

Decreto 53.364 de 17 de agosto 2012

Confere nova regulamentação à Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que aprova a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 15.416, de 22 de julho de 2011, e nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011; revoga os Decretos nº 44.845, de 14 de junho de 2004, nº 47.316, de 26 de maio de 2006, nº 51.277, de 4 de fevereiro de 2010, nº 51.914, de 9 de novembro de 2010, nº 52.879, de 27 de dezembro de 2011, bem como os artigos 77 a 81 do Decreto nº 50.995, de 16 de novembro de 2009.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO as alterações introduzidas na Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que aprova a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, pelas Leis nº 15.416, de 22 de julho de 2011, e nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011;

CONSIDERANDO a conveniência de consolidar em um único decreto as disposições atinentes à regulamentação do assunto em questão,

DECRETA:

Art. 1º. A Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que aprova a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 15.416, de 22 de julho de 2011, e nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011, passa a ser regulamentada de acordo com as disposições previstas neste decreto.

Parágrafo único. O Poder Executivo emitirá até 3.750.000 (três milhões, setecentos e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), para utilização no pagamento da contrapartida correspondente à outorga onerosa de potencial adicional de construção e modificação de uso do solo e demais parâmetros urbanísticos, na forma autorizada pelo artigo 230 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico), e pela Lei nº 13.260, de 2001, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 15.416 e nº 15.519, ambas de 2011.

Capítulo I

Da Autorização

Art. 2º. As emissões de CEPACs poderão ser objeto de colocações privadas ou públicas.

§ 1º. Os CEPACs 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 Espraiada, bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a 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.

Art. 3º. Não poderão ser emitidos mais CEPACs do que a quantidade autorizada pelo artigo 11 da Lei nº 13.260, de 2001.

Parágrafo único. A emissão e distribuição de CEPACs fica condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos no artigo 9º da Lei nº 13.260, de 2001, considerando os fatores de conversão previstos em seu artigo 11 para cada setor.

Capítulo II

Da Competência

Art. 4º. A SP-Urbanismo publicará um comunicado, no Diário Oficial da Cidade, bem como em jornais de grande circulação, com as condições específicas de cada distribuição de CEPACs, contendo, em especial:

I - a indicação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;

II - a indicação da intervenção (obra e/ou desapropriação) que será custeada com a distribuição dos CEPACs, ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPACs;

III - o valor total da distribuição;

IV - o valor mínimo de cada CEPAC;

V - a quantidade de CEPACs distribuída;

VI - outras informações que entender relevantes.

Art. 5º. Compete à SP-Urbanismo realizar todas as providências necessárias para viabilizar as operações com CEPACs, observadas as disposições previstas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), nas Leis Municipais nº 13.430, de 2002 (Plano Diretor Estratégico), na Lei nº 13.260, de 2001, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 15.416 e nº 15.519, ambas de 2011, 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 CEPACs 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 CEPACs, bem como para a prática de todos os atos necessários a viabilizar as colocações privadas e públicas dos CEPACs, 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, cabendo à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano autorizar o repasse dos recursos financeiros necessários para que a SP-Urbanismo providencie a liquidação e 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 CEPACs, quantidades e seus detentores;

II - registro da movimentação e vinculação dos CEPACs por seus titulares;

III - prestação de informação aos titulares de CEPACs 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 CEPACs emitidos.

§ 4º. Os CEPACs serão identificados de modo a determinar que integram a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, e que permitem, única e exclusivamente, a utilização dos benefícios nos lotes contidos no interior do perímetro da referida operação urbana, descrito no § 2º do artigo 1º da Lei nº 13.260, de 2001.

§ 5º. Os CEPACs deverão ser registrados em forma escritural, dispensada a emissão física de documentos e atendidos os requisitos de segurança, transparência e economicidade.

Art. 6º. Os CEPACs serão emitidos pelo valor mínimo estabelecido no § 1º do artigo 11 da Lei nº 13.260, de 2001.

