

## **PERGUNTAS FREQUENTES**

### **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA**

#### **CONTEÚDO**

##### **1. É obrigatório aderir à operação urbana?**

R: Não. No entanto, a adesão deve ocorrer nos casos em que o interessado desejar alterar algum parâmetro urbanístico estabelecido na legislação urbanística vigente (ex: gabarito da edificação) ou construir acima do coeficiente de aproveitamento básico.

*(Lei Municipal 13.260/2001; Lei Municipal 16.050/2014, artigos 139 e 140)*

##### **2. Posso utilizar o Coeficiente de Aproveitamento máximo da zona sem aderir à operação urbana?**

R: Não. É necessária a adesão à operação urbana.

*(Lei Municipal 13.260/2001; Lei Municipal 16.050/2014, artigo 140)*

##### **3. É necessário anexar cópia do projeto no protocolo de pedido de vinculação de CEPAC?**

R: Não. O pedido de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs não depende da existência prévia de qualquer pedido de licenciamento edilício ou de parcelamento e sua apresentação não é exigida.

*(Decreto Municipal 53.364/2012, artigo 26)*

##### **4. O que necessito para protocolar o pedido de vinculação de CEPAC?**

R: Os documentos exigidos são os previstos no artigo 28 do Decreto Municipal 53.364/2012, Instrução Normativa SMDU 005/2019 e Norma de Procedimento 57.02.

*(Decreto Municipal 53.364/2012, Instrução Normativa SMDU 005/2019 e Norma de Procedimento 57.02.)*

## **PERGUNTAS FREQUENTES OUCAE**

### **5. É possível vincular mais CEPACs ao meu terreno do que o resultado do cálculo apresentado no Anexo I - Decreto Municipal 53.364/2012?**

R: Não. O pedido de emissão de Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC será analisado considerando a coerência das informações prestadas por interessado, sendo necessário que os cálculos do Anexo I estejam compatíveis ao pedido de vinculação de CEPACs.

*(Decreto Municipal 53.364/2012, Instrução Normativa SMDU 005/2019 e Norma de Procedimento 57.02.)*

### **6. O meu imóvel está inserido em mais de um setor ou subsetor da Operação, o que devo considerar para preparar o meu pedido de vinculação de CEPAC?**

R: Quanto ao enquadramento do imóvel no setor específico da Operação em caso de sobreposição de mais de um setor, informamos que tal avaliação deverá se dar a partir da análise do caso concreto. Havendo a necessidade, serão consultadas instâncias pertinentes para solução do caso.

## **PROCEDIMENTOS**

### **7. Como vejo o andamento do meu processo administrativo físico?**

R: No site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br/Forms/consultarProcessos.aspx>

### **8. Como vejo o andamento do meu processo administrativo SEI?**

R: No site [https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/modulos/pesquisa/md\\_pesq\\_processo\\_pesquisar.php?acao\\_externa=protocolo\\_pesquisar&acao\\_origem\\_externa=protocolo\\_pesquisar&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/modulos/pesquisa/md_pesq_processo_pesquisar.php?acao_externa=protocolo_pesquisar&acao_origem_externa=protocolo_pesquisar&id_orgao_acesso_externo=0)

### **9. Qual o procedimento caso não seja entregue, na data de protocolamento do meu pedido, toda a documentação prevista na norma ?**

R: Caso falte qualquer documento exigido no Decreto Municipal, o processo será indeferido antes de qualquer análise da documentação apresentada.

*(Art. 28, §5º, - Decreto 53.364/2012)*

## **PERGUNTAS FREQUENTES OUCAE**

### **10. Como será definida a prioridade para utilização dos estoques?**

R: A prioridade de utilização do estoque será definida pela data de protocolamento do pedido, conforme disposto no artigo 27 do Decreto 53.364/2012.

*(Art. 27 – Decreto 53.364/2012)*

### **11. Posso perder a prioridade na utilização dos estoques?**

R: Sim. Em caso de indeferimento do pedido haverá a perda de prioridade na utilização dos estoques.

### **11b. Caso meu processo enseje emissão de comunique-se ou parecer complementar, vou perder a prioridade de estoque?**

Não. A prioridade de estoque é garantida pela data de protocolo, conforme artigo 27 do Decreto 53.364/2012.

