de valorização do acervo de obras de arte urbanas e monumentos da cidade.

## **Seção II – Dos Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP)**

**Art. 314.** Fica instituído o Território de Interesse da Cultura e da Paisagem, designação atribuída a áreas que concentram grande número de espaços, atividades ou instituições culturais, assim como elementos urbanos materiais, imateriais e de paisagem significativos para a memória e a identidade da cidade, formando polos singulares de atratividade social, cultural e turística de interesse para a cidadania cultural e o desenvolvimento sustentável, cuja longevidade e vitalidade dependem de ações articuladas do poder público.

**§1º** Os TICP devem ser constituídos por sua importância para a cidade como um território simbólico que abriga

áreas ou um conjunto de áreas naturais ou culturais protegidas, lugares significativos para a memória da cidade e dos cidadãos e instituições de relevância cultural e científica.

§ 2º Fica criado o TICP Paulista/Luz, que inclui o centro histórico da cidade e o centro cultural metropolitano, delimitado pelo perímetro constante do QUADRO 12.

§ 3º Fica o Complexo Eco/Turístico/Ambiental, criado na Lei n. 13.549/2003 e recepcionado no Plano Regional Estratégico de Perus, transformado no Território de Interesse da Cultura e da Paisagem Jaraguá/Perus, cujo perímetro e objetivos específicos deverão ser revistos no Plano Regional ou em lei específica.

§ 4º Outros TICP poderão ser criados, delimitados e modificados através de leis específicas ou dos Planos Regionais, a partir de processos participativos que considerem os objetivos definidos no caput.

§ 5º Os perímetros dos TICP, em corredores, polos, esquinas e quarteirões culturais, associados a aspectos históricos, artísticos, arquitetônicos, paisagísticos, ambientais e comerciais, desde que devidamente justificada, respeitadas as especificidades de cada localidade, a ser considerada nos Planos Regionais.

**Art. 315.** São Objetivos do Território de Interesse da Cultura e da Paisagem:

I – estimular iniciativas locais no âmbito da cultura, educação e meio ambiente, através de processos solidários e colaborativos;

II – ampliar a abrangência do princípio do direito à cidade, garantindo a cidadania cultural, a tolerância e o respeito à diversidade cultural, social, étnica e sexual por meio do acesso à cultura, à educação e à arte;

III – valorizar a memória e a identidade da cidade, nos âmbitos local e regional;

IV – promover o entendimento dos processos urbanos e ambientais de transformação e conservação das paisagens e a fruição de seu patrimônio material e imaterial;

V – proporcionar, em especial nos TICP localizados em regiões de maior vulnerabilidade social, o desenvolvimento de coletivos culturais autônomos, estimulando sua articulação com instituições de ensino, pesquisa, cultura e outras, que permitam a compreensão dos processos históricos, ambientais e culturais locais e regionais;

VI – definir instrumentos de incentivos e apoio às atividades ligadas à cultura, educação, arte e meio ambiente visando a geração de renda e o desenvolvimento local e regional sustentável;

VII – criar meios de articulação entre os diferentes TICP, visando proporcionar o intercâmbio de saberes e experiências entre seus agentes culturais e estimular programas educativos e criativos que favoreçam a compreensão mútua da estruturação e história urbana de cada Território e de seus valores simbólicos e afetivos.

**Art. 316.** As ações prioritárias para alcançar os objetivos previstos para o Território de Interesse da Cultura e da Paisagem são:

I – incentivar e fomentar espaços e atividades relevantes localizadas nos TICP, inclusive economia criativa, negócios sustentáveis e iniciativas econômicas de caráter solidário e cooperativo, envolvendo as áreas de cultura, educação, meio ambiente, educação, turismo, desenvolvimento e inclusão social;

II – criar e sinalizar rotas, polos e circuitos culturais, identificando os bens, imóveis e paisagens significativas e áreas protegidas;

III – promover o intercâmbio de informações e formação de agentes locais, com vistas à obtenção de linhas de crédito, inserção nos mecanismos de incentivo e desenvolvimento de projetos culturais;

IV – recuperar bens e áreas de valor histórico, cultural ou paisagístico;

V – fortalecer programas de formação de agentes comunitários locais, educadores e agentes da saúde, preferencialmente integrados com instituições de ensino público superior;

VI – desenvolver atividades escolares relacionadas com o estudo do meio em âmbito local, incluindo leituras do espaço urbano, do ambiente, da cultura e das artes;

VII – estimular grupos culturais independentes, coletivos, cooperativas e pequenos produtores culturais, visando à geração de renda local e regional e o dinamismo econômico com sustentabilidade socioambiental;

VIII – qualificar os espaços públicos e revitalizar as áreas abandonadas, garantindo o uso integrado dos equipamentos culturais e sociais;

**Art. 317.** O Território de Interesse da Cultura e da Paisagem deverá ser regulamentado por Lei específica, que deverá prever:

I – a garantia de uma gestão democrática e participativa dos TICP, com controle social, livre acesso à informação e transparência na tomada de decisões;

II – a criação de um Conselho Gestor paritário, com representantes do Poder Público e da sociedade civil, para acompanhar, avaliar, recomendar e aprovar políticas, planos e ações relativas aos objetivos do TICP;

III – os incentivos de natureza fiscal e urbanísticos para possibilitar os objetivos previstos para os TICP;

IV – a delimitação de novos TICP, ressalvados os criados por essa lei e pelos Planos Regionais;

V – o detalhamento das ações estratégicas previstas, a serem elaboradas por meio de processos participativos.

§ 1º O Conselho Gestor, previsto no inciso II desse artigo, poderá ser constituído a partir de fóruns públicos que reúnam os agentes sociais atuantes no âmbito do TICP e ter dentre suas atribuições, as seguintes:

I – propor ações integradas dos setores público, privado e não governamental para recuperar, proteger, fomentar e induzir atividades, espaços e negócios culturais;

II – fiscalizar o cumprimento de contrapartidas relacionadas à concessão de incentivos vinculados aos TICP e recomendar penalidades aos órgãos competentes, caso haja descumprimento de condicionantes;

III – apresentar aos órgãos da administração pública municipal parcerias com organizações públicas, privadas e não governamentais e instituições de fomento.

IV – estimular o intercâmbio com outros TICP e polos criativos.

V – elaborar, de forma participativa, um plano de gestão, integrando políticas, programas e ações relativos aos objetivos dos TICP.

VI – assegurar que todas as suas pautas, decisões e projetos sejam de irrestrito acesso público, com todas as suas reuniões previamente divulgadas no Território e abertas ao acompanhamento de todos os interessados.

§ 2º No que se refere ao inciso III do caput, o poder público poderá estabelecer incentivos, formas de apoio e alocar recursos financeiros, materiais e humanos para apoiar as ações previstas nos Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem, entre as quais:

I – concessão de benefícios fiscais;

II – isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento de atividades culturais;

III – simplificação dos procedimentos para instalação e funcionamento e obtenção das autorizações e alvarás necessários;

IV – orientação técnica e jurídica para elaboração de projetos para acesso a linhas de financiamento, patrocínio, incentivos à inovação, à pesquisa e qualificação artística e técnica.

V – enquadramento, a critério do Ministério da Cultura, no conceito de Território Certificado, entendido como perímetro prioritário para investimentos com recursos federais de incentivo à cultura.

VI – disponibilização de plataforma de comunicação digital para integração virtual entre os TICP.

VII – convênios e instrumentos de cooperação entre os entes federados, bem como de apoio técnico, material e humano para desenvolvimento das atividades.

## **TÍTULO IV – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO**

### **CAPÍTULO I – DOS COMPONENTES DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO**

**Art. 318.** A gestão democrática da cidade, direito da sociedade e essencial para a concretização de suas funções sociais, será realizada mediante processo permanente, descentralizado e participativo de planejamento, controle e avaliação, e será o fundamento para a elaboração, revisão, aperfeiçoamento, implementação e acompanhamento do Plano Diretor Estratégico e de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos.

**Art. 319.** O sistema municipal de planejamento urbano será implementado pelos órgãos da Prefeitura, assegurando a participação direta da população em todas as fases de planejamento e gestão democrática da cidade e garantindo as instâncias e instrumentos necessários para efetivação da participação da sociedade na tomada de decisões, controle e avaliação da política, sendo composto por:

I – órgãos públicos;

II – sistema municipal de informação;

III – instâncias e instrumentos de participação social.

**Art. 320.** Além do Plano Diretor Estratégico fazem parte do sistema municipal de planejamento:

I – o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual;

II – o Programa de Metas, constante na Lei Orgânica do Município;

III – a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

IV – os Planos regionais das Subprefeituras;

V – os Planos de Bairro;

VI – os Planos setoriais de políticas urbano-ambientais;

VII – o Código de Obras e Edificações e demais normas complementares previstas nesta lei.

**Parágrafo único.** As leis e planos citados no caput deverão observar as diretrizes e prioridades estabelecidas nesta lei.

**Art. 321.** O Executivo promoverá a adequação da sua estrutura administrativa, quando necessário, para a incorporação dos objetivos, diretrizes e ações previstos nesta lei, mediante a reformulação das competências de seus órgãos da administração direta.

**Parágrafo único.** Cabe ao Executivo garantir os recursos e procedimentos necessários para a formação e manutenção dos quadros necessários no funcionalismo público para a implementação desta lei.

**Art. 322.** A participação dos munícipes em todo processo de planejamento e gestão da cidade será baseada na plena informação, disponibilizada pelo Executivo com a devida antecedência e de pleno acesso público, garantindo a transparência, acesso à informação, a participação e os preceitos da gestão democrática.

**Art. 323.** O Executivo promoverá a cooperação com municípios vizinhos e com órgãos estaduais, visando formular políticas, diretrizes, planos, projetos e ações conjugadas destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem como firmar convênios ou estabelecer consórcios para articulação com o Governo do Estado de São Paulo e o Governo Federal, no gerenciamento e implementação de projetos urbanísticos, na aplicação conjunta de recursos, e na regularização e administração das áreas remanescentes.

**Parágrafo único.** As leis orçamentárias e o Programa de Metas deverão considerar o disposto nos planos intermunicipais e metropolitanos de cuja elaboração o Executivo tenha participado, com a finalidade de veicular suas disposições.

**Art. 324.** As Subprefeituras participarão ativamente do processo permanente de planejamento, supervisionando a execução das disposições do Plano Diretor Estratégico e de seu respectivo plano regional, no tocante aos seus princípios e objetivos, bem como no que se refere à execução e fiscalização do planejamento urbanístico veiculado pelas leis orçamentárias e pelo Programa de Metas.  
**§ 1º** O Executivo deverá criar núcleos regionais de planejamento, como instâncias vinculadas a cada Subprefeitura, atuando como um colegiado intersetorial e interdisciplinar, responsáveis pela integração e articulação das políticas setoriais bem como pelo acompanhamento das ações voltadas à concretização dos princípios, diretrizes e ações do Plano Diretor, dos planos regionais e dos planos de desenvolvimento de bairro.

**§ 2º** As Subprefeituras, em conjunto com o Conselho Participativo Municipal ou o Conselho de Representantes das Subprefeituras, quando este vier a substituí-lo, realizarão ao menos uma vez ao ano reunião de avaliação e acompanhamento da implantação do Plano Diretor, do respectivo plano regional e dos demais instrumentos urbanísticos.

**§ 3º** O relatório de avaliação anual que subsidiará a análise dos Conselhos deverá ser elaborado pela Subprefeitura com apoio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, e será disponibilizado com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência da reunião prevista no parágrafo anterior.

**§ 4º** O resultado da reunião deverá ser publicado no Diário Oficial da Cidade e no portal eletrônico da Prefeitura em até 15 (quinze) dias úteis, e subsidiará as deliberações do Conselho Municipal de Política Urbana acerca das ações prioritárias para implantação do Plano Diretor.

**Art. 325.** Os Conselhos Participativos Municipais ou os Conselhos de Representantes das Subprefeituras, quando estes vierem a ser constituídos, têm como atribuições, dentre outras:

I – acompanhar, no âmbito do território da Subprefeitura, a aplicação do respectivo Plano Regional e dos Planos de Bairro e da ordenação e disciplina do parcelamento e do uso e ocupação do solo, participando ativamente de todo o processo de elaboração dos mesmos;

- II – manifestar-se sobre os Planos de Bairro que venham a ser apresentados no âmbito do território da Subprefeitura;
- III – opinar sobre planos e projetos específicos integrantes do Plano Regional;
- IV – indicar ao Conselho Municipal de Política Urbana ações prioritárias consideradas mais relevantes, até maio de cada ano;
- V – indicar membros para compor o Conselho Municipal de Política Urbana, respeitada a proporção macrorregional;
- VI – encaminhar propostas de revisão do Plano Regional;
- VII – opinar sobre Projetos de Intervenção Urbana no âmbito do território da Subprefeitura.

## **CAPÍTULO II – DAS INSTÂNCIAS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR**

### **Seção I – Da Conferência Municipal da Cidade de São Paulo**

**Art. 326.** A Conferência Municipal da Cidade de São Paulo, convocada pelo Executivo, observará o calendário nacional e será articulada com o Sistema de Participação do Ministério das Cidades, representando etapa preparatória para as conferências estadual e nacional, ou no mínimo a cada 3 (três) anos.

§ 1º A composição e as atribuições da Comissão Preparatória Municipal deverão respeitar, quando houver, as resoluções do Conselho das Cidades, do Ministério das Cidades.

§ 2º Caberá à Conferência Municipal:

- I – avaliar e propor diretrizes para a Política de Desenvolvimento Urbano do Município;
- II – sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor Estratégico e da legislação urbanística complementar a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;
- III – discutir as pautas nacionais, estaduais, metropolitanas e municipais propostas para a Política de Desenvolvimento Urbano;
- IV – eleger membros da sociedade civil para o Conselho Municipal de Política Urbana.

§ 3º O Prefeito poderá convocar extraordinariamente a Conferência Municipal da Cidade, determinando sua competência.

### **Seção II – Do Conselho Municipal de Política Urbana**

#### **Subseção I – Da Composição do Conselho Municipal de Política Urbana**

**Art. 327.** O Conselho Municipal de Política Urbana – C MPU, órgão colegiado integrante da estrutura da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, tem por finalidade estudar e propor diretrizes para a formulação e implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, bem como acompanhar e avaliar sua execução, conforme dispõe a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º O C MPU será composto por 60 (sessenta) membros titulares e respectivos suplentes, representantes do poder público e da sociedade civil, organizados por segmentos, com direito a voz e voto, a saber:

I – 26 (vinte e seis) membros representantes de órgãos do Poder Público indicados pelo Prefeito, sendo no mínimo:

- a) 2 (dois) membros da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- b) 8 (oito) membros das Subprefeituras, um por macrorregião, de acordo com a divisão utilizada pelo Executivo;

II – 34 (trinta e quatro) membros da sociedade civil, distribuídos da seguinte forma:

- a) 08 (oito) membros oriundos do Conselho Participativo Municipal ou do Conselho de Representantes, um de cada macrorregião, de acordo com a divisão utilizada pelo Executivo;
- b) 4 (quatro) membros representantes dos movimentos de moradia;
- c) 4 (quatro) membros representantes de associações de bairros;
- d) 4 (quatro) membros representantes do setor empresarial, sendo no mínimo 1 (um) da indústria, 1 (um) do comércio e 1 (um) de serviços;
- e) 1 (um) membro representante dos trabalhadores, por suas entidades sindicais;

- f) 1 (um) membro de ONGs;
  - g) 1 (um) membro de entidades profissionais;
  - h) 2 (dois) membros de entidades acadêmicas e de pesquisa;
  - i) 2 (dois) membros representantes de movimentos ambientalistas;
  - j) 1 (um) membro representantes de movimentos de mobilidade urbana;
  - k) 1 (um) membro representante de movimentos culturais;
  - l) 1 (um) membro representante de entidades religiosas;
  - m) 1 (um) membro escolhido dentre os representantes do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES;
  - n) 1 (um) membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal Planejamento e Orçamento Participativos - CPOP;
  - o) 1 (um) membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal de Trânsito e Transporte – CMTT;
  - p) 1 (um) membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal de Habitação – CMH.
- § 2º Terão assento com direito a voz no Conselho, 4 (quatro) representantes de órgãos estaduais com atuação metropolitana, além de 1 (um) representante de cada consórcio de municípios integrantes da região metropolitana.
- § 3º O Prefeito indicará a Presidência do Conselho Municipal de Política Urbana.
- § 4º No caso de empate nas deliberações caberá ao Presidente o voto de qualidade.
- § 5º O Executivo regulamentará por decreto o processo eleitoral para a eleição dos representantes da sociedade civil.
- § 6º Os representantes da sociedade civil serão eleitos pelos seus pares mediante processo coordenado por comissão eleitoral paritária do CPMU;
- § 7º Para eleição dos representantes relacionados nas alíneas “b” a “l” do inciso II deste artigo, será garantido direito a voto a todo e qualquer cidadão com título eleitoral, sem necessidade de pré-cadastramento.
- § 8º Os demais representantes da sociedade civil serão escolhidos no âmbito dos órgãos dos quais sejam integrantes.
- § 9º O mandato será de dois anos, sendo permitida apenas uma recondução sucessiva.

**Art. 328.** O Conselho Municipal de Política Urbana reunir-se-á ordinariamente a cada dois meses e extraordinariamente de acordo com a necessidade, sendo suas regras de funcionamento estabelecidas em Regimento Interno.

§ 1º As reuniões do Conselho Municipal de Política Urbana poderão ser acompanhadas por qualquer munícipe e a documentação decorrente das reuniões deverá ser publicada no portal eletrônico da Prefeitura no prazo de 15 (quinze) dias após a sua realização.

§ 2º As datas, horários e pautas das reuniões serão disponibilizadas no portal eletrônico da Prefeitura para pleno acesso público com, no mínimo, 7 (sete) dias de antecedência de sua realização.

#### **Subseção II – Das Atribuições do Conselho Municipal de Política Urbana**

**Art. 329.** Competem ao Conselho Municipal de Política Urbana, dentre outras, as seguintes atribuições:

I – acompanhar a execução da Política de Desenvolvimento Urbano do Município veiculada por intermédio do Plano Diretor Estratégico;

II – debater e apresentar sugestões à proposta de alteração do Plano Diretor Estratégico;

III – debater e elaborar propostas de projetos de lei de interesse urbanístico e regulamentações decorrentes desta lei;

IV – apreciar Relatório emitido pelo Executivo com a indicação das Ações Prioritárias previstas no PDE e especialmente indicadas para execução no exercício do ano seguinte, identificando os programas passíveis de serem financiados pelo FUNDURB e indicando a necessidade de fontes complementares;

V – encaminhar ao Executivo ao final de cada gestão, para subsidiar a elaboração do Programa de Metas do próximo Governo, memorial sugerindo prioridades no tocante à implantação do Plano

Diretor Estratégico;

VI – debater as diretrizes para áreas públicas municipais;

VII – acompanhar a aplicação dos recursos arrecadados pelo FUNDURB;

VIII – acompanhar a prestação de contas do FUNDURB;

IX – promover a articulação entre os conselhos setoriais, em especial dos Conselhos de Habitação (CMH), Saneamento Ambiental e Infraestrutura (FMSAI), Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES), Trânsito e Transportes (CMTT), Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental (CONPRES), Planejamento e Orçamentos Participativos (CPOP), além dos Conselhos Participativos Municipais;

X – encaminhar propostas e ações voltadas para o desenvolvimento urbano;

XI – encaminhar propostas aos Órgãos Municipais e Conselhos Gestores dos Fundos Públicos Municipais com o objetivo de estimular a implementação das ações prioritárias contidas nesta lei por meio da integração territorial dos investimentos setoriais;

XII – debater e apresentar sugestões às propostas de Área de Intervenção Urbana e Operação Urbana;

XIII – debater e apresentar sugestões às Parcerias Público-Privadas quando diretamente relacionadas com os instrumentos referentes à implementação do Plano Diretor Estratégico;

XIV – aprovar relatório anual e debater plano de trabalho para o ano subsequente de implementação dos instrumentos indutores da Função Social da Propriedade, elaborado pelo Executivo;

XV – apreciar, para envio ao Executivo, os Planos de Bairro, desde que tenha sido aprovado no respectivo Conselho Participativo Municipal;

XVI – elaborar e aprovar regimento interno.

§ 1º Para cumprir suas atribuições, o CMPU receberá relatórios anuais de monitoramento da implementação do Plano Diretor Estratégico, produzidos pelo Executivo ou elaborados sob sua coordenação, com detalhamento dos recursos e das respectivas aplicações realizadas no período.

§ 2º O CMPU tem prazo de 2 (duas) reuniões para apreciar e deliberar sobre os itens previstos neste artigo e, caso o prazo decorra sem que haja uma decisão, caberá ao Presidente dar os encaminhamentos necessários.

### **Seção III – Da Câmara Técnica de Legislação Urbanística**

**Art. 330.** Cabem à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU as seguintes atribuições:

I – analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação desta lei e da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

II – debater e apresentar sugestões às propostas de alteração do Plano Diretor e da legislação de parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, quando solicitado pelo Presidente;

III – debater e apresentar sugestões aos projetos de lei de interesse urbanístico e ambiental;

IV – aprovar as propostas de participação dos interessados nas Operações Urbanas Consorciadas, quando assim dispuser a lei específica;

V – responder consultas e deliberar nas hipóteses previstas na legislação municipal;

VI – apoiar tecnicamente o CMPU, no que se refere às questões urbanísticas e ambientais;

VII – encaminhar suas propostas para manifestação do CMPU;

VIII – elaborar proposta de seu regimento interno.

§ 1º Dos membros que compõem a Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, 50% (cinquenta por cento) são representantes do Executivo e 50% (cinquenta por cento) são representantes da Sociedade Civil, indicados no Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU.

§ 2º Os membros da CTLU deverão ter experiência compatível com o planejamento e a gestão urbana, notadamente nos campos do urbanismo, paisagismo e meio ambiente.

### **Seção IV – Da Comissão de Proteção à Paisagem Urbana**

**Art. 331.** Cabem à Comissão de Proteção à Paisagem Urbana – CPPU, órgão colegiado do Sistema de Planejamento e Gestão Democrática do Município, as seguintes competências:

I – apreciar, emitir parecer e deliberar sobre casos de aplicação da legislação específica sobre anúncios, mobiliário urbano, infraestrutura, inserção e remoção de elementos na paisagem urbana;

- II – dirimir dúvidas na interpretação da legislação específica ou em face de casos omissos;
- III – elaborar e apreciar projetos de normas modificativas ou inovadoras da legislação vigente, referentes a anúncios, mobiliário urbano e outros elementos que constituem a paisagem urbana;
- IV – propor ao Conselho Municipal de Política Urbana diretrizes relativas à proteção e promoção da qualidade da paisagem urbana;
- V – propor e expedir atos normativos administrativos sobre a ordenação dos anúncios, de mobiliário urbano e de infraestrutura e demais elementos da paisagem;
- VI – propor normas e regramentos relativos às novas tecnologias e meios de veiculação de anúncios, bem como projetos diferenciados que tenham interferência na paisagem urbana;
- VII – expedir atos normativos para fiel execução desta lei e de seu regulamento, apreciando e decidindo a matéria pertinente;
- VIII – deliberar sobre o Plano Municipal de Ordenamento da Paisagem Urbana e fiscalizar sua implementação.

## **CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL**

### **Seção I – Das Audiências Públicas**

**Art. 332.** A Prefeitura realizará audiências públicas por ocasião do processo de licenciamento de empreendimentos e atividades públicas e privadas de impacto urbanístico ou ambiental, para os quais sejam exigidos estudos e relatórios de impacto ambiental ou de vizinhança.

§ 1º Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, plantas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico e em formato aberto, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da realização da respectiva audiência pública.

§ 2º As intervenções realizadas em audiência pública deverão ser registradas para acesso e divulgação públicos em até 20 (vinte) dias da sua realização, e deverão constar no respectivo processo administrativo.

§ 3º O Executivo dará ampla publicidade aos resultados advindos das audiências públicas que promoverá, especialmente indicando as medidas adotadas em função das opiniões e manifestações colhidas junto à população.

§ 4º O Executivo poderá complementar as audiências públicas com atividades participativas que ampliem a participação dos munícipes, tais como oficinas, seminários, e atividades formativas.

### **Seção II – Da Iniciativa Popular de Planos, Programas e Projetos de Desenvolvimento Urbano**

**Art. 333.** A iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano poderá ser tomada por, no mínimo, 2% (dois por cento) dos eleitores do Município em caso de planos, programas e projetos de impacto estrutural sobre a cidade, e 2% (dois por cento) dos eleitores de cada Subprefeitura em caso de seu impacto restringir-se ao território da respectiva Subprefeitura.

**Art. 334.** Qualquer proposta de iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ambiental deverá ser apreciada pelo Executivo em parecer técnico circunstanciado sobre o seu conteúdo e alcance, a ser disponibilizado no portal eletrônico da Prefeitura no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir de sua apresentação, podendo este prazo ser prorrogado por motivo fundamentado.

### **Seção III – Da iniciativa Popular de Projetos de Lei, do Plebiscito e Referendo**

**Art. 335.** A iniciativa popular de projetos de lei, o plebiscito e o referendo ocorrerão nos termos da legislação federal pertinente, da Lei Orgânica do Município e da legislação municipal complementar.

### **Seção IV – Dos Instrumentos de Promoção da Cidadania**

**Art. 336.** O Executivo promoverá atividades de formação para os munícipes, como cursos, seminários e oficinas, com o objetivo de ampliar a troca de informação sobre as políticas de desenvolvimento urbano, favorecendo seu contínuo aperfeiçoamento.

**Parágrafo único.** Tais atividades serão planejadas em conjunto com os representantes dos conselhos setoriais e deverão ser organizadas, ordinariamente, no mínimo uma vez por ano, antecedendo a discussão do orçamento municipal.

## **Capítulo IV – DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **Seção I – Das Fontes de Recursos**

**Art. 337.** O Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB será constituído de recursos provenientes de:

- I – dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- II – repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado de São Paulo a ele destinados;
- III – empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- IV – contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- V – contribuições ou doações de entidades internacionais;
- VI – acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VII – rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;
- VIII – outorga onerosa e transferência de potencial construtivo;
- IX – contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base na lei do Plano Diretor Estratégico, excetuada aquela proveniente do asfaltamento de vias públicas;
- X – receitas provenientes de concessão urbanística;
- XI – retornos e resultados de suas aplicações;
- XII – multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;
- XIII – outras receitas eventuais.

**Art. 338.** Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira, especialmente aberta para esta finalidade.

### **Seção II – Das Destinações de Recursos**

**Art. 339.** Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB serão aplicados com base nos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes da Lei do Plano Diretor Estratégico e tendo como referência o previsto no Programa de Metas do Município, conforme as seguintes prioridades:

- I – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária e de parque habitacional público de locação social;
- II – sistema de transporte coletivo público, sistema cicloviário e sistema de circulação de pedestres;
- III – ordenamento e direcionamento da estruturação urbana, incluindo infraestrutura, drenagem, saneamento, investimentos destinados à implantação de parques lineares, à realização de melhorias em vias estruturais ou de transporte público coletivo de passageiros e à requalificação de eixos ou polos de centralidade;
- IV – implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- V – proteção, recuperação e valorização de bens e de áreas de valor histórico, cultural ou paisagístico, incluindo o financiamento de obras em imóveis públicos classificados como ZEPEC;
- VI – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

§ 1º É vedada a aplicação dos recursos financeiros do FUNDURB em despesas de custeio e projetos, ressalvadas aquelas relacionadas com a elaboração de projetos destinados à execução das obras e intervenções de que trata o caput e para a elaboração de Planos de Bairro e Planos Regionais de Subprefeituras.

§ 2º Despesas com gerenciamento de obras ou projetos ficam limitadas no máximo ao valor de 10% (dez por cento) do destinado pelo FUNDURB para cada obra ou projeto.

**Art. 340.** Os recursos arrecadados pelo FUNDURB deverão respeitar anualmente o limite de:

I – ao menos 30% (trinta por cento) destinados para a aquisição de terrenos destinados à produção de Habitação de Interesse Social localizados na Macroárea de Estruturação Metropolitana, e na Macroárea de Urbanização Consolidada e na Macroárea de Qualificação da Urbanização, preferencialmente classificados como ZEIS-3, conforme Mapa 4A anexo;

II – ao menos 30% (trinta por cento) destinados à implantação dos sistemas de transporte público coletivo, cicloviário e de circulação de pedestres.

§ 1º Os recursos especificados no inciso I, que não sejam executados no montante mínimo estabelecido, deverão permanecer reservados por um período de um ano, após este prazo, o Conselho Gestor poderá destinar este recurso para subsídio em programas estaduais e federais de provisão de habitação de interesse social.

§ 2º Os recursos especificados no inciso I e II do caput, que não sejam executados no montante mínimo estabelecido, deverão permanecer reservados por um período de 2 (dois) anos, após este prazo, o Conselho Gestor poderá dar destinação diversa conforme previsto no artigo 339.

§ 3º No exercício seguinte ao ano de promulgação desta lei aplicam-se os limites estabelecidos no caput ao saldo do FUNDURB.

### **Seção III – Da Gestão e Controle Social**

**Art. 341.** O Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB será administrado por um Conselho Gestor paritário, composto por 10 (dez) membros titulares e respectivos suplentes, assim definidos:

I – 5 (cinco) representantes de órgãos do Poder Público;

II – 5 (cinco) representantes da sociedade civil, oriundos dos seguintes Conselhos Municipais:

a) 2 (dois) representantes do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU;

b) 1 (um) representante do Conselho Municipal de Habitação - CMH;

c) 1 (um) representante do Conselho Municipal de Trânsito e Transporte - CMTT;

d) 1 (um) representante do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES.

§ 1º O Prefeito indicará a Presidência do Conselho Gestor do FUNDURB.

§ 2º No caso de empate nas deliberações, caberá ao Presidente do Conselho Gestor do FUNDURB o voto de qualidade.

§ 3º O mandato dos conselheiros eleitos será de 2 (dois) anos, sendo permitida apenas uma recondução.

**Art. 342.** O plano de aplicação de recursos financeiros do FUNDURB deverá ser aprovado pelo Conselho Gestor do Fundo e encaminhado anualmente, anexo à lei orçamentária, para aprovação da Câmara Municipal.

§ 1º Além do plano anual de aplicação de recursos aprovado, a Secretaria Executiva do FUNDURB deverá encaminhar ao CMPU, semestralmente, relatório detalhado dos recursos e das respectivas aplicações realizadas no período.

§ 2º O Conselho Gestor do Fundo deverá analisar anualmente a prestação de contas do exercício anterior e aprová-la, se a considerar adequada e correta, garantindo sua publicação no sítio eletrônico da Prefeitura.

## **CAPÍTULO V – DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES, MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DO PDE**

### **Seção I - Da Articulação do Plano Diretor com o Programa de Metas, Plano Plurianual e Orçamento Programa**

**Art. 343.** A legislação orçamentária e o Programa de Metas observarão o planejamento urbanístico estatuído neste Plano Diretor Estratégico, nos termos expostos nesta lei.

§ 1º As leis do Plano Plurianual, das Diretrizes Orçamentárias, do Orçamento Anual e do Programa de Metas, incorporarão as ações prioritárias do Plano Diretor Estratégico aos seus termos, respeitadas as

restrições legais, técnicas e orçamentário-financeiras.

§ 2º O Conselho Municipal de Política Urbana poderá sugerir ao Executivo a complementação ou suplementação de dotações orçamentárias para a execução de ações ou programas constantes na relação de ações prioritárias, bem como solicitar esclarecimentos acerca da execução orçamentária referente à implementação de tais ações e programas.

§ 3º Ao final do exercício fiscal, o Executivo encaminhará ao Conselho Municipal de Política Urbana o relatório de execução orçamentária das ações e programas previstos no Plano Diretor Estratégico.

## **Seção II – Dos Planos Regionais das Subprefeituras no Sistema de Planejamento**

**Art. 344.** Os Planos Regionais das Subprefeituras integram o Sistema Municipal de Planejamento Urbano, detalham as diretrizes deste Plano Diretor Estratégico no âmbito territorial de cada Subprefeitura, articulam as políticas setoriais e complementam as proposições relacionadas às questões urbanístico-ambientais em seus aspectos físicos e territoriais e demarcam os instrumentos urbanísticos e ambientais previstos nesta lei.

**Art. 345.** Os Planos Regionais das Subprefeituras instituídos pela Lei n. 13.885/2004 serão revistos de forma articulada à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no prazo de até 360 (trezentos e sessenta dias) a partir da vigência desta lei.

§ 1º A revisão dos Planos Regionais das Subprefeituras será elaborada pelas Subprefeituras com a participação do Núcleo Regional de Planejamento, que deverá ter composição intersetorial e interdisciplinar, sob a supervisão da Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras e da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º A revisão dos Planos Regionais das Subprefeituras deverá ser elaborada com a participação dos munícipes em todas as suas etapas, com base em informações disponibilizadas pela Prefeitura, e acompanhada pelos Conselhos de Representantes das Subprefeituras, previstos nos artigos 54 e 55 da Lei Orgânica do Município, ou, até a instituição destes, pelos Conselhos Participativos Municipais.

§ 3º A revisão dos Planos Regionais das Subprefeituras localizadas nos limites do Município deverá estar articulada, sempre que possível, aos planos diretores dos municípios vizinhos e poderá buscar a participação dos Consórcios Intermunicipais da Região Metropolitana de São Paulo na região em que a Subprefeitura se insere, na perspectiva de articular políticas setoriais e serviços de interesse comum.

**Art. 346.** Em consonância com as diretrizes expressas nesta lei, os Planos Regionais das Subprefeituras têm como objetivos:

I – indicar as transformações sociais, econômicas, territoriais e ambientais no horizonte temporal do Plano Diretor e as propostas de estratégias, ações e metas que comporão o Programa de Ação da Subprefeitura, definido para o período de 4 (quatro) anos, considerando as demandas da região e sua articulação com o Programa de Metas.

II – buscar a redução das desigualdades socioterritoriais de cada Subprefeitura, visando responder às necessidades e opções da população que ali mora e trabalha por meio de:

- a) garantia do equilíbrio entre a mescla de usos residenciais e não residenciais;
- b) definição de ações indutoras do desenvolvimento local, a partir das vocações regionais;
- c) indicação de novas áreas públicas para a implantação de equipamentos sociais e áreas verdes observados os planos setoriais;

III - garantir a função social da propriedade e a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade por meio de:

- a) indicação de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados;
- b) indicação de novas áreas em que se aplicam os instrumentos de que tratam a Seção I, do Capítulo III, do Título II desta lei;

IV – proteger o patrimônio ambiental e cultural por meio de:

- a) indicação de bens, imóveis e espaços dotados de especial interesse afetivo, simbólico e religioso para a coletividade a serem incluídas como zonas especiais de preservação cultural (ZEPEC);
- b) indicação de áreas para proteção ambiental em função de exigência de manejo sustentável dos recursos hídricos e outros recursos naturais, para assegurar o bem-estar da população do Município, de suas características de cobertura vegetal, recursos hídricos e fragilidade geotécnica, a serem incluídas como zonas especiais de proteção ambiental (ZEPAM), observado o disposto no artigo 69;
- c) indicação de novos parques urbanos, lineares e de praças públicas;

V – indicar áreas para demarcação de Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem e de Polos de Economia Criativa - Distritos Criativos;

VI – reservar glebas e terrenos para o atendimento ao déficit acumulado e as necessidades futuras de habitação

social com a indicação de novas zonas especiais de interesse social (ZEIS);

VII – propor mecanismos de ampliação, regulação e ordenamento dos espaços livres públicos;

VIII – propor medidas e estratégias para melhorar a conectividade entre os parques e áreas verdes públicas e particulares, prevendo caminhos verdes e áreas prioritárias para arborização urbana;

IX – propor ações para a redução da necessidade de deslocamento e a melhoria do sistema viário e de transporte coletivo, por meio da definição de especificidades do subsistema viário coletor e local, incluindo rede cicloviária e de circulação de pedestres, acessibilidade universal nos espaços públicos, com base no Plano Municipal de Mobilidade;

X – dar diretrizes e demarcar perímetros para projetos das Áreas de Estruturação Local, buscando contemplar os interesses e as necessidades locais, prever a utilização racional dos recursos naturais e articular as prioridades locais com ações institucionais, educativas e com equipamentos sociais em sua área de influência, observando-se as estratégias de ordenamento territorial presentes nesta Lei;

XI – indicar locais para instalação de galerias para uso compartilhado de serviços públicos, de centrais de produção de utilidades energéticas localizadas e de cogeração de energia.

XII – indicar áreas para localização de equipamentos necessários à gestão de resíduos sólidos, inclusive para cooperativas de catadores de materiais recicláveis;

XIII – propor composição, com Subprefeituras vizinhas, de instâncias intermediárias de planejamento e gestão, sempre que o tema ou serviço exija tratamento além dos limites territoriais da Subprefeitura.

§ 1º Os Planos Regionais das Subprefeituras deverão incorporar e compatibilizar as demandas e proposições surgidas nos Planos de Bairro.

§ 2º Os Planos Regionais das Subprefeituras devem observar os planos setoriais, em especial o Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, o Plano Municipal de Habitação, o Plano Municipal de Mobilidade e o Plano Municipal de Saneamento.

§ 3º Os Planos Regionais das Subprefeituras deverão considerar estudos e diagnósticos Macrorregionais de desenvolvimento urbano-ambiental comuns.

§ 4º O Plano de Ação da Subprefeitura será atualizado quadrienalmente, ouvido o Conselho de Representantes, em até 180 (cento e oitenta) dias após a publicação do Programa de Metas, visando garantir a compatibilidade entre a territorialização das ações setoriais previstas e as diretrizes estabelecidas nesta lei e nos Planos Regionais.

### **Seção III – Do Plano de Bairro no Sistema de Planejamento**

**Art. 347.** Os Planos de Bairros integram o Sistema de Planejamento do Município, subordinando-se às diretrizes definidas nesta lei, na lei de uso e ocupação do solo e nos planos regionais das Subprefeituras.

§ 1º Os Planos de Bairros poderão ser elaborados pelas associações de representantes de moradores ou pelas Subprefeituras, com a participação dos Conselhos Participativos Municipais e acompanhamento do Legislativo e do Núcleo de Planejamento de cada Subprefeitura.

§ 2º Os Planos de Bairro deverão ser considerados na revisão dos Planos Regionais das Subprefeituras.

**Art. 348.** A Prefeitura deverá fomentar a elaboração de planos de bairro na cidade, a fim de fortalecer o planejamento e controle social local e promover melhorias urbanísticas, ambientais, paisagísticas e habitacionais na escala local por meio de ações, investimentos e intervenções previamente programadas.

§ 1º Os planos de bairro deverão ser elaborados a partir de subdivisões compatíveis com os setores censitários e, quando agregados, com as áreas dos distritos municipais instituídos pela Lei n. 11.220, de 1992.

§ 2º As áreas de abrangência dos planos de bairro deverão ser definidas a partir de identidades comuns em relação a aspectos socioeconômicos, culturais e religiosos reconhecidas por seus moradores e usuários.

§ 3º Os planos de bairro serão aprovados pelos Conselhos de Representantes das Subprefeituras ou, até a instituição destes, pelos Conselhos Participativos Municipais e debatidos pelo CPMU.

§ 4º Após a aprovação do Plano de Bairro, as matérias que dependam de aprovação legislativa nele contidas, tais como, uso e ocupação do solo, alinhamento viário, criação de ZEIS, ZEPEC e ZEPAM, dentre outras, deverão ser objeto de lei específica, podendo as demais propostas serem implementadas pelo poder público, com o acompanhamento do respectivo Conselho Participativo.

**Art. 349.** Os conteúdos do Plano de Bairro deverão ser elaborados a partir das seguintes diretrizes:

I – identificação de diferentes demandas urbanas, sociais e ambientais a partir de:

- a) pesquisas de campo realizadas junto aos moradores dos bairros;
- b) análises de dados secundários produzidos por diferentes órgãos de pesquisa;

c) análises de estudos existentes;

- II – utilização de metodologias participativas nas diferentes etapas de elaboração;
- III – utilização de abordagens interdisciplinares.

**Art. 350.** Os Planos de Bairro têm como objetivos:

- I - articular as questões locais com as questões estruturais da cidade;
- II - fortalecer a economia local e estimular as oportunidades de trabalho;
- III – estabelecer diretrizes para a implantação de mobiliário urbano, padrões de piso e de equipamentos de infraestrutura, garantindo acessibilidade e mobilidade dos pedestres, sobretudo aqueles portadores de necessidades especiais;
- IV – levantar as necessidades locais por equipamentos públicos, sociais e de lazer;
- V – relacionar as unidades de paisagem em que se ambientam, os equipamentos, políticas e projetos nos setores urbanos em que se inserem, considerando os planos setoriais no que se refere às questões físico-territoriais;
- VI – identificar as manifestações artísticas e culturais, a fim de fomentar a preservação da memória dos bairros, as identidades culturais e geográficas, bem como apoiar a preservação do patrimônio imaterial;
- VII – identificar o patrimônio ambiental local, propondo estratégias para sua conservação.

**Art. 351.** O plano de bairro poderá conter, entre outras, propostas para melhorar:

- I – a infraestrutura de microdrenagem e de iluminação pública;
- II – a oferta e o funcionamento de equipamentos urbanos e sociais de saúde, educação, cultura, esporte, lazer e assistência social, entre outros, adequados às necessidades dos moradores de cada bairro;
- III – a acessibilidade aos equipamentos urbanos e sociais públicos;
- IV – os passeios públicos, o mobiliário urbano e as condições de circulação de pedestres, ciclistas e de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- V – a qualidade ambiental das áreas residenciais e comerciais;
- VI – o sistema viário local e o controle de tráfego;
- VII – os espaços de uso público e as áreas verdes, de lazer e de convivência social;
- VIII – a conectividade entre os parques, praças e áreas verdes particulares;
- IX – as condições do comércio de rua;
- X – a limpeza, arborização e jardinagem de passeios, espaços e praças públicas;
- XI – o manejo de resíduos sólidos, principalmente no tocante à coleta seletiva e compostagem local de resíduos orgânicos;
- XII – as condições de segurança pública, em especial no entorno dos equipamentos educacionais;
- XIII – a proteção, recuperação e valorização do patrimônio histórico, cultural, religioso e ambiental;
- XIV – as condições para o desenvolvimento de atividades econômicas;
- XV – os espaços públicos adequados a encontros e à convivência social;
- XVI – a sinalização para veículos e pedestres e adequação e proteção de pedestres nas principais esquinas e travessias;
- XVII – a segurança na circulação de pedestres;
- XVIII – a implantação de hortas urbanas;
- XIX – medidas para tornar o sistema viário o mais propício e seguro possível para a circulação de bicicletas, além de prever um sistema cicloviário local, articulado com o sistema de transporte coletivo, áreas verdes e principais equipamentos urbanos e sociais.

**Parágrafo único.** O plano de bairro poderá indicar áreas necessárias para a implantação de equipamentos urbanos e sociais, espaços públicos, áreas verdes, vias locais novas e de gestão de resíduos sólidos, inclusive para cooperativas de catadores de materiais recicláveis.

#### **Seção IV – Do Sistema Geral de Informações**

**Art. 352.** A Prefeitura manterá atualizado, permanentemente, o sistema municipal de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, geológicas, ambientais, imobiliárias, segurança e qualidade de vida e outras de relevante interesse para o Município, progressivamente georreferenciadas em meio digital.

§ 1º O sistema a que se refere este artigo deve atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

§ 2º O Sistema Municipal de Informações buscará progressivamente, permitir:

- I – mapeamento de investimentos, projetos e programas públicos das diversas secretarias, órgãos descentralizados e concessionárias previstos nos respectivos orçamentos, bem como de seu efetivo

dispêndio por etapas de realização;

II – cadastro e mapeamento de licenciamentos de projetos, programas e empreendimentos públicos e privados com sua localização geográfica e em seus estágios de aprovação, execução e sua conclusão;

III – mapeamento e caracterização de remoções e fluxo de moradores removidos previstos, em curso e sua evolução temporal;

IV – mapeamento do uso e ocupação da terra, de seus usos predominantes, e da distribuição espacial dos parâmetros urbanísticos como coeficientes de aproveitamento aprovados;

V – séries históricas de dados sócios econômicos que subsidiem a elaboração de planos regionais e de desenvolvimento de bairro.

VI – os Termos de Compromisso Ambiental, Termos de Ajustamento de Conduta e dos processos de licenciamento e fiscalização ambiental;

VII – quantidades de áreas gravadas em cada tipo de ZEIS e dos empreendimentos executados e em processo de licenciamento;

§ 3º O Sistema Municipal de Informações adotará a divisão administrativa do Município em distritos como unidade territorial básica para a organização de todos os dados, indicadores e cadastros relativos ao território municipal, devendo, quando possível, dispor de informações **desagregadas** por setor censitário para subsidiar os planos de bairro.

§ 4º O Sistema Municipal de Informações buscará a compatibilização topológica entre lotes, quadras, setores censitários e áreas de ponderação do IBGE e demais divisões territoriais dos órgãos públicos das três esferas de governo.

§ 5º O município promoverá entendimento para que o Estado, a União e outras instituições públicas, como Cartórios Eleitorais, correios, poder judiciário, adotem o distrito como unidade básica do território municipal para fins de organização de dados, indicadores e cadastros, assim como para a gestão dos serviços.

§ 6º O Sistema Municipal de Informações promoverá a integração de cadastros públicos, em ambiente corporativo e com a utilização de recursos tecnológicos adequados, articulando o acesso às informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive aquelas sobre planos, programas e projetos.

§ 7º O Sistema Municipal de Informações deverá oferecer, por distritos, indicadores dos serviços públicos, da infraestrutura instalada e dos demais temas pertinentes a serem anualmente aferidos, publicados no Diário Oficial do Município e divulgados por outros meios a toda a população, em especial aos Conselhos Participativos, aos Conselhos Setoriais e às entidades representativas da sociedade civil.

§ 8º Os indicadores de monitoramento de que trata o parágrafo anterior deverão ser definidos de forma participativa.

**Art. 353.** Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvem atividades no Município deverão fornecer ao Executivo, no prazo que este fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema Municipal de Informações.

**Parágrafo único.** O disposto neste artigo aplica-se também às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

#### **Seção V - Da Comunicação entre Executivo e Sociedade**

**Art. 354.** Deve ser assegurada ampla divulgação dos dados do Sistema Municipal de Informações, por intermédio no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de São Paulo, bem como por outros meios úteis a tal finalidade, em linguagem acessível à população.

**Parágrafo único.** As informações referentes às escalas regionais e locais devem estar facilmente acessíveis nos sítios eletrônicos das Subprefeituras.

**Art. 355.** Deve ser assegurada ampla divulgação de dados brutos e das bases cartográficas do Sistema Municipal de Informações em formatos abertos.

#### **Seção VI – Do monitoramento e da avaliação da implementação do Plano Diretor**

**Art. 356.** A Prefeitura dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do Plano Diretor Estratégico, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-los a qualquer munícipe que os requisitar, nos termos exigidos na legislação municipal.

**Art. 357.** É assegurado a qualquer interessado, nos termos da lei, o direito à ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos e atos administrativos e contratos.

**Art. 358.** Para possibilitar o acompanhamento da implantação do Plano Diretor Estratégico, a Prefeitura deverá definir e publicar regularmente indicadores de monitoramento e avaliação.

§ 1º Os indicadores de monitoramento e avaliação deverão contemplar as diferentes dimensões da avaliação de desempenho das políticas públicas apontadas neste Plano Diretor Estratégico, abordando sua eficiência, eficácia e efetividade.

§ 2º Os indicadores de monitoramento e avaliação deverão registrar e analisar, no mínimo:

I – os resultados alcançados em relação aos objetivos do Plano Diretor Estratégico, das Macroáreas e das Zonas Especiais;

II – os avanços em relação à realização das ações prioritárias nos sistemas urbanos e ambientais previstas neste Plano Diretor Estratégico;

III – os desempenhos de todos os instrumentos de política urbana e de gestão ambiental previstos neste Plano Diretor Estratégico.

§ 3º As fontes de informações deverão ser públicas e publicadas regularmente.

**Art. 359.** O Executivo deverá apresentar a relação de indicadores de monitoramento e avaliação do Plano Diretor Estratégico, bem como publicar anualmente os relatórios atualizando os indicadores de monitoramento e avaliação desta lei.

## **TÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 360.** Em até 240 (duzentos e quarenta) dias deverá ser realizado processo de renovação de toda a composição do Conselho Municipal de Política Urbana, atendendo às disposições estatuídas nesta lei.

### **Art. 361. VETADO**

**Art. 362.** Na área contida no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego, conforme Mapa 11 anexo, o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4,0 (quatro), com isenção de cobrança de outorga onerosa de potencial construtivo adicional de empreendimentos não residenciais e da área destinada aos usos não residenciais nos empreendimentos de uso misto.

**Parágrafo único.** O coeficiente máximo 4,0 (quatro) só poderá ser utilizado pelos empreendimentos residenciais nos lotes e que estiverem contidos nas áreas de influência do eixo definido pela Avenida Jacu-Pêssego, de acordo com o Mapa 3A, desta lei e quando da ativação destes.

**Art. 363.** Nas áreas contidas no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Cupecê, conforme Mapa 11 anexo, o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4,0 (quatro), com isenção de cobrança de outorga onerosa de potencial construtivo adicional de empreendimentos não residenciais e da área destinada aos usos não residenciais nos empreendimentos de uso misto.

**Art. 364.** Nas áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento descritas nos artigos 361 e 362 desta lei, aplicam-se os parâmetros e índices estabelecidos para as áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana na Seção VIII do Capítulo II desta lei.

**Art. 365.** Deverá ser elaborado projeto de lei específica de incentivo ao desenvolvimento para a área ao longo da Avenida Raimundo Pereira de Magalhães contida na Macroárea de Estruturação Metropolitana, conforme Mapa 11 anexo, prevendo incentivos urbanísticos e fiscais para a instalação de usos não residenciais com a

finalidade de geração de renda e emprego na região.

**Art. 366.** Deverá ser elaborado projeto de lei específica de incentivo ao desenvolvimento para a área ao longo da Avenida Coronel Sezefredo Fagundes, com definição de perímetro, e para o perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico Fernão Dias, conforme Mapa 11 anexo, prevendo incentivos urbanísticos e fiscais para a instalação de usos não residenciais com a finalidade de geração de renda e emprego na região.

**Art. 367.** Lei específica poderá ser elaborada definindo normas e procedimentos especiais para regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras para garantir estabilidade física, salubridade e segurança de uso.

§ 1º Poderão ser regularizadas, nos termos estabelecidos pela lei específica:

I – empreendimentos habitacionais promovidos pela administração pública direta e indireta;

II – edificações destinadas aos usos R e nR executadas e utilizadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data de publicação desta lei;

III – edificações destinadas aos usos institucionais e religiosos em vias com largura maior ou igual a 8 (oito) metros, dispensada a exigência de vagas de estacionamento e área de carga e descarga, sem prejuízo do atendimento às normas técnicas e à legislação pertinente às condições de acessibilidade.

§ 2º A lei específica deverá prever as condições para utilização da outorga onerosa do direito de construir vinculada à regularização de edificações.

§ 3º No prazo de vigência deste Plano Diretor Estratégico não deverá ser editada mais de uma lei que trate da regularização de edificações nas situações previstas nos incisos II e III do parágrafo primeiro deste artigo.

**Art. 368.** Projeto de lei de revisão da Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004 – LPUOS deverá ser encaminhado à Câmara Municipal no prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados a partir da entrada em vigor desta lei.

§ 1º Até que seja feita a revisão da LPUOS prevista no caput, aplicam-se as seguintes disposições:

I – as áreas demarcadas como ZEIS nos Mapas 04 dos Planos Regionais Estratégicos, anexos à Parte II da lei citada no caput, que não constam do Mapa 4 e 4A desta lei, serão integradas à zona predominante do entorno;

II – os recuos laterais e de fundo definidos no artigo 186 e quadros 04 dos PREs que integram a lei citada, serão obrigatórios apenas quando as edificações, instalações ou equipamentos ultrapassarem a altura de 9 (nove) metros em relação ao perfil natural do terreno, mantida a exigência de recuo a partir do ponto que o subsolo aflorar 6 (seis) metros acima do perfil natural do terreno;

III – o enquadramento de empreendimento como polo gerador de tráfego não implicará na classificação do uso ou atividade na categoria de uso nR3;

IV – fica atribuída à Comissão de Análise Integrada de Edificações e Parcelamento do Solo – CAIEPS a emissão do parecer relativo aos casos de empreendimentos classificados como polos geradores de tráfego, mantida a competência da Comissão Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para os casos de usos ou atividades classificados como nR3;

V – a classificação de usos e atividades na categoria de uso nR4 dependerá da atividade principal, sendo permitidos atividades e usos complementares ao principal, independentemente do eventual enquadramento do empreendimento como polo gerador de tráfego;

VI – os usos Central de Correio e Correio de Centro Regional serão classificadas como nR2;

VII – no perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico previsto para a Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, fica estabelecido o gabarito máximo de 28 m (vinte e oito metros) para edificações destinadas a usos não residenciais.

VIII – fora das áreas de influência dos eixos, serão consideradas não computáveis:

a) a área correspondente à circulação nos edifícios residenciais, limitada a 20% (vinte por cento) da área do pavimento;

b) a área ocupada por usos nR no pavimento ao nível da rua, nos edifícios residenciais, limitada a 20% (vinte por cento) da área do terreno.

§ 2º Até que seja feita a revisão da LPUOS prevista no caput, não se aplicam:

I – os estoques de potencial construtivo estabelecidos no artigo 200 e Quadro nº 08 da Parte III da lei citada, exclusivamente:

a) nas áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana, de acordo com os Mapas 3 e 3A desta lei;

b) nas áreas delimitadas pelos perímetros de incentivo ao desenvolvimento, de acordo com o Mapa 11 desta lei;

c) nas zonas especiais de interesse social – ZEIS, de acordo com os mapas 4 e 4 A anexo;

d) nos empreendimentos de interesse social - EHIS e empreendimentos de mercado popular – EHMP;

e) aos empreendimentos residenciais quando estes não ultrapassarem o potencial construtivo correspondente ao

coeficiente de aproveitamento igual a 2 (dois);

II – a limitação de área construída computável máxima e área construída total máxima previstas nos quadros 2d e 4 anexos à Lei nº 13.885, de 2004;

III – a proibição de instalação dos usos não residenciais da subcategoria nR2 e dos grupos de atividades previstos no Quadro 2e, anexo à Lei nº 13.885, de 2004, nos imóveis com frente para vias locais nas zonas mistas;

IV – a proibição de instalação de atividades do grupo Serviços de Administração Pública nas Zonas de Centralidade Polar - ZCP e Zonas de Centralidade Linear – ZCL;

V – a proibição da instalação dos usos não residenciais nR3 nas zonas especiais de preservação cultural – ZEPEC;

VI – o gabarito de 9m (nove metros) em ZEIS 4, previsto no Quadro 2j Anexo à Parte III da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, observados os gabaritos previstos na leis estaduais de proteção dos mananciais;

VII – o gabarito de 15m (quinze metros) em ZPI, localizadas nas áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana previstos para 2016;

VIII – as disposições relativas ao número mínimo de vagas para estacionamento estabelecidas pela Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004, desde que atendidas as exigências específicas da legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio.

IX – A restrição ao acesso de pedestres prevista no inciso II do artigo 148 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

§ 3º VETADO.

**Art. 369.** Até que seja revista a Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004, aplicam-se inclusive nas áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana, as disposições relativas a coeficientes, vagas para estacionamento e demais parâmetros estabelecidos nas leis:

I – 8.006, de 08 de janeiro de 1974, Lei de Hotéis;

II – 13.703, de 30 de dezembro de 2003, Lei de Teatros;

III – 14.242, de 28 de novembro de 2006, Lei de Hospitais;

IV – 15.526, de 12 de janeiro de 2012, Lei de Escolas e Hospitais.

§ 1º Simultaneamente à revisão da LPUOS:

I - deverá ser revista a lei mencionada no inciso I do caput;

II - deverá ser elaborada lei específica que trate dos parâmetros de ocupação e condições especiais de instalação para locais de culto.

§ 2º VETADO.

**Art. 370.** Lei específica definirá os critérios de sustentabilidade para os empreendimentos e edificações, inclusive EZEIS, EHIS e EHMP, considerando:

I - qualidade urbana;

II – qualidade de projeto;

III - gestão da água;

IV - eficiência energética;

V - conservação de recursos materiais.

Parágrafo único. A lei específica poderá associar benefícios urbanísticos gradativos relacionados aos níveis de sustentabilidade alcançados pelos empreendimentos e edificações, considerando inclusive o disposto no artigo 119.

**Art. 371.** A revisão da LPUOS, ou lei específica, deverá definir condições especiais de uso e ocupação do solo que permitam aos complexos de saúde, educação e pesquisa em saúde existentes, ocuparem áreas ou quadras no seu entorno imediato com o objetivo de regularizar, reformar ou construir novas unidades ou unidades complementares nessas áreas.

**Parágrafo único.** Para a aplicação do disposto no caput, o entorno imediato deverá ser definido tendo como limite uma faixa envoltória, de 150m (cento e cinquenta metros) às divisas do lote onde se localizam as unidades de saúde, educação e pesquisa existentes.

**Art. 372.** Os coeficientes de aproveitamento básico estabelecidos nos Quadros 02 e 02A desta lei não poderão ser alterados pela LPUOS ou por lei específica, sendo matéria exclusiva do plano diretor estratégico.

**Art. 373.** Os coeficientes de aproveitamento máximo poderão ser redefinidos na revisão da Lei 13.885, de 2004, não podendo ultrapassar os limites estabelecidos nos Quadros 2 e 2A, ressalvadas as situações previstas neste PDE.

**Art. 374.** O gabarito de altura da edificação e o número máximo de pavimentos poderão ultrapassar os limites estabelecidos no Quadro 2A até os limites definidos na Lei 13.855, de 25 de Agosto de 2004, nos seguintes casos:

I – nas situações previstas neste PDE;

II – nas quadras onde em mais de 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes, as edificações existentes já tenham ultrapassado estes limites, consideradas as áreas dos lotes com edificações existentes com gabarito maior que o disposto nesta lei.

§ 1º Para efeito do cálculo disposto no inciso II do caput, serão considerados os lotes na data de publicação desta lei, vedada a consideração de lotes lembrados após essa data.

§ 2º A revisão da LPUOS poderá definir limites de gabarito, de número de pavimentos diferentes ao estabelecido nesta lei.

**Art. 375.** Ficam desde já enquadradas como ZEPAM:

I – os parques urbanos municipais existentes;

II – os parques urbanos em implantação e planejados integrantes do Quadro 7 e Mapa 5 desta lei;

III – os parques naturais planejados.

**Parágrafo único.** Lei específica deverá ser elaborada determinando a gradual restrição ao transporte individual motorizado no Elevado Costa e Silva, definindo prazos até sua completa desativação como via de tráfego, sua demolição ou transformação, parcial ou integral, em parque.

**Art. 376.** Ficam desde já enquadrados como ZEP os parques naturais existentes e em implantação.

**Art. 377.** Até que seja revista a Lei 13.885, de 2004, fica classificada como Zona de Ocupação Especial – ZOE a área descrita no inciso I do artigo 1º da Lei Estadual 14.944, de 9 de janeiro de 2013, Centro de Exposições Imigrantes.

**Art. 378.** A expedição do alvará de execução de empreendimento habitacional EZEIS na ZEIS 4, identificada no Mapa 4A anexo a esta lei, contígua ao Parque Embu-Mirim fase 1 – PQMB 02, identificado no Quadro 7 e Mapa 5 desta lei, ficará condicionada à doação à prefeitura de 700.000m<sup>2</sup> (setecentos mil metros quadrados) para a implantação desse parque assim como à adoção de medidas efetivas para implantá-lo.

**Art. 379.** Ficam assegurados os direitos de Alvarás de Aprovação e de Execução já concedidos, bem como os direitos de construção constantes de certidões expedidas antes da vigência desta lei de acordo com as Leis nº 9.725, de 2 de julho de 1984, nº 10.209, de 9 de dezembro de 1986, e dos Termos de Compromisso assinados conforme disposições das Leis nº 11.773, de 18 de maio de 1995 (Operações Interligadas), nº 11.774, de 18 de maio de 1995 (Operação Urbana Água Branca), nº 11.732, de 14 de março de 1995 (Operação Urbana Faria Lima), nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 e nº 13.781, de 8 de julho de 2004 (Operação Urbana Consorciada Faria Lima), nº 12.349, de 6 de junho de 1997 (Operação Urbana Centro) e nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Operação Urbana Água Espraiada) e, ainda, os direitos de construção constantes de escritura pública referentes aos imóveis objeto de Planos de Reurbanização estabelecidos pela Lei nº 8.079, de 28 de junho de 1974, Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1975, e Lei nº 8.633, de 26 de outubro de 1977.