Art. 7º. Os recursos obtidos com a alienação de CEPACs deverão ser mantidos em contas vinculadas específicas e aplicados em caderneta de poupança ou em fundos de rendimentos lastreados em títulos públicos, de perfil conservador, com meta de rentabilidade de 100% (cem por cento) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, em semelhança aos fundos oferecidos pelo mercado financeiro para outros entes públicos, respeitadas as regras previstas na legislação e as normas exaradas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo único. 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.

Art. 8º. Caso seja admitido o pagamento parcelado dos CEPACs, caberá à SP-Urbanismo definir, para cada leilão, nos termos do § 3º artigo 11 da Lei nº 13.260, de 2001, a quantidade de parcelas, o local e a forma dos pagamentos, desde que as condições de atualização do valor das parcelas sejam, no mínimo, as mesmas condições de mercado obtidas pela SP-Urbanismo nos investimentos previstos no artigo 7º deste decreto, e que o saldo devedor seja garantido por fiança bancária ou seguro-garantia.

Art. 9º. Caberá à SP-Urbanismo decidir pela colocação privada ou pública dos CEPACs, de acordo com a opção que se mostrar mais vantajosa, na ocasião, para o custeio da intervenção.

Art. 10. A SP-Urbanismo poderá realizar leilões de CEPACs, estabelecendo a quantidade e 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 seu valor mínimo estabelecido nos termos do § 1º do artigo 11 da Lei nº 13.260, de 2001.

Capítulo III

Dos CEPACs

Art. 11. Cada distribuição está diretamente vinculada e limitada à quantidade de CEPACs 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 a 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 CEPACs, 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 CEPACs até o total mencionado no parágrafo único do artigo 1º 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 - CVM, deverá indicar como serão suportadas as despesas faltantes.

§ 3º. Os recursos obtidos com a venda dos CEPACs, 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 nas hipóteses previstas no § 4º deste artigo.

§ 4º. Caso tenha sido concluída a intervenção ou conjunto de intervenções e remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPACs no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para a intervenção seguinte da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

§ 5º. Somente serão distribuídos CEPACs para custeio de novas intervenções, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, nas seguintes hipóteses:

I - quando for concluída a intervenção ou grupo de intervenções anterior;

II - após terem sido distribuídos os CEPACs 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.

Art. 12. Na utilização dos CEPACs para pagamento de obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo, previstos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espreada ou para garantir financiamento ao custeio de intervenções, conforme previsto no "caput" do artigo 230 da Lei nº 13.430, de 2002 (Plano Diretor Estratégico), o preço dos CEPACs será aquele negociado no último leilão público, reajustado pelo Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – IPC/FIPE, ou outro índice que venha a substituí-lo.

§ 1º. Em nenhuma hipótese, os CEPACs 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 11 da Lei nº 13.260, de 2001.

§ 2º. Para pagamento de desapropriações necessárias às intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, os CEPACs 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 CEPACs.

Art. 13. Para pagamento de obras das intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espreada com CEPACs, o edital de licitação deverá prever tal possibilidade ou obrigatoriedade.

Parágrafo único. Os CEPACs somente poderão ser utilizados com a concordância do contratado em receber seu pagamento, ou parte dele, em CEPACs.

Art. 14. Os CEPACs 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, conversão em benefícios e vinculação a lotes, ressalvada a necessidade da existência de estoque no setor específico em caso de pagamento por área adicional de construção.

Capítulo IV

Do Cálculo da Contrapartida

Art. 15. O cálculo do número de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs necessário para a emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs deverá ser feito de acordo com o disposto no Anexo I integrante deste decreto.

Art. 16. Para efeito de cálculo do número de CEPACs, deverá ser aplicada a Tabela de Equivalência do CEPAC constante do "caput" do artigo 11 da Lei nº 13.260, de 2001.

Art. 17. Quando se tratar de cálculo de CEPACs relativo ao aumento da área adicional de construção previsto no artigo 8º da Lei nº 13.260, de 2001, deverá ser dividida a área computável que exceder o coeficiente básico do terreno objeto da operação, não ultrapassando o limite de 4 (quatro) vezes, pelo valor de equivalência contido na coluna "Área Adicional de Construção" da tabela constante do "caput" do artigo 11 da mesma lei, na linha do setor onde se localiza o terreno objeto do empreendimento.

