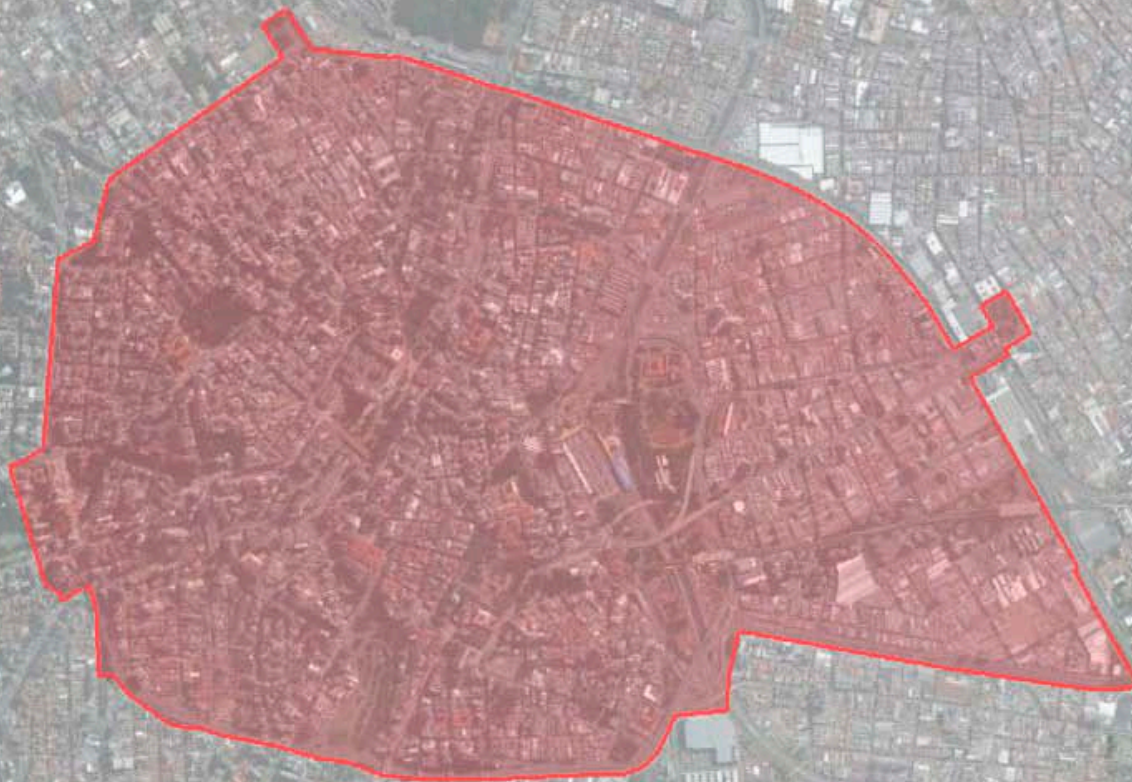


OU CENTRO

136ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA
31 de outubro de 2016
LEI 12.349/97



GOU/LMO-ug/mma/16



I. Expediente

- I. Verificação de Presença;
- II. Leitura e aprovação da Ata da 20ª Reunião Extraordinária (09/08/2016) da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro;
- III. Leitura e aprovação da Ata da 135ª Reunião Ordinária (26/09/2016) da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro;
- IV. Aspectos Financeiros / Aspectos Orçamentários / Andamento das intervenções realizadas com recursos da Operação Urbana Centro – São Paulo Urbanismo.

II. Ordem do Dia

- I. Manifestação do Grupo Técnico de Trabalho – GTT, quanto à consulta DEUSO - Transferência de Potencial Construtivo de Imóvel Tombado;
- II. Deliberação sobre a Norma de Procedimentos das Propostas de Adesão para Transferência de Potencial Construtivo – OU Centro.

IV. Aspectos financeiros – Posição em 30/09/2016**OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR****TOTAL**

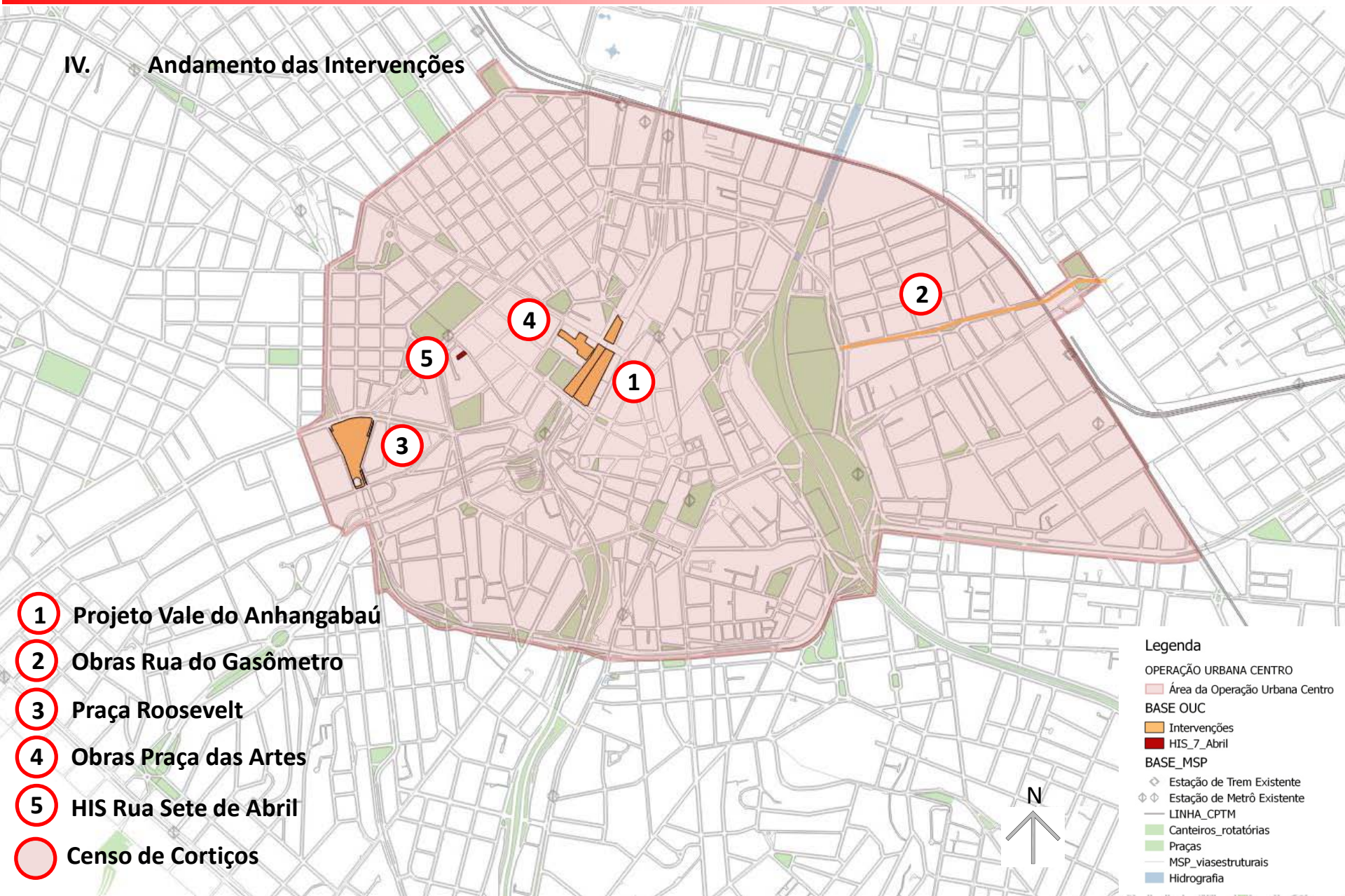
Receitas		
Outorga Onerosa		29.095.143
Receita Financeira Líquida		28.228.213
TOTAL		57.323.356