**Parágrafo único.** Os expedientes referentes às leis mencionadas no caput deste artigo serão analisados e decididos de acordo com os procedimentos constantes das legislações mencionadas.

**Art. 380.** Os processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados até a data de publicação desta lei, sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral nos termos desta lei.

**Parágrafo único.** Os processos de licenciamento de obras e edificações referidos no caput serão indeferidos:

I – nos casos previstos no Código de Obras e Edificações - COE, Lei 11.228, de 25 de junho de 1992 e alterações posteriores;

II – se for requerida a modificação da versão do projeto constante do processo em análise na data de promulgação desta lei para alguma das seguintes finalidades:

a) alteração de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;

b) acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;

c) alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

**381.** Os projetos de edificação com licenças expedidas nos termos da legislação vigente anteriormente à data de publicação desta lei, na aprovação de projetos modificativos de acordo com a Lei nº 11.228, de 25.06.92, e alterações posteriores, protocolados após a data de publicação desta lei, serão analisados de acordo com as disposições do artigo 378 desta lei.

§ 1º Quando as modificações de projeto forem decorrentes de resoluções dos conselhos de proteção ao patrimônio histórico, artístico, cultural e arquitetônico, nos níveis municipal, estadual ou federal, o projeto modificativo será analisado com base na legislação que serviu de base à expedição do alvará original, caso o proprietário não opte pela análise nos termos desta lei.

§ 2º A incorporação de novos lotes poderá ser admitida desde que para a área correspondente ao acréscimo sejam aplicadas todas as disposições, índices e parâmetros estabelecidos nesta lei.

**Art.382.** Ficam recepcionadas as leis relativas a operações urbanas e operações urbanas consorciadas em curso na data da promulgação desta lei e mantidas as disposições das leis específicas que as instituíram.

§ 1º Nas áreas das operações urbanas e operações urbanas consorciadas em curso, os coeficientes de aproveitamento básico e máximo e demais índices e parâmetros de uso e ocupação do solo serão os correspondentes aos definidos pelas normas vigentes anteriormente à presente lei.

§ 2º A Lei n. 12.349, de 1997, relativa à Operação Urbana Centro, será revisada para adaptação do seu conteúdo às disposições deste Plano Diretor Estratégico.

§ 3º Até a realização da revisão prevista no caput deste artigo, o art. 16 da Lei n. 12.349, de 1997, passa a vigorar com o seguinte texto:

“Art. 16 – Fica garantido ao proprietário de edificação regularmente existente e contida na área da Operação Urbana Centro que venha a ser demolida para a implantação de uma nova construção, de uso residencial com o pavimento térreo destinado a usos não residenciais, o direito de utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo do edifício demolido, inclusive recuos e alinhamento, caso discrepantes dos fixados na legislação de uso e ocupação do solo vigente e na presente lei.”

§ 4º Os projetos que se beneficiarem do art. 16 da Lei n. 12.349, de 1997, com a redação dada por esta lei:

I – estarão dispensados do pagamento de outorga onerosa de potencial construtivo adicional;

II – deverão prever a destinação do pavimento térreo a áreas de fruição pública e a atividades não residenciais de âmbito local, com acesso para a via pública;

III – contarão com, no máximo, o número de vagas de garagem originalmente existentes no edifício demolido.

**Art. 383.** Integram esta lei:

I – os seguintes mapas:

- a) Mapa 1. Macrozoneamento;
- b) Mapa 1A. Zona Urbana e Zona Rural;
- c) Mapa 2. Macroáreas;
- d) Mapa 2A. Setores da Macroárea de Estruturação Metropolitana;
- e) Mapa 3. Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;
- f) Mapa 3A. Eixos De Estruturação da Transformação Urbana previstos;
- g) Mapa 4. Zona Especial de Interesse Social I;
- h) Mapa 4A: Zonas Especiais de Interesse Social, 2, 3,4 e 5;
- i) Mapa 5. Rede Hídrica Ambiental e Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres;
- j) Mapa 6. Ações prioritárias no sistema de abastecimento de água;
- k) Mapa 7. Ações prioritárias no sistema de esgotamento sanitário;
- l) Mapa 8. Ações prioritárias no sistema viário estrutural;
- m) Mapa 9. Ações prioritárias no sistema viário estrutural e de transporte público coletivo;
- n) Mapa 10. Ações prioritárias em área de risco;
- o) Mapa 11. Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico.

II – os seguintes quadros:

- a) Quadro 1. Definições;
- b) Quadro 2. Características de aproveitamento construtivo das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;
- c) Quadro 2A. Características de Aproveitamento Construtivo por Macroárea (aplicáveis fora das áreas de influencia dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana);
- d) Quadro 3. Coeficientes de aproveitamento em ZEIS
- e) Quadro 4. Percentual de área construída total por usos residenciais e não residenciais em ZEIS;
- f) Quadro 5. Fator de interesse social (Fs);
- g) Quadro 6. Fator de planejamento (Fp);

- h) Quadro 7. Parques Municipais Existentes e Propostos;
- i) Quadro 8. Ações Prioritárias do Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;
- j) Quadro 9. Classificação das vias da Rede Viária Estrutural;
- k) Quadro 10. Ações Prioritárias do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais;
- l) Quadro 11. Polo de Economia Criativa – “Distrito Criativo Sé/República”;
- m) Quadro 12. Território de Interesse da Cultura e da Paisagem Paulista Luz;
- n) Quadro 13. Perímetro do Parque Tecnológico Jaguaré;
- o) Quadro 14 Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa.

**Art. 384.** Os mapas anexos à presente lei correspondem aos arquivos digitais da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, assinados eletronicamente, os quais serão disponibilizados pelo Executivo no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet, incluindo as respectivas descrições perimétricas dos mapas 1, 1A, 2, 2A, 3, 3A, 4, 4A.

**Parágrafo único.** No ato da sanção desta lei, deverão ser publicados em escala 1:5.000, em folhas articuladas e com os lotes do município, os mapas 3, 3A, 4 e 4A.

**Art. 385.** Os projetos urbanísticos elaborados previamente à aprovação desta lei e baseados em diretrizes fixadas por lei específica, não precisarão de nova aprovação legislativa.

**Art. 386.** VETADO.

**Art. 387.** VETADO.

**Art. 388.** Ficam mantidas as disposições Lei nº 14.223, de 26 de setembro de 2006, que dispõe sobre a ordenação dos elementos que compõem a paisagem urbana do Município de São Paulo.

**Art. 389.** O artigo 2º, 7º e 11 da Lei 15.234, de 1º de julho de 2010, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º Os proprietários dos imóveis tratados nesta lei serão notificados pela Prefeitura do Município de São Paulo para promover o adequado aproveitamento dos imóveis.

§ 1º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração e será realizada:

a) pessoalmente para os proprietários que residam no Município de São Paulo;

b) por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município de São Paulo;

II – por edital, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I deste artigo.

§ 2º A notificação referida no “caput” deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 3º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá à Prefeitura do Município de São Paulo efetuar o cancelamento da averbação tratada no § 2º deste artigo.

.....  
.....

**Art. 7º** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.

§ 2º Será adotado o valor da alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no “caput” deste artigo.

§ 3º Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 4º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta lei.

§ 5º Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta lei, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem isenção ou sobre os quais não incide o IPTU.

§ 6º Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de São Paulo.

§ 7º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.

§ 8º. Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes em um dado imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

.....  
.....

Art. 11. Ficam estabelecidos inicialmente, para aplicação das regras estabelecidas por esta lei, os seguintes perímetros:

I – das Zonas Especiais de Interesse Social 2, 3 e 5;

II – da Operação Urbana Centro;

III – áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;

IV – das Operações Urbanas Consorciadas;

V – das Subprefeituras da Sé e da Mooca.

VI – das Macroáreas de Urbanização Consolidada e de Qualificação da Urbanização;

VII – das Macroárea de Redução de Vulnerabilidade Urbana, exclusivamente para glebas ou lotes com mais de 20.000 m<sup>2</sup>.”

**Art. 390.** Até a revisão de lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, disposto na Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, ficam convalidados os efeitos legais da Resolução SEMPLA/CLTU nº 43/06, de 10 de junho de 2006.

**Art. 391.** Ficam revogados os artigos 4º, 5º, 6º, 9º, 10 da Lei 15.234, de 1º de julho de 2010.

**Art. 392.** Ficam revogados:

I – os artigos 136 a 144 da Lei n. 13.885, de 2004;

II – o artigo 240 e 241 da Lei n. 13.885, de 2004;

III – os artigos 129 a 135 da Lei 13.885, de 2004;

IV - o parágrafo único do artigo 56 do Anexo X, Livro X, Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Butantã, da Lei 13.885, de 25 de agosto de 2004;

V – o artigo 42 do Anexo II, do Livro II, Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pirituba, da Lei 13.385, de 25 de agosto de 2004;

VI – os incisos IV e V do art. 7º da Lei n. 12.349, de 1997;

VII – a Lei n. 15.525, de 2012;

VIII – a Lei n. 13.430, de 2002.

**Art. 393.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO , aos 31 de julho de 2014 , 461º da fundação de SãoPaulo

FERNANDO HADDAD , PREFEITO

FRANCISCO MACENA DA SILVA , Secretário de Governo Municipal

Publicada na Secretaria de Governo Municipal , em 31 de julho de 2014

## **LEI Nº 11.774, DE 18 DE MAIO DE 1995**

Estabelece diretrizes e mecanismo para a implantação da Operação Urbana Água Branca, define programa de melhorias, previsto para a área objeto da Operação, e dá outras providências.(Regulamentado o Fundo Especial pelo DM 35.532/95)

PAULO MALUF, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei.

Faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 9 de novembro de 1994 decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º – Fica aprovada a Operação Urbana Água Branca, compreendendo o conjunto integrado de intervenções, coordenadas pelo Executivo através da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, com a participação dos proprietários, moradores e investidores privados, visando alcançar transformações urbanísticas com reduzida participação de recursos públicos.

§ 1º – A área objeto da Operação Urbana Água Branca é constante do perímetro assinalado na planta anexa n. BE-05-1B-001, do arquivo da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, acrescida da área dos lotes lindeiros aos logradouros que determinam referido perímetro, assim descrito: começa na Av. Pacaembu, Rua Paraguassu, R. Traipu, R. Turiassu, Av. Pompéia, R. Carlos Vicari, Av. Santa Marina, Av. Comendador Martinelli até o ponto inicial.

§ 2º – Fica excluída da Operação Urbana Água Branca, a área contida no perímetro determinado pela Av. Antártica, Av. Francisco Matarazzo, Rua Ministro Godoy e R. Turiassu, excetuada a área dos lotes lindeiros aos logradouros que determinam referido perímetro.

§ 3º – A Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, poderá praticar os atos necessários à realização da Operação Urbana Água Branca.

Art. 2º – A Operação Água Branca tem como objetivo geral promover o desenvolvimento urbano e melhorar a qualidade de vida dos atuais e dos futuros moradores da área objetivada, promovendo a valorização da paisagem urbana, a melhoria da infra-estrutura e da sua qualidade ambiental.

Art. 3º – A Operação Urbana Água Branca tem como objetivos específicos:

I – Implantar o programa de obras descritos no Quadro nº 1, anexo a esta lei, de ampliação do sistema viário e drenagem da região;

II – Construir, em locais adequados, situados dentro do perímetro de que trata o artigo 1º desta lei, habitações para população de baixa renda que resida na área da Operação Urbana, em condições precárias;

III – Ampliar e implantar, na região, espaços públicos, áreas verdes e equipamentos coletivos;

IV – Incentivar a ocupação ordenada das áreas vazias.

Art. 4º – A Operação Urbana Água Branca tem como diretrizes urbanísticas gerais:

I – Promover o adensamento e a reestruturação da área, pelo estabelecimento de novos padrões de uso e ocupação do solo, visando o controle de uso industrial, oferta de empregos no setor terciário e de unidades residenciais, e a produção de habitação de interesse social para o assentamento da população favelada residente no perímetro;

II – Promover a otimização na utilização da oferta de transporte coletivo e dos equipamentos culturais e de lazer alocados na área;

III – Induzir a ocupação racional dos grandes terrenos vazios existentes na região, pelo reparcelamento do solo, e da alteração, ampliação e implementação do sistema viário local, tendo em vista as novas diretrizes de uso e ocupação do solo propostas;

IV – Viabilizar a melhoria e a expansão do sistema de drenagem na área da Operação e suas imediações;

V – Viabilizar a implantação de equipamentos coletivos de áreas verdes, tendo em vista o atendimento da população e a melhoria da qualidade ambiental;

VI – Garantir a população padrões ambientais e paisagísticos adequados, tanto para criação de espaços públicos que propiciem relações de convívio mais amplos, quanto para sua própria segurança;

VII – Garantir a participação da população moradora, proprietários e usuários da região, no processo de formulação, discussão, aprovação e implantação do plano de Operação Urbana.

Art. 5º – A Operação Urbana Água Branca tem as seguintes diretrizes viárias, assinaladas na planta n. BE-05-1B-002, do arquivo da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB:

I – Abertura de via entre a Av. Francisco Matarazzo e Rua Tagipuru, com 30,00 metros de largura e 120,00 metros de extensão;

II – Abertura de via em extensão à Av. Gustav Willi Borghoff, do Terminal Barra Funda até a Av. Santa Marina, com 20,00 metros de largura e 870,00 metros de extensão;

III – Abertura de via em extensão a Av. José de Nelo Lorenzon, a sul, entre a Av. Marques de São Vicente e a via descrita no item anterior, com 20,00 metros de largura e 900,00 metros de extensão;

IV – Abertura de via em extensão à Rua Mário de Andrade, até a Rua Carijós, com 18,00 metros de largura e 2.000,00 metros de extensão;

V – Implantação de passagem de nível na Av. Santa Marina, com 300,00 metros de extensão, a fim de transpor linha ferroviária da Companhia Brasileira de Trens Urbanos – CBTU e Ferroviária Paulista S/A – FEPASA;

VI – Implantação de ponte sobre o Rio Tiete, em continuidade com a Av. Água Preta/Pompéia, de acordo com o disposto na Lei nº 8.895, de 19 de abril de 1979.

Art. 6º – Para os fins desta lei, o Executivo poderá, mediante chamamento por edital, convocar os interessados para apresentarem propostas de Operação Urbana, e que poderão conter solicitações relativas a:

I – Modificação de índices e características do parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como modificação das normas edilícias;

II – Cessão onerosa do espaço público aéreo e subterrâneo, resguardado o interesse público;

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

§ 1º – As propostas referidas no “caput” deste artigo deverão ser feitas para os imóveis contidos no perímetro definido no artigo 1º desta lei.

§ 2º – Pode ser concedida autorização a particulares para a realização de obras e serviços de melhoria e conservação das áreas públicas, as quais deverão ser realizadas sem qualquer ônus, para a Prefeitura e sob sua orientação.

§ 3º – Caso as propostas envolvam áreas onde existam habitações subnormais, os proponentes deverão incluir em seu escopo a solução do problema habitacional de seus moradores, a ser realizado em conjunto com o Executivo e sob sua orientação.

§ 4º – Ressalvada a sua destinação, o total das áreas de bens de uso comum, domaniais e de uso especial pré existentes na área envolvida na proposta da Operação Urbana, poderá ser remanejado dentro da própria área, objetivando sua melhor utilização, vedada à redução deste total.

Art. 7º – As desapropriações necessárias à realização da Operação Urbana Água Branca equiparam-se, para todos os efeitos, às desapropriações previstas no artigo 44 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

*Parágrafo único – As propostas que envolvam desapropriações para integrar o conjunto de áreas destinadas à incorporação imobiliária somente serão aceitas se forem de montante inferior a 20% (vinte por cento) do total da área objeto da proposta excluídas as áreas públicas.*

Art. 8º – Fica o Executivo autorizado a receber, a título de doação as áreas necessárias à implantação dos melhoramentos públicos propostos pela Operação Urbana, descritos no Quadro nº I, anexo a esta lei.

*Parágrafo único – Para as áreas remanescentes dos lotes em que vier a ocorrer à doação citada no “caput” deste artigo, o cálculo da área construída permitida levará em conta à área original dos lotes, aplicando-se o coeficiente de aproveitamento fixado pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo em vigor.*

Art. 9º – Para incentivar restauração e conservação dos imóveis classificados como Z8-200, dos já tombados e que vierem a ser tombados pelo Poder Público na vigência desta lei, e contidos no perímetro descrito no artigo 1º desta lei, observar-se-á o seguinte:

I – Será admitida a transferência do potencial construtivo não utilizado nos imóveis referidos no “caput” deste artigo, pelo seu valor equivalente, para outros imóveis localizados fora do perímetro da Operação Urbana Água Branca;

II – O potencial construtivo do imóvel preservado será calculado pela diferença entre o potencial construtivo do lote, considerados os coeficientes de aproveitamento máximo previsto pela legislação de uso e ocupação do solo vigente, e a área construída nele existente;

III – A área construída permitida para o imóvel cessionário será calculada mediante seguinte fórmula:

$$\text{A.c.a.} = \frac{\text{VTp}}{\text{VTc}} \times \frac{\text{Cac}}{\text{Cap}} \times \text{P.c.n.u.} \quad \text{onde:}$$

A.c.a = área construída adicional do imóvel cessionário;

VTp = valor de mercado do metro quadrado do terreno do imóvel preservado;

VTc = valor de mercado do metro quadrado do terreno do imóvel cessionário;

CAC = coeficiente de aproveitamento do imóvel cessionário;

Cap = coeficiente de aproveitamento do imóvel preservado;

P.c.n.u. = Potencial construtivo não utilizado do imóvel preservado em m<sup>2</sup> (metros quadrados).

§ 1º – A Prefeitura aprovará transferência do potencial construtivo correspondente ao valor referido no inciso I deste artigo, após analisar seu impacto urbanístico nas imediações dos imóveis receptores, desde que o adicional dessa área construída não eleve em mais de 50% (cinquenta por cento) o coeficiente de aproveitamento permitido para a quadra em que se situam os imóveis receptores.

§ 2º – Não serão aceitas transferências de potencial construtivo para imóveis contidos no perímetro descrito no artigo 1º desta lei, e para imóveis situados em zonas de uso Z1, Z9, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z8-100, nos corredores de uso especial Z8-CR1, Z8-CR2, Z8-CR4, quando lindeiros a zonas de uso Z1, Z8-CR5 e Z8-CR6 e nas áreas de proteção dos mananciais, definidos pela legislação estadual pertinente.

§ 3º – A análise do impacto urbanístico a que se refere o parágrafo 1º deste artigo deverá observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) as diretrizes constantes do plano Diretor;

b) o impacto urbanístico da implantação do empreendimento no tocante à saturação da capacidade viária do entorno, à qualidade ambiental e à paisagem urbana;

c) o uso e ocupação do solo existente no entorno e as tendências do seu desenvolvimento.

§ 4º – As diretrizes para os projetos de restauro e conservação dos imóveis referidos no “caput” deste artigo serão fornecidas pelos órgãos competentes, através do Grupo de Trabalho Intersecretarial de que cuida do parágrafo 1º do artigo 13 desta lei.

§ 5º – Os projetos de restauro e conservação dos imóveis referidos no “caput” deste artigo deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Cultura – SMC e, no caso de imóveis situados na Zona de Uso Z8-200, também pela Secretaria Municipal do Planejamento – SEMPLA.

§ 6º – O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal do Planejamento – SEMPLA, ouvida a Secretaria Municipal de Cultura – SMC, nos casos de imóveis tombados, cabendo à SEMPLA a expedição, mediante requerimento, de:

I – Declaração de potencial construtivo, ao proprietário do imóvel preservado;

II – Certidão de potencial construtivo transferido.

§ 7º – A expedição da certidão a que se refere o item II do parágrafo anterior ficará condicionada à apresentação de instrumento público de cessão de potencial construtivo, averbado no Registro de Imóveis, na matrícula correspondente ao imóvel preservado.

§ 8º – Nos pedidos de aprovação de projetos de edificação que utilizem potencial construtivo transferido deverá ser apresentada à certidão de que trata o item II do parágrafo 6º.

§ 9º – A Secretaria Municipal do Planejamento – SEMPLA manterá um registro de todas as transferências de potencial construtivo dos imóveis preservados.

§ 10 – Para os fins desta lei, aplicam-se às disposições dos artigos 12 e 13 da Lei nº 9.725, de 2 de julho de 1984.

§ 11 – A certidão de que trata o § 6º deste artigo só será entregue ao interessado mediante garantia, a ser fixada pela Prefeitura, no sentido de que a restauração será executada no prazo estabelecido pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU.

§ 12 – A garantia de que trata o parágrafo anterior será liberada após emissão do Termo de Aceitação Técnica pela Secretaria Municipal de Cultura – SMC ou pela Secretaria Municipal do Planejamento – SEMPLA.

§ 13 – Não serão aceitas transferências de potencial de imóveis de propriedade do Poder Público, em qualquer instância.

Art. 10 – As solicitações de que trata o inciso I do artigo 6º desta lei só poderão ser aceitas até que seja alcançado o estoque da área construída máxima computável de 1.200.000 m<sup>2</sup> (hum milhão e duzentos mil metros quadrados), para o total dos imóveis contidos no perímetro descrito no artigo 1º, sendo destes 300.000 m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados) destinados a uso habitacional e 900.000 m<sup>2</sup> (novecentos mil metros quadrados) destinados a usos não habitacionais.

§ 1º – O estoque máximo de área construída computável é definido como o montante máximo de área computável a ser construída além do já permitido pela legislação vigente, para o total dos imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Água Branca.

§ 2º – O estoque de área edificável, adicional citado no “caput” deste artigo será distribuído em sub-áreas incluídas no perímetro da Operação Urbana, em conformidade com as diretrizes específicas, a serem definidas no edital de chamamento.

§ 3º – Não serão consideradas para o estoque de área edificável adicional às áreas referentes às solicitações de que tratam os incisos II e III do artigo 6º desta lei.

§ 4º – Após a negociação do estoque em sua totalidade, estará configurado o encerramento da Operação Urbana Água Branca.

Art. 11 – As solicitações de que trata o artigo 6º desta lei poderão ser aceitas apenas mediante contrapartida para a execução das obras indicadas no “Programa de Obras”, constante do Quadro nº I anexo a esta lei, após a análise quanto aos seguintes aspectos:

I – Atendimento às diretrizes estabelecidas;

II – Adequação e qualidade da proposta no tocante à solução dos problemas habitacionais existentes, quando for o caso;

III – Impacto urbanístico da implantação do empreendimento no tocante à saturação da capacidade viária do entorno e à qualidade ambiental, e à capacidade da infra-estrutura existente;

IV – Uso e ocupação do solo na vizinhança e suas tendências recentes;

V – Articulação e encadeamento dos espaços públicos e dos espaços particulares de uso coletivo;

VI – Valorização paisagística dos logradouros, visando a harmonização do desenho urbano;

VII – Necessidade de desapropriação de imóveis;

VIII – Atendimento às diretrizes do Plano Diretor.

§ 1º – A contrapartida de que trata o “caput” deste artigo refere-se aos benefícios concedidos que configuram exceções autorizadas por esta lei.

§ 2º – A contrapartida de que trata o “caput” deste artigo poderá ser:

I – Financeira, integrada ao Fundo Especial de Operação Urbana, referido no artigo 18 desta lei e gerenciado pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB;

II – Em bens imóveis dentro do perímetro da Operação Urbana Água Branca, descrito no artigo 1º desta lei;

III – Em obras públicas vinculadas aos objetivos da Operação Urbana Água Branca.

Art. 12 – Os interessados apresentarão sua proposta com os documentos e dados necessários a sua análise e aprovação, conforme especificações constantes do edital referido no “caput” do artigo 6º desta lei.

Art. 13 – As propostas referidas no artigo 6º desta lei serão submetidas à Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU, da Secretaria Municipal do Planejamento – SEMPLA, após análise de Grupo Intersecretarial a ser criado.

§ 1º – Será constituído um Grupo Intersecretarial, formado por técnicos da Secretaria Municipal do Planejamento – SEMPLA, Secretaria das Administrações Regionais – SAR, Secretaria Municipal dos Transportes – SMT, Secretaria Municipal da Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEHAB, Secretaria de Vias Públicas – SVP, Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – SVMA e Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, coordenado por esta última, com atribuição de analisar, instruir e encaminhar as propostas à deliberação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU.

§ 2º – As propostas referidas no “caput” deste artigo serão apreciadas pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar do recebimento da documentação complementar.

§ 3º – As propostas serão divulgadas no Diário Oficial do Município, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias de sua apreciação pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU.

§ 4º – No caso de propostas referentes ao disposto no inciso II do artigo 6º desta lei, fica a Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU obrigada a promover, no mínimo 1 (uma) audiência pública, divulgada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização, em 2 (dois) jornais de grande circulação.

§ 5º – As propostas de Operação Urbana cujas áreas forem superiores a 10 ha (dez hectares) exigirão a elaboração de Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente - RIMA.

§ 6º – As propostas de Operação Urbana relativas à implantação de obras ou equipamentos, de iniciativa pública ou privada, que tenham significativa repercussão ambiental ou infra-estrutura urbana, deverão ser acompanhados de Relatório de Impacto de Vizinhança.

§ 7º – A aprovação de proposta de Operação Urbana ficará condicionada à formalização de compromisso das obrigações e garantias mútuas entre o proponente e a Prefeitura.

§ 8º – O prazo para início da execução de um projeto aprovado nos termos da Operação Urbana será definido por ocasião de sua aceitação pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU.

Art. 14 – A Secretaria Municipal do Planejamento – SEMPLA expedirá certidão declarando a modificação dos índices e características de uso e ocupação do solo, bem como a existência de qualquer outro benefício, devendo essa certidão ser apresentada à Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEHAB e à Secretaria das Administrações Regionais – SAR, juntamente com o pedido de aprovação do projeto, de acordo com as modificações aprovadas.

Art. 15 – A expedição, pela Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, do documento comprobatório da realização da contrapartida de que trata o inciso III do parágrafo 2º do artigo 11 desta lei ficará condicionada à constatação da execução dessas obras em conformidade com a proposta, e da comprovação de recebimento da contrapartida dos benefícios públicos.

Art. 16 – O Certificado de Conclusão das edificações realizadas nos termos de uma Operação Urbana aprovada somente será emitido pelo órgão competente, depois da comprovado pela Empresa Municipal de Urbanização – EMURB o cumprimento de todas as obrigações pactuadas.

Art. 17 – A contrapartida obrigatória mencionada no artigo 11 desta lei não poderá ser inferior a:

I – 200% (duzentos por cento) do valor econômico atribuído ao benefício concedido, nos casos de regularização de edificações citados no inciso III do artigo 6º desta lei;

II – 60% (sessenta por cento) do valor econômico atribuído ao benefício concedido, nos casos definidos no inciso I do artigo 6º e no artigo 9º desta lei.

§ 1º – Os valores econômicos citados neste artigo terão como base de cálculo os valores de mercado dos terrenos.

§ 2º – A contrapartida mínima definida no inciso II do “caput” deste artigo será calculada pela seguinte fórmula:

$$C_{min} = 0,6 \times (vt2 - vt1) \times At$$

Onde:

vt1 = valor original de Mercado de metro quadrado do terreno;

vt2 = valor do metro quadrado de terreno após a concessão do benefício;

At = área do terreno objeto da proposta.

§ 3º – Será concedido um desconto de 40% (quarenta por cento) da contrapartida referida no inciso I deste artigo para as solicitações propostas durante o primeiro ano de vigência desta lei.

Art. 18 – Fica criado o Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca – FEAB, vinculado à realização dos objetivos desta lei e ações decorrentes a cargo da Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 1º – O Fundo será administrado por um Conselho composto por 7 (sete) membros, nomeados pelo Prefeito na seguinte conformidade:

a) o Presidente da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB;

b) o Diretor de Desenvolvimento da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB;

c) o Diretor de Obras da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB;

d) o Diretor Financeiro da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB;

e) um representante do Gabinete do Prefeito;

f) um representante da Secretaria Municipal de Finanças – SF;

g) um representante da Secretaria Municipal do Planejamento – SEMPLA.

§ 2º – Constituem receitas do Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca – FEAB:

I – Valores em dinheiro ou bens imóveis correspondentes à contrapartida;

II – Rendas provenientes da aplicação de seus próprios recursos;

III – Rendas resultantes da cobrança de Contribuição de Melhoria aplicadas na área da Operação Urbana;

IV – Retorno dos financiamentos das habitações de interesse social;

V – Quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.

§ 3º – Os recursos do Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca – FEAB, enquanto não forem efetivamente utilizados, poderão ser aplicados em operação financeiras que objetivem o aumento das receitas do próprio fundo.

§ 4º – Os recursos do Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca – FEAB serão aplicados exclusivamente em investimentos a serem efetivados na Operação Urbana, atendidos os objetivos propostos por esta lei, e na execução das obras previstas no Quadro nº I anexo.

§ 5º – O Executivo regulamentará no prazo de 30 (trinta) dias, o disposto neste artigo.

§ 6º – A Empresa Municipal de Urbanização – EMURB receberá remuneração por serviços prestados, relacionados ao planejamento e ao controle da operação, à elaboração dos projetos e ao gerenciamento das obras do quadro nº I anexo a esta lei, no total de 15% (quinze por cento) do custo final das citadas obras.

Art. 19 – Os recursos das Contribuições de Melhoria cobradas em razão de obras públicas executadas com recursos da Operação Urbana Água Branca serão repassados, pelo Executivo, ao Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca – FEAB, no prazo máximo de 30 (trinta) dias do seu recebimento.

Art. 20 – Para fins de apuração dos vencimentos dos servidores municipais, (VETADO) não será computado como receita corrente o montante de recursos arrecadados pela Prefeitura, destinados ao Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca – FEAB.

Art. 21 – Para atender às despesas iniciais com a execução desta lei, relativas a custos de projetos preliminares e lançamento de editais, fica o Executivo autorizado a abrir, (VETADO) crédito de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Art. 22 – As demais despesas decorrentes desta lei correrão por conta dos recursos do Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca – FEAB e de dotações orçamentárias próprias.

Art. 23 – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 6.281, de 13 de maio de 1963.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 18 de maio de 1995, 442º da Fundação de São Paulo.

PAULO MALUF, PREFEITO

JOSÉ ALTINO MACHADO, Secretário dos Negócios Jurídicos.

CELSO ROBERTO PITTA DO NASCIMENTO, Secretário das Finanças.

CARLOS DE SOUZA TOLEDO, Secretário Municipal de Transportes.  
RODOLFO OSVALDO KONDER, Secretário Municipal da Cultura.  
LAIR ALBERTO SOARES KRAHENBUHL, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano.  
ROBERTO PAULO RICHTER, Secretário Municipal do Planejamento.  
WERNER EUGÊNIO ZULAUF, Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente.  
Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 18 de maio de 1995.  
EDEVALDO ALVES DA SILVA, Secretário do Governo Municipal.

ANEXO INTEGRANTE À LEI Nº 11.774, DE 18 DE MAIO DE 1995.

## QUADRO I

### QUADRO DO PROGRAMAS DE OBRAS.

- I – Ligação viária entre a Avenida Francisco Matarazzo e Rua Tagipuru, com 30 metros de largura e 120 metros de extensão;
- II – Extensão da Avenida Gustav Will Borghoff ao Terminal Barra Funda até a Avenida Santa Marina, com 20 metros de largura e 870 metros de extensão;
- III - Extensão da Av. José de Nelo Lorenzon a sul, entre a Av. Marques de São Vicente e a via descrita no item anterior, com 20 metros de largura e 900 metros de extensão;
- IV – Extensão da Rua Mário de Andrade, até a Rua Carijós, com 18 metros de largura e 2.000 metros de extensão;
- V – Passagem em desnível na Av. Santa Marina, com 300 metros de extensão, sob as linhas ferroviárias da CBTU e FEPASA;
- VI – Construção de Ponte sobre o Rio Tiete em continuidade à Av. Água Preta/Pompéia, segundo diretriz de SVP/PROJ 4 e a lei de melhoramento n. 8.895, de 19 de abril de 1979;
- VII – Pavimentação e infra-estrutura da Avenida José de Nelo Lorenzon, com 26 metros de largura e 870 metros de extensão;
- VIII – Pavimentação e infra-estrutura da Rua Quirino dos Santos, com 24 metros de largura e 600 metros de extensão;
- IX – Reparcèlement e arruamento das Quadras 110 e 122 do Setor 019 (73.700 m<sup>2</sup>) e parte da Quadra 034 do Setor 197 (aproximadamente 235.000 m<sup>2</sup>), fazendo-se respeitar reserva de 20% da área bruta para sistema viário e 20% para áreas verdes;
- X – Alargamento de passeios públicos e implantação de pistas de estacionamento nas imediações das Avenidas Tomas Edson, Dr. Moyses Kahan e Roberto Bosch (parque Industrial Tomas Edson);
- XI – Elaboração de diagnóstico atualizado e implementação de um programa de revisão dos sistemas de micro e macro drenagem da área de estudo, implementando quando necessárias obras fora do perímetro da Operação Urbana;
- XII – Desenvolvimento do projeto, construção e financiamento de no máximo 630 unidades habitacionais de interesse social para a população favelada residente no interior do perímetro da Operação Urbana;
- XIII – Desenvolvimento do projeto, construção e financiamento de um edifício na Quadra 122 do Setor 019, para uso de entidades municipais da administração direta e indireta, em terreno de propriedade municipal.

## **LEI Nº 15.893, DE 7 DE NOVEMBRO DE 2013**

(Projeto de Lei nº 505/12, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da

Operação; revoga a Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995, e altera a redação do § 2º do art. 3º da Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 15 de outubro de 2013, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Seção I

##### Do Conceito

Art. 1º Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada Água Branca, que compreende um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo, por intermédio da empresa São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores, visando implementar transformações urbanísticas, sociais e ambientais na área de abrangência territorial definida nesta lei.

Parágrafo único. As regras de uso e ocupação do solo fixadas nesta lei devem ser observadas em todos os pedidos de aprovação de construção ou reforma com área construída acima do coeficiente de aproveitamento um, situadas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, aplicando-se, no que não confrontar com a presente lei, as demais normas urbanísticas integrantes da legislação municipal.

#### Seção II

##### Da Abrangência Territorial

Art. 2º Fica delimitado o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, incluindo o leito das vias públicas, conforme o Mapa I, anexo à presente lei.

Parágrafo único. O perímetro inicia-se na confluência da Ponte Freguesia do Ó com a Avenida Presidente Castelo Branco, prossegue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Ponte da Casa Verde, segue pela Avenida Abraão Ribeiro até a Avenida Pacaembu, prossegue pela Avenida Pacaembu até a Rua Paraguassu, segue pela Rua Paraguassu até a Rua Traipu, segue pela Rua Traipu até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Ministro Godoi, segue pela Rua Ministro Godoi até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Avenida Antártica, segue pela Avenida Antártica até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Carlos Vicari, segue pela Rua Carlos Vicari até a Avenida Santa Marina, segue pela Avenida Santa Marina até a Avenida Ermano Marchetti, segue pela Avenida Comendador Martinelli até o ponto inicial.

Art. 3º Com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na região, privilegiando as funções relacionadas com a paisagem urbana, a distribuição espacial da população, das atividades econômicas e sociais, da oferta de infraestrutura e de serviços

urbanos, são criados os seguintes setores e subsetores, com as respectivas descrições perimétricas, assinalados no Mapa II, anexo à presente lei:

I - SETOR A - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Freguesia do Ó com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte Júlio de Mesquita Neto, segue pela Ponte Júlio de Mesquita Neto até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, contorna a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita até a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Dr. Pedro Corazza, contorna a Praça Dr. Pedro Corazza até Avenida Comendador Martinelli, segue pela Avenida Comendador Martinelli até o ponto inicial:

a) SUBSETOR A1 - começa no ponto A, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157 e 197.006.0137 com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte Júlio de Mesquita Neto, segue pela Ponte Júlio de Mesquita Neto até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, contorna a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita até a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente numa extensão de 370,00 metros até o ponto D, do ponto D reflete  $93^\circ$  na extensão de 255,00 metros até o ponto C, do ponto C deflete  $125^\circ$  até o ponto B, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0137, 197.006.0146 e 197.006.0157, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0137 e 197.006.0157 até o ponto inicial A;

b) SUBSETOR A2 - começa no ponto F, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125 e 197.006.0146 com a Rua Professor José Nelo Lorenzon, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125 e 197.006.0146 até o ponto G, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125, 197.006.0144 e 197.006.0146, configurando o segmento FG, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0144 e 197.006.0146 até o ponto H, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0144, 197.006.0146 e 197.006.0157, configurando o segmento GH, segue pela divisa dos lotes 197.006.0146 e 197.006.0157 até o ponto B, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0137, 197.006.0146 e 197.006.0157, do ponto B reflete  $306^\circ$  na extensão de 54,00 metros até o ponto C, do ponto C reflete  $267^\circ$  na extensão de 255,00 metros até o ponto D, do ponto D segue pela Avenida Marquês de São Vicente até o ponto E, situado na confluência da Avenida Marquês de São Vicente com o lote com número de contribuinte 197.006.0141, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0141 e 197.006.0146 até o ponto inicial F;

c) SUBSETOR A3 - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Freguesia do Ó com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até o ponto A, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157 e 197.006.0137 com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157 e 197.006.0137 até o ponto B, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157, 197.006.0137 e 197.006.0146, configurando o segmento AB, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157 e 197.006.0146 até o ponto H, situado na divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157, 197.006.0144 e 197.006.0146, configurando o segmento BH, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0144 e 197.006.0146 até o

ponto G, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0144, 197.006.0146 e 197.006.0125, configurando o segmento HG, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125 e 197.006.0146 até o ponto F, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125 e 197.006.0146 com a Rua Professor José Nelo Lorenzon, configurando o segmento GF, segue pela Rua Professor José Nelo Lorenzon até o ponto E, situado na confluência do lote com número de contribuinte 197.006.0141 com a Avenida Marquês de São Vicente, configurando o segmento FE, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Dr. Pedro Corazza, contorna a Praça Dr. Pedro Corazza até Avenida Comendador Martinelli, segue pela Avenida Comendador Martinelli até o ponto inicial;

II - SETOR B - começa na confluência das Avenidas Santa Marina e Marquês de São Vicente com a Praça Dr. Pedro Corazza, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a confluência da Praça José Vieira de Carvalho Mesquita com a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a confluência da Avenida Nicolas Boer com o lote com número de contribuinte 197.034.0025 e a área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.034.0025 e 197.033.0113 até a Avenida Santa Marina, segue pela Avenida Santa Marina até o ponto inicial;

III - SETOR C - começa na confluência da Avenida Santa Marina com o lote com número de contribuinte 197.033.0113 e com a área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.033.0113 e 197.034.0025 e a área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM até o Viaduto Antártica, segue pelo eixo do Viaduto Antártica até a Avenida Auro Soares de Moura Andrade, cruza a Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Rua Pedro Machado, segue a Rua Pedro Machado até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Rua Carlos Vicari, segue pela Rua Carlos Vicari até a Avenida Santa Marina, segue pela Avenida Santa Marina até o ponto inicial;

IV - SETOR D - começa na confluência da Rua Carlos Vicari com a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a confluência da Praça Marrey Júnior com Avenida Antártica, segue pela Avenida Antártica até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até o ponto inicial;

V - SETOR E - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Júlio de Mesquita Neto com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Rua Dr. Zimon Leirner, segue pela Rua Dr. Zimon Leirner até a Rua Edgar Theotônio Santana, segue pela Rua Edgar Theotônio Santana até a Rua Dr. Moisés Kahan, segue pela Rua Dr. Moisés Kahan até a Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins e chega à Avenida Marquês de São Vicente, cruza a Avenida Marquês de São Vicente, contorna a Praça Pascoal Martins e chega até a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até o ponto L situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto M, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento LM, segue pela divisa dos lotes até o ponto N situado na confluência da divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e

197.056.0047, configurando o segmento MN, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até a Rua Gustav Willi Borghoff, segue pela Rua Gustav Willi Borghoff até a projeção do eixo do Viaduto Pompéia, segue pelo Viaduto Pompéia até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, contorna a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, segue pela Avenida Nicolas Boer até o ponto inicial:

a) SUBSETOR E1 - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Júlio de Mesquita Neto com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Rua Dr. Zimon Leirner, segue pela Rua Dr. Zimon Leirner até a Rua Edgar Theotônio Santana, segue pela Rua Edgar Theotônio Santana até a Rua Dr. Moisés Kahan, segue pela Rua Dr. Moisés Kahan até a Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins e chega à Avenida Marquês de São Vicente, atravessa a Avenida Marquês de São Vicente, contorna a Praça Pascoal Martins e chega até a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até o ponto L, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto M, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento LM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0004, 197.039.0050, 197.039.0051, 197.039.0005, 197.039.0083, 197.039.0084, 197.039.0002 até o ponto J, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0001, 197.035.0006, 197.039.0001 e 197.039.0084, configurando o segmento MJ, segue pela divisa dos lotes até o ponto I, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0006 e 197.039.0062 com a Avenida Marquês de São Vicente, configurando o segmento JI, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a confluência da Praça José Vieira de Carvalho Mesquita com a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até o ponto inicial;

b) SUBSETOR E2 - começa na confluência da Praça José Vieira de Carvalho Mesquita com as Avenidas Nicolas Boer e Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até o ponto I, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0006 e 197.039.0062 com a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.035.0006 e 197.039.0062 até o ponto J, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0001, 197.035.0006, 197.039.0001 e 197.039.0084, configurando o segmento IJ, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0004, 197.039.0050, 197.039.0051, 197.039.0005, 197.039.0083, 197.039.0084, 197.039.0002 até o ponto M, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento JM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0006, 197.039.0008, 197.039.0066, 197.039.0074, 197.039.0086, 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto N, situado na confluência da divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, configurando o segmento MN, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até a Rua Gustav Willi Borghoff, segue pela Rua Gustav Willi Borghoff até a projeção do eixo do Viaduto Pompéia, segue pela projeção do eixo do Viaduto Pompéia até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até o ponto inicial;

VI - SETOR F - começa na confluência da Rua Zimon Leirner com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da

Ponte do Limão, segue pela Ponte do Limão até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Praça Luiz Carlos Mesquita, contorna a Praça Luiz Carlos Mesquita e segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Rua Gustav Willi Borghoff, segue pela Rua Gustav Willi Borghoff até divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto N, situado na confluência da divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0006, 197.039.0008, 197.039.0066, 197.039.0074, 197.039.0086, 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto M, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento NM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto L, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até a Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins até a Avenida Marquês de São Vicente, cruza a Avenida Marquês de São Vicente e segue até a Rua Moisés Kahan, segue pela Rua Moisés Kahan até a Rua Doutor Edgar Teotônio Santana, segue pela Rua Edgar Theotônio Santana até a Rua Zimon Leirner, segue pela Rua Zimon Leirner até o ponto inicial:

a) SUBSETOR F1 - começa na confluência da Rua Zimon Leirner com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte do Limão, segue pela Ponte do Limão até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Praça Luiz Carlos Mesquita, contorna a Praça Luiz Carlos Mesquita até a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins até a Rua Dr. Moisés Kahan, segue pela Rua Dr. Moisés Kahan até a Rua Dr. Edgar Theotônio Santana, segue pela Rua Dr. Edgar Theotônio Santana até a Rua Zimon Leirner, segue pela Rua Zimon Leirner até o ponto inicial;

b) SUBSETOR F2 - começa na confluência da Praça Pascoal Martins com a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Luiz Carlos Mesquita, contorna a Praça Luiz Carlos Mesquita até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Rua Gustav Willi Borghoff, segue pela Rua Gustav Willi Borghoff até divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto N, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0006, 197.039.0008, 197.039.0066, 197.039.0074, 197.039.0086, 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto M, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento NM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto L, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até o ponto inicial;

VII - SETOR G - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte do Limão com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte da Casa Verde, segue pela Ponte da Casa Verde até a Avenida Abraão Ribeiro, segue pela Avenida Abraão Ribeiro até a Avenida Marquês de São Vicente,

segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a confluência da Praça Luiz Carlos Mesquita com Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Ponte do Limão, segue pela Ponte do Limão até o ponto inicial;

VIII - SETOR H - começa na confluência da Praça Luiz Carlos Mesquita com as Avenidas Antártica e Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Avenida Abraão Ribeiro, segue pela Avenida Abraão Ribeiro até a Avenida Pacaembu, segue pela Avenida Pacaembu até a Avenida Auro Soares de Moura Andrade, segue pela Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Rua Fuad Nautel, segue pela Rua Fuad Nautel até a Rua Tagipuru, segue pela Rua Tagipuru até a Rua Adolpho Pinto, segue pela Rua Adolpho Pinto até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até o Viaduto Antártica, segue pela projeção do eixo do Viaduto Antártica até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até o ponto inicial;

IX - SETOR I - começa na confluência da Rua Fuad Nautel com a Avenida Auro Soares de Moura Andrade, segue pela Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Avenida Pacaembu, segue pela Avenida Pacaembu até a Rua Paraguassu, segue pela Rua Paraguassu até a Rua Traipu, segue pela Rua Traipu até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Ministro Godoi, segue pela Rua Ministro Godoi até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Rua Adolpho Pinto, segue pela Rua Adolpho Pinto até a Rua Tagipuru, segue a Rua Tagipuru até a Rua Fuad Nautel, segue pela Rua Fuad Nautel até o ponto inicial:

a) SUBSETOR I1 - começa na confluência da Rua Fuad Nautel e Avenida Auro Soares de Moura Andrade, segue pela Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Avenida Pacaembu, segue pela Avenida Pacaembu até a Avenida General Olímpio da Silveira, segue pela Avenida General Olímpio da Silveira até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Rua Adolpho Pinto, segue pela Rua Adolpho Pinto até a Rua Tagipuru, segue pela Rua Tagipuru até a Rua Fuad Nautel, segue pela Rua Fuad Nautel até o ponto inicial;

b) SUBSETOR I2 - começa na confluência da Avenida Pacaembu com Avenida General Olímpio da Silveira, segue pela Avenida Pacaembu até a Rua Paraguassu, segue pela Rua Paraguassu até a Rua Traipu, segue pela Rua Traipu até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Ministro Godoi, segue pela Rua Ministro Godoi até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Avenida General Olímpio da Silveira, segue pela Avenida General Olímpio da Silveira até o ponto inicial.

Art. 4º Ficam delimitados o perímetro expandido e nele contidos os perímetros de integração da Operação Urbana Consorciada Água Branca, conforme assinalado, respectivamente, nos Mapas II e III, anexos a esta lei.

§ 1º O perímetro expandido começa na confluência da Avenida Itaberaba com a Rua João Delgado, segue pela Rua João Delgado até a Rua dos Sitiantes, segue pela Rua dos Sitiantes até a Rua Guaíçara, segue pela Rua Guaíçara até a Rua Dom José dos Santos, segue pela Rua Dom José dos Santos até a Rua Jurandir Moraes, segue pela Rua Jurandir Moraes até a Rua João Duarte, segue pela Rua João Duarte até a Avenida Inajar de Souza, segue pela Avenida Inajar de Souza até a Rua Agostinho Pereira, segue pela Rua Agostinho Pereira até a Rua São Leandro, segue pela Rua São Leandro até a Avenida Antônio Munhoz Bonilha, segue pela

Avenida Antônio Munhoz Bonilha até a Rua Professor Dário Ribeiro, segue pela Rua Professor Dário Ribeiro até a Rua Quartim Barbosa, segue pela Rua Quartim Barbosa até a Rua Cesar Pena Ramos, segue pela Rua Cesar Pena Ramos até a Rua Zilda, segue pela Rua Zilda até a Rua Ouro Grosso, segue pela Rua Ouro Grosso até a Rua Francisco Diogo, segue pela Rua Francisco Diogo até a Rua Galileia, segue pela Rua Galileia até a Avenida Casa Verde, segue pela Avenida Casa Verde até a Avenida Baruel, segue pela Avenida Baruel até a Rua Galileia, segue pela Rua Galileia até a viela sanitária, segue pela viela sanitária até a Rua Dobrada, segue pela Rua Dobrada até a Avenida Braz Leme, segue pela Avenida Braz Leme até a Rua Antônio de Lustosa, segue pela Rua Antônio de Lustosa até a Rua Tenente Rocha, segue pela Rua Tenente Rocha até a Avenida Braz Leme, segue a Avenida Braz Leme até a Rua Doutor César, segue pela Rua Doutor César até a Rua Comendador Joaquim Monteiro, segue pela Rua Comendador Joaquim Monteiro até a Avenida Braz Leme, segue pela Avenida Braz Leme até Praça Campo de Bagatelle, cruza a Praça Campo de Bagatelle até a Avenida Santos Dumont, segue pela Avenida Santos Dumont até a Ponte das Bandeiras, segue até a confluência da projeção da Ponte das Bandeiras até o eixo do Rio Tietê, cruza o Rio Tietê até a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Avenida do Estado, segue pela Avenida do Estado até a Rua David Bigio, segue pela Rua David Bigio até a Rua Mamoré, segue pela Rua Mamoré até a Rua Júlio Conceição, segue pela Rua Júlio Conceição até o limite da área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia de Trens Metropolitanos – CPTM, cruza a ferrovia até a confluência da Alameda Cleveland com a Alameda Ribeiro da Silva, segue pela Alameda Ribeiro da Silva até a Rua Brigadeiro Galvão, segue pela Rua Brigadeiro Galvão até a Avenida Angélica, segue pela Avenida Angélica até a Rua Doutor Veiga Filho, segue pela Rua Doutor Veiga Filho até a Rua Doutor Albuquerque Lins, segue pela Rua Doutor Albuquerque Lins até a Rua Bahia, segue pela Rua Bahia até a Rua Goiás, segue pela Rua Goiás até a Avenida Angélica, segue pela Avenida Angélica até a Avenida Paulista, segue pela Avenida Paulista até a Rua da Consolação, segue pela Rua da Consolação até o Viaduto Okuhara Koei, segue pelo Viaduto Okuhara Koei até a Avenida Doutor Arnaldo, segue pela Avenida Doutor Arnaldo até a Rua Heitor Penteado, segue pela Rua Heitor Penteado até a Rua Sepetiba, segue pela Rua Sepetiba até a Rua Coronel Castro de Faria, segue pela Rua Coronel Castro de Faria até a Rua Apiru, segue pela Rua Apiru até a Rua General Vitorino Monteiro, segue pela Rua General Vitorino Monteiro até a Rua Aurélia, segue pela Rua Aurélia até a Rua Tito, segue pela Rua Tito até a Rua Pio XI, segue pela Rua Pio XI até a Viela Maria Olga Piva Menoncello, segue pela Viela Maria Olga Piva Menoncello até a Rua Barão de Jundiaí, segue pela Rua Barão de Jundiaí até a Avenida Brigadeiro Gavião Peixoto, segue a Avenida Brigadeiro Gavião Peixoto até a Avenida Mercedes, segue pela Avenida Mercedes até a Rua Guararapes, segue pela Rua Guararapes até a Rua Corrientes, segue pela Rua Corrientes até a Rua Sacadura Cabral, segue pela Rua Sacadura Cabral até a Rua Gago Coutinho, segue pela Rua Gago Coutinho até a Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, segue pela Avenida Raimundo Pereira de Magalhães até a Avenida Embaixador Macedo Soares, segue pela Avenida Embaixador Macedo Soares até a confluência da Avenida Otaviano Alves de Lima com a Rodovia dos Bandeirantes, segue pela Rodovia dos Bandeirantes até sua confluência com a faixa de domínio da linha de alta tensão, segue pelo eixo da faixa de domínio da linha de alta tensão até sua confluência com a Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, segue pela Avenida Raimundo Pereira de Magalhães até a Rua José Correia de Lima, segue pela Rua José Correia de Lima até a confluência da Avenida Cônego José Salomon com a Rua Bernardo Coelho, segue pela Rua Bernardo Coelho até a Rua Cecília Bonilha, segue pela Rua Cecília Bonilha até Avenida Paula Ferreira, segue pela Avenida Paula Ferreira até a Rua José Benedito Mari, segue pela Rua José Benedito Mari até a Rua Padre Mariano Ronchi, segue pela Rua Padre

Mariano Ronchi até Rua Canner, segue pela Rua Canner até a Avenida General Edgar Facó, segue pela Avenida General Edgar Facó até a Rua Rio Verde, segue pela Rua Rio Verde até a Avenida General Edgar Facó, segue pela Avenida General Edgar Facó até a Rua Telê, segue pela Rua Telê até a Rua João Alvares da França, segue pela Rua João Alvares da França até a Rua João Cordeiro, segue pela Rua João Cordeiro até a Rua Rio Verde, segue pela Rua Rio Verde até a Rua Manuel Benavente, segue pela Rua Manuel Benavente até Rua Doutor Estêvão Montebelo, segue pela Rua Doutor Estêvão Montebelo até a Rua Monsenhor Januário Sangirardi, segue pela Rua Monsenhor Januário Sangirardi até a Rua Calixto de Almeida, segue pela Rua Calixto de Almeida até a viela sanitária, segue pela viela sanitária até a Rua Álvaro de Andrade Ferraz, segue pela Rua Álvaro de Andrade Ferraz até a Avenida Ministro Petrônio Portela, segue pela Avenida Ministro Petrônio Portela até a Rua Marilândia, segue pela Rua Marilândia até a Rua Montes Claros, segue pela Rua Montes Claros até a Avenida Itaberaba, segue pela Avenida Itaberaba até o ponto inicial.

§ 2º Os perímetros de integração têm as seguintes descrições:

I - PERÍMETRO DE INTEGRAÇÃO 1 - começa na confluência da Rua Francisco Rodrigues Nunes e Rua Miguel Nelson Bechara, segue pela Rua Miguel Nelson Bechara até a Avenida Otaviano Alves de Lima, segue pela Avenida Otaviano Alves de Lima numa extensão de 157,00m e deflete 90º numa extensão de 240,00m até a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco numa extensão de 152,00m e reflete 90º numa extensão de 200,00m até a Avenida Otaviano Alves de Lima, segue pela Avenida Otaviano Alves de Lima até a Rua Coronel Euclides Machado, segue pela Rua Coronel Euclides Machado até a Rua Espigão D'oeste, segue pela Rua Espigão D'oeste até a Rua Francisco Rodrigues Nunes, segue pela Rua Francisco Rodrigues Nunes até o ponto inicial.

II - PERÍMETRO DE INTEGRAÇÃO 2 - começa na confluência da Rua Jacofer e Rua Francisco Rodrigues Nunes, segue pela Rua Francisco Rodrigues Nunes até a Rua Eulálio da Costa Carvalho, segue pela Rua Eulálio da Costa Carvalho até a Rua Jorge Zaccur, segue pela Rua Jorge Zaccur até a Rua Sampaio Correia, segue pela Rua Sampaio Correia até o ponto X1, situado na confluência da Rua Sampaio Correia com o lote com número de contribuinte 074.212.0087, segue pela divisa do lote com número de contribuinte 074.212.0087 até o ponto X2, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 074.212.0087 e 074.212.0089, configurando o segmento X1-X2, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 074.212.0087 e 074.212.0089 até o ponto X3, localizado na confluência do lote com número de contribuinte 074.212.0087 com a Avenida Otaviano Alves de Lima, segue pela Avenida Otaviano Alves de Lima numa extensão de 130,00m e deflete 90º numa extensão de 208,00m, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco numa extensão de 483,00m e reflete 90º numa extensão de 207,00m até a Avenida Otaviano Alves de Lima, segue pela Avenida Otaviano Alves de Lima até a Rua Maestro Gabriel Migliori, segue pela Rua Maestro Gabriel Migliori até a Rua Domingos Marchetti, segue pela Rua Domingos Marchetti até a Rua Jacofer, segue pela Rua Jacofer até o ponto inicial.

III - PERÍMETRO DE INTEGRAÇÃO 3 - começa na confluência da Avenida Engenheiro Caetano Álvares e Rua Antônio Lopes Pereira, segue pela Rua Antônio Lopes Pereira até a Rua Samaritá, segue pela Rua Samaritá até a Rua José Amato, segue pela Rua José Amato até a Avenida Otaviano Alves de Lima, segue pela Avenida Otaviano Alves de Lima numa extensão de 183,00m e deflete 90º numa extensão de 204,00m até a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco numa extensão de 235,00m e

reflete 90° numa extensão de 205,00m até a confluência da Avenida Otaviano Alves de Lima com a Avenida Professor Celestino Bourroul, segue pela Avenida Professor Celestino Bourroul até o ponto X4, situado na confluência da Avenida Professor Celestino Bourroul com os lotes com números de contribuinte 074.283.0013 e 074.283.0142, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 074.283.0013, 074.283.0142, 074.283.0135, 074.283.0136, 074.283.0001, 074.283.0058, 074.283.0059, 074.283.0091, 074.283.0092, 074.283.0118 até o ponto X5, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 074.283.0118 e 074.282.0142 com a Avenida Engenheiro Caetano Álvares, configurando o segmento X4-X5, segue pela Avenida Engenheiro Caetano Álvares até o ponto inicial.

IV - PERIMETRO DE INTEGRAÇÃO 4 - começa na confluência da Avenida Otaviano Alves de Lima com a Rua Atílio Piffer, segue pela Rua Atílio Piffer até a Rua Zanzibar, segue pela Rua Zanzibar até o seu final encontrando o ponto X6, situado no limite do lote com número de contribuinte 306.109.0008, segue pelo limite norte do lote com número de contribuinte 306.109.0008 até encontrar o ponto X7 situado na confluência do limite norte do lote com número de contribuinte 306.109.0008 com o limite leste do lote com número de contribuinte 306.109.0003 configurando o segmento X6-X7, segue do ponto X7 até atingir perpendicularmente o limite oeste do lote com número de contribuinte 306.109.0003 no ponto X8 configurando o segmento X7-X8, segue pelo limite oeste do lote com número de contribuinte 306.109.0003 até encontrar o ponto X9 situado na confluência do limite oeste do lote com número de contribuinte 306.109.0003 com limite norte do lote com número de contribuinte 306.109.0007 configurando o segmento X8-X9, percorre o limite norte do lote com número de contribuinte 306.109.0007 até encontrar o ponto X10 situado na confluência do limite oeste do lote com número de contribuinte 306.109.0007 e a Rua Manoel José Ratão configurando o segmento X9-X10, segue pela Rua Manoel José Ratão até a Avenida Otaviano Alves de Lima e deflete 90° numa extensão de 191,00m até a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco numa extensão de 100,00m e reflete 90° numa extensão de 205,00m até a Avenida Otaviano Alves de Lima, segue pela Avenida Otaviano Alves de Lima até encontrar o ponto inicial.

### Seção III

#### Das Definições

Art. 5º Para fins do disposto nesta lei, consideram-se as seguintes definições:

I - Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC - é um título mobiliário comercializado em Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado, utilizado para pagamento pelo potencial adicional de construção;

II - CEPAC Residencial - CEPAC-R - é a classe de CEPAC utilizada para pagamento pelo potencial adicional de construção para o uso residencial;

III - CEPAC Não Residencial - CEPAC-nR - é a classe de CEPAC utilizada para pagamento pelo potencial adicional de construção para os usos não residenciais;

IV - faixas lineares de adensamento são áreas ao longo das vias destacadas no Mapa VI e descritas no Quadro VI, anexos à presente lei, para as quais foram definidas regras específicas de uso e ocupação do solo;

V - empreendimento de uso misto é o edifício ou conjunto de edifícios constituídos por usos residenciais e não residenciais que ocupam o mesmo lote, quadra ou gleba e dispõem de espaços e instalações de utilização comum;

VI - programa de intervenções é o conjunto de atividades coordenadas pela SP-Urbanismo, com o objetivo de garantir o pleno desenvolvimento urbano do perímetro da operação urbana consorciada, de modo a melhorar sua qualidade social e ambiental;

VII - quota de garagem é a relação entre a soma das áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos e o número total de vagas de estacionamento, não sendo considerados vagas de estacionamento os espaços destinados a carga e descarga;

VIII - quota de terreno é a relação entre a área do terreno e o número de unidades habitacionais em um determinado empreendimento, sendo calculada proporcionalmente em relação à área destinada ao uso residencial no caso dos empreendimentos de uso misto;

IX - unidade habitacional incentivada é a unidade habitacional com área privativa mínima de 45m<sup>2</sup> (quarenta e cinco metros quadrados) e máxima de 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), dotada, no máximo, de um sanitário e de uma vaga de estacionamento;

X - área privativa é a área da unidade residencial ou não residencial sobre a qual o morador ou usuário tem pleno domínio, incluindo paredes, balcões e terraços;

XI - fachada ativa é o recurso utilizado para evitar a formação de extensos planos fechados na interface entre as construções e o logradouro lindeiro, promovendo a dinamização dos passeios públicos;

XII - Perímetros de Integração são porções territoriais situadas no perímetro expandido da operação urbana que contêm, além das transposições sobre o Rio Tietê e sobre o sistema viário que lhe é contíguo, equipamentos públicos que promovam e dinamizem as conexões entre o perímetro expandido e o perímetro da Operação Urbana Consorciada.