§ 1º. Para efeito do cálculo do número de CEPACs 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, nos termos da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

§ 2º. No caso de lote ou conjunto de lotes enquadrado em diferentes zonas de uso, com coeficientes básicos de aproveitamento distintos, o cálculo da quantidade de CEPACs 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 CEPACs, 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, de acordo com o disposto na Lei nº 13.885, de 2004, onerando-se o estoque de metros quadrados do setor apenas no uso e na área que suplantar o coeficiente básico de aproveitamento.

Art. 18. Quando se tratar de cálculo de CEPACs relativo à mudança de uso e de parâmetros urbanísticos, previstos no artigo 8º da Lei nº 13.260, de 2001, deverá ser dividida a área total do lote ou lotes agregados para o empreendimento pelo valor de equivalência contido na coluna "Área de Terreno referente à Modificação de Usos e Parâmetros" da tabela constante do "caput" do artigo 11 da mesma lei, na linha do setor onde se localiza o terreno objeto do empreendimento.

§ 1º. A modificação de parâmetros urbanísticos e usos, mesmo que seja um único uso nos casos de uso misto, será objeto de uma só contrapartida, independentemente dos parâmetros alterados, a qual conferirá ao interessado, depois de seu pagamento, direito a todos os parâmetros e modificações concedidos nos termos previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

§ 2º. 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.

§ 3º. O gabarito máximo das edificações localizadas na área de abrangência do cone de aproximação do Aeroporto Internacional de Congonhas/São Paulo deverá atender às restrições fixadas pelo Comando Aéreo Regional - IV COMAR.

§ 4º. Para os fins deste decreto, as áreas das faixas suplementares de adequação viária, previstas nas alíneas "a" dos incisos I, II e III do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001, são dedutíveis da área do terreno para efeito de cálculo do número de CEPACs relativo à compra de parâmetros urbanísticos.

§ 5º. As áreas das faixas doadas para alargamento de calçadas, previstas nas alíneas "b" dos incisos I, II e III e nas alíneas "a" dos incisos IV e V do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001, são dedutíveis da área do terreno para efeito do cálculo do número de CEPACs relativo à compra de parâmetros urbanísticos.

Seção I

Dos Subsetores

Art. 19. Ficam denominados como subsetores as seguintes áreas contidas nos perímetros dos setores Brooklin e Berrini, definidas no artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001:

I - Setor Brooklin:

a) Subsetor Brooklin 1: a área definida pelo perímetro descrito na alínea "j" do inciso II do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001;

b) Subsetor Brooklin 2: a área formada pelos lotes lindeiros a ZER, localizados no interior do perímetro constituído pela Avenida Portugal, Rua Flórida, Avenida Santo Amaro e Rua Michigan, descrito na alínea "k" do inciso II do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001;

c) Subsetor Brooklin 3: a área formada pelos lotes lindeiros a ZER, localizados no interior do perímetro constituído pela Avenida Portugal, Rua Michigan, Rua Ribeiro do Vale e Rua Arizona, descrito na alínea "k" do inciso II do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001;

d) Subsetor Brooklin 4: a área formada pelos lotes lindeiros a ZER, localizados no interior do perímetro constituído pela Rua Ribeiro do Vale, Rua Castilho, Rua Guaraiúva e Rua Arizona, descrito na alínea "k" do inciso II do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001;

e) Subsetor Brooklin 5: a área formada pelos lotes lindeiros a ZER, localizados no interior do perímetro constituído pela Rua Flórida, Rua Nova Iorque, Rua Michigan e Rua Califórnia, descrito na alínea "k" do inciso II do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001;

II - Setor Berrini:

a) Subsetor Berrini 1: a área formada pelo perímetro compreendido pela Rua Soberana, Rua Porto Martins, Rua Kansas e Avenida Nova Independência, descrito na alínea "i" do inciso III do artigo 5º da Lei nº 13.260 de 2001;

b) Subsetor Berrini 2: a área definida pelo perímetro descrito no inciso III do "caput" do artigo 2º da Lei nº 13.260, de 2001, excluída a área referida na alínea "a" deste inciso.

Art. 20. O dispositivo de drenagem por retenção, previsto no inciso X do artigo 4º da Lei nº 13.260, de 2001, corresponde ao estabelecido na Lei nº 13.276, de 4 de janeiro de 2002.