INTERVENÇÕES	Resolução	Valor aprovado	Executado
CONCLUÍDAS			
Praça do Patriarca - pavimento e Pórtico	40ª,41ª e 42ª Reuniões Ordinárias		1.816.391
Corredor Cultural Xavier de Toledo - Pça Dom José Gasp	003/2003	710.000	601.840
Termo de Referência Censo de Cortiços	002/2003		17.736
Desapropriações Nova Luz	001/2006	3.619.822	3.431.521
Desapropriações Praça das Artes	002/2006	585.672	585.672
Projeto Reurbanização Pq Dom Pedro	001/2009 e 002/2011	624.776	624.399
Outros Serviços (cartilhas, impressões)			4.425
Outras despesas,tributos (CPMF,IOF,etc)			138.507
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			1.026.051
TOTAL			8.246.542

INTERVENÇÕES	Resolução	Valor aprovado	Executado	% Executado	Saldo a ser executado
EM ANDAMENTO					
Projeto Vale do Anhangabaú	003/2013	2.890.000	2.245.155	78%	644.845
Obras Rua do Gasômetro	004/2014	2.400.000	1.146.231	48%	1.253.769
Praça Roosevelt	005/2014	1.486.585	1.387.234	93%	99.351
Obras Praça das Artes	003/2014	18.392.181	219.764	1%	18.172.417
HIS Rua Sete de Abril	003/2016	8.154.622	0	0%	8.154.622
Execução Censo de Cortiços	004/2016	em andamento	0	0%	0
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			749.758		4.248.751
TOTAL			5.748.142		32.573.754

Saldo em Conta Corrente	43.328.672	Saldo disponível	10.754.918
--------------------------------	-------------------	-------------------------	-------------------

IV. Andamento das Intervenções



- I. **Manifestação do Grupo Técnico de Trabalho – GTT, quanto à consulta DEUSO - Transferência de Potencial Construtivo de Imóvel Tombado;**
- II. **Deliberação sobre a Norma de Procedimentos das Propostas de Adesão para Transferência de Potencial Construtivo – OU Centro.**

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

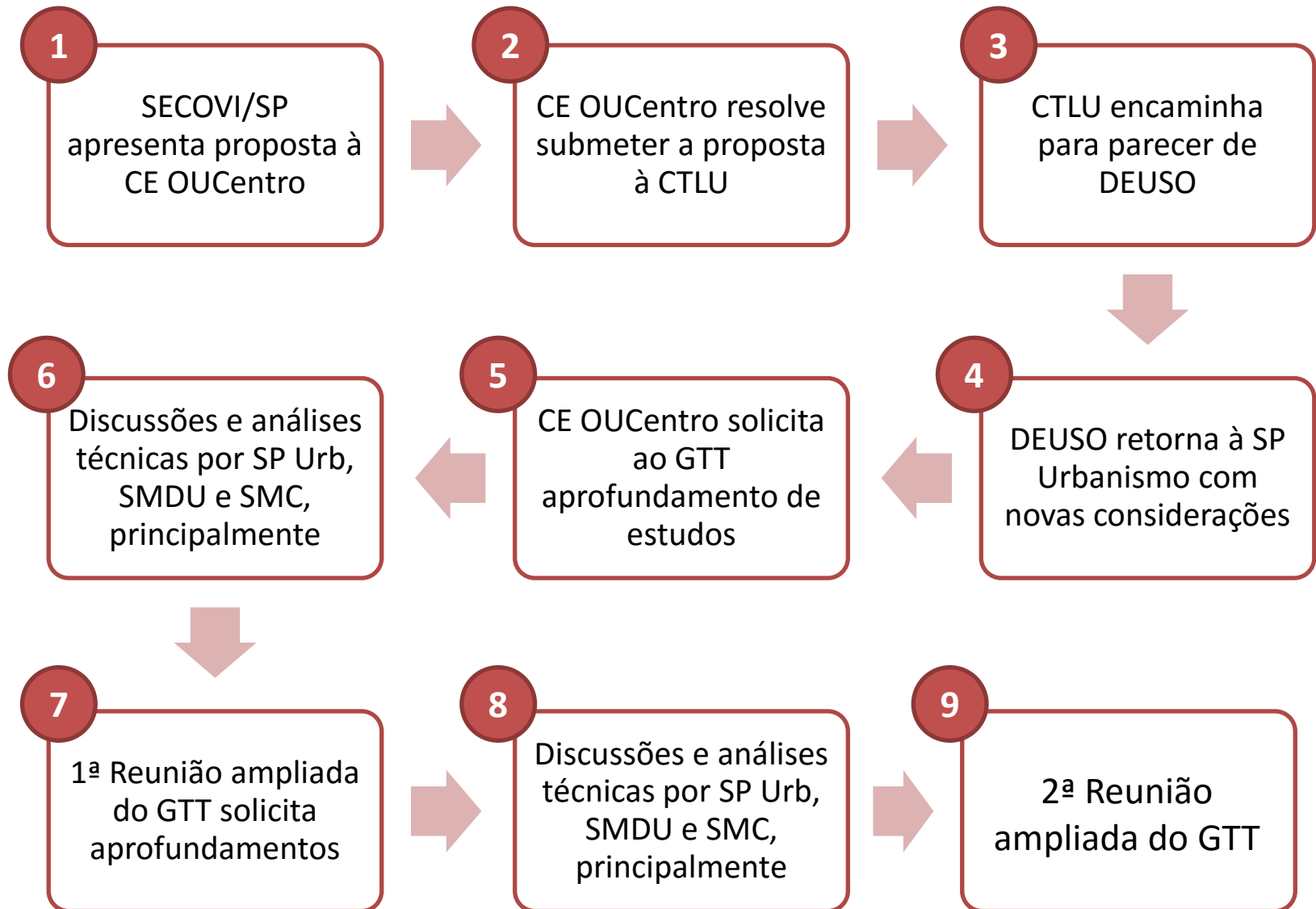
**Transferência de Potencial Construtivo de Imóveis Tombados:
viabilização e operacionalização**

31.OUT.2016

Contextualização

- A Transferência de Potencial Construtivo da OU Centro foi **realizada pela última vez em 2003 (para dentro)**
- Em 2015, a CE OU Centro deu início às discussões para **revisão da norma de análise de propostas da OU Centro**
- Nos casos de TPC, foram identificados três questões principais:
 - Critérios para aplicação dos **descontos sobre valor de contrapartida financeira** (até 50%)
 - **Simplificação da operacionalização administrativa**, em acordo com a Resolução nº 23/CONPRESP/2015
 - **Proposta de redução do “valor por m² de terreno virtual”**, tradicionalmente utilizado para cálculo do benefício econômico (B), o que consequentemente reduziria o valor da “contrapartida financeira” (CF)
 - Historicamente, convencionou-se que o “valor por m² de terreno virtual” representa **70%** do valor de mercado por m² de terreno real no mesmo local
 - A proposta apresentada sugere que o “valor por m² de terreno virtual” passe a representar **30%** do valor de mercado por m² de terreno real no mesmo local

Tramitação da proposta de redução do valor do terreno virtual



RESUMO REUNIÃO ANTERIOR

GTT + Comissão Executiva OU Centro | 5/9/2016

APRESENTAÇÃO SP-URBANISMO:

- 3 dos 5 casos de TPC aprovados no âmbito da OU Centro;
- Simulações territoriais de valores econômicos de Contrapartida Financeira (CF) de TPC :
 - Para imóveis receptores situados **FORA** e **DENTRO** da área da OU Centro;
 - Adotando no cálculo do Benefício (B) os fatores de terreno virtual 0,7 e 0,3;
 - Adotando ou não descontos sobre B (máximo de 50%);
- Os valores econômicos apurados foram comparados:
 - **FORA**: aos valores de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), calculada nos termos do art. 117 da Lei 16.050/2014 - quadro 14;
 - **DENTRO**: aos valores da CF de participação na OU Centro