#### Seção IV

#### Dos Objetivos e Diretrizes

Art. 6º A Operação Urbana Consorciada Água Branca tem os seguintes objetivos:

I - promover a adequação do conjunto de infraestruturas necessárias para dar suporte ao adensamento populacional proposto e ao desenvolvimento econômico e aumento de empregos na região;

II - promover o incremento das atividades econômicas e o adensamento populacional, com diferentes faixas de renda e composições familiares;

III - promover a reconfiguração do território de forma adequada às características físicas, topográficas e geomorfológicas do sítio;

IV - aumentar a quantidade de áreas verdes e os equipamentos públicos, melhorando a qualidade, o dinamismo e a vitalidade dos espaços públicos;

V - melhorar as condições de acesso e mobilidade da região, especialmente por meio de transportes coletivos, por meio de corredores de ônibus e transportes não motorizados, e oferecer conforto, acessibilidade universal e segurança para pedestres e ciclistas;

VI - promover a reinserção urbanística e a reconfiguração urbanística e paisagística das várzeas e áreas de proteção permanente dos cursos d'água existentes;

VII - solucionar os problemas de inundações em seu perímetro com a implantação de reservatórios para contenção de cheias, dispositivos de drenagem e capacitação da permeabilidade do solo, entre outras;

VIII - promover a melhoria das condições de habitabilidade e salubridade das moradias subnormais do perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido;

IX - produzir unidades habitacionais de interesse social, promover regularização fundiária e obras de reurbanização para o atendimento da demanda habitacional de interesse social existente no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido.

Art. 7º A Operação Urbana Consorciada Água Branca tem as seguintes diretrizes:

I - compatibilizar a implantação das infraestruturas com a progressão do adensamento proposto, em harmonia com o uso e ocupação do solo e com os preceitos do plano urbanístico;

II - promover a diversificação da produção imobiliária, visando à oferta de unidades habitacionais para diferentes faixas de renda e composições familiares;

III - incentivar construção de empreendimentos de uso misto, empreendimentos com maior número de unidades habitacionais e melhor aproveitamento dos terrenos;

IV - estimular a utilização de estoques de potencial adicional de construção para unidades habitacionais incentivadas;

V - incentivar o parcelamento e a ocupação de glebas vazias e subutilizadas, garantindo a destinação de áreas públicas e de áreas para implantação de programas habitacionais;

VI - constituir centralidades ao longo de eixos, de modo a concentrar a verticalização e conformar referências funcionais e visuais;

VII - incentivar a doação de imóveis para a implantação de melhoramentos públicos;

VIII - promover a instalação dos usos de comércio e serviços de âmbito local;

IX - aperfeiçoar o sistema de circulação, por meio da abertura e alargamento de vias, enterramentos de redes, construção de valas técnicas com viabilidade técnica, ciclovias e passeios públicos, visando ao conforto e à segurança dos usuários;

X - incrementar o sistema de transporte coletivo por meio de corredores de ônibus, e outros modais, investindo na expansão da rede;

XI - preservar o lençol freático por meio da limitação do número de pavimentos em subsolo nas edificações;

XII - ampliar e melhorar a infraestrutura de drenagem, inclusive por meio da utilização de materiais com maior permeabilidade na pavimentação das obras públicas, tais como pisos intertravados e filtros drenantes;

XIII - promover o tratamento das águas pluviais e a prevenção contra a poluição difusa;

XIV - implantar parques lineares e projetos paisagísticos ao longo dos cursos d'água existentes, canalizando, com funções de lazer e de retardamento do escoamento de águas pluviais;

XV - propiciar a implantação de empreendimentos com certificação ambiental ou com projetos sustentáveis e energeticamente eficientes;

XVI - estimular empreendimentos com menor número de vagas para estacionamento de veículos;

XVII - investir na provisão de Habitação de Interesse Social e na urbanização de assentamentos precários no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido.

## Seção V

### Do programa de intervenções

Art. 8º O programa de intervenções a ser realizado com os recursos no âmbito da Operação Urbana Água Branca instituída pela Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995, deverá compreender, na seguinte ordem de prioridade:

I - obras de drenagem dos Córregos Água Preta e Sumaré;

II - construção de, no mínimo, 630 (seiscentas e trinta) unidades habitacionais de interesse social, dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada, com atendimento preferencial dos moradores das Favelas Aldeinha e do Sapo, incluindo a aquisição de terras para esta produção;

III - prolongamento da Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Rua Santa Marina, conexões do referido prolongamento com a Rua Guaicurus, abertura de novas ligações entre as Avenidas Francisco Matarazzo e Auro Soares de Moura Andrade, além de melhoramentos urbanísticos e novas conexões entre a Avenida Francisco Matarazzo e a Rua Tagipuru, demarcados no Mapa IV, Plano de Melhoramentos Públicos;

IV – reforma e requalificação do Conjunto Habitacional Água Branca, do Conjunto PROVER Água Branca, do conjunto FUNAPS Água Branca e do conjunto Vila Dignidade, demarcados

no Mapa IV, Plano de Melhoramentos Públicos, incluídos os equipamentos públicos necessários;

V – extensão da Avenida Pompeia até Avenida Auro de Moura Andrade.

§ 1º Na hipótese de haver saldo de recursos arrecadados sob a vigência da Lei nº 11.774, de 1995, após a execução das ações previstas nos incisos I a IV do “caput” deste artigo, deverá ser observado o disposto nos arts. 11 e 59 desta lei.

§ 2º Caso os recursos arrecadados sob a vigência da Lei nº 11.774, de 1995, não sejam suficientes para a execução completa do programa estabelecido nos incisos I a IV do “caput” deste artigo, o mesmo deverá ser concluído com recursos provenientes da aplicação desta lei.

Art. 9º O programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca compreende:

I - aquisição de terras e produção de Habitações de Interesse Social no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, sendo prioritário o reassentamento das famílias atingidas pelas obras previstas no programa de intervenções no perímetro da Operação Urbana Consorciada, atendendo até 5.000 (cinco mil) famílias;

II - reurbanização de favelas no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, observado o limite mínimo estabelecido no “caput” do art. 12 desta lei, conforme Quadro IC, anexo a esta lei;

III - implantação de equipamentos sociais e urbanos necessários ao adensamento da região, sendo no mínimo 10 (dez) centros de educação infantil, 2 (duas) escolas municipais de educação infantil, 4 (quatro) escolas municipais de ensino fundamental, 1 (uma) escola de ensino médio, 2 (duas) unidades básicas de saúde e 1 (uma) unidade básica de saúde com assistência médica ambulatorial, conforme Quadro IB, anexo a esta lei;

IV - execução de melhoramentos públicos, sinalização de vias, enterramentos de redes e outros dispositivos estabelecidos no Mapa IV e melhoramentos viários descritos no Quadro IA e IB, anexos a esta lei;

V - execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes, tais como reservatórios contra cheias, sistemas de bombeamentos e dispositivos diversos, na área da Operação Urbana Consorciada;

VI - ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo, preferencialmente por modos não poluentes e por meio de corredores de ônibus ou outros modais;

VII - levantamento do patrimônio cultural no perímetro da Operação Urbana Consorciada, incluindo os bens de natureza material e imaterial;

VIII – interligação de corredor viário da Zona Noroeste da cidade com os corredores existentes na área da Operação, incluindo a infraestrutura para transporte coletivo e melhoramentos necessários, via corredor exclusivo para ônibus ou outros modais;

IX - implementação dos programas, ações e demais exigências impostas no licenciamento ambiental da Operação Urbana Consorciada e de seu programa de intervenções, inclusive a elaboração de plano de educação ambiental destinado à sensibilização da coletividade quanto às questões ambientais, sua organização e participação na defesa do meio ambiente, excetuadas as medidas de mitigação e de remediação de passivos ambientais de áreas particulares;

X - obras de transposições em desnível das ferrovias existentes, para meios não motorizados, exceções feitas aos equipamentos motorizados de utilização por pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida;

XI – execução de alças de acesso da Avenida Presidente Castelo Branco à Ponte Júlio de Mesquita Neto ao sul do Rio Tietê e alça de acesso da Avenida Otaviano Alves de Lima à ponte citada e conexão com a Avenida José Papaterra Limongi.

§ 1º Consideram-se compreendidos nas intervenções descritas neste artigo as desapropriações, os estudos, gerenciamentos e projetos necessários às finalidades definidas nesta lei.

§ 2º A implementação do programa de intervenções estará sujeita ao licenciamento ambiental ou ao estudo de impacto de vizinhança e ao licenciamento pelos órgãos de preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental, quando exigido pela legislação específica e demais normas complementares.

§ 3º As medidas de mitigação e remediação de passivos ambientais dos terrenos públicos municipais poderão ocorrer com recursos da Operação Urbana Consorciada.

Art. 10. Fica aprovado o Plano de Melhoramentos Públicos, incluindo os melhoramentos viários e as áreas verdes e institucionais descritos no Mapa IV, anexo à presente lei.

§ 1º Os melhoramentos viários encontram-se também indicados no Quadro I, anexo à presente lei.

§ 2º As áreas públicas previstas indistintamente como áreas verdes ou institucionais no Mapa IV, anexo à presente lei, serão destinadas a uma dessas finalidades quando da implantação do melhoramento, ouvido o Grupo de Gestão.

§ 3º Nas vias públicas situadas no perímetro da Operação Urbana Consorciada e não indicadas no Plano de Melhoramentos referido no “caput” deste artigo, fica definido um novo alinhamento, recuado 2m (dois metros) em relação ao atualmente existente, ao qual deverão ser aplicadas todas as normas desta lei, inclusive incentivos e limitações, pertinentes aos novos alinhamentos por ela definidos.

§ 4º Fica o Executivo autorizado a receber, a título de doação, as áreas necessárias à implantação do Plano de Melhoramentos Públicos estabelecido por esta lei.

§ 5º As áreas destinadas a melhoramentos públicos referidas no “caput” deste artigo sujeitam-se ao disposto no art. 5º da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992.

§ 6º Não se aplica ao Plano de Melhoramentos Públicos o disposto no art. 2º da Lei nº 10.671, de 28 de outubro de 1988, para alterações em que resultem adequações de projeto que não ultrapassem 5% (cinco por cento) das dimensões lineares inicialmente previstas.

Art. 11. Todos os recursos arrecadados em função do disposto nesta lei deverão ser destinados exclusivamente às ações e programas relacionados à Operação Urbana Água Branca, instituída pela Lei nº 11.774, de 1995, e aos objetivos da Operação Urbana Consorciada desta lei, tais como desapropriações, obras, prestação de serviços de apoio técnico, administrativo e desenvolvimento de projetos, remuneração da São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e da São Paulo Obras – SP-Obras e outras quaisquer despesas pertinentes ao programa de intervenções, incluindo compensações ambientais e indenizações, respeitando o art. 59 desta lei.

Art. 12. O percentual de 22% (vinte e dois por cento) do total dos recursos arrecadados deverão ser destinados à construção e recuperação de Habitações de Interesse Social, reurbanização de favelas, programas vinculados ao Plano Municipal de Habitação ou programa público de habitação, incluindo a aquisição de terras, os serviços de apoio e custos de atendimento à população assistida, no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido.

§ 1º As famílias moradoras em habitações subnormais ou de interesse social atingidas pelas ações do programa de intervenções deverão ter atendimento prioritário, em local apropriado e condições adequadas, com a assistência técnica devida, e apoio emergencial, quando necessário, adotados os instrumentos de reinserção social pertinentes, garantindo a construção de novas moradias de interesse social dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada, quando as moradias atingidas ali se localizem.

§ 2º As Habitações de Interesse Social de promoção pública ou privada construídas no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido não consumirão os estoques de potencial adicional de construção, nem exigirão o pagamento de outorga onerosa para a utilização de tal potencial.

§ 3º Caso o disposto neste artigo seja cumprido por meio de mecanismos que gerem a produção associada de outros tipos de unidade imobiliária, a destinação do percentual referido no “caput” deste artigo será reservada exclusivamente para as Habitações de Interesse Social.

§ 4º No mínimo 35% (trinta e cinco por cento) dos recursos reservados nos termos do “caput” deste artigo deverão ser destinados à aquisição de terras para a produção de Habitação de Interesse Social.

Art. 13. Os recursos arrecadados somente poderão ser empregados no perímetro expandido referido no art. 4º desta lei, para as seguintes finalidades:

I - provisão de Habitação de Interesse Social destinada à população moradora em habitação subnormal, bem como os melhoramentos, regularização e a reurbanização de assentamentos precários existentes, observando o limite mínimo estabelecido no “caput” do art. 12 desta lei;

II - aquisição de terras para a implantação de programas habitacionais de interesse social;

III - obras de drenagem das bacias dos córregos existentes, reservatórios, dispositivos de permeabilidade do solo, no perímetro da Operação Urbana Consorciada;

IV - construção de transposições sobre o Rio Tietê, através de obras de arte especiais, não conectadas às vias marginais expressas ou locais incluindo a realização de projetos, obras e desapropriações necessárias à transposição e construção de equipamentos públicos, desde que integradas com os perímetros de integração demarcados no Mapa II desta lei, e destinadas preferencialmente para meios não motorizados, com exceção dos equipamentos motorizados de utilização de pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida e transporte coletivo por meio de corredores de ônibus;

V - interligação de corredor viário da Zona Noroeste da cidade, preferencialmente da Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, com os corredores existentes na área da Operação, preferencialmente com as Avenidas Ermano Marchetti e Marquês de São Vicente incluindo a infraestrutura necessária para o transporte público bem como projetos e desapropriações e corredor de ônibus na via de transposição de ligação entre as referidas avenidas.

## CAPÍTULO II

### DAS REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

#### Seção I

##### Dos Parâmetros Urbanísticos Gerais

Art. 14. Aplicam-se no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, nos termos do parágrafo único do art. 1º desta lei, os parâmetros urbanísticos fixados no Quadro II, anexo à presente lei.

§ 1º São enquadrados nas faixas lineares de adensamento os lotes confrontantes com os logradouros que definem as faixas graficamente representadas no Mapa VI e descritas no Quadro VI, anexos à presente lei, prevalecendo os parâmetros de uso e ocupação do solo das faixas lineares de adensamento até o limite da extensão da referida faixa.

§ 2º Os lotes e trechos de lotes não enquadrados nas faixas graficamente representadas no Mapa VI, anexo à presente lei, ou que, embora atingidos por uma dessas faixas, não confrontem com o logradouro que as define, devem observar as regras gerais estabelecidas para todo o perímetro da Operação Urbana Consorciada, correspondentes à “Área Geral” indicada no Quadro II desta lei.

§ 3º Os lotes atingidos por mais de um corredor deverão observar as regras relativas a cada corredor na porção do lote por ele atingida, de acordo com a representação gráfica contida no Mapa VI, anexo à presente lei.

§ 4º É permitida a unificação de lotes voltados para o logradouro que define o corredor com outros lotes, ainda que não enquadrados no corredor, aplicando-se ao lote resultante as regras deste artigo.

§ 5º Aplicam-se aos lotes situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada os coeficientes de aproveitamento mínimo e básico constantes da legislação pertinente em vigor, especialmente Plano Diretor Estratégico e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 6º Sem prejuízo da taxa de ocupação aplicável a todo o lote, as edificações em lotes contidos na Faixa Linear de Adensamento 5, de acordo com o Mapa VI, anexo à presente lei, somente poderão ocupar até 25% (vinte e cinco por cento) da parcela do lote contida nesta faixa.

§ 7º Os imóveis públicos ou privados considerados contaminados ou com suspeita de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública deverão atender ao disposto no art. 201 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

§ 8º Caberá aos empreendedores comprovar, através de laudo técnico assinado por profissional habilitado aprovado por órgão competente, respeitada a legislação vigente, apresentado antes da emissão do alvará de aprovação de projeto, que os respectivos terrenos estão em condições de utilização sem oferecer riscos à saúde de moradores e usuários, advindos de contaminação do solo:

I - os procedimentos para a elaboração e avaliação do citado laudo e o prazo de aprovação do órgão competente serão fixados por decreto do Executivo, não podendo o prazo de análise ser superior a 30 (trinta) dias corridos, contados da data de apresentação completa dos documentos solicitados;

II - A unidade competente poderá emitir apenas um comunique-se, que deverá conter análise integral do laudo, ao interessado e dentro dos prazos de análise estabelecidos por esta lei, desde que não haja nenhuma alteração no laudo para além das necessárias para o atendimento do comunique-se.

Art. 15. A quota de terreno máxima constante do Quadro II, anexo à presente lei, aplicável aos empreendimentos residenciais e de uso misto, é calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$QT = (AT / N) \times (ACR / ACT)$$

Onde:

QT = Quota de terreno

AT = Área do terreno

N = Número de unidades residenciais

ACR = Área computável residencial

ACT = Área computável total.

Art. 16. A quota de garagem máxima constante do Quadro II, anexo à presente lei, é calculada de acordo com seguinte fórmula:

$$QG = (AG / N)$$

Onde:

QG = Quota de garagem

AG = Soma das áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos

N = Número total de vagas de estacionamento, não considerados como vagas de estacionamento os espaços destinados a carga e descarga.

Art. 17. As novas construções situadas no perímetro da Operação Urbana Consorciada poderão optar por uma redução da taxa de permeabilidade para até 15%, desde que implantadas em lotes com área de terreno superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e dotadas de dispositivos de retenção de águas pluviais, atendidos os seguintes parâmetros.

§ 1º O volume de águas pluviais a ser retido deverá ser calculado com base na seguinte equação:

$$V = (C + 0,8 \times T) \times P \times A$$

Onde:

V = volume retido, em metros cúbicos

C = coeficiente de escoamento superficial

T = taxa de impermeabilização efetiva do lote

P = precipitação intensa de duração de uma hora

A = área do lote (m<sup>2</sup>).

§ 2º Para a definição do volume retido nos lotes de área de terreno superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e inferior a 1500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) deverão ser adotados os parâmetros “C” igual a 0,15 e “P” igual a 0,060, e para os lotes de área de terreno igual ou superior a 1.500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) “C” deverá ser igual a 0,19 e “P” igual a 0,075.

§ 3º O volume retido de águas poderá ser despejado no sistema de captação de águas pluviais, preferencialmente por gravidade, em vazão máxima de 5l/s/ha (cinco litros por segundo por hectare de área de terreno).

§ 4º O atendimento aos parâmetros fixados neste artigo será demonstrado em projetos de hidrologia e hidráulica, assinados por profissional legalmente habilitado, a serem apresentados por ocasião do licenciamento edilício e aprovados por órgão competente, sendo admitida a utilização de dispositivos de retenção de todos os tipos previstos na bibliografia especializada, desde que demonstrada sua eficácia, considerados os elementos técnicos

intervenientes, tais como a permeabilidade do solo local, a declividade do terreno e o nível do lençol freático:

I - os procedimentos para a elaboração e avaliação do citado projeto e o prazo de aprovação pelo órgão competente serão fixados por decreto do Executivo, não podendo o prazo de análise ser superior a 30 (trinta) dias corridos, contados da data de apresentação completa dos documentos solicitados;

II - A unidade competente poderá emitir apenas um comunique-se, que deverá conter análise integral do projeto, ao interessado e dentro dos prazos de análise estabelecidos por esta lei, desde que não haja nenhuma alteração de projeto para além das necessárias para o atendimento do comunique-se.

Art. 18. As áreas permeáveis internas aos lotes deverão ser ajardinadas na proporção mínima de um espécime arbóreo para cada 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área permeável, podendo ser divididas de tal forma que uma delas seja igual ou superior a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) da área total do lote e que seja possível, em qualquer dessas áreas, projetar um círculo com diâmetro de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 19. Será admitida a instalação de usos não residenciais enquadrados na subcategoria usos não residenciais toleráveis - nR2 e não residenciais especiais ou incômodos - nR3, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação, em vias de qualquer categoria cuja largura total seja igual ou superior a 16m (dezesesseis metros) observadas as exigências eventualmente impostas pelo órgão oficial de trânsito.

Parágrafo único. Os empreendimentos referidos no “caput” poderão ter acesso de pedestres por qualquer via, independentemente de sua categoria e largura, e acesso de veículos por qualquer via com largura igual ou maior que 16m (dezesesseis metros).

Art. 20. Os usos não residenciais enquadrados na subcategoria usos não residenciais especiais ou incômodos - nR3, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação, que se utilizarem do potencial adicional de construção, somente poderão instalar-se nos lotes contidos nas faixas lineares de adensamento, nos termos do § 1º do art. 14 desta lei.

Art. 21. O número mínimo de vagas de estacionamento e a necessidade e o dimensionamento de área de embarque e desembarque e de pátios de carga e descarga dos usos não residenciais enquadrados na subcategoria de usos não residenciais especiais ou incômodos - nR3, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação, serão definidos pelo órgão oficial de trânsito.

Art. 22. Independentemente das características físicas ou topográficas do lote, o nível do pavimento térreo das edificações deverá ser fixado, em todos os casos, no máximo, 1m (um metro) acima ou abaixo da cota média das testadas do lote.

Parágrafo único. Para terrenos onde as variações de cota da testada superar dois metros, o nível de pavimento térreo poderá ser fixado em qualquer cota entre a máxima e a mínima.

Art. 23. Não se aplica aos empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca o disposto no art. 18 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973,

com a redação dada pelo art. 298 da Lei nº 13.430, de 2002, no que se refere à obrigatoriedade de dispor de espaços de utilização comum, não cobertos, destinados ao lazer e espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais, prevista nas hipóteses do § 1º de tal dispositivo.

Art. 24. No perímetro da Operação Consorciada Água Branca, deverá ser aplicado o instrumento Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória aos imóveis enquadrados como solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, nos termos da Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010.

§ 1º Fica o executivo obrigado a identificar os imóveis a que se refere o “caput” deste artigo e notificar, no prazo de 360 dias, seus proprietários.

§ 2º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo - IPTU Progressivo, nos termos da referida lei.

§ 3º Fica vedada a desapropriação a qualquer título de imóvel já notificado pelo não cumprimento da função social, exceto para obras de melhoramento viário ou implantação de áreas verdes.

## Seção II

### Dos Incentivos

Art. 25. Para fins de aplicação desta lei, não serão consideradas computáveis:

I - as áreas comuns de circulação até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável de cada pavimento tipo, nos seguintes casos:

a) empreendimentos residenciais em que no mínimo 40% (quarenta por cento) da área construída computável correspondam a unidades habitacionais incentivadas;

b) empreendimentos de uso misto em que no mínimo 40% (quarenta por cento) da área construída computável sejam destinados a uso residencial e no mínimo 20% da área construída computável sejam destinados a unidades habitacionais incentivadas;

c) empreendimentos de uso não residencial destinados a hotéis, admitida a instalação, no pavimento térreo, de subcategorias usos não residenciais compatíveis - nR1 e usos não residenciais toleráveis - nR2, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação;

II - as áreas comuns de circulação, até os limites percentuais fixados no Quadro V, anexo à presente lei, incidentes sobre a área construída computável de cada pavimento tipo, nos seguintes casos:

a) empreendimentos residenciais não enquadrados na alínea “a” do inciso I deste artigo;

b) empreendimentos de uso misto não enquadrados na alínea “b” do inciso I deste artigo, desde que tenham no mínimo 40% (quarenta por cento) de sua área destinados ao uso residencial;

III - as áreas destinadas aos usos classificados nas subcategorias usos não residenciais compatíveis - nR1 ou usos não residenciais toleráveis - nR2, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, situadas no pavimento térreo, com acesso direto e abertura para logradouros;

IV - as saliências correspondentes aos balcões e terraços abertos, sem caixilho, até o limite de 5% (cinco por cento) da área do lote, por pavimento;

V - as áreas de no máximo dois pavimentos por edificação, quando desembaraçadas de qualquer vedação a não ser a das caixas de escadas, elevadores e controle de acesso, limitadas a 30% (trinta por cento) da área do pavimento;

VI - nos empreendimentos enquadrados na categoria de uso R2v ou de uso misto, as áreas comuns de quaisquer pavimentos destinadas ao lazer, desde que a soma total dessas áreas corresponda no máximo a 50% (cinquenta por cento) da área do lote.

Art. 26. Serão consideradas não computáveis as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas de garagem observe os seguintes limites:

I - nos empreendimentos residenciais: uma vaga de estacionamento para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área privativa limitada a um total de até três vagas de estacionamento por unidade habitacional;

II - nos empreendimentos não residenciais: uma vaga de estacionamento para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída computável, desprezadas as frações;

III - nos empreendimentos de uso misto: uma vaga de estacionamento para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área privativa limitada a um total de até três vagas de estacionamento por unidade habitacional e uma vaga de estacionamento para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída computável destinada a uso não residencial, desprezadas as frações.

Art. 27. Nos empreendimentos de uso misto, as áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos poderão servir indistintamente aos usos residenciais e não residenciais, sem necessidade de compartimentação por uso e de criação de acessos e saídas independentes, desde que sejam demarcadas as vagas correspondentes às unidades residenciais e às áreas não residenciais.

Art. 28. Quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, poderá ser acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da área destinada àquela finalidade, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

I - a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos;

II - a área destinada à fruição pública tenha, no mínimo, 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e esteja localizada no pavimento térreo;

III - a proposta receba manifestação favorável da SP-Urbanismo, cabendo recurso, em caso de negativa, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Art. 29. Quando doada à Municipalidade parcela de imóvel necessária à execução de melhoramento público, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original.

Art. 30. Nos empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada não será necessário o atendimento a número mínimo de vagas de estacionamento estabelecido na legislação em vigor, em especial a Lei nº 13.885, de 2004.

Parágrafo único. No caso de empreendimento não residencial ou misto que esteja sujeito à fixação de diretrizes pelo órgão oficial de trânsito, estas deverão observar o limite máximo de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

Art. 31. No perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca não se aplicam as regras de recuo frontal de subsolo, previstas na legislação de uso e ocupação do solo, desde que sejam respeitados os novos alinhamentos previstos nesta lei.

Art. 32. Não se aplicam aos volumes de edificação com até 15m (quinze metros) de altura, contidos na faixa de 15m (quinze metros) medida a partir do alinhamento predial, as regras de aeração do volume superior contidas no item 10.5 do Anexo I integrante da Lei nº 11.228, de 1992.

### Seção III

#### Das Limitações

Art. 33. No perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, são vedadas:

I - a utilização das áreas livres do recuo frontal, situadas no pavimento térreo, para estacionamento de veículos;

II - a utilização total ou parcial das áreas de comércio e serviços de âmbito local de que trata o inciso III do art. 25 desta lei para estacionamento de veículos;

III - a utilização, para uso não residencial, de edificações licenciadas para uso residencial, ou a utilização de edificações licenciadas como hotéis para outros usos.

Parágrafo único. O descumprimento do disposto neste artigo acarretará a irregularidade do uso instalado, sujeitando-se o estabelecimento às providências e sanções previstas na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 34. As áreas destinadas a estacionamento de veículos situadas no pavimento térreo das edificações não poderão fazer interface com o logradouro lindeiro, devendo ser observado recuo mínimo de 10m (dez metros) em relação ao alinhamento predial.

Parágrafo único. Este recuo não se aplica quando a interface com o logradouro lindeiro for utilizada para qualquer uso que não seja estacionamento.

Art. 35. Não poderá ser autorizada a construção de edificações quando o projeto apresentado ocupe áreas de terreno sujeitas à implantação do Plano de Melhoramentos Públicos previsto nesta lei.

Art. 36. No perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca não se aplicam:

I - os incentivos para construção de edifícios residenciais constantes dos arts. 166 da Lei nº 13.430, de 2002, e 240 da Lei nº 13.885, de 2004, nem quaisquer mecanismos que, mediante a redução da taxa de ocupação, aumentem o coeficiente de aproveitamento básico;

II - as regras referentes a áreas não computáveis contidas nos incisos III e IV do art. 189 da Lei nº 13.885, de 2004;

III - as regras relativas a vagas de estacionamento contidas na Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005;

IV - as regras sobre balcão e terraço aberto, sem caixilho, contidas na Tabela 10.12.1 do Anexo I integrante da Lei nº 11.228, de 1992.

Art. 37. Para todos os tipos de empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca é permitida a construção de apenas um subsolo, com altura livre máxima de 3m (três metros), excetuados desta restrição os dispositivos de retenção de águas pluviais.

Parágrafo único. Poderá ser admitido um segundo subsolo nos Setores B, C, D, H e I e nos subsetores F2 e E2 e vedado, a qualquer tempo, qualquer movimentação do lençol freático ou bombeamento de águas do subsolo.

### CAPÍTULO III

#### DA OUTORGA ONEROSA E DA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC

##### Seção I

##### Da Outorga Onerosa de Potencial Adicional de Construção

Art. 38. Fica o Executivo autorizado a efetuar de forma onerosa a outorga de potencial adicional de construção para os lotes contidos no perímetro definido no art. 2º, na conformidade dos valores, critérios e condições estabelecidos nesta lei, como forma de obtenção de recursos destinados à implementação do programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Art. 39. Fica definido o estoque máximo de potencial adicional de construção residencial de 1.350.000m<sup>2</sup> (um milhão trezentos e cinquenta mil metros quadrados) e o estoque máximo de potencial adicional de construção não residencial igual a 500.000m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados), totalizando 1.850.000m<sup>2</sup> (um milhão oitocentos e cinquenta mil metros quadrados).

§ 1º Os estoques máximos de potencial adicional de construção, por setor, subsetor e categoria de uso, são os constantes no Quadro IV, anexo a esta lei.

§ 2º A utilização de potencial adicional de construção para usos residenciais que não correspondam a unidades habitacionais incentivadas fica limitada a 675.000m<sup>2</sup> (seiscentos e setenta e cinco mil metros quadrados) para todo perímetro da Operação Urbana.

Art. 40. Fica o Executivo autorizado a emitir a quantidade de 1.605.000 (um milhão e seiscentos e cinco mil) CEPAC-R e 585.000 (quinhentos e oitenta e cinco mil) CEPAC-nR, totalizando 2.190.000 (dois milhões e cento e noventa mil) CEPAC, que serão convertidos em potencial adicional de construção de acordo com os critérios de equivalência constantes do Quadro III, anexo à presente lei.

§ 1º O valor mínimo estabelecido para cada CEPAC é de R\$1.400,00 (mil e quatrocentos reais) para os CEPAC-R e de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) para os CEPAC-nR, valores que poderão ser atualizados pela SP-Urbanismo por índice a ser definido em decreto, ouvido o Grupo de Gestão.

§ 2º O pagamento do valor da venda dos CEPAC poderá ser recebido pela SP-Urbanismo à vista ou parceladamente, com no mínimo 15% (quinze por cento) do valor pago à vista e o saldo restante em até 10 (dez) prestações mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial da Prefeitura ou, na ausência deste, de outro a ser definido pela SP-Urbanismo ou em decreto, desde que sejam apresentados seguro-garantia ou fiança bancária, correspondente ao valor do saldo devedor.

Art. 41. Os CEPAC deverão ser alienados em leilão público, na forma que venha a ser determinada pela SP-Urbanismo, ou utilizados para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, relativos ao programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca, inclusive para adimplemento de obrigações decorrentes da utilização dos instrumentos previstos em lei, adotando-se como valor do CEPAC o preço de venda obtido no último leilão realizado, atualizado de acordo com o índice oficial da Prefeitura ou, na ausência deste, de outro a ser estabelecido em decreto.

§ 1º As quantidades de CEPAC-R e CEPAC-nR a serem ofertadas em cada leilão público e seus respectivos preços mínimos serão definidos pela SP-Urbanismo, levando em consideração as condições de mercado e as necessidades do programa de intervenções, ouvido o Grupo de Gestão.

§ 2º O edital referente a cada leilão público a ser realizado para a venda dos CEPAC deverá prever mecanismos que garantam os princípios da ampla publicidade e livre concorrência entre os interessados.

§ 3º Os CEPAC poderão ser negociados livremente, salvo se estiverem vinculados a um lote específico.

§ 4º No caso de utilização de CEPAC para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, relativos ao programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca, deverá ser apresentado relatório detalhado para ciência do Grupo de Gestão.

Art. 42. A SP-Urbanismo será responsável pelo controle dos CEPAC, dos estoques de potencial adicional de construção e de sua disponibilidade, respeitados os totais previstos nesta lei.

Parágrafo único. Deverão ser publicados mensalmente no sítio eletrônico de acompanhamento da Operação Urbana Consorciada os balanços referidos no “caput” deste artigo.

### Seção III

#### Do Pagamento da Outorga Onerosa

Art. 43. O pagamento pelo potencial adicional de construção será realizado exclusivamente por meio de CEPAC, nos termos definidos nesta lei.

§ 1º O pagamento da outorga onerosa não dependerá da existência prévia de requerimento de licenciamento edilício, devendo ocorrer por meio de pedido de vinculação de CEPAC ao lote, a ser regulamentado em decreto.

§ 2º A vinculação de CEPAC dependerá:

I - da existência de estoque no subsetor no qual se localize o imóvel, conforme a categoria de uso pretendida, de acordo com o Quadro IV, anexo à presente lei;

II - do atendimento ao § 2º do art. 39 desta lei, no caso de vinculação de CEPACR para usos residenciais não enquadrados como unidades habitacionais incentivadas;

III - da disponibilidade de estoque na área da Operação Urbana Consorciada, na forma estabelecida no art. 46 desta lei.

§ 3º O deferimento do pedido de vinculação de CEPAC ao lote implicará a expedição de certidão de pagamento de outorga onerosa, a qual permitirá a utilização do correspondente potencial adicional de construção nos pedidos de licenciamento edilício.

§ 4º Somente será admitida a vinculação de CEPAC quitados ou que apresentem garantia de pagamento aceita pela SP-Urbanismo, ficando vedada a expedição de auto de conclusão até que ocorra sua plena quitação.

Art. 44. O interessado deverá apresentar à SP-Urbanismo a memória de cálculo contendo a quantidade de CEPAC necessária para o pagamento da contrapartida financeira relativa à utilização de potencial adicional de construção, conforme regulamentado em decreto.

§ 1º Somente serão expedidas as Certidões de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, conforme dispõe o § 3º do art. 230 da Lei nº 13.430, de 2002, mediante a disponibilização, pelo interessado, da quantidade de CEPAC suficiente para o pagamento referente à outorga onerosa.

§ 2º O projeto de edificação deverá observar, em relação à área construída computável correspondente ao potencial adicional de construção, os usos correspondentes aos CEPAC que tenham sido vinculados ao lote, inclusive no caso de estoques destinados a unidades habitacionais incentivadas, podendo a área construída computável correspondente ao potencial básico de construção ser utilizada para a implantação de qualquer categoria de uso admitida no lote.

Art. 45. Os CEPAC poderão ser desvinculados de determinado lote, mediante o pagamento em dinheiro, à SP-Urbanismo, de uma multa por cada CEPAC desvinculado, equivalente a 10% (dez por cento) do valor do CEPAC no último leilão, atualizado por índice de correção monetária a ser definido em decreto.

§ 1º A SP-Urbanismo deverá dar ampla publicidade à decisão que autorizou a desvinculação ao Grupo de Gestão e por meio de publicação em sítio eletrônico específico.

§ 2º O estoque em metros quadrados liberados pela desvinculação dos CEPAC retornará ao saldo de estoque de potencial adicional de construção da Operação Urbana Consorciada, no mesmo setor e uso, após 90 (noventa) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado para vinculação a outro lote.

§ 3º Os CEPAC desvinculados só poderão ser novamente vinculados a lote ou transferidos a terceiros após 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

§ 4º A desvinculação de CEPAC destinados a unidades habitacionais incentivadas ficará limitada a 5% (cinco por cento) dos CEPAC vinculados a um determinado lote sempre que os estoques já consumidos por tais unidades habitacionais forem inferiores a 500.000m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados).

#### Seção IV

##### Da Disponibilidade dos Estoques

Art. 46. A disponibilidade, para vinculação de CEPAC, dos estoques previstos no Quadro IV, anexo à presente lei, seguirá o disposto neste artigo.

§ 1º Os estoques residenciais estarão sempre disponíveis para vinculação de CEPAC para unidades habitacionais incentivadas.

§ 2º A disponibilidade dos estoques para vinculação de CEPAC a usos não residenciais ou residenciais que não correspondam a unidades habitacionais incentivadas dependerá da prévia ou concomitante utilização de estoque para unidades habitacionais incentivadas, na forma estabelecida neste artigo.

§ 3º Os estoques ficarão disponíveis para vinculação a usos não residenciais e residenciais que não correspondam a unidades habitacionais incentivadas na proporção de três vezes o estoque destinado a unidades habitacionais incentivadas, de acordo com a efetiva vinculação de CEPAC a esta última finalidade.

§ 4º O proprietário do imóvel que efetuar a vinculação de CEPAC para unidades habitacionais incentivadas terá preferência no consumo dos estoques residenciais ou não residenciais que tenham sido disponibilizados nos termos do § 3º deste artigo, no prazo de seis meses contados do deferimento da vinculação, podendo ceder este direito a terceiros.

§ 5º Decorrido o prazo de seis meses do deferimento da vinculação a unidades habitacionais incentivadas, sem que o proprietário ou alguém por ele indicado tenha apresentado pedido de vinculação de CEPAC com aproveitamento do estoque liberado, nos termos do § 4º deste artigo, este estoque deverá atender aos pedidos de vinculação de CEPAC que eventualmente tenham sido apresentados, para usos residenciais ou não residenciais, observada a ordem cronológica de apresentação dos pedidos, independentemente do uso pleiteado.

## CAPÍTULO IV

### DAS REGRAS RELATIVAS A SUBSETORES ESPECÍFICOS

#### Seção I

##### Do Subsetor A1

Art. 47. A área formada pelos imóveis situados no Subsetor A1 será objeto de plano específico de reurbanização a ser elaborado pela SP-Urbanismo, ouvido o Grupo de Gestão.

§ 1º O plano de reurbanização deverá destinar, da área total de terreno, as seguintes proporções:

I - sistema viário: máximo de 20% (vinte por cento);

II - áreas verdes: mínimo de 40% (quarenta por cento);

III - áreas de uso institucional: mínimo de 15% (quinze por cento);

IV - áreas para empreendimentos imobiliários: mínimo de 25% (vinte e cinco por cento).

§ 2º O plano de reurbanização poderá implicar o reloteamento da área, nele incluído o reposicionamento de áreas atualmente destinadas ao sistema viário, áreas verdes e institucionais.

§ 3º A totalidade dos empreendimentos imobiliários a serem implantados nas áreas referidas no inciso IV do § 1º deste artigo deverá atender à proporção mínima de 80% da área computável para usos residenciais e de 40% (quarenta por cento) da área computável para Habitações de Interesse Social, conforme definido no plano específico de reurbanização.

§ 4º O coeficiente de aproveitamento básico dos lotes resultantes do parcelamento terá um incremento a ser indicado no plano de reurbanização, calculado de modo que a soma do potencial construtivo básico das áreas oriundas do parcelamento corresponda ao potencial construtivo básico da área original do Subsetor A1.

§ 5º Os melhoramentos viários previstos para o Subsetor A1, integrantes do Plano de Melhoramentos Públicos estabelecidos nesta lei, poderão ser alterados pela SP-Urbanismo por motivo técnico, observadas as regras de destinação de áreas definidas neste artigo, ouvido o Grupo de Gestão.

§ 6º Não se aplica ao Subsetor A1 o incentivo à doação de terreno para implantação de melhoramento público previsto no art. 29 desta lei.

Art. 48. A realização do plano de reurbanização poderá ser delegada à SP-Urbanismo ou à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB, conforme regras a serem definidas em decreto, podendo ser utilizados, para tanto, os instrumentos contratuais previstos na legislação em vigor.

Parágrafo único. Fica o Executivo autorizado a transferir à SP-Urbanismo ou à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB, por meio de aumento de capital, os imóveis situados no Subsetor A1.

## Seção II

### Do Subsetor A2

Art. 49. As áreas verdes situadas no Subsetor A2 e atualmente cedidas ao São Paulo Futebol Clube e à Sociedade Esportiva Palmeiras deverão, quando devolvidas à posse do Município, ser incorporadas ao parque urbano a ser criado no Subsetor A1.

## Seção III

### Do Subsetor E2

Art. 50. O Subsetor E2 deverá ser objeto de reloteamento, observadas as normas comuns referentes ao parcelamento do solo, em especial quanto à necessidade de implantação das infraestruturas viária, de iluminação, drenagem e coleta de esgotos, ressalvadas as regras específicas estabelecidas por esta lei.

§ 1º O projeto de reloteamento, a ser aprovado pelo órgão municipal competente, ouvida a SP-Urbanismo e o Grupo de Gestão, deverá contemplar a destinação de áreas públicas, atendidas concomitantemente as seguintes regras:

I - o sistema viário e as áreas verdes e institucionais observarão o Plano Urbanístico constante do Mapa V, anexo à presente lei, podendo ser admitidas divergências de até 5% (cinco por cento) nas áreas ou dimensões lineares, desde que o somatório de tais áreas a serem destinadas corresponda a pelo menos 40% (quarenta por cento) da área total do Subsetor E2;

II - deverão ser identificadas, entre as áreas apontadas indistintamente como verdes ou institucionais no Mapa V, anexo à presente lei, quais serão destinadas para cada uma de tais finalidades, na proporção mínima de 75% (setenta e cinco por cento) para as áreas verdes;

III - deverá também ser destinada área para implantação de programas habitacionais de interesse social, com área mínima de 10% (dez por cento) do total do Subsetor E2, podendo a Municipalidade solicitar o registro de tais áreas diretamente em nome da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB.

§ 2º Para a efetivação do loteamento, os registros imobiliários correspondentes ao Subsetor E2 serão objeto de unificação, devendo a nova matrícula abranger as áreas referentes a vias públicas anteriormente existentes, as quais serão objeto de averbação, de forma a fazer constar que farão parte das áreas destinadas como públicas no âmbito do loteamento, a serem objeto de futuro registro.

§ 3º Não se aplica ao Subsetor E2 o incentivo à doação de terreno para implantação de melhoramento público previsto no art. 29 desta lei.

§ 4º Os lotes resultantes do loteamento terão um incremento de 50% (cinquenta por cento) em seu coeficiente de aproveitamento básico.

§ 5º A totalidade dos empreendimentos imobiliários a serem implantados nas áreas referidas no inciso III do § 1º deste artigo deverá atender à proporção mínima de 80% da área computável para usos residenciais e de 40% (quarenta por cento) da área computável para Habitações de Interesse Social.

§ 6º Enquanto não for efetuado o loteamento do Subsetor E2, os projetos de edificação ou reforma para os lotes nele inseridos não poderão utilizar potencial adicional de construção e deverão observar o limite de área construída computável máxima de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

Art. 51. Fica a SP-Urbanismo autorizada a participar, como quotista, de fundo de investimento imobiliário, instituído nos termos da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, ou legislação que venha a sucedê-la, para o fim de efetuar o loteamento do Subsetor E2, nos termos previstos nesta lei.

§ 1º Para que seja admitida a participação da SP-Urbanismo, nos termos do “caput” deste artigo, o fundo de investimento imobiliário:

I - deverá contar com a adesão dos proprietários de imóveis correspondentes a mais de 50% (cinquenta por cento) da área privada contida no Subsetor E2;

II - deverá possuir natureza privada e patrimônio próprio separado do patrimônio dos quotistas, sendo sujeito a direitos e obrigações próprios, na forma da legislação aplicável;

III - deverá ser administrado e gerido por entidade profissional devidamente habilitada pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários;

IV - deverá ter por finalidade a segregação e valorização dos ativos, visando à realização de investimentos destinados ao loteamento do Subsetor E2 e outros correlatos;

V - poderá contar com a participação de outros investidores quotistas, públicos ou privados, desde que tal participação seja compatível com a finalidade do fundo;

VI - deverá permitir a integralização de capital em imóveis situados no Subsetor E2, podendo tal integralização de imóveis ser efetuada em sociedade de propósito específico controlada pelo fundo;

VII - deverá atribuir à SP-Urbanismo poderes de veto nas deliberações relativas às matérias disciplinadas nesta lei;

VIII - deverá adotar mecanismos que assegurem aos proprietários de imóveis expropriados e integralizados no fundo de investimento imobiliário ou em sociedade de propósito específico o direito de preferência para a aquisição de lotes decorrentes do loteamento;

IX - deverá ser liquidado após o encerramento das providências relativas ao loteamento do Subsetor E2;

X - fica vedada a participação dos contribuintes inscritos na Dívida Ativa do Município no fundo de investimento imobiliário referido neste artigo.

§ 2º Caberão à SP-Urbanismo as receitas obtidas como cotista do fundo de investimento imobiliário, a partir da distribuição de resultados ou da alienação de quotas de sua titularidade.

§ 3º Decorrido o prazo de 2 (dois) anos da promulgação desta lei, poderá a SP-Urbanismo constituir o fundo de investimento imobiliário, nos termos deste artigo, exceto no que se refere ao inciso I do § 1º deste artigo, devendo selecionar o administrador do fundo por meio de licitação ou outro procedimento autorizado na forma da legislação aplicável.

§ 4º Caso constituído o fundo de investimento imobiliário pela SP-Urbanismo, os proprietários dos imóveis serão notificados, pela imprensa oficial e em jornal de grande circulação, da abertura de prazo para voluntariamente integralizar tais imóveis no patrimônio do fundo, em troca das respectivas quotas, segundo critérios de avaliação a serem estabelecidos no regulamento do fundo, observada a legislação pertinente.

§ 5º Na hipótese prevista no § 3º deste artigo, deverá ser dado amplo conhecimento da proposta ao Grupo de Gestão, com antecedência mínima de 90 dias da constituição do fundo.

§ 6º O acompanhamento do fundo, além dos controles estabelecidos em legislação específica, deverá ser publicado no sítio eletrônico da Operação Urbana com relatórios urbanísticos periódicos ao Grupo de Gestão.

Art. 52. O fundo de investimento imobiliário referido no art. 51 desta lei poderá pleitear à SP-Urbanismo que a Municipalidade efetue a desapropriação dos imóveis privados contidos no Subsetor E2 que não tenham sido integralizados em seu patrimônio, hipótese em que a SP-

Urbanismo encaminhará a proposta ao Executivo, ao qual caberá editar o competente decreto de utilidade pública, para fins de desapropriação.

§ 1º Decretada a utilidade pública dos imóveis e estando constituído o fundo de investimento imobiliário referido no “caput” deste artigo, a SP-Urbanismo promoverá as desapropriações, devendo integralizar os imóveis desapropriados no referido fundo, pelo valor despendido na desapropriação de cada imóvel.

§ 2º Caso o fundo de investimento imobiliário referido no “caput” deste artigo se comprometa a efetuar o pagamento das desapropriações, a SP-Urbanismo poderá nomear o fundo, por seu administrador, como seu mandatário para a desapropriação amigável ou para as ações expropriatórias, sob a condição de pagamento em dinheiro, no valor de 10% (dez por cento) da indenização relativa à propriedade do imóvel, fixada para fins de desapropriação, a ser efetuado à SP-Urbanismo quando integralizado o imóvel no patrimônio do fundo, sem prejuízo do disposto no inciso VII do § 1º do art. 51 desta lei.

§ 3º Caso todos os imóveis e parcelas ainda não integralizados no fundo de investimento imobiliário tenham sido objeto de declaração de utilidade pública por parte da Municipalidade, o reloteamento poderá ser efetuado em etapas, iniciando-se pelas parcelas do subsetor já integralizadas no patrimônio do fundo de investimento imobiliário, passíveis de unificação registrária, admitida a expedição de termos de verificação das obras executadas em tais parcelas e dos correspondentes atos parciais de aprovação do loteamento, aptos a proporcionar o registro de novas matrículas.

## CAPÍTULO V

### DO LICENCIAMENTO DE INTERVENÇÕES PÚBLICAS

Art. 53. A implantação de sistemas de transporte de média e alta capacidade no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, ouvido o Grupo de Gestão, fica condicionada a licenciamento por parte do Município, nos termos da legislação de regência, no qual deverão ser analisados os seguintes aspectos:

I - inserção urbanística das estações, paradas de embarque e desembarque e de quaisquer edificações ou estruturas de apoio situadas acima e no nível do solo no que diz respeito aos impactos na paisagem, à convivência com as edificações existentes no entorno e à formação de barreiras à circulação de pedestres, bicicletas e veículos;

II - capacidade de atendimento dos sistemas às demandas de adensamento populacional e de atividades econômicas existentes e propostas;

III - localização de estações e paradas de embarque e desembarque em função das características existentes e planejadas para o uso do solo do entorno;

IV - acessibilidade de pedestres;

V - conexão entre modais de integração e criação de abrigos de bicicletas;

VI - compatibilidade com planos e projetos de âmbito regional.

Art. 54. A implantação de sistemas de macrodrenagem e de dispositivos públicos de retenção de águas pluviais no perímetro da Operação Urbana Consorciada, bem como em seu perímetro expandido, ouvido o Grupo de Gestão, fica condicionada à autorização da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano que, mediante avaliação dos projetos, expedirá o licenciamento correspondente a tais obras, após verificação da adequação aos seguintes aspectos:

I - inserção urbanística dos equipamentos e de quaisquer edificações ou estruturas de apoio situadas acima, abaixo ou no nível do solo no que diz respeito aos impactos na paisagem, à convivência com as edificações existentes no entorno e à formação de barreiras à circulação de pedestres e veículos;

II - compatibilidade com o uso do solo existente ou planejado;

III - compatibilidade com planos e projetos de âmbito regional.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta a necessidade de licenciamento ambiental relativo a tais intervenções, para as quais deverá ser apresentado estudo ambiental específico, com avaliação do regime hidrológico e da situação atual de drenagem.

Art. 55. O procedimento de licenciamento previsto neste capítulo será regulamentado em decreto, observadas as competências dos órgãos municipais para análise da inserção de elementos na paisagem urbana e da implantação de instalações e equipamentos de infraestrutura e a necessidade de discussão anterior no Grupo de Gestão.

## CAPÍTULO VI

### DA GESTÃO

#### Seção I

#### Das Competências dos Órgãos e Entidades Municipais

Art. 56. As ações públicas envolvidas na implementação de programas, projetos e intervenções relativas à Operação Urbana Consorciada são de atribuição das respectivas Secretarias Municipais, dentro de sua competência, cabendo à SP-Urbanismo a gestão e coordenação de todas estas ações, de modo a garantir a compatibilidade com todas as diretrizes urbanísticas estabelecidas nesta lei.

Parágrafo único. A SP-Urbanismo:

I - estabelecerá as diretrizes urbanísticas das intervenções e submeterá ao Grupo Gestor o plano de prioridades para implementação do programa de intervenções estabelecido por esta lei;

II - deverá ser consultada previamente à realização das licitações e à celebração dos contratos e termos aditivos, restringindo sua manifestação aos aspectos definidos no “caput” deste artigo;

III - poderá, a qualquer momento, solicitar informações e esclarecimentos aos demais órgãos envolvidos na operação urbana, podendo, ainda, fixar prazo para resposta, quando necessário, mediante justificativa;

IV - deverá aprovar previamente qualquer alteração de projeto, ouvido o Grupo de Gestão, exceto simples alterações de quantitativos, restringindo sua análise aos aspectos definidos no “caput” deste artigo;

V - deverá dar publicidade às informações sobre o andamento da Operação Urbana, em linguagem acessível à população, bem como implantar sistemática de indicadores, de modo a propiciar o adequado acompanhamento da execução do programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada pelo Conselho Gestor.

Art. 57. Caberá à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente a elaboração dos programas e o fornecimento dos dados técnicos necessários à implementação e acompanhamento das ações para atendimento aos termos do licenciamento ambiental da Operação Urbana, bem como o acompanhamento e orientação da elaboração de Estudos de Impacto Ambiental, quando aplicáveis, para a obtenção das Licenças Ambientais das obras relativas ao programa de intervenções.

Art. 58. As medidas mitigadoras estabelecidas nos termos dos arts. 8º e 9º da Lei nº 15.150, de 6 de maio de 2010, para os empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, devem ser compatíveis com o plano urbanístico da Operação Urbana.

Parágrafo único. Compete à SP-Urbanismo avaliar a compatibilidade e exigir alterações quando necessário.

Art. 59. Todos os recursos arrecadados em função do disposto nesta lei e na Lei nº 11.774, de 1995 deverão ser administrados pela SP-Urbanismo, segregados em três contas distintas, sendo a primeira vinculada aos recursos arrecadados em decorrência da Lei nº 11.774, de 1995; a segunda vinculada à arrecadação a ser obtida por meio da venda de CEPAC regulamentados pela presente lei e a terceira, com parte dos recursos obtidos por meio da venda de CEPAC destinados aos investimentos em habitação, de acordo com o disposto no art. 12 desta lei.

Parágrafo único. Caso reste soma na conta vinculada relacionada aos recursos arrecadados em decorrência da Lei nº 11.774, de 1995, após a conclusão das ações previstas no art. 8º desta lei, os valores deverão ser integralizados na conta vinculada aos recursos da venda de CEPAC.

Art. 60. O Poder Executivo fixará, por decreto, a remuneração a ser paga à SP-Obras e à SP-Urbanismo pelos serviços de gerenciamento prestados no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca, de acordo com os seguintes critérios:

§ 1º A SP-Obras será remunerada em percentual máximo de 4% (quatro por cento) do valor das obras e projetos do programa de intervenções a ela atribuídos.

§ 2º A SP-Urbanismo será remunerada em percentual máximo de 4% (quatro por cento) dos valores arrecadados nos termos da Lei nº 11.774, de 1995, e em percentual máximo de 4% (quatro por cento) do valor arrecadado com as distribuições de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

## Seção II

### Do Grupo de Gestão

Art. 61. Fica instituído o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, coordenado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e secretariado pela SP-Urbanismo, contando com a participação de órgãos municipais e de entidades representativas da sociedade civil, visando à implementação do programa de intervenções e o monitoramento de seu desenvolvimento.

§ 1º O Grupo de Gestão, designado pelo Prefeito, terá a seguinte composição:

I - 1 (um) representante de cada um dos seguintes órgãos e entidades municipais: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, SP-Urbanismo, Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, Secretaria Municipal de Transportes, Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras, Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico e SP-Obras;

II - 9 (nove) representantes de entidades da sociedade civil, designados para um período de 2 (dois) anos, com a seguinte distribuição: 1 (um) representante de organizações não governamentais com atuação na região, 1 (um) representante de entidades profissionais, acadêmicas ou de pesquisa com atuação em questões urbanas e ambientais, 1 (um) representante de empresários com atuação na região, 1 (um) representante dos movimentos de moradia com atuação na região e 5 (cinco) representantes de moradores ou trabalhadores, sendo 2 (dois) do perímetro expandido e 3 (três) do perímetro da Operação Urbana.

§ 2º Os representantes de organizações não governamentais e de entidades de classe serão eleitos pelos seus pares.

§ 3º Os representantes dos moradores ou trabalhadores deverão ser definidos por meio de eleição conforme estabelece o decreto de regulamentação.

§ 4º Caberá ao representante de cada órgão ou entidade municipal informar ao Grupo de Gestão em cada reunião o andamento das ações e atividades, relacionadas ao órgão ou entidade que representa, desenvolvidas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, bem como no seu perímetro expandido.

Art. 62. Caberá ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca deliberar sobre o plano de prioridades para implementação do programa de intervenções elaborado pela SP-Urbanismo, respeitadas as diretrizes dessa lei e do Plano Diretor Estratégico.

§ 1º O plano de prioridades deverá ser definido no prazo de 90 dias após a constituição do Grupo de Gestão.

§ 2º A deliberação do plano de prioridades e de suas revisões deverá ser precedida da realização de audiência pública.

## CAPÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 63. Se houver divergência entre o perímetro delimitado graficamente nas plantas integrantes desta lei e seus respectivos textos descritivos, prevalecerá a descrição textual.

Parágrafo único. A caracterização das faixas lineares de adensamento seguirá a representação gráfica do Mapa VI, anexo à presente lei, observadas as regras do art. 14 desta lei.

Art. 64. Considera-se como empreendedor da Operação Urbana Consorciada Água Branca, para fins do licenciamento ambiental e para efeito de aplicação das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), a Prefeitura do Município de São Paulo, competente para a realização de Operações Urbanas Consorciadas, sendo a gestão da Operação Urbana atribuída à SP-Urbanismo.

Art. 65. Os empreendimentos de uso misto seguirão os procedimentos de licenciamento edilício a serem definidos em decreto, tendo como diretriz a celeridade das decisões, buscando evitar a cumulação de prazos decorrente da análise sequencial do requerimento por diferentes divisões administrativas ou órgãos especializados na análise de empreendimentos residenciais ou não residenciais.

Art. 66. Ficam excluídos da obrigação de execução dos passeios, prevista no “caput” do art. 7º da Lei nº 15.442, de 9 de setembro de 2011, os responsáveis por imóveis localizados nas faixas de adensamento definidas por esta lei.

Art. 67. Fica autorizada a alienação de remanescentes de áreas desapropriadas para execução do programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada sendo os recursos obtidos destinados às contas vinculadas referidas no art. 59 desta lei.

Art. 68. Integram a presente lei, rubricados pelo Prefeito e pelo Presidente da Câmara, os Mapas I, II, III, IV, V e VI e os Quadros IA, IB, IC, II, III, IV, V e VI.

Art. 69. Os casos omissos e as dúvidas advindas da aplicação desta lei serão analisados e decididos pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Art. 70. Os processos de adesão à Operação Urbana Água Branca protocolados até a data de publicação desta lei serão analisados e decididos, em todos os seus termos, de acordo com os procedimentos e disposições constantes da legislação sob a qual se constituíram.

§ 1º Os interessados poderão optar pela análise integral nos termos da presente lei, desde que se manifestem expressamente dentro do prazo de 90 dias a partir da data de publicação desta lei.

§ 2º A disposição do “caput” e do parágrafo anterior aplicam-se aos projetos modificativos de alvará de aprovação e execução ou de alvará de execução protocolados até a data de publicação desta lei.

§ 3º Os processos de que trata o “caput” terão sua tramitação encerrada de ofício caso não possuam a documentação mínima que possibilite a análise do projeto ou adesão à Operação Urbana Água Branca.

§ 4º No caso de mudança do projeto protocolizado os processos de que trata o “caput” serão indeferidos de ofício nas seguintes hipóteses:

I - Proposta de alteração de uso ou categoria de uso;

II - Proposta de alteração de mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis e/ou não computáveis;

III - Proposta de alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

§ 5º Os processos que venham a ser analisados com base na legislação anterior deverão respeitar os melhoramentos públicos previstos no art. 10 e o disposto no art. 35 desta lei, aplicando-se nesta hipótese o disposto no art. 29.

Art. 71. As edificações em situação regular não conformes com as regras de uso e ocupação do solo previstas nesta lei poderão ser objeto de reforma, desde que esta não agrave a desconformidade da edificação.

Art. 72. Os recursos arrecadados sob a vigência da Lei nº 11.774, de 1995, que ainda não tenham sido investidos nos termos nela previstos, deverão observar o disposto nos arts. 8º, 11 e 59 da presente lei.

Art. 73. O § 2º do art. 3º da Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 2º Para a consecução de seus objetivos, a SP-Obras e a SP-Urbanismo poderão, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata aos seus objetos sociais, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis após a competente declaração de utilidade pública pelo Poder Executivo; realizar financiamentos e outras operações de crédito, firmar contratos de concessão de obras e/ou serviços relacionados às suas atividades e celebrar convênios e contratos com entidades públicas.

....."(NR)

Art. 74. Esta lei será regulamentada pelo Executivo no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 75. As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta dos recursos disponíveis nas contas vinculadas à Operação Urbana Consorciada Água Branca ou de dotações próprias.

Art. 76. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995.

## **DECRETO Nº 55.392, DE 12 DE AGOSTO DE 2014**

*Regulamenta a Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca.*

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

### **D E C R E T A:**

Art. 1º A Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca, fica regulamentada de acordo com as disposições previstas neste decreto.

Parágrafo único. Para fins do disposto neste decreto, consideram-se as definições estabelecidas no artigo 5º da Lei nº 15.893, de 2013.

### **Capítulo I**

#### **Da Autorização**

Art. 2º O Poder Executivo emitirá até 1.605.000 (um milhão seiscientos e cinco mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção Residenciais (CEPAC-R) e até 585.000 (quinhentos e oitenta e cinco mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção não Residenciais (CEPAC-nR) para utilização no pagamento da contrapartida correspondente à outorga onerosa de potencial adicional de construção.

Art. 3º As emissões de CEPAC poderão ser objeto de colocações privadas ou públicas.

§ 1º Os CEPAC serão objeto de colocação privada quando forem utilizados diretamente para pagamento das obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo previstos nas intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca, bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos em bancos e instituições financeiras para custeio das referidas intervenções.

§ 2º As colocações públicas serão realizadas em bolsa de valores ou em entidades de mercado de balcão organizado, utilizando-se o sistema de distribuição de valores mobiliários a que se refere a Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme a Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e a legislação pertinente.

### **Capítulo II**

#### **Da Competência**

Art. 4º As ações públicas envolvidas na implementação de programas, projetos e intervenções relativas à Operação Urbana Consorciada Água Branca são de atribuição das respectivas Secretarias Municipais, no âmbito de sua competência, cabendo à SP-Urbanismo a gestão e

coordenação de todas essas ações, de modo a garantir a compatibilidade com todas as diretrizes urbanísticas estabelecidas neste decreto.