Parágrafo único. Nos casos previstos nos artigos 166 e 297 da Lei nº 13.430, de 2002 (Plano Diretor Estratégico), as áreas doadas para alargamento das calçadas poderão ser computadas para o cálculo dos 15% (quinze por cento) de área permeável, desde que sejam mantidas permeáveis.

Seção II

Das Diretrizes Específicas

Art. 21. As diretrizes específicas para os setores relacionados nos artigos 5º, 6º e 7º da Lei nº 13.260, de 2001, devem observar o disposto nos §§ 1º a 13 deste artigo.

§ 1º. Nos casos em que ocorrer elevação do nível do pavimento térreo, em decorrência do nível do lençol freático ou quando o desnível do terreno for superior a 20% (vinte por cento), nos termos do disposto no artigo 187 da Lei nº 13.885, de 2004, e da Resolução SEHAB/CEUSO nº 102, de 21 de agosto de 2007, o gabarito da edificação será computado a partir da cota intermediária entre os níveis mais elevado e mais baixo da(s) testada(s) do lote.

§ 2º. Os recuos mínimos das edificações serão aplicados a partir dos novos alinhamentos e das faixas doadas para alargamento de calçadas, exceto para os recuos especiais previstos na Lei nº 9.334, de 13 de outubro de 1981, e para as faixas "non aedificandi" junto a córregos, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia elétrica com alta tensão, cujos recuos especiais ficam mantidos.

§ 3º. Para fins da aplicação dos recuos mínimos para o subsolo, para a faixa de aeração "A" e espaço livre de insolação "I" estabelecidos pela Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992 (Código de Obras e Edificações – COE), poderão ser computadas as larguras das faixas de doação previstas no artigo 17 da Lei nº 13.260, de 2001.

§ 4º. Para fins de aplicação dos recuos mínimos de fundos e laterais para o subsolo aflorado, deverão ser observados os recuos definidos para o pavimento térreo previstos no artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001.

§ 5º. Para fins de aplicação das diretrizes previstas na alínea "e" do inciso II do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001, a expressão "térreo e térreo + 1" representa o pavimento térreo (mesmo quando definido por SEHAB/CEUSO em cota diversa do nível de soleira do terreno original) e o pavimento imediatamente superior a este.

§ 6º. A Seção V do Capítulo III a que se refere o "caput" do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001, corresponde à Seção IV do mesmo capítulo.

§ 7º. Os usos complementares à função habitacional previstos no artigo 7º da Lei nº 13.260, de 2001, serão aqueles definidos e quantificados pela legislação que regulamenta a produção de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP.

§ 8º. Nos lotes ou glebas com duas ou mais frentes, aplicam-se os recuos de frente estabelecidos no artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001.

§ 9º. Os empreendimentos com acesso para ruas sem saída deverão respeitar as exigências definidas nos artigos 180 a 183 da Lei nº 13.885, de 2004.

§ 10. Em ruas com menos de 10,00m (dez metros) de largura, somente poderão ser aprovados projetos se o leito carroçável apresentar, no mínimo, 7,00m (sete metros) de largura.

§ 11. Para os fins da aplicação do artigo 18 da Lei nº 13.260, de 2001, a área construída para o cálculo das vagas de estacionamento será aquela definida como área computável pela LPUOS e pelo COE.

§ 12. Para os fins do artigo 8º da Lei nº 13.260, de 2001, são considerados parâmetros urbanísticos todas as características urbanísticas contidas na LPUOS, em especial uso misto, remembramento de lotes em ZCLz-I e ZCLz-II, gabarito de altura das edificações, número de pavimentos e restrições relativas à largura de vias.

§ 13. Para os fins de aplicação do artigo 9º da Lei nº 13.260, de 2001, a área construída passível de ser acrescida mediante potencial adicional de construção é a

área computável que corresponde à diferença entre o coeficiente básico da zona de uso definida na Lei nº 13.885, de 2004, e o coeficiente de aproveitamento máximo previsto no artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001.