*(Decreto 53.364/2012.)*

### **12. Há uma previsão de tempo para a emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC?**

R: Os diferentes tipos de processos administrativos que tramitam nessa SP-Urbanismo estão sujeitos à avaliação de seu teor e adoção das medidas administrativas cabíveis. Neste sentido, não é possível prever um prazo de maneira antecipada.

### **13. Durante o período de pandemia, posso realizar uma telechamada para esclarecer algumas dúvidas?**

R: Solicitamos que as dúvidas a serem sanadas sejam encaminhadas inicialmente ao correio eletrônico [duvidasopurb@spurbanismo.sp.gov.br](mailto:duvidasopurb@spurbanismo.sp.gov.br). A resposta será enviada por email e caso necessário, será agendada uma telechamada para sanar a dúvida ainda existente.

### **14. Como posso saber se existe algum melhoramento viário ou decreto de desapropriação vigente sobre a área do meu lote?**

R: O Requerimento de Certidão de Desapropriação e Melhoramento Viário pode ser solicitado junto à Procuradoria Geral do Município através de plataforma eletrônica específica. Informações gerais sobre o tema estão disponíveis em: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/procuradoria\\_geral/noticias/index.php](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/procuradoria_geral/noticias/index.php)

p?p=264944

e

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/justica/duvidas/index.php?p=1214> .

**15. A quem devo solicitar vistas a um processo administrativo que está em andamento?**

R: Conforme definido no artigo 51 da Portaria Conjunta Secretaria Municipal de Gestão - SMG e a Secretaria Municipal de Inovação e Tecnologia - SMIT, número 1 de 26 de abril de 2018, tem competência para conceder vista de processos, nos termos do art. 37 do Decreto Municipal 51.714/2010, a chefia da unidade na qual o processo esteja em análise.

Com base na Lei Municipal 14141/2006, Decreto Municipal 51.714/2010 e Portaria conjunta SMG/ SMIT nº 1, de 26 de abril de 2018, indicamos que o pedido de vistas ao processo administrativo aqui tratado deve ser encaminhado para a unidade administrativa que esteja realizando a análise do processo.

## **DOCUMENTAÇÃO**

**16. O que se entende por “matrícula atualizada”?**

R: Por “matrícula atualizada” entende-se a certidão de matrícula ou de transcrição expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da localidade do imóvel, com validade de 30 dias. A certidão deve estar válida na data do protocolamento do pedido de emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC.

A certidão apresentada pode ser digital ou em papel, não podendo ser apresentada cópia extraída para simples conferência.

*(Art. 28, Inciso I, alínea a, 1 - Decreto 53.364/2012)*

**17. Os dados apresentados precisam estar coerentes com os dados da matrícula do imóvel?**

R: Sim. Informações e dados como o número de contribuinte (SQL), proprietário, endereço devem ser coerentes e compatíveis antes o pedido e a matrícula.

*(Art. 28, Inciso I, alínea a, 1 - Decreto 53.364/2012)*

## **PERGUNTAS FREQUENTES OUCAE**

### **18. Preciso entregar os documentos de todos os proprietários do imóvel?**

R: Sim. Deverão ser entregues os documentos de todos os proprietários do imóvel constantes do registro de propriedade da matrícula do imóvel. Trata-se da hipótese de condomínio voluntário, nos termos do Código Civil – Lei nº 10.406/2002, artigos 1314 e seguintes.

Poderá apenas um dos proprietários representar os demais, desde que comprove devidamente os poderes concedidos para esta representação, por meio de procuração com poderes específicos ou outro instrumento hábil.

*(Artigo 9º, §2º, Instrução Normativa SMDU 005/2019)*

### **19. Pretendo protocolar um pedido para uma área que contenha diversas matrículas. Neste caso, devo apresentar eventual protocolo de retificação, unificação ou desmembramento dos imóveis?**

R: Não. Os termos necessários à apresentação dos documentos de imóveis estão descritos em Decreto 53.364/2012, Instrução Normativa SMDU 005/2019 e Norma de Procedimento 57.02.