Parágrafo único. A SP-Urbanismo:

I - estabelecerá as diretrizes urbanísticas das intervenções e submeterá ao Grupo de Gestão o plano de prioridades para implementação do programa de intervenções estabelecido pela Lei nº 15.893, de 2013;

II - deverá ser consultada previamente à realização das licitações e à celebração dos contratos e termos aditivos, restringindo sua manifestação aos aspectos definidos no “caput” deste artigo; III - poderá, a qualquer momento, solicitar informações e esclarecimentos aos demais órgãos envolvidos na Operação Urbana Consorciada Água Branca, podendo, ainda, fixar prazo para resposta, quando necessário, mediante justificativa;

IV - deverá aprovar previamente qualquer alteração de projeto, ouvido o Grupo de Gestão, exceto simples alterações de quantitativos, restringindo sua análise aos aspectos definidos no “caput” deste artigo;

V - deverá dar publicidade às informações sobre o andamento da Operação Urbana Consorciada Água Branca, em linguagem acessível à população, bem como implantar sistemática de indicadores, de modo a propiciar o adequado acompanhamento da execução do programa de intervenções da referida Operação pelo Grupo de Gestão.

Art. 5º Caberá à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente a elaboração dos programas e o fornecimento dos dados técnicos necessários à implementação e acompanhamento das ações para atendimento aos termos do licenciamento ambiental da Operação Urbana Consorciada Água Branca, bem como o acompanhamento e orientação da elaboração de Estudos de Impacto Ambiental, quando aplicáveis, para a obtenção das licenças ambientais das obras relativas ao programa de intervenções.

Art. 6º As medidas mitigadoras estabelecidas nos termos dos artigos 8º e 9º da Lei nº 15.150, de 6 de maio de 2010, para os empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, deverão ser submetidas à análise da SP-Urbanismo antes da emissão do Certificado de Diretrizes para avaliação da sua compatibilidade com o Plano Urbanístico da referida Operação.

Art. 7º A SP-Urbanismo publicará comunicado no Diário Oficial da Cidade e em jornais de grande circulação, com as condições específicas de cada distribuição de CEPAC, contendo, em especial:

I - a indicação da Operação Urbana Consorciada Água Branca;

II - a indicação das intervenções que serão custeadas com a distribuição dos CEPAC ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPAC;

III - o valor total da distribuição; IV - o valor mínimo de cada CEPAC; V - a quantidade de CEPAC distribuída;

VI - outras informações que entender relevantes.

Art. 8º Compete à SP-Urbanismo realizar todas as providências necessárias para viabilizar as operações com CEPAC, observadas as disposições previstas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, nas Leis Municipais nº 16.050, de 31 de agosto de 2014 – Plano Diretor Estratégico, na Lei nº 15.893, de 2013, na Instrução CVM nº 401, de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários, e em outras que venham a ser editadas, bem como neste decreto e nas demais normas vigentes aplicáveis.

§ 1º Caberá à SP-Urbanismo:

I - adotar as providências necessárias para o controle das distribuições, emissões, alienações, transferências, conversões dos benefícios, utilização direta em pagamento de obra ou indenizações por desapropriações, podendo contratar terceiros para a prestação dos serviços de escrituração dos CEPAC e para viabilizar a distribuição pública dos títulos, na forma

exigida pelas normas editadas pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como para prestação de serviços de apoio técnico, administrativo e desenvolvimento de projetos;

II - firmar contrato ou convênio com empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários, bolsa de valores ou entidade de mercado de balcão organizado, para gerenciar a custódia e a negociação dos CEPAC, bem como para a prática de todos os atos necessários a viabilizar suas colocações privadas e públicas, inclusive a contratação de instituições financeiras para fiscalização das intervenções, na forma da legislação vigente.

§ 2º Os contratos e convênios de que trata o § 1º deste artigo, firmados pela SP-Urbanismo com terceiros, deverão ser suportados financeiramente com recursos da Operação Urbana Consorciada Água Branca, cabendo à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano autorizar o repasse dos recursos financeiros necessários para que a SP-Urbanismo providencie o pagamento ao contratado ou conveniado.

§ 3º Os contratos e convênios firmados deverão assegurar, no que couber, as seguintes condições:

I - acesso à SP-Urbanismo, de forma rápida e sem restrições, a todas as informações relativas às emissões de CEPAC, quantidades e seus detentores;

II - registro da movimentação e vinculação dos CEPAC por seus titulares;

III - prestação de informação aos titulares de CEPAC sobre suas posições, na forma assegurada aos titulares de outros títulos e valores mobiliários escriturais mantidos em empresas especializadas de custódia;

IV - mercado secundário público e transparente para os CEPAC emitidos.

§ 4º Os CEPAC serão identificados de modo a determinar que integram a Operação Urbana Consorciada Água Branca, especificando também a categoria de uso a que se aplicam, residencial (CEPAC-R) e não residencial (CEPAC-nR), e que permitem, única e exclusivamente, a utilização dos benefícios nos lotes contidos no interior do perímetro da referida operação urbana, descrito no parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 15.893, de 2013.

§ 5º Os CEPAC deverão ser registrados em forma escritural, dispensada a emissão física de documentos e atendidos os requisitos de segurança, transparência e economicidade. Art. 9º Os CEPAC serão emitidos pelo valor mínimo estabelecido no § 1º do artigo 40 da Lei nº 15.893, de 2013.

Art. 10. Os recursos obtidos com a alienação de CEPAC deverão ser mantidos em três contas vinculadas específicas, distintas e segregadas, sendo uma vinculada aos recursos arrecadados em decorrência da Lei nº 11.774, de 1995, a segunda vinculada à arrecadação a ser obtida por meio da venda de CEPAC e a terceira à parte dos recursos obtidos com a venda de CEPAC destinados aos investimentos em habitação social, conforme o disposto no artigo 12 da Lei nº 15.893, de 2013.

§ 1º As contas vinculadas serão de titularidade da Prefeitura do Município de São Paulo e, quando necessário, os recursos serão transferidos para a SP-Urbanismo, a SP-Obras ou, conforme acordo celebrado, para outros órgãos da Administração Pública direta ou indireta, dos diversos entes federativos, objetivando a execução das intervenções, mediante prévia e expressa autorização da SP-Urbanismo.

§ 2º Os recursos deverão ser aplicados pela Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico em carteira de investimentos que tenha por objetivo preservar o poder aquisitivo dos recursos, com baixo risco, com liquidez que considere o cronograma de intervenções e que seja composta exclusivamente de:

I - até 100% de títulos públicos do Tesouro Nacional ou de fundos de investimentos lastreados nesses títulos;

II - até 50% de fundos de investimento imobiliário, desde que o lastro imobiliário de tais fundos sejam imóveis localizados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca;

III - até 50% de fundos de investimento em participações, desde que o objeto de tais fundos seja o desenvolvimento imobiliário a ser implementado exclusivamente no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Art. 11. O pagamento do valor de venda dos CEPAC poderá ser recebido à vista ou parceladamente, com, no mínimo, 15% (quinze por cento) do valor pago à vista e o saldo restante em até 10 (dez) prestações mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas pelo Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – IPC-FIPE ou, na ausência deste, de outro a ser definido pela SP-Urbanismo, e desde que o saldo devedor seja garantido por fiança bancária ou seguro-garantia.

Art. 12. Caberá à SP-Urbanismo decidir pela colocação privada ou pública dos CEPAC, de acordo com a opção que se mostrar mais vantajosa, na ocasião, para o custeio da intervenção.

Art. 13. A SP-Urbanismo poderá realizar leilões de CEPAC, estabelecendo a quantidade, o preço mínimo de venda e a possibilidade ou não de parcelamento do pagamento, de acordo com as condições de mercado e as necessidades do programa de intervenções, ouvido o Grupo de Gestão.

### **Capítulo III**

#### **Dos CEPAC**

Art. 14. Cada distribuição de CEPAC estará diretamente vinculada e limitada à quantidade necessária ao custeio da intervenção ou intervenções consideradas em conjunto, que tenham sido previamente definidas pela SP-Urbanismo.

§ 1º Para os fins deste decreto, define-se intervenção como o conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações, cujo custo inclui todas as despesas necessárias à sua realização, inclusive os gastos incorridos com a emissão dos CEPAC, a remuneração da SP-Urbanismo, da SP-Obras e de terceiros contratados, bem como as importâncias pecuniárias pagas para distribuição pública dos títulos, compensações ambientais impostas, estudos, projetos e serviços de apoio técnico e administrativo.

§ 2º Poderão ocorrer novas distribuições de CEPAC até o total mencionado no artigo 3º deste decreto e, caso não sejam suficientes para custear todas as intervenções previstas em lei, o Suplemento ao Prospecto da distribuição de que tratam as Instruções CVM nº 400 e 401, ambas de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários, deverá indicar como serão suportadas as despesas faltantes.

§ 3º Os recursos obtidos com a venda dos CEPAC, bem como os recursos obtidos por meio de financiamento em que tais certificados tenham sido oferecidos em garantia, somente poderão ser utilizados para o pagamento de obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo da intervenção ou do conjunto de intervenções que fundamentou a distribuição, sendo expressamente vedada a utilização em outra intervenção, salvo na hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 4º Caso tenha sido concluída a intervenção ou conjunto de intervenções e remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPAC no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para outra intervenção da Operação Urbana Consorciada Água Branca, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

§ 5º Somente serão distribuídos CEPAC para custeio de novas intervenções no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca nas seguintes hipóteses:

I - quando for concluída a intervenção ou grupo de intervenções anterior;

II - após terem sido distribuídos os CEPAC da distribuição anterior ou ter-se encerrado o respectivo prazo de distribuição;

III - tenham sido comprovadamente assegurados, por meio de depósito na conta vinculada, os recursos necessários à conclusão da intervenção ou grupo de intervenções anterior.

Art. 15. Na utilização dos CEPAC para pagamento de obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo previstos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca ou para garantir financiamento ao custeio de intervenções, o preço dos CEPAC será aquele negociado no último leilão público, atualizado pelo IPC-FIPE ou, na ausência deste, de outro índice estabelecido pela SP-Urbanismo.

§ 1º Em nenhuma hipótese, os CEPAC serão utilizados como meio de pagamento direto de obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo ou em garantia de financiamentos, por preço inferior ao valor mínimo estabelecido nos termos do § 1º do artigo 40 da Lei nº 15.893, de 2013.

§ 2º Para pagamento de desapropriações necessárias às intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca, os CEPAC somente poderão ser utilizados diretamente após a avaliação administrativa ou judicial para determinação do valor do bem e a celebração de documento comprobatório da concordância do expropriado em receber a indenização, ou parte dela, em CEPAC.

Art. 16. Para pagamento de obras das intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca com CEPAC, o edital de licitação deverá prever tal possibilidade ou obrigatoriedade. Parágrafo único. Os CEPAC somente poderão ser utilizados com a concordância do contratado em receber seu pagamento, ou parte dele, em CEPAC.

Art. 17. Os CEPAC utilizados diretamente para pagamento de obras, projetos, desapropriações ou serviços de apoio técnico e administrativos não estarão sujeitos a qualquer tipo de gravame ou restrição, sendo admitida, desde logo, sua transferência a terceiros ou sua vinculação a lotes, ressalvada a necessidade da existência de estoque no setor/subsetor específico.

## **Capítulo IV**

### **Da Disponibilidade dos Estoques**

Art. 18. A disponibilidade, para vinculação de CEPAC, dos estoques previstos na Lei nº 15.893, de 2013, seguirá o disposto neste artigo.

§ 1º Os estoques residenciais estarão sempre disponíveis para vinculação de CEPAC para unidades habitacionais incentivadas.

§ 2º A disponibilidade dos estoques para vinculação de CEPAC a usos não residenciais ou residenciais que não correspondam a unidades habitacionais incentivadas dependerá da prévia ou concomitante utilização de estoque para unidades habitacionais incentivadas, na forma estabelecida neste artigo.

§ 3º Os estoques ficarão disponíveis para vinculação a usos não residenciais e residenciais que não correspondam a unidades habitacionais incentivadas na proporção de 3 (três) vezes o estoque destinado a unidades habitacionais incentivadas, de acordo com a efetiva vinculação de CEPAC a esta última finalidade, de modo que a vinculação de cada 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado) de estoque para unidades habitacionais incentivadas libere 3m<sup>2</sup> (três metros quadrados) para os demais usos.

§ 4º O proprietário do imóvel que efetuar a vinculação de CEPAC para unidades habitacionais incentivadas terá preferência no consumo da quantidade de metros quadrados dos estoques residenciais ou não residenciais que tenham sido disponibilizados nos termos do § 3º deste artigo, no prazo de seis meses contados do deferimento da vinculação, correspondente à data de emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, podendo ceder este direito a terceiros.

§ 5º Decorrido o prazo de seis meses do deferimento da vinculação a unidades habitacionais incentivadas, sem que o proprietário ou alguém por ele indicado tenha apresentado pedido de vinculação de CEPAC com aproveitamento do estoque liberado, nos termos do § 4º deste artigo, este estoque deverá atender aos pedidos de vinculação de CEPAC que eventualmente tenham sido apresentados, para usos residenciais ou não residenciais, observada a ordem cronológica de apresentação dos pedidos, independentemente do uso pleiteado.

§ 6º A SP-Urbanismo publicará mensalmente em seu sítio eletrônico o demonstrativo informando os estoques consumidos e os correspondentes estoques liberados em consonância com o disposto neste artigo.

§ 7º Para fruição da preferência eventualmente obtida na forma do disposto no § 4º deste artigo, o interessado deverá declarar expressamente essa opção no pedido em que pretenda utilizá-la, mencionando, ainda, a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC em que se funda.

## **Capítulo V**

### **Do Cálculo da Contrapartida**

Art. 19. O cálculo do número de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC necessários para a emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC deverá ser feito de acordo com o disposto no Anexo Único deste decreto.

Art. 20. No cálculo de CEPAC, para aumento da área adicional de construção previsto no artigo 38 da Lei nº 15.893, de 2013, deverá ser dividida a área computável que exceder o coeficiente básico do terreno objeto da Operação, não ultrapassando o limite de 4 (quatro) vezes a área do lote, pelo fator de equivalência contido no Quadro III anexo à Lei nº 15.893, de 2013.

§ 1º Para efeito do cálculo do número de CEPAC mencionado no "caput" deste artigo, considera-se como coeficiente básico o valor definido pelo zoneamento incidente sobre o lote ou lotes objeto da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

§ 2º No caso de lote ou conjunto de lotes enquadrado em diferentes zonas de uso, com coeficientes básicos de aproveitamento ou de gabaritos distintos, o cálculo da quantidade de CEPAC será realizado proporcionalmente à área do(s) lote(s) que esteja(m) em cada zona de uso.

§ 3º No caso de uso misto no mesmo lote, para fins de cálculo da quantidade de CEPAC, o interessado definirá os percentuais de terreno a serem utilizados para cada uso, nos termos da Resolução SEHAB/CEUSO nº 105, de 3 de setembro de 2008, ou daquela que vier a substituí-la.

§ 4º Quando, em determinado setor, não houver estoque para determinado uso, a proposta de empreendimento poderá destinar, para esse uso, área construída computável até o limite do coeficiente básico de aproveitamento, mantida a taxa de ocupação do terreno como um todo, onerando-se o estoque de metros quadrados do setor apenas no uso e na área que suplantam o coeficiente básico de aproveitamento.

Art. 21. Para efeito do cálculo do número de CEPAC deverá ser considerado o disposto nos artigos 28 e 29 da Lei nº 15.893, de 2013.

## **Capítulo VI**

### **Das Regras de Uso e Ocupação do Solo e do Licenciamento de Intervenções Públicas**

Art. 22. Para os fins deste decreto, considera-se gabarito da edificação a distância entre o piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da cobertura da edificação, excluídos o ático e a caixa d'água, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004.

Parágrafo único. O gabarito máximo das edificações localizadas na área de abrangência do cone de aproximação de aeroportos deverá atender às restrições fixadas pelo Comando Aéreo Regional - IV COMAR.

Art. 23. Independentemente das características físicas ou topográficas do lote, o nível do pavimento térreo das edificações deverá ser fixado, em todos os casos, no máximo, 1m (um metro) acima ou abaixo da cota média das testadas do lote.

Parágrafo único. Para terrenos nos quais as variações de cota da testada superar dois metros, o nível de pavimento térreo poderá ser fixado em qualquer cota entre a máxima e a mínima.

Art. 24. Os imóveis públicos ou privados considerados contaminados ou com suspeita de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública deverão atender ao disposto no artigo 201 da Lei nº 13.885, de 2004.

§ 1º Caberá aos empreendedores comprovar, através de laudo técnico assinado por profissional habilitado aprovado por órgão competente, respeitada a legislação vigente, apresentado antes da emissão do alvará de aprovação de projeto, que os respectivos terrenos estão em condições de utilização sem oferecer riscos à saúde de moradores e usuários advindos de contaminação do solo.

§ 2º A competência, procedimentos e regras para a elaboração e avaliação do citado laudo serão fixados por decreto específico.

Art. 25. As novas construções situadas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca poderão optar por uma redução da taxa de permeabilidade para até 15% (quinze por cento), desde que implantadas em lotes com área de terreno superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e dotadas de dispositivos de retenção de águas pluviais, atendidos os parâmetros estabelecidos no artigo 17 da Lei nº 15.893, de 2013.

Parágrafo único. A competência, procedimentos e regras para a elaboração e avaliação do citado projeto serão fixados por decreto específico.

Art. 26. As áreas permeáveis internas aos lotes deverão ser ajardinadas na proporção mínima de um espécime arbóreo para cada 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área permeável, podendo ser divididas de tal forma que uma delas seja igual ou superior a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) da área total do lote e que seja possível, em qualquer dessas áreas, projetar um círculo com diâmetro de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 27. No perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, deverá ser aplicado o instrumento Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória aos imóveis enquadrados como solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, nos termos da Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010, com alterações posteriores, e sua regulamentação.

Parágrafo único. Fica a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano obrigada a identificar os imóveis a que se refere o "caput" deste artigo e notificar, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, seus proprietários.

Art. 28. Enquanto não for efetuado o reloteamento do Subsetor E2, os projetos de edificação ou reforma para os lotes nele inseridos não poderão utilizar potencial adicional de construção

e deverão observar o limite de área construída computável máxima de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), aplicando-se a todo e qualquer empreendimento dentro dos limites do Subsetor E2.

Art. 29. O licenciamento de intervenções urbanísticas previsto nos artigos 53 a 55 da Lei nº 15.893, de 2013, será regulamentado em decreto específico.

## **Capítulo VII**

### **Dos Procedimentos**

#### **Seção I**

##### **Do Pedido de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC**

Art. 30. Os interessados em usufruir os benefícios previstos na Lei nº 15.893, de 2013, deverão protocolar, única e exclusivamente na SP-Urbanismo, seu pedido de obtenção de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC.

Parágrafo único. O pedido de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC não depende da existência prévia de qualquer pedido de licenciamento edilício.

Art. 31. A data do protocolamento do pedido de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC na SP-Urbanismo determinará a respectiva ordem de prioridade na utilização dos estoques definidos na Lei nº 15893, de 2013, respeitadas as preferências estabelecidas no § 4º do artigo 18 deste decreto, devendo, para tanto, estar acompanhado de toda a documentação estabelecida por portaria, a ser elaborada por SP-Urbanismo e expedida por SMDU.

§ 1º Até a decisão final sobre o pedido, serão bloqueados, na entidade responsável pela escrituração, os CEPAC que o interessado oferecer para pagamento de outorga onerosa.

§ 2º O acréscimo na utilização de estoque resultante da alteração do pedido inicial será tratado como novo pedido, cuja entrada, na ordem de prioridade de estoques, corresponderá à data do respectivo protocolamento, devidamente instruído com toda a documentação prevista na portaria referida no “caput” deste artigo, observada a preferência estabelecida no § 4º do artigo 18 deste decreto, caso o interessado apresente novo pedido nesse sentido e não tenha utilizado esse benefício anteriormente.

§ 3º Na hipótese referida no § 2º deste artigo, os pedidos originais e de acréscimo poderão ser deferidos conjuntamente, desde que haja estoque suficiente para atender ambos os pleitos, dentro de suas respectivas ordens de prioridade de estoques.

§ 4º Juntamente com o pedido de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC o interessado deverá apresentar memória de cálculo contendo a quantidade de CEPAC necessária para o pagamento da contrapartida financeira relativa à utilização do potencial adicional de construção na forma do Anexo Único deste decreto.

Art. 32. Nos termos em que dispuser a portaria mencionada no “caput” do artigo 31 deste decreto, a SP-Urbanismo deverá, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolamento do pedido, validar ou não a respectiva ordem de prioridade na utilização dos estoques disponíveis, em face da documentação apresentada.

Parágrafo único. A não apresentação, pelo interessado, dos documentos previstos na referida portaria, no momento do protocolamento do pedido na SP-Urbanismo, implicará o indeferimento imediato do pedido e, conseqüentemente, a perda da prioridade na utilização de estoques, sem a emissão de qualquer comunicado.

Art. 33. A SP-Urbanismo poderá emitir, se necessário, um único comunicado ao interessado, com aviso de recebimento - AR, para que, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de seu recebimento, forneça esclarecimentos sobre a documentação apresentada.

§ 1º Desde que o interessado atenda ao comunicado referido no “caput” deste artigo, poderá ser emitido um segundo comunicado para, no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados de seu recebimento, apresentar novos esclarecimentos.

§ 2º Para assegurar a prioridade o interessado deverá respeitar os prazos estabelecidos nos comunicados expedidos.

Art. 34. Finda a análise da documentação, encontrando-se em condições de aprovação, a SP-Urbanismo emitirá a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, em 4 (quatro) vias, uma a ser encaminhada à Secretaria Municipal de Licenciamento – SEL e a segunda ao interessado, a terceira para juntada ao respectivo processo e a última, por sua vez, permanecerá na SP-Urbanismo para controle do estoque.

Parágrafo único. A Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC deverá conter, no mínimo, a área do lote e o respectivo número de contribuinte, a quantidade de CEPAC-R e/ou CEPAC–nR e a respectiva área adicional de construção adquirida, a categoria de uso da edificação, devendo ainda indicar a área adicional de construção destinada a unidades habitacionais incentivadas, se o caso.

Art. 35. A São Paulo Urbanismo deverá, por meio de despacho fundamentado, indeferir o pedido, caso os prazos dos comunicados não sejam atendidos ou o processo administrativo não esteja em condições de aprovação após o atendimento dos comunicados.

Parágrafo único. Caberá recurso hierárquico, no prazo de 15 (quinze) dias, das decisões de indeferimento proferidas nos processos administrativos de vinculação de CEPAC.

## **Seção II**

### **Do Pedido de Licenciamento da Edificação**

Art. 36. Todos os pedidos de Alvará de Aprovação, Alvará de Aprovação e Execução e de Alvará de Execução dos imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que se utilizarem dos benefícios nela previstos, deverão ser apreciados pela Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL, independentemente de sua metragem e categoria de uso.

§ 1º A data de protocolamento dos pedidos mencionados no "caput" deste artigo em SEL não altera a ordem de análise do pedido de obtenção de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC para o lote correspondente ao projeto em questão, que deverá seguir as regras previstas na Seção I deste capítulo.

§ 2º O processo para obtenção de Alvará de Aprovação e Execução ou Alvará de Execução deverá estar instruído com a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, expedida nos termos deste decreto.

§ 3º Fica a SEL autorizada a emitir o Alvará de Aprovação sem a aprovação da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa.

§ 4º Caso o Alvará de Aprovação seja expedido nos termos do § 3º deste artigo, deverá dele constar a obrigatoriedade de apresentação da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, nos termos deste decreto, para a expedição do Alvará de Execução, não tendo o interessado nenhuma garantia da reserva do estoque de área adicional de construção enquanto não efetuar o pagamento relativo a essa outorga onerosa, o qual é de sua única e exclusiva responsabilidade.

§ 5º Todos os pedidos de licenciamento de edificação no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca deverão atender às disposições da Lei nº 15.893, de 2013, em especial o disposto nos seus artigos 14 a 37.

Art. 37. Quando o Alvará de Aprovação compreender mais de um bloco de edificação, poderá ser requerido Alvará de Execução para cada bloco isoladamente, nos termos do disposto na Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992 - Código de Obras e Edificações, observado o seguinte: I - sem a obtenção da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, até o limite do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para a zona onde estiver situado o lote;

II - mediante a apresentação da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, emitida pela SP-Urbanismo, a partir do momento em que a área construída ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 38. Somente serão expedidas as Certidões de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC mediante a disponibilização, pelo interessado, da quantidade de CEPAC suficiente para o pagamento da outorga onerosa na SP-Urbanismo.

Art. 39. Do Alvará de Aprovação, Alvará de Aprovação e Execução e do Alvará de Execução deverão constar:

I - indicação do setor e subsetor fiscal onde se situa o lote;

II - coeficientes de aproveitamento básico e máximo e quantidade de área adicional de construção adquirida pela outorga onerosa;

III - área de terreno atingida por lei de melhoramento viário, quando for o caso.

Parágrafo único. Nos casos de doação de área de terreno atingida por melhoramento viário, deverá ser efetuada a doação dessa área previamente à emissão de Alvará de Execução.

Art. 40. Os empreendimentos que utilizarem os benefícios e incentivos previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca não poderão se valer do disposto no item 4.2.3. da Seção 4.2. do Capítulo 4 da Lei nº 11.228, de 1995 – Código de Obras e Edificações.

Art. 41. Para a expedição do Certificado de Conclusão, a SEL e as Subprefeituras deverão consultar a SP-Urbanismo a respeito do pagamento integral dos CEPAC, nos casos de parcelamento previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

§ 1º Caso os CEPAC tenham sido adquiridos de forma parcelada, a SP-Urbanismo indicará na certidão a existência de saldo devedor.

§ 2º Se, por qualquer motivo, o titular de CEPAC que os tiver adquirido de forma parcelada deixar de fazer os pagamentos devidos, o Alvará de Aprovação, o Alvará de Aprovação e Execução, o Alvará de Execução ou a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa terão sua eficácia suspensa, podendo ser embargada a obra em curso até que se normalizem os pagamentos ou sejam definitivamente executadas as garantias.

## **Capítulo VIII**

### **Disposições Gerais**

Art. 42. Para controle da quantidade de CEPAC disponíveis, serão debitados os certificados efetivamente utilizados para pagamento das contrapartidas relacionadas à outorga de área adicional de construção e da quantidade total de CEPAC.

Parágrafo único. O abatimento de metros quadrados adicionais concedidos do estoque previsto para cada setor será efetuado pela SP-Urbanismo no momento da expedição da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC.

Art. 43. Toda Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC expedida pela SP-Urbanismo será devidamente identificada, para que seja expressamente indicada pela SEL ou pela Subprefeitura competente, quando for o caso, no Alvará de Aprovação, no Alvará de Aprovação e Execução, no Alvará de Execução e no Certificado de Conclusão.

Art. 44. Após a expedição da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, a SP-Urbanismo determinará ao escriturador e à empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários o cancelamento dos CEPAC utilizados.

Art. 45. A SP-Urbanismo deverá manter registro das certidões emitidas e demais elementos para controle da Operação Urbana Consorciada Água Branca e para viabilizar a expedição de novas vias por solicitação dos interessados.

Art. 46. A SP-Obras receberá, a título de remuneração pelos serviços prestados, 4% (quatro por cento), do valor das obras, projetos, desapropriações, serviços de apoio técnico e administrativo e demais despesas a ela atribuídas.

Art. 47. A SP-Urbanismo será remunerada em percentual de 4% (quatro por cento) do valor arrecadado nos termos da Lei nº 11.774, de 1995, e em percentual de 4% (quatro por cento) com as distribuições de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

§ 1º Como os serviços prestados pela SP-Urbanismo são contínuos, a remuneração relativa à distribuição de CEPAC será paga parte na data do leilão e o saldo em prestações mensais, conforme valores estabelecidos em portaria de SMDU.

§ 2º Os valores das prestações mensais a que se refere o § 1º deste artigo serão corrigidos em janeiro de cada exercício pelo IPC-FIPE.

Art. 48. Eventuais diferenças relativas à aplicação da remuneração prevista na legislação anterior no período compreendendo entre a publicação da Lei nº 15.893, de 2013, e a publicação deste decreto, em relação tanto à SP-Urbanismo quanto à SP-Obras, deverão ser apuradas e, se maiores, compensadas nos pagamentos futuros.

Art. 49. O percentual mínimo de 22% (vinte e dois por cento) a ser aplicado na construção de Habitação de Interesse Social – HIS, referido no artigo 12 da Lei nº 15.893, de 2013, será calculado sobre o total do valor arrecadado pela Operação Urbana Consorciada Água Branca, devendo ser integralmente destinado à construção de HIS, à reurbanização de favelas, programas vinculados ao Plano Municipal de Habitação ou programa público de habitação, incluindo a aquisição de terras, os serviços de apoio e custos do atendimento à população assistida, no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, e mantidos em conta vinculada a esse fim, até a última distribuição de CEPAC.

Art. 50. As certidões emitidas poderão ser alteradas a pedido do interessado, podendo implicar em aumento ou redução de CEPAC e de estoque de potencial adicional de construção, inclusão ou exclusão de área de terreno, desmembramento ou remembramento de terrenos, sendo os respectivos pedidos analisados de acordo com a legislação vigente à data do respectivo protocolo.

Art. 51. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderão ser desvinculados de determinado imóvel, mesmo após convertidos e cancelados, mediante o pagamento em dinheiro à SP-Urbanismo de multa, por CEPAC desvinculado, equivalente a 10% (dez por cento) do valor do CEPAC no último leilão, atualizado pelo IPC/FIPE.

§ 1º A desvinculação de CEPAC somente se dará com prévia informação da SEL de que o interessado não se utilizou dos benefícios previstos na respectiva Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC.

§ 2º Em nenhuma hipótese será permitida a desvinculação de CEPAC após a expedição do Auto de Conclusão que tenha utilizado os benefícios previstos na Lei nº 15.893, de 2013.

§ 3º A SP-Urbanismo deverá dar ampla publicidade à decisão que autorizou a desvinculação, com publicação no Diário Oficial da Cidade e em sua página na internet.

§ 4º O estoque em metros quadrados liberados pela desvinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC retornará ao saldo de estoque da Operação Urbana Consorciada Água Branca, no mesmo setor e uso, após 90 (noventa) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado em outro projeto.

§ 5º Os CEPAC desvinculados só poderão ser novamente utilizados após 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

§ 6º A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano disciplinará por portaria, mediante proposta da SP-Urbanismo, os procedimentos de desvinculação previstos neste artigo.

§ 7º A desvinculação de CEPAC destinados a unidades habitacionais incentivadas ficará limitada a 5% (cinco por cento) dos CEPAC vinculados a um determinado lote sempre que os estoques já consumidos por tais unidades habitacionais forem inferiores a 500.000m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados).

Art. 52. Considera-se como valor de CEPAC aquele previsto e definido nos termos do § 1º do artigo 40 da Lei nº 15.893, de 2013, e como preço de CEPAC aquele definido quando da realização do leilão da respectiva venda.

Art. 53. Os processos de adesão à Operação Urbana Água Branca protocolados e ainda não aprovados até a data de publicação da Lei nº 15.893, de 2013, deverão respeitar os melhoramentos públicos previstos na lei e, em especial, o disposto no artigo 5º da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, quanto ao projeto prever o pleno atendimento aos recuos, índices urbanísticos e outras disposições legais quando da execução dos melhoramentos incidentes no imóvel.

§ 1º Os processos de adesão à Operação Urbana Consorciada Água Branca aprovados antes da data de publicação da Lei nº 15.893, de 2013, deverão respeitar exclusivamente as disposições da legislação anterior.

§ 2º Os processos de adesão à Operação Urbana Consorciada Água Branca protocolados após a data da publicação da Lei nº 15.893, de 2013, deverão cumprir a regra prevista no “caput” deste artigo.

Art. 54. Os casos omissos e as dúvidas advindas da aplicação da Lei nº 15.893, de 2013, serão analisados, dirimidos e decididos pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU. Art. 55. Aplicam-se subsidiariamente às hipóteses não previstas na Lei nº 15.893, de 2013, bem como neste decreto, as disposições da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e do Código de Obras e Edificações - COE.

Art. 56. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 12 de agosto de 2014, 461º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

FERNANDO DE MELLO FRANCO, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 12 de agosto de 2014.

## **ANEXO I INTEGRANTE DO DECRETO Nº , DE on DE onononon DE onono**

### **CARTA MODELO**

#### **DECLARAÇÃO:**

Nome ou Razão Social:

CNPJ/CPF:

Endereço:

Nº dos Contribuintes :

Nº das Matrículas:

Setor da Operação Urbana

Solicita: (Área Adicional de Construção I );

1 *inserir o uso: Residencial, Residencial Incentivado, Não-Residencial ou Uso Misto*

Vem, pela presente, declarar que opta pelo disposto na Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, cuja previsão de outorga onerosa em CEPAC foi calculada conforme abaixo segue:

### **CÁLCULO DA QUANTIDADE DE CEPAC:**

**I - potencial adicional de construção pelo aumento do coeficiente de aproveitamento:**

- **Cálculo da área construída computável adicional (Aca):**

$$\text{Aca} = (\text{Ato} \times \text{Cproj}) - (\text{Ato} \times \text{CB})$$

(no caso de uso misto as Aca(s) deverão ser calculadas separadamente, mesmo estando em um único edifício.)

**II - Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para construção adicional: (Qcp)**

(no caso de uso misto ou residencial incentivado apresentar o Qad relativo a cada uso)

$$\text{Qcp} = \text{Quantidade de CEPAC a serem apresentados}$$

$$\text{Qcp} = \text{Aca} : \text{Fe}$$

(no caso de uso misto ou residencial incentivado apresentar o Qcp relativo a cada uso)

Onde:

**Aca** = Área construída adicional;

**Ato** = Área do terreno anterior à doação para melhoramentos viários previstos na Lei nº 15.893/2013;

**Cproj** = Coeficiente de Aproveitamento Máximo do lote (não superior a 4,0 X);

**Cbas** = Coeficiente de aproveitamento básico da zona, segundo lei 13.885/04;

**Fe** = Fator de equivalência em CEPAC (ver Quadro III anexo lei 15.893/13)

**Qcp** = Quantidade de CEPAC a ser recolhida.

### **DECRETO Nº 55.726, DE 27 DE NOVEMBRO DE 2014**

***Acresce parágrafo único ao artigo 9º do Decreto nº 55.392, de 12 de agosto de 2014, que regulamenta a Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013.***

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

### **DECRETA:**

Art. 1º O artigo 9º do Decreto nº 55.392, de 12 de agosto de 2014, que regulamenta a Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, passa a vigorar acrescido de parágrafo único, com a seguinte redação:

“Art. 9º .....

Parágrafo único. O valor mínimo estabelecido para cada CEPAC poderá ser atualizado pela SP-Urbanismo, ouvido o Grupo de Gestão, mediante a escolha pela empresa entre a utilização do Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – IPC-FIPE ou do Índice Nacional de Custo da Construção – INCC-FGV ou da taxa referencial do Sistema especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais.” (NR)

Art. 2º Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 27 de novembro de 2014, 461º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

TEREZA BEATRIZ RIBEIRO HERLING, Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano - Substituta

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 27 de novembro de 2014.

DECRETO Nº 54.911, DE 10 DE MARÇO DE 2014

Regulamenta a constituição do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, instituído pelo artigo 61 da Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da Operação.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

D E C R E T A:

Art. 1º A constituição do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, instituído pela Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, coordenado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e secretariado pela SP-Urbanismo, fica regulamentada nos termos das disposições deste decreto.

§ 1º Os membros do Grupo de Gestão serão nomeados por portaria do Prefeito, na seguinte conformidade:

I - 1 (um) representante e 1 (suplente) indicados pelos titulares dos seguintes órgãos e entidades municipais:

- a) Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- b) SP-Urbanismo;
- c) Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras;
- d) Secretaria Municipal de Transportes;
- e) Secretaria Municipal de Habitação;
- f) Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente;
- g) Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras;
- h) Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico;
- i) SP-Obras;

II – 9 (nove) representantes de entidades da sociedade civil, para o período de 2 (dois) anos, com a seguinte distribuição:

- a) 1 (um) representante e 1(um) suplente de organizações não governamentais com atuação na região;
- b) 1 (um) representante e 1(um) suplente de entidades profissionais, acadêmicas ou de pesquisa com atuação em questões urbanas e ambientais;

- c) 1 (um) representante e 1(um) suplente de empresários com atuação na região;
- d) 1 (um) representante e 1(um) suplente dos movimentos de moradia com atuação na região;
- e) 3 (três) representantes e 3 (três) suplentes de moradores ou trabalhadores do perímetro da Operação Urbana Consorciada;
- f) 2 (dois) representantes e 2 (dois) suplentes de moradores ou trabalhadores do perímetro expandido da Operação Urbana Consorciada.

§ 2º Caberá ao representante de cada órgão ou entidade municipal informar ao Grupo de Gestão em cada reunião o andamento das ações e atividades, relacionadas ao órgão ou entidade que representa, desenvolvidas no perímetro da Operação Urbana Consorciada, bem como no seu perímetro expandido.

§ 3º Os representantes referidos nas alíneas “a”, “b” e “c” do inciso II do § 1º deste artigo serão eleitos pelos seus pares, respeitando as regras previstas em edital específico elaborado pela Comissão Eleitoral.

§ 4º Os representantes referidos nas alíneas “d”, “e” e “f” do inciso II do § 1º deste artigo serão definidos por meio de eleição ampla, respeitando as regras específicas definidas em edital elaborado pela Comissão Eleitoral.

Art. 2º O processo eleitoral de que trata o § 4º do artigo 1º deste decreto será acompanhado por Comissão Eleitoral, a ser instituída em Assembleia organizada especificamente para esse fim, coordenada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e secretariada por SP-Urbanismo.

§ 1º A Assembleia ocorrerá em local inserido no perímetro da Operação Urbana Consorciada, em horário que permita ampla participação, e terá por finalidade a eleição de 5 (cinco) membros dentre os presentes para compor a comissão, lavrando-se a respectiva ata.

§ 2º A Comissão Eleitoral será composta também por representantes de Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e da SP-Urbanismo, que serão indicados pelos respectivos órgãos antes da realização da reunião de que trata o § 4º deste artigo.

§ 3º Os membros eleitos para participar da Comissão Eleitoral não poderão se candidatar ao Grupo Gestor.

§ 4º A data e local da primeira reunião da Comissão Eleitoral, bem como do cronograma dos trabalhos, serão divulgados no início da referida Assembleia, de modo que os candidatos tenham clareza dos prazos e trabalhos a serem desenvolvidos.

Art. 3º São atribuições da Comissão Eleitoral:

I - definir os termos do edital de convocação para inscrição de candidatos e as regras eleitorais;

II - zelar pela lisura do processo eleitoral;

III - apreciar e homologar as inscrições de candidatos;

IV - fiscalizar a votação e a apuração no respectivo território;

V - lavrar atas de abertura e de encerramento das eleições;

VI - validar as cédulas de votação;

VII - orientar os interessados a participar da eleição;

VIII - receber e apreciar os recursos dos candidatos e as impugnações.

Art. 4º Todos os representantes da sociedade civil deverão preencher os seguintes requisitos:

I – ser maior de 18 (dezoito) anos;

II – não ser ocupante de cargo efetivo ou em comissão no Poder Público ou detentor de mandato legislativo;

III – no caso de representante de moradores ou trabalhadores e dos movimentos de moradia, comprovar vínculo de residência ou trabalho com o perímetro da Operação Urbana Consorciada, inclusive o do perímetro expandido.

Art. 5º Para a definição dos representantes de organizações não governamentais, de entidades de classe e empresários, referidos nas alíneas “a”, “b” e “c” do inciso II do § 1º do artigo 1º, os interessados em compor o Grupo de Gestão deverão cadastrar sua candidatura, com a indicação de titular e suplente, na forma de seu regimento interno, devendo observar as regras definidas no edital específico elaborado pela Comissão Eleitoral.

Parágrafo único. Caso haja um número maior de candidaturas do que vagas, o edital específico deverá prever a forma de escolha, por meio de eleição entre os cadastrados para cada uma das vagas.

Art. 6º Os representantes dos moradores ou trabalhadores e dos movimentos de moradia serão eleitos pelos moradores ou trabalhadores de todo o perímetro restrito e do perímetro expandido da Operação Urbana, devendo observar as regras definidas no edital específico elaborado pela Comissão Eleitoral.

Parágrafo único. Tanto candidatos como eleitores comprovarão residência com apresentação de comprovante de residência e ou declaração de que reside ou trabalha na área abrangida pela Operação, sob as penas da lei.

Art. 7º O Grupo de Gestão aprovará na sua primeira reunião seu Regimento Interno, no qual serão definidos seu processo de trabalho, periodicidade das reuniões e formas de decisão.

Art. 8º Caberá ao Grupo de Gestão deliberar sobre o plano de prioridades para implementação do programa de intervenções elaborado pela SP-Urbanismo, respeitadas as diretrizes da Lei 15.893, de 2013, e do Plano Diretor Estratégico.

§ 1º O plano de prioridades deverá ser definido no prazo de 90 dias após a constituição do Grupo de Gestão.

§ 2º A deliberação do plano de prioridades pelo Grupo Gestor, bem como das suas revisões, deverá ser precedida da realização de audiência pública.

Art. 9º Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 10 de março de 2014, 461º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

FERNANDO DE MELLO FRANCO, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 10 de março de 2014.

## **LEI Nº 15.056, DE 8 DE DEZEMBRO DE 2009**

(Projeto de Lei nº 683/09, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Autoriza a cisão da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 1º de dezembro de 2009, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. Fica o Executivo autorizado a realizar a cisão da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, que passará a ser denominada São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, na qualidade de empresa pública cindida, e São Paulo Obras - SP-Obras, na qualidade de empresa pública cindenda, com prazos de duração indeterminados.

§ 1º. As pessoas jurídicas referidas no “caput” serão constituídas sob a forma de sociedade simples, nos termos dos arts. 997 a 1038 do Código Civil Brasileiro.

§ 2º. O capital social das empresas será distribuído de modo que à São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo deverá corresponder 2% (dois por cento) das quotas sociais da São Paulo Obras – SP-Obras, e a esta, 2% (dois por cento) das quotas sociais da primeira, cabendo à Prefeitura Municipal de São Paulo, em ambos os casos, 98% (noventa e oito por cento) do capital social total de cada empresa.

§ 3º. Decreto do Poder Executivo aprovará os respectivos estatutos, que definirão as demais medidas e atos necessários à constituição, instalação e funcionamento de cada uma das empresas.

§ 4º. Realizada a cisão prevista no “caput” deste artigo, ficará vinculada:

I - a SP-Urbanismo à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU;

II - a SP-Obras à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB.

Art. 2º. O capital inicial da SP-Obras será integralizado pela transferência de parcela dos ativos em dinheiro, valores e bens imóveis ora pertencentes à EMURB.

§ 1º. A avaliação do patrimônio de que trata este artigo será objeto de balanço específico, nos termos do art. 21 da Lei Federal nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995.

§ 2º. O capital inicial da SP-Obras, uma vez integralizado, e bem assim o capital da SP-Urbanismo poderão ser aumentados por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotações orçamentárias que lhes forem consignadas, de reservas decorrentes de lucros líquidos de suas atividades, de reavaliação de seus ativos, de transferência de bens móveis ou imóveis municipais, ou de cessão de créditos ou direitos de qualquer natureza.

§ 3º. O Poder Executivo disporá por decreto sobre a divisão, entre as empresas cindida e cindenda, dos valores legalmente vinculados à EMURB em razão de sua atuação em operações urbanas.

§ 4º. Os valores ora depositados na EMURB, destinados à execução de obras de qualquer natureza, inclusive aqueles vinculados às obras de Operações Urbanas, serão transferidos para a SP-Obras.

Art. 3º. Constituem objeto:

I - da SP-Urbanismo, o suporte e desenvolvimento das ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, de acordo com as atribuições definidas no estatuto da empresa;

II - da SP-Obras, a execução de programas e obras definidos pela Administração Direta, de acordo com as atribuições definidas no estatuto da empresa.

§ 1º. As atribuições da EMURB, ora cindida, que não forem objeto de transferência por ocasião da aprovação dos respectivos estatutos, permanecerão na empresa SP-Urbanismo.

§ 2º. Para a consecução de seus objetivos, a SP-Obras poderá, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata ao seu objeto social, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis após a competente declaração de utilidade pública pelo Poder Executivo, bem como realizar financiamentos e outras operações de crédito e celebrar convênios com entidades públicas.

§ 3º. A SP-Obras terá também como objetivo prestar serviços ou executar obras para as entidades da Administração Direta ou Indireta, bem como para entidades em que o Poder Público seja detentor da maioria do capital social, cabendo-lhe, ainda, a exploração, concessão e permissão do mobiliário urbano, nos termos da legislação em vigor.

§ 4º. Fica o Município autorizado a prestar garantias e avais a financiamentos e outras operações de crédito que a SP-Urbanismo e a SP-Obras venham a realizar para o perfeito desempenho de suas funções, até o limite especificado em decreto, em caráter rotativo, acrescidos de juros e demais encargos financeiros que vierem a incidir sobre essas operações.

Art. 4º. A Administração de ambas as empresas será definida pelos respectivos estatutos, os quais especificarão a composição e as atribuições das suas Diretorias Executivas, Conselhos de Administração e Conselhos Fiscais, sem prejuízo da existência de outros órgãos de administração, atendidos os demais requisitos previstos no art. 83 da Lei Orgânica do Município.

§ 1º. A remuneração dos Diretores e Conselheiros será fixada em assembléia, obedecido o disposto no § 9º do art. 37 da Constituição Federal.

§ 2º. A formação de novas funções de chefia e assessoramento, resultante da cisão prevista nesta lei, nos termos dos respectivos estatutos, não poderá ocasionar despesas adicionais com pessoal.

Art. 5º. A SP-Urbanismo e a SP-Obras exercerão suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, ou com servidores públicos que lhes forem postos à disposição, e executará suas obras e serviços de forma direta ou indireta, sem prejuízo da contratação de serviços específicos de terceiros, observada a legislação vigente.

Parágrafo único. O aproveitamento dos empregados do atual quadro de pessoal da EMURB, a ser definido nos estatutos das empresas cindida e cindenda, atenderá, sempre que possível, a compatibilidade do emprego que ocupam com a natureza das atividades a serem exercidas.

Art. 6º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 8 de dezembro de 2009, 456º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 8 de dezembro de 2009.

CLOVIS DE BARROS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

## **DECRETO Nº 51.415, DE 16 DE ABRIL DE 2010**

Dispõe sobre a cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, bem como aprova os contratos sociais das empresas públicas São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e São Paulo Obras – SP-Obras.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO que a Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, autorizou a cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, alterando sua denominação para São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e dando origem à São Paulo Obras – SP-Obras;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar, nos termos do § 3º do artigo 1º daquele diploma legal, a constituição, instalação e funcionamento da São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e da São Paulo Obras – SP-Obras,

### **D E C R E T A:**

Art. 1º. Fica cindida a Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, que passa a ser denominada São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, na condição de empresa cindida, e dando origem, como empresa cindenda, à São Paulo Obras – SP-Obras, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

Parágrafo único. As empresas SP-Urbanismo e SP-Obras serão constituídas sob a forma de sociedade simples, nos termos constantes dos artigos 997 a 1.038 do Código Civil.

Art. 2º. A SP-Urbanismo transferirá à SP-Obras, nos termos do artigo 2º da Lei nº 15.056, de 2009, o acervo líquido necessário a integralização de seu capital social.

Art. 3º. Ficam aprovados os contratos sociais das empresas públicas São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo e São Paulo Obras - SP-Obras, na conformidade dos Anexos I e II deste decreto.

Art. 4º. A SP-Urbanismo fica vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e a SP-Obras à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras.

Art. 5º. A SP-Urbanismo e a SP-Obras exercerão suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, ou com servidores públicos que lhes forem postos à disposição, e executarão suas obras e serviços de forma direta ou indireta, sem prejuízo da contratação de serviços específicos de terceiros, observada a legislação vigente.

Art. 6º. O quadro de pessoal da SP-Obras será constituído, em parte, por empregados transferidos da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, observada a compatibilidade do emprego ocupado com as atividades a serem exercidas.

§ 1º. Os empregados da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, transferidos para o quadro funcional da SP-Obras, terão preservados todos os direitos trabalhistas adquiridos desde a data de sua admissão naquela empresa, observada a legislação vigente.

§ 2º. Os cargos de livre provimento existentes, integrantes do quadro da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, conforme previsto no Decreto nº 12.579, de 28 de janeiro de 1976, e alterações, serão distribuídos, em igual proporção, entre a SP-Urbanismo e a SP-Obras, podendo ser reclassificados por decisão da Diretoria Executiva de cada uma dessas empresas para melhor adequação às suas respectivas necessidades operacionais.

Art. 7º. A SP-Obras sucederá a Empresa Municipal de Urbanização – EMURB nos contratos de obras, na qualidade de contratante, de acordo com as atribuições e competências definidas em seu contrato social.

Art. 8º. Serão transferidos para a SP-Obras os contratos firmados pela EMURB com as Secretarias Municipais, obedecidas as atribuições previstas na Lei nº 15.056, de 2009, neste decreto e nos contratos sociais das empresas.

Art. 9º. Os contratos da SP-Urbanismo, relativos à sua gestão administrativa, serão, a critério das diretorias das empresas, transferidos parcial ou totalmente à SP-Obras.

Parágrafo único. Será admitida a permanência do vínculo contratual com a SP-Urbanismo, com prestação parcial de serviços à SP-Obras, desde que previsto o reembolso à SP-Urbanismo das despesas incorridas por conta da SP-Obras.

Art. 10. A SP-Urbanismo e a SP-Obras responderão solidariamente pelas obrigações assumidas pela EMURB até a data de sua cisão.

Art. 11. A SP-Obras será responsável pelas obrigações que lhe forem transferidas pela SP-Urbanismo, na forma prevista no parágrafo único do artigo 233 da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Art. 12. Os recursos das operações urbanas legalmente vinculados à EMURB ficam mantidos na SP-Urbanismo e serão transferidos à SP-Obras quando definida, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, sua destinação à execução de obras da respectiva operação urbana, na forma estabelecida por acordo entre as empresas.

Art. 13. Os recursos da conta vinculada ao mobiliário urbano ficam mantidos na SP-Urbanismo e serão transferidos à SP-Obras quando definida, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, sua destinação à implantação e manutenção de mobiliário urbano.

Art. 14. Os valores correspondentes à remuneração prevista na legislação das operações urbanas em andamento, relativos à gestão da concessão dos benefícios conferidos, bem como os decorrentes da implantação dos respectivos programas de investimentos, desapropriações, projetos e obras caberão à SP-Urbanismo.

Art. 15. Os imóveis da SP-Urbanismo permanecerão em seu patrimônio imobiliário.

Art. 16. A SP-Urbanismo permanecerá responsável pelos processos judiciais em andamento, abrangendo as ações em que a EMURB figura como parte, bem como as relativas às ações civis públicas, populares e de improbidade administrativa.

Art. 17. Para o exercício do direito de representação instituído pela Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, os empregados da SP-Urbanismo e da SP-Obras deverão se organizar em Conselho de Representantes, que terá a atribuição de coordenar e fiscalizar o pleito para a eleição dos representantes dos empregados na Diretoria Executiva e nos Conselhos de Administração e Fiscal pertinentes a cada empresa.

§ 1º. O Conselho de Representantes dos Empregados, tanto da SP-Urbanismo quanto da SP-Obras, será composto por 2 (dois) empregados dos seus respectivos quadros permanentes, eleitos juntamente com um único suplente, em pleito com a participação de todos os empregados da empresa.

§ 2º. O mandato dos representantes eleitos será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

Art. 18. Fica delegada aos Secretários Municipais de Desenvolvimento Urbano e de Infraestrutura e Obras competência para representar a Prefeitura do Município de São Paulo em todos os atos necessários ao registro da alteração do Estatuto Social da EMURB e dos contratos sociais da SP-Urbanismo e da SP-Obras, assinando os respectivos contratos e todos os requerimentos e documentos pertinentes perante o Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

Art. 19. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 16 de abril de 2010, 457º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

MARCELO CARDINALE BRANCO, Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras

MIGUEL LUIZ BUCALEM, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 16 de abril de 2010.

CLOVIS DE BARROS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

ANEXO I INTEGRANTE DO DECRETO Nº 51.415, DE 16 DE ABRIL DE 2010

CONTRATO SOCIAL DA EMPRESA PÚBLICA

SÃO PAULO URBANISMO - SP-URBANISMO

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, QUADRO SOCIETÁRIO E SEDE

Cláusula 1ª. A São Paulo Urbanismo, que usará a sigla – SP-Urbanismo, é uma empresa pública de nacionalidade brasileira, organizada sob a forma de sociedade simples, nos termos dos artigos 997 a 1.038 do Código Civil, vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, decorrente da cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, autorizada pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

Cláusula 2ª. O quadro societário da SP-Urbanismo é composto pela Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, inscrita no CNPJ sob o nº 46.392.130/0001-18, com sede no Viaduto do Chá, nº 15, CEP 01002-900, Centro, nesta Capital do Estado de São Paulo, e pela São Paulo Obras – SP-Obras, empresa pública com sede na Rua São Bento, nº 405, 15º andar, Centro, CEP 01008-906, também nesta Capital.

Cláusula 3ª. A SP-Urbanismo, empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, reger-se-á pelas cláusulas deste contrato social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Cláusula 4ª. A SP-Urbanismo tem sede e foro na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, Centro, CEP 01008-906, na Capital do Estado de São Paulo, e seu prazo de duração é indeterminado.

## CAPÍTULO II

### DO OBJETO

Cláusula 5ª. A SP-Urbanismo terá como objetivo fundamental dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, compreendendo:

1. a concepção, a estruturação e o acompanhamento da implementação de programas de intervenção físico-territoriais de desenvolvimento urbano, incluindo a proposição de obras públicas e o preparo de elementos técnicos e legais para o desenvolvimento de projetos;
2. a proposição de normas e diretrizes para implementação de programas de reordenamento da paisagem urbana, abrangendo o mobiliário urbano;
3. a gestão das operações urbanas existentes e das que vierem a ser aprovadas, elaborando os planos e projetos urbanísticos, os anteprojetos das intervenções e obras, os estudos relativos aos programas de investimentos, a priorização de todas as intervenções e obras, o cronograma de investimentos, a quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC a serem emitidos e o cronograma de sua emissão para dar suporte aos investimentos;
4. o acompanhamento dos projetos básicos e executivos das obras e intervenções, em especial nas operações urbanas, de forma a garantir a conformidade com os planos e projetos urbanísticos e com os anteprojetos de obras e intervenções;
5. a atuação na aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação federal, estadual e municipal, incluindo a concessão urbanística;
6. o estabelecimento de parcerias com a iniciativa privada e com outras esferas de governo para a implantação de projetos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana.

Parágrafo único. Para a consecução dos seus objetivos, a SP-Urbanismo poderá, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata ao seu objeto social, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis, após a competente declaração de utilidade pública pela Prefeitura do Município de São Paulo, bem como realizar financiamentos e outras operações de crédito e celebrar convênios com entidades públicas.

## CAPÍTULO III

### DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula 6ª. O capital social da SP-Urbanismo, que, por força da edição do Decreto nº 39.187, de 21 de março de 2000, foi elevado para R\$ 60.518.105,12 (sessenta milhões, quinhentos e dezoito mil e cento e cinco reais e doze centavos) e, em virtude da cisão autorizada pela Lei nº 15.056, de 2009, restou diminuído de R\$ 4.093.710,00 (quatro milhões, noventa e três mil e setecentos e dez reais), resultando em R\$ 56.424.395,00 (cinquenta e seis milhões, quatrocentos e vinte e quatro mil e trezentos e noventa e cinco reais), montante esse equivalente a 98% (noventa e oito por cento) do capital social da empresa e correspondente à totalidade da participação societária da Prefeitura do Município de São Paulo, ora é aumentado em R\$ 1.151.518,00 (um milhão, cento e cinquenta e

um mil e quinhentos e dezoito reais), totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, correspondente aos 2% (dois por cento) da participação societária da empresa São Paulo Obras-SP-Obras. Por conseguinte, o capital social da SP-Urbanismo corresponde ao montante de R\$ 57.575.913,00 (cinquenta e sete milhões, quinhentos e setenta e cinco mil e novecentos e treze reais), dividido em 57.575.913 (cinquenta e sete milhões, quinhentas e setenta e cinco mil e novecentas e treze) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, distribuído entre as sócias conforme quadro abaixo:

Sócia	Número de quotas	Porc. (%)	Valor Subscrito (R\$)	Valor a ser Integralizado (R\$)	Valor Integralizado (R\$)
PMSP	56.424.395	98	56.424.395,00	---	56.424.395,00
SP-Obras	1.151.518	2	1.151.518,00	1.151.518,00	---
TOTAL	57.575.913	100	57.575.913,00	1.151.518,00	56.424.395,00

Parágrafo único. As sócias não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, mas ambas respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Cláusula 7ª. O capital social da SP-Urbanismo poderá ser aumentado por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotações orçamentárias que lhe forem consignadas, de reservas decorrentes de lucros líquidos de suas atividades e de reavaliação de seus ativos, de transferências de bens móveis ou imóveis municipais ou transferência de créditos ou direitos de qualquer natureza.

#### CAPÍTULO IV

##### DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 8ª. A SP-Urbanismo será administrada por uma Diretoria Executiva, com atribuições executivas, e por um Conselho de Administração, com atribuições deliberativas e normativas.

Cláusula 9ª. A Diretoria Executiva compor-se-á de 4 (quatro) membros, compreendendo o Presidente e 3 (três) Diretores.

§ 1º. Um dos Diretores será eleito pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Diretor eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. A investidura dos membros da Diretoria far-se-á mediante assinatura do termo de posse em livro próprio.

§ 4º. Os membros da Diretoria Executiva farão declaração pública de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

§ 5º. As deliberações da Diretoria Executiva serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Cláusula 10ª. A SP-Urbanismo terá um Conselho de Administração integrado por 9 (nove) Conselheiros.

§ 1º. Um dos Conselheiros será eleito pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os Conselheiros elegerão anualmente, entre si, o Presidente do Conselho de Administração.

§ 4º. O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente.

§ 5º. O Conselho de Administração somente deliberará com a presença da maioria absoluta de seus membros, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Cláusula 11ª. Os membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal indicados pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo, serão demissíveis “ad nutum”.

Cláusula 12ª. A remuneração dos membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal será fixada em Assembleia, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009.

Cláusula 13ª. No impedimento temporário ou ausência de um Diretor por mais de 30 (trinta) dias, a Diretoria Executiva nomeará substituto para responder pelo expediente ou designará outro Diretor para acumular suas funções.

Cláusula 14ª. Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, sendo, contudo, solidariamente responsáveis pelos prejuízos causados pelo não cumprimento das obrigações ou deveres impostos pela lei e regulamentos que lhes definem os encargos e atribuições;

Cláusula 15ª. Fica assegurada aos membros da Diretoria Executiva, do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como aos empregados da SP-Urbanismo, a defesa jurídica em processos judiciais e administrativos que tenham por objeto fatos decorrentes ou atos praticados no regular exercício de suas atribuições legais ou institucionais, a ser exercida pelo Núcleo de Defesa da Administração, instituído pelo Decreto nº 48.084, de 5 de janeiro de 2007.

## CAPÍTULO V

### DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS

Cláusula 16ª. Compete à Diretoria Executiva exercer todos os poderes e atribuições para a administração dos negócios e interesses da SP-Urbanismo, especialmente:

1. autorizar a aquisição, alienação, arrendamento, cessão, oneração ou gravame de bens imóveis ou de outra natureza;
2. autorizar a celebração de cauções, transações, acordos e renúncia de direitos;
3. promover, contratar e superintender estudos e projetos, bem como autorizar contratações e serviços técnicos;
4. autorizar a constituição de procuradores com poderes específicos, mediante outorga de dois Diretores em conjunto;
5. aprovar normas gerais, o Regimento Interno da Diretoria Executiva, o regulamento do pessoal e o organograma administrativo da empresa;
6. estabelecer o quadro do pessoal permanente, fixando sua remuneração;

7. aprovar a reclassificação dos cargos de livre provimento, propondo à Assembléia, se necessário, a criação de novos cargos;
8. estabelecer critérios para a contratação de serviços de terceiros;
9. aprovar o limite de admissão de pessoal temporário para prestação de serviços, de acordo com as necessidades da empresa;
10. estabelecer orçamentos financeiros, com base em programas já autorizados;
11. elaborar, até o dia 15 de abril de cada ano, a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa, referentes ao exercício anterior, submetendo-os à apreciação do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração e da Assembléia até o dia 30 de abril de cada ano.