Art. 22. Para o Setor Americanópolis, ficam mantidos todos os dispositivos da LPUOS vigentes na data da publicação da Lei nº 13.260, de 2001, ressalvado o disposto no § 1º do artigo 301 da Lei nº 13.430, de 2002 (Plano Diretor Estratégico), no tocante aos coeficientes de aproveitamento nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e no § 2º do mesmo artigo no que se refere ao coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 23. No Subsetor Brooklin 1, definido na alínea "j" do inciso II do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001, os imóveis poderão ser acessados diretamente pela Avenida Jornalista Roberto Marinho (antiga Avenida Água Espraiada), enquanto não forem construídas as vias laterais de distribuição do tráfego naquela avenida.

Art. 24. Quando a soma do potencial adicional de construção utilizada em determinado setor atingir 50% (cinquenta por cento) do total do estoque permitido, a SP-Urbanismo, após ouvir o Grupo de Gestão instituído pelo artigo 19 da Lei nº 13.260, de 2001, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU e a Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU ou seus substitutos legais, poderá promover eventuais ajustes na distribuição dos percentuais de estoque originalmente estabelecidos, de modo a garantir a diversificação de usos, em conformidade com o disposto no artigo 6º da Lei nº 13.260, de 2001.

Art. 25. Para os proprietários de imóveis localizados no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada que doarem à Prefeitura do Município de São Paulo a área necessária à execução da faixa suplementar de adequação viária mencionada nas alíneas "a" dos incisos I, II, III e VII do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001, de modo a possibilitar a implementação dos melhoramentos viários previstos em seu artigo 28, com a redação dada pelo artigo 4º da Lei nº 15.416, de 2011, será observado o disposto no artigo 6º do COE.

Capítulo V

Dos Procedimentos

Seção I

Do Pedido de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs

Art. 26. Os interessados em usufruir os benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada deverão protocolar, única e exclusivamente na SP-Urbanismo, seu pedido de obtenção de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs.

Parágrafo único. O pedido de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs não depende da existência prévia de qualquer pedido de licenciamento edilício.

Art. 27. A data do protocolamento do pedido de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs na SP-Urbanismo determinará a respectiva ordem de prioridade na utilização dos estoques definidos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, devendo, para tanto, estar acompanhado de toda a documentação estabelecida no artigo 28 deste decreto.

§ 1º. Até a decisão final sobre o pedido, serão bloqueados, junto à entidade responsável pela escrituração, os CEPACs que o interessado oferecer para pagamento de outorga onerosa em CEPACs.

§ 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 no artigo 28 deste decreto.

§ 3º. Na hipótese referida no § 2º deste artigo, os pedidos original 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.

Art. 28. Para a obtenção da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, o interessado deverá apresentar requerimento instruído com os seguintes documentos:

I - se o interessado for pessoa física:

a) cópias do RG e do CPF;

b) um dos seguintes documentos:

1. matrícula do imóvel atualizada, em nome do interessado, comprovando a propriedade do imóvel;

2. termo de compromisso de compra e venda do imóvel, registrado e acompanhado de matrícula atualizada;

c) documentação relativa aos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs, na seguinte ordem:

1. Carta Modelo, conforme o Anexo I integrante deste decreto, solicitando a obtenção de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs e cálculo do número de CEPACs;

2. Carta de Aplicação de CEPACs, conforme o Anexo II integrante deste decreto, relativa ao número dos CEPACs necessários;

3. caso os CEPACs estejam em nome de terceiros, deverá ser apresentada, além da Carta de Aplicação mencionada no item 2 da alínea "c" deste inciso, a

autorização do terceiro, de acordo com o Anexo III integrante deste decreto, para utilização de CEPACs e sua vinculação ao imóvel;

d) tabela resumo contendo o(s) número(s) de contribuinte(s) e as respectivas áreas de escritura e reais;

e) levantamento topográfico, assinado por profissional legalmente habilitado, com apresentação da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, informando a área real de terreno, a demarcação e número de contribuinte dos lotes objeto da proposta;

II - se o interessado for pessoa jurídica, deverão ser apresentadas cópias do CPF e do RG do representante legal da empresa, acompanhadas do contrato social e do número do CNPJ desta, bem como dos documentos referidos nas alíneas "b" a "e" do inciso I deste artigo.

