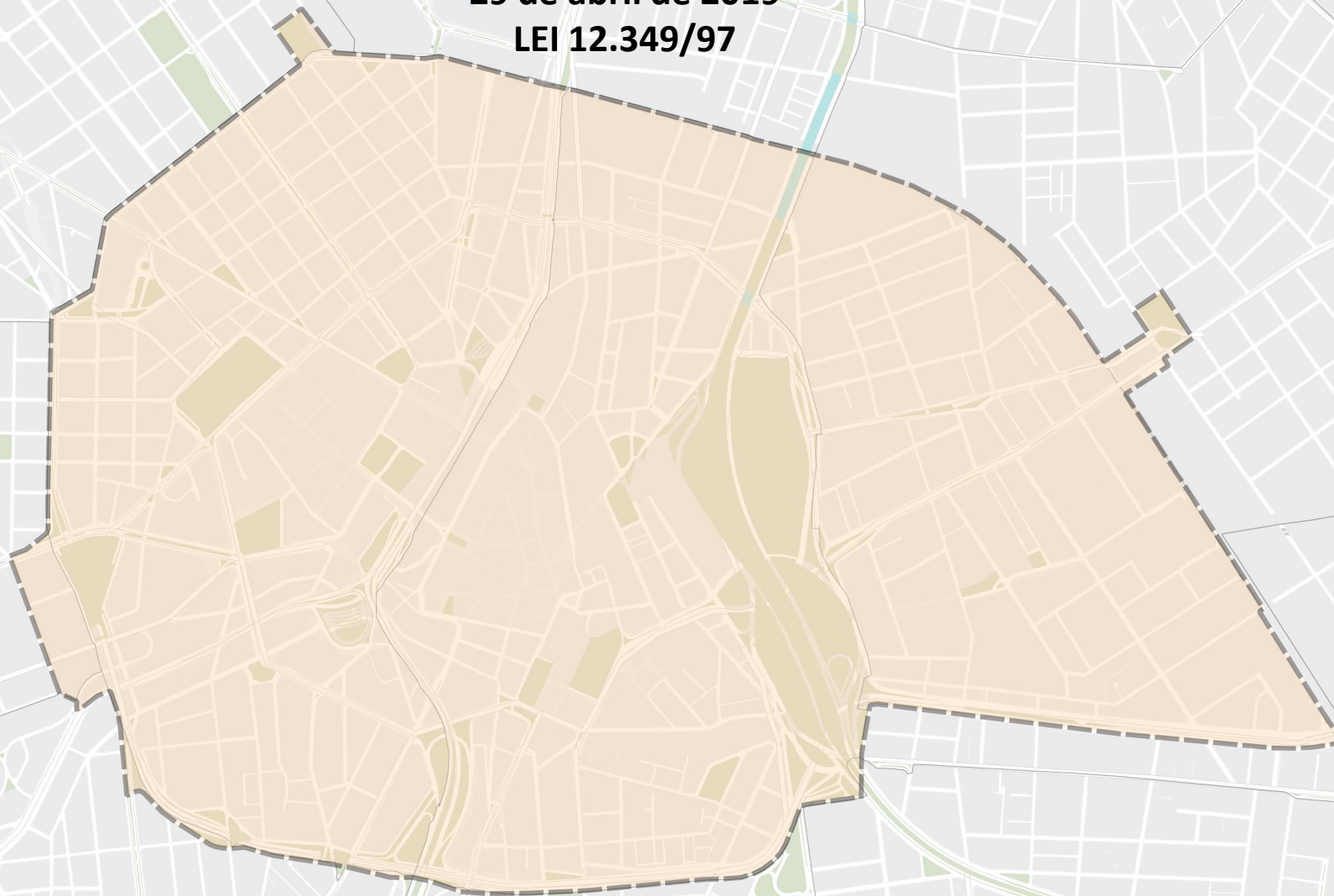


OU CENTRO

160ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA
29 de abril de 2019
LEI 12.349/97



Operação
Urbana
Centro

Expediente

- I. **Verificação de Presença;**
- II. **Publicação D.O.C. – Portaria SGM 62, de 16 de abril de 2019, designa o senhor ÁLVARO LUIZ PEREZ FILHO para, na qualidade de titular e como representante da Federação Brasileira de Bancos - FEBRABAN, integrar a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro;**
- III. **Leitura e aprovação das Atas da 158ª Reunião Ordinária (25/02/2019) e 159ª Reunião Ordinária (25/03/2019) da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro;**
- IV. **Aspectos Financeiros / Andamento das intervenções realizadas com recursos da Operação Urbana Centro – São Paulo Urbanismo;**
- V. **Informes sobre o andamento do PIU Setor Central.**

Ordem do Dia

- I. **Apresentação para deliberação de proposta de participação na OU Centro, nos termos do inciso II do artigo 4º da Lei nº 12.349/97:**

LATITUDE 23 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

SEI 7810.2018.0000965-0

SP Urbanismo – 156

Proposta de Transferência de Potencial Construtivo

Imóvel cedente: Mosteiro de São Bento

Imóvel cessionário, localizado fora da área do perímetro da OU Centro, ZEU, uso nR1- 3 e nR1- 6

Rua Maria Figueiredo, 202

Contribuintes: 036.004.0003-7; 036.004.004-5



INCORP EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

SEI 7810.2018/0001055-1

SP Urbanismo – 158

Proposta de Transferência de Potencial Construtivo

Imóvel cedente: Mosteiro de São Bento

Imóvel cessionário, localizado fora da área do perímetro da OU Centro, ZEU, uso R2v2/nR1 12 e nR1 3

Rua Alves Guimarães, 165,171,187,195,201,205

Contribuintes: 013.031.0027-4; 013.031.0024-1; 013.031.0028-2, 013.031.0133-5; 013.031.0602-7

LIGRA EMPREENDIMENTOS S/C LTDA (INTERESSADO SOLICITOU DESISTÊNCIA)

SEI 7810.2018/0001056-0

SP Urbanismo – 159

Proposta de Transferência de Potencial Construtivo

Imóvel cedente: Mosteiro de São Bento

Imóvel cessionário, localizado fora da área do perímetro da OU Centro, ZEU, uso R2v1

Avenida Agami, 333

Contribuinte: 041.091.0038-0

JOÃO CARMONA

PROCESSO 2018-0.076.222-0

SP Urbanismo – 153

Proposta de Transferência de Potencial Construtivo

Imóvel cedente: Santa Luzia Administração e Participação LTDA - 002.040.0001-7

situado à Rua do Bucolismo, 77 - Sé

Imóvel cessionário localizado fora do perímetro da OU Centro, ZEU (antiga PI-ZCL-b)

em via Estrutural N3; categoria de uso nR1-01 – Serviços/Comércio

Rua Augusta, 1.917

Contribuintes: 010.078.0420-3



- II. **Alteração da data da 166ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro;**
- III. **Agendamento de reuniões técnicas para tratativas sobre a proposta Norma de Procedimentos para Transferência de Potencial Construtivo e Critérios de Desconto ao Benefício para Cálculo da Contrapartida Financeira em propostas da Operação Urbana Centro;**
- IV. **Esclarecimentos sobre as questões apresentadas pelo IAB quanto aos lotes República A, situados à Rua dos Gusmões.**

IV. Aspectos Financeiros

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	até Jan/19	até Feb/19	até Mar/19	Diferença em relação ao último quadro
RECEITAS				
Outorga Onerosa	33.436.947	33.436.947	33.436.947	0
Receita Financeira Líquida	35.423.801	35.576.395	35.720.096	143.701
Desvinculações - Decreto nº57.380, de 13 de outubro de 2016	-3.338.984	-3.338.984	-3.338.984	0
TOTAL	65.521.764	65.674.358	65.818.058	143.701

INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS	Resolução	Valor aprovado	Executado até Jan/19	Executado até Feb/19	Executado até Mar/19	Diferença em relação ao último quadro
Praça do Patriarca - pavimento e Pórtico	001/2001, 40ª, 41ª e 42ª R.O.		1.816.391	1.816.391	1.816.391	0
Corredor Cultural Xavier de Toledo - Pça Dom José Gaspar	003/2003	710.000	601.840	601.840	601.840	0
Termo de Referência Censo de Cortiços	002/2003		17.736	17.736	17.736	0
Desapropriações Nova Luz	001/2006	3.619.822	3.431.521	3.431.521	3.431.521	0
Desapropriações Praça das Artes	002/2006	585.672	585.672	585.672	585.672	0
Projeto Reurbanização Pq Dom Pedro	001/2009 e 002/2011	624.776	624.399	624.399	624.399	0
Projeto Vale do Anhangabaú	003/2013	2.890.000	2.225.442	2.225.442	2.225.442	0
Praça Roosevelt	005/2014	1.486.585	1.473.668	1.473.668	1.473.668	0
Outros Serviços (cartilhas, impressões)			4.425	4.425	4.425	0
Outras despesas, tributos (CPMF, IOF, etc)			141.946	141.946	141.946	0
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			1.617.663	1.617.663	1.617.663	0
TOTAL			12.540.702	12.540.702	12.540.702	0

IV. Aspectos Financeiros

INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO	Resolução	Valor aprovado	Executado até Jan/19	Executado até Fev/19	Executado até Mar/19	Diferença em relação ao último quadro	% Executado	Saldo a ser executado
* Obras Rua do Gasômetro	004/2014	2.400.000	1.691.979	1.691.979	1.691.979	0	70%	708.021
Obras Praça das Artes	003/2014	18.392.181	16.451.661	17.655.421	17.655.421	0	96%	736.760
HIS Rua Sete de Abril	003/2016	8.154.622	0	0	0	0	0%	8.154.622
Execução Censo de Cortiços	004/2016	1.019.333	0	0	0	0	0%	1.019.333
** Requalificação dos calçadões	003/2018	** 6.120.000	0	0	0	0	0%	6.120.000
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			2.639.684	2.731.143	2.822.601	91.459		2.802.703
TOTAL			20.783.324	22.078.543	22.170.002	91.459		19.541.438

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

Saldo em conta corr.: 32.197.738 31.055.112 31.107.354

** O valor indicado está apenas contingenciado. A aprovação final ainda será feita após análise da Comissão Executiva e órgãos de patrimônio

Saldo disponível para decisão: 11.565.916

IV. Andamento das Intervenções

HIS Rua Sete de Abril

OUC CENTRO - Edifício da Rua 7 de Abril, Nº 351,353, 355, 361, 365 - 91 UH (Prédio Existente e à construir)																												REVISÃO: 23/04/2019									
ATIVIDADES		DESCRIÇÃO	MESES / QUINZENAS																																		
			jan/19		fev/19		mar/19		abr/19		mai/19		jun/19		jul/19		ago/19		set/19		out/19		nov/19		dez/19		jan/20		fev/20		mar/20		2020			jan/21	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	...	nov	dez	49	50
SERVIÇOS PRELIMINARES	1.0	Levantamento Planialtimétrico Cadastral																																			
	1.1	Sondagem																																			
	1.2	Laudo Estrutural do Predio Existente																																			
	1.3	Imissão na Posse - COHAB-SP																																			
PROJETO BÁSICO E PROJETO LEGAL	2.0	Elaboração Projeto Basico																																			
	2.1	Elaboração Projeto Legal - COHAB-SP																																			
PROJETO EXECUTIVO	3.0	Elaboração Projeto Executivo																																			
	3.1	Orçamento de Obra																																			
LICENCIAMENTO	4.0	Aprovação CONDEPHAAT																																			
	4.1	Aprovação CONPRESP																																			
	4.2	Aprovação junto ao Corpo de Bombeiros																																			
	4.3	Aprovação concessionárias (ENEL, SABESP, Ilume, Congas e Telefônica)																																			
	4.4	Aprovação do Proj. Legal/Simplificado em SEL- COHAB-SP																																			
	4.5	Obtenção da Certidao do Alvará de aprovação e Alvará de execução da edificação (PMSP/SEL)																																			
LICITAÇÃO OBRA	5.0	Preparação do Termo de Referencia																																			
	5.1	Preparação do edital de licitação																																			
	5.2	Procedimento licitatório/Seleção da Construtora																																			
	5.3	Assinatura Contrato/Emissão OIS- Execução Obra																																			
	5.4	Legalização (após Habite-se) - Registro Cartorio																																			
	5.5	Entrega das Unidades Habitacionais																																			

- CONTRATADA - PROJETO
- COHAB - SP
- CONTRATADA - OBRAS
- SEHAB - PMSP

Obs. As ações de Trabalho Social estão sendo planejadas com SEHAB (DTS Centro) e serão inseridas nesse cronograma posteriormente.