APRESENTAÇÃO REPRESENTANTE SECOVI :

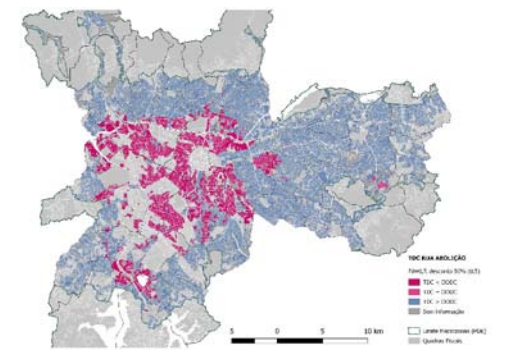
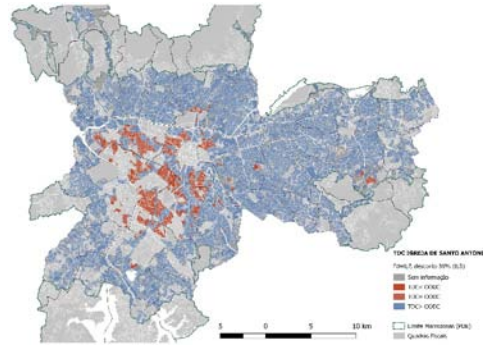
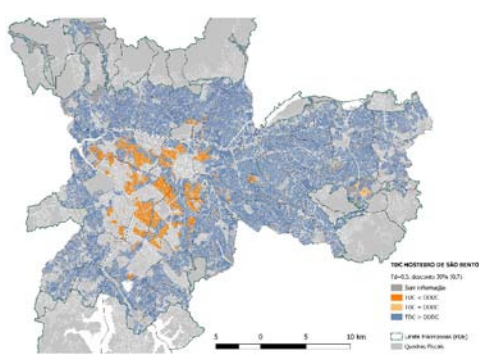
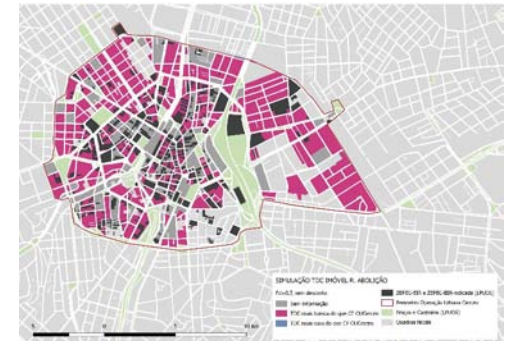
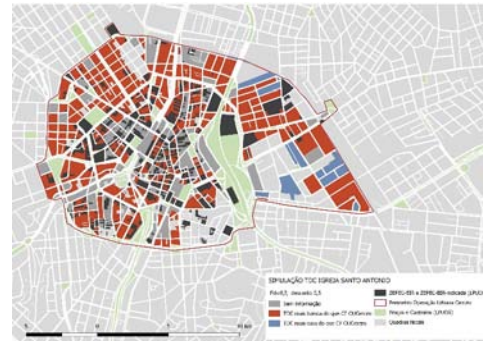
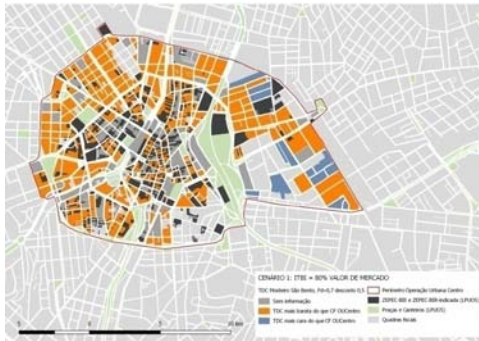
- Planilhas de cálculo dos valores econômicos da CF pela OU Centro para exemplos de imóveis situados fora da área da operação, comparando-a aos valores da OODC.

RESUMO REUNIÃO ANTERIOR

GTT + Comissão Executiva OU Centro | 5/9/2016

CONCLUSÕES PRELIMINARES

- DENTRO do perímetro da OU Centro, a TPC é mais vantajosa que a CF da Operação Urbana Centro – o que não justificaria a redução do terreno virtual (e da CF);
- FORA do perímetro da OU Centro, a TPC é mais vantajosa que a OODC onde o PDE não incentiva (barateando a OODC) – a redução do terreno virtual não muda substancialmente



Simulação MOSTEIRO S. BENTO
Ftv: 0,7 | Desconto: 50%

Simulação IGREJA STO. ANTONIO
Ftv: 0,7 | Desconto: 50%

Simulação RUA DA ABOLIÇÃO (BIXIGA)
Ftv: 0,7 | Desconto: 50%

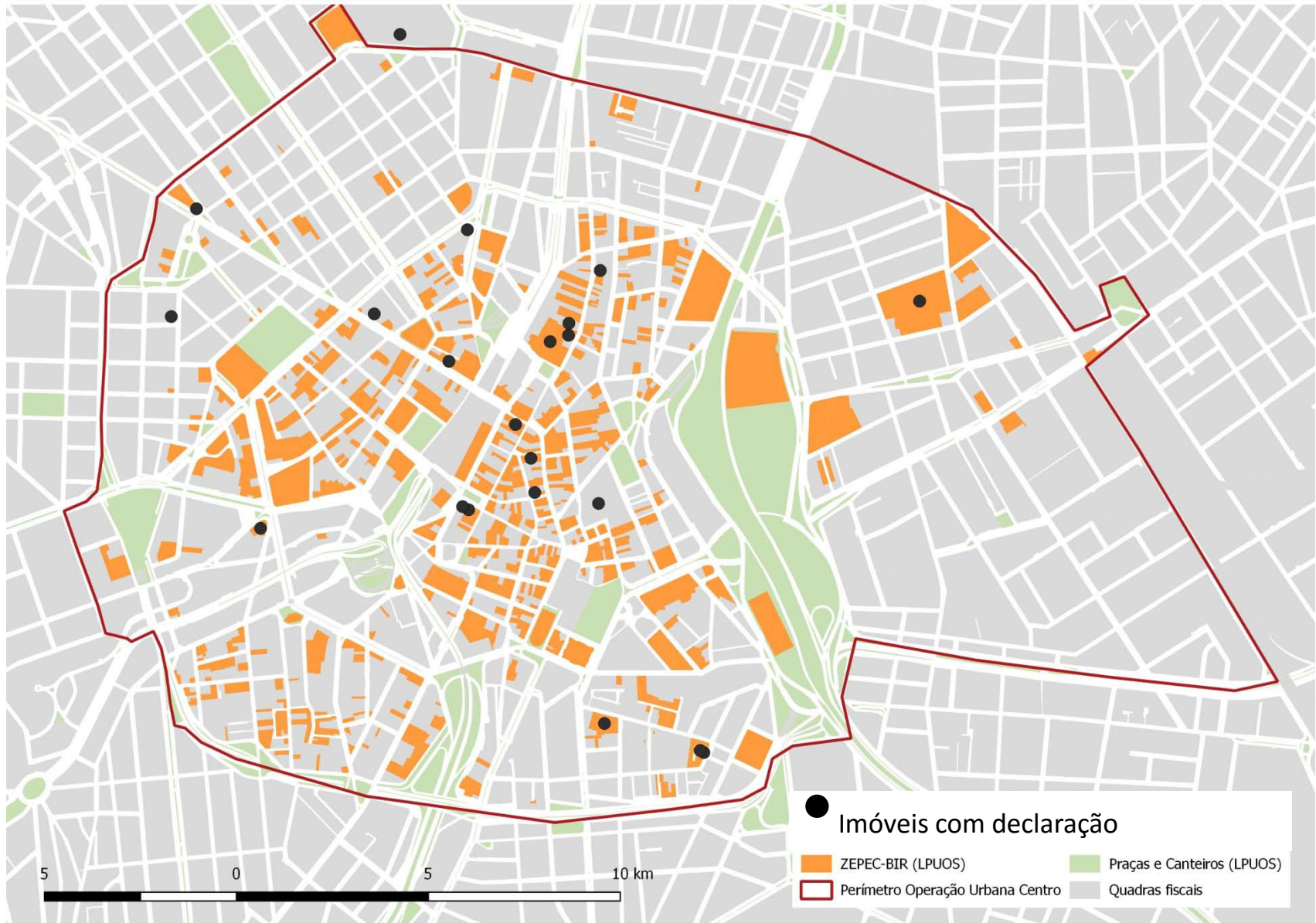
ENCAMINHAMENTOS/ RECOMENDAÇÕES DO GTT:

- 1.** Realizar o levantamento das **Declarações de Potencial Passível de Transferência já emitidas** por DEUSO/ SMDU
PARA dimensionar a oferta de potencial da OU Centro
- 2.** **Aprimorar os valores de mercado** considerados na simulação (ITBI + 25%), a partir de dados de Laudos de Avaliação (COHAB, SP-OBRAS e SP-Urb) + os valores declarados nos casos concretos apresentados por SECOVI
PORQUE houve argumentação de que [ITBI + 25%] estaria subdimensionado
- 3.** Avançar na **revisão e simplificação da operacionalização** da TPC
PORQUE o valor da contrapartida não é o único entrave para a retomada da TPC da OUCentro

1. Levantamento das Declarações de PCpt emitidas pela OU Centro

	Nº de Declarações	Potencial Passível de Transferência inicial (m²)	Potencial Transferido (m²)	Saldo PCpt (m²)
Antes do PDE/2014	23	463.768,55	33.897,17	429.871,38
Depois do PDE/2014	1	313.161,45	0	313.161,45
Total	24	776.930,00	33.897,17	743.032,83

1. Levantamento das Declarações de PCpt emitidas pela OU Centro



2. Aprimoramento dos valores de mercado de terrenos

SISTEMATIZAÇÃO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO ENTRE 2011 E 2016.

	COHAB/SP	SP OBRAS	SP URBANISMO OU CENTRO	TOTAL
Total de Laudos verificados	11	5	8	24
Laudos utilizados	2	2	8	12
Laudos não utilizados	9 (a)	3 (b)	0	13

NOTAS

(a) Não foram usados: (i) os laudos definitivos em que não constava a parte metodológica; (ii) laudos em que não foi possível obter o valor unitário de terreno.

(b) Não foram usados os laudos sem valor unitário de terreno.

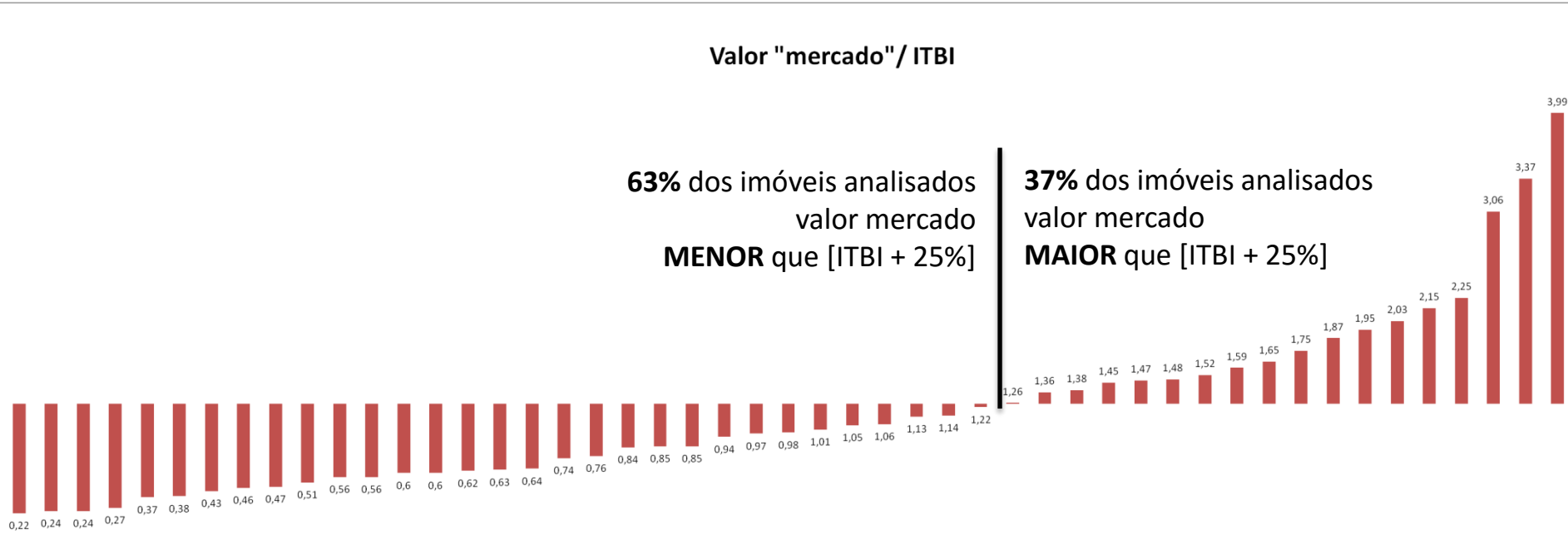
IMÓVEIS CONSIDERADOS PARA TESTAR A METODOLOGIA DA SIMULAÇÃO: 91

- Imóveis localizados DENTRO do perímetro da OU Centro: 42
- Imóveis localizados FORA do perímetro da OU Centro: 49

NECESSIDADE DE USAR BASE COMUM PARA A NOVA SIMULAÇÃO

- Trazer os valores dos laudos a valor presente (2016) : Utilização do índice FIPE/ZAP

Amostra de imóveis dos laudos de avaliação (valores atualizados)