§ 1º. A SP-Urbanismo fará a conferência de toda a documentação, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados da data do protocolamento do pedido, bem como determinará o bloqueio dos CEPACs e a reserva de estoque.

§ 2º. 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.

§ 3º. Após o cumprimento do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, poderá ser emitido um segundo comunicado, para que o interessado apresente novos esclarecimentos, o qual deverá ser atendido no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data de seu recebimento.

§ 4º. Para assegurar a prioridade a que se refere o artigo 27 deste decreto, o interessado deverá respeitar os prazos estabelecidos nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo.

§ 5º. A não apresentação, pelo interessado, dos documentos previstos nos incisos I e II do "caput" deste artigo, no momento do protocolamento do requerimento na SP-Urbanismo, implicará o indeferimento do pedido e, conseqüentemente, a perda da prioridade na utilização de estoques.

Art. 29. Finda a análise da documentação, a SP-Urbanismo emitirá a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, em 4 (quatro) vias, a serem encaminhadas à Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, ao interessado e à entidade responsável pela escrituração, permanecendo uma delas na SP-Urbanismo para controle do estoque.

Parágrafo único. A Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs deverá conter, no mínimo, a área do lote e o respectivo número do contribuinte, a quantidade de CEPACs para parâmetros urbanísticos e/ou área adicional de construção adquirida, a taxa de ocupação e a categoria de uso da edificação.

Seção II

Do pedido de licenciamento da Edificação

Art. 30. Todos os pedidos de Alvará de Aprovação, Alvará de Aprovação e Execução, Alvará de Execução e de Certificado de Mudança de Uso dos imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, que se utilizarem dos benefícios nela previstos, deverão ser apreciados por SEHAB, independentemente de sua metragem e categoria de uso.

§ 1º. A data de protocolamento dos pedidos mencionados no "caput" deste artigo em SEHAB não altera a ordem de análise do pedido de obtenção de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs 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, Alvará de Aprovação e Execução, Alvará de Execução ou de Certificado de Mudança de Uso deverá estar instruído com a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, expedida nos termos do artigo 29 deste decreto.

§ 3º. Fica a SEHAB autorizada a emitir o Alvará de Aprovação:

I - nos casos em que for utilizada a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada para aumento do potencial construtivo;

II - nos casos em que o interessado tenha apresentado apenas os CEPACs relativos à mudança de uso e de parâmetros urbanísticos.

§ 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 CEPACs, nos termos dos artigos 26 a 29 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.

Art. 31. 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 no Código de Obras e Edificações - COE, observado o seguinte:

I - sem a obtenção da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, 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 CEPACs, emitida pela SP-Urbanismo, a partir do momento em que a área construída ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 32. Somente serão expedidas as Certidões de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, conforme dispõe o § 3º do artigo 230 da Lei nº 13.430, de 2002 (Plano

Diretor Estratégico), e o Certificado de Mudança de Uso, previsto no Código de Obras e Edificações - COE, mediante a disponibilização, pelo interessado, da quantidade de CEPACs suficiente para o pagamento da outorga onerosa na SP-Urbanismo.

Art. 33. Do Alvará de Aprovação, Alvará de Aprovação e Execução, Alvará de Execução e Certificado de Mudança de Uso 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 - quantidade de CEPACs necessários apresentados para modificação de uso e de parâmetros urbanísticos, para aumento da taxa de ocupação e para área adicional de construção;

IV - 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. 34. Os empreendimentos que utilizarem os benefícios e incentivos previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espreada não poderão valer-se do disposto no item 4.2.3. da Seção 4.2. do Capítulo 4 do Código de Obras e Edificações - COE.

Art. 35. Para a expedição do Certificado de Conclusão, a SEHAB e as Subprefeituras deverão consultar a SP-Urbanismo a respeito do pagamento integral dos CEPACs, nos casos de parcelamento previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espreada.

§ 1º. Caso os CEPACs 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 CEPACs 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, o Certificado de Mudança de Uso ou a Certidão de Vinculação ao Terreno terão sua eficácia suspensa, podendo ser embargada a obra em curso até que se normalizem os pagamentos ou sejam definitivamente executadas as garantias.