CONJUNTO 7 DE ABRIL

1

PRÉDIO EXISTENTE
3138,70m²

. TÉRREO
. 11 PAVIMENTOS
. CM/COBERTURA

UH: 51

23 TIPO CONJUGADO;
25 TIPO 01 DORMITÓRIO
03 PNE

2

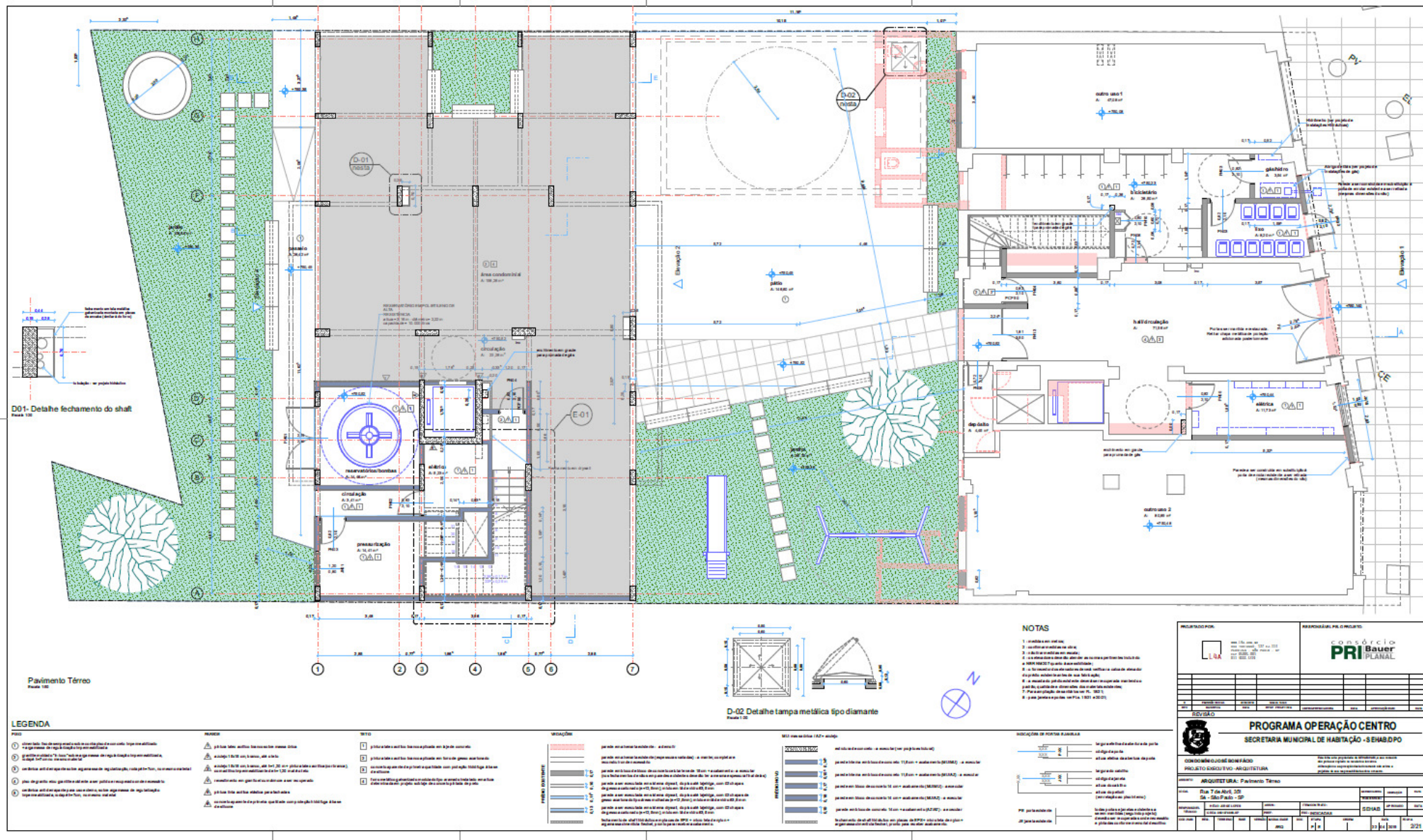
PRÉDIO A CONSTRUIR
2337,91 m²

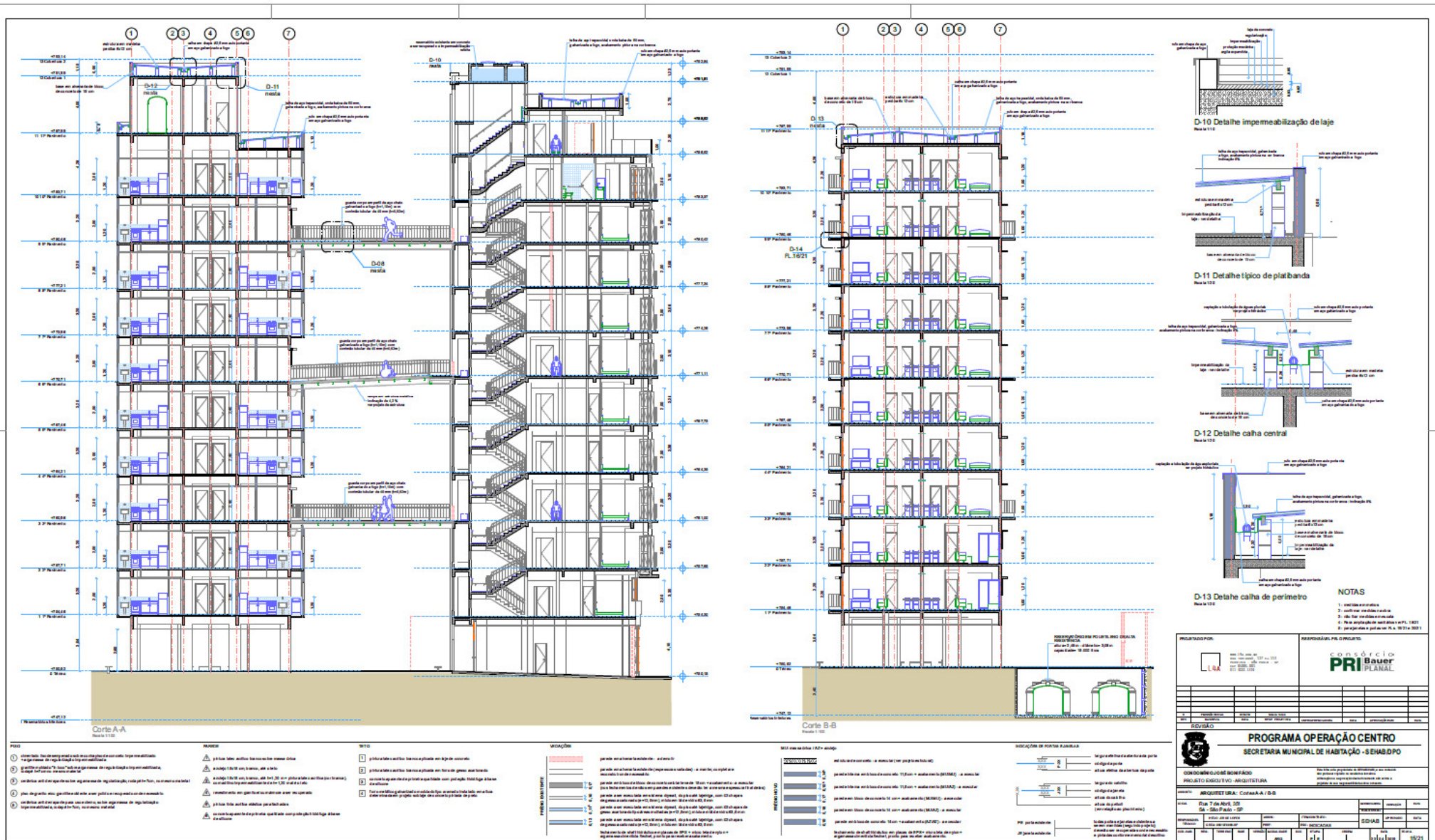
. PILOTIS
. 10 PAVIMENTOS
. RES/COBERTURA

UH: 40

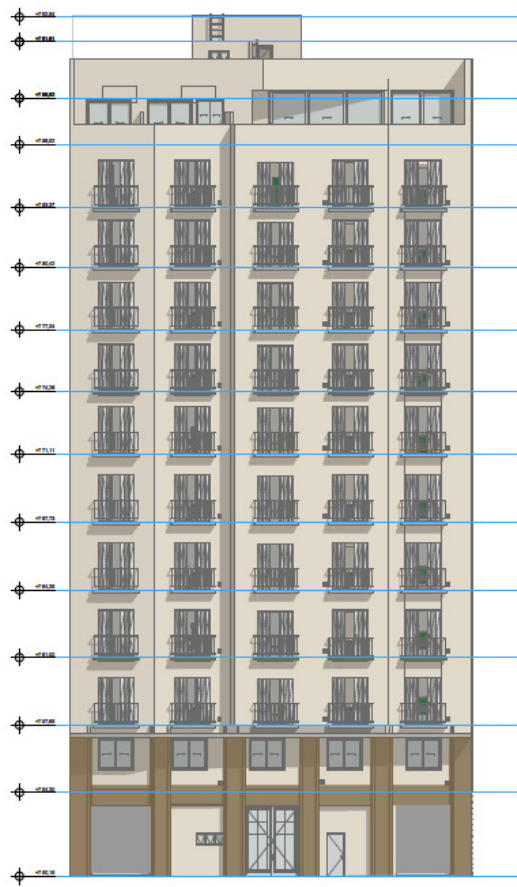
04 TIPO 02 DORMITÓRIOS
36 TIPO 01 DORMITÓRIO

EM ELABORAÇÃO

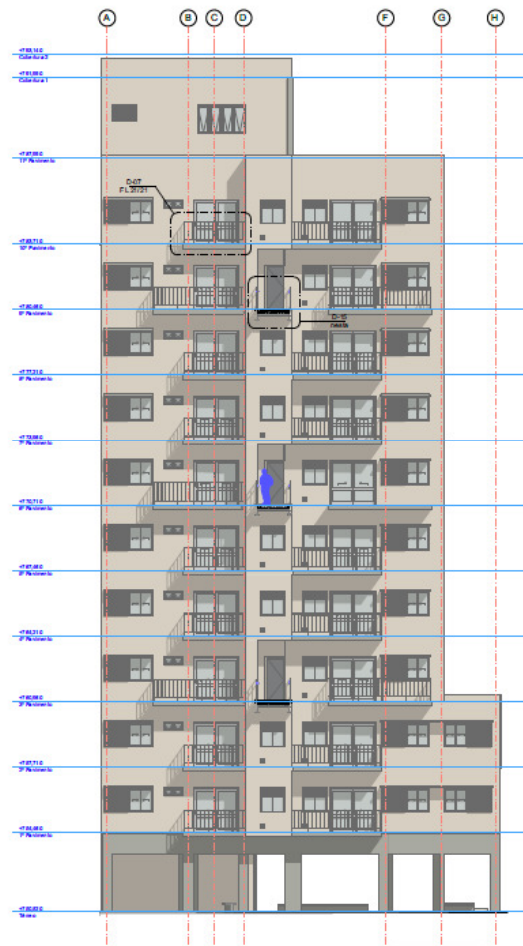




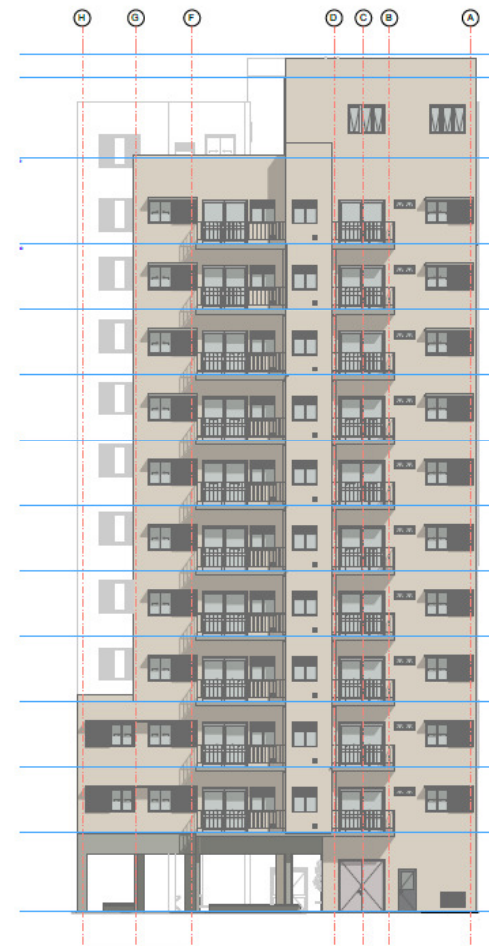
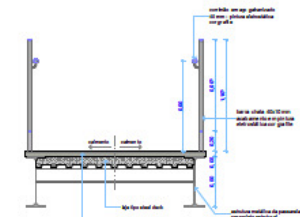
EM ELABORAÇÃO



Elevação 1 (7 de Abril)
Página 1/102



Elevação 2
Fase 1/20

Elevação 3
De volta 1:12

D-15 Detalhe Passarela
Folha 120

NOTAS

4. and we like to go to a place as popular as this one because we're confident it's

PROJETO POR: www.l&a.net Rua: 15 de Novembro, 107 - Jd. São Francisco - Jd. São Francisco - SP CEP: 05001-000 Tel: 011 3002-1000		RESPONSÁVEL PELO PROJETO: CONSORCIO PRI Bauer PLANAL																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 25%; height: 30px;"></td><td style="width: 25%;"></td><td style="width: 25%;"></td><td style="width: 25%;"></td></tr> <tr><td style="height: 30px;"></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td style="height: 30px;"></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td style="height: 30px;"></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>																		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 25%; height: 30px;"></td><td style="width: 25%;"></td><td style="width: 25%;"></td><td style="width: 25%;"></td></tr> <tr><td style="height: 30px;"></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td style="height: 30px;"></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td style="height: 30px;"></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">PROJETO</td> <td style="width: 25%;">REVISÃO</td> <td style="width: 25%;">PROJETO DE ARQUITETURA</td> <td style="width: 25%;">PROJETO DE FUNDAMENTAÇÃO</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>		PROJETO	REVISÃO	PROJETO DE ARQUITETURA	PROJETO DE FUNDAMENTAÇÃO	1	1	1	1	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">PROJETO</td> <td style="width: 25%;">REVISÃO</td> <td style="width: 25%;">PROJETO DE ARQUITETURA</td> <td style="width: 25%;">PROJETO DE FUNDAMENTAÇÃO</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>		PROJETO	REVISÃO	PROJETO DE ARQUITETURA	PROJETO DE FUNDAMENTAÇÃO	1	1	1	1																