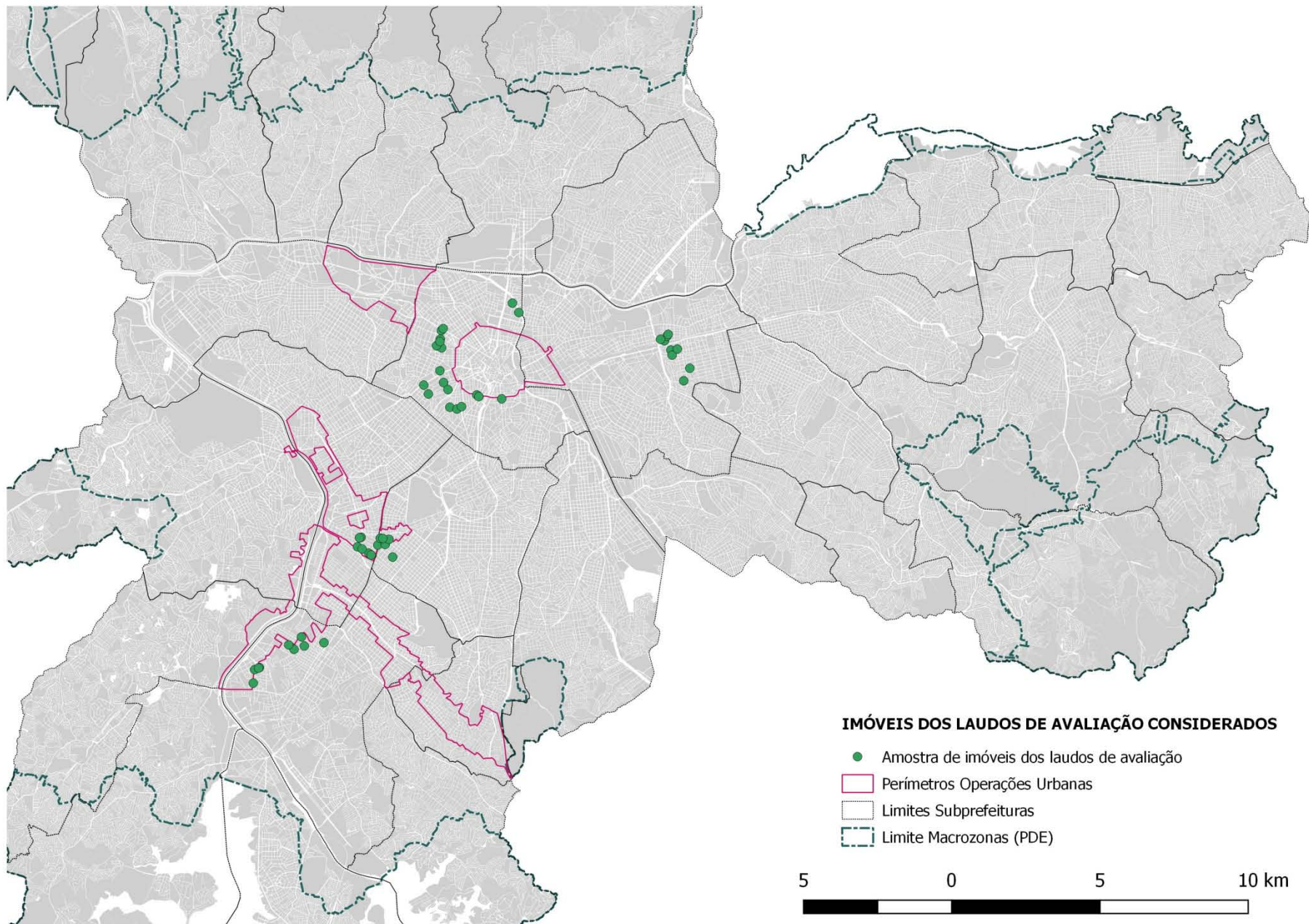
**Média da amostra: valor de
mercado = ITBI + 16%**



**VALOR MENOS
CONSERVADOR QUE O
ADOTADO NA SIMULAÇÃO
[ITBI + 25%]**

**COM BASE NOS RESULTADOS ALCANÇADOS, NÃO FORAM REFEITAS AS SIMULAÇÕES
PARA OS IMÓVEIS CEDENTES**

Localização dos imóveis dos laudos de avaliação



Calculadora para identificar atratividade da TPC para o CESSIONÁRIO

IMÓVEIS CONSIDERADOS PARA A CALCULADORA

Casos apresentados pelo representante do Secovi na reunião do dia 05.set.2016

- Dos 19 imóveis apresentados, foram espacializadas e calculadas 11 (os demais não permitiram a localização)

Simulação IMÓVEIS SECOVI

Ftv: 0,7
Desconto: 50%

CodLog	Valor de Oferta	Valor de Mercado Ajustado	Valor de Cadastro	Fp R	Fs	Ca	Valor de Mercado/Valor de Cadatro	Viabilidade da TPC
042005	12.820,00	12.820,00	3.444,00	1,30	1,00	4,00	3,72	Não
067318	12.500,00	12.500,00	2.491,00	0,70	0,80	4,00	5,02	Não
044202	12.000,00	12.000,00	9.217,00	0,70	1,00	2,00	1,30	Não
165506	10.150,00	10.150,00	2.214,00	1,30	1,00	4,00	4,58	Não
059021	10.150,00	10.150,00	4.021,00	0,70	0,80	4,00	2,52	Não
170038	10.000,00	10.000,00	5.014,00	1,30	1,00	4,00	1,99	Não
170038	10.000,00	10.000,00	5.014,00	0,70	1,00	4,00	1,99	Não
024970	9.896,58	9.896,58	4.387,00	0,70	0,80	4,00	2,26	Não
169196	9.350,00	9.350,00	7.258,00	0,70	0,90	2,00	1,29	Não
149560	5.400,00	5.400,00	1.946,00	0,70	0,80	4,00	2,77	Não
147931	5.000,00	5.000,00	2.154,00	0,70	0,80	4,00	2,32	Não

Simulação IMÓVEIS SECOVI

Ftv: 0,3
Desconto: 50%

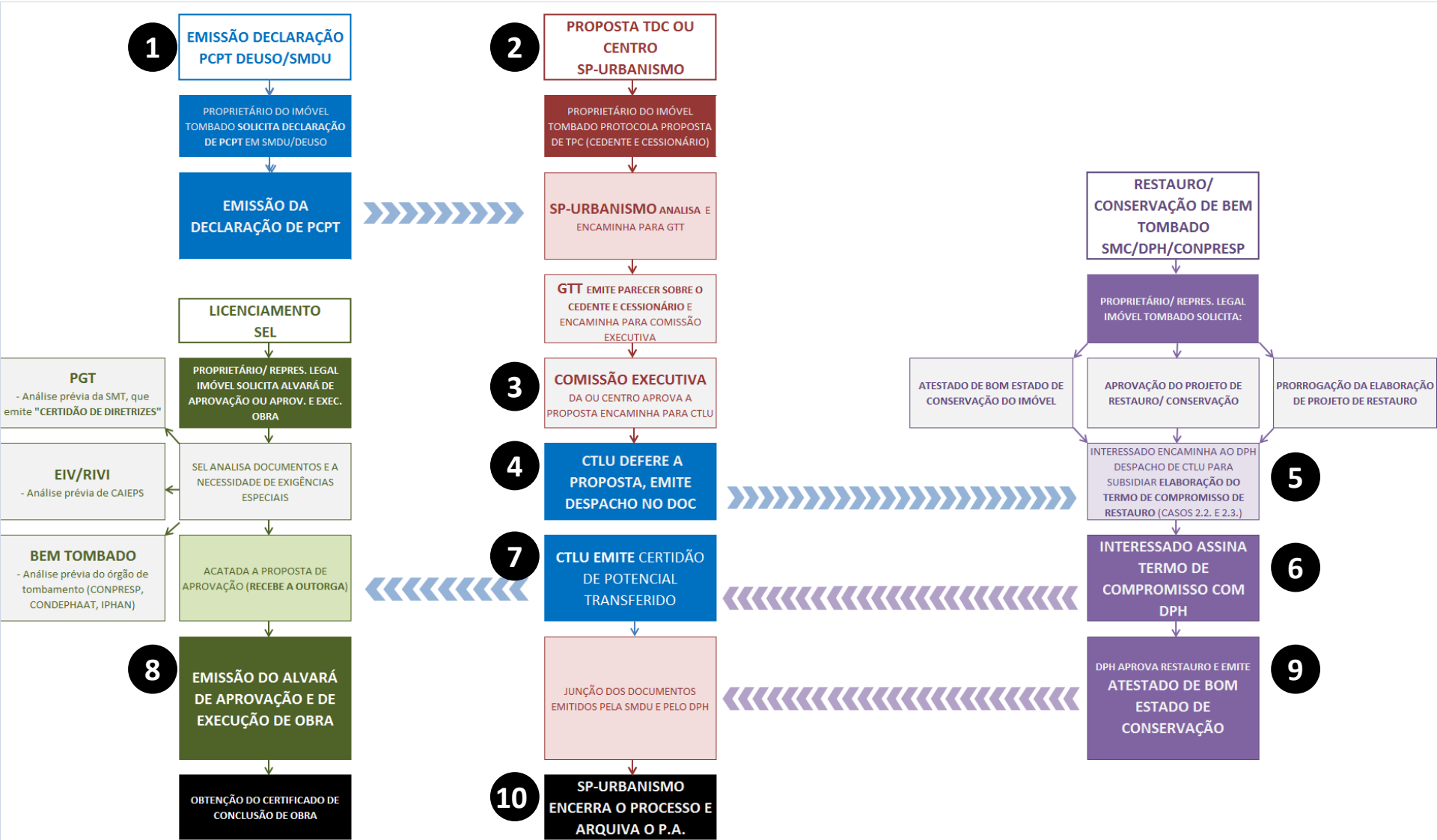
CodLog	Valor de Oferta	Valor de Mercado Ajustado	Valor de Cadastro	Fp R	Fs	Ca	Valor de Mercado/Valor de Cadatro	Viabilidade da TPC
042005	12.820,00	12.820,00	3.444,00	1,30	1,00	4,00	3,72	Não
067318	12.500,00	12.500,00	2.491,00	0,70	0,80	4,00	5,02	Não
044202	12.000,00	12.000,00	9.217,00	0,70	1,00	2,00	1,30	Sim
165506	10.150,00	10.150,00	2.214,00	1,30	1,00	4,00	4,58	Não
059021	10.150,00	10.150,00	4.021,00	0,70	0,80	4,00	2,52	Não
170038	10.000,00	10.000,00	5.014,00	1,30	1,00	4,00	1,99	Sim
170038	10.000,00	10.000,00	5.014,00	0,70	1,00	4,00	1,99	Não
024970	9.896,58	9.896,58	4.387,00	0,70	0,80	4,00	2,26	Não
169196	9.350,00	9.350,00	7.258,00	0,70	0,90	2,00	1,29	Sim
149560	5.400,00	5.400,00	1.946,00	0,70	0,80	4,00	2,77	Não
147931	5.000,00	5.000,00	2.154,00	0,70	0,80	4,00	2,32	Não