No entanto, a pedido do proprietário, poderá ser adotada, para o cálculo no procedimento de vinculação de CEPAC, a área de retificação, unificação ou desmembramento de registro do imóvel, desde que apresentada planta e memoriais e o protocolo junto ao Cartório de Registro de Imóveis – Consultar artigo 13, Instrução Normativa SMDU 005/2019.

*(Decreto 53.364/2012, Instrução Normativa SMDU 005/2019 e Norma de Procedimento 57.02).*

### **19.b Posso utilizar terrenos que estejam em processos de retificação, unificação ou desmembramento?**

R: Sim. Nos termos estabelecidos em artigo 13 da Instrução Normativa SMDU 005/2019.

*(Artigo 13 da Instrução Normativa SMDU 005/2019.)*

**PERGUNTAS FREQUENTES  
OUCAE**

**19.c No caso em que seja necessário anexar ao pedido de adesão da Operação Urbana a prenotação, planta e memoriais de retificação, unificação ou desmembramento de imóveis, é necessário que a planta contenha assinatura de responsável técnico legalmente habilitado?**

R: Não. O material anexado pode ser o mesmo que foi entregue ao Cartório de Registro de Imóveis que recepcionou a prenotação relativa ao registro de imóvel(s). No entanto, quando não estiver claro, é necessário que seja demonstrada a compatibilidade entre o levantamento topográfico e o croqui ou planta objeto da prenotação.

*(Artigo 13 da Instrução Normativa SMDU 005/2019.)*

**20. Quando o número do contribuinte for distinto entre o registro de imóvel e o cadastro fiscal do município, devo realizar a prenotação de atualização da informação na matrícula ou transcrição do imóvel objeto de adesão à Operação Urbana?**

Não. No entanto, solicitamos que os números do(s) contribuinte(s) do(s) registro(s) de imóvel(s) seja(m) indicado(s) na Tabela Resumo que deve ser entregue no momento do protocolo, apontando para o número correspondente ao constante no registro de imóvel e no cadastro fiscal do município.

**21. Posso entregar matrículas em que constem restrições ou limitações ao direito de propriedade, tais como penhora, hipoteca, alienação fiduciária e etc?**

R: Sim. A SP Urbanismo avaliará caso a caso as restrições e limitações incidentes sobre a propriedade do imóvel e os seus reflexos sobre o pedido de emissão da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC.

Fatos jurídicos que incidam sobre o imóvel e impliquem em limitações ou restrições ao direito de propriedade devem ser, em regra, resolvidos, nos termos da Lei Civil em vigor, pelo proprietário do imóvel anteriormente ao protocolamento do pedido junto a SP Urbanismo.

## **PERGUNTAS FREQUENTES OUCAE**

### **22. Preciso entregar os documentos de todos os proprietários dos CEPACs?**

R: Sim. Deverá ser entregue toda documentação comprobatória da titularidade dos CEPACs conforme incisos I e II do Artigo 7º da Instrução Normativa SMDU 005/2019, assim como assinatura do ANEXO III por todos os proprietários.

*(Art. 28, inciso I, alínea c, 3 do Decreto 53.364/2012 e Artigo 7º da Instrução Normativa SMDU 005/2019)*

### **23. Existe alguma exigência quanto ao tipo de procuração?**

R: A procuração prevista para realizar o pedido de vinculação ou para o uso do CEPAC de terceiros deverá ser subscrita com poderes específicos para o ato que se pretende exercer, deverá ter firma reconhecida e deverá ser entregue junto com o documento que contenha a identificação do outorgante e outorgado.

*(Artigo 10º da Instrução Normativa SMDU 005/2019)*

### **24. Devo considerar a área do documento de propriedade ou a área apurada no levantamento topográfico para o cálculo constante no Anexo I?**

R: Caso a diferença entre a área do documento de propriedade e a área apurada no levantamento topográfico for menor que 5%, deverá ser considerada a menor área.

Caso a divergência na área constante entre ambos os documentos seja superior a 5%, deverá ser considerada a área relativa ao levantamento topográfico. Neste caso, sendo a área do levantamento topográfico superior ao documento de propriedade, deverá ser apresentada também prenotação da retificação do registro do imóvel junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da planta e memoriais da retificação ou, no caso de retificação judicial, da respectiva ação.