PROJETO	REVISÃO	PROJETO DE ARQUITETURA	PROJETO DE FUNDAMENTAÇÃO																																
1	1	1	1																																
PROJETO	REVISÃO	PROJETO DE ARQUITETURA	PROJETO DE FUNDAMENTAÇÃO																																
1	1	1	1																																

PROGRAMA OPERAÇÃO CENTRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEMHAB/PO

COORDENADOR DO JOGO DE BOMBEIROS
PROJETO EXECUTIVO - ARQUITETURA

Este projeto encontra-se submetido, nos termos
 estabelecidos na Lei nº 12.024/2009, para
 apreciação pelo Conselho Municipal de
 Planejamento Urbano e Desenvolvimento e
 pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente.

PROJETO		ARQUITETURA		PROJETO		ARQUITETURA		PROJETO		ARQUITETURA	
DATA	FOLHA Nº	FOLHA Nº	FOLHA Nº	FOLHA Nº	FOLHA Nº	FOLHA Nº	FOLHA Nº	FOLHA Nº	FOLHA Nº	FOLHA Nº	FOLHA Nº
2014/04/01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01
										17	21











I. **Apresentação para deliberação de proposta de participação na OU Centro, nos termos do inciso II do artigo 4º da Lei nº 12.349/97:**

LATITUDE 23 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

SEI 7810.2018.0000965-0

SP Urbanismo – 156

Proposta de Transferência de Potencial Construtivo

Imóvel cedente: Mosteiro de São Bento

Imóvel cessionário, localizado fora da área do perímetro da OU Centro, ZEU, uso nR1- 3 e nR1- 6

Rua Maria Figueiredo, 202

Contribuintes: 036.004.0003-7; 036.004.004-5

INCorp EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

SEI 7810.2018/0001055-1

SP Urbanismo – 158

Proposta de Transferência de Potencial Construtivo

Imóvel cedente: Mosteiro de São Bento

Imóvel cessionário, localizado fora da área do perímetro da OU Centro, ZEU, uso R2v2/nR1 12 e nR1 3

Rua Alves Guimarães, 165,171,187,195,201,205

Contribuintes: 013.031.0027-4; 013.031.0024-1; 013.031.0028-2, 013.031.0133-5; 013.031.0602-7

LIGRA EMPREENDIMENTOS S/C LTDA (INTERESSADO SOLICITOU DESISTÊNCIA)

SEI 7810.2018/0001056-0

SP Urbanismo – 159

Proposta de Transferência de Potencial Construtivo

Imóvel cedente: Mosteiro de São Bento

Imóvel cessionário, localizado fora da área do perímetro da OU Centro, ZEU, uso R2v1