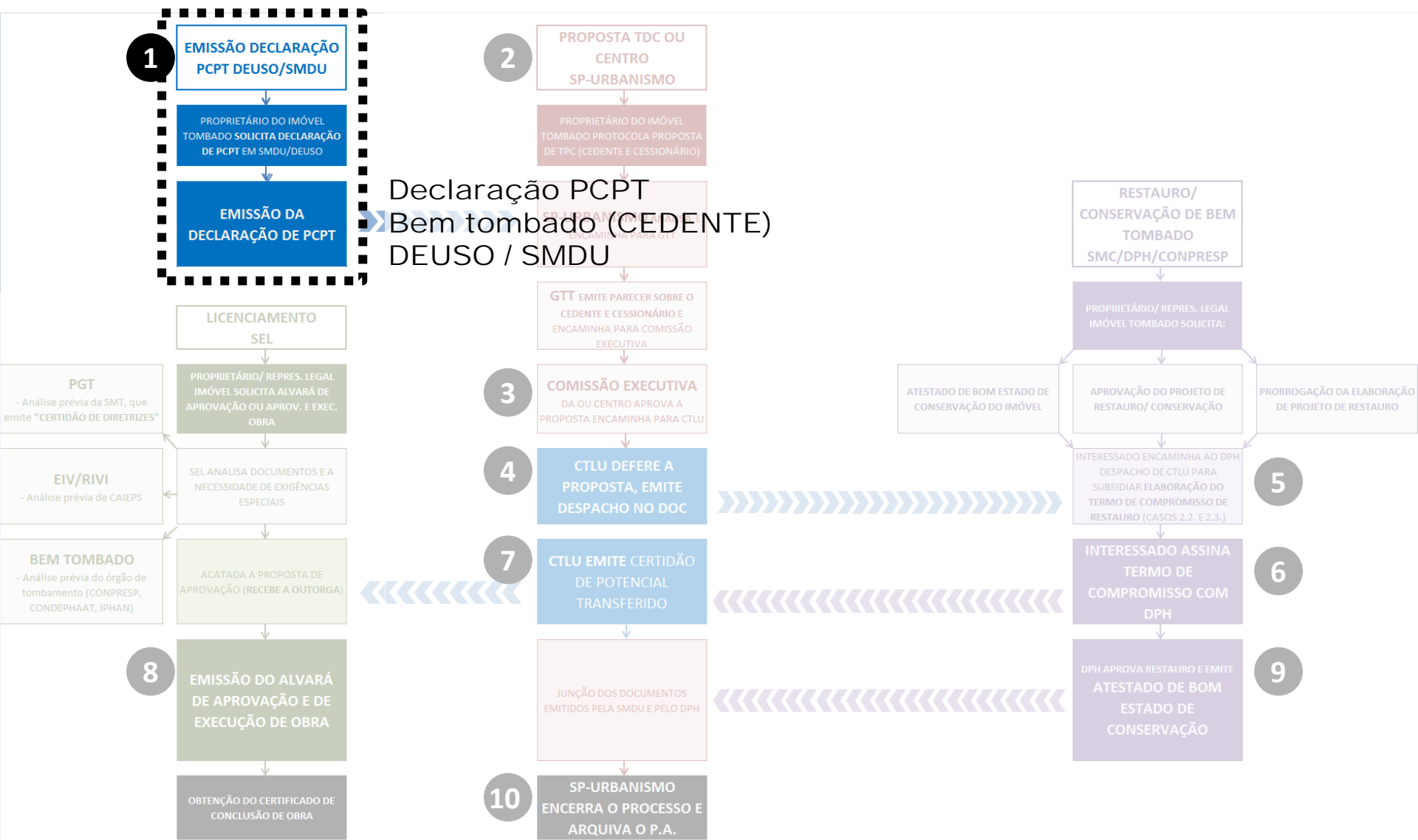
3. Viabilização e operacionalização

ASSUNTO	COMO É HOJE	PROPOSTA
Cálculo da Contrapartida Financeira	Valor econômico mínimo para a comercialização da TPC (Cedente + Cessionário)	Valor referencial para a assinatura do Termo de Compromisso de Restauro/Conservação (Cedente + DPH)
	Valor econômico atrelado ao custo orçado no projeto de restauro aprovado	Valor referencial para cálculo dos 5% do Fundurb (para fora)
		O valor comercializado (Cedente + Cessionário) não atrelado ao valor orçado para o restauro/conservação
Conta específica	O valor pago pelo Cessionário ao Cedente fica retido em conta, que só pode ser movimentada na comprovação do restauro	A comercialização da TPC não será mediada pela SP-Urbanismo e se dará no âmbito do direito privado
	SP-Urbanismo controla o gasto do valor econômico comercializado	DPH controla a execução do Plano de Restauro/Conservação acordado
Processo Administrativo	Cedente e Cessionário autuam processos independentes, que são analisados apartados	Cedente autua único processo, ao qual são juntadas as propostas de cessionários, até o consumo total do PCpt.

3. Viabilização e operacionalização

ASSUNTO	COMO É HOJE	PROPOSTA
Restauração/ Conservação do Cedente (projeto e obra)	O projeto aprovado pelo Conpresp tem que ser protocolado junto à proposta de adesão	Não é exigido para a proposta de adesão
	A SP-Urbanismo fiscaliza a execução da obra segundo o projeto e, ao final, atesta o restauro junto com o DPH	A elaboração do projeto pode ser feita mediante Termo de Compromisso com o DPH (sob justificativa)
	Os valores econômicos são liberados para o Cedente somente após aceite técnico da SP-Urbanismo e do DPH	O Cedente fica autorizado a comercializar a TPC a partir do momento em que assina o Termo de Compromisso de Restauro com o DPH (Res. 23/CONPRESP/2015)
Análise do empreendimento Cessionário	SP-Urbanismo analisa urbanisticamente (viário e vizinhança) a proposta do cessionário localizado DENTRO e FORA da OU Centro	Somente as propostas de cessionários DENTRO do perímetro da OU Centro são analisadas por SP-Urbanismo





Declaração PCPT Bem tombado (CEDENTE) DEUSO / SMDU

1

EMISSÃO DECLARAÇÃO PCPT DEUSO/SMDU

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL TOMBADO SOLICITA DECLARAÇÃO DE PCPT EM SMDU/DEUSO

EMISSÃO DA DECLARAÇÃO DE PCPT

2

PROPOSTA TDC OU CENTRO SP-URBANISMO

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL TOMBADO PROTOCOLA PROPOSTA DE TPC (CEDENTE E CESSIONÁRIO)

GTT EMITE PARECER SOBRE O CEDENTE E CESSIONÁRIO E ENCAMINHA PARA COMISSÃO EXECUTIVA

3

COMISSÃO EXECUTIVA DA OU CENTRO APROVA A PROPOSTA ENCAMINHA PARA CTLU

4

CTLU DEFERE A PROPOSTA, EMITE DESPACHO NO DOC

7

CTLU EMITE CERTIDÃO DE POTENCIAL TRANSFERIDO

JUNÇÃO DOS DOCUMENTOS EMITIDOS PELA SMDU E PELO DPH

10

SP-URBANISMO ENCERRA O PROCESSO E ARQUIVA O P.A.