Capítulo VI

Disposições Gerais

Art. 36. Para controle da quantidade de CEPACs disponíveis, serão debitados os certificados efetivamente utilizados para pagamento das contrapartidas relacionadas à

outorga de área adicional de construção e modificação de usos e parâmetros urbanísticos da quantidade total de CEPACs.

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 CEPACs.

Art. 37. Toda Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs expedida pela SP-Urbanismo será devidamente identificada, para que seja expressamente indicada pela SEHAB ou pela Subprefeitura, quando for o caso, no Alvará de Aprovação, no Alvará de Aprovação e Execução, no Alvará de Execução, no Certificado de Mudança de Uso e no Certificado de Conclusão.

Art. 38. Após a expedição da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, a SP-Urbanismo determinará ao escriturador e à empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários o cancelamento dos CEPACs utilizados.

Art. 39. A SP-Urbanismo deverá manter registro das certidões emitidas e demais elementos, para controle da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e para viabilizar a expedição de novas vias por solicitação dos interessados.

Art. 40. A SP-Urbanismo e a SP-Obras receberão, a título de remuneração pelos serviços prestados relativos à administração de projetos e obras previstos no Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos termos do artigo 23 da Lei nº 13.260, de 2001, 1,5% (um e meio por cento), para cada uma, 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.

Parágrafo único. A remuneração a ser paga à SP-Urbanismo e à SP-Obras pela gestão da concessão dos benefícios e incentivos será de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento), para cada uma, do valor arrecadado com a venda de CEPACs.

Art. 41. O percentual mínimo de 10% (dez por cento) a ser aplicado na construção de HIS, referido no § 5º do artigo 22 da Lei nº 13.260, de 2001, acrescido pela Lei nº 15.416, de 2011, será calculado sobre o total do valor arrecadado pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, devendo ser integralmente destinado à construção de Habitações de Interesse Social - HIS e à urbanização de favelas, em conta vinculada a esse fim, até a última distribuição de CEPACs.

Art. 42. Os eventuais pedidos de alteração da certidão expedida pela SP-Urbanismo, da qual constam os benefícios concedidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, deverão ser analisados de acordo com a legislação vigente à data do respectivo protocolo.

Art. 43. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs 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 CEPACs somente se dará com prévia informação de SEHAB de que o interessado não se utilizou dos benefícios previstos na respectiva Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs.

§ 2º. Em nenhuma hipótese será permitida a desvinculação de CEPACs após a expedição do Auto de Conclusão que tenha utilizado os benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

§ 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 - CEPACs retornará ao saldo de estoque da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, 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 CEPACs 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.

Art. 44. Considera-se como valor de CEPAC aquele previsto e definido nos termos do § 1º do artigo 11 da Lei nº 13.260, de 2001, e como preço de CEPAC aquele definido quando da realização do leilão da respectiva venda.

Art. 45. Os casos omissos e as dúvidas advindas da aplicação da Lei nº 13.260, de 2001, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 15.416 e nº 15.519, ambas de 2011, serão analisados, dirimidos e decididos pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Art. 46. Aplicam-se subsidiariamente às hipóteses não previstas na Lei nº 13.260, de 2001, com as alterações posteriores, 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. 47. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogados os Decretos nº 44.845, de 14 de junho de 2004, nº 47.316, de 26 de maio de 2006, nº 51.277, de 4 de fevereiro de 2010, nº 51.914, de 9 de novembro de 2010, e nº 52.879, de 27 de dezembro de 2011, bem como os artigos 77 a 81 do Decreto nº 50.995, de 16 de novembro de 2009.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 17 de agosto de 2012, 459º da fundação de São Paulo. GILBERTO KASSAB, PREFEITO
MIGUEL LUIZ BUCALEM, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano
LUIZ RICARDO PEREIRA LEITE, Secretário Municipal de Habitação

MARCOS CINTRA CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE, Secretário Municipal de
Desenvolvimento Econômico e do Trabalho
NELSON HERVEY COSTA, Secretário do Governo Municipal
Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 17 de agosto de 2012.

Anexos:

Anexo I

Anexo II

Anexo III