Avenida Agami, 333

Contribuinte: 041.091.0038-0



JOÃO CARMONA

PROCESSO 2018-0.076.222-0

SP Urbanismo – 153

Proposta de Transferência de Potencial Construtivo

Imóvel cedente: Santa Luzia Administração e Participação LTDA - 002.040.0001-7

situado à Rua do Bucolismo, 77 - Sé

Imóvel cessionário localizado fora do perímetro da OU Centro, ZEU (antiga PI-ZCL-b)
em via Estrutural N3; categoria de uso nR1-01 – Serviços/Comércio

Rua Augusta, 1.917

Contribuintes: 010.078.0420-3

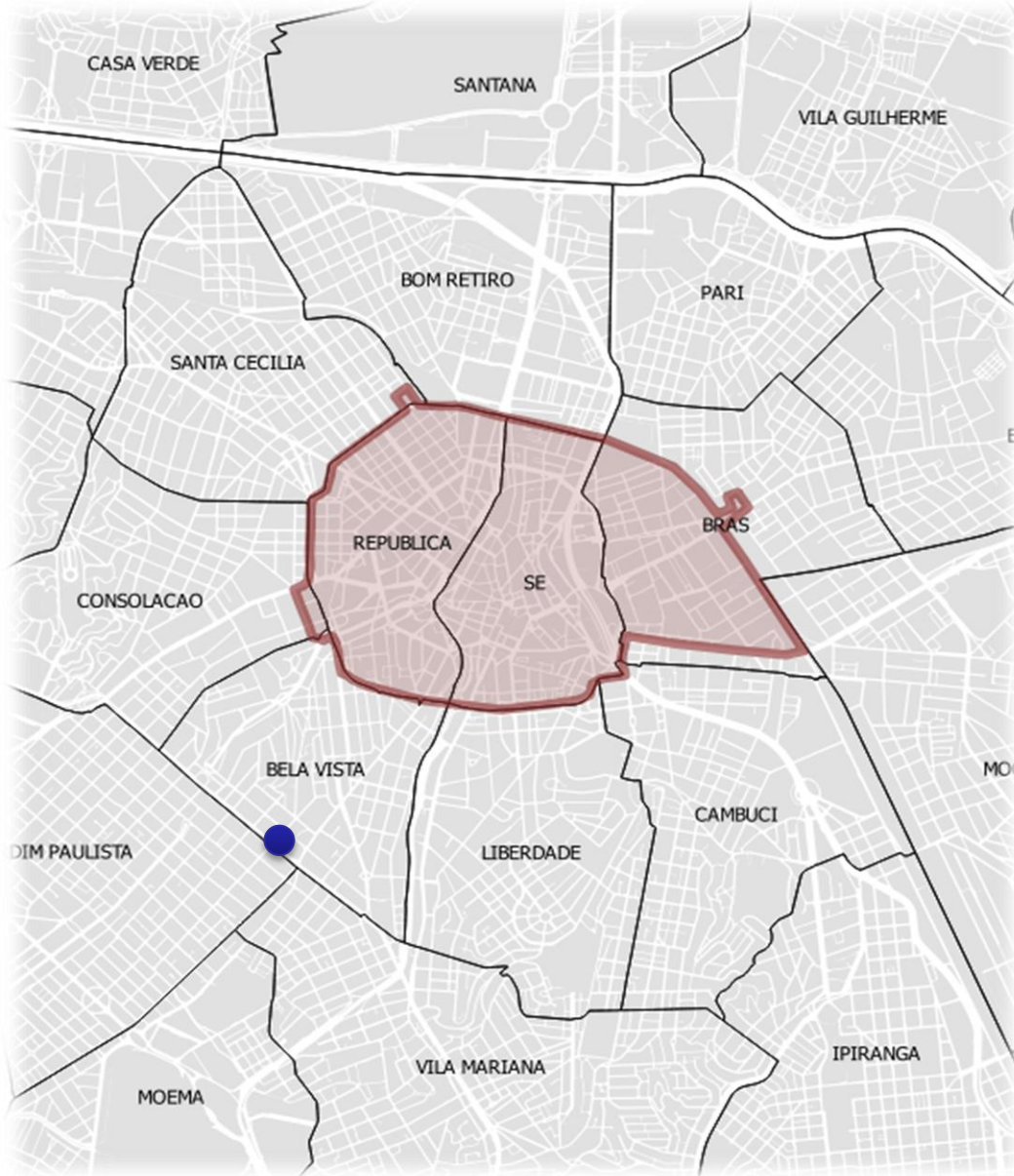
Operação Urbana Centro

Transferência de Potencial Construtivo Adicional

Proposta SPUrbanismo CE-0156

SEI! 7810.2018.0000965-0





Operação Urbana Centro

Perímetro da OUC





- TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE BIR - TOMBADOS

- TRANSFERÊNCIAS DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DO MOSTEIRO DE SÃO BENTO –
PENDENTES DE EMISSÃO DE CERTIDÃO POR
SMUL/DEUSO

- DECLARAÇÃO DE SALDO DE POTENCIAL
CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA



TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE BIR - TOMBADOS

CEDENTE



Interessado	MOSTEIRO SÃO BENTO DE SÃO PAULO
Endereço	Largo São Bento s/nº - Sé
Nº contribuinte	001.049.0235-3
Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCpt)	004 H/2018
Total PCpt	70.368,12 m ² (*) AGUARDANDO DEFINIÇÃO DEUSO/SMUL
Valor Venal	6.112,00

CESSIONÁRIO



Interessado	LATITUDE 23 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
Endereço	Rua Maria Figueiredo
Nº contribuinte	036.004.0003-7 036.004.004-5
PCpt utilizado	3.750,2260 m ²
Valor Venal	6.405,00



Transferências de Potencial Construtivo do MOSTEIRO DE SÃO BENTO – Pendentes de emissão de Certidão por SMUL/DEUSO

CEDENTE			CESSIONARIO					
Nome	nº Declaração	PCpt e Saldos	Nome	Localização	nº Resolução Certidão	ACa/ACe solicitada	PCpt transferido	SUB TOTAIS transferido s
Mosteiro São Bento	004/17 (2ª via)	99.509,31	140 JML	Rua José Maria Lisboa, 745, 753, 757	CE/RES 001/17 SMUL. DEUSO 008/17	6.292,13	8.107,37	
Mosteiro São Bento	004A/17	91.401,94	144 TPA	Alameda Lorena, 870 e 878	CE/RES 002/17 SMUL. DEUSO 018/17	1.511,79	1.910,96	
Mosteiro São Bento	004B/17	89.490,98	146 GAFISA	Rua Afonso de Freitas, 59/61, 75/83	CE/RES 005/17 SMUL. DEUSO 006/18	5.537,23	4.314,14	
Mosteiro São Bento	004C/18	85.176,84	129 HUMA	Rua Ministro Jesuino Cardoso 120	CE/RES 001/18 SMUL. DEUSO 011/18	1.692,75	2.127,49	
Mosteiro São Bento	004D/18	83.049,47	147 GAFISA	Rua Cunha Gago, 444	CE/RES 005/18 SMUL. DEUSO 020/18	4.392,97	3.279,07	
Mosteiro São Bento	004E/18	79.770,40	148 GAFISA	Rua Pamplona, 1004	CE/RES 007/18 SMUL. DEUSO 022/18	3.057,51	4.023,56	23.762,59



Transferências de Potencial Construtivo do MOSTEIRO DE SÃO BENTO – Pendentes de emissão de Certidão por SMUL/DEUSO

CEDENTE			CESSIONÁRIO					
Nome	nº Declaração	PCpt (m²)	Nome	Localização	nº Resolução Certidão	ACa/ACe solicitada	PCpt transferido	SB TOTAIS transferidoa
Mosteiro São Bento	004F/18	75.626,31	149 Campo Belo	R. Otávio Tarquínio de Souza x R. Sul x R. Princesa Isabel	CE/RES 008/18 SMUL. DEUSO 000 000	2.756,07	2.101,46	
Mosteiro de São Bento	004G/18	73.524,85	154 GAFISA Cotovia	Rua Cotovia	CE/RES 010/18 SMUL. DEUSO 000	5.649,60	3.156,64	(*)
Mosteiro de São Bento	004H/18	70.368,12 (*)						
			(*) A SER CONFIRMADO POR DEUSO					



Transferências de Potencial Construtivo do MOSTEIRO DE SÃO BENTO – Pendentes de emissão de Certidão por SMUL/DEUSO

CEDENTE			CESSIONÁRIO					
Nome	nº Declaração	PCpt (m²)	Nome	Localização	nº Resolução Certidão	ACa/ACe solicitada	PCpt transferido	SB TOTAIS transferidoa
Mosteiro São Bento	004F/18	75.626,31	149 Campo Belo	R. Otávio Tarquínio de Souza x R. Sul x R. Princesa Isabel	CE/RES 008/18 SMUL. DEUSO 000 000	2.756,07	2.101,46	25.864,05
Mosteiro de São Bento	004G/18	73.524,85	154 GAFISA Cotovia	Rua Cotovia	CE/RES 010/18 SMUL. DEUSO 000	5.649,60	3.156,64	(*)
Mosteiro de São Bento	004H/18	70.368,12 (*)						
			(*) A SER CONFIRMADO POR DEUSO					



SMUL / DEUSO 004H/18

PCpt CEDENTE
70.368,12 m² (*)
AGUARDANDO DEFINIÇÃO
DEUSO/SMUL

DECLARAÇÃO DE SALDO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA – SMUL/DEUSO 004H/18

A Coordenadora da Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, nos termos do que dispõem os artigos 122 a 133 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, com fundamento no **Artigo 7º da Lei 12.349, de 06 de Junho de 1997, "sub-judice" (ADIN 66.785-0/4-SP)**, com base nas informações disponibilizadas pelo interessado no SEI nº 7810.2018/0000609-0, DECLARA que o imóvel situado no Largo São Bento s/nº, Distrito da Sé e Avenida Prestes Maia, nº 212, 220 e 226, São Paulo/SP, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, **Transcrição nº 37.008**, inscrito no cadastro municipal sob **SQL 001.049.0235-3**, com área total do terreno de 10.593,00 m² de acordo com o IPTU, de propriedade do **Mosteiro São Bento de São Paulo**, CNPJ/MF nº 61.018.750/0001-85, localizado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, em Macroárea de Estruturação Metropolitana, Setor Centro, na **Prefeitura Regional da Sé**, integrante da zona de uso ZC (Zona de Centralidade) pela Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, enquadrado como **ZEPEC (Zona Especial de Preservação Cultural)** nos termos da Lei nº 16.050, de 2014, artigos 61 a 68, classificado no subgrupo **BIR – Bens Imóveis Representativos** (inciso I, Artigo 63), **tombado** pelo CONPRESP através da **Resolução nº 37/1992**, dispõe de **70.368,12 m²** (setenta mil, trezentos e sessenta e oito metros e doze decímetros quadrados) de potencial construtivo passível de transferência, originado sem a doação de terreno. O valor unitário por metro quadrado do terreno cedente de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa para o **CODLOG 07.204-4 da Quadra Fiscal 001.049**, vigente na data de referência de **1º de agosto de 2014**, conforme artigo 21 do Decreto Nº 57.536 de 15 de dezembro de 2016, conforme Quadro 14 da Lei nº 16.050, de 2014, é de **R\$ 12.289,00/m²**. A efetivação da transferência deste potencial construtivo, total ou parcialmente, deverá observar o artigo 7º da Lei 12.349, de 06 de Junho de 1997, as disposições do Decreto nº 57.536/16 e demais disposições legais pertinentes. Esta Declaração está registrada na folha 36 do livro III e substitui a Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Transferível SMUL/DEUSO 004G/18 registrada na folha 27 do livro III de controle interno de declarações de potencial construtivo transferível do DEUSO, em função da emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo SMUL/DEUSO 005/19 registrada na folha 118 do livro de controle interno de certidões de transferência de potencial construtivo do DEUSO.

São Paulo, / / .

Rosane Cristina Gomes
Coordenadora da Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL



- DADOS DO CEDENTE

- ATESTADO DE CONSERVAÇÃO

- REQUERIMENTO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL
CONSTRUTIVO ADICIONAL

- QUADRO RESUMO DOS BENEFÍCIOS PLEITADOS PELO IMÓVEL
CESSIONÁRIO

- QUADRO PC_{pt}



Dados do Cedente

Nº do Processo: 1998-0.205.296-5 / Nº da Proposta de OU Centro: 10

Endereço: Largo de São Bento, s/nº.

Contribuinte(s): 001.049.0235-3

Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência original nº 0004/1999/SEMPA (total inicial de metros quadrados passíveis de transferência: 99.509,31 m²)

Valor Venal (PGV) Imóvel Cedente/2018: R\$ 6.112,00



Atestado de Conservação

validade 3 anos
14/07/2016
14/07/2019



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA
DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO

ATESTADO Nº 001/DPH-G/2016

ATESTADO
de Conservação e Preservação de Imóvel Tombado



A Diretora do Departamento do Patrimônio Histórico – DPH, da Secretaria Municipal de Cultura – SMC nos termos da Lei e da Resolução Nº 23/CONPRES/2015, conforme solicitação do interessado no PA nº 2015-0.234.785-3, e com base no parecer técnico à fls. 223 e 224, ATESTA, para os devidos fins, que o imóvel situado no **Largo São Bento s/nº**, Distrito Sé, São Paulo/SP, inscrito no cadastro municipal sob **SQL 001.049.0235-3**, **tombado** pelo Conpresp através da Resolução nº 5/Conpresp/1991 e da Resolução nº 37/Conpresp/1992, encontra-se em **BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO e PRESERVAÇÃO**.

Este ATESTADO tem a validade de três (03) anos, podendo ser renovado mediante apresentação do diagnóstico do estado de conservação citado no inciso I, da Resolução nº 23 /CONPRES/2015.

São Paulo, 14 de Julho de 2016.

NADIA SOMEKH

Diretora do Departamento do Patrimônio Histórico – DPH
Secretaria Municipal de Cultura – SMC
Prefeitura do Município de São Paulo

Este Atestado foi emitido em três (03) vias de igual teor, sendo que a original foi juntada ao processo, uma cópia integrada ao livro de controle de ATESTADO da SMC e a outra será entregue ao interessado.

Avenida São João – 473 – 7º andar, CEP 01035-000 Fone /fax. 3397-0180 dphgabinete@prefeitura.sp.gov.br

Dados da proposta – Anexo I e II

CEDENTE

ANEXO I – REQUERIMENTO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL – OPERAÇÃO URBANA CENTRO

PROPONENTE / PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL CEDENTE

NOME MOSTEIRO DE SÃO BENTO DE SÃO PAULO		
RG	CPF/CNPJ 61.018.750/0001-85	
ENDEREÇO LARGO SÃO BENTO		
Nº 5/Nº	COMPLEMENTO	
CEP 01029-010	CIDADE SÃO PAULO	ESTADO SP
TELEFONE 11 - 3328-8799 / 3079-4022	E-MAIL luisaugusto@apsa.adv.br	

IMÓVEL CEDENTE

ENDEREÇO LARGO SÃO BENTO		
Nº 5/Nº	COMPLEMENTO	
CEP 01029-010	CIDADE SÃO PAULO	ESTADO SP
Nº CONTRIBUINTE (SQI) 001.049.0235-3	Nº MATRÍCULA 37.008	
Nº DECLARAÇÃO PCPT	POTENCIAL CONSTANTE NA DECLARAÇÃO	

IMÓVEL CESSIONÁRIO

ENDEREÇO RUA MARIA FIGUEIREDO		
Nº 202	COMPLEMENTO	
CEP 04002-002	CIDADE SÃO PAULO	ESTADO SP
Nº CONTRIBUINTE (SQI) 036.004.0003-7 e 036.004.0004-5	Nº MATRÍCULA 123.795	
POTENCIAL CONSTRUTIVO A SER TRANSFERIDO 3.836,35 m²		

PROPRIETÁRIO IMÓVEL CEDENTE
Mosteiro de São Bento de São Paulo
Dom Abade Matthias Tolentino Braga
Noms: ROLDES TOLENTINO BRAGA
RG: 836.639 SSP/DF
CPF/MF: 352.225.811-87

PROPRIETÁRIO IMÓVEL CESSIONÁRIO
LATITUDE 23 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
CNPJ: 25.181.015/0001-24

São Paulo, 22 de outubro de 2018.

CESSIONÁRIO



ANEXO II – QUADRO RESUMO DOS BENEFÍCIOS PLEITEADOS PELO IMÓVEL CESSIONÁRIO

ENDEREÇO RUA MARIA FIGUEIREDO			
TR 202/210	COMPLEMENTO	CEP 04002-002	
DISTRITO		SUBDISTRITO	
Nº CONTRIBUINTE (SQI) 036.004.0003-7 e 036.004.0004-5		Nº MATRÍCULA 123.795	
ZONAMENTO ENL 35-403/2018 C1 L 12.806/2008		ZONA DE USO 2404	
CATEGORIA DE USO PRETENDIDA NR-1 / NR-6 / NR-3			
ÁREA TERRENO REAL SQI PLANO (MATRÍCULA) 1.224,24 m²		ÁREA TERRENO MATRÍCULA/SCRITURA 1.224,24 m²	
ATRIBUIÇÃO POR INCREMENTO URBANO APM () NÃO		ÁREA TERRENO A SER DOADA 28,25 m²	
ÁREA TERRENO A SER DESAPROPRIADA		ÁREA TERRENO REMANESCENTE 1.195,99 m²	
CARACTERÍSTICAS DO PROJETO			
ÁREA CONSTRUÇÃO COMPLETA 1.284,96 m²		ÁREA CONSTRUÇÃO TOTAL 1.028,59 m²	
POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL (PCA) 3.578,67 m²		ÁREA DE PROTEÇÃO 039,31 m²	
CA 40	TO 04524	TR	SAVANTE
VALOR VENAL (PROV) IMÓVEL CEDENTE 6.442,00		VALOR VENAL (PROV) IMÓVEL CESSIONÁRIO 6.405,00	
Nº DECLARAÇÃO CEDENTE 0096/18		PCA CREDITO UTILIZADO 3.750,2260	
CÁLCULO DA ÁREA CONSTRUÇÃO EQUIVALENTE (ACE) 3.578,67 m²		CÁLCULO DO BENEFÍCIO IN	
REFORMA COM AUMENTO DE ÁREA			
ÁREA CONSTRUÇÃO EXISTENTE		ÁREA DIRETO REFORMA	
ÁREA A DEMOLIR		ÁREA A CONSTRUIR	
REGULARIZAÇÃO EDILÍCIA			
ÁREA A REGULARIZAR			

PROPRIETÁRIO IMÓVEL CESSIONÁRIO

23ª TABELA DE NOTAS



Cálculo PCpt

$$ACe = (VTp / VTc) \times (Cac / Cap) \times PCpt$$

$$3.578,6700 = (6.112,00/6.405,00) \times (4/4) \times Pcpt$$

$$3.578,6700 = 0,954254 \times 1 \times PCpt$$

$$PCpt = 3.578,6700 / 0,954254$$

**PCpt = Total a debitar 3.750,2260 m2 (*)
do PCpt do cedente**

(*) valor a sere confirmado por DEUSO





- LOCALIZAÇÃO DO CESSIONÁRIO

- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

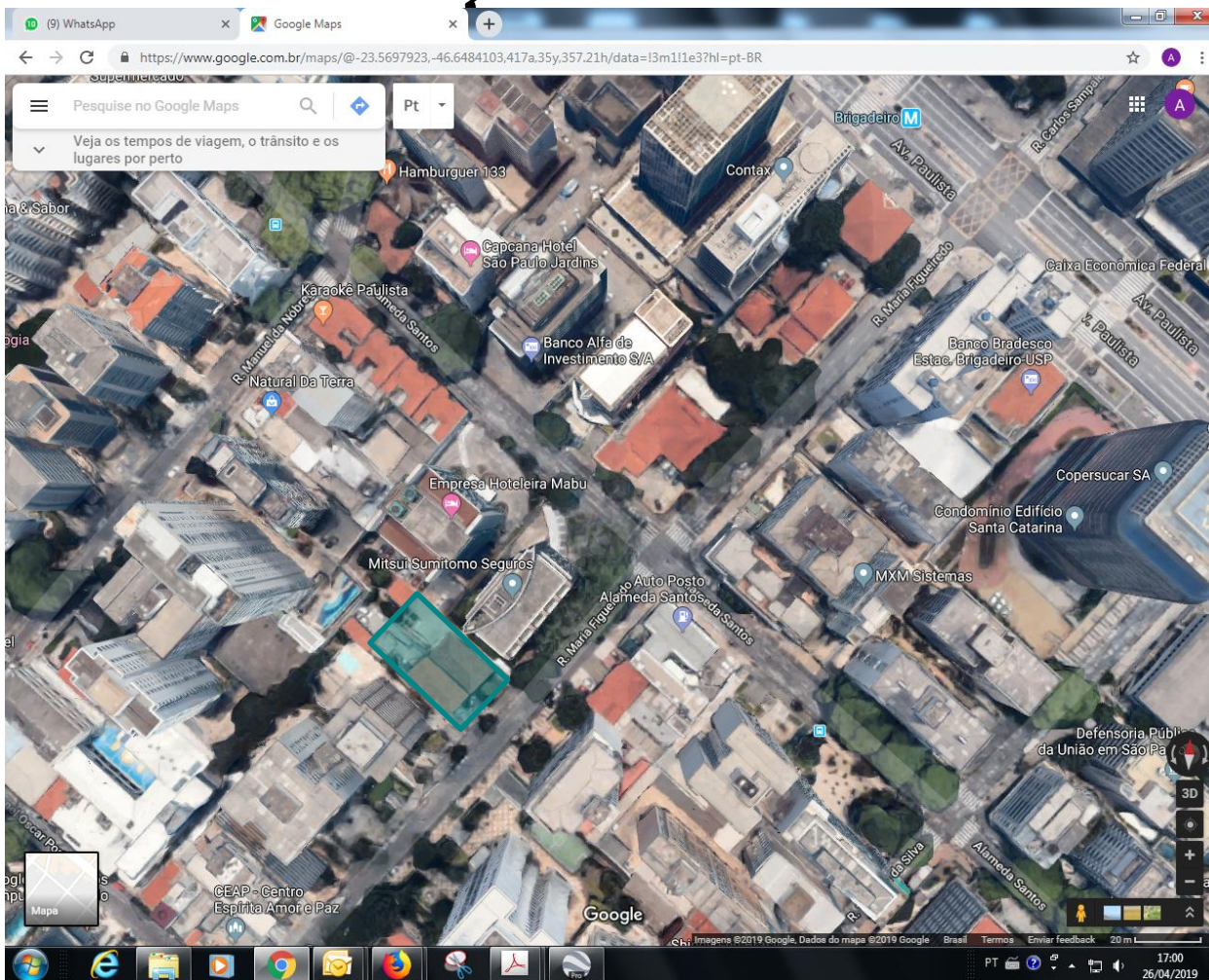
- ANDAMENTO DO PROCESSO

- LEGISLAÇÃO

- DESENHOS



Localização



Fonte: Google maps 03/2019



IMÓVEL CESSIONÁRIO:

LATITUDE 23 INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

CONTRIBUINTE (SQL):

036.004.003-7

036.004.004-5

LEGISLAÇÃO:

16.402/2016

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua Maria Figueiredo , 202 –
Paraíso - SP

ZONA DE USO: ZEÜ

CATEGORIA DE USO

PRETENDIDO:

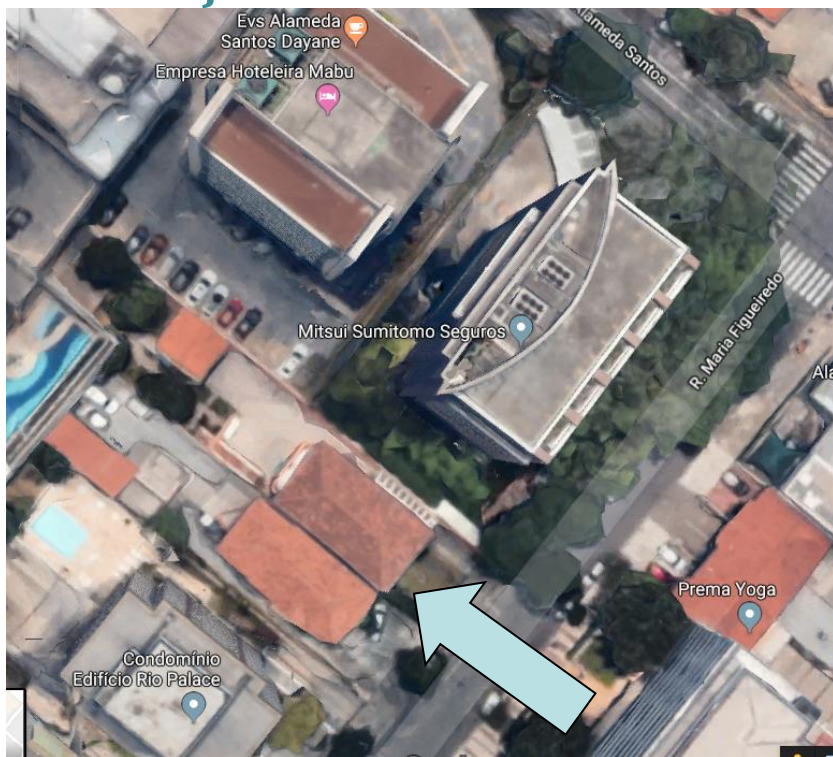
nR1 / nR1-6 / nR1-3

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA:

Coletora

Relatório fotográfico

Inserção Urbana



Fonte: Google earth 02/2019



Circunvizinhança



Alameda Santos com Rua Maria Figueiredo

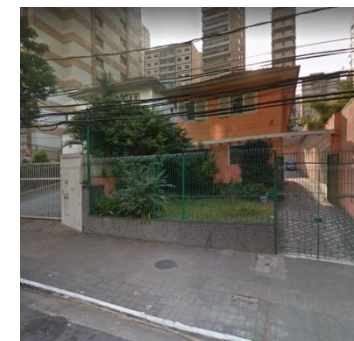
Fonte: LAUDO DE AVALIAÇÃO 25/11/2018.



Avenida Paulista esquina Rua Maria Figueiredo

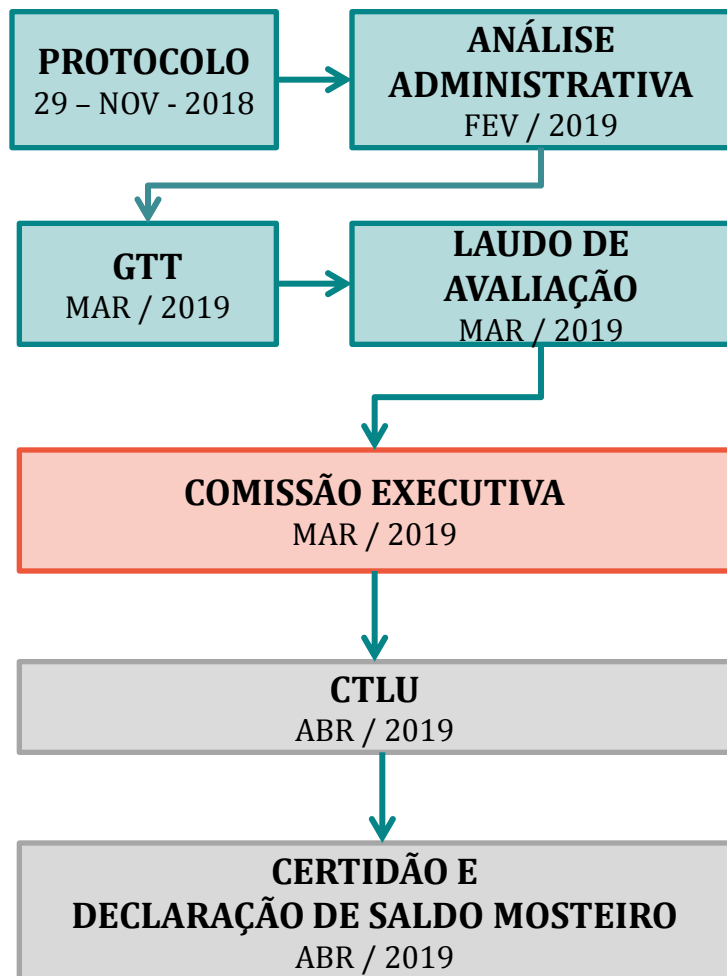
Fonte: LAUDO DE AVALIAÇÃO 25/11/2018.

Local



Rua Maria Figueiredo 202

Andamento do Processo



A
SP URBANISMO
Prefeitura Municipal de São Paulo

DECLARAÇÃO

Em atendimento ao despacho publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo no dia 23/02/19, relacionado ao Processo nº SEI 7810.2018/0000965-0, informamos que:

I – O projeto está apto para aprovação no âmbito da Secretaria Municipal de Licenciamento – SEL (atual SMUL) e não se enquadra em categorias de usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais, nos termos dos art. 108 e 109 da Lei Municipal 16.402/20016.

II – O projeto do imóvel cessionário não está classificado como Pólo Gerador de Tráfego – PGT, nos termos dos art. 108 e 109 da Lei Municipal 16.402/20016.

III – O projeto do imóvel cessionário não está sujeito à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos dos art. 108 e 109 da Lei Municipal 16.402/20016 e Decreto 34.713/94.

São Paulo, 27 de Fevereiro de 2019

Armando Menah Nicolau