LICENCIAMENTO SEL

PGT - Análise prévia da SMT, que emite "CERTIDÃO DE DIRETRIZES"

EIV/RIVI - Análise prévia de CAIEPS

BEM TOMBADO - Análise prévia do órgão de tombamento (CONPRES, CONDEPHAAT, IPHAN)

PROPRIETÁRIO/ REPRES. LEGAL IMÓVEL SOLICITA ALVARÁ DE APROVAÇÃO OU APROV. E EXEC. OBRA

SEL ANALISA DOCUMENTOS E A NECESSIDADE DE EXIGÊNCIAS ESPECIAIS

ACATADA A PROPOSTA DE APROVAÇÃO (RECEBE A OUTORGA)

8

EMISSÃO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO E DE EXECUÇÃO DE OBRA

OBTENÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA

RESTAURO/ CONSERVAÇÃO DE BEM TOMBADO SMC/DPH/CONPRES

PROPRIETÁRIO/ REPRES. LEGAL IMÓVEL TOMBADO SOLICITA:

ATESTADO DE BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

APROVAÇÃO DO PROJETO DE RESTAURO/ CONSERVAÇÃO

PRORROGAÇÃO DA ELABORAÇÃO DE PROJETO DE RESTAURO

5

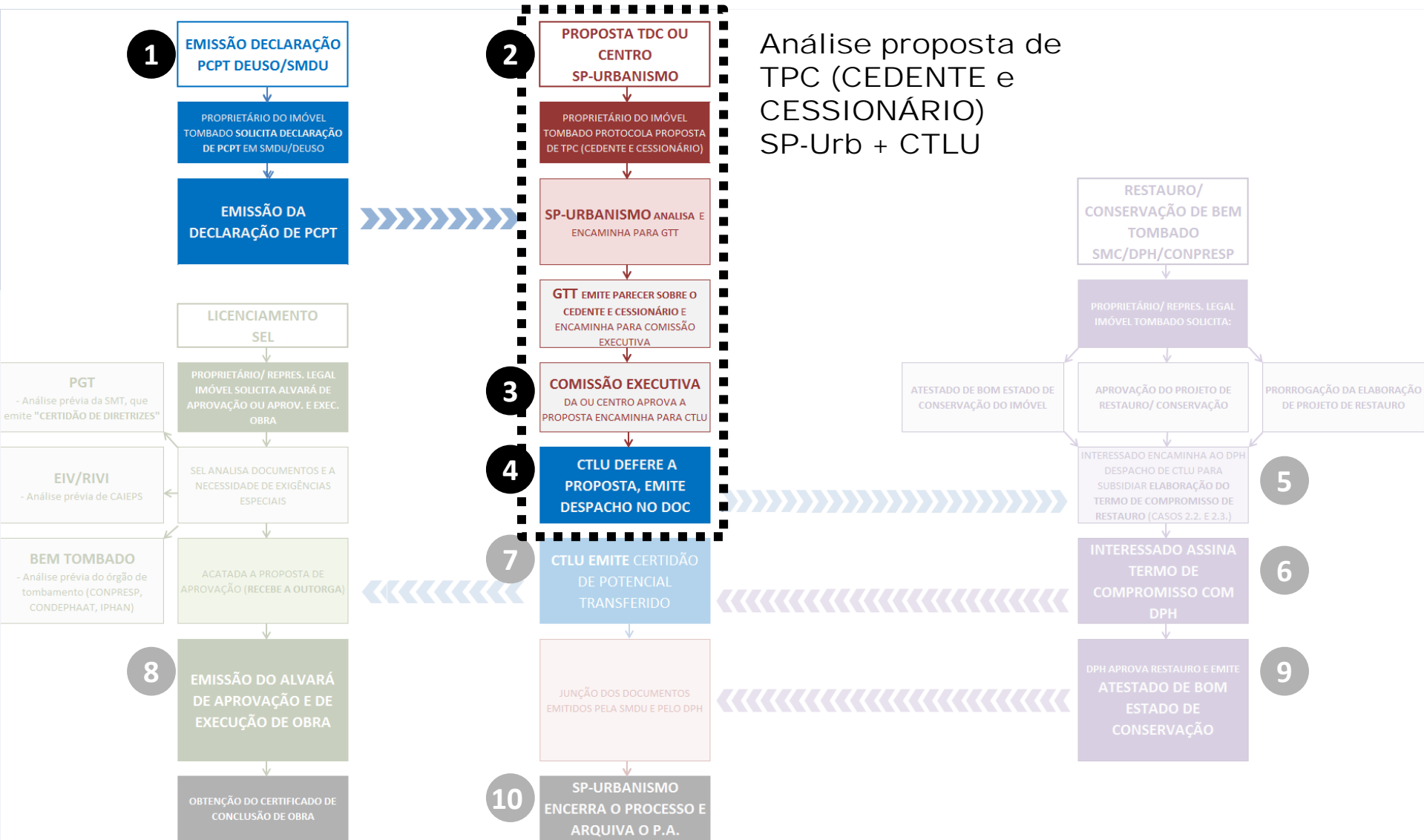
INTERESSADO ENCAMINHA AO DPH DESPACHO DE CTLU PARA SUBSIDIAR ELABORAÇÃO DO TERMO DE COMPROMISSO DE RESTAURO (CASOS 2.2. E 2.3.)

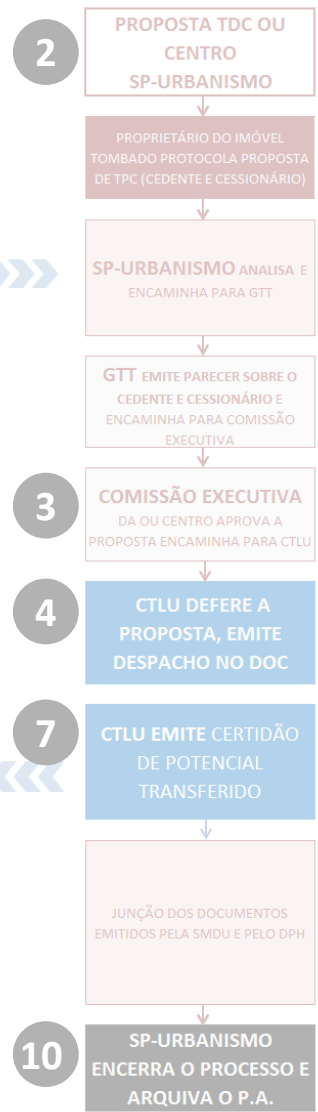
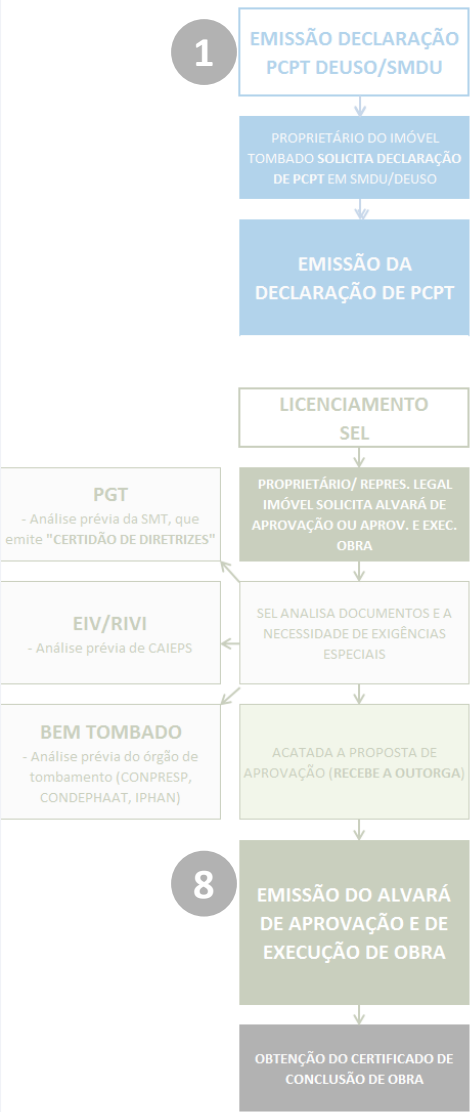
6