Parágrafo único. Os poderes e atribuições previstos nesta cláusula poderão ser delegados a um ou mais membros da Diretoria Executiva, nos limites e termos da Resolução de Diretoria que vier a ser aprovada.

Cláusula 17ª. O Regimento Interno da Diretoria Executiva especificará as atribuições de cada Diretoria, estabelecendo a estrutura organizacional da empresa, observados os seguintes princípios:

1. a representação da empresa, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, competirá individualmente ao Presidente;
2. sem prejuízo do disposto no item “1” desta cláusula, a empresa também se obrigará mediante assinatura de dois Diretores Executivos ou de um Diretor Executivo e um procurador com poderes específicos ou, ainda, de dois procuradores com poderes específicos;
3. a validade de qualquer documento que importe em responsabilidade, para a empresa, de valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ficará subordinada à assinatura conjunta do Presidente e de um Diretor Executivo ou de dois Diretores Executivos.

§ 1º. O valor previsto no item “3” desta cláusula será atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

§ 2º. Nos casos de obrigações a serem assumidas no exterior, a Diretoria Executiva poderá delegar a um de seus membros ou a um só procurador a representação da Empresa.

Cláusula 18ª. Compete privativamente ao Conselho de Administração:

1. aprovar as diretrizes e normas gerais que deverão reger as atividades da empresa;
2. aprovar os programas da empresa a curto e longo prazo;
3. aprovar os orçamentos financeiros elaborados pela Diretoria Executiva;
4. aprovar os planos financeiros relativos a investimentos, financiamentos e demais operações de crédito propostos pela Diretoria Executiva;
5. aprovar a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa referentes ao exercício anterior, após parecer do Conselho Fiscal;
6. pronunciar-se sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria Executiva;
7. decidir as questões que não forem da competência do Presidente ou da Diretoria Executiva;

8. exercer, temporariamente, no caso de vacância de todos os cargos da Diretoria Executiva, as atribuições conferidas por este contrato social àquele órgão colegiado, até a posse efetiva dos novos membros, cumprindo, respectivamente:

a) ao Presidente do Conselho de Administração, as funções que competirem ao Presidente da Diretoria Executiva;

b) aos demais membros indicados pelos Conselheiros, as funções remanescentes da Diretoria Executiva, conforme especificado em deliberação do Conselho.

Parágrafo único. Os membros do Conselho de Administração farão declaração de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

## CAPÍTULO VI

### DO CONSELHO FISCAL

Cláusula 19ª. O Conselho Fiscal será constituído por 3 (três) membros efetivos e suplentes em igual número.

§ 1º. Um dos membros do Conselho Fiscal e respectivo suplente deverão ser eleitos pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro Fiscal eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os membros do Conselho Fiscal farão declaração de bens no ato da posse e no término do exercício do cargo.

Cláusula 20ª. Ao Conselho Fiscal compete examinar e emitir parecer sobre balancetes, demonstrações financeiras, prestação anual de contas da Diretoria Executiva, assim como exercer as demais atribuições atinentes ao controle de contas da empresa.

## CAPÍTULO VII

### DAS ASSEMBLEIAS

Cláusula 21ª. Será realizada anualmente Assembleia agendada ordinariamente para os 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício financeiro, para exame, após manifestação dos Conselhos Fiscal e de Administração, da prestação de contas, das demonstrações financeiras e do relatório de atividades da empresa.

§ 1º. A Assembleia reunir-se-á extraordinariamente por convocação do Presidente da Diretoria Executiva ou do Conselho de Administração, sempre que necessário à boa condução das atividades da empresa.

§ 2º. Cabe à Assembleia fixar, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009, a remuneração dos Diretores e dos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da empresa, bem como aprovar a criação de novos cargos de livre provimento.

## CAPÍTULO VIII

### DO EXERCÍCIO SOCIAL

Cláusula 22ª. O exercício social da SP-Urbanismo coincidirá com o exercício financeiro do Município de São Paulo.

Cláusula 23ª. A SP-Urbanismo levantará demonstrações financeiras em 31 de dezembro de cada ano, obrigatoriamente.

## CAPÍTULO IX

### DA LIQUIDAÇÃO

Cláusula 24ª. A empresa entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, estabelecer a forma de liquidação, designar os liquidantes e o Conselho Fiscal que deverá atuar nesse período.

Cláusula 25ª. No caso de extinção da empresa, devolver-se-á o patrimônio líquido à Prefeitura do Município de São Paulo e à SP-Obras, na proporção de suas respectivas participações no capital social.

## CAPÍTULO X

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 26ª. A SP-Urbanismo exercerá suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da legislação trabalhista.

Parágrafo único. Poderão ser postos à disposição da SP-Urbanismo servidores públicos ou empregados de empresas públicas para exercício de funções de direção, chefia, assessoramento e de natureza técnica, observada a legislação pertinente a cada caso.

Cláusula 27ª. A SP-Urbanismo terá em seu quadro de pessoal os cargos de livre provimento a que se refere o § 2º do artigo 6º do decreto do qual este contrato social constitui o seu Anexo I, bem como os que vierem a ser aprovados pela Assembleia.

Cláusula 28ª. A SP-Urbanismo prestará serviços de forma direta ou indireta.

Cláusula 29ª. Para o exercício do direito de representação previsto no inciso II do artigo 83 da Lei Orgânica do Município, os empregados da empresa deverão se organizar em Conselho de Representantes, com atribuições definidas em regulamento próprio.

§ 1º. Ao Conselho de Representantes dos Empregados caberá a tarefa de coordenar e fiscalizar o pleito previsto nas cláusulas 9ª, 10ª e 19ª deste contrato social.

§ 2º. O Conselho de Representantes dos Empregados será composto por 2 (dois) empregados dos seus respectivos quadros permanentes, eleitos juntamente com um único suplente, em pleito com a participação de todos os empregados da empresa.

§ 3º. O mandato do Conselho de Representantes eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida um reeleição.

Cláusula 30ª. O presente contrato social, após sua aprovação por decreto do Executivo, deverá ser registrado no Registro Civil da Pessoa Jurídica.

Parágrafo único. As alterações que forem introduzidas neste contrato social, após sua aprovação por decreto, igualmente deverão ser averbadas no mesmo Registro Civil.

ANEXO II INTEGRANTE DO DECRETO Nº 51.415, DE 16 DE ABRIL DE 2010

CONTRATO SOCIAL DA EMPRESA PÚBLICA

## SÃO PAULO OBRAS - SP-OBTRAS

### CAPÍTULO I

#### DA DENOMINAÇÃO, QUADRO SOCIETÁRIO E SEDE

Cláusula 1ª. A São Paulo Obras, que usará a sigla – SP-Obras, é uma empresa pública de nacionalidade brasileira, organizada sob a forma de sociedade simples, nos termos dos artigos 997 a 1.038 do Código Civil, vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB, regulamente autorizada a constituir-se pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, que autorizou a cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB.

Cláusula 2ª. O quadro societário da SP-Obras é composto pela Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, inscrita no CNPJ sob o nº 46.392.130/0001-18, com sede no Viaduto do Chá, nº 15, CEP 01002-900, Centro, nesta Capital do Estado de São Paulo, e pela sociedade simples São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, empresa pública inscrita no CNPJ sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, Centro, CEP 01008-906, também nesta Capital.

Cláusula 3ª. A SP-Obras, empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, reger-se-á pelas cláusulas deste contrato social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Cláusula 4ª. A SP-Obras, tem sede e foro na Rua São Bento, nº 405, 15º andar, Centro, CEP 01008-906, na Capital do Estado de São Paulo, e seu prazo de duração é indeterminado.

### CAPÍTULO II

#### DO OBJETO

Cláusula 5ª. A SP-Obras terá como objetivo executar programas, projetos e obras definidos pela Administração Municipal, compreendendo:

1. a prestação de serviços e a execução de obras para entidades da Administração Pública Direta ou Indireta, bem como para as entidades em que o Poder Público Municipal seja detentor da maioria do capital social;
2. a execução das obras definidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, nas áreas de abrangência das operações urbanas;
3. a implantação, manutenção, exploração, concessão e permissão do mobiliário urbano;
4. a licitação, a contratação, a supervisão e a fiscalização de concessão urbanística, nos termos da Lei nº 14.917, de 7 de maio de 2009.

Parágrafo único. Para a consecução dos seus objetivos, a SP-Obras poderá, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata ao seu objeto social, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis, após a competente declaração de utilidade pública pela Prefeitura do Município de São Paulo, bem como realizar financiamentos e outras operações de crédito e celebrar convênios com entidades públicas.

### CAPÍTULO III

#### DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula 6ª. O capital social da SP-Obras é de R\$ 4.177.255,00 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil e duzentos e cinquenta e cinco reais), totalmente integralizado em moeda corrente nacional, dividido em 4.177.255 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil e duzentas e cinquenta e cinco) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real)

cada uma, sendo que R\$ 4.093.710,00 (quatro milhões, noventa e três mil e setecentos e dez reais), equivalente a 98% (noventa e oito por cento) do capital social da empresa, correspondente à totalidade da participação societária da Prefeitura do Município de São Paulo, e R\$ 83.545,00 (oitenta e três mil, quinhentos e quarenta e cinco reais), representando 2% das quotas do capital social, de titularidade da empresa São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, conforme quadro abaixo:

Sócia	Número de quotas	Porc. (%)	Valor Subscrito (R\$)	Valor a ser Integralizado (R\$)	Valor Integralizado (R\$)
-------	------------------	-----------	-----------------------	---------------------------------	---------------------------

PMSP	4.093.710	98	4.093.710,00	---	4.093.710,00
------	-----------	----	--------------	-----	--------------

SP-Urbanismo	83.545	2	83.545,00	83.545,00	---
--------------	--------	---	-----------	-----------	-----

TOTAL	4.177.255	100	4.177.255,00	83.545,00	4.093.710,00
-------	-----------	-----	--------------	-----------	--------------

Parágrafo único. As sócias não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, mas ambas respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Cláusula 7ª. O capital social da SP-Obras poderá ser aumentado por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotações orçamentárias que lhe forem consignadas, de reservas decorrentes de lucros líquidos de suas atividades e de reavaliação de seus ativos, de transferências de bens móveis ou imóveis municipais ou transferência de créditos ou direitos de qualquer natureza.

#### CAPÍTULO IV

##### DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 8ª. A SP-Obras será administrada por uma Diretoria Executiva, com atribuições executivas, e por um Conselho de Administração, com atribuições deliberativas e normativas.

Cláusula 9ª. A Diretoria Executiva compor-se-á de 4 (quatro) membros, compreendendo o Presidente e mais 3 (três) Diretores.

§ 1º. Um dos Diretores será eleito pelos empregados da SP-Obras, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Diretor eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. A investidura dos membros da Diretoria far-se-á mediante assinatura do termo de posse em livro próprio.

§ 4º. Os membros da Diretoria Executiva farão declaração pública de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

§ 5º. As deliberações da Diretoria Executiva serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Cláusula 10ª. A SP-Obras terá um Conselho de Administração integrado por 5 (cinco) Conselheiros.

§ 1º. Um dos Conselheiros será eleito pelos empregados da SP-Obras, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os Conselheiros elegerão anualmente, entre si, o Presidente do Conselho de Administração.

§ 4º. O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente.

§ 5º. O Conselho de Administração somente deliberará com a presença da maioria absoluta de seus membros, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Cláusula 11ª. Os membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal indicados pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo, serão demissíveis “ad nutum”.

Cláusula 12ª. A remuneração dos membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal será fixada em Assembleia, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009.

Cláusula 13ª. No impedimento temporário ou ausência de um Diretor por mais de 30 (trinta) dias, a Diretoria Executiva nomeará substituto para responder pelo expediente ou designará outro Diretor para acumular suas funções.

Cláusula 14ª. Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, sendo, contudo, solidariamente responsáveis pelos prejuízos causados pelo não cumprimento das obrigações ou deveres impostos pela lei e regulamentos que lhes definem os encargos e atribuições;

Cláusula 15ª. Fica assegurada aos membros da Diretoria Executiva, do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como aos empregados da SP-Obras, a defesa jurídica em processos judiciais e administrativos que tenham por objeto fatos decorrentes ou atos praticados no regular exercício de suas atribuições legais ou institucionais, a ser exercida pelo Núcleo de Defesa da Administração, instituído pelo Decreto nº 48.084, de 5 de janeiro de 2007.

## CAPÍTULO V

### DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS

Cláusula 16ª. Compete à Diretoria Executiva exercer todos os poderes e atribuições para a administração dos negócios e interesses da SP-Obras, especialmente:

1. autorizar a aquisição, alienação, arrendamento, cessão, oneração ou gravame de bens imóveis ou de outra natureza;
2. autorizar a celebração de cauções, transações, acordos e renúncia de direitos;
3. promover, contratar e superintender estudos e projetos, bem como autorizar contratações, observados os objetivos da empresa;
4. autorizar a constituição de procuradores com poderes específicos, mediante outorga de dois Diretores em conjunto;
5. aprovar normas gerais, o Regimento Interno da Diretoria Executiva, o regulamento do pessoal e o organograma administrativo da empresa;
6. estabelecer o quadro do pessoal permanente, fixando sua remuneração;
7. aprovar a reclassificação dos cargos de livre provimento, propondo à Assembléia, se necessário, a criação de novos cargos;

8. estabelecer critérios para a contratação de serviços de terceiros;
9. aprovar o limite de admissão de pessoal temporário para prestação de serviços, de acordo com as necessidades da empresa;
10. estabelecer orçamentos financeiros, com base em programas já autorizados;
11. elaborar, até o dia 15 de abril de cada ano, a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa, referentes ao exercício anterior, submetendo-os à apreciação do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração e da Assembléia até o dia 30 de abril de cada ano.

Parágrafo único. Os poderes e atribuições previstos nesta cláusula poderão ser delegados a um ou mais membros da Diretoria Executiva, nos limites e termos da Resolução de Diretoria que vier a ser aprovada.

Cláusula 17ª. O Regimento Interno da Diretoria Executiva especificará as atribuições de cada Diretoria, estabelecendo a estrutura organizacional da empresa, observados os seguintes princípios:

1. a representação da empresa, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, competirá individualmente ao Presidente;
2. sem prejuízo do disposto no item “1” desta cláusula, a empresa também se obrigará mediante assinatura de dois Diretores Executivos ou de um Diretor Executivo e um procurador com poderes específicos ou, ainda, de dois procuradores com poderes específicos;
3. a validade de qualquer documento que importe em responsabilidade, para a empresa, de valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ficará subordinada à assinatura conjunta do Presidente e de um Diretor Executivo ou de dois Diretores Executivos.

§ 1º. O valor previsto no item “3” desta cláusula será atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

§ 2º. Nos casos de obrigações a serem assumidas no exterior, a Diretoria Executiva poderá delegar a um de seus membros ou a um só procurador a representação da Empresa.

Cláusula 18ª. Compete privativamente ao Conselho de Administração:

1. aprovar as diretrizes e normas gerais que deverão reger as atividades da empresa;
2. aprovar os programas da empresa a curto e longo prazo;
3. aprovar os orçamentos financeiros elaborados pela Diretoria Executiva;
4. aprovar os planos financeiros relativos a investimentos, financiamentos e demais operações de crédito propostos pela Diretoria Executiva;
5. aprovar a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa referentes ao exercício anterior, após parecer do Conselho Fiscal;
6. pronunciar-se sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria Executiva;
7. decidir as questões que não forem da competência do Presidente ou da Diretoria Executiva;
8. exercer, temporariamente, no caso de vacância de todos os cargos da Diretoria Executiva, as atribuições conferidas por este contrato social àquele órgão colegiado, até a posse efetiva dos novos membros, cumprindo, respectivamente:

a) ao Presidente do Conselho de Administração, as funções que competirem ao Presidente da Diretoria Executiva;

b) aos demais membros indicados pelos Conselheiros, as funções remanescentes da Diretoria Executiva, conforme especificado em deliberação do Conselho.

Parágrafo único. Os membros do Conselho de Administração farão declaração de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

## CAPÍTULO VI

### DO CONSELHO FISCAL

Cláusula 19ª. O Conselho Fiscal será constituído por 3 (três) membros efetivos e suplentes em igual número.

§ 1º. Um dos membros do Conselho Fiscal e respectivo suplente deverão ser eleitos pelos empregados da SP-Obras, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro Fiscal eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os membros do Conselho Fiscal farão declaração de bens no ato da posse e no término do exercício do cargo.

Cláusula 20ª. Ao Conselho Fiscal compete examinar e emitir parecer sobre balancetes, demonstrações financeiras, prestação anual de contas da Diretoria Executiva, assim como exercer as demais atribuições atinentes ao controle de contas da empresa.

## CAPÍTULO VII

### DAS ASSEMBLEIAS

Cláusula 21ª. Será realizada anualmente Assembleia agendada ordinariamente para os 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício financeiro, para exame, após manifestação dos Conselhos Fiscal e de Administração, da prestação de contas, das demonstrações financeiras e do relatório de atividades da empresa.

§ 1º. A Assembleia reunir-se-á extraordinariamente por convocação do Presidente da Diretoria Executiva ou do Conselho de Administração, sempre que necessário à boa condução das atividades da empresa.

§ 2º. Cabe à Assembleia fixar, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009, a remuneração dos Diretores e dos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da empresa, bem como aprovar a criação de novos cargos de livre provimento.

## CAPÍTULO VIII

### DO EXERCÍCIO SOCIAL

Cláusula 22ª. O exercício social da SP-Obras coincidirá com o exercício financeiro do Município de São Paulo.

Cláusula 23ª. A SP-Obras levantará demonstrações financeiras em 31 de dezembro de cada ano, obrigatoriamente.

## CAPÍTULO IX

## DA LIQUIDAÇÃO

Cláusula 24ª. A empresa entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, estabelecer a forma de liquidação, designar os liquidantes e o Conselho Fiscal que deverá atuar nesse período.

Cláusula 25ª. No caso de extinção da empresa, devolver-se-á o patrimônio líquido à Prefeitura do Município de São Paulo e à SP-Urbanismo, na proporção de suas respectivas participações no capital social.

## CAPÍTULO X

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 26ª. A SP-Obras exercerá suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da legislação trabalhista, constituído em parte por empregados transferidos da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, nos termos do parágrafo único do artigo 5º da Lei nº 15.056, de 2009.

Parágrafo único. Poderão ser postos à disposição da SP-Obras servidores públicos ou empregados de empresas públicas para exercício de funções de direção, chefia, assessoramento e de natureza técnica, observada a legislação pertinente a cada caso.

Cláusula 27ª. A SP-Obras terá em seu quadro de pessoal os cargos de livre provimento a que se refere o § 2º do artigo 6º do decreto do qual este contrato social constitui o seu Anexo II, bem como os que vierem a ser aprovados pela Assembleia.

Cláusula 28ª. A SP-Obras executará suas obras e serviços de forma direta ou indireta.

Cláusula 29ª. Para o exercício do direito de representação previsto no inciso II do artigo 83 da Lei Orgânica do Município, os empregados da empresa deverão se organizar em Conselho de Representantes, com atribuições definidas em regulamento próprio.

§ 1º. Ao Conselho de Representantes dos Empregados caberá a tarefa de coordenar e fiscalizar o pleito previsto nas cláusulas 9ª, 10ª e 19ª deste contrato social.

§ 2º. O Conselho de Representantes dos Empregados será composto por 2 (dois) empregados dos seus respectivos quadros permanentes, eleitos juntamente com um único suplente, em pleito com a participação de todos os empregados da empresa.

§ 3º. O mandato do Conselho de Representantes eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

Cláusula 30ª. O presente contrato social, após sua aprovação por decreto do Executivo, deverá ser registrado no Registro Civil da Pessoa Jurídica.

Parágrafo único. As alterações que forem introduzidas neste contrato social, após sua aprovação por decreto, igualmente deverão ser averbadas no mesmo Registro Civil.

DECRETO Nº 51.415, DE 16 DE ABRIL DE 2010

## RETIFICAÇÃO

Dispõe sobre a cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, bem como aprova os contratos sociais das empresas públicas São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e São Paulo Obras – SP-Obras.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO que a Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, autorizou a cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, alterando sua denominação para São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e dando origem à São Paulo Obras – SP-Obras;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar, nos termos do § 3º do artigo 1º daquele diploma legal, a constituição, instalação e funcionamento da São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e da São Paulo Obras – SP-Obras,

#### D E C R E T A:

Art. 1º. Fica cindida a Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, que passa a ser denominada São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, na condição de empresa cindida, e dando origem, como empresa cindida, à São Paulo Obras – SP-Obras, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

Parágrafo único. As empresas SP-Urbanismo e SP-Obras serão constituídas sob a forma de sociedade simples, nos termos constantes dos artigos 997 a 1.038 do Código Civil.

Art. 2º. A SP-Urbanismo transferirá à SP-Obras, nos termos do artigo 2º da Lei nº 15.056, de 2009, o acervo líquido necessário a integralização de seu capital social.

Art. 3º. Ficam aprovados os contratos sociais das empresas públicas São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo e São Paulo Obras - SP-Obras, na conformidade dos Anexos I e II deste decreto.

Art. 4º. A SP-Urbanismo fica vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e a SP-Obras à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras.

Art. 5º. A SP-Urbanismo e a SP-Obras exercerão suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, ou com servidores públicos que lhes forem postos à disposição, e executarão suas obras e serviços de forma direta ou indireta, sem prejuízo da contratação de serviços específicos de terceiros, observada a legislação vigente.

Art. 6º. O quadro de pessoal da SP-Obras será constituído, em parte, por empregados transferidos da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, observada a compatibilidade do emprego ocupado com as atividades a serem exercidas.

§ 1º. Os empregados da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, transferidos para o quadro funcional da SP-Obras, terão preservados todos os direitos trabalhistas adquiridos desde a data de sua admissão naquela empresa, observada a legislação vigente.

§ 2º. Os cargos de livre provimento existentes, integrantes do quadro da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, conforme previsto no Decreto nº 12.579, de 28 de janeiro de 1976, e alterações, serão distribuídos, em igual proporção, entre a SP-Urbanismo e a SP-Obras, podendo ser reclassificados por decisão da Diretoria Executiva de cada uma dessas empresas para melhor adequação às suas respectivas necessidades operacionais.

Art. 7º. A SP-Obras sucederá a Empresa Municipal de Urbanização – EMURB nos contratos de obras, na qualidade de contratante, de acordo com as atribuições e competências definidas em seu contrato social.

Art. 8º. Serão transferidos para a SP-Obras os contratos firmados pela EMURB com as Secretarias Municipais, obedecidas as atribuições previstas na Lei nº 15.056, de 2009, neste decreto e nos contratos sociais das empresas.

Art. 9º. Os contratos da SP-Urbanismo, relativos à sua gestão administrativa, serão, a critério das diretorias das empresas, transferidos parcial ou totalmente à SP-Obras.

Parágrafo único. Será admitida a permanência do vínculo contratual com a SP-Urbanismo, com prestação parcial de serviços à SP-Obras, desde que previsto o reembolso à SP-Urbanismo das despesas incorridas por conta da SP-Obras.

Art. 10. A SP-Urbanismo e a SP-Obras responderão solidariamente pelas obrigações assumidas pela EMURB até a data de sua cisão.

Art. 11. A SP-Obras será responsável pelas obrigações que lhe forem transferidas pela SP-Urbanismo, na forma prevista no parágrafo único do artigo 233 da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Art. 12. Os recursos das operações urbanas legalmente vinculados à EMURB ficam mantidos na SP-Urbanismo e serão transferidos à SP-Obras quando definida, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, sua destinação à execução de obras da respectiva operação urbana, na forma estabelecida por acordo entre as empresas.

Art. 13. Os recursos da conta vinculada ao mobiliário urbano ficam mantidos na SP-Urbanismo e serão transferidos à SP-Obras quando definida, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, sua destinação à implantação e manutenção de mobiliário urbano.

Art. 14. Os valores correspondentes à remuneração prevista na legislação das operações urbanas em andamento, relativos à gestão da concessão dos benefícios conferidos, bem como os decorrentes da implantação dos respectivos programas de investimentos, desapropriações, projetos e obras caberão à SP-Urbanismo.

Art. 15. Os imóveis da SP-Urbanismo permanecerão em seu patrimônio imobiliário.

Art. 16. A SP-Urbanismo permanecerá responsável pelos processos judiciais em andamento, abrangendo as ações em que a EMURB figura como parte, bem como as relativas às ações civis públicas, populares e de improbidade administrativa.

Art. 17. Para o exercício do direito de representação instituído pela Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, os empregados da SP-Urbanismo e da SP-Obras deverão se organizar em Conselho de Representantes, que terá a atribuição de coordenar e fiscalizar o pleito para a eleição dos representantes dos empregados na Diretoria Executiva e nos Conselhos de Administração e Fiscal pertinentes a cada empresa.

§ 1º. O Conselho de Representantes dos Empregados, tanto da SP-Urbanismo quanto da SP-Obras, será composto por 2 (dois) empregados dos seus respectivos quadros permanentes, eleitos juntamente com um único suplente, em pleito com a participação de todos os empregados da empresa.

§ 2º. O mandato dos representantes eleitos será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

Art. 18. Fica delegada aos Secretários Municipais de Desenvolvimento Urbano e de Infraestrutura e Obras competência para representar a Prefeitura do Município de São Paulo em todos os atos necessários ao registro da alteração do Estatuto Social da EMURB e dos contratos sociais da SP-Urbanismo e da SP-Obras, assinando os respectivos contratos e todos os requerimentos e documentos pertinentes perante o Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

Art. 19. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 16 de abril de 2010, 457º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

MARCELO CARDINALE BRANCO, Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras

MIGUEL LUIZ BUCALEM, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 16 de abril de 2010.

CLOVIS DE BARROS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

ANEXO I INTEGRANTE DO DECRETO Nº 51.415, DE 16 DE ABRIL DE 2010

CONTRATO SOCIAL DA EMPRESA PÚBLICA

SÃO PAULO URBANISMO - SP-URBANISMO

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, QUADRO SOCIETÁRIO E SEDE

Cláusula 1ª. A São Paulo Urbanismo, que usará a sigla – SP-Urbanismo, é uma empresa pública de nacionalidade brasileira, organizada sob a forma de sociedade simples, nos termos dos artigos 997 a 1.038 do Código Civil, vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, decorrente da cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, autorizada pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

Cláusula 2ª. O quadro societário da SP-Urbanismo é composto pela Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, inscrita no CNPJ sob o nº 46.392.130/0001-18, com sede no Viaduto do Chá, nº 15, CEP 01002-900, Centro, nesta Capital do Estado de São Paulo, e pela sociedade simples São Paulo Obras – SP-Obras, empresa pública com sede na Rua São Bento, nº 405, 15º andar, Centro, CEP 01008-906, também nesta Capital, empresa pública com contrato social registrado perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Capital, neste ato representada pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

Cláusula 3ª. A SP-Urbanismo, empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, rege-se pelas cláusulas deste contrato social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Cláusula 4ª. A SP-Urbanismo tem sede e foro na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, Centro, CEP 01008-906, na Capital do Estado de São Paulo, e seu prazo de duração é indeterminado.

CAPÍTULO II

DO OBJETO

Cláusula 5ª. A SP-Urbanismo terá como objetivo fundamental dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, compreendendo:

1. a concepção, a estruturação e o acompanhamento da implementação de programas de intervenção físico-territoriais de desenvolvimento urbano, incluindo a proposição de obras públicas e o preparo de elementos técnicos e legais para o desenvolvimento de projetos;

2. a proposição de normas e diretrizes para implementação de programas de reordenamento da paisagem urbana, abrangendo o mobiliário urbano;

3. a gestão das operações urbanas existentes e das que vierem a ser aprovadas, elaborando os planos e projetos urbanísticos, os anteprojetos das intervenções e obras, os estudos relativos aos programas de investimentos, a priorização de todas as intervenções e obras, o cronograma de investimentos, a quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC a serem emitidos e o cronograma de sua emissão para dar suporte aos investimentos;

4. o acompanhamento dos projetos básicos e executivos das obras e intervenções, em especial nas operações urbanas, de forma a garantir a conformidade com os planos e projetos urbanísticos e com os anteprojetos de obras e intervenções;

5. a atuação na aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação federal, estadual e municipal, incluindo a concessão urbanística;

6. o estabelecimento de parcerias com a iniciativa privada e com outras esferas de governo para a implantação de projetos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana.

Parágrafo único. Para a consecução dos seus objetivos, a SP-Urbanismo poderá, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata ao seu objeto social, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis, após a competente declaração de utilidade pública pela Prefeitura do Município de São Paulo, bem como realizar financiamentos e outras operações de crédito e celebrar convênios com entidades públicas.

### CAPÍTULO III

#### DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula 6ª. O capital social da SP-Urbanismo, que, por força da edição do Decreto nº 39.187, de 21 de março de 2000, foi elevado para R\$ 60.518.105,12 (sessenta milhões, quinhentos e dezoito mil e cento e cinco reais e doze centavos) e, em virtude da cisão autorizada pela Lei nº 15.056, de 2009, restou diminuído de R\$ 4.093.710,00 (quatro milhões, noventa e três mil e setecentos e dez reais), resultando em R\$ 56.424.395,00 (cinquenta e seis milhões, quatrocentos e vinte e quatro mil e trezentos e noventa e cinco reais), montante esse equivalente a 98% (noventa e oito por cento) do capital social da empresa e correspondente à totalidade da participação societária da Prefeitura do Município de São Paulo, ora é aumentado em R\$ 1.151.518,00 (um milhão, cento e cinquenta e um mil e quinhentos e dezoito reais), totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, correspondente aos 2% (dois por cento) da participação societária da empresa São Paulo Obras-SP-Obras. Por conseguinte, o capital social da SP-Urbanismo corresponde ao montante de R\$ 57.575.913,00 (cinquenta e sete milhões, quinhentos e setenta e cinco mil e novecentos e treze reais), dividido em 57.575.913 (cinquenta e sete milhões, quinhentas e setenta e cinco mil e novecentas e treze) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, distribuído entre as sócias conforme quadro abaixo:

Sócia	Número de quotas	Porc. (%)	Valor Subscrito (R\$)	Valor a ser Integralizado (R\$)	Valor Integralizado (R\$)
-------	------------------	-----------	-----------------------	---------------------------------	---------------------------

PMSP	56.424.395	98	56.424.395,00	---	56.424.395,00
------	------------	----	---------------	-----	---------------

SP-Obras	1.151.518	2	1.151.518,00	1.151.518,00	---
----------	-----------	---	--------------	--------------	-----

TOTAL	57.575.913	100	57.575.913,00	1.151.518,00	56.424.395,00
-------	------------	-----	---------------	--------------	---------------

Parágrafo único. As sócias não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, mas ambas respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Cláusula 7ª. O capital social da SP-Urbanismo poderá ser aumentado por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotações orçamentárias que lhe forem consignadas, de reservas decorrentes de lucros líquidos de

suas atividades e de reavaliação de seus ativos, de transferências de bens móveis ou imóveis municipais ou transferência de créditos ou direitos de qualquer natureza.

## CAPÍTULO IV

### DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 8ª. A SP-Urbanismo será administrada por uma Diretoria Executiva, com atribuições executivas, e por um Conselho de Administração, com atribuições deliberativas e normativas.

Cláusula 9ª. A Diretoria Executiva compor-se-á de 4 (quatro) membros, compreendendo o Presidente e 3 (três) Diretores.

§ 1º. Um dos Diretores será eleito pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Diretor eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 2 (dois) anos, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. A investidura dos membros da Diretoria far-se-á mediante assinatura do termo de posse em livro próprio.

§ 4º. Os membros da Diretoria Executiva farão declaração pública de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

§ 5º. As deliberações da Diretoria Executiva serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Cláusula 10ª. A SP-Urbanismo terá um Conselho de Administração integrado por 11 (onze) Conselheiros, sendo um deles o Presidente da empresa.

§ 1º. Um dos Conselheiros será eleito pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 2 (dois) anos, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os Conselheiros elegerão anualmente, entre si, o Presidente do Conselho de Administração.

§ 4º. O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente.

§ 5º. O Conselho de Administração somente deliberará com a presença da maioria absoluta de seus membros, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Cláusula 11ª. Os membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal indicados pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo, serão demissíveis “ad nutum”.

Cláusula 12ª. A remuneração dos membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal será fixada em Assembleia, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009.

Cláusula 13ª. No impedimento temporário ou ausência de um Diretor por mais de 30 (trinta) dias, a Diretoria Executiva nomeará substituto para responder pelo expediente ou designará outro Diretor para acumular suas funções.

Cláusula 14ª. Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, sendo, contudo, solidariamente responsáveis pelos prejuízos causados pelo não cumprimento das obrigações ou deveres impostos pela lei e regulamentos que lhes definem os encargos e atribuições;

Cláusula 15ª. Fica assegurada aos membros da Diretoria Executiva, do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como aos empregados da SP-Urbanismo, a defesa jurídica em processos judiciais e administrativos que tenham por objeto fatos decorrentes ou atos praticados no regular exercício de suas atribuições legais ou institucionais, a ser exercida pelo Núcleo de Defesa da Administração, instituído pelo Decreto nº 48.084, de 5 de janeiro de 2007.

## CAPÍTULO V

### DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS

Cláusula 16ª. Compete à Diretoria Executiva exercer todos os poderes e atribuições para a administração dos negócios e interesses da SP-Urbanismo, especialmente:

1. autorizar a aquisição, alienação, arrendamento, cessão, oneração ou gravame de bens imóveis ou de outra natureza;
2. autorizar a celebração de cauções, transações, acordos e renúncia de direitos;
3. promover, contratar e superintender estudos e projetos, bem como autorizar contratações e serviços técnicos;
4. autorizar a constituição de procuradores com poderes específicos, mediante outorga de dois Diretores em conjunto;
5. aprovar normas gerais, o Regimento Interno da Diretoria Executiva, o regulamento do pessoal e o organograma administrativo da empresa;
6. estabelecer o quadro do pessoal permanente, fixando sua remuneração;
7. aprovar a reclassificação dos cargos de livre provimento, propondo à Assembléia, se necessário, a criação de novos cargos;
8. estabelecer critérios para a contratação de serviços de terceiros;
9. aprovar o limite de admissão de pessoal temporário para prestação de serviços, de acordo com as necessidades da empresa;
10. estabelecer orçamentos financeiros, com base em programas já autorizados;
11. elaborar, até o dia 15 de abril de cada ano, a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa, referentes ao exercício anterior, submetendo-os à apreciação do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração e da Assembléia até o dia 30 de abril de cada ano.

Parágrafo único. Os poderes e atribuições previstos nesta cláusula poderão ser delegados a um ou mais membros da Diretoria Executiva, nos limites e termos da Resolução de Diretoria que vier a ser aprovada.

Cláusula 17ª. O Regimento Interno da Diretoria Executiva especificará as atribuições de cada Diretoria, estabelecendo a estrutura organizacional da empresa, observados os seguintes princípios:

1. a representação da empresa, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, competirá individualmente ao Presidente;

2. sem prejuízo do disposto no item “1” desta cláusula, a empresa também se obrigará mediante assinatura de dois Diretores Executivos ou de um Diretor Executivo e um procurador com poderes específicos ou, ainda, de dois procuradores com poderes específicos;

3. a validade de qualquer documento que importe em responsabilidade, para a empresa, de valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ficará subordinada à assinatura conjunta do Presidente e de um Diretor Executivo ou de dois Diretores Executivos.

§ 1º. O valor previsto no item “3” desta cláusula será atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

§ 2º. Nos casos de obrigações a serem assumidas no exterior, a Diretoria Executiva poderá delegar a um de seus membros ou a um só procurador a representação da Empresa.

Cláusula 18ª. Compete privativamente ao Conselho de Administração:

1. aprovar as diretrizes e normas gerais que deverão reger as atividades da empresa;
2. aprovar os programas da empresa a curto e longo prazo;
3. aprovar os orçamentos financeiros elaborados pela Diretoria Executiva;
4. aprovar os planos financeiros relativos a investimentos, financiamentos e demais operações de crédito propostos pela Diretoria Executiva;
5. aprovar a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa referentes ao exercício anterior, após parecer do Conselho Fiscal;
6. pronunciar-se sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria Executiva;
7. decidir as questões que não forem da competência do Presidente ou da Diretoria Executiva;
8. exercer, temporariamente, no caso de vacância de todos os cargos da Diretoria Executiva, as atribuições conferidas por este contrato social àquele órgão colegiado, até a posse efetiva dos novos membros, cumprindo, respectivamente:
  - a) ao Presidente do Conselho de Administração, as funções que competirem ao Presidente da Diretoria Executiva;
  - b) aos demais membros indicados pelos Conselheiros, as funções remanescentes da Diretoria Executiva, conforme especificado em deliberação do Conselho.

Parágrafo único. Os membros do Conselho de Administração farão declaração de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

## CAPÍTULO VI

### DO CONSELHO FISCAL

Cláusula 19ª. O Conselho Fiscal será constituído por 5 (cinco) membros efetivos e suplentes em igual número.

§ 1º. Um dos membros do Conselho Fiscal e respectivo suplente deverão ser eleitos pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro Fiscal eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os membros do Conselho Fiscal farão declaração de bens no ato da posse e no término do exercício do cargo.

Cláusula 20ª. Ao Conselho Fiscal compete examinar e emitir parecer sobre balancetes, demonstrações financeiras, prestação anual de contas da Diretoria Executiva, assim como exercer as demais atribuições atinentes ao controle de contas da empresa.

## CAPÍTULO VII

### DAS ASSEMBLEIAS

Cláusula 21ª. Será realizada anualmente Assembleia agendada ordinariamente para os 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício financeiro, para exame, após manifestação dos Conselhos Fiscal e de Administração, da prestação de contas, das demonstrações financeiras e do relatório de atividades da empresa.

§ 1º. A Assembleia reunir-se-á extraordinariamente por convocação do Presidente da Diretoria Executiva ou do Conselho de Administração, sempre que necessário à boa condução das atividades da empresa.

§ 2º. Cabe à Assembleia fixar, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009, a remuneração dos Diretores e dos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da empresa, bem como aprovar a criação de novos cargos de livre provimento.

## CAPÍTULO VIII

### DO EXERCÍCIO SOCIAL

Cláusula 22ª. O exercício social da SP-Urbanismo coincidirá com o exercício financeiro do Município de São Paulo.

Cláusula 23ª. A SP-Urbanismo levantará demonstrações financeiras em 31 de dezembro de cada ano, obrigatoriamente.

## CAPÍTULO IX

### DA LIQUIDAÇÃO

Cláusula 24ª. A empresa entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, estabelecer a forma de liquidação, designar os liquidantes e o Conselho Fiscal que deverá atuar nesse período.

Cláusula 25ª. No caso de extinção da empresa, devolver-se-á o patrimônio líquido à Prefeitura do Município de São Paulo e à SP-Obras, na proporção de suas respectivas participações no capital social.

## CAPÍTULO X

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 26ª. A SP-Urbanismo exercerá suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da legislação trabalhista.

Parágrafo único. Poderão ser postos à disposição da SP-Urbanismo servidores públicos ou empregados de empresas públicas para exercício de funções de direção, chefia, assessoramento e de natureza técnica, observada a legislação pertinente a cada caso.

Cláusula 27ª. A SP-Urbanismo terá em seu quadro de pessoal os cargos de livre provimento a que se refere o § 2º do artigo 6º do decreto do qual este contrato social constitui o seu Anexo I, bem como os que vierem a ser aprovados pela Assembleia.

Cláusula 28ª. A SP-Urbanismo prestará serviços de forma direta ou indireta.

Cláusula 29ª. Para o exercício do direito de representação previsto no inciso II do artigo 83 da Lei Orgânica do Município, os empregados da empresa deverão se organizar em Conselho de Representantes, com atribuições definidas em regulamento próprio.

§ 1º. Ao Conselho de Representantes dos Empregados caberá a tarefa de coordenar e fiscalizar o pleito previsto nas cláusulas 9ª, 10ª e 19ª deste contrato social.

§ 2º. O Conselho de Representantes dos Empregados será composto por 2 (dois) empregados dos seus respectivos quadros permanentes, eleitos juntamente com um único suplente, em pleito com a participação de todos os empregados da empresa.

§ 3º. O mandato do Conselho de Representantes eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida um reeleição.

Cláusula 30ª. O presente contrato social, após sua aprovação por decreto do Executivo, deverá ser registrado no Registro Civil da Pessoa Jurídica.

Parágrafo único. As alterações que forem introduzidas neste contrato social, após sua aprovação por decreto, igualmente deverão ser averbadas no mesmo Registro Civil.

## ANEXO II INTEGRANTE DO DECRETO Nº 51.415, DE 16 DE ABRIL DE 2010

### CONTRATO SOCIAL DA EMPRESA PÚBLICA

#### SÃO PAULO OBRAS - SP-OBRA

#### CAPÍTULO I

#### DA DENOMINAÇÃO, QUADRO SOCIETÁRIO E SEDE

Cláusula 1ª. A São Paulo Obras, que usará a sigla – SP-Obras, é uma empresa pública de nacionalidade brasileira, organizada sob a forma de sociedade simples, nos termos dos artigos 997 a 1.038 do Código Civil, vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB, regulamente autorizada a constituir-se pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, que autorizou a cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB.

Cláusula 2ª. O quadro societário da SP-Obras é composto pela Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, inscrita no CNPJ sob o nº 46.392.130/0001-18, com sede no Viaduto do Chá, nº 15, CEP 01002-900, Centro, nesta Capital do Estado de São Paulo, e pela sociedade simples São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, empresa pública inscrita no CNPJ sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, Centro, CEP 01008-906, também nesta Capital, com contrato social registrado perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Capital, neste ato representada pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

Cláusula 3ª. A SP-Obras, empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, reger-se-á pelas cláusulas deste contrato social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Cláusula 4ª. A SP-Obras, tem sede e foro na Rua São Bento, nº 405, 15º andar, Centro, CEP 01008-906, na Capital do Estado de São Paulo, e seu prazo de duração é indeterminado.

## CAPÍTULO II

### DO OBJETO

Cláusula 5ª. A SP-Obras terá como objetivo executar programas, projetos e obras definidos pela Administração Municipal, compreendendo:

1. a prestação de serviços e a execução de obras para entidades da Administração Pública Direta ou Indireta, bem como para as entidades em que o Poder Público Municipal seja detentor da maioria do capital social;
2. a execução das obras definidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, nas áreas de abrangência das operações urbanas;
3. a implantação, manutenção, exploração, concessão e permissão do mobiliário urbano;
4. a licitação, a contratação, a supervisão e a fiscalização de concessão urbanística, nos termos da Lei nº 14.917, de 7 de maio de 2009.

Parágrafo único. Para a consecução dos seus objetivos, a SP-Obras poderá, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata ao seu objeto social, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis, após a competente declaração de utilidade pública pela Prefeitura do Município de São Paulo, bem como realizar financiamentos e outras operações de crédito e celebrar convênios com entidades públicas.

## CAPÍTULO III

### DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula 6ª. O capital social da SP-Obras é de R\$ 4.177.255,00 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil e duzentos e cinquenta e cinco reais), totalmente integralizado em moeda corrente nacional, dividido em 4.177.255 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil e duzentas e cinquenta e cinco) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, sendo que R\$ 4.093.710,00 (quatro milhões, noventa e três mil e setecentos e dez reais), equivalente a 98% (noventa e oito por cento) do capital social da empresa, correspondente à totalidade da participação societária da Prefeitura do Município de São Paulo, e R\$ 83.545,00 (oitenta e três mil, quinhentos e quarenta e cinco reais), representando 2% das quotas do capital social, de titularidade da empresa São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, conforme quadro abaixo:

Sócia	Número de quotas	Porc. (%)	Valor Subscrito (R\$)	Valor a ser Integralizado (R\$)	Valor Integralizado (R\$)
-------	------------------	-----------	-----------------------	---------------------------------	---------------------------

PMSP	4.093.710	98	4.093.710,00	---	4.093.710,00
------	-----------	----	--------------	-----	--------------

SP-Urbanismo	83.545	2	83.545,00	83.545,00	---
--------------	--------	---	-----------	-----------	-----

TOTAL	4.177.255	100	4.177.255,00	83.545,00	4.093.710,00
-------	-----------	-----	--------------	-----------	--------------

Parágrafo único. As sócias não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, mas ambas respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Cláusula 7ª. O capital social da SP-Obras poderá ser aumentado por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotações orçamentárias que lhe forem consignadas, de reservas decorrentes de lucros líquidos de suas atividades e de reavaliação de seus ativos, de transferências de bens móveis ou imóveis municipais ou transferência de créditos ou direitos de qualquer natureza.

#### CAPÍTULO IV

#### DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 8ª. A SP-Obras será administrada por uma Diretoria Executiva, com atribuições executivas, e por um Conselho de Administração, com atribuições deliberativas e normativas.

Cláusula 9ª. A Diretoria Executiva compor-se-á de 4 (quatro) membros, compreendendo o Presidente e mais 3 (três) Diretores.

§ 1º. Um dos Diretores será eleito pelos empregados da SP-Obras, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Diretor eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 2 (dois) anos, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. A investidura dos membros da Diretoria far-se-á mediante assinatura do termo de posse em livro próprio.

§ 4º. Os membros da Diretoria Executiva farão declaração pública de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

§ 5º. As deliberações da Diretoria Executiva serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Cláusula 10ª. A SP-Obras terá um Conselho de Administração integrado por 6 (seis) Conselheiros, sendo um deles o Presidente da empresa.

§ 1º. Um dos Conselheiros será eleito pelos empregados da SP-Obras, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 2 (dois) anos, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os Conselheiros elegerão anualmente, entre si, o Presidente do Conselho de Administração.

§ 4º. O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente.

§ 5º. O Conselho de Administração somente deliberará com a presença da maioria absoluta de seus membros, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Cláusula 11ª. Os membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal indicados pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo, serão demissíveis “ad nutum”.

Cláusula 12ª. A remuneração dos membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal será fixada em Assembleia, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009.

Cláusula 13ª. No impedimento temporário ou ausência de um Diretor por mais de 30 (trinta) dias, a Diretoria Executiva nomeará substituto para responder pelo expediente ou designará outro Diretor para acumular suas funções.

Cláusula 14ª. Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, sendo, contudo, solidariamente responsáveis pelos prejuízos causados pelo não cumprimento das obrigações ou deveres impostos pela lei e regulamentos que lhes definem os encargos e atribuições;

Cláusula 15ª. Fica assegurada aos membros da Diretoria Executiva, do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como aos empregados da SP-Obras, a defesa jurídica em processos judiciais e administrativos que tenham por objeto fatos decorrentes ou atos praticados no regular exercício de suas atribuições legais ou institucionais, a ser exercida pelo Núcleo de Defesa da Administração, instituído pelo Decreto nº 48.084, de 5 de janeiro de 2007.

## CAPÍTULO V

### DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS

Cláusula 16ª. Compete à Diretoria Executiva exercer todos os poderes e atribuições para a administração dos negócios e interesses da SP-Obras, especialmente:

1. autorizar a aquisição, alienação, arrendamento, cessão, oneração ou gravame de bens imóveis ou de outra natureza;
2. autorizar a celebração de cauções, transações, acordos e renúncia de direitos;
3. promover, contratar e superintender estudos e projetos, bem como autorizar contratações, observados os objetivos da empresa;
4. autorizar a constituição de procuradores com poderes específicos, mediante outorga de dois Diretores em conjunto;
5. aprovar normas gerais, o Regimento Interno da Diretoria Executiva, o regulamento do pessoal e o organograma administrativo da empresa;
6. estabelecer o quadro do pessoal permanente, fixando sua remuneração;
7. aprovar a reclassificação dos cargos de livre provimento, propondo à Assembléia, se necessário, a criação de novos cargos;
8. estabelecer critérios para a contratação de serviços de terceiros;
9. aprovar o limite de admissão de pessoal temporário para prestação de serviços, de acordo com as necessidades da empresa;
10. estabelecer orçamentos financeiros, com base em programas já autorizados;
11. elaborar, até o dia 15 de abril de cada ano, a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa, referentes ao exercício anterior, submetendo-os à apreciação do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração e da Assembléia até o dia 30 de abril de cada ano.

Parágrafo único. Os poderes e atribuições previstos nesta cláusula poderão ser delegados a um ou mais membros da Diretoria Executiva, nos limites e termos da Resolução de Diretoria que vier a ser aprovada.

Cláusula 17ª. O Regimento Interno da Diretoria Executiva especificará as atribuições de cada Diretoria, estabelecendo a estrutura organizacional da empresa, observados os seguintes princípios:

1. a representação da empresa, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, competirá individualmente ao Presidente;
2. sem prejuízo do disposto no item “1” desta cláusula, a empresa também se obrigará mediante assinatura de dois Diretores Executivos ou de um Diretor Executivo e um procurador com poderes específicos ou, ainda, de dois procuradores com poderes específicos;
3. a validade de qualquer documento que importe em responsabilidade, para a empresa, de valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ficará subordinada à assinatura conjunta do Presidente e de um Diretor Executivo ou de dois Diretores Executivos.

§ 1º. O valor previsto no item “3” desta cláusula será atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

§ 2º. Nos casos de obrigações a serem assumidas no exterior, a Diretoria Executiva poderá delegar a um de seus membros ou a um só procurador a representação da Empresa.

Cláusula 18ª. Compete privativamente ao Conselho de Administração:

1. aprovar as diretrizes e normas gerais que deverão reger as atividades da empresa;
2. aprovar os programas da empresa a curto e longo prazo;
3. aprovar os orçamentos financeiros elaborados pela Diretoria Executiva;
4. aprovar os planos financeiros relativos a investimentos, financiamentos e demais operações de crédito propostos pela Diretoria Executiva;
5. aprovar a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa referentes ao exercício anterior, após parecer do Conselho Fiscal;
6. pronunciar-se sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria Executiva;
7. decidir as questões que não forem da competência do Presidente ou da Diretoria Executiva;
8. exercer, temporariamente, no caso de vacância de todos os cargos da Diretoria Executiva, as atribuições conferidas por este contrato social àquele órgão colegiado, até a posse efetiva dos novos membros, cumprindo, respectivamente:
  - a) ao Presidente do Conselho de Administração, as funções que competirem ao Presidente da Diretoria Executiva;
  - b) aos demais membros indicados pelos Conselheiros, as funções remanescentes da Diretoria Executiva, conforme especificado em deliberação do Conselho.

Parágrafo único. Os membros do Conselho de Administração farão declaração de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

## CAPÍTULO VI

### DO CONSELHO FISCAL

Cláusula 19ª. O Conselho Fiscal será constituído por 3 (três) membros efetivos e suplentes em igual número.

§ 1º. Um dos membros do Conselho Fiscal e respectivo suplente deverão ser eleitos pelos empregados da SP-Obras, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro Fiscal eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os membros do Conselho Fiscal farão declaração de bens no ato da posse e no término do exercício do cargo.

Cláusula 20ª. Ao Conselho Fiscal compete examinar e emitir parecer sobre balancetes, demonstrações financeiras, prestação anual de contas da Diretoria Executiva, assim como exercer as demais atribuições atinentes ao controle de contas da empresa.

## CAPÍTULO VII

### DAS ASSEMBLEIAS

Cláusula 21ª. Será realizada anualmente Assembleia agendada ordinariamente para os 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício financeiro, para exame, após manifestação dos Conselhos Fiscal e de Administração, da prestação de contas, das demonstrações financeiras e do relatório de atividades da empresa.

§ 1º. A Assembleia reunir-se-á extraordinariamente por convocação do Presidente da Diretoria Executiva ou do Conselho de Administração, sempre que necessário à boa condução das atividades da empresa.

§ 2º. Cabe à Assembleia fixar, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009, a remuneração dos Diretores e dos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da empresa, bem como aprovar a criação de novos cargos de livre provimento.

## CAPÍTULO VIII

### DO EXERCÍCIO SOCIAL

Cláusula 22ª. O exercício social da SP-Obras coincidirá com o exercício financeiro do Município de São Paulo.

Cláusula 23ª. A SP-Obras levantará demonstrações financeiras em 31 de dezembro de cada ano, obrigatoriamente.

## CAPÍTULO IX

### DA LIQUIDAÇÃO

Cláusula 24ª. A empresa entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, estabelecer a forma de liquidação, designar os liquidantes e o Conselho Fiscal que deverá atuar nesse período.

Cláusula 25ª. No caso de extinção da empresa, devolver-se-á o patrimônio líquido à Prefeitura do Município de São Paulo e à SP-Urbanismo, na proporção de suas respectivas participações no capital social.

## CAPÍTULO X

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 26ª. A SP-Obras exercerá suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da legislação trabalhista, constituído em parte por empregados transferidos da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, nos termos do parágrafo único do artigo 5º da Lei nº 15.056, de 2009.

Parágrafo único. Poderão ser postos à disposição da SP-Obras servidores públicos ou empregados de empresas públicas para exercício de funções de direção, chefia, assessoramento e de natureza técnica, observada a legislação pertinente a cada caso.

Cláusula 27ª. A SP-Obras terá em seu quadro de pessoal os cargos de livre provimento a que se refere o § 2º do artigo 6º do decreto do qual este contrato social constitui o seu Anexo II, bem como os que vierem a ser aprovados pela Assembleia.

Cláusula 28ª. A SP-Obras executará suas obras e serviços de forma direta ou indireta.

Cláusula 29ª. Para o exercício do direito de representação previsto no inciso II do artigo 83 da Lei Orgânica do Município, os empregados da empresa deverão se organizar em Conselho de Representantes, com atribuições definidas em regulamento próprio.

§ 1º. Ao Conselho de Representantes dos Empregados caberá a tarefa de coordenar e fiscalizar o pleito previsto nas cláusulas 9ª, 10ª e 19ª deste contrato social.

§ 2º. O Conselho de Representantes dos Empregados será composto por 2 (dois) empregados dos seus respectivos quadros permanentes, eleitos juntamente com um único suplente, em pleito com a participação de todos os empregados da empresa.

§ 3º. O mandato do Conselho de Representantes eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

Cláusula 30ª. O presente contrato social, após sua aprovação por decreto do Executivo, deverá ser registrado no Registro Civil da Pessoa Jurídica.

Parágrafo único. As alterações que forem introduzidas neste contrato social, após sua aprovação por decreto, igualmente deverão ser averbadas no mesmo Registro Civil.

\*\*\*OBS: Republicado por ter saído com incorreções.

### **DECRETO Nº 51.838, DE 5 DE OUTUBRO DE 2010**

Altera o artigo 14 do Decreto nº 51.415, de 16 de abril de 2010, que dispõe sobre a cisão da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**D E C R E T A:**

Art. 1º. O artigo 14 do Decreto nº 51.415, de 16 de abril de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 14. Os valores correspondentes à remuneração prevista na legislação das operações urbanas em andamento, relativos à gestão da concessão dos benefícios conferidos, bem como os decorrentes da implantação dos

respectivos programas de investimentos, desapropriações, projetos e obras serão divididos igualmente entre a SP-Urbanismo e a SP-Obras." (NR)

Art. 2º. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos a 1º de outubro de 2010.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 5 de outubro de 2010, 457º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

CLOVIS DE BARROS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 5 de outubro de 2010.

#### **DECRETO Nº 51.951, DE 29 DE NOVEMBRO DE 2010**

Altera o artigo 12 do Decreto nº 51.415, de 16 de abril de 2010, que dispõe sobre a cisão da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**D E C R E T A:**

Art. 1º. O artigo 12 do Decreto nº 51.415, de 16 de abril 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 12º. A administração dos recursos das operações urbanas legalmente vinculados à EMURB fica a cargo da SP-Urbanismo.

§ 1º. A SP-Urbanismo e a SP-Obras dividirão as atividades relativas às operações urbanas de acordo com as atribuições previstas na Lei nº 15.056, de 2009, neste decreto e nos contratos sociais das empresas.

§ 2º. A SP-Urbanismo estabelecerá as diretrizes urbanísticas das intervenções e a sua respectiva ordem de prioridade.

§ 3º. A SP-Urbanismo deverá ser consultada previamente à realização das licitações e à celebração dos contratos e termos aditivos, restringindo sua manifestação aos aspectos definidos no § 2º deste artigo.

§ 4º. A SP-Urbanismo poderá, a qualquer momento, solicitar informações e esclarecimentos aos demais órgãos envolvidos nas operações urbanas, podendo, ainda, fixar prazo para resposta, quando necessário, mediante justificativa.

§ 5º. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e a SP-Urbanismo devem aprovar previamente qualquer alteração no projeto, exceto simples alterações de quantitativos, restringindo sua análise aos aspectos definidos no § 2º deste artigo.

§ 6º. A SP-Urbanismo elaborará regulamento operacional para cada operação urbana, que deverá ser aprovado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, por meio de portaria."(NR)

Art. 2º. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 29 de novembro de 2010, 457º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

RUBENS CHAMMAS, Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão

LUIZ LAURENT BLOCH, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano - Substituto

NELSON HERVEY COSTA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 29 de novembro de 2010.

PUBLICADO DOC 17/02/2011, p. 1 c. 1

#### **DECRETO Nº 52.132, DE 16 DE FEVEREIRO DE 2011**

Aprova a alteração das Cláusulas 10ª e 19ª do contrato social da empresa pública São Paulo Obras - SP-Obras, constante do Anexo II integrante do Decreto nº 51.415, de 16 de abril de 2010.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**D E C R E T A:**

Art. 1º. Fica aprovada a alteração das Cláusulas 10ª e 19ª do contrato social da empresa pública São Paulo Obras - SP-Obras, constante do Anexo II integrante do Decreto nº 51.415, de 16 de abril de 2010, na seguinte conformidade, mantidos seus parágrafos:

"Cláusula 10ª. A SP-Obras terá um Conselho de Administração integrado por 11 (onze) Conselheiros, sendo um deles o Presidente da empresa."

"Cláusula 19ª. O Conselho Fiscal será constituído por 5 (cinco) membros efetivos e suplentes em igual número."

Art. 2º. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 16 de fevereiro de 2011, 458º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

ELTON SANTA FÉ ZACARIAS, Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras

NELSON HERVEY COSTA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 16 de fevereiro de 2011.

## **PORTARIA 74/12 - SMDU**

MIGUEL LUIZ BUCALEM, SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO , no uso de suas atribuições legais e regulamentares, e

CONSIDERANDO o art. 4º, da Lei Municipal nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011, que possibilita a desvinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção-CEPAC, para as Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada e Faria Lima;

CONSIDERANDO a edição dos Decretos Municipais n.º 53.094 de 19 de abril de 2012, e n.º 53.364, de 8 de agosto de 2012, que trazem nova regulamentação, respectivamente, às Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada;

CONSIDERANDO o disposto no art. 37, § 6º do Decreto Municipal n.º 53.094 de 19 de abril de 2012, e o disposto no artigo 43, § 6º do Decreto Municipal n.º 53.364, de 8 de agosto de 2012,

RESOLVE :

Art. 1º. A desvinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, nas Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada e Faria Lima prevista no art. 4º, da Lei Municipal nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011 deverá obedecer ao disposto na presente portaria. Art. 2º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderão ser desvinculados de determinado imóvel, mesmo após convertidos e cancelados, devendo o interessado protocolar o pedido na São Paulo Urbanismo/SP-URBANISMO, descrevendo a justificativa, a quantidade exata de CEPAC, o setor correspondente dentro da Operação Urbana Consorciada e indicação do uso residencial ou não residencial, acompanhado dos seguintes documentos:

- I- Cópia do RG e do CPF do representante legal;
- II- Matrícula do imóvel atualizada, em nome do interessado;
- III- Cópia da certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC, correspondente ao pedido solicitado;
- IV- Cópia do Alvará de Aprovação, Aprovação e Execução, Execução ou de Conclusão, se houverem;
- V- Comprovante do pagamento à SP-Urbanismo, da multa por CEPAC desvinculado equivalente a 10% (dez por cento) do valor do CEPAC no último leilão da Operação Urbana Consorciada correspondente, atualizado pelo IPC/FIPE.

Art. 3º. A SP-Urbanismo fará a conferência de toda a documentação, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da data do protocolo do pedido.

Art. 4º. A SP-Urbanismo poderá emitir, se necessário, um comunicado ao interessado, com aviso de recebimento - AR, para que, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de seu recebimento, apresente eventuais documentações necessárias ou esclarecimentos sobre a documentação apresentada. Parágrafo único. Caso as novas documentações ou os esclarecimentos não sejam suficientes, a SP-Urbanismo poderá emitir um segundo comunicado, para que o interessado apresente esclarecimentos adicionais, o qual deverá ser atendido no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data de seu recebimento.

Art. 5º. A não apresentação, pelo interessado, dos esclarecimentos previstos no art. 3º, implicará o indeferimento do pedido.

Art. 6º. Após a análise regular da documentação, a SP-Urbanismo consultará a Secretaria Municipal de Habitação, para que esta informe, em 30 dias corridos, a contar do recebimento desta consulta, se o interessado não se utilizou dos benefícios, no todo ou em parte, previstos na respectiva Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC ou se houve a expedição do Auto de Conclusão que tenha utilizado os benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada correspondente. Parágrafo único. Somente serão analisados pedidos que constem CEPAC não utilizados.