A pedido do proprietário poderá ser adotada, para o cálculo no procedimento de vinculação de CEPAC, a área de retificação, unificação ou desmembramento de registro do imóvel, desde que apresentada planta e memoriais e o protocolo junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

*(Artigo 12 e 13 da Instrução Normativa SMDU 005/2019)*

**25. O que deve constar no levantamento topográfico apresentado?**

R: Demarcação do perímetro dos lotes; área de terreno real e escritura; número de contribuinte dos lotes; largura das vias, largura das calçadas; assinatura e número de ART ou RRT do técnico responsável.

*(Art. 28, Inciso I, item e - Decreto 53.364/2012)*

**26. Quem assina o levantamento topográfico deve ser o mesmo técnico da ART/RRT?**

R: Sim. O levantamento topográfico deve ser assinado por profissional habilitado com apresentação da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica RRT.

*(Art. 28, Inciso I, item e - Decreto 53.364/2012)*

**27. É necessário que a assinatura do levantamento topográfico tenha firma reconhecida?**

Não, mas deve conter assinatura do responsável técnico habilitado que seja compatível com o número apresentado na RRT/ART.

*(Art. 28, Inciso I, item e - Decreto 53.364/2012)*

**28. O levantamento topográfico tem validade?**

R: Não.

*(Art. 28, Inciso I, item e - Decreto 53.364/2012)*

**29. O levantamento topográfico deve conter a largura de via e largura de passeio público?**

Não. Porém, essas informações complementares facilitam a análise técnica.

*(Art. 28, Inciso I, item e - Decreto 53.364/2012)*

**PERGUNTAS FREQUENTES  
OUCAE**

**30. Devo indicar o número do processo administrativo de licenciamento no momento de autuação do meu pedido de pagamento de outorga onerosa em CEPACs?**

R: Sim. No entanto, há casos em que o requerente do pedido de pagamento de outorga onerosa em CEPACs ainda não possui processo de licenciamento autuado. Nesse caso, não se faz obrigatória a apresentação da informação.

*(Instrução Normativa, artigo 5º, parágrafo 2º, inciso I)*

**31. O modelo do Anexo I e do Anexo II constante no decreto que regulamenta a Operação Urbana solicita que seja indicado um número de processo administrativo. A que se refere? O preenchimento dessa informação é obrigatória?**

R: Essa informação se refere ao número do processo administrativo objeto do pedido de vinculação que está sendo autuado em SPURBANISMO. O preenchimento desta informação não é obrigatório.

*(Decreto 53.364/2012- Anexo I e Anexo II)*

**32. A cópia do contrato social que será protocolada deve ter a firma reconhecida?**

R: Não, contanto que seja cópia do documento original ou autenticado.

**33. Todos os documentos do processo administrativo devem ter firma reconhecida ou serem autenticados?**

R: Informamos que a Lei Federal 13.726/2018 racionaliza atos e procedimentos administrativos dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e institui o Selo de Desburocratização e Simplificação. Tais determinações, que tratam inclusive da necessidade de reconhecimento de firma e autenticação de cópias de documento, podem orientá-lo na preparação do protocolo a ser apresentado a esta empresa, estando tal relação de documentos sujeito à conferência.

### **HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

**34. É permitida a construção de EHIS dentro do perímetro da OUCAE?**

R: Sim. O decreto 57.377/2016 alterado parcialmente pelo decreto 58.106/2018 regulamenta a construção de EHIS e EHMP, inclusive no perímetro da OUCAE.  
(Decreto Municipal 57.377/2016; Lei Municipal 16.050/2014, artigo 59)

**35. A produção de EHIS na OUCAE exige contrapartida financeira?**

R: A concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo e dos demais parâmetros urbanísticos e edífícios é gratuita para todas as categorias de uso integrantes de EHIS.  
(Decreto 57.377/2016, Art. 16, §2º)

**36. A produção de EHIS consome estoque da OUCAE?**

R: Não. Os projetos de EHIS dentro do perímetro da OUCAE não consomem o estoque de potencial construtivo previsto em lei.  
(Decreto EHIS - 57.377/2016, Art. 17)

### **ACRÉSCIMO E ALTERAÇÃO**

**37. Em caso de acréscimo de pedido em andamento, como devo realizar o cálculo da área de construção adicional (ACA) no item “a” do ANEXO I?**