INTERESSADO ASSINA TERMO DE COMPROMISSO COM DPH

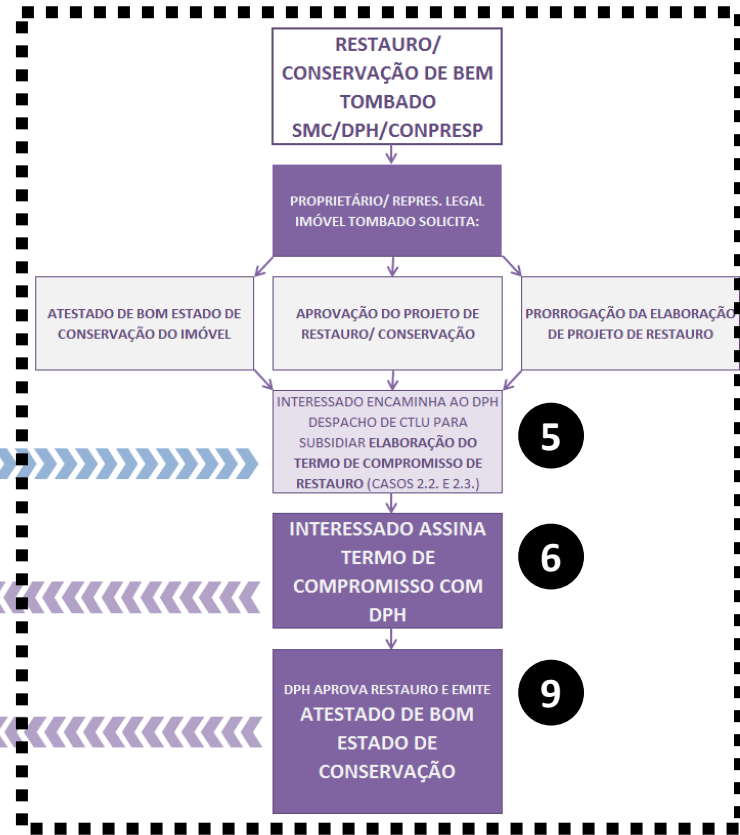
9

DPH APROVA RESTAURO E EMITE ATESTADO DE BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO

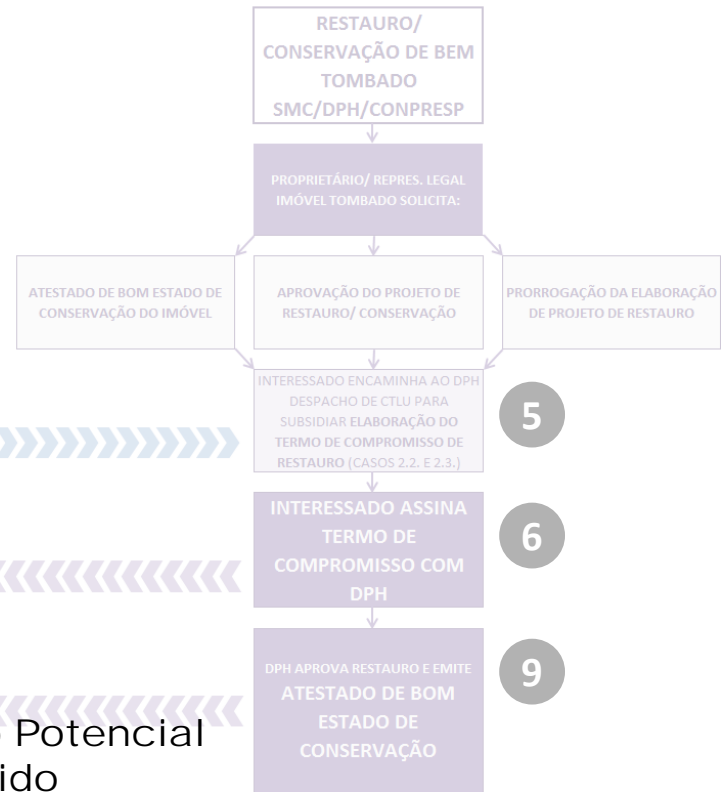
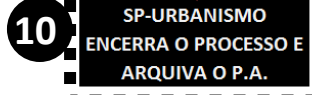
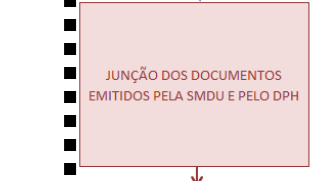
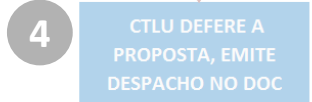
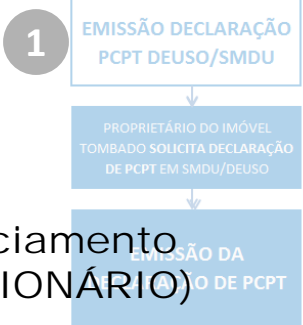
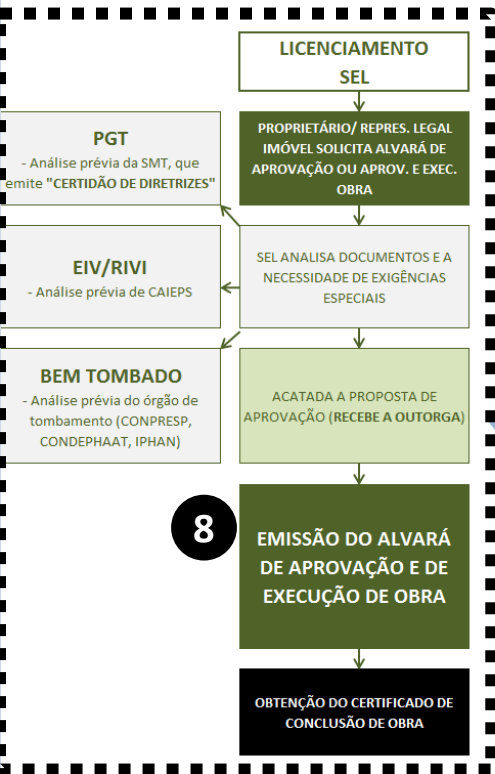




Restauração / Conservação Bem tombado (CEDENTE) DPH / SMC



Licenciamento (CESSIONÁRIO) SEL



Certidão Potencial Transferido (CESSIONÁRIO) DEUSO ou CTLU / SMDU

PRÓXIMA REUNIÃO ORDINÁRIA
21 de novembro de 2016 - segunda-feira 14:30h
Ed. Martinelli 10º andar – sala 102