Art. 7º. Finda a análise, a SP-Urbanismo emitirá a Certidão de Desvinculação de CEPAC, em 4 (quatro) vias, a serem encaminhadas à Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, ao interessado e à instituição financeira responsável pela escrituração, permanecendo uma delas na SP-Urbanismo, para controle dos estoques disponíveis e sujeitos a restrição.

§ 1º. A Certidão de Desvinculação de CEPAC deverá conter, no mínimo, a área do lote e o respectivo número do contribuinte, a quantidade de CEPAC para parâmetros urbanísticos e/ou área adicional de construção desvinculados.

§ 2º. A SP-Urbanismo retificará a Certidão de Vinculação a qual se refere o pedido de desvinculação de CEPAC.

§ 3º. A SP-Urbanismo deverá dar ampla publicidade à Certidão de Vinculação de CEPAC, com publicação no Diário Oficial da Cidade e em sua página na Internet.

§ 4º. Quando do pedido de desvinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC resultar na liberação de estoque em metros quadrados, este retornará ao saldo de estoque da Operação Urbana Consorciada correspondente, no mesmo setor e uso, após 90 (noventa) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado em outro lote/projeto.

§ 5º. Os pedidos de vinculação de que se tratam o estoque descritos no § 4º, somente serão aceitos a partir do vencimento do prazo descrito no mesmo parágrafo.

§ 6º. Os CEPAC desvinculados só poderão ser novamente utilizados após 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

§ 7º. A SP-Urbanismo, quando do envio da via da Certidão de Desvinculação de CEPAC à instituição financeira responsável pela escrituração, informará o período em que estes deverão permanecer bloqueados para movimentação e negociação.

§ 8º. A SP-Urbanismo publicará, em sua página na internet, o relatório mensal da posição dos estoques desvinculados.

Art. 8º. Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação.

**PORTARIA 143/13 - PREF DE 8 DE MAIO DE 2013**

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, e

CONSIDERANDO a alteração na estrutura organizacional da São Paulo Urbanismo em 28 de janeiro de 2013;

CONSIDERANDO a Lei Municipal 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que criou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, bem como a Lei Municipal 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que criou a Operação Urbana Consorciada Faria Lima;

CONSIDERANDO a Instrução 401, de 29 de dezembro de 2003 da Comissão de Valores Mobiliários;

CONSIDERANDO o Decreto 53.094, de 19 de abril de 2012, que regulamenta a Operação Urbana Consorciada Faria Lima e o Decreto 53.364, de 17 de agosto de 2012, que regulamenta a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, que transferiram as competências relativas aos Certificados de Potencial Adicional de Construção/CEPAC para a empresa São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo,

RESOLVE:

1 – Na forma determinada pelo artigo 7º, parágrafo único, da Instrução 401, de 29 de dezembro de 2003 da Comissão de Valores Mobiliários, fica designada a SP-URBANISMO, por meio de seu Diretor de Gestão e Finanças, como órgão responsável pela análise e acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas e pelo atendimento e prestação de informações e esclarecimentos técnicos às instituições contratadas na forma dos artigos 9º e 18 da referida Instrução 401/2003, à CVM, aos detentores de CEPAC, aos investidores, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação.

2 – Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Portaria 474-PREF, de 04.05.2012.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 8 de maio de 2013, 460º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, Prefeito

## **Contrato de distribuição**

CONTRATO N.º 0031438000

PROCESSO N.º 003143800

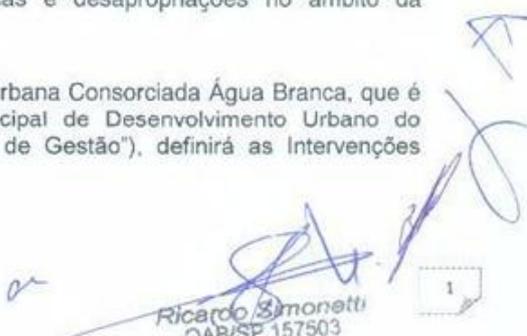
Folha nº	127
00 - 143800	
Ass: Sandra B...	

Pelo presente instrumento particular, de um lado a PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, por intermédio da **SÃO PAULO URBANISMO SP-URBANISMO**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.336.288/0001-82, com endereço na Rua São Bento, 405 - 16º andar, com respaldo na Lei Municipal nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, representada na forma de seu contrato social pelo seu Presidente em exercício, **GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES**, e pelo seu Diretor de Gestão e Finanças **ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO**, e de outro lado o **BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua Senador Dantas, 105, 36º andar, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob nº 24.933.830/0001-30, neste ato representada por seu procuradores, abaixo nominados, doravante denominado "Banco Coordenador", em conjunto denominadas "Partes",

**Interveniente: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU** na qualidade de órgão responsável pela dotação orçamentária.

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) de acordo com a Lei Municipal nº 15.893, de 07 de novembro de 2013 ("Lei da Operação Água Branca"), a qual institui a Operação Urbana Consorciada Água Branca, o Poder Executivo Municipal, por intermédio e coordenação da SP-URBANISMO, poderá emitir até 2.190.000 (dois milhões, cento e noventa mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") para a outorga onerosa de (i) potencial adicional de construção, sendo 1.605.000 (um milhão e seiscentos e cinco mil) CEPACs-R e 585.000 (quinhentos e oitenta e cinco mil) CEPACs-nR;
- (ii) os recursos obtidos com a emissão dos CEPAC devem ser obrigatoriamente utilizados para o financiamento das intervenções previstas na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca, sendo que, para os fins deste instrumento, "Intervenção" ou "Intervenções" significarão o conjunto de ações de natureza urbanística praticadas ou a serem praticadas, direta ou indiretamente, pela Prefeitura do Município de São Paulo por meio de obras públicas e desapropriações no âmbito da Operação;
- (iii) o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que é coordenado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo ("Grupo de Gestão"), definirá as intervenções relativas às Emissões;

  
Ricardo Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

- (iv) a SP-URBANISMO necessita contratar instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com a finalidade de coordenar a colocação e a distribuição pública primária de CEPAC, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 ("Lei de Licitações"), Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 ("Lei 6.385/76"), Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("CVM 400/03") e Instrução nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CVM 401/03"), da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").
- (v) o Banco Coordenador é uma instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e está devidamente autorizado a operar no mercado de capitais brasileiro;
- (vi) na forma do artigo 72 da Lei de Licitações, as Partes têm a intenção de facultar ao Banco Coordenador, na qualidade de instituição líder das distribuições, a formação de consórcio na forma dos artigos 34 e 37, inciso III da Instrução CVM 400/03, mediante subcontratação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, apenas para participar da distribuição pública de CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca ("Instituições Subcontratadas"), bem como complementar e ajustar determinadas disposições para melhor refletir aspectos da Operação Urbana Consorciada Água Branca, atender a exigência da CVM e efetuar o necessário detalhamento operacional das ofertas públicas de CEPAC, no âmbito da referida operação, permanecendo a coordenação de cada distribuição pública de CEPAC sempre sob a responsabilidade do Banco Coordenador.

RESOLVEM as Partes celebrar, mediante dispensa de licitação, com fulcro no artigo 24, inciso VIII, da Lei 8.666/9, o presente **Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Primária de CEPAC**, sob regime de melhores esforços, da Prefeitura do Município de São Paulo, com preço global, que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo dispostas, bem como pelas disposições legais aplicáveis, em especial, a Lei de Licitações, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 ("Estatuto da Cidade"), a Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 ("Plano Diretor"), a Lei Municipal nº 15.893, de 07 de novembro de 2013 (Lei da Operação Consorciada Água Branca, e Instruções CVM 400/03 e 401/03, nos seguintes termos:

## I. REQUISITOS

### 1.1 Registros na CVM

- 1.1.1 A Operação Urbana Consorciada Água Branca será registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 401/03.
- 1.1.2 As distribuições públicas serão devidamente registradas na CVM, na forma prevista na Lei nº 6.385/76 e na Instrução CVM 401/03.

### 1.2 Registro para Negociação

  
Ricardo Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

Folha nº	129
	093143800.
Ass. Sandra Bispo	

1.2.1 Os CEPAC serão registrados para negociação e distribuição pública no Mercado de Balcão Organizado ou em Bolsa de Valores.

### 1.3 Registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")

1.3.1 O Prospecto da Operação Urbana Consorciada Água Branca ("Prospecto") será registrado na ANBIMA em atendimento ao Código de ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA").

1.3.2 Os Suplementos ao Prospecto contendo as características principais das distribuições públicas serão registrados na ANBIMA em atendimento ao Código ANBIMA.

## II. CARACTERÍSTICAS DAS DISTRIBUIÇÕES PÚBLICAS

2.1 **Custo Estimado das Intervenções:** o custo estimado das Intervenções, a quantidade de CEPAC e números de leilões, o montante total de cada distribuição pública, as datas das distribuições públicas e demais detalhes operacionais serão estabelecidos pelas Partes, após a conclusão do Suplemento ao Prospecto relativo a cada distribuição pública.

2.1.1 O custo estimado das Intervenções objeto de cada distribuição pública deverá incluir todas as despesas necessárias à sua realização, sejam elas já incorridas ou a serem incorridas, incluindo os gastos com projetos, distribuição dos CEPAC, remuneração da SP-URBANISMO e de terceiros contratados e as taxas a serem pagas para a distribuição pública dos CEPAC, entre outros.

2.2 **Valor Unitário Mínimo:** os CEPAC serão emitidos a um valor unitário mínimo de R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais) para os CEPACs R e de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) para os CEPACs-nR.

2.3 **Forma:** os CEPAC deverão ser registrados em forma escritural, dispensada a emissão física de documentos e atendidos os requisitos de segurança, transparência e economicidade.

2.4 **Subscrição e Forma de Integralização:** os CEPAC deverão ser integralizados à vista em moeda corrente nacional.

2.5 **Direitos Urbanísticos Adicionais:** cada CEPAC representa área (em m<sup>2</sup>) a ser construída, que:

  
Ricardo Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

  
3

- (i) supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

2.5.1 Cada CEPAC poderá ser convertido em área construída, observados os parâmetros de conversão abaixo indicados, de acordo com os critérios de equivalência previstos no artigo 40, da Lei da Operação Água Branca.

Forma nº 130  
003143800.  
Ass: Sandra Augusto

Quadro III – Fatores de Equivalência de CEPAC

SETORES	ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO 1 CEPAC EQUIVALE A
A	1,00 m <sup>2</sup>
A1	não se aplica
A2	não se aplica
A3	1,00 m <sup>2</sup>
B	1,00 m <sup>2</sup>
C	0,50 m <sup>2</sup>
D	não se aplica
E	1,00 m <sup>2</sup>
E1	1,00 m <sup>2</sup>
E2	1,00 m <sup>2</sup>
F	1,00 m <sup>2</sup>
F1	1,00 m <sup>2</sup>
F2	1,00 m <sup>2</sup>
G	1,00 m <sup>2</sup>
H	0,50 m <sup>2</sup>
I	0,20 m <sup>2</sup>
I1	0,20 m <sup>2</sup>
I2	não se aplica

2.5.2 A Operação Urbana Consorciada Água Branca observará o estoque máximo de potencial adicional de construção residencial de 1.350.000m<sup>2</sup> (um milhão trezentos e cinquenta mil metros quadrados) e o estoque máximo de potencial adicional de construção não residencial igual a 500.000m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados), totalizando 1.850.000m<sup>2</sup> (um milhão oitocentos e cinquenta mil metros quadrados), segregados por setor, subsetor e categoria de uso, nos termos do artigo 39, parágrafo 1º, da Lei da Operação Água Branca, da seguinte forma:

*a*   
Ricardo Simoneiti  
OAB/SP 157503  
Advogado

Setores da Operação Urbana Consorciada

Água Branca Estoque

Quadro IV – Distribuição de estoques por setor, subsetor e categoria de uso

SETORES	ESTOQUE (m³) (1)		
	Res	nR	total
	1.350.000	500.000	1.850.000
A	90.000	55.000	145.000
A1	0	0	0
A2	0	0	0
A3	90.000	55.000	145.000
B	300.000	110.000	410.000
C	20.000	0	20.000
D	0	0	0
E	270.000	130.000	400.000
E1	50.000	50.000	100.000
E2	220.000	80.000	300.000
F	260.000	70.000	330.000
F1	80.000	40.000	100.000
F2	200.000	30.000	230.000
G	175.000	50.000	225.000
H	165.000	85.000	250.000
I	70.000	0	70.000
I1	70.000	0	70.000
I2	0	0	0



- 2.6 **Prazo e Remuneração:** os CEPAC não representam títulos de dívida da Prefeitura do Município de São Paulo ou da SP-URBANISMO, ou de crédito contra a Prefeitura do Município de São Paulo ou a SP-URBANISMO e, portanto, não atribuem a seus titulares direito de resgate ou amortização, nem apresentam prazo de vencimento ou prazo determinado para utilização. A valorização dos CEPAC está basicamente ligada à valorização imobiliária e às regras de demanda e oferta por Direitos Urbanísticos Adicionais.
- 2.7 **Fiscalização:** a Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da SP-URBANISMO, contratará instituição financeira para fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC no âmbito da Operação Água Branca, bem como para acompanhar o andamento das respectivas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Poder Executivo Municipal ao mercado.
- 2.8 **Escrituração:** a Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da SP-URBANISMO, contratará instituição financeira para prestação de serviços de escrituração dos CEPAC.

Ricardo Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

Folha nº	132
003143800.	
Ass. Sandra Bispo	

### III. REGIME E CONDIÇÕES DE COLOCAÇÃO

- 3.1 Observadas as condições previstas neste contrato, o Banco Coordenador fará a colocação de CEPAC em regime de melhores esforços.
- 3.2 Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que o Banco Coordenador, com expressa anuência da SP-URBANISMO, organizará plano de distribuição, o qual poderá levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, nos termos previstos no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400/03.
- 3.3 Se, ao final do prazo de colocação das distribuições, os CEPAC objeto de melhores esforços não tiverem sido totalmente colocados o Banco Coordenador não terá a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes..
- 3.4 Os CEPAC deverão ser integralizados à vista em moeda corrente nacional.
- 3.5 A colocação pública de CEPAC somente terá início após a concessão do registro de distribuição pela CVM, a disponibilização do Prospecto e do Suplemento aos investidores e a publicação do anúncio de início de distribuição dos CEPAC, sendo que tal disponibilização e publicação deverão ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias da obtenção do registro, sob pena de caducidade do mesmo, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 400/03.
- 3.6 Não será constituído fundo de manutenção de liquidez dos CEPAC.

### IV. OBRIGAÇÕES

- 4.1 A SP-URBANISMO, na qualidade de coordenadora das ações da Operação Urbana Consorciada Água Branca e agindo em nome da Prefeitura do Município de São Paulo, obriga-se a:
  - (a) preencher, com o auxílio do Banco Coordenador, todos os documentos necessários para a obtenção do registro das Distribuições e dos respectivos leilões públicos de venda na CVM e no Mercado de Balcão Organizado ou em Bolsa de Valores, conforme o caso;
  - (b) preparar, com a assistência do Banco Coordenador, e dos assessores jurídicos, nos prazos adequados e dentro dos limites razoáveis, conforme prática do mercado, todos os materiais e documentos de sua responsabilidade necessários à distribuição e colocação dos CEPAC,

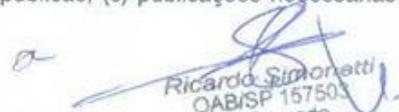
Ricardo Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

6

observada a legislação aplicável, especialmente as disposições constantes da Instrução CVM 401/03, Instrução CVM 400/03 e do Código da ANBIMA;

133
nn 143800.

- (c) manter sempre à disposição e apresentar, o mais rapidamente possível, desde que solicitado pelo Banco Coordenador, os documentos e informações utilizados para preenchimento dos documentos mencionados nos itens "a" e "b" acima;
- (d) manter atualizado o registro da Operação Urbana Consorciada Água Branca perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 401/03;
- (e) relativamente à cada distribuição, enviar à CVM, trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre do ano civil, por meio do Prefeito ou de seu representante, consoante parágrafo único, do artigo 7º, da Instrução CVM 401/03, as seguintes informações periódicas:
  - (i) relatório informando o andamento da Operação Urbana Consorciada Água Branca e das distribuições, a situação atualizada dos setores em que os CEPAC ainda podem ser utilizados, o prazo estimado para o seu término, os custos já incorridos, a quantidade de CEPAC distribuídos pública e privadamente e quaisquer outros elementos que direta ou indiretamente afetem a execução das intervenções;
  - (ii) relatório da instituição financeira contratada para fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos com a distribuição pública dos CEPAC e ao andamento da Operação Urbana Consorciada Água Branca; e
  - (iii) discriminação da quantidade de CEPAC utilizados, a área disponível para utilização de CEPAC e o estoque remanescente de CEPAC.
- (f) comunicar, imediatamente à CVM, ao Banco Coordenador e ao mercado a existência de estudos, projetos de lei ou quaisquer iniciativas que possam modificar o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo ou quaisquer aspectos da Operação Urbana Consorciada Água Branca;
- (g) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo aos CEPAC, de modo a garantir aos investidores acesso a informações que possam direta ou indiretamente afetar o valor de mercado dos CEPAC ou influir em suas decisões de adquirir, permanecer ou alienar CEPAC.
- (h) arcar, com todos os custos relativos a: (a) confecção do Prospecto e do Suplemento, (b) elaboração, distribuição, publicação e veiculação de qualquer material publicitário que se faça necessário ao bom desempenho das distribuições públicas, (c) publicações necessárias no

  
Ricardo Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

7

âmbito das distribuições públicas, quer sejam exigidas pelo presente instrumento ou decorrentes de exigência legal ou regulamentar, (d) pagamento da taxa de registro na ANBIMA, (e) evento para divulgação da empresa e do CEPAC (road show), e (f) confecção e publicação de todo material necessário à distribuição e colocação dos CEPAC, incluindo mas não se limitando aos editais de leilão público de venda e demais avisos previstos na Instrução CVM 401/03 e Instrução CVM 400/03-

- (i) contratar e arcar, direta ou indiretamente, com todos os custos, despesas e remunerações incorridos na contratação, de consultores externos da Prefeitura do Município de São Paulo, especialmente auditores, banco mandatário, instituição financeira fiscalizadora, instituição escrituradora e custodiante dos CEPAC, necessários ao bom desempenho das distribuições, bem como arcar com os custos decorrentes do registro das distribuições na CVM e no Mercado de Balcão Organizado ou em Bolsa de Valores e/ou outros custos atribuíveis à SP-URBANISMO nos mercados em que os CEPAC forem negociados;
- (j) cumprir integralmente a legislação e regulamentação aplicáveis relativamente às distribuições e à Operação Urbana Consorciada Água Branca;
- (k) efetuar e arcar, direta ou indiretamente, com o recolhimento de quaisquer tributos e/ou contribuições, de sua exclusiva responsabilidade, que incidam ou venham a incidir sobre as distribuições, incluindo, mas não se limitando à Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais de que trata a Lei Federal n.º 7.940, de 20 de dezembro de 1989;
- (l) efetuar o pagamento ao Banco Coordenador da remuneração a ele devida nos termos da Cláusula V deste instrumento;
- (m) assegurar que os CEPAC sejam registrados em nome dos respectivos subscritores;
- (n) disponibilizar todas as informações que lhe sejam exigíveis à CVM, ao mercado e ao Banco Coordenador, na forma da alínea (e) acima;
- (o) não veicular para o público, sem o prévio conhecimento do Banco Coordenador, qualquer informação estratégica, ou ainda, qualquer informação que altere o conteúdo do registro da Operação Urbana Consorciada Água Branca e das distribuições, exceto as legalmente exigíveis;
- (p) caso ocorram, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca, distribuições privadas de CEPAC, comunicar tal fato à CVM, à

ac  
Ricardo Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

Bolsa de Valores e/ou Mercado de Balcão Organizado, ou outro mercado em que os CEPAC sejam ou venham a ser negociados e ao escriturador dos CEPAC, bem como informar a quantidade de CEPAC distribuída e o valor dos CEPAC adotado como referência;

(q) participar da realização do "road show" para investidores, que se concretizará por meio de reuniões isoladas e de reuniões em grupo, com a presença dos representantes da SP-URBANISMO;

(r) observar e cumprir o presente Contrato.

4.2 O Banco Coordenador obriga-se a:

(a) assessorar a SP-URBANISMO no que for necessário para a realização da distribuição pública dos CEPAC, bem como no cumprimento de leis e regulamentos referentes às informações que devem constar no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto;

(b) solicitar, juntamente com a SP-URBANISMO, o registro das distribuições públicas dos CEPAC, devidamente instruído, e assessorar a SP-URBANISMO em todas as etapas das distribuições, conduzindo o processo de *due diligence*;

(c) comunicar imediatamente à CVM qualquer eventual alteração no presente Contrato, ou a sua rescisão;

(d) remeter mensalmente à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, a partir da publicação do Anúncio de Início de Distribuição e até a publicação do Anúncio de Encerramento de Distribuição Pública Primária de CEPAC, relatório indicativo do movimento consolidado da distribuição pública dos CEPAC, conforme Anexo VII, da Instrução CVM 400/03;

(e) participar ativamente, em conjunto com a SP-URBANISMO, na elaboração do Prospecto e do Suplemento e na verificação da veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações deles constantes, nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400/03, observadas as ressalvas feitas ou a serem feitas no Prospecto o/ou Suplemento no que diz respeito ao estudo de viabilidade da Operação Urbana Consorciada Água Branca;

(f) manter o Prospecto e o Suplemento à disposição do público;

(g) auxiliar a SP-URBANISMO na preparação dos documentos mencionados nas alíneas "a" e "b", do subitem 4.1 retro, e nas publicações exigidas nos termos da regulamentação aplicável, bem como na divulgação das distribuições públicas, na forma prevista, no

SP-URBANISMO nº	BS
003143800.	
Ass. Sandra Bispo	

*[Handwritten signatures and initials]*

Ricardo Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

9

Diário Oficial do Município de São Paulo e/ou outro jornal de grande circulação, se for o caso;

Folha nº	136
003143800	

- (h) subsidiar a SP-URBANISMO, na elaboração do plano de distribuição de CEPAC e acompanhar e controlar seu desenvolvimento;
- (i) controlar os boletins de subscrição ou recibos de aquisição, devolvendo à SP-URBANISMO, os boletins de subscrição ou os recibos não utilizados, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o encerramento da distribuição pública dos CEPAC;
- (j) suspender a distribuição dos CEPAC na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade, inclusive após a obtenção do registro, que venha a, no seu entendimento e no de seus assessores jurídicos, justificar a suspensão ou cancelamento do registro;
- (k) sem prejuízo do disposto no item (j) acima, comunicar imediatamente a ocorrência do ato ou irregularidade ali mencionados à CVM, que verificará se a ocorrência do fato ou da irregularidade são sanáveis, nos termos do artigo 19, da Instrução CVM 400/03;
- (l) guardar, por 5 (cinco) anos, à disposição da CVM, toda a documentação relativa ao processo de registro da distribuição dos CEPAC, de elaboração do Prospecto e do Suplemento ao Prospecto, bem como toda a documentação comprobatória de sua diligência para o cumprimento do disposto no item (m) abaixo;
- (m) tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela SP-URBANISMO são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da distribuição pública;
- (n) solicitar à CVM e ao mercado em que os CEPAC forem negociados, em conjunto com a SP-URBANISMO, os registros necessários à realização dos leilões de venda de CEPAC de cada distribuição pública, acompanhados de todos os documentos exigidos pelas normas aplicáveis e praticar todos os atos necessários, assessorando a SP-URBANISMO em todas as etapas das distribuições, visando à obtenção de tais registros;
- (o) prestar esclarecimentos e informações aos investidores a respeito das distribuições públicas;
- (p) disponibilizar o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto na sua página da rede mundial de computadores;

  
Ricardo Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

10

Folha nº 137  
003143800  
Ass. Sandra Lúcio

- (q) arcar com os custos da contratação de empresa especializada na área imobiliária, visando a elaboração do estudo de viabilidade econômica dos CEPAC, com informação relativa aos efeitos das intervenções sobre os imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, conforme previsto no artigo 11, inciso IX, da Instrução CVM 401;
- (r) organizar consórcio com outras instituições financeiras para participar da distribuição dos CEPAC, desde que previamente autorizado pela SP-URBANISMO nos termos dos artigos 34 e 37, III, da Instrução CVM 400/03;
- (s) acompanhar e coordenar o processo de *due diligence*, que compreenderá a análise de todos os documentos relativos à oferta e à operação, bem como a análise de documentos de ordem jurídica, operacional e financeira, realizado pelos assessores jurídicos e pelos seus analistas, respectivamente, sendo o resultado consolidado na forma de um relatório de uso restrito que auxiliará na formatação dos termos da operação e na preparação do Prospecto e do Suplemento ao Prospecto, de acordo com as normas da CVM.
- (t) programar e organizar apresentações ("road show"), caso necessário e em comum acordo com a SP-URBANISMO, que serão realizados pela SP-URBANISMO, com a presença de seus representantes.
- (u) observar e cumprir o presente contrato.

#### V. REMUNERAÇÃO

- 5.1. Pelos serviços prestados, sem garantia firme de colocação dos CEPAC, será devida pela SP-URBANISMO ao Banco Coordenador, uma remuneração variável equivalente a 0,90% (zero vírgula noventa centésimos por cento) sobre o valor total do lote de CEPAC efetivamente distribuído em cada leilão público de venda das distribuições.
  - 5.1.1. Além da remuneração variável acima, a SP-URBANISMO deverá pagar ao Banco Coordenador, uma remuneração fixa no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) em moeda nacional, face às obrigações assumidas no item 4.2, em especial a descrita na letra "q".
  - 5.1.2. A importância devida ao Banco Coordenador, a título de pagamento de remuneração variável, deverá ser paga, à vista, integralmente em moeda corrente nacional, no prazo de 3 (três) dias úteis, contados da data da venda dos CEPAC, em cada leilão público de venda das distribuições.
  - 5.1.3. A importância devida ao Banco Coordenador, a título de pagamento de remuneração fixa, deverá ser paga, à vista, integralmente em moeda corrente nacional, no prazo de 3 (três) dias úteis, contados da data da venda dos CEPAC no primeiro leilão público de venda das distribuições.

  
Ricardo Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

11

Folha nº 38  
003143800.  
Ass. Sandra Bispo

## VI. LIQUIDAÇÃO

**6.1 Integralização e Pagamento:** Os pagamentos pela subscrição/aquisição dos CEPAC deverão ser feitos à vista, em moeda corrente nacional, pelo preço final no respectivo Leilão ("Preço do CEPAC") multiplicado pelo número de CEPAC alocados, observando-se o seguinte procedimento:

(a) até as 9:00 horas da data de liquidação prevista no respectivo Edital ("Data de Liquidação"), os CEPAC deverão ter sido integralmente depositados, pela SP-URBANISMO junto à câmara de liquidação do mercado primário em que serão distribuídos ("Câmara de Liquidação"). Os CEPAC depositados pela SP-URBANISMO deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer encargos. Após o depósito dos CEPAC, a Câmara de Liquidação iniciará o processo de liquidação, debitando a conta custódia do alienante e emitindo mensagens, no Sistema de Transferência de Reservas do Banco Central, informando aos bancos liquidantes das Instituições Participantes da Oferta os valores a serem pagos.

(b) as Instituições Participantes da Oferta deverão transferir para a Conta de Liquidação, até as 11:00 horas da Data de Liquidação, o valor bruto da distribuição dos CEPAC, ou seja, sem dedução de quaisquer comissões ou despesas;

(c) os investidores que tiverem optado por efetuar a transferência do Preço do CEPAC multiplicado pelo número de CEPAC adquiridos diretamente à Câmara de Liquidação, por meio de seu custodiante, deverão fazê-lo até às 11:00 horas da Data de Liquidação;

(d) até as 11:15 horas da data de liquidação, a Câmara de Liquidação deverá informar, ao Banco Coordenador, acerca do recebimento dos valores totais depositados na Conta de Liquidação, identificando os respectivos investidores que não efetuaram os depósitos;

(e) tendo em vista que a liquidação dos CEPAC será processada pelo módulo de liquidação bruta, a Câmara de Liquidação não assume a posição de contraparte central garantidora e nem o Banco Coordenador nem a SP-URBANISMO se responsabilizam pelos investidores que não efetuarem os depósitos em contraprestação aos CEPAC;

(f) uma vez confirmado o recebimento dos valores mencionados nas alíneas (b) e (c), desta Cláusula 6.1, pela Câmara de Liquidação, o Banco Coordenador terá cumprido integralmente suas obrigações financeiras perante a SP-URBANISMO;

(g) até as 12:00 horas da Data de Liquidação, o Banco Coordenador deverá informar à Câmara de Liquidação, os titulares e os montantes a serem transferidos, conforme orientação da SP-URBANISMO.

(h) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a Câmara de Liquidação deverá transferir à Prefeitura do Município de São Paulo, nas contas informadas à Câmara de Liquidação por escrito, os respectivos montantes, conforme informado pelo Banco Coordenador;

(i) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a Câmara de Liquidação deverá transferir, aos investidores, o respectivo número de CEPAC.

  
Ricardo Simonetti  
OAB/SP 137503  
Advogado

12

## VII. PODERES DE REPRESENTAÇÃO

Folha nº	139
nº 14380n.	
Ass. Sandra Bispo	

- 7.1 A fim de possibilitar o cumprimento das atribuições decorrentes deste contrato, fica o Banco Coordenador constituído pela SP-URBANISMO, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 653, do Código Civil, como seu bastante procurador, de forma individual, investido de poderes especiais para dar quitação referente ao pagamento dos CEPAC, após devida compensação bancária, cujo processamento venha a realizar.

## VIII. INDENIZAÇÃO

- 8.1 A parte culpada por inadimplemento contratual obriga-se a isentar de responsabilidade e a indenizar integralmente a parte inocente, suas controladoras e controladas, seus respectivos diretores, funcionários e agentes, por quaisquer perdas, danos diretos, obrigações ou despesas (incluindo taxas e honorários advocatícios), em razão de ação ou omissão decorrente de conduta dolosa ou culposa da parte contratante responsável, resultantes de quaisquer dos negócios e ou atos jurídicos contemplados no presente Contrato.
- 8.2 A parte culpada por inadimplemento contratual obriga-se, em caráter irrevogável e irretroatável, a ressarcir a parte inocente ou quaisquer das pessoas físicas ou jurídicas mencionadas no item 8.1 acima, de qualquer custo incorrido ou despesa que esta tiver de incorrer para a defesa de seus direitos e interesses, ou que tiver de suportar em decorrência das situações previstas no item 8.1 acima.
- 8.3 A SP-URBANISMO obriga-se, ainda, a indenizar o Banco Coordenador por eventuais prejuízos decorrentes da não veracidade, inconsistência, falta de qualidade ou insuficiência de informações prestadas no âmbito da distribuição de CEPACs referentes à Operação Urbana Consorciada Água Branca;
- 8.4 Os itens 8.1, 8.2 e 8.3 acima continuarão em pleno vigor, sendo existentes, válidos e eficazes, mesmo após a expiração do prazo de duração do presente Contrato, previsto na Cláusula XVII abaixo.

## IX. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

- 9.1 O Banco Coordenador declara e garante à SP-URBANISMO que:
- (a) está devidamente autorizado a celebrar o presente Contrato e a cumprir as obrigações ora assumidas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;

  
Ricardo Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

13

Epitáfio nº	140
Contrato não infringe qualquer obrigação por ele anteriormente assumida; nº: 143800.	
Ass. Sandra Bispo	

- (b) as obrigações estabelecidas no presente Contrato não infringem qualquer obrigação por ele anteriormente assumida;
- (c) o presente contrato constitui uma obrigação legal, válida e vinculante, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (d) cumpre todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (e) as informações por ele fornecidas por escrito para inclusão no Prospecto e nos Suplementos ao Prospecto são verdadeiras; e
- (f) manterá atualizadas as inscrições e certidões mencionadas no artigo 40, do Decreto Municipal nº 44.279, de 24 de dezembro de 2003.

**9.2 A SP-URBANISMO declara e garante ao Banco Coordenador que:**

- (a) está devidamente autorizada pela Prefeitura a celebrar o presente Contrato e os contratos com a instituição financeira fiscalizadora mencionada na cláusula 2.7 acima, e a escrituradora dos CEPAC mencionada na cláusula 2.8 acima, bem como o contrato com empresa de custódia, no tocante às cláusulas contratuais que especificamente lhe digam respeito, e a cumprir as obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;
- (b) os contratos mencionados na alínea "a" não infringirão qualquer obrigação assumida no presente contrato e constituem obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (c) os contratos mencionados na alínea "a" não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento dos quais a SP-URBANISMO seja parte, nem irão resultar em (i) vencimento antecipado de obrigação estabelecida em quaisquer desses instrumentos, (ii) na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos, ou (iii) na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da SP-URBANISMO;
- (d) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá, todas as licenças e autorizações necessárias perante os órgãos municipais, estaduais e

*oc*  
  
Ricardo Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

14

federais competentes, às distribuições e ao perfeito e integral cumprimento de suas obrigações aqui previstas;

Folha nº	141
nº: 143800.	
Ass. Sandra Bispo	

- (e) o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto conterão todas as informações e declarações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da distribuição pública, dos CEPAC, da São Paulo Urbanismo, da Prefeitura e suas secretarias, subsecretarias, autarquias, empresas públicas e demais órgãos envolvidos na Operação Urbana Consorciada Água Branca, suas respectivas atividades, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, necessárias para que investidores e seus consultores tenham condições de efetuar uma análise para a aquisição de CEPAC, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, bem como que o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;
- (f) cumpre todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (g) não é de seu conhecimento a existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na Operação Urbana Consorciada Água e nas distribuições, exceto pelas ações judiciais, procedimentos administrativos ou arbitrais, inquéritos ou outras investigações informados no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto;
- (h) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos investidores dos CEPAC;
- (i) os recursos obtidos com a colocação dos CEPAC em cada distribuição pública serão integralmente utilizados para financiar as Intervenções de acordo com o que restar estabelecido no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto;
- (j) será nomeada a SP-Urbanismo como órgão da Prefeitura do Município de São Paulo como responsável, pela análise e acompanhamento de todos os aspectos da Operação Urbana Consorciada Água Branca e pelo atendimento e prestação de esclarecimentos técnicos ao Banco Coordenador, à instituição financeira responsável pela fiscalização do emprego dos recursos obtidos com as distribuições públicas dos CEPAC, aos titulares de CEPAC, aos investidores em geral e à CVM, à Bolsa de Valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que os CEPAC estiverem admitidos à negociação, na forma

*Ricardo Simobetti*  
OAB/SP: 157503  
Advogado

15

determinada pelo parágrafo único do artigo 79 da Instrução CVM nº 401/03.



#### X. CONFIDENCIALIDADE E EXCLUSIVIDADE

- 10.1** Cada uma das Partes deste contrato deverá manter confidenciais todas as informações que lhe forem fornecidas pelas demais Partes e que não sejam: (i) de domínio público; (ii) de divulgação necessária à execução do presente contrato ou à divulgação de informações relativas à colocação pública dos CEPAC; (iii) de divulgação exigida por lei, regulamentação ou qualquer normativo; ou, (iv) de fornecimento obrigatório por ordem judicial ou administrativa (doravante designadas "Informações Confidenciais").
- 10.1.1** É necessária a prévia aprovação escrita do Banco Coordenador ou da SP-URBANISMO, conforme o caso, para que quaisquer Informações Confidenciais obtidas no âmbito deste instrumento sejam transmitidas a terceiros.
- 10.1.2** O Banco Coordenador e/ou a SP-URBANISMO poderão fornecer as Informações Confidenciais para seus funcionários, prepostos ou representantes de suas controladoras, controladas e coligadas que venham a auxiliar na execução dos serviços ora contratados.
- 10.2** A obrigação de confidencialidade prevista nesta Cláusula X terá validade desde a celebração do presente contrato até a apresentação das informações à CVM.
- 10.3** A SP-URBANISMO confere, neste ato e por meio deste contrato, ao Banco Coordenador, exclusividade para estruturação e implementação das distribuições públicas, comprometendo-se, ainda, a não contratar, sem anuência do Banco Coordenador, nenhuma outra instituição financeira para assessorar a SP-URBANISMO na colocação pública de CEPAC, durante a vigência deste contrato.

#### XI. JUROS MORATÓRIOS

- 11.1** O não pagamento de qualquer valor devido pela SP-URBANISMO, por força do presente contrato, implicará na incidência de juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, além de multa prevista na Cláusula XII abaixo.

#### XII. MULTA

- 12.1** A Parte que infringir quaisquer obrigações previstas neste contrato, e não as sanar no prazo de até 30 (trinta) dias após ter sido expressamente notificada,

*Handwritten signature and initials*

Ricardo Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

16

ficará sujeita ao pagamento de multa não compensatória de 2% (dois por cento), incidente sobre o valor total da remuneração prevista na Cláusula V deste contrato, além de honorários advocatícios na eventualidade de instauração de procedimento judicial, sem prejuízo da rescisão contratual e demais penalidades legais.

Enfile nº	143
nn: 143800.	
Ass. Sandra Bispo	

### XIII. RESILIÇÃO

**13.1** O presente contrato poderá ser resiliado se, por avaliação de qualquer das Partes, a ocorrência das hipóteses abaixo listadas vier a resultar na inexecutabilidade ou na inadequação das distribuições, exceto a obrigação de ressarcimento, ao Banco Coordenador, pela SP-URBANISMO, das despesas efetuadas com relação à prestação de serviços decorrentes do presente instrumento até o momento da rescisão, desde que devidamente comprovadas:

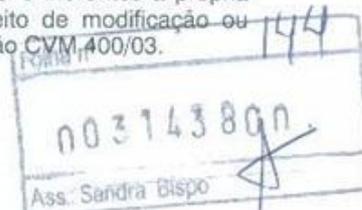
- (a) se a CVM negar o competente registro das distribuições ou impuser exigências de tal ordem que dificultem ou tornem desaconselhável ou indesejável às Partes a obtenção do citado registro;
- (b) se ocorrerem eventos graves de natureza política, conjuntural, econômica ou financeira, que não possam ser razoavelmente previstos ou evitados, ou que tornem impossível a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas, observada a prévia anuência da CVM;
- (c) modificações das normas legais ou regulamentares, relativas ao mercado que venham de qualquer forma alterar substancialmente as condições de mercado, tornando desaconselháveis ou indesejáveis, para as Partes e/ou Interviente, a realização das distribuições, quer sob o aspecto administrativo, quer sob o aspecto jurídico;
- (d) ocorrência da incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada neste contrato, desde que afetem substancialmente as condições contratadas, ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data; e
- (e) ocorrência de caso fortuito ou força maior, nos termos do artigo 393, parágrafo único, do Código Civil, que tornem inviável a prestação dos serviços objeto do presente contrato.

**13.2** O presente contrato poderá ser resiliado, ainda, com quaisquer obrigações e/ou ônus para as Partes quanto às estipulações ora pactuadas, exceto a obrigação de ressarcimento, ao Banco Coordenador pela SP-URBANISMO das despesas devidamente comprovadas e efetuadas com relação à prestação de serviços decorrentes do presente instrumento até o momento da rescisão, se

*oc*  
Ricardo Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

17

ocorrer, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição pública, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela SP-URBANISMO e inerentes à própria distribuição pública, que levem a CVM a acolher pleito de modificação ou revogação da oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400/03.



#### XIV. CONDIÇÕES PRECEDENTES

**14.1** O cumprimento, por parte do Banco Coordenador, das obrigações assumidas no contrato está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes:

- (a) liberdade, do Banco Coordenador, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições das distribuições por qualquer meio e com expressa autorização da SP-URBANISMO para efetuar publicação de *marketing* com o logo desta.
- (b) aprovação, por parte da área jurídica do Banco Coordenador e/ou de seus assessores jurídicos externos, de toda documentação legal pertinente ao processo das distribuições;
- (c) comprometimento da SP-URBANISMO em fornecer, ao Banco Coordenador, todas as informações necessárias, e em tempo hábil, para atender os requisitos da Operação. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas deverão ser analisadas, pelo Banco Coordenador, que poderá decidir, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade do negócio objeto do presente contrato;
- (d) fornecimento pela SP-URBANISMO de informações que cumpram os requisitos de veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das distribuições;
- (e) contratação e remuneração, direta ou indiretamente, pela SP-URBANISMO dos prestadores de serviços que incluem, mas não se limitam, ao banco mandatário, agente fiscalizador e banco escriturador e custodiador dos CEPAC;
- (f) atendimento pela SP-URBANISMO aos requisitos do Código ANBIMA, com supervisão do Banco Coordenador;
- (g) negociação e preparação, pela SP-URBANISMO, de toda a documentação necessária às distribuições, em forma e substância satisfatórias ao Banco Coordenador, a seus assessores jurídicos, e à CVM;

*de*  
Ricardo Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

18

Forma nº 145  
nº: 143800.

- (h) realização e conclusão satisfatória, por parte do Banco Coordenador e dos assessores jurídicos do levantamento de informações e do processo de *due diligence*, incluindo análise detalhada dos negócios, da situação econômico-financeira e dos documentos legais da SP-URBANISMO, tendo esta disponibilizado todas as informações razoavelmente necessárias ao atendimento das normas pertinentes, bem como ao Código ANBIMA;
- (i) obtenção do registro das distribuições públicas de CEPAC junto à CVM e junto às entidades de mercado de balcão organizado e/ou Bolsa de Valores em que os CEPAC estiverem admitidos à negociação, inclusive para a realização dos leilões públicos de venda dos CEPAC e obtenção de eventuais autorizações necessárias, inclusive de agências reguladoras, se for o caso, previstas em lei, para realização das distribuições; e
- (j) apresentação, pela SP-URBANISMO, de parecer atestando que a Operação Urbana Consorciada Água Branca e as distribuições públicas atendem e atenderão, em todos os aspectos relevantes, a todos os dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, em formato aceitável para o Banco Coordenador.

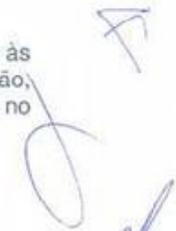
#### XV. RESCISÃO

- 15.1 Este contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo por qualquer das Partes, mediante comunicação por escrito a ser enviada de uma Parte a outra, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, bem como nas hipóteses previstas nos termos da Lei nº 8.666/93, artigos 77 e 78.
- 15.2 Caso o presente contrato venha a ser rescindido por vontade única e exclusiva da SP-URBANISMO, esta reembolsará o Banco Coordenador das despesas por ele incorridas e desde que já comprovadas no âmbito das distribuições de CEPAC ou decorrentes do presente contrato, no prazo máximo de até 5 dias úteis, contados do término do prazo previsto no item 15.1 acima.

#### XVI. ALTERAÇÕES

- 16.1 Quaisquer alterações das condições do presente contrato deverão obedecer às disposições da legislação sobre Licitações e, após o início da distribuição, também deverão ser previamente submetidas à CVM, observado o disposto no artigo 35, da Instrução CVM 400/03.

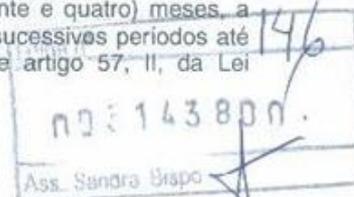
  
Ricardo Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado



19

## XVII. PRAZO

- 17.1 O prazo de duração do presente contrato é de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da assinatura, renovável por iguais e sucessivos períodos até o limite máximo de 60 (sessenta) meses, conforme artigo 57, II, da Lei 8.666/93.



## XVIII. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 18.1 O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer qualquer direito não significará renúncia de qualquer direito, ou novação de qualquer obrigação, tampouco deverá afetar o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação prevista neste contrato. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes deste contrato ou terceiros a menos que feita por escrito e efetuada por representante legal da Parte renunciante, devidamente autorizado.
- 18.2 A nulidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas do presente contrato não prejudicará a validade e a eficácia das suas demais cláusulas.
- 18.3 Aplica-se, no que couber, o disposto no artigo 62 da Lei nº 8.666/93.

## XIX. COMUNICAÇÕES

- 19.1 Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes e a Interviente deste contrato deverão ser encaminhadas:

### Para a SP-URBANISMO:

Rua São Bento, 405 – 16º andar – São Paulo  
São Paulo – SP

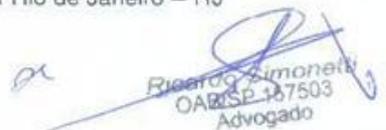
A/C: Sr. Diretor de Gestão e Finanças

Tel.: (11) 3242-2622

Fax: (11) 3106-4060

### Para o BB Investimentos:

RUA SENADOR DANTAS, 105, 36º ANDAR Rio de Janeiro – RJ

  
Ricardo Simonetti  
OAB/SP 127503  
Advogado

20

CEP: 20031-923  
Tel.: (21) 3808-3436  
Fax: (21) 2262-7780  
At.: Sr. Bernardo Rothe

Feição nº	147
no	14380n.
Ass. Sandra bispo	

19.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

19.3 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver tido seu endereço alterado.

## XX. FORO

20.1 O foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, fica eleito como o único competente para conhecer qualquer assunto ligado ao contrato, havendo formal e expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma e para um só efeito, juntamente com 02 (duas) testemunhas que também o assinam.

São Paulo, 20 de Janeiro de 2014.

### BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.:

Procurador

  
Bernardo Rothe  
Procurador

Procurador

  
Jean Martelli  
Procurador

  
Eduardo Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

21

SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO:



GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES

Presidente em Exercício

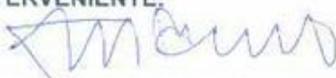
Folha nº	148
no.	143800.
Ass. Sandra Bispo	



ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO

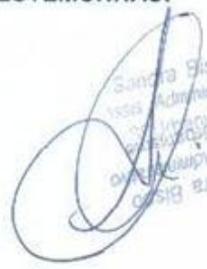
Diretor de Gestão e Finanças

INTERVENIENTE:

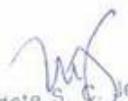


Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

TESTEMUNHAS:



Sandra Bispo  
Ass. Administrativa  
SP-URBANISMO



Nivaldete S. C. Jesus  
Analista de Desenvolvimento  
SP Urbanismo



Ricardo Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

**CONTRATO Nº 0031438000****ADITAMENTO Nº 01**

Pelo presente instrumento particular, de um lado a empresa **SÃO PAULO URBANISMO – SP-Urbanismo**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405, 16º andar, neste ato representada por seu Diretor de Gestão e Finanças, Antônio Carlos Cintra do Amaral Filho, brasileiro, separado judicialmente, advogado, portador do R.G. nº 9.908.653-SSP-SP e do CPF nº 075.792.598-77, e por seu Diretor de Desenvolvimento, Gustavo Partezani Rodrigues, brasileiro, solteiro, arquiteto e urbanista, portador do R.G. nº 25.662.865 e do CPF nº 245.821.798-27., doravante denominada simplesmente SP-Urbanismo, agindo em nome da Prefeitura do Município de São Paulo, e de outro lado, a empresa **BB Banco de Investimento S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 24.933.830/0001-30, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, neste ato representada por **BERNARDO DE AZEVEDO SILVA ROTHE**, brasileiro, bancário, casado, portador do RG nº 64077159 e do CPF nº 776.890.627-68 e por **MARCELO DE SOUZA SOBREIRA**, brasileiro, bancário, divorciado, portador do RG nº 72981822 e do CPF/MF nº 857.198.547-20, doravante denominado simplesmente "Banco Coordenador", firmam o presente instrumento, de acordo com a autorização contida na RD nº DGF 052/2014, conforme cláusulas abaixo:

**Cláusula Primeira**

Adequar a redação da Cláusula 4.2, item (e), conforme segue: "participar ativamente, em conjunto com a SP-URBANISMO, na elaboração do Prospecto e do Suplemento e na verificação da veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações deles constantes, nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400/03."

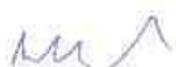
**Cláusula Segunda**

Ficam ratificadas em todos os seus termos, as demais cláusulas contratuais, naquilo que não colidam com o presente aditamento.

E, por estarem assim justas e acertadas, as partes firmam o presente em 4 (quatro) vias de igual conteúdo e forma, ante as testemunhas a seguir assinadas.

São Paulo,

**Pela SP-Urbanismo:**

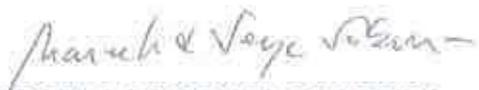
  
**ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO**  
Diretor de Gestão e Finanças

  
**GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES**  
Diretor de Desenvolvimento

Pelo BB Banco de Investimento S/A.:

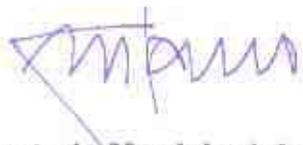


**BERNARDO DE AZEVEDO SILVA ROTHE**  
Procurador



**MARCELO DE SOUZA SOBREIRA**  
Procurador

Interveniente:



**FERNANDO DE MELLO FRANCO**  
Secretário  
SMDU

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU

Testemunhas:



**FÁBIO TEIZO B. SILVA**  
Chefe de Gabinete  
SP-URBANISMO



**ROSE FRYSMAN**  
Analista Administrativo  
SP-Urbanismo

## **Contrato de Escrituração -**

CONTRATO N.º 0261438000

PROCESSO N.º 026143800

Pelo presente instrumento particular, de um lado a PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, por intermédio da **SÃO PAULO URBANISMO - SPURBANISMO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405, 16º andar, neste ato representado por seu Diretor de Gestão e Finanças **ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO**, brasileiro, separado judicialmente, advogado, portador do R.G. nº 9.908.653-SSP-SP e do CPF nº 075.792.598-77 e por seu Diretor de Desenvolvimento, **GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, arquiteto e urbanista, portador do R.G. nº 25.662.865 e do CPF nº 245.821.798-27, ao final assinados, doravante denominada simplesmente SP URBANISMO, e de outro lado o **BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº n.º 00.000.000/2885-19, com sede na Rua Líbero Badaró, 568 3º andar, São Paulo-SP, neste ato representado por seu Procurador, **Ricardo Bacci Acunha**, brasileiro, casado, bancário, matrícula nº 8.569.090-X, portador da cédula de identidade RG nº 56.650.039-5-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 553.617.140-20, com endereço comercial em São Paulo, SP, na qualidade de gerente da agência Governo São Paulo, São Paulo, ao final assinado, doravante denominado simplesmente BANCO CONTRATADO, representado na forma de seus respectivos estatutos sociais, sendo designado como PARTE, quando referidos em conjunto, resolvem celebrar o presente contrato, com fundamento no inciso VIII, do artigo 24, da Lei Federal nº 8.666/93, Lei Municipal nº 13.278/02 e seu Decreto Regulamentador nº 44.279/03 e em conformidade com a Lei Municipal nº 15.893/13, conforme autorização para contratação contida na RD nº PRE-02/2014, e demais normas aplicáveis, na forma e condições das cláusulas abaixo:

**Interveniente: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU, na qualidade de órgão responsável pela dotação orçamentária**

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

- 1.1. O presente Contrato tem por objeto a prestação dos serviços de escrituração de títulos de valores mobiliários, os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, referentes à Operação Urbana Consorciada Água Branca, Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Operação Urbana Consorciada Faria Lima, observadas as disposições legais pertinentes e instruções editadas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários.

#### CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

- 2.1. Com o intuito de atingir o objeto deste Contrato, o Contratado obriga-se a:
- 2.1.1. Implantar em seu sistema, de acordo com os dados fornecidos pelo Contratante, através de fita magnética:
- a) nome e qualificação dos titulares de CEPAC com, no mínimo, CPF/CGC, endereço e data de nascimento/constituição.
  - b) quantidade, espécie e forma dos certificados
  - c) eventuais ônus existentes.



- 2.2. Cadastrar novo titular de CEPAC, a partir de informação de aquisição na Bolsa de Mercadorias ou Mercado de Balcão Organizado, enviada por arquivo eletrônico, no movimento diário.
- 2.3. Transferir certificados.
- 2.4. Fornecer à Contratante acesso on line às informações contidas no seu sistema de escrituração, desde que por ele solicitado ou por seu representante legal;
- 2.5. Fornecer aos titulares de CEPAC, aos usufrutuários e aos fiduciários, o extrato de movimentação de CEPAC;
- 2.6. Gerenciar o sistema de escrituração de CEPAC;
- 2.7. Acompanhar os eventos relacionados aos serviços ora contratados;
- 2.8. Será facultado ao Contratado cobrar do titular de CEPAC ou de terceiro o custo pelo fornecimento das certidões.
- 2.9. Os serviços objeto deste Contrato serão colocados à disposição dos titulares de CEPAC e demais detentores de direitos, por meio da rede de Agências do Banco do Brasil S.A.

### CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 3.1. A Contratante obriga-se a:
  - 3.1.1. Entregar, no ato da contratação, os informes citados no inciso I da cláusula segunda, os originais da documentação comprobatória dos gravames;
  - 3.1.2. Confirmar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da implantação dos CEPACs, a posição processada pelo Contratado, a fim de ser iniciado o atendimento aos titulares de CEPAC;
  - 3.1.3. Dispor de saldo na conta corrente mantida junto ao Contratado para acolhimento de débitos relativos à remuneração pelos serviços prestados;
  - 3.1.4. Comunicar, tempestivamente, ao Contratado as deliberações relacionadas com os serviços ora ajustados;
  - 3.1.5. Não publicar editais relacionados com o serviço prestado, sem conhecimento do Contratado, com exceção das convocações de assembleias gerais, das quais o Contratado será notificado pela Contratante no dia da primeira publicação;
  - 3.1.6. Não praticar, nem outorgar poderes para que terceiros pratiquem qualquer ato relativo ao serviço ora contratado;
  - 3.1.7. Outorgar e renovar procuração específica ao Contratado para a prática de todos os atos necessários à consecução deste contrato.

### CLÁUSULA QUARTA - DA REMUNERAÇÃO

- 4.1. O valor total estimado deste contrato é de R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais), onde a CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO pela prestação dos serviços objeto deste Contrato, da seguinte forma:

ESTA FOLHA INTEGRA O CONTRATO N° 0261438000, CELEBRADO COM O BANCO DO BRASIL S.A.

- ◆ O valor fixo/mensal de R\$8.352,39 (oito mil, trezentos e cinquenta e dois reais e trinta e nove centavos);
  - ◆ Pela movimentação da conta de CEPAC - R\$ 54,52 (cinquenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos) por pedido de cancelamento ou baixa de CEPAC.
  - ◆ Pela emissão de avisos/extratos R\$0,54 (cinquenta e quatro centavos) por transação
- 4.1.1. A CONTRATADA deverá apresentar à CONTRATANTE, até o 2º dia útil do mês subsequente ao mês de referência, nota-fiscal de serviços, nota de débito, fatura ou qualquer outro documento que contenha a descrição dos serviços prestados, indicando o número da agência e conta corrente da contratada, na qual será efetivado o crédito do valor correspondente, que ocorrerá até o 10º dia do mês seguinte ao mês de referência. Caso haja novos eventos não contemplados no contrato e no anexo I, o valor definido como contraprestação será definido mediante formalização de aditivo ao presente instrumento, observada a legislação vigente.
- 4.1.2. Os avisos/extratos de saldos e movimentações para o investidor estarão disponíveis em agências do Banco Brasil.
- 4.1.3. Caso o 10º dia do mês seguinte ao mês de referência recaia em finais de semana, feriados ou qualquer outro em que não haja expediente na contratante, o pagamento será efetuado no primeiro dia útil subsequente.
- 4.1.4. A não apresentação dos documentos acima mencionados, no prazo estipulado, acarretará a postergação do pagamento pelo mesmo período de atraso.
- 4.2. Todos os tributos e demais encargos devidos em decorrência, direta ou indireta, deste instrumento ou de sua execução, que sejam de exclusiva responsabilidade da CONTRATADA, serão por ela recolhidos, sem direito a reembolso. A CONTRATANTE, quando ela for à fonte retentora, descontará e recolherá, nos prazos de lei, dos pagamentos que efetuar a parte que for devida pela CONTRATADA, segundo a legislação vigente.
- 4.3. Se durante o prazo de vigência deste contrato forem criados novos tributos, encargos e contribuições fiscais e parafiscais, ou modificadas as alíquotas dos atuais, a CONTRATANTE analisará os respectivos efeitos sobre a presente contratação.
- 4.4. Caso haja diferença a maior, a CONTRATANTE somente procederá ao pagamento mediante comprovação, pela CONTRATADA, do ônus daí decorrente.
- 4.5. Na hipótese de a CONTRATADA vier a beneficiar-se de isenções junto ao Fisco, a CONTRATANTE procederá à revisão do custo indicado na data base.
- 4.6. À CONTRATANTE reserva-se o direito de solicitar, quando entender conveniente, a exibição dos comprovantes de recolhimento dos tributos e demais encargos devidos, direta ou indiretamente, por conta deste instrumento.
- 4.7. Os pagamentos de todos e quaisquer tributos, multas ou ônus oriundos deste contrato, são de responsabilidade da CONTRATADA, principalmente aqueles de natureza comercial, fiscal, providenciária e trabalhista resultantes da execução deste contrato.
- 4.8. A inadimplência da CONTRATADA com referência aos encargos acima estabelecidos não transfere à CONTRATANTE a responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar o objeto deste contrato.

- 4.9. A SPURBANISMO estará impedida de efetuar qualquer pagamento à CONTRATADA no caso de existência de registro no Cadastro Informativo Municipal – CADIN MUNICIPAL, nos termos da Lei nº 14.094/05 e Decreto nº 47.096/06.

#### CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE

- 5.1. Os preços dos serviços serão reajustados, a partir da data da assinatura deste Contrato, e conforme regulamentado no Decreto Municipal nº53.841, de 19 de abril de 2013.

#### CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO

- 6.1. O prazo do presente contrato é de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes, observado o disposto no inciso II, do artigo 57, da Lei Federal nº 8.666/93.

#### CLÁUSULA SÉTIMA - DAS PENALIDADES

- 7.1. Ficam estabelecidas as seguintes penalidades, em que incorrerá a CONTRATADA se responsável direta pelo não cumprimento das cláusulas, podendo ainda, a CONTRATANTE, optar, desde logo, pela rescisão do presente contrato, no caso de não cumprimento de qualquer de suas cláusulas:
- 7.1.1. 3% (três por cento) do valor da remuneração mensal, na ocorrência de inadimplemento de qualquer cláusula estabelecida neste contrato;
  - 7.1.2. 3% (três por cento) do valor total estimado do contrato, por dar causa à rescisão contratual.
  - 7.1.3. As multas são independentes e a aplicação de uma não exclui a de outra, sempre precedida de ampla defesa do CONTRATADO.
  - 7.1.4. As multas previstas nesta cláusula não têm caráter compensatório, mas meramente moratório, e, conseqüentemente, o pagamento delas não exime o CONTRATADO da reparação dos eventuais danos, perdas, ou prejuízos que o seu ato venha a acarretar.

#### CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO

- 8.1. A rescisão do presente contrato poderá operar-se por qualquer dos motivos e meios previstos nos artigos 77, 78 e 79, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas atualizações.
- 8.2. Nos 10 (dez) dias subsequentes à rescisão, o Contratado processará tão somente a transferência dos CEPACs.
- 8.3. No caso de denúncia ou de rescisão do presente contrato, o Contratado se compromete a fornecer todas as informações e documentos relativos aos serviços prestados.
- 8.4. Ressalvados os casos fortuitos ou de força maior, devidamente caracterizados, a parte que der causa ao inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas neste Contrato, responderá pelos danos causados à parte inocente, independentemente da sujeição às demais sanções legais aplicáveis.

**CLÁUSULA NONA - DO MANDATO**

- 9.1. Como condição essencial à consecução deste contrato, o Contratante outorga neste ato mandato em favor do Contratado, conferindo-lhe todos os poderes necessários à efetiva prestação dos serviços ora contratados.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DA TOLERÂNCIA**

- 10.1. Qualquer tolerância por qualquer das partes quanto ao cumprimento de condições e prazos estabelecidos neste contrato não constituirá novação, renúncia ou perdão, nem poderá ser invocada pela outra parte para justificar omissões ou inadimplementos futuros.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS CASOS OMISSOS**

- 11.1. Fica estabelecido que caso venha ocorrer algum fato não previsto neste Contrato, os chamados casos omissos, estes serão resolvidos entre as partes, respeitado o objeto do Contrato, a legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial a Lei Federal nº 8.666/93, aplicando-lhe, quando for o caso, supletivamente, os Princípios da Teoria Geral dos Contratos, estabelecidos na Legislação Civil Brasileira e as disposições do Direito Privado.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - TRANSFERÊNCIA DE CONTRATO**

- 12.1. A transferência parcial deste contrato, ou ainda a subcontratação de parte dos serviços, fica condicionada à prévia autorização, por escrito, da CONTRATANTE, que poderá ou não aceita-la. A não observância do contido nesta cláusula implicará na aplicação das penalidades previstas neste instrumento, podendo a CONTRATANTE optar, inclusive, por sua rescisão.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS PRÁTICAS E PROCEDIMENTOS DA LEI 9.613/98**

- 13.1. O CONTRATADO obriga-se, no que lhe couber, a cumprir todos os procedimentos e determinações contidas nas Circulares n.º 3.290/05 e 3.461/09, e nas Cartas-Circulares n.º 3.542/12 e 3.342/08, todas do BACEN, Instrução CVM n.º 301/99 e alterações posteriores e quaisquer outras normas, resoluções, instruções, circulares e ofícios vigentes, ainda que aqui não expressamente mencionados, expedidos ou que venham a ser expedidos pelos referidos órgãos fiscalizadores, pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), ou pelos órgãos fiscalizadores setoriais, tais como a Superintendência de Seguros Privados ou a Secretaria de Previdência Complementar, fazendo as comunicações determinadas nas referidas normas à CVM e/ou BACEN, conforme o caso, através dos meios disponíveis para tal fim, de todas as operações cujas características, no que se refere às PARTES envolvidas, valores, formas de realização e instrumentos utilizados, ou que, por falta de fundamento econômico ou legal, possam indicar a existência do crime previsto na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, e alterações que lhe forem posteriores, ou com eles relacionar-se.
- 13.2. A alteração, substituição, revogação ou eventual omissão de qualquer das normas ou instruções mencionadas no item anterior não afasta a responsabilidade do CONTRATADO no que diz respeito às comunicações às quais possa estar obrigado, valendo para tal a lei ou norma vigente à época da comunicação ou do fato conforme decisão exclusiva do CONTRATADO.



- 13.3. O CONTRATANTE expressamente declara eximir o CONTRATADO do dever de confidencialidade ou de sigilo quando este, em perfeita consonância com a lei e no estrito dever legal, comunicar às autoridades competentes a ocorrência de indícios de crime de lavagem de dinheiro;
- 13.4. O CONTRATANTE declara conhecer a legislação pertinente ao crime de lavagem de dinheiro, bem como as orientações normativas emanadas dos órgãos fiscalizadores ou reguladores dos Mercados Financeiro e de Capitais, bem como declara que adota ou adotará, no que lhe couber, mecanismos e práticas que coibam o crime previsto na Lei 9.613/98.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS NOTIFICAÇÕES E AVISOS ENTRE AS PARTES

- 14.1. A comunicação entre a CONTRATANTE e o CONTRATADO será sempre formal e por meio de seus representantes credenciados.
- 14.2. Quando, por motivo de urgência, houver entendimentos verbais, esses deverão ser formalizados, sob pena de não serem reconhecidos pelas PARTES.
- 14.3. As notificações, comunicações e avisos entre as PARTES, relativas a este CONTRATO, somente terão validade quando entregues à outra PARTE, por carta registrada, por transmissão de fac-símile ou por meio correio eletrônico (e-mail), com confirmação de recebimento, nos seguintes endereços:

para a **SP-URBANISMO**:

Rua São Bento, 405, 16º andar  
CEP 01008-906 - São Paulo - SP  
A/C **Diretor de Gestão e Finanças**  
Fone: (11) 3113-7500  
Fax: (11) 3113-7705  
E-mail: [dgf@spurbanismo.sp.gov.br](mailto:dgf@spurbanismo.sp.gov.br)

para o **BANCO DO BRASIL S.A.**:

Diretoria de Mercado de Capitais e Investimentos (RJ)  
Rua Professor Lúlio Gama, n.º105, Edifício SEDAN, 38º andar, GEFID/NIDEP  
Bairro: Centro  
20.031-080 – Rio de Janeiro - RJ  
Fone: (21) 3808-3715  
Fac-símile: (21) 3808-6088  
Correio eletrônico: [aescriturais@bb.com.br](mailto:aescriturais@bb.com.br)

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

- 15.1. Os contratos celebrados entre a CONTRATADA e terceiros reger-se-ão pelas normas de direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e a CONTRATANTE.
- 15.2. As contratações de mão-de-obra feitas pela CONTRATADA serão regidas, exclusivamente, pelas disposições de direito privado aplicáveis e, quando for o caso, pela legislação trabalhista, não se estabelecendo qualquer relação entre aqueles contratados pela CONTRATADA e a CONTRATANTE.

ESTA FOLHA INTEGRA O CONTRATO N° 0261438000, CELEBRADO COM O BANCO DO BRASIL S.A.

Pág. 6/7

Ricardo Simonetti  
OAB/SP 1457603



15.3. Durante e após a vigência deste contrato, a CONTRATADA deverá manter a CONTRATANTE à margem de quaisquer ações judiciais, reivindicações ou reclamações, sendo a CONTRATADA, em quaisquer circunstâncias, nesse particular, considerada como única e exclusiva responsável por qualquer ônus que possa advir da presente contratação.

15.4 – Este contrato poderá ser alterado nas hipóteses previstas no artigo 65, da Lei Federal nº 8.666/93.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA– ENCERRAMENTO DO CONTRATO**

16.1 – Findo o prazo contratual e recebidos definitivamente os serviços, uma vez constatada a inexistência de qualquer pendência, a CONTRATANTE lavrará o respectivo Termo de Encerramento deste contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA- DO FORO**

17.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir todas as questões decorrentes do presente Contrato, com exclusão de qualquer outro por mais especial ou privilegiado que seja.

E por estarem, assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato em 3 (três) vias de igual forma e teor, para que produza um só e mesmo efeito, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

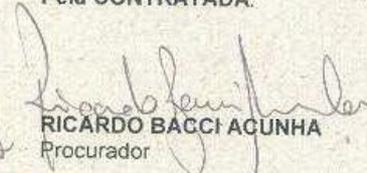
São Paulo, 16 de maio de 2014.

Pela SP-URBANISMO:

  
**GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES**  
 Diretor de Desenvolvimento

  
**ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO**  
 Diretor de Gestão e Finanças

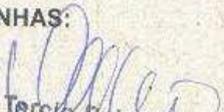
Pela CONTRATADA:

  
**RICARDO BACCI AGUNHA**  
 Procurador

INTERVENIENTE:

  
**FERNANDO MELLO FRANCO**  
 Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

TESTEMUNHAS:

  
**Tercio Ruiz Ruggeri**  
 Analista Administrativo

  
 Sandra Bispo  
 Ass. Administrativo

ESTA FOLHA INTEGRA O CONTRATO Nº 0261438000, CELEBRADO COM O BANCO DO BRASIL S.A.

  
**Ricardo Simonetti**  
 OAB/SP 157503

## **Contrato de Fiscalização -**

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DA SÃO PAULO URBANISMO - SP-URBANISMO E A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ANÁLISE, ACOMPANHAMENTO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA REFERENTES ÀS INTERVENÇÕES PREVISTAS NAS LEIS MUNICIPAIS Nº 13.260 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2001, Nº 15.893 DE 07 DE NOVEMBRO DE 2013 E Nº 13.769 DE 26 DE JANEIRO DE 2004 – OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS “ÁGUA ESPRAIADA”, “ÁGUA BRANCA” E “FARIA LIMA”.

CONTRATO Nº 0541435000  
PROCESSO Nº 054143500

O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, por intermédio da SÃO PAULO URBANISMO - SPURBANISMO, com sede na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, doravante denominada SPURBANISMO, neste ato representada por seu Diretor de Desenvolvimento, **GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, arquiteto e urbanista, portador do R.G. nº 25.662.865 e do CPF nº 245.821.798-27, e por seu Diretor de Gestão e Finanças, **ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO**, brasileiro, separado judicialmente, advogado, portador do R.G. nº 9.908.653-SSP-SP e do CPF nº 075.792.598-77, ao final assinados, denominada simplesmente SPURBANISMO, e de outro lado a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Empresa Pública de Direto Privado, com sede na Rua São Bento, 397, Centro São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/1004-00, neste ato representada pelo seu Procurador, **ANTONIO MARSURA**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 3.568.206-6-SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 100.566.818-36, residente e domiciliado em São Paulo, doravante denominada simplesmente CAIXA, firmam entre si o presente Contrato, decorrente da dispensa de licitação, **Processo nº 054143500**, fundamentada no inciso VIII do Artigo 24, da Lei nº 8.666/93 e suas alterações, Instrução Normativa/MARE no. 05, de 21 de julho de 1995, e suas alterações, às quais as partes se sujeitam e, ainda, mediante as disposições expressas nas seguintes Cláusulas:

Intervenientes:

- a) **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU**, na qualidade de órgão responsável pela dotação orçamentária;
- b) **SÃO PAULO OBRAS – SPObras**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.958.828/0001-73, com sede na Praça do Patriarca, 96, na qualidade de executora das obras.

ESTA FOLHA INTEGRA O CONTRATO Nº 0541435000, CELEBRADO COM CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

PAG.1

  
Ricardo Simonetti  
OAB/SP 67503  
Advogado

  
Johnson Araujo da Silva  
Advogado - OAB/SP 17.536  
SP.Obras

## CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Constitui o objeto deste Contrato a prestação, pela **CAIXA**, de serviços de assessoramento técnico na atividade de análise e acompanhamento de obras e serviços de engenharia, bem como análise, acompanhamento e fiscalização da efetiva aplicação dos recursos auferidos na emissão dos CEPACs, vinculados às Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Água Branca e Faria Lima, na forma estabelecida neste instrumento e no Anexo I, que, rubricado pelas partes, é parte integrante deste contrato para todos os fins e efeitos de direito.

**Parágrafo Primeiro** – O objeto do contrato é relativo à execução das intervenções previstas nas Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Água Branca e Faria Lima na Cidade de São Paulo- SP.

**Parágrafo Segundo** – O respaldo legal do presente objeto ampara-se no Art. 32 da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

**Parágrafo Terceiro** – A viabilização das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Água Branca e Faria Lima se dará pela emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, regulamentadas pelas Leis municipais no. 13.260, 28 de dezembro de 2001, nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, e nº 13.769 de 26 de janeiro de 2004 e Instrução 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

## CLÁUSULA SEGUNDA - DAS CARACTERÍSTICAS DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS ÁGUA ESPRAIADA, ÁGUA BRANCA E FARIA LIMA

O presente contrato atende aos seguintes preceitos legais:

- a) o artigo 32 da Lei Federal de nº 10.257, também denominada Estatuto da Cidade, prevê que mediante lei municipal específica o município poderá delimitar áreas para aplicação de operações urbanas consorciadas, definindo, dentre essas, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, já regulamentadas pelas Leis municipais nº 13.260, 28 de dezembro de 2001, nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, e nº 13.769 de 26 de janeiro de 2004;
- b) é considerada operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município de São Paulo, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental;
- c) o artigo 34 do mesmo Estatuto da Cidade estabelece que a lei municipal específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação;
- d) cabe ao Município de São Paulo emitir CEPAC que viabilizarão as obras necessárias e previstas nas intervenções urbanas constantes das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Água Branca e Faria Lima.

ESTA FOLHA INTEGRA O CONTRATO Nº 0541435000, CELEBRADO COM CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

PÁG.2

Ricardo Simão  
OAB/SP 157503  
Advogado

Johnson Araujo da Silva  
Advogado - OAB/SP 47.533  
SP-Obras

- e) é obrigatório que os recursos provenientes dessa emissão de CEPAC sejam efetivamente aplicados nas obras e intervenções vinculadas àquelas operações urbanas consorciadas;
- f) por determinação imposta no artigo 9º da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, o Município de São Paulo, por intermédio da **SPURBANISMO**, e a **Caixa Econômica Federal** celebram entre si o presente Contrato para analisar, acompanhar e fiscalizar a efetiva aplicação dos recursos auferidos com a venda dos CEPACs, vinculados à Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Água Branca e Faria Lima.

### CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES

**Parágrafo Primeiro** – A CAIXA obriga-se a:

- a) atender ao disposto no artigo 9º, da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, no que se refere à função de fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC, exclusivamente nas intervenções das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Água Branca e Faria Lima.
- b) acompanhar o andamento das intervenções previstas e definidas nas Operações Urbanas Consorciadas em tela e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas ao mercado;
- c) elaborar, em conjunto com a **SPObras**, a programação dos serviços de análise, acompanhamento e fiscalização das obras e serviços de engenharia, objeto do presente termo;
- d) não empregar, na realização dos serviços objeto do presente Contrato, pessoas físicas ou jurídicas envolvidas nos projetos, serviços e obras contratados pelas **SP-Urbanismo** ou **pela SPObras**, para a execução da intervenção elencada e definida, devendo prestar os serviços por intermédio de profissionais devidamente habilitados, selecionados e qualificados, na forma da legislação aplicável.
- e) fornecer à **SP-Urbanismo** relatório consolidado trimestral acompanhado da pertinente documentação sobre a evolução das obras e serviços, resumindo todas as análises, acompanhamentos e fiscalizações realizadas no período, bem como atendimento do disposto na alínea b, inciso I do art. 7º da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da documentação fornecida pela **SP-Urbanismo**, na forma do disposto no subitem 3.2.1 do Anexo I, apontando a aprovação pela **CAIXA** ou a existência de eventuais pendências porventura existentes, para regularização pela **SPObras**.
- f) informar à **SP-Urbanismo** e a **SPObras** toda e qualquer impropriedade e ou irregularidade que puder ser constatada durante as vistorias de acompanhamento, podendo sugerir as correções necessárias para o fiel cumprimento das intervenções dentro do âmbito das Operações Urbanas Consorciadas objeto do contrato, sendo de responsabilidade exclusiva da **SPObras** adotar as providências cabíveis;
- g) manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas neste ato;

ESTA FOLHA INTEGRA O CONTRATO Nº 0541435000, CELEBRADO COM CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Felício Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

PÁG. 3  
Johnson Araujo da Silva  
Advogado - OAB/SP 17.434  
SP-Obras

- h) prestar todos os esclarecimentos solicitados pela **SP-Urbanismo** e atender às determinações desta, no que for cabível e relativas ao presente contrato, no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento da comunicação por elas efetuadas;
- i) respeitar, rigorosamente, na execução deste Contrato a legislação trabalhista, fiscal, previdenciária e comercial, bem como toda legislação aplicável à presente contratação, dos fatos e pessoas da sua responsabilidade, restritos ao objeto do contrato.
- j) comunicar a **SPObras**, por escrito, qualquer anormalidade possível de ser verificada na vistoria de acompanhamento, que ponha em risco a segurança e a qualidade dos serviços e sua execução dentro do prazo pactuado;
- k) comunicar à **SP-Urbanismo** a ocorrência de casos fortuitos ou motivos de força maior que possam impedir ou atrasar a consecução do objeto deste contrato, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis após a verificação do fato e apresentar os documentos para análise e eventual aprovação da **SP-Urbanismo**, em até 5 (cinco) dias consecutivos, a partir da data de comunicação, sob pena da incidência das penalidades contratuais, bem como reparação dos eventuais danos causados à **SP-Urbanismo**;
- l) A **CAIXA** obriga-se, por si e por seus prepostos, à manutenção de completo sigilo sobre os dados, informações e pormenores fornecidos pela **SP-Urbanismo**, bem como a não divulgar a terceiros quaisquer informações relacionadas com o objeto deste contrato, exceto quanto aos órgãos legalmente incumbidos de fiscalização, sem a prévia autorização dada pela **SP-Urbanismo**, obrigando-se, também, a não utilizar o nome ou a logomarca da **SP-Urbanismo**, ou dos intervenientes neste contrato, sem prévia autorização, respondendo civil e criminalmente pela inobservância destas obrigações;
- m) A **CAIXA** será única e exclusiva responsável pelo estudo de todos os documentos e outros elementos fornecidos pela **SP-Urbanismo** para a prestação dos serviços, não se admitindo, em nenhuma hipótese, a alegação de ignorância dos mesmos, restringindo-se a responsabilidade aos documentos fornecidos pela **SP-Urbanismo**;
- n) o presente Contrato deverá ser executado fielmente pela **CAIXA**, de acordo com as cláusulas nele avençadas, respondendo esta pelas conseqüências de sua inexecução total ou parcial, desde que comprovada a sua culpa;
- o) A **CAIXA** obriga-se a não contratar ou manter em seu quadro funcional, durante a prestação dos serviços objeto deste contrato, menores de idade fora das condições indicadas no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal, sob pena de rescisão contratual, conforme disposto no inciso XVIII do artigo 78 da Lei Federal nº 8.666/93, e suas atualizações;
- p) A **CAIXA** deverá manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos projetos urbanos a que se refere a Instrução CVM nº 401/03, ou contratar tais serviços externamente, conforme disposto no § 1º do art.9º da Instrução CVM - 401/03, desde que previamente autorizadas pela **SP-Urbanismo**.

**Parágrafo Segundo – A SP-Urbanismo obriga-se a:**

- a) atender, em conjunto com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho - SEMDET, ao disposto no inciso I do artigo 7º, da Instrução n.º 401 da Comissão

ESTA FOLHA INTEGRA O CONTRATO Nº 0541435000, CELEBRADO COM CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

PÁG.4

Jonsson Araujo da Silva  
Inscrição OAB/SP 147.533  
SP-Obras

Ricardo Guimarães  
OAB/SP 157503  
Advogado

de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, referente aos esclarecimentos e informações técnicas a serem prestadas à **CAIXA**, na forma do art. 9º da referida Instrução;

- b) encaminhar à **CAIXA** os contratos, editais, planilhas de serviços, quadro de composição de investimentos, cronogramas físico-financeiros, peças gráficas, projetos, ordens de serviços e demais documentos necessários e suficientes para viabilizar as vistorias de acompanhamento, inclusive todo e qualquer documento referentes a aditamento ou alteração contratual;
- c) informar à empresa construtora contratada sobre o credenciamento da **CAIXA** para a realização de vistorias de acompanhamento das obras e serviços de engenharia contratados;
- d) prestar as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pela **CAIXA**, no que for cabível, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar do recebimento da comunicação por ela efetuada;
- e) providenciar, pela **SP-Urbanismo**, a publicação do extrato deste Contrato, na forma da lei;
- f) efetuar, pela **SP-Urbanismo**, o pagamento do preço conforme estipulado na Cláusula Quinta deste Contrato;
- g) aceitar ou recusar os motivos alegados pela **CAIXA** para configurar caso fortuito ou de força maior, dando, por escrito, as razões de sua eventual aceitação ou recusa, no prazo máximo de 5 (cinco) dias consecutivos, contados do recebimento dos documentos de comprovação, incidindo, em caso de não aceitação, as penalidades legais e contratualmente estabelecidas;
- h) Indicar, com apoio da interveniente **SPObras**, preposto quando da realização das vistorias para acompanhamento das obras e serviços das intervenções das Operações Urbanas Consorciadas Água Branca, Faria Lima e Água Espraiada, no intuito de se evitar prejuízos no andamento dos serviços, conforme subitem 3.1.1 do Anexo I;
- i) apresentar relatório mensal de medição, com periodicidade definida conforme disposto na alínea "c" do Parágrafo Primeiro da Cláusula Terceira do presente Contrato, visando a aferição e mensuração pela **CAIXA**, dos serviços executados.
- j) A SP-Urbanismo obriga-se, por si e por seus prepostos, a não utilizar o nome ou a logomarca da **CAIXA** sem sua prévia autorização, respondendo civil e criminalmente pela inobservância desta obrigação.

#### CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO

Pela execução dos serviços, objeto deste Contrato, a **SP-Urbanismo** remunerará a **CAIXA** por intervenção realizada. Em relação a cada intervenção, a **CAIXA** receberá a quantia correspondente ao percentual de 0,38% (trinta e oito centésimos percentuais) do valor total de cada intervenção das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca efetivamente realizada, no caso dos recursos obtidos com a alienação de CEPAC's ficarem integralmente depositados na CAIXA, e de 0,60% se em outra instituição bancária. No preço estipulado nesta cláusula já se encontram computados todos os custos

ESTA FOLHA INTEGRA O CONTRATO Nº 0541435000, CELEBRADO COM CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

PÁG.5  
Johny de Araujo da Silva  
advogado - OAB/SP 147.633  
SP-Obras

Ricardo Simonetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

com materiais, mão-de-obra, impostos, deslocamentos, diárias, taxas, fretes e demais despesas que, direta ou indiretamente, tenham relação com o objeto deste Contrato.

**Parágrafo Primeiro** - Correm por conta exclusiva da CAIXA todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, securitárias ou tributárias decorrente de fato gerador próprio, que incidam ou que vierem a incidir sobre a prestação de serviços aqui convencionada.

**Parágrafo Segundo** – Todos os tributos e demais encargos devidos em decorrência deste contrato ou de sua execução, que sejam de exclusiva responsabilidade da CAIXA, serão por ela recolhidos, sem direito a reembolso. A SP-Urbanismo, quando ela for a fonte retentora, descontará e recolherá, nos prazos de lei, dos pagamentos que efetuar, a parte que for devida pela CAIXA, segundo a legislação vigente.

**Parágrafo Terceiro:** A SP-Urbanismo reserva-se o direito de solicitar, quando entender conveniente, a exibição dos comprovantes de recolhimento dos tributos e demais encargos devidos, direta ou indiretamente, por conta deste contrato, observando-se o disposto na Cláusula Quinta adiante.

#### CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

A SP-Urbanismo efetuará o pagamento deste Contrato no prazo de 15 dias contados da aprovação dos serviços realizados e da documentação correspondente, conforme o estabelecido no item 06 do Anexo I ao presente instrumento.

**Parágrafo Único** – As solicitações de pagamento, acompanhadas dos relatórios e documentos fiscais relativos à presente contratação deverão ser encaminhadas pela CAIXA à SP-Urbanismo para exame e aprovação, consoante o item 06 do Anexo I deste contrato.

#### CLÁUSULA SEXTA – DO PRAZO

O prazo de vigência e execução dos serviços, objeto deste Contrato, é de 24 (vinte e quatro meses), contados da data da sua assinatura, e está vinculado às intervenções das Operações Urbanas Consorciadas objeto do presente contrato, podendo ser prorrogado, na forma da legislação vigente.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DO ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO

O acompanhamento do presente contrato será exercido de modo sistemático e permanente, de maneira a fazer cumprir, rigorosamente, os prazos, condições, qualificações e especificações previstas neste Contrato e em seus documentos integrantes, os quais a CAIXA declara conhecer nos seus expressos termos. A SP-Urbanismo comunicará, por escrito, à CAIXA, quando da ocorrência de mudança de seus gestores, indicando os seus substitutos.

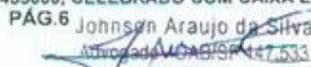
#### CLÁUSULA OITAVA – DAS ALTERAÇÕES

Este Contrato poderá ser alterado, nos casos previstos na Lei nº 8.666/93, sempre por meio de Termos Aditivos.

#### CLÁUSULA NONA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

ESTA FOLHA INTEGRA O CONTRATO Nº 0541435000, CELEBRADO COM CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

  
Eduardo S. Donetti  
OAB/SP 157503  
Advogado

  
PÁG. 6 Johnson Araujo da Silva  
Advogado OAB/SP 147.533  
SP-Obras

Pela inadimplência das obrigações contratuais, as **PARTES** estarão sujeitas às seguintes sanções administrativas:

- a) advertência por escrito;
- b) multa de mora de 0,5% (cinco décimos percentuais) ao dia de atraso até o 5º (quinto) dia após a data fixada para a execução do serviço ou cumprimento da obrigação e 0,7% (sete décimos percentuais) ao dia de atraso, a partir do 6º (sexto) dia, calculada sobre o valor total relativo à intervenção contratada, até sua efetiva regularização, no prazo máximo de 10 dias a contar da data da infração, sem prejuízo do disposto na alínea "c" desta cláusula.
- c) 3% (três por cento) do valor total relativo à intervenção contratada, na hipótese de rescisão do contrato por qualquer dos motivos especificados nos incisos I a XI do art. 78 da Lei nº 8.666/93, sem prejuízo do disposto nos itens "a" e "b" do **caput** desta Cláusula.

**Parágrafo Primeiro** - Não será aplicada multa se, comprovadamente, o atraso na execução dos serviços advirem de caso fortuito ou motivo de força maior, na forma estabelecida na Cláusula Terceira, Parágrafo Primeiro, alínea "j" deste instrumento.

**Parágrafo Segundo** - Em qualquer das hipóteses previstas nesta Cláusula, será assegurado às **PARTES**, o direito ao contraditório e a ampla defesa.

#### CLÁUSULA DÉCIMA – DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Da penalidade aplicada caberá recurso, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, na forma da lei.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO

A rescisão deste Contrato obedecerá ao que preceituam os arts. 77 a 80 da Lei nº 8.666/93, podendo ser:

- a) determinada por ato unilateral e escrito da administração nos casos enumerados no artigo 78, Inciso I a XII e XVII, da lei nº 8.666/93;
- b) amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo da Dispensa de Licitação, desde que haja conveniência para ambas as partes;
- c) judicial, nos termos da legislação processual vigente.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PUBLICAÇÃO

A publicação resumida deste Contrato e de seus aditamentos na imprensa oficial será providenciada pela SP-Urbanismo, de acordo com a legislação que rege a matéria.

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DOS CASOS OMISSOS

Aplicam-se ao presente instrumento as disposições constantes da Lei Federal nº 8.666/93, bem como da Lei Municipal nº 13.278/02 e Decreto Municipal nº 44.279/03, ficando estabelecido que caso venha ocorrer algum fato não previsto neste Contrato, os chamados casos omissos, estes serão resolvidos entre as partes, respeitado o objeto do Contrato, a legislação e demais normas reguladoras da matéria, aplicando-lhe, quando for o caso,

ESTA FOLHA INTEGRA O CONTRATO Nº 0541435000, CELEBRADO COM CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

PÁG.7 Johnson Araujo da Silva

Advogado OAB/SP 147.535

SP.Obras

Filipe Simoniotti  
OAB/SP 157563  
Advogado

supletivamente, os Princípios da Teoria Geral dos Contratos estabelecidos na Legislação Civil Brasileira e as disposições do Direito Privado.

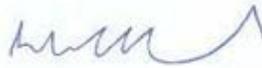
**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO**

Fica eleito o Foro da Subseção da Justiça Federal da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir dúvidas que possam decorrer do presente instrumento.

E, por estarem justos e acordados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, que leram e acharam conforme, na presença das testemunhas que também o assinam.

São Paulo, 15 de 05 de 2014.

**CONTRATANTE:**

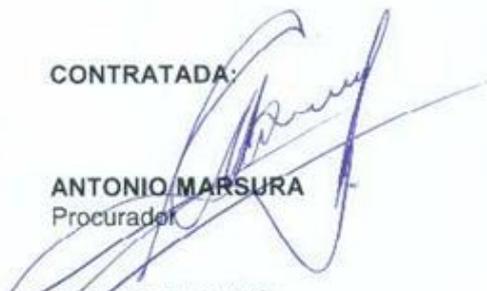


**ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO**  
Diretor de Gestão e Finanças



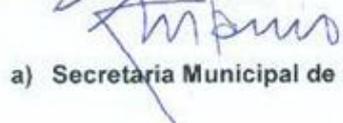
**GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES**  
Diretor de Desenvolvimento

**CONTRATADA:**



**ANTONIO MARSURA**  
Procurador

**INTERVENIENTES:**



a) **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano**

b) **São Paulo Obras - SPOBRAS**

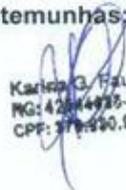


**ROBERTO LUCCA MOLIN**  
Diretor de Relações Institucionais

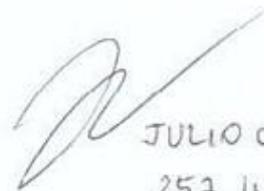


**RICARDO PEREIRA DA SILVA**  
Diretor de Desenvolvimento de Projetos

**Testemunhas:**



Karim G. Faustino  
RG: 42044935-X  
CPF: 378.430.918-56



**JULIO CEZAROTI**  
257.459.758.30

ESTA FOLHA INTEGRA O CONTRATO Nº 0541435000, CELEBRADO COM CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

PAG. 8



Ricardo Simonetti  
OAB/SP 157.503  
Advogado



Julio Cesaroti  
Advogado - OAB/SP 147.533  
SP-Obras

## ANEXO I

### 01. Descrição dos serviços a serem prestados pela CAIXA

Serviços de assessoramento técnico na atividade de análise e acompanhamento de obras e serviços de engenharia, bem como analisar, acompanhar e fiscalizar a efetiva aplicação dos recursos auferidos na emissão dos CEPACs, conforme artigo 9º da Instrução nº 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, vinculados às Operações Urbanas Consorciadas Água Espreada, Água Branca e Faria Lima.

### 02. Cronograma de execução dos serviços

A Contratada enviará à **SP-Urbanismo** relatórios trimestrais de vistoria, fornecidos durante os 24 meses de duração do contrato.

### 03. Condições técnico/operacionais

3.1 - A prestação dos serviços ora contratados far-se-á mediante ordens de serviços específicas, emitida pela **SP-Urbanismo**, de acordo com suas competências estabelecidas em lei, que terá validade somente durante a vigência contratual.

3.1.1 – A **CAIXA** e a **SP-Urbanismo** designará por escrito, em até 5 (cinco) dias da assinatura deste instrumento, um representante devidamente habilitado para adotar as providências necessárias ao bom andamento dos serviços, objeto do Contrato nº 054143500, através dos quais serão feitos os contatos entre as partes, devendo indicar também o(s) endereço(s) para onde deverão ser encaminhadas as correspondências e os volumes contendo toda e qualquer documentação relativa ao contrato.

3.1.2- A **CAIXA** fornecerá também à **SP-Urbanismo** relação contendo os dados completos (nome, endereços, telefones, e-mail e qualificação técnica) dos profissionais habilitados designados para a execução dos serviços previstos neste contrato;

3.1.3- A **CAIXA** fornecerá à **SP-Urbanismo** relação atualizada, dos itens acima descritos, sempre que houver alteração dos dados.

3.2. - A solicitação deverá ser explícita quanto ao objeto do serviço, devendo ser acompanhada da indicação da **SP-Urbanismo**, que fornecerá toda a documentação necessária à sua execução, assim como, quando solicitado, prestará informações adicionais ao profissional da **CAIXA**.

3.2.1 – A **SP-Urbanismo**, encaminhará à **CAIXA**, mensalmente, a descrição dos recursos das Operações Urbanas aplicados, referentes ao mês anterior, para elaboração do relatório previsto no item "e" do Parágrafo Primeiro da Cláusula Terceira do contrato, até o 10º dia útil do mês subsequente.

ESTA FOLHA INTEGRA O CONTRATO Nº 0541435000, CELEBRADO COM CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

PÁG.9

Reinaldo S. Moriatti  
OAB/SP 167503  
Advogado

Johnson Azeiteiro da Silva  
Advogado - OAB/SP 147.333  
SP-Obras



- 3.2.2 - A **SP-Urbanismo** ficará responsável pela embalagem e acondicionamento de toda documentação enviada à **CAIXA**.
- 3.2.3 - A **CAIXA**, através de seu representante, deverá analisar os processos, verificando a existência nos mesmos de toda documentação necessária e suficiente para a realização das demandas, na forma estabelecida contratualmente.
- 3.3 - Havendo necessidade, a **CAIXA** solicitará a **SP-Urbanismo**, a apresentação de documentação complementar, por meio de ofício, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento da documentação enviada às empresas.
- 3.3.1 - Se a **SP-Urbanismo** atrasar a entrega da documentação complementar solicitada pela **CAIXA**, a **CAIXA** postergará o prazo de finalização do relatório de acompanhamento por período igual ao atraso.
- 3.4 - O fato da não comunicação formal da solicitação de documentação complementar, para efeito da consecução do objeto deste contrato, no prazo estipulado de 05 (cinco) dias, caracteriza automaticamente o recebimento definitivo da documentação e consigna ao início da contagem do prazo para execução dos serviços.
- 3.5 - As vistorias, quando necessárias, deverão ser solicitadas diretamente à interveniente **SPObras** com antecedência mínima de 48 horas, que providenciará as autorizações necessárias.
- 3.6 - Os serviços objeto deste contrato poderão ser realizados por empresa de engenharia credenciada à **CAIXA** conforme contrato de prestação de serviços vigente.
- 3.7 - Caberá ao profissional indicado pela **CAIXA**, conforme subitem 3.1.1 deste Anexo 1, proceder ao registro fotográfico da obra vistoriada, devendo este registro oferecer informações visuais acerca do objeto vistoriado.
- 3.8 - Trimestralmente a **CAIXA** encaminhará à **SP-Urbanismo**, a relação dos serviços executados, bem como a documentação relativa à remuneração devida à **CAIXA**, na forma prevista no subitem 6 deste Anexo.
- 3.9. - Eventuais demandas prioritárias deverão ser explicitadas pela **SP-Urbanismo** em ofício encaminhado à **CAIXA**.
- 3.10 - Havendo necessidade de esclarecimentos, contatar os representantes indicados pela **CAIXA**, conforme subitem 1.1 deste Anexo 1.

**04. Recebimento provisório dos serviços prestados**

ESTA FOLHA INTEGRA O CONTRATO Nº 0541435000, CELEBRADO COM CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

PÁG.10

Johnson Araujo de Jesus  
Agregado - OAB/SP 147.533  
SP-Obras

Antonio Simonetti  
OAB/SP 15750/3  
Advogado



O recebimento provisório ocorrerá por ocasião da apresentação do relatório trimestral de cada etapa do serviço executado pela **CAIXA**, acompanhado da documentação correspondente.

**05. Prazo para avaliação dos serviços prestados e da documentação correspondente.**

Até 7 (sete) dias contados do recebimento provisório dos serviços.

**06. Forma e prazo de pagamento**

6.1 – Os serviços serão executados pelo regime de empreitada por preço global unitário.

6.2 – A prestação dos serviços contratados far-se-á mediante Ordem(ns) de Serviço(s) especificamente emitida(s) pela **SP-Urbanismo**, de acordo com a competência de cada empresa estabelecida por lei.

6.3 - A remuneração dos serviços far-se-á após a aprovação dos serviços e da documentação correspondente pela **SP-Urbanismo**, na forma estabelecida pela Cláusula Quinta do contrato.

6.3.1 – Caso o relatório e/ou a documentação não sejam aprovados, a **CAIXA** terá 5 (cinco) dias úteis, contados da comunicação de reprovação pela **SP-Urbanismo**, para a apresentação de novos documentos, nos quais deverão estar discriminadas as correções e/ou inserções realizadas. Os novos documentos serão recebidos provisoriamente e analisados pela **SP-Urbanismo** no prazo constante do item 05 deste Anexo.

6.4 - A **CAIXA** emitirá os relatórios trimestrais e os apresentará, para aprovação e posterior pagamento, no Protocolo Geral da **SP-Urbanismo**, localizado na Rua São Bento, 405 – 15º - São Paulo – SP, até o 30º (trigésimo) dia subsequente ao da prestação de serviços referentes ao período do relatório.

6.5 – Os pagamentos serão efetuados na Tesouraria da **SP-Urbanismo**, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da aprovação dos serviços e dos documentos previstos na Cláusula Quinta do contrato.

## **Licença Ambiental Prévia - LAP**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA**

**LAP nº 02/SVMA . G / 2012**

**Validade: 11/04/2017**

**P.A. nº 2010-0.154.938-0**

**IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR**

**NOME:** São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo

**ENDEREÇO:** Rua São Bento, 405 – 16º andar – Centro

**IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

**Operação Urbana Consorciada Água Branca**

*O Secretário Municipal do Verde e Meio Ambiente, no uso das atribuições conferidas por lei e à vista dos elementos constantes do P.A. acima indicado, concede a presente LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA.*

*A presente licença não autoriza o início da instalação do empreendimento em referência, que dependerá da concessão da(s) respectiva(s) Licença(s) Ambiental(is) de Instalação, após apreciação e aprovação do cumprimento das exigências constantes no Anexo Único integrante desta Licença.*

*Esta Licença não substitui nem dispensa quaisquer Alvarás ou Licenças de qualquer natureza, exigíveis legalmente, em âmbito Municipal, Estadual e Federal.*

**ANEXO ÚNICO : folhas 01 a 09**

**SÃO PAULO, 11/04/2012**

  
**EDUARDO JORGE MARTINS ALVES SOBRINHO**  
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**ANEXO ÚNICO - LAP nº 02/SVMA.G/2012**

**Folhas 01/09**

**RELAÇÃO DE RECOMENDAÇÕES E EXIGÊNCIAS**

**Sugere-se que seja incluído no âmbito do Projeto de Lei previsto para ordenar a futura OUCAB, a necessidade de:**

- 1. Dispositivos e regulamentação para o incentivo e implantação de novas áreas verdes permeáveis, no perímetro da OUCAB.*
- 2. Garantia de que áreas verdes atualmente ocupadas pelos Centros de Treinamento São Paulo Futebol Clube e Sociedade Esportiva Palmeiras, ao término da concessão (ano 2020), sejam incorporadas ao Parque Urbano a ser criado em área ocupada atualmente pela CET.*
- 3. Dispositivos e regulamentação para incentivar a doação dos recuos frontais dos novos empreendimentos para ampliação dos passeios públicos e implantação de calçadas verdes, nos setores A, B, C e D.*
- 4. Dispositivos e regulamentação para exigibilidade de doações dos recuos frontais dos novos empreendimentos para ampliação dos passeios públicos e implantação de calçadas verdes, nos setores E, F, G, H e I.*
- 5. Regulamentação da restrição à ocupação de subsolos e os incentivos à construção de estacionamentos acima do solo.*
- 6. Mecanismos que visem o controle de impermeabilização do solo, contenção de águas pluviais no interior dos lotes, a implantação de parques lineares junto aos córregos, aumento das áreas verdes públicas e privadas e a utilização de materiais com maior permeabilidade na pavimentação das obras públicas.*
- 7. Medidas de incentivo a empreendimentos com certificação ambiental ou com projetos comprovadamente sustentáveis e energeticamente eficientes.*
- 8. Instrumentos de regulamentação de formas de ocupação urbana coerentes com a diretriz de preservar a característica local de área de várzea do rio Tietê, incentivando a continuidade da ocupação esparsa e horizontal, conforme prescreve o Plano Urbanístico da OUCAB e o Relatório da Carta Geotécnica do Municipal de 1992.*
- 9. Mecanismos que incentivem a localização das áreas permeáveis dos lotes junto aos recuos frontais de forma que as áreas permeáveis e verdes se integrem visualmente ao espaço público.*
- 10. Torne obrigatórias as diretrizes de ocupação do Plano Urbanístico para todos os lotes no Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.*
- 11. A aprovação de projeto de parcelamento do solo, edificação, mudança de uso ou instalação de equipamentos que necessitem de autorização especial, em imóveis públicos ou privados considerados contaminados, suspeitos ou com potencial de contaminação por material nocivo ao meio ambiente e à saúde pública, ficará condicionada à apresentação pelo empreendedor, de relatório técnico conclusivo de investigação ambiental do imóvel para o uso existente ou pretendido, assinado por profissional habilitado, o qual será*



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**ANEXO ÚNICO - LAP nº 02 / SVMA, G / 2012**

**Folhas 02/09**

submetido à apreciação e deliberação da Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA, através do Departamento de Controle da Qualidade ambiental - DECONT, respeitada a legislação pertinente em vigor.

12. Para as intervenções no viário deverá ser elaborado estudo ambiental específico para o conjunto de obras viárias contidas no Plano Urbanístico da OUCAB, previamente à sua implantação, conforme estipula a Resolução nº 61 / CADES/2001.

13. Para Licenciamento Ambiental das obras de drenagem da região, deverá ser apresentado Estudo Ambiental específico, conforme Resolução n.º 61 / CADES/2001. O Estudo deverá tratar de regime hidrológico, avaliação da situação atual de drenagem e deverá propor um plano com obras e medidas para a melhoria da drenagem em toda a região. Todos os 5 (cinco) córregos que atravessam o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca deverão estar contemplados no diagnóstico do Estudo.

14. Inclusão de mecanismos que propiciem a implantação dos equipamentos sociais necessários ao adensamento proposto no Programa de investimentos da operação urbana, conforme os resultados do estudo em fase final de elaboração.

15. Desenvolver políticas de assistência técnica e reinserção social para a população atingida.

16. Garantir que os locais destinados ao reassentamento dos moradores de baixa renda do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, não deverão estar situados em área de proteção ambiental ou áreas próximas a fontes de poluição, que possam afetar o direito à saúde mental e física dos habitantes.

17. Inclusão de mecanismos que acrescentem a perspectiva da acessibilidade universal às premissas já propostas em favor do pedestre.

18. Incentivos à aplicação de um Plano de Educação Ambiental, a ser implementado no perímetro da OUCAB, visando a sensibilização da coletividade quanto às questões ambientais, sua organização e participação na defesa do meio ambiente.

19. Tendo em vista a importância de se conciliar a melhoria da ocupação da área com a preservação da memória e a valorização arqueológica e histórica. Para as intervenções contidas no perímetro da OUCAB atender as diretrizes do CONDEPHAAT, CONPRES P E IPHAN.

**EXIGÊNCIAS A SEREM CUMPRIDAS PELO EMPREENDEDOR PARA CONSTAR NA LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA - LAP**

O empreendedor deverá atender, após a emissão da Licença Ambiental Prévia - LAP, às seguintes exigências:

1. Apresentar, no prazo máximo de 90 dias, levantamento arbóreo seguindo diretrizes constantes na Portaria 044/SVMA/2010, a ser realizado em todas as áreas verdes passíveis de sofrerem qualquer interferência no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca - OUCAB.

2. Apresentar, no prazo máximo de 90 dias, análise de impacto sobre a avifauna, em razão



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**ANEXO ÚNICO - LAP nº 02/SVMA. G/2012**

**Folhas 03/09**

*das obras e intervenções em áreas verdes, considerando que as obras serão desenvolvidas em prazo de 20 anos, ocasionando modificações na paisagem e dinâmica da região*

**3.** *Apresentar, no prazo máximo de 90 dias, planta contemplando a sobreposição das intervenções previstas na OUCAB e as áreas e vegetação considerada patrimônio ambiental, de acordo com o Decreto Estadual nº. 30.443/89 alterado pelo Decreto Estadual nº. 39.743/94.*

**4.** *Apresentar, no prazo máximo de 180 dias, Programa de Monitoramento de Avifauna, contemplando: locais de avistamento, hábitos alimentares observados, presença de ninhos, entre outras características relevantes, com especial atenção às espécies de avifauna ameaçadas de extinção e endêmicas, avistadas na ADA e AID do empreendimento, presentes na lista integrante do Decreto Estadual 56.031/2010 - SMA e Livro Vermelho da Fauna Brasileira Ameaçada de Extinção – MMA, 2008.*

**5.** *Apresentar, no prazo máximo de 180 dias, Estudo de Fauna Sinantrópica e Programa de Controle de Vetores, adotando medidas que minimizem, durante as fases de implantação, a disponibilidade de abrigo, alimento e água para este grupo. O empreendedor deverá adotar medidas de segurança, tais como, o treinamento dos funcionários e a utilização de EPIs.*

**6.** *Apresentar, no prazo máximo de 90 dias, manifestação da Divisão Técnica de Unidades de Conservação e Proteção da Biodiversidade e Herbário – DUC em relação ao local a ser destinada a Compensação Ambiental referente ao atendimento do art. 36 da Lei Federal nº. 9.9985/2000.*

**7.** *Solicitar autorização para manejo de exemplares arbóreos, decorrente das obras a serem executadas na OUCAB, à Divisão Técnica de Proteção e Avaliação Ambiental – DPAA/DEPAVE, Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente – SVMA.*

**8.** *Atender à Portaria 041/SVMA/2010 e ao Convênio firmado entre a Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente – SVMA (P.A 2007-0.191.265-7) e a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB (nº. 25/2009.317/P), previamente, por ocasião das interferências em Áreas de Preservação Permanente – APP e supressão de vegetação presente nestas áreas.*

**9.** *Realizar uma Avaliação Ambiental Preliminar, conforme orientações contidas no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas (CETESB/2003), na Norma Técnica ABNT NBR 15515-1:2007 Errata 1:2011 e demais legislações pertinentes, em todas as áreas identificadas como potencialmente contaminadas afetadas com desapropriação total ou parcial que sofrerão interferência direta das obras, informando, quando possível, o número do processo administrativo que trata da desapropriação do imóvel.*

**10.** *Realizar uma Avaliação Ambiental Preliminar e Investigação Confirmatória, conforme orientações contidas no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas (CETESB/2003), nas Normas Técnicas ABNT NBR 15515-1:2007 Errata 1:2011, NBR 15492/2007, NBR 15495/2007, NBR 15.515-1/2011 e demais legislações pertinentes, em*



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**ANEXO ÚNICO - LAP nº 02/SVMA.G/2012**

**Folhas 04/09**

*todas as áreas identificadas como suspeitas de contaminação afetadas com desapropriação total ou parcial que sofrerão interferência direta das obras, informando, quando possível, o número do processo administrativo que trata da desapropriação do imóvel.*

*11. Apresentar Parecer Técnico ou similar emitido pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB e/ou pelo Grupo Técnico Permanente de Áreas Contaminadas – GTAC do DECONT-2/SVMA, para todas as áreas identificadas como contaminada, contaminada sob investigação, em processo de monitoramento para reabilitação e reabilitada afetadas com desapropriação total ou parcial que sofrerão interferência direta das obras, informando, quando possível, o número do processo administrativo que trata da desapropriação do imóvel.*

*12. Para as áreas verdes e institucionais previstas na OUCAB, os imóveis afetados, públicos ou privados, devem ser classificados, caso pertinente, quanto ao seu nível de contaminação (potencial, suspeita, contaminada, contaminada sob investigação, em processo de monitoramento para reabilitação e reabilitada), informando, quando possível, o(s) respectivo(s) número(s) de contribuinte.*

*13. Assegurar assistência especial a grupos vulneráveis específicos (idosos, gestantes, entre outros).*

*14. Garantir assistência social e psicológica no acompanhamento do processo de desapropriação.*

*15. Todas as informações sobre a Operação Urbana devem estar disponíveis com antecedência e em linguagem acessível às pessoas atingidas.*

*16. Deve ser garantido o apoio emergencial aos que necessitarem, enquanto a moradia definitiva e adequada estiver pendente, apresentando medidas que garantam que a moradia emergencial não se torne definitiva.*

*17. O texto final do Projeto de Lei deverá ser apresentado ao CADES, previamente a sua votação na Câmara Municipal, para ciência e recomendações.*

**O empreendedor deverá atender a partir da aprovação da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, às seguintes exigências:**

*18. Apresentar Plano de Gestão de Áreas Verdes, contemplando projeto e cronograma de implantação para as seguintes obras e intervenções no Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que deverão atender as diretrizes mínimas de Departamento de Parques e Áreas Verdes - DEPAVE, Departamento de Planejamento Ambiental - DEPLAN e as recomendações do Grupo Técnico Permanente de Áreas Contaminadas – GTAC do Departamento de Controle da Qualidade Ambiental - DECONT/GTAC, quando couber:*

*- Caminhos verdes previstos no Plano Diretor Estratégico – PDE e Plano Regional Estratégico – PRE;*



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**ANEXO ÚNICO - LAP nº 02/SVMA, G/2012**

**Folhas 05/09**

- Calçadas verdes, segundo Decreto Municipal nº. 45.904/05, que regulamenta o Artigo 6º da Lei Municipal nº. 13.885/04, a serem implantados em todos os passeios dos novos viários previstos e passeios ampliados devido às exigências e incentivos da OUCAB:

- Parque Urbano Municipal, em área hoje ocupada pela Companhia de Engenharia de Tráfego – CET;

- Parques Lineares às margens da Rua Dr. Quirino dos Santos, Água Branca e Córrego Pacaembu;

- Áreas verdes vegetadas, ajardinadas e arborizadas, como as áreas verdes a serem criadas na Gleba Telefônica e Gleba Pompéia;

- Áreas de preservação permanente – APP;

- Recomposição paisagística do canal de Saneamento e Praça Pública a ser implantada entre o Canal de Saneamento e o Rio Tietê, ao lado da futura Fábrica dos Sonhos;

- “Parque Linear” ao lado da Avenida Ordem e Progresso, entre a Praça Luís Carlos Mesquita e a marginal Tietê e recomposição paisagística da avenida Ordem e Progresso;

- “Praça Linear” a ser implantada entre o Parque Dr. Fernando Costa e o terminal da Barra Funda

- Outras áreas verdes e permeáveis a serem implantadas, como as áreas verdes atualmente ocupadas pelo Centro de Treinamento São Paulo Futebol Clube e Sociedade Esportiva Palmeiras a serem incorporadas ao Parque Público a ser criado.

**19.** Apresentar Programa de Monitoramento da Qualidade das Águas Superficiais, acompanhado de um Plano de Recuperação da Qualidade das Águas dos Córregos Água Branca, Água Preta, Sumaré, Quirino dos Santos e Pacaembu a ser desenvolvido em parceria com a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP.

**20.** Apresentar Programa de Gestão e Controle Ambiental das Obras e do Programa de Monitoramento da Qualidade das Águas Superficiais, previsto no Estudo de Impacto Ambiental – EIA, com seu conteúdo detalhado.

**21.** Apresentar Plano de Desassoreamento, previsto no Estudo de Impacto Ambiental – EIA, com seu conteúdo detalhado.

**22.** Apresentar Plano de Gestão de Controle Ambiental das Obras, contendo estudo de viabilidade de utilização de veículos e equipamentos com uso energia renovável, materiais sustentáveis (madeira certificada, cimento CPIII, entre outros), medidas específicas para obras de demolição e impedimento de uso de água potável para medidas de umidificação de solo e lavagem de rodas de veículos.

**23.** Apresentar Programa com Medidas de Incentivo ao Uso de Meios de Transporte Sustentáveis na região. Tal plano deverá contemplar medidas como limitação da oferta de vagas de estacionamento, programas de carona voluntária e formas de incentivo ao uso de bicicleta e meios de transporte coletivo



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**ANEXO ÚNICO - LAP nº 02/SVMA.G/2012**

**Folhas 06/09**

- 24.** *Apresentar Programa de Monitoramento dos Níveis de Ruído, com seu conteúdo detalhado. O Programa deverá prever o envio regular de relatórios de avaliação à SVMA e uma linha direta para reclamações dos moradores da região.*
- 25.** *Apresentar Plano de Conforto Ambiental para a região associado ao Plano Urbanístico proposto, com memorial de cálculos e gráficos, que demonstre as melhores estratégias para garantir níveis de insolação, umidade do ar, temperatura e ventilação urbana adequados com o adensamento previsto para cada setor, garantindo conforto térmico e dispersão de poluentes.*
- 26.** *Apresentar um Plano de Intervenção Viária, que contemple estudo (justificativa), projeto e cronograma de intervenções. Devendo contemplar também:*
- *O remanejamento da ferrovia, a extensão da Avenida Auro Soares de Moura Andrade e o túnel de ligação com a Avenida Santa Marina;*
  - *Atualização dos volumes veiculares e a composição do tráfego na região, conforme solicitações da CET;*
  - *Inclusão de calçadas no Viaduto Pacaembu;*
  - *Inclusão de passarela para acesso dos pedestres oriundos dos prédios de serviço da região (Tribunal Regional do Trabalho, Fórum Criminal e inúmeras empresas de telemarketing, etc.) com destino à CPTM, Linha 3 do Metrô e ônibus municipais e intermunicipais;*
  - *Inclusão de passarela que ligue a calçada do Viaduto Antártica à Avenida Francisco Matarazzo, utilizando a área institucional proposta pela SP Urbanismo (junto a Rue Pedro Machado) para a construção das rampas de acesso;*
  - *Programa de Prioridade ao Pedestre, contendo um conjunto de ações de curto prazo, visando à requalificação dos espaços públicos, das calçadas, passeios e travessias de pedestre, em todo o perímetro da OUCAB:*
    - *Identificação dos lotes que abrigam ou abrigaram atividades com potencial de contaminação das quadras identificadas como áreas potencialmente contaminadas, informando o respectivo número de contribuinte.*
- 27.** *Apresentar Plano de Circulação e Transportes para a ADA/AID, que contemple ampliações de capacidade e aprimoramentos do sistema viário e de serviços de transporte coletivo, contendo:*
- *Monitoramento e previsão da ocupação da ADA e de volumes de tráfego em vias principais e de embarques / desembarques de usuários de serviços de transporte coletivo em seus principais terminais e pontos de parada de ônibus na ADA e AID;*
  - *Identificação, avaliação e priorização de intervenções no sistema viário e em serviços de transporte coletivo para atendimento das demandas previstas;*
  - *Programação de realização das intervenções segundo suas prioridades e disponibilidade de recursos para tanto;*
  - *Realização das intervenções de acordo com a programação estabelecida.*
- 28.** *Apresentar Plano de adequação e/ou ampliação da capacidade de suporte da infraestrutura urbana, visando o adensamento gerado na região pela OUCAB.*



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**ANEXO ÚNICO - LAP nº 02/SVMA . G / 2012**

**Folhas 07/09**

29. *Apresentar detalhamento do Plano de Ação Integrada entre a SPUrbanismo e a Subprefeitura da LAPA para as etapas de planejamento, instalação e operação do empreendimento.*
30. *Apresentar Estudo da Capacidade de Equipamentos Públicos de cada setor da Operação Urbana para atendimento à demanda futura em função do adensamento proposto para o perímetro da Operação Consorciada Água Branca, abrangendo equipamentos voltados à promoção da saúde, educação, lazer, esportes e segurança.*
31. *Apresentar detalhamento do Programa de Negociação do Processo de Desapropriação, contemplando as medidas mitigadoras propostas no EIA.*
32. *Mapear todos aqueles que serão atingidos direta ou indiretamente pelo processo expropriatório, identificando especialmente os grupos mais vulneráveis da população.*
33. *Apresentar manifestação do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico - CONDEPHAAT, contendo a prévia aprovação e diretrizes para as intervenções contidas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.*
34. *Apresentar manifestação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, contendo a prévia aprovação e diretrizes para as intervenções contidas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.*
35. *Atender ao Parecer Técnico nº 375/10 - 9º SR/IPHAN/SP do Instituto do Patrimônio Arqueológico e Artístico Nacional - IPHAN*
36. *Apresentar mapeamento com o diagnóstico socioeconômico dos moradores do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que encontram-se em moradias precárias, áreas de risco ou Áreas de Preservação Permanente, os quais deverão ser reassentados em Habitação de Interesse Social - HIS, produzidas na área definida para a Operação Urbana Consorciada Água Branca.*
37. *Apresentar Planos de remoção/reassentamento, contendo a identificação dos atingidos e seu número.*
38. *Apresentar Programa de atendimento econômico e social para a população direta e indiretamente afetada pela Operação Urbana.*
39. *Desenvolver Programa de Prospecção Arqueológica antes do início de quaisquer movimentos de solo associados às obras da Operação Urbana.*
40. *Implantar Programas nas áreas a serem impactadas direta ou indiretamente pelo empreendimento em que as condições do terreno sejam propícias à presença de vestígios arqueológicos e histórico-culturais.*
41. *Apresentar Plano Cicloviário desenvolvido para o perímetro da OUCAB e respectivo cronograma de implantação, atendendo ao estabelecido na Lei Municipal 14.266/07, Decreto Municipal nº 34.854/95, que regulamentou a Lei Municipal nº 10.907/90.*
42. *Integrar às ciclovias, a sinalização vertical, horizontal e semafórica nas vias que fizerem parte do trajeto previsto para o perímetro da OUCAB, levando-se em conta, também, a segurança dos ciclistas e dos pedestres.*



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**ANEXO ÚNICO - LAP nº 02 / SVMA . G / 2012**

**Folhas 08/09**

43. *Apresentar detalhamento do Programa de Comunicação Social, incluindo a abertura e manutenção de canal de comunicação entre a SP Urbanismo, o Conselho Gestor, e a população local, a ser implementado desde a aprovação da Lei para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca, com o objetivo de divulgação junto à população em cada fase e etapa do empreendimento, de forma simples e didática.*
44. *Apresentar Plano de Educação Ambiental que atenda ao Disposto na Lei Federal nº 9.795/1999 - Política Nacional de Educação Ambiental – PNEA.*
45. *Apresentar Programa de Educação Ambiental voltado aos trabalhadores que irão atuar nas intervenções propostas para a OUCAB.*
46. *Apresentar Relatório de Avaliação Preliminar das áreas destinadas à Habitação de Interesse Social – IIS e Habitação de Mercado Popular - HMP, conforme orientações contidas no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas (CETESB/2003) e na Norma Técnica ABNT NBR 15515-1:2007 Errata 1:2011, informando, quando possível, o número do processo administrativo que trata da desapropriação do imóvel.*
47. *Apresentar Plano de Trabalho com cronograma básico, fornecido pela Divisão de Unidades de Conservação, Proteção da Biodiversidade e Herbário, de aplicação dos recursos da compensação ambiental prevista no Artigo 36 da Lei Federal nº 9985/2000, correspondente a 0,21% do valor total de CEPACs, previsto na Lei da OUCAB.*
48. *Criar e manter sistema de indicadores que permita o acompanhamento da Operação Urbana pelo Conselho Gestor.*

**CONDICIONANTES PARA A SOLICITAÇÃO DA LICENÇA AMBIENTAL DE INSTALAÇÃO – LAI**

49. *Para Licenciamento Ambiental das obras de drenagem da região, deverá ser apresentado Estudo Ambiental específico, conforme Resolução n.º 61 /CADES/2001. O Estudo deverá tratar de regime hidrológico, avaliação da situação atual de drenagem e deverá propor um plano com obras e medidas para a melhoria da drenagem em toda a região. Todos os córregos que atravessam o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca deverão estar contemplados no diagnóstico do Estudo.*
50. *Para as intervenções no viário deverá ser elaborado Estudo Ambiental Específico para o conjunto de obras viárias contidas no Plano Urbanístico da OUCAB, previamente à sua implantação, em conformidade com a Resolução nº61/CADES/2001.*
51. *Apresentar, conforme Parecer Técnico nº 375/10 - 9º SR/IPHAN/SP do Instituto do Patrimônio Arqueológico e Artístico Nacional - IPHAN, projeto de pesquisa para a obtenção de Portaria de Autorização de Pesquisa, seguida da implantação dos seguintes programas:*
- *“Programa de Prospecção Arqueológica Intensiva e Interventiva”, objetivando o levantamento sistemático de bens histórico-arqueológicos nas áreas de intervenção da OUCAB.*
  - *“Programa de Monitoramento Arqueológico”, através do acompanhamento constante de obras nas áreas a serem indicadas no relatório do Programa de Prospecção Arqueológica*



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**ANEXO ÚNICO - LAP nº 02/SVMA.G/2012**

**Folhas 09/09**

*(item "a").*

- "Programa de Resgate Arqueológico", se aplicável.
- "Programa de Educação Patrimonial", visando à difusão e à valorização dos bens culturais identificados, e considerando-se os diferentes segmentos da sociedade.
- "Programa de Levantamento dos Bens Patrimoniais Edificados", objetivando o estudo dos edifícios históricos, visando indicar as medidas cabíveis de preservação ou conservação, definidas em conjunto com os órgãos de gestão do patrimônio da cidade de São Paulo.
- Programa de Levantamento dos Bens Patrimoniais Edificados, com registro científico de bens históricos presentes na área do empreendimento, que necessitarão ser objeto de demolição (se for o caso).

*O empreendedor estará sujeito às sanções previstas no Art. 66 do Decreto Federal nº 6514/2008, caso não cumpra as exigências constantes na Licença Ambiental Prévia – LAP.*

*"Art. 66 Construir, reformar, ampliar, instalar ou fazer funcionar estabelecimentos, atividades, obras ou serviços utilizadores de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, sem licença ou autorização dos órgãos ambientais competentes, em desacordo com a licença obtida ou contrariando as normas legais e regulamentos pertinentes:*

*Multa de R\$ 200,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)".*

**Resolução CADES 145/2012**



**Resolução n.º 145 /CADES/2012, de 26 de março de 2012**

Dispõe sobre a aprovação do Parecer Técnico 008/CADES/12 elaborado pela Câmara Técnica III – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Complexos Urbanos e Habitação que analisou o Estudo de Impacto Ambiental do Licenciamento Ambiental da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

O Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES, usando das atribuições e competências que lhe são conferidas por Lei,

**R E S O L V E:**

Art. 1º - Aprovar o Estudo de Impacto Ambiental – EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA do licenciamento ambiental da **Operação Urbana Consorciada Água Branca**, nos termos propostos pelo Parecer Técnico nº. 008/CADES/2012, da Câmara Técnica III – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Complexos Urbanos e Habitação, na 27ª Reunião Plenária Extraordinária, realizada em 26 de março de 2012.

Art. 2º - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

São Paulo, 26 de março de 2012

**Eduardo Jorge Martins Alves Sobrinho**  
Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente  
Presidente do Conselho Municipal do Meio Ambiente e  
Desenvolvimento Sustentável – CADES

**Conselheiros que votaram favoravelmente ao Parecer Técnico:**

ANDRÉ LUIS GONÇALVES PINA	HAROLDO DE BARROS FERREIRA PINTO
ANGELO IERVOLINO	JOSÉ CARLOS ANDERSEN
ARUNTHO SAVASTANO NETO	MARCOS MOLITERNO
CARLOS ROBERTO FORTNER	MARIA JOSÉ RIBEIRO DEVESA DA SILVA
CINTHIA MASUMOTO	PEDRO LUIZ DE CASTRO ALGODOAL
CLAUDIO DE CAMPOS	PEDRO LUIZ FERREIRA DA FONSECA
E. EMIRENE NOGUEIRA	REGINA LUISA F. DE BARROS
EDUARDO STOROPOLI	ROS MARI ZENHA
FRANCISCO J. CALHEIROS RIBEIRO FERREIRA	ROSE MARIE INOJOSA
GEORGE DOI	ROSÉLIA MIKIE IKEDA
GILBERTO TANOS NATALINI	SUELI RODRIGUES
GILBERTO TANOS NATALINI	WALTER PIRES
GIOVANNI PALERMO	

**Conselheiros que se abstiveram de votar:** CRISTINA ANTUNES / YARA TOLEDO

**Coordenadora Geral:** HELENA MARIA DE CAMPOS MAGOZO



## **PARECER TÉCNICO CADES nº. 008/CADES/2012**

### **Câmara Técnica III – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Complexos Urbanos e Habitação que analisou o Estudo de Impacto Ambiental do Licenciamento Ambiental da Operação Urbana Consorciada Água Branca.**

A Câmara Técnica reuniu-se regularmente, para discutir e analisar o Estudo de Impacto Ambiental, buscando subsídios para sua análise. Para tanto, convidaram-se técnicos da SP Urbanismo e da empresa responsável pela elaboração do EIA/RIMA.

A Câmara Técnica reuniu-se quinze (15) vezes nos seguintes dias: 30/09/10, 19/10/10, 09/11/10, 23/11/10, 07/12/10, 19/01/11, 01/02/11, 15/02/11, 01/03/11, 15/03/11, 22/03/11, 06/03/12, 15/03/12, 19/03/12 e 20/03/12.

Foram realizadas 02 (duas) Audiências Públicas nos dias 04 de novembro de 2010, às 18 horas, na UNINOVE (Anfiteatro do prédio C), situada à Avenida Doutor Adolpho Pinto, 109 – Prédio A – São Paulo e em 27 de janeiro de 2011, às 18 horas, na UNINOVE (Anfiteatro do Prédio C), situado à Avenida Francisco Matarazzo, 364 prédio C – São Paulo.

A Câmara Técnica solicitou complementações das informações contidas no Estudo apresentado.

Tais solicitações foram encaminhadas ao empreendedor pela Câmara Técnica, paralelamente ao pedido de informações elaborado pelos técnicos do Departamento de Controle da Qualidade Ambiental – DECONT da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente.

As respostas recebidas subsidiaram tanto o Parecer Técnico do DECONT quanto o da Câmara Técnica.

Em 20/03/12 às 09h00min horas na sala de reuniões da SVMA os técnicos do DECONT apresentaram à Câmara Técnica III – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Complexos Urbanos e Habitação o Parecer Técnico nº 09/DECONT-2/2012.

Após análise e discussão, esta Câmara Técnica decidiu pela aprovação do referido Parecer Técnico e, desse modo, recomenda ao Plenário do CADES a aprovação do EIA/RIMA mediante a emissão de Licença Ambiental Prévia – LAP com as seguintes condicionantes:



## RELAÇÃO DE RECOMENDAÇÕES E EXIGÊNCIAS

**Sugere-se que seja incluído no âmbito do Projeto de Lei previsto para ordenar a futura OUCAB, a necessidade de:**

1. Dispositivos e regulamentação para o incentivo e implantação de novas áreas verdes permeáveis, no perímetro da OUCAB.
2. Garantia de que áreas verdes atualmente ocupadas pelos Centros de Treinamento São Paulo Futebol Clube e Sociedade Esportiva Palmeiras, ao término da concessão (ano 2020), sejam incorporadas ao Parque Urbano a ser criado em área ocupada atualmente pela CET.
3. Dispositivos e regulamentação para incentivar a doação dos recuos frontais dos novos empreendimentos para ampliação dos passeios públicos e implantação de calçadas verdes, nos setores A, B, C e D.
4. Dispositivos e regulamentação para exigibilidade de doações dos recuos frontais dos novos empreendimentos para ampliação dos passeios públicos e implantação de calçadas verdes, nos setores E, F, G, H e I.
5. Regulamentação da restrição à ocupação de subsolos e os incentivos à construção de estacionamentos acima do solo.
6. Mecanismos que visem o controle de impermeabilização do solo, contenção de águas pluviais no interior dos lotes, a implantação de parques lineares junto aos córregos, aumento das áreas verdes públicas e privadas e a utilização de materiais com maior permeabilidade na pavimentação das obras públicas.
7. Medidas de incentivo a empreendimentos com certificação ambiental ou com projetos comprovadamente sustentáveis e energeticamente eficientes.
8. Instrumentos de regulamentação de formas de ocupação urbana coerentes com a diretriz de preservar a característica local de área de várzea do rio Tietê, incentivando a continuidade da ocupação esparsa e horizontal, conforme prescreve o Plano Urbanístico da OUCAB e o Relatório da Carta Geotécnica do Município de 1992.
9. Mecanismos que incentivem a localização das áreas permeáveis dos lotes junto aos recuos frontais de forma que as áreas permeáveis e verdes se integrem visualmente ao espaço público.
10. Torne obrigatórias as diretrizes de ocupação do Plano Urbanístico para todos os lotes no Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.
11. A aprovação de projeto de parcelamento do solo, edificação, mudança de uso ou instalação de equipamentos que necessitem de autorização especial, em imóveis públicos ou privados considerados contaminados, suspeitos ou com potencial de contaminação por material nocivo ao meio ambiente e à saúde pública, ficará



condicionada à apresentação pelo empreendedor, de relatório técnico conclusivo de investigação ambiental do imóvel para o uso existente ou pretendido, assinado por profissional habilitado, o qual será submetido à apreciação e deliberação da Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA, através do Departamento de Controle da Qualidade ambiental - DECONT, respeitada a legislação pertinente em vigor.

12. Para as intervenções no viário deverá ser elaborado estudo ambiental específico para o conjunto de obras viárias contidas no Plano Urbanístico da OUCAB, previamente à sua implantação, conforme estipula a Resolução nº61 – CADES/2001.
13. Para Licenciamento Ambiental das obras de drenagem da região, deverá ser apresentado Estudo Ambiental específico, conforme Resolução n.º 61 /CADES/2001. O Estudo deverá tratar de regime hidrológico, avaliação da situação atual de drenagem e deverá propor um plano com obras e medidas para a melhoria da drenagem em toda a região. Todos os 5 (cinco) córregos que atravessam o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca deverão estar contemplados no diagnóstico do Estudo.
14. Inclusão de mecanismos que propiciem a implantação dos equipamentos sociais necessários ao adensamento proposto no Programa de investimentos da operação urbana, conforme os resultados do estudo em fase final de elaboração.
15. Desenvolver políticas de assistência técnica e reinserção social para a população atingida.
16. Garantir que os locais destinados ao reassentamento dos moradores de baixa renda do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, não deverão estar situados em área de proteção ambiental ou áreas próximas a fontes de poluição, que possam afetar o direito à saúde mental e física dos habitantes.
17. Inclusão de mecanismos que acrescentem a perspectiva da acessibilidade universal às premissas já propostas em favor do pedestre.
18. Incentivos à aplicação de um Plano de Educação Ambiental, a ser implementado no perímetro da OUCAB, visando a sensibilização da coletividade quanto às questões ambientais, sua organização e participação na defesa do meio ambiente.
19. Tendo em vista a importância de se conciliar a melhoria da ocupação da área com a preservação da memória e a valorização arqueológica e histórica. Para as intervenções contidas no perímetro da OUCAB atender as diretrizes do CONDEPHAAT, CONPRES P E IPHAN.

#### **EXIGÊNCIAS A SEREM CUMPRIDAS PELO EMPREENDEDOR PARA CONSTAR NA LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA – LAP**

**O empreendedor deverá atender, após a emissão da Licença Ambiental Prévia – LAP, às seguintes exigências:**



1. Apresentar, no prazo máximo de 90 dias, levantamento arbóreo seguindo diretrizes constantes na Portaria 044/SVMA/2010, a ser realizado em todas as áreas verdes passíveis de sofrerem qualquer interferência no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca - OUCAB.
2. Apresentar, no prazo máximo de 90 dias, análise de impacto sobre a avifauna, em razão das obras e intervenções em áreas verdes, considerando que as obras serão desenvolvidas em prazo de 20 anos, ocasionando modificações na paisagem e dinâmica da região.
3. Apresentar, no prazo máximo de 90 dias, planta contemplando a sobreposição das intervenções previstas na OUCAB e as áreas e vegetação considerada patrimônio ambiental, de acordo com o Decreto Estadual nº. 30.443/89 alterado pelo Decreto Estadual nº. 39.743/94.
4. Apresentar, no prazo máximo de 180 dias, Programa de Monitoramento de Avifauna, contemplando: locais de avistamento, hábitos alimentares observados, presença de ninhos, entre outras características relevantes, com especial atenção às espécies de avifauna ameaçadas de extinção e endêmicas, avistadas na ADA e AID do empreendimento, presentes na lista integrante do Decreto Estadual 56.031/2010 - SMA e Livro Vermelho da Fauna Brasileira Ameaçada de Extinção – MMA, 2008.
5. Apresentar, no prazo máximo de 180 dias, Estudo de Fauna Sinantrópica e Programa de Controle de Vetores, adotando medidas que minimizem, durante as fases de implantação, a disponibilidade de abrigo, alimento e água para este grupo. O empreendedor deverá adotar medidas de segurança, tais como, o treinamento dos funcionários e a utilização de EPIs.
6. Apresentar, no prazo máximo de 90 dias, manifestação da Divisão Técnica de Unidades de Conservação e Proteção da Biodiversidade e Herbário – DUC em relação ao local a ser destinada a Compensação Ambiental referente ao atendimento do art. 36 da Lei Federal nº. 9.985/2000.
7. Solicitar autorização para manejo de exemplares arbóreos, decorrente das obras a serem executadas na OUCAB, à Divisão Técnica de Proteção e Avaliação Ambiental – DPAA/DEPAVE, Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente - SVMA.
8. Atender à Portaria 044/SVMA/2010 e ao Convênio firmado entre a Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente – SVMA (P.A 2007-0.191.265-7) e a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB (nº. 25/2009.317/P), previamente, por ocasião das interferências em Áreas de Preservação Permanente – APP e supressão de vegetação presente nestas áreas.
9. Realizar uma Avaliação Ambiental Preliminar, conforme orientações contidas no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas (CETESB/2003), na Norma Técnica ABNT NBR 15515-1:2007 Errata 1:2011 e demais legislações pertinentes, em todas as áreas identificadas como potencialmente contaminadas afetadas com desapropriação total ou parcial que sofrerão interferência direta das obras, informando, quando possível, o número do processo administrativo que trata da desapropriação do imóvel.



10. Realizar uma Avaliação Ambiental Preliminar e Investigação Confirmatória, conforme orientações contidas no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas (CETESB/2003), nas Normas Técnicas ABNT NBR 15515-1:2007 Errata 1:2011, NBR 15492/2007, NBR 15495/2007, NBR 15.515-1/2011 e demais legislações pertinentes, em todas as áreas identificadas como suspeitas de contaminação afetadas com desapropriação total ou parcial que sofrerão interferência direta das obras, informando, quando possível, o número do processo administrativo que trata da desapropriação do imóvel.
11. Apresentar Parecer Técnico ou similar emitido pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB e/ou pelo Grupo Técnico Permanente de Áreas Contaminadas – GTAC do DECONT-2/SVMA, para todas as áreas identificadas como contaminada, contaminada sob investigação, em processo de monitoramento para reabilitação e reabilitada afetadas com desapropriação total ou parcial que sofrerão interferência direta das obras, informando, quando possível, o número do processo administrativo que trata da desapropriação do imóvel.
12. Para as áreas verdes e institucionais previstas na OUCAB, os imóveis afetados, públicos ou privados, devem ser classificados, caso pertinente, quanto ao seu nível de contaminação (potencial, suspeita, contaminada, contaminada sob investigação, em processo de monitoramento para reabilitação e reabilitada), informando, quando possível, o(s) respectivo(s) número(s) de contribuinte.
13. Assegurar assistência especial a grupos vulneráveis específicos (idosos, gestantes, entre outros).
14. Garantir assistência social e psicológica no acompanhamento do processo de desapropriação.
15. Todas as informações sobre a Operação Urbana devem estar disponíveis com antecedência e em linguagem acessível às pessoas atingidas.
16. Deve ser garantido o apoio emergencial aos que necessitarem, enquanto a moradia definitiva e adequada estiver pendente, apresentando medidas que garantam que a moradia emergencial não se torne definitiva.
17. O texto final do Projeto de Lei deverá ser apresentado ao CADES, previamente a sua votação na Câmara Municipal, para ciência e recomendações.

**O empreendedor deverá atender a partir da aprovação da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, às seguintes exigências:**



18. Apresentar Plano de Gestão de Áreas Verdes, contemplando projeto e cronograma de implantação para as seguintes obras e intervenções no Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que deverão atender as diretrizes mínimas de Departamento de Parques e Áreas Verdes - DEPAVE, Departamento de Planejamento Ambiental - DEPLAN e as recomendações do Grupo Técnico Permanente de Áreas Contaminadas – GTAC do Departamento de Controle da Qualidade Ambiental - DECONT/GTAC, quando couber:
  - Caminhos verdes previstos no Plano Diretor Estratégico - PDE e Plano Regional Estratégico - PRE;
  - Calçadas verdes, segundo Decreto Municipal nº. 45.904/05, que regulamenta o Artigo 6º da Lei Municipal nº. 13.885/04, a serem implantados em todos os passeios dos novos viários previstos e passeios ampliados devido às exigências e incentivos da OUCAB;
  - Parque Urbano Municipal, em área hoje ocupada pela Companhia de Engenharia de Tráfego – CET
  - Parques Lineares às margens da Rua Dr. Quirino dos Santos, Água Branca e Córrego Pacaembu;
  - Áreas verdes vegetadas, ajardinadas e arborizadas, como as áreas verdes a serem criadas na Gleba Telefônica e Gleba Pompéia;
  - Áreas de preservação permanente – APP;
  - Recomposição paisagística do canal de Saneamento e Praça Pública a ser implantada entre o Canal de Saneamento e o Rio Tietê, ao lado da futura Fábrica dos Sonhos.
  - “Parque Linear” ao lado da Avenida Ordem e Progresso, entre a Praça Luís Carlos Mesquita e a marginal Tietê e recomposição paisagística da avenida Ordem e Progresso.
  - “Praça Linear” a ser implantada entre o Parque Dr. Fernando Costa e o terminal da Barra Funda.
  - Outras áreas verdes e permeáveis a serem implantadas, como as áreas verdes atualmente ocupadas pelo Centro de Treinamento São Paulo Futebol Clube e Sociedade Esportiva Palmeiras a serem incorporadas ao Parque Público a ser criado.
19. Apresentar Programa de Monitoramento da Qualidade das Águas Superficiais, acompanhado de um Plano de Recuperação da Qualidade das Águas dos Córregos Água Branca, Água Preta, Sumaré, Quirino dos Santos e Pacaembu a ser desenvolvido em parceria com a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP.
20. Apresentar Programa de Gestão e Controle Ambiental das Obras e do Programa de Monitoramento da Qualidade das Águas Superficiais, previsto no Estudo de Impacto Ambiental – EIA, com seu conteúdo detalhado.
21. Apresentar Plano de Desassoreamento, previsto no Estudo de Impacto Ambiental – EIA, com seu conteúdo detalhado.



22. Apresentar Plano de Gestão de Controle Ambiental das Obras, contendo estudo de viabilidade de utilização de veículos e equipamentos com uso energia renovável, materiais sustentáveis (madeira certificada, cimento CPIII, entre outros), medidas específicas para obras de demolição e impedimento de uso de água potável para medidas de umidificação de solo e lavagem de rodas de veículos.
23. Apresentar Programa com Medidas de Incentivo ao Uso de Meios de Transporte Sustentáveis na região. Tal plano deverá contemplar medidas como limitação da oferta de vagas de estacionamento, programas de carona voluntária e formas de incentivo ao uso de bicicleta e meios de transporte coletivo.
24. Apresentar Programa de Monitoramento dos Níveis de Ruído, com seu conteúdo detalhado. O Programa deverá prever o envio regular de relatórios de avaliação à SVMA e uma linha direta para reclamações dos moradores da região.
25. Apresentar Plano de Conforto Ambiental para a região associado ao Plano Urbanístico proposto, com memorial de cálculos e gráficos, que demonstre as melhores estratégias para garantir níveis de insolação, umidade do ar, temperatura e ventilação urbana adequados com o adensamento previsto para cada setor, garantindo conforto térmico e dispersão de poluentes.
26. Apresentar um Plano de Intervenção Viária, que contemple estudo (justificativa), projeto e cronograma de intervenções. Devendo contemplar também:
  - O remanejamento da ferrovia, a extensão da Avenida Auro Soares de Moura Andrade e o túnel de ligação com a Avenida Santa Marina;
  - Atualização dos volumes veiculares e a composição do tráfego na região, conforme solicitações da CET;
  - Inclusão de calçadas no Viaduto Pacaembu;
  - Inclusão de passarela para acesso dos pedestres oriundos dos prédios de serviço da região (Tribunal Regional do Trabalho, Fórum Criminal e inúmeras empresas de telemarketing, etc.) com destino à CPTM, Linha 3 do Metrô e ônibus municipais e intermunicipais;
  - Inclusão de passarela que ligue a calçada do Viaduto Antártica à Avenida Francisco Matarazzo, utilizando a área institucional proposta pela SP Urbanismo (junto a Rua Pedro Machado) para a construção das rampas de acesso;
  - Programa de Prioridade ao Pedestre, contendo um conjunto de ações de curto prazo, visando à requalificação dos espaços públicos, das calçadas, passeios e travessias de pedestre, em todo o perímetro da OUCAB.
  - Identificação dos lotes que abrigam ou abrigaram atividades com potencial de contaminação das quadras identificadas como áreas potencialmente contaminadas, informando o respectivo número de contribuinte.



27. Apresentar Plano de Circulação e Transportes para a ADA/AID, que contemple ampliações de capacidade e aprimoramentos do sistema viário e de serviços de transporte coletivo, contendo:
  - Monitoramento e previsão da ocupação da ADA e de volumes de tráfego em vias principais e de embarques / desembarques de usuários de serviços de transporte coletivo em seus principais terminais e pontos de parada de ônibus na ADA e AID;
  - Identificação, avaliação e priorização de intervenções no sistema viário e em serviços de transporte coletivo para atendimento das demandas previstas;
  - Programação de realização das intervenções segundo suas prioridades e disponibilidade de recursos para tanto;
  - Realização das intervenções de acordo com a programação estabelecida.
28. Apresentar Plano de adequação e/ou ampliação da capacidade de suporte da infraestrutura urbana, visando o adensamento gerado na região pela OUCAB.
29. Apresentar detalhamento do Plano de Ação Integrada entre a SPUrbanismo e a Subprefeitura da LAPA para as etapas de planejamento, instalação e operação do empreendimento.
30. Apresentar Estudo da Capacidade de Equipamentos Públicos de cada setor da Operação Urbana para atendimento à demanda futura em função do adensamento proposto para o perímetro da Operação Consorciada Água Branca, abrangendo equipamentos voltados à promoção da saúde, educação, lazer, esportes e segurança.
31. Apresentar detalhamento do Programa de Negociação do Processo de Desapropriação, contemplando as medidas mitigadoras propostas no EIA.
32. Mapear todos aqueles que serão atingidos direta ou indiretamente pelo processo expropriatório, identificando especialmente os grupos mais vulneráveis da população.
33. Apresentar manifestação do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico - CONDEPHAAT, contendo a prévia aprovação e diretrizes para as intervenções contidas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.
34. Apresentar manifestação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, contendo a prévia aprovação e diretrizes para as intervenções contidas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.
35. Atender ao Parecer Técnico nº 375/10 - 9ª SR/IPHAN/SP do Instituto do Patrimônio Arqueológico e Artístico Nacional – IPHAN.



36. Apresentar mapeamento com o diagnóstico socioeconômico dos moradores do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que encontram-se em moradias precárias, áreas de risco ou Áreas de Preservação Permanente, os quais deverão ser reassentados em Habitação de Interesse Social - HIS, produzidas na área definida para a Operação Urbana Consorciada Água Branca.
37. Apresentar Planos de remoção/reassentamento, contendo a identificação dos atingidos e seu número.
38. Apresentar Programa de atendimento econômico e social para a população direta e indiretamente afetada pela Operação Urbana.
39. Desenvolver Programa de Prospecção Arqueológica antes do início de quaisquer movimentos de solo associados às obras da Operação Urbana.
40. Implantar Programas nas áreas a serem impactadas direta ou indiretamente pelo empreendimento em que as condições do terreno sejam propícias à presença de vestígios arqueológicos e histórico-culturais.
41. Apresentar Plano Cicloviário desenvolvido para o perímetro da OUCAB e respectivo cronograma de implantação, atendendo ao estabelecido na Lei Municipal 14.266/07, Decreto Municipal nº 34.854/95, que regulamenta a Lei Municipal nº 10.907/90.
42. Integrar às ciclovias, a sinalização vertical, horizontal e semafórica nas vias que fizerem parte do trajeto previsto para o perímetro da OUCAB, levando-se em conta, também, a segurança dos ciclistas e dos pedestres.
43. Apresentar detalhamento do Programa de Comunicação Social, incluindo a abertura e manutenção de canal de comunicação entre a SP Urbanismo, o Conselho Gestor, e a população local, a ser implementado desde a aprovação da Lei para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca, com o objetivo de divulgação junto à população em cada fase e etapa do empreendimento, de forma simples e didática.
44. Apresentar Plano de Educação Ambiental que atenda ao Disposto na Lei Federal nº 9.795/1999 - Política Nacional de Educação Ambiental – PNEA.
45. Apresentar Programa de Educação Ambiental voltado aos trabalhadores que irão atuar nas intervenções propostas para a OUCAB
46. Apresentar Relatório de Avaliação Preliminar das áreas destinadas à Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP, conforme orientações contidas no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas (CETESB/2003) e na Norma Técnica ABNT NBR 15515-1:2007 Errata 1:2011, informando, quando possível, o número do processo administrativo que trata da desapropriação do imóvel.



47. Apresentar Plano de Trabalho com cronograma básico, fornecido pela Divisão de Unidades de Conservação, Proteção da Biodiversidade e Herbário, de aplicação dos recursos da compensação ambiental prevista no Artigo 36 da Lei Federal nº 9985/2000, correspondente a 0,21% do valor total de CEPACs, previsto na Lei da OUCAB.
48. Criar e manter sistema de indicadores que permita o acompanhamento da Operação Urbana pelo Conselho Gestor.

#### **CONDICIONANTES PARA A SOLICITAÇÃO DA LICENÇA AMBIENTAL DE INSTALAÇÃO – LAI**

49. Para Licenciamento Ambiental das obras de drenagem da região, deverá ser apresentado Estudo Ambiental específico, conforme Resolução n.º 61 /CADES/2001. O Estudo deverá tratar de regime hidrológico, avaliação da situação atual de drenagem e deverá propor um plano com obras e medidas para a melhoria da drenagem em toda a região. Todos os córregos que atravessam o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca deverão estar contemplados no diagnóstico do Estudo.
50. Para as intervenções no viário deverá ser elaborado Estudo Ambiental Específico para o conjunto de obras viárias contidas no Plano Urbanístico da OUCAB, previamente à sua implantação, em conformidade com a Resolução nº61/CADES/2001.
51. Apresentar, conforme Parecer Técnico nº 375/10 - 9ª SR/IPHAN/SP do Instituto do Patrimônio Arqueológico e Artístico Nacional - IPHAN, projeto de pesquisa para a obtenção de Portaria de Autorização de Pesquisa, seguida da implantação dos seguintes programas:
  - “Programa de Prospecção Arqueológica Intensiva e Interventiva”, objetivando o levantamento sistemático de bens histórico-arqueológicos nas áreas de intervenção da OUCAB.
  - “Programa de Monitoramento Arqueológico”, através do acompanhamento constante de obras nas áreas a serem indicadas no relatório do Programa de Prospecção Arqueológica (item “a”).
  - “Programa de Resgate Arqueológico”, se aplicável.
  - “Programa de Educação Patrimonial”, visando à difusão e à valorização dos bens culturais identificados, e considerando-se os diferentes seguimentos da sociedade.
  - “Programa de Levantamento dos Bens Patrimoniais Edificados”, objetivando o estudo dos edifícios históricos, visando indicar as medidas cabíveis de preservação ou conservação, definidas em conjunto com os órgãos de gestão do patrimônio da cidade de São Paulo.



- Programa de Levantamento dos Bens Patrimoniais Edificados, com registro científico de bens históricos presentes na área do empreendimento, que necessitarão ser objeto de demolição (se for o caso).

O empreendedor estará sujeito às sanções previstas no Art. 66 do Decreto Federal nº 6514/2008, caso não cumpra as exigências constantes na Licença Ambiental Prévia – LAP.

*"Art. 66 Construir, reformar, ampliar, instalar ou fazer funcionar estabelecimentos, atividades, obras ou serviços utilizadores de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, sem licença ou autorização dos órgãos ambientais competentes, em desacordo com a licença obtida ou contrariando as normas legais e regulamentos pertinentes:*

*Multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)".*

#### Glossário

**Exigência** - Condição imposta.

**Recomendar** - Advertir, aconselhar. De cumprimento não obrigatório, mas desejável.

**Medida** – ação proposta com determinada finalidade, providência.

**Regulamentação** - Estabelecer regulamento ou norma; regular.

**Dispositivos** - Regra, prescrição, artigo de lei. Metodologia destinada à obtenção de certo fim.

**Mecanismos** - sinônimo de dispositivo.

**Instrumentos** - objeto que serve para auxiliar ou levar a efeito uma ação qualquer, o que é empregado para conseguir um resultado. Condições que servem de meio ou auxílio para determinado fim.

**XIV- Contas OUCAB-PMSP**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
Relatório de Conta Bancária

Exercício: 2014

104 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
2873 - 25 DE JANEIRO

Código Reduzido	Conta Corrente	Descrição	CNPJ	Conta Contábil Movimento	Conta Contábil Aplicação	Conta Receita	Ativa	Nat
104315	008.000.106-2	PMSP-SMDUOUC Água Branca-CEFAC	10.577.683.0001-27	1.1.1.2.06.04.00.225	1.1.1.3.00.00.24.218	1.328.01.01.00.00	S	R



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
Relatório de Conta Bancária

Exercício: 2014

104 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
2873 - 25 DE JANEIRO

Código Reduzido	Conta Corrente	Descrição	CNPJ	Conta Contábil Movimento	Conta Contábil Aplicação	Conta Receita	Ativa	Nat
104316	008.000.110-6	PMSP-SMDUOUC Água Branca-HIS/CEPAC	10.577.683.0001-27	1.1.1.2.06.04.00.225	1.1.1.3.00.00.24.219	1.328.01.01.00.00	S	R

FOLHA n.º 40 do proc.  
N.º 2014-0179.960-0  
CONT. (a) \_\_\_\_\_

INCLUIR  
15/04/2014  
ACPP



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Folha de Informação n.º .....41.....

do Processo nº 2014-0.179.960-0..... em 06/10/14 .....(a).....

Ivete Amico  
RH 784.827  
AGPP

SF/SUTEM/DECON/DICON

Senhor Diretor:

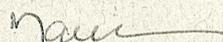
Em atenção à sua solicitação, providenciamos abertura de contas contábeis na empresa **PMSP**, bem como vinculação às contas bancárias PMSP-SMDU/OUC Água Branca-CEPAC e PMSP-SMDU/OUC Água Branca-HIS/CEPAC e à conta de receita (rendimento de aplicação), conforme reprodução das telas do Relatório de Conta Bancária juntada como fl. 40, a saber:

<u>conta bancária</u>	<u>conta contábil movimento – cód. red.</u>	<u>conta contábil aplicação – cód. red.</u>
104-2873-006.000.109-2 (104315)	<b>1.1.1.1.2.99.04.00.225 16129</b>	<b>1.1.1.1.3.00.00.24.218 16130</b>
104-2873-006.000.110-6 (104316)	<b>1.1.1.1.2.99.04.00.226 16131</b>	<b>1.1.1.1.3.00.00.24.219 16132</b>

Constatamos a existência no SOF de contas contábeis correspondentes às contas de receitas, a seguir discriminadas:

<u>conta receita</u>	<u>cód. red.</u>	<u>denominação</u>	<u>conta contábil</u>	<u>cód. red.</u>
2.5.8.0.01.00.00.00	22075	Operação Urbana Consorciada Água Branca	<b>4.2.5.8.0.01.00.00.000</b>	<b>15756</b>
1.3.2.9.01.01.00.00	199	PMSP	<b>4.1.3.2.9.01.01.00.000</b>	<b>9843</b>

DICON, em 06out2014.

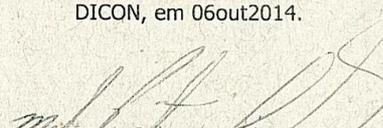
  
MARIE FUZIKAU  
Espec. Adm., Orç. e Finanças Públicas  
SUTEM/DECON/DICON

SF/SUTEM/DEFIN/DIDIS (**60.17.81.200**)

Senhor Diretor:

Com as nossas providências, retornamos este processo a essa Unidade, em atendimento à solicitação de fl. 39.

DICON, em 06out2014.

  
**MARCELO PIERANTOZZI GONÇALVES**  
Diretor da Divisão de Contabilidade  
SUTEM/DECON/DICON

MF/mt

Do Processo nº 2014-0.179.960-0 em 07/10/2014

a ).....

1006 1006/1006 1006  
1006/1006/1006

**INT.:** SMDU/SF

**ASS.:** Abertura de conta para Operações Urbanas Água Branca-CEPAC e HIS/CEPAC

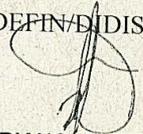
**SMDU/CAF**

**Senhor Coordenador,**

Retornamos o presente com as nossas providências junto a Caixa Econômica Federal – Agência 2873, quanto a abertura das contas 006.000.109-2- PMSP-SMDU/OUC AGUA BRANCA-CEPAC e 006.000.110-6- PMSP-SMDU/OUC AGUA BRANCA- HIS/CEPAC, conforme informação do Banco juntado como fls.37/38.

Informamos que as referidas contas estão cadastradas, no sistema SOF, com o recurso nº 963 (c/c 006.000.109-2) e nº 964 (c/c 006.000.110-6), para fins de liquidação.

SF/SUTEM/DEFIN/DIDIS, em 07 de outubro de 2014.

  
**FABIANO MARTINS DE OLIVEIRA**  
Diretor Técnico da Divisão do Disponível

**Comunicado de alteração do valor mínimo do CEPAC**

COORDENADORIA REGIONAL DE SAÚDE NORTE

SUPERVÍSLIA DE VIGILÂNCIA EM SAÚDE CASA VERDE/CACHEIRINHÁ

A Supervisora de Vigilância em Saúde Casa Verde/Cacheirinha de acordo com o disposto no art.1º, inciso IV, art.140 e 145 da Lei Municipal nº 13.725 de 09/01/2004, torna públicos os seguintes despachos e procedimentos administrativos de infração sanitária:

PROZAO DE ADEQUAÇÃO
Proc/ Estabelecimento/Endereço/Despacho
2014-0.222.235-8/BOIUA DE CONVENIÊNCIA ESTRELA II EIRELI EPPA/ Casa Verde, 3332, Igoá 2 - Casa Verde - S.Paulo/ SP/Definimento do prazo de 90 dias para adequações.

AUTO DE IMPOSIÇÃO DE PENALIDADE
Proc/ Estabelecimento/Endereço/Nº Auto de Imposição de Penalidade/Data

2012-0.142.231-7/DROGARIA E PERFUMARIA PAN LTDA/Av. Dep. Emilio Carlos, 1212 - Limão - S.Paulo/SP/PAIF de Interdição de Produto/Série G/Nº 06330/06-10-2014.

TERMO DE INTERDIÇÃO DE PRODUTO
Proc/ Estabelecimento/Endereço/Nº Termo de Interdição de Produto/Data

2012-0.142.231-7/DROGARIA E PERFUMARIA PAN LTDA/Av. Dep. Emilio Carlos, 1212 - Limão - S.Paulo/SP/Série F7 Nº 0224 e anexos, 0225 e anexo/06-10-2014.

AUTO DE MULTA
Proc/ Estabelecimento/Endereço/Nº Auto de Multa/Data

2012-0.215.174-0/EMPORIO LEÃO E JUAZEIRO LTDA/ Av. Massao Watanabe, 674 - Jd. Peri - S.Paulo/SP/Auto de Multa/ Nº 66-026.076-02/09-2014.

2013-0.258.390-1/ADL CHURRASCO E PIZZARIA LDA ME/Av. Casa Verde, 3614 - Limão - S.Paulo/SP/Auto de Multa/Nº 66-027.637-2/29-09-2014.

SUPERVISÃO TÉCNICA DE SAÚDE FREGUESIA DO BRASILÂNDIA

COMUNICADO

A Supervisora Técnica de Saúde Freguesia do Brasilândia, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, COMUNICA a abertura da SUIVS Freguesia / Brasilândia, sito na Rua Chico de Paula, 238, nos dias 25/10/2014, das 07:00 às 17:00h para realização de Campanha de Vacinação contra Raiva.

VERDE E MEIO AMBIENTE

GABINETE DO SECRETÁRIO

CERTIFICADO AMBIENTAL - RECEBIMENTO DEFINITIVO DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL - TCA 165/07 - Processo nº 2007-0.232.133-4.

Aos 20 (vinte) dias do mês de outubro do ano de dois mil e quatorze, na sede da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, da Prefeitura do Município de São Paulo, na presença do Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente, foi apresentado o laudo de comprovação do atendimento das obrigações contidas no TCA assinado pelo Sr. Meyer Joseph Nigri, representante da NEVADA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ/MF nº 08.184.917/0001-03, para nos termos do despacho de fls. 862/7, proferido nos autos em epígrafe e nas Cláusulas do TCA nº. 165/07, publicado em 27/12/2007, o contribuinte interessado executou as obrigações e serviços pactuados em compensação pelos cortes e transplantes autorizados / realizados na Rua Petracca, nº 35 e Rua Dionísio da Costa nº 50, 60, 64, 76, 84, 94, 98, nº 110, Jardim Vila Mariana, de acordo com a vistoria do Engº Agrº Jefferson Steinberg. A emissão do presente Certificado de Solicitação Definitivo é em virtude do encerramento do processo administrativo e em razão da expedição do "Habilitase" com Auto de Conclusão nos termos do parágrafo único do artigo 10º da Lei Municipal nº 10.365/87.

SISTEMA MUNICIPAL DE PROCESSOS - SIM-PROC COMUNIQUE-SE: EDITAL 2014-1-197

DEPARTAMENTO DE PARQUES E ÁREAS VERDES
ENDEREÇO: RUA DO PARAÍSO, 387
2009-0.302.300-4 REAL AEROS EMPLRIMOB.S.A
COMUNIQUE-SE 450/DEPAVE/DPA/2014 - RUA TURIASSÚ, 184. O INTERESSADO DEVERÁ, NO PRAZO MÁXIMO DE 30 DIAS, APRESENTAR RELATÓRIO TÉCNICO FONTEGRÁFICO DOS TRANSPLANTES E PRESERVA MORTOS, AINDA DEVERÁ PROMOVER A SUBSTITUIÇÃO DOS PLANTIOS CONFORME DETERMINADO EM RELATÓRIO DE VISTORIA E RECOLHIMENTO DA ART DO RESPONSÁVEL TÉCNICO. DÚVIDAS ENTRAR EM CONTATO COM O ENG. AGR. FÁBIO PELO TELEFONE 3283-1905.

2014-0.012.467-7 SERVIÇO FEDERAL DE PROC.D DE DADOS

COMUNIQUE-SE 444/DEPAVE/DPA/2014 - RUA OLÍVIA GUDES PENTEADO, 941 - SOCORRO - SÃO PAULO, CONFORME SOLICITAÇÃO DO INTERESSADO FICA CONCEDIDO PRAZO DE 60 (SESSENTA) DIAS, APÓS PUBLICAÇÃO DESTA, PARA ATENDIMENTO AO RELATÓRIO DE VISTORIA A FICHA DE ATENDIMENTO. DÚVIDAS ENTRAR EM CONTATO COM A ENG. FLORESTAL GLAUCIA ATRAVÉS DO TELEFONE 3283-1905.

2014-0.167.245-7 GERENCIA REGIONAL DO PATRIM. DA UNIAO NO ESTÁD S.P

COMUNIQUE-SE 449/DEPAVE/DPA/2014 - RUA FREDERICO VON MARTIUS X RUA MARIANO PROCOPIO - VILA MONUMENTO - SÃO PAULO, CONFORME SOLICITAÇÃO DO INTERESSADO FICA CONCEDIDO PRAZO DE 60(SESSENTA) DIAS, APÓS PUBLICAÇÃO DESTA, PARA ATENDIMENTO AO RELATÓRIO DE VISTORIA. DÚVIDAS ENTRAR EM CONTATO COM A ENG. FLORESTAL GLAUCIA ATRAVÉS DO TELEFONE 3283-1905.

2014-0.167.245-7 GERENCIA REGIONAL DO PATRIM. DA UNIAO NO ESTÁD S.P

COMUNIQUE-SE 448/DEPAVE/DPA/2014 - RUA FREDERICO VON MARTIUS - VILA MONUMENTO - SÃO PAULO, CONFORME SOLICITAÇÃO DO INTERESSADO FICA CONCEDIDO PRAZO DE 60 (SESSENTA) DIAS, APÓS PUBLICAÇÃO DESTA, PARA ATENDIMENTO AO RELATÓRIO DE VISTORIA. DÚVIDAS ENTRAR EM CONTATO COM A ENG. FLORESTAL GLAUCIA ATRAVÉS DO TELEFONE 3283-1905.

2014-0.248.289-9 MARIA CECILIA DE MORIM .G.L.B.PIRES

COMUNIQUE-SE 454 /DEPAVE-DPA/2014 - RUA FREI CAECA, 785 - SP. O INTERESSADO DEVERÁ NO PRAZO DE 30 DIAS A PARTIR DA DATA DESTA PUBLICAÇÃO, SOB PENA DE INDEFERIMENTO DO PROCESSO, APRESENTAR O(1) PLANTA DE SITUAÇÃO PRETENDIDA E O(4) PLANTAS DE PCA ATENDENDO AS CONSIDERAÇÕES PRESENTES EM RELATÓRIO EM ANEXO. DÚVIDAS ENTRAR EM CONTATO COM ENG. AGR. ARGENTINA CARLA NO TEL. 3283- 1905.

2014-0.275.379-5 ELETROPAULO METROPOLITANA ELÉTRICIDADE DE SP S.A.

COMUNIQUE-SE 451/DEPAVE/DPA/2014 - RUA CORONEL RODOVALHO / RUA ATALÉIA - PENHA DE FRANÇA - SÃO PAULO - SP, O INTERESSADO DEVERÁ, PROTOCOLAR NO PROTOCOLO DA SVMA, R. DO PARAÍSO, 387 - TERREO, ENDEREÇADO AO DEPAVE / DPA/ NO PRAZO MÁXIMO DE 30(TRINTA) DIAS A PARTIR DESTA PUBLICAÇÃO, ATENDIMENTO AO RELATÓRIO DE VISTORIA. OS VIAS DA PLANTA DE PCA. DÚVIDAS ENTRAR EM

CONTATO COM O ENG. FTAL. THAIS ATRAVÉS DO TELEFONE 3283-1905.

2014-0.277.318-4 CIA DE SANEAMENTO BASICO DO ESTADO DE SP - SABESP

COMUNIQUE-SE 446/DEPAVE/DPA/2014 - RUA ANTONIO DE SENNA N. 81 - JARDIM SÃO LUIZ - SÃO PAULO - SP. O INTERESSADO DEVERÁ NO PRAZO MÁXIMO DE 30 DIAS APÓS A PUBLICAÇÃO, NOVAS PLANTAS DE SITUAÇÃO ATUAL, PRETENDIDA E PCA ( PROJETO DE COMPENSAÇÃO AMBIENTAL) EM CONFORMIDADE COM O PADRÃO ESTABELECIDO NA PORTARIA 130/SVMA/2013 E ATENDER AS EXIGÊNCIAS CONSTATADOS NO RELATÓRIO DE VISTORIA.

2014-0.277.862-3 MAURICIO DE OLIVEIRA ARRUDA

COMUNIQUE-SE 453/DEPAVE/DPA/2014 - RUA LUIS CARLOS GENTILE DE LAET, 1839, VILA ROSA - SÃO PAULO. O INTERESSADO DEVERÁ NO PRAZO MÁXIMO DE 30 DIAS APÓS A PUBLICAÇÃO, DEFINIR SOBRE A CATEGORIA DE USO RESIDENCIAL E APRESENTAR NOVOS CÁLCULOS NO PCA, CONFORME RELATÓRIO DE VISTORIA. DÚVIDAS ENTRAR EM CONTATO COM ENG. AGRº RICARDO ATRAVÉS DO TELEFONE 3283-1905.

DEPARTAMENTO DE CONTROLE DA QUALIDADE AMBIENTAL

ENDERECO: RUA DO PARAISO, 387

2010-0.228.070-9 CAE USINAGEM LTDA-ME

GRUPO TECNICO DE RECUPERACAO DE AREAS DEGRADADAS - DECONT-12. COMUNIQUE-SE: 685 /DECONT-12/2014-PA-2010.0.228.070-9 FICA A EMPRESA CAE USINAGEM LTDA. CNPJ:71.018.939/0001-05, RUA DO CANTO,14-CEP-08381-580-ALTO DA BOA VISTA-SAO PAULO SP/OU SEU REPRESENTANTE LEGAL, CONVOCADO A APRESENTAR O PROJETO TECNICO DE REPARACAO DO DANO AMBIENTAL REFERENTE AO PLANTIO DE 12 MUDAS DE PORTE ARBOREO, DE ACORDO COM O TERMO DE REFERENCIA PARA TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUITA-TAC NOS CASOS DE DANO AMBIENTAL EM VEGETACAO DE PORTE ARBOREO, NO PRAZO DE 05 DIAS,REFERENTES AO PA-2010-0.228.070-9,CONTADOS A PARTIR DA DATA DE PUBLICACAO NO DIARIO OFICIAL DA CIDADE (DOC), SOB PENA DE INDEFERIMENTO DO PROCESSO.DE ACORDO COM O DESPACHO PUBLICADO EM DOC EM 24/07/2014, EM RAZAO DO INDEFERIMENTO DO PEDIDO PROTOCOLADO PELO INTERESSADO, UMA VEZ QUE O PROJETO TECNICO DEVERA SER EXECUTADO SOMENTE APÓS A ANÁLISE TÉCNICA E LAVRATURA DO CONTRATO DE TAC PROTOCOLAR O DOCUMENTO NA SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE-RUA DO PARAISO,387-TERREO-PROTOCOLO EM CASO DE DÚVIDAS,ENTRAR EM CONTATO COM NATALIE PELO TELEFONE 3283-1827 OU COMPARECER A ESTA DIVISÃO AS QUINTAS-FEIRAS,DAS 9 AS 13H.

2011-0.133.477-7 SANED ENGENHARIA E EMPREEN- DIMENTOS LTDA

GRUPO TECNICO DE RECUPERACAO DE AREAS DEGRADADAS - DECONT-12. COMUNIQUE-SE: 684/DECONT-12/2014-PA-2011-0.133.477-7-FICA A EMPRESA SANED ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. CNPJ:68.976.224/0001-77. AL.SANTOS, 455-S.L. 507 E 508 - CEREQUEIRA CESAR-CEP:01419-000-SAO PAULO,SP/OU SEU REPRESENTANTE LEGAL, CONVOCADO A APRESENTAR PROJETO TECNICO DE REPARACAO DE DANO AMBIENTAL,CONCEDE-SE O PRAZO DE 30(TRINTA) DIAS PARA ATENDER O SOLICITADO, SOB PENA DE INDEFERIMENTO.PROTOCOLIZAR OS DOCUMENTOS NA SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE-RUA DO PARAISO, 387-TERREO EM CASO DE DÚVIDAS, ENTRAR EM CONTATO COM IEDA, AS 5 S FEIRAS,DAS 9 AS 12H E DAS 13H AS 16 H, NO TELEFONE 3283-1827.

2013-0.206.369-0 SILVA PORTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

GRUPO TECNICO DE RECUPERACAO DE AREAS DEGRADADAS - DECONT-12. COMUNIQUE-SE:683/ DECONT-12/2014-PA-2013-0.206.369-0-FICA A EMPRESA SILVA PORTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD. CNPJ: 54.744.727/0001-02, COMUNICADA DO DEFERIMENTO DA SOLICITACAO DE PRAZO EM 30 (TRINTA) DIAS PARA ATENDIMENTO AS ADEQUACOES SOLICITADAS NO COMUNIQUE-SE N-604/DECONT-12/2014,SOB PENA DE INDEFERIMENTO DO PROCESSO, REFERENTES A PROPOSTA DE REPARACAO DE DANO AMBIENTAL VISANDO A CELEBRACAO DE TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUITA.PROTOCOLIZAR A DOCUMENTACAO NO PROTOCOLO GERAL DA SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE-DAF-33-RUA DO PARAISO,387-TERREO.EM CASO DE DÚVIDAS,ENTRAR EM CONTATO COM A ENG.FTAL DANIELA AS 3 S. FEIRAS DAS 9 AS 13 H OU DAS 14 AS 16 H, TEL. 3283-1827.

DEPTO DE CONTROLE DA QUALIDADE AMBIENTAL

2010-0.072.707-2 - EDITAL DE NOTIFICACAO

I - O Diretor do Departamento de Controle da Qualidade Ambiental, no uso de suas atribuições e tendo em vista o disposto no artigo 27, inciso III e parágrafo 2º do Decreto Municipal nº 54.421/13, NOTIFICA pelo presente edital o Sr. "Alberto Speranzoni", do despacho publicado no Diário Oficial de 18/12/12, pág. 21, mantendo o Auto de infração nº 17992/10 e seu respectivo Auto de Multa nº 67-005.114, lavrados em seu nome e encerrando a instância administrativa, devendo o interessado recolher o valor da multa devidamente atualizado por meio de extração de 2ª via da Notificação de Recibo à ser obtida no Departamento de Controle da Qualidade Ambiental - DECONT, situado à Rua Paraiso, nº. 387 - 3º andar, Paraiso, São Paulo/SP, no prazo de 05 (cinco) dias, a partir da publicação deste, sob pena de sua inscrição na divida ativa e no CADIN, bem como sua cobrança judicial, sem prejuizo das demais medidas administrativas e judiciais cabíveis.

2010-0.342.660-0 - EDITAL DE NOTIFICACAO

I - O Diretor do Departamento de Controle da Qualidade Ambiental, no uso de suas atribuições e tendo em vista o disposto no artigo 27, inciso III e parágrafo 2º do Decreto Municipal nº 54.421/13, NOTIFICA pelo presente edital o Sr. "Divina Muller Madureira", do despacho publicado no Diário Oficial de 02/08/2013, pág. 29, mantendo o Auto de Infração nº 18092/10 e seu respectivo Auto de Multa nº 67-005.079-2, lavrados em seu nome e encerrando a instância administrativa, devendo o interessado recolher o valor da multa devidamente atualizado por meio de extração de 2ª via da Notificação de Recibo à ser obtida no Departamento de Controle da Qualidade Ambiental - DECONT, situado à Rua Paraiso, nº. 387 - 3º andar, Paraiso, São Paulo/SP, no prazo de 05 (cinco) dias, a partir da publicação deste, sob pena de sua inscrição na divida ativa e no CADIN, bem como sua cobrança judicial, sem prejuizo das demais medidas administrativas e judiciais cabíveis.

DEPTO DE CONTROLE DA QUALIDADE AMBIENTAL(DECONT-2)

DIVISÃO TÉCNICA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL - DECONT-2

A Diretora da Divisão Técnica de Licenciamento Ambiental - DECONT-2, no uso de suas atribuições legais:

RESOLVE

I - Deferir o pedido de prorrogação de prazo para atendimento ao "Comuniqué-se" nº 299/DECONT-2/2014, por mais 30 dias corridos, contados a partir da data de publicação no DOC, excluindo-se o dia de início e incluindo-se o dia de vencimento.

2014-0224-588-9 - Alvará de Execução de Edificação Nova - Goldfabb Incorporações e construções Ltda

DEPTO DE PARQUES E ÁREAS VERDES

DIVISÃO TÉCNICA PROTEÇÃO AVALIAÇÃO AMBIENTAL

RETI-RATI DO PA 2014-0.269.010-6 - COMUNIQUE-SE 440/DEPAVE/DPA/2014 FERNANDA FERRAZ DAL LAGO - Rua Comandante Antônio Paiva Sampaio, 100. PUBLICADO NO DOC. DE 16/10/2014. "ONDE SE LÊ: vitória do imóvel a partir do dia 13/11/14. LEIA-SE: vitória no imóvel, a partir do dia 23/10/2014. Os demais termos permanecem inalterados. Dívidas entrar contato com Engº Fábio através do telefone 3283-1905.

COMUNIQUE-SE 452/DEPAVE/DPA/2014. PA 2011-0.271.720-3 - SENAC. Av. Marechal Tito, nº 1.500, São Miguel Paulista - SP. O interessado deverá apresentar no protocolo geral da SVMA na Rua do Paraíso, 387 - Térreo, endereçado ao DEPAVE/DPA, relatório de remoção de 02 (dois) elementos: transplantes mortos conforme RTV e recolher o valor correspondente a 05(cinco) mudas junto ao FEMM. Dívidas entrar em contato com Eng.º Ftal Thais através do telefone 3283-1905.

INFRA-ESTRUTURA URBANA E OBRAS

GABINETE DO SECRETÁRIO

PUBLICAÇÃO POR OMISSÃO - P.A Nº 2013-0.353.507-2

ELETROPAULO Metropolitana Eletricidade de São Paulo S.A. Contrato nº 061/SUIURB/14 - Prorrogação de prazo - Prestação de serviços -

As obras para enterramento de redes subterrâneas de energia elétrica na Rua do Gasômetro.

DESPACHO À vista dos elementos constantes deste expediente, em especial de OBRAS, 3 às fls. 287, com a anuência da Superintendência de Obras Viárias às fls. 288, bem como da ATAJ às fls. 289/290, que acolho, de acordo com a competência a mim delegada pela Portaria 016/SUIURB-G/14, com fundamento artigo 57, §1º, inciso VI, da Lei Federal nº 8.666/93, AUTORIZO a prorrogação do prazo do Contrato nº 061/SUIURB/14, celebrado com a empresa ELETROPAULO Metropolitana Eletricidade S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.695.227/0001-93, tendo por escopo, a prestação de serviços e obras para enterramento de redes subterrâneas de energia elétrica, na Rua do Gasômetro, prorrogação essa, por mais 60 (sessenta) dias corridos, a partir de 09/10/14.

2005-0.084.734-3

Secretaria Municipal da Educação - SME - Abertura de Licitação na Modalidade Concorrência

Execução de serviços e obras para construção da CEI Setor 305 - Cidade Azul - Av. Rodrigo Montemor, 395 - SP/IA.

DESPACHO:Em face dos elementos constantes do presente processo, em especial das manifestações do Departamento de Edificações desta Pasta às fls. 324/325, bem assim da ATAJ às fls. 338 a 340, AUTORIZO a abertura da licitação, na modalidade Concorrência, na forma do artigo 23, inciso I, alínea "a", da Lei 8.666/93, para a execução de serviços e obras para construção da CEI Setor 305 - Cidade Azul - Av. Rodrigo Montemor, 395 - SP/IA, com prazo de execução de 360 (trezentos e sessenta) dias, do qual orçamento perfaz o montante de R\$ 4.798.199,22 (quatro milhões, setecentos e noventa e oito mil, cento e noventa e nove reais e vinte e dois centavos), nos termos da notação do orçamento vigente, consoante informações de SUIURB/CONT. fls. 337.

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO

GABINETE DO PRESIDENTE

COHAB - CONTABILIDADE

REPUBLICADA POR TER SAÍDO COM INCORREÇÕES NO DOC 167 DE 09/09/14.

DELIBERAÇÃO COHAB Nº 14, DE 08 DE SETEMBRO DE 2014.

ABRE CRÉDITO ADICIONAL SUPLEMENTAR DE R\$ 150.000,00 DE ACORDO COM A LEI Nº 15.950/13.

O Diretor Presidente da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, na conformidade da autorização contida no art. 15 da Lei nº 15.950 de 30 de dezembro de 2013, e no art. 23 do Decreto nº 54.768 de 16 de janeiro de 2014, e visando possibilitar despesas inerentes às atividades da Companhia, D E L I B E R A :

Artigo 1º - Fica aberto crédito adicional de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais),suplementar à seguinte dotação do orçamento vigente:

Table with 3 columns: CÓDIGO, NOME, VALOR. Row 1: 83.10.16.122.3024.2100 Administração de Unidades, 3398900.00, 150.000,00. Row 2: 3398900.00, Resarcimento de Despesas de Pessoal Requisitado, 150.000,00.

Artigo 2º - A cobertura do crédito de que trata o artigo 1º far-se-á através de recursos provenientes da anulação parcial, em igual importância, da seguinte dotação:

Table with 3 columns: CÓDIGO, NOME, VALOR. Row 1: 83.10.16.122.3024.2100 Administração de Unidades, 3398900.00, 150.000,00. Row 2: 3398900.00, Sentenças Judiciais, 150.000,00.

Artigo 3º Esta deliberação entrará em vigor na data de sua publicação. JOÃO ABUKATER NETO

REPUBLICADA POR TER SAÍDO COM INCORREÇÕES NO DOC 167 DE 09/09/14.

DELIBERAÇÃO COHAB Nº 15, DE 08 DE SETEMBRO DE 2014.

ABRE CRÉDITO ADICIONAL SUPLEMENTAR DE R\$ 95.255,79 DE ACORDO COM A LEI Nº 15.950/13.

O Diretor Presidente da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, na conformidade da autorização contida no art. 15 da Lei nº 15.950 de 30 de dezembro de 2013, e no art. 23 do Decreto nº 54.768 de 16 de janeiro de 2014, e visando possibilitar despesas inerentes às atividades da Companhia, D E L I B E R A :

Artigo 1º - Fica aberto crédito adicional de R\$ 95.255,79 (noventa e cinco mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e setenta e nove centavos),suplementar à seguinte dotação do orçamento vigente:

Table with 3 columns: CÓDIGO, NOME, VALOR. Row 1: 83.10.16.122.3024.2100 Administração de Unidades, 3398900.00, 95.255,79. Row 2: 3398900.00, Outros Serviços de Terceiros-Pessoa Jurídica, 95.255,79.

Artigo 2º - A cobertura do crédito de que trata o artigo 1º far-se-á através de recursos provenientes da anulação parcial, em igual importância, da seguinte dotação:

Table with 3 columns: CÓDIGO, NOME, VALOR. Row 1: 83.10.16.122.3024.2100 Administração de Unidades, 3398900.00, 95.255,79. Row 2: 3398900.00, Sentenças Judiciais, 95.255,79.

Artigo 3º Esta deliberação entrará em vigor na data de sua publicação. JOÃO ABUKATER NETO

A vista das informações constantes no PA nº 2012-0.034.751-6, e em especial as manifestações de fls. 158, que acolho, AUTORIZO, em conformidade com a Portaria 02/214, publicada no Diário Oficial em 13/08/2014, o empenho a favor do Banco do Brasil S/A - CNPJ/MF nº 00.000.000/2885-19, para pagamento de honorários periciais e de assistente técnico referentes ao processo de desapropriação do imóvel localizado na Rua Conselheiro Carrão, nº 202 a 208, Distrito da Bela Vista, com fundamento nas Leis Federais 8.666/93, 4.320/64 e suas alterações, no Decreto nº 54.768/14 e na Legislação Municipal vigente. Em decorrência, emita-se nota de empenho no valor de R\$ 15.215,60 (quinze mil, duzentos e quinze reais e sessenta centavos), que deverá operar a dotação 83.10.16.122.3024.2.100.3.3.90.39.00.00.

A vista das informações constantes no PA nº 2011-0.101.478-0, e em especial as manifestações de fls. 483, que acolho, AUTORIZO, em conformidade com a Portaria 02/214, publicada no Diário Oficial em 13/08/2014, o empenho a favor de São Paulo Tribunal de Justiça - CNPJ/MF nº 51.174.001/0001-93, para pagamento de custas de editais referentes ao processo de desapropriação da unidade 1818 do Edifício São Vito, com fundamento nas Leis Federais 8.666/93, 4.320/64 e suas alterações, no Decreto nº 54.768/14 e na Legislação Municipal vigente. Em decorrência, emita-se nota de empenho no valor de R\$ 572,25 (quinhentos e setenta e dois reais e vinte e cinco centavos), que deverá operar a dotação 91.10.16.451.3002.3.354.4.4.90.39.00.00.

SÃO PAULO URBANISMO

GABINETE DO PRESIDENTE

COMUNICADO

A SP-Urbanismo comunica que, a partir da data de publicação desta, de acordo com as atribuições previstas no § 1º do art. 10º da Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, que instituiu a Operação Urbana Consorciada Anália Branca, e o envio o Grupo de Gestão em reunião realizada em 21/10/2014, o valor mínimo dos CEPAC-R e dos CEPAC-nR passa a ser de R\$ 1.548,00 (hum mil, quinhentos e quarenta e oito reais) e R\$ 1.769,00 (hum mil, setecentos e sessenta e nove reais) respectivamente, referente à atualização pela taxa SELIC dos últimos 12 meses.

LICITAÇÕES

GOVERNO MUNICIPAL

GABINETE DO SECRETÁRIO

COMUNICADO

PREGÃO ELETRÔNICO A SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL, comunica aos interessados que está aberta a seguinte licitação: PREGÃO ELETRÔNICO Nº 26/2014-SGM

Processo: 2014-0.135.862-0

Objeto: Aquisição de Uniformes para Garçons e Copieiras. Abertura da Licitação dia 05/11/2014 às 10:00 hs.

Endereço Eletrônico: www.comprasnet.gov.br

O Caderno de Licitação, composto de Edital e seus Anexos, poderá ser acessado por meio de consulta ao site http://negocios.cidade.sp.prefeitura.sp.gov.br ou, ainda, obtido na Rua Líbero Badur, 119 - 9º andar - das 09:00 às 16:00 hs. - até o último dia útil que anteceder a abertura do prazo, mediante o recolhimento da importância de R\$ 0,15 por folha, através de Guia de Recolhimento que será fornecida pela Administração de Compras e Contratos da SGM.

DESPACHO DO SECRETÁRIO

2012-0.194.774-6 - S.G.M./Supervisão Geral de Assuntos Administrativos - Locação de 5 equipamentos reprodutivos com tecnologia digital - I. Em face dos elementos informativos constantes do presente processo, em especial as informações de fls. 829, 831 e 862, e manifestação da Assessoria Jurídica às fls. 987/989, nos termos do disposto no artigo 57, inciso IV da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações, c/c a Lei Municipal 13.278/02 e Decreto 44.279/03, AUTORIZO, observadas as formalidades legais e cautelas de estilo, o aditamento do Contrato 19/2015-SGM, celebrado com a Empresa SIMPRESS COMÉRCIO, LOCAÇÃO E SERVIÇOS S/A, CNPJ 07.432.517/0001-07, cujo objeto é locação de 5 equipamentos reprodutivos com tecnologia digital, para fazer contato: 2. Prorrogação do prazo contratual pelo período de 12 meses, contados a partir de 25/10/2014, com aplicação do reajuste econômico, estabelecido na Cláusula Quarta, subalínea 4.2.2, do referido ajuste. 3. Emita-se Nota de Empenho no valor mensal de R\$ 7.580,03, mais reajuste nos termos do Decreto 53841/2013, a favor da Empresa SIMPRESS COMÉRCIO, LOCAÇÃO E SERVIÇOS S/A, CNPJ 07.432.517/0001-07, onerando a dotação orçamentária 11.20.04.122.3024.2.100.3.3.90.39.00.00 e o restante onerará a dotação orçamentária do exercício de 2015. - 4. Autorizo ainda, a emissão de Nota de Empenho no valor total estimativo de R\$ 672,00, sendo que o valor de R\$ 126,00 para milheiros excedentes monocrômicos, e o valor de R\$ 500,00 para milheiros excedentes coloridos, a favor da empresa SIMPRESS COMÉRCIO, LOCAÇÃO E SERVIÇOS S/A, CNPJ 07.432.517/0001-07, e correrá por conta do orçamento do exercício de 2015.

SEGURANÇA URBANA

GABINETE DO SECRETÁRIO

## **XV- Mapas dos Setores**