R: Para realização do cálculo deve-se apresentar o CA complementar. Deve ser informado também o número do processo em andamento, o valor da ACA e o valor do CA do pedido anterior ou demais. Estas informações devem ser apresentadas ao final do Documento Inicial do Requerimento.  
(Decreto 53.364/2012, Art. 27, §2º)

**38. Em caso de acréscimo de pedido em andamento, como devo realizar o cálculo da quantidade total de CEPAC no ANEXO I?**

R: Para realização do cálculo de quantidade total de CEPAC deve-se apresentar o valor complementar, compatível com ANEXO II. Deve ser informado também o número

do processo em andamento, a quantidade total de CEPAC do pedido anterior ou demais. Estas informações devem ser apresentadas ao final do Documento Inicial do Requerimento.

*(Decreto 53.364/2012, Art. 27, §2º)*

**39. Em caso de alteração de certidão já emitida, como devo realizar o cálculo da área de construção adicional (ACA) no item “a” do ANEXO I?**

R: Para realização do cálculo deve-se apresentar o CA total necessário ao projeto, subtraída a ACA e CA constantes na certidão vigente e demonstrando a ACA e CA objeto deste pedido complementar. Deve ser informado também o número do processo da certidão já emitida e apresentar a certidão vigente. Estas informações devem ser apresentadas também ao final do Documento Inicial do Requerimento.

*(Decreto 53.364/2012, Art. 42)*

**40. Em caso de alteração de certidão já emitida, como devo realizar o cálculo da quantidade total de CEPAC no ANEXO I?**

R: Para realização do cálculo de quantidade total de CEPAC deve-se apresentar o valor total requerido, subtraído a quantidade de CEPAC da certidão vigente e demonstrando a quantidade de CEPAC objeto deste pedido complementar, compatível com ANEXO II. Deve ser informado também o número do processo da certidão já emitida e apresentar a certidão vigente. Estas informações devem ser apresentadas também ao final do Documento Inicial do Requerimento.

*(Decreto 53.364/2012, Art. 42)*

**DESVINCULAÇÃO DE CEPACs**

**41. Devo pagar a multa de desvinculação de CEPACs antes de autuar o pedido junto ao protocolo da SP-Urbanismo?**

R: Os documentos necessários para o protocolo do pedido de desvinculação de CEPACs estão relacionados na Portaria 74 / SMDU / 2012. Dentre eles, e especificamente sobre a multa prevista por normativo, consta a solicitação de protocolo do Comprovante do pagamento à SP-Urbanismo. Tal comprovante de pagamento da multa por CEPAC desvinculado deve ser equivalente a 10% (dez por cento) do valor do

## **PERGUNTAS FREQUENTES OUCAE**

CEPAC no último leilão da Operação Urbana Consorciada correspondente, atualizado pelo IPC/FIPE.

É necessário considerar que o processo autuado estará sujeito a uma avaliação e, se necessário, será expedido Comunique-se indicando a necessidade de apresentação de eventuais documentações complementares ou esclarecimentos sobre o assunto.

Informamos que esta SP-URB/DIP têm publicado Comunique-se com o informe do valor da multa necessária a ser paga no caso de processos administrativos que não contenham o comprovante de pagamento anexado. Neste mesmo Comunique-se é também informada a conta bancária que deve recepcionar a transferência do valor da multa.

Como subsídio ao munícipe, informamos que o histórico de leilões de CEPAC da OUCAE está disponível na plataforma eletrônica da SP-Urbanismo ([https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/sp\\_urbanismo/cepac/index.php?p=19458](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/sp_urbanismo/cepac/index.php?p=19458)).

### **PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO E LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

#### **42. Tenho dúvidas sobre a aplicação da Lei Municipal 16.050/2014 e a Lei Municipal 16.402/2016, o que eu devo fazer?**

R: Consultas acerca da aplicação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo ou do Plano Diretor Estratégico do município devem ser encaminhadas à Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO, vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, que dispõe de atendimento ao público para esta finalidade. Informações sobre este atendimento ao público estão disponíveis no seguinte endereço eletrônico: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/legislacao/zoneamento/index.php?p=238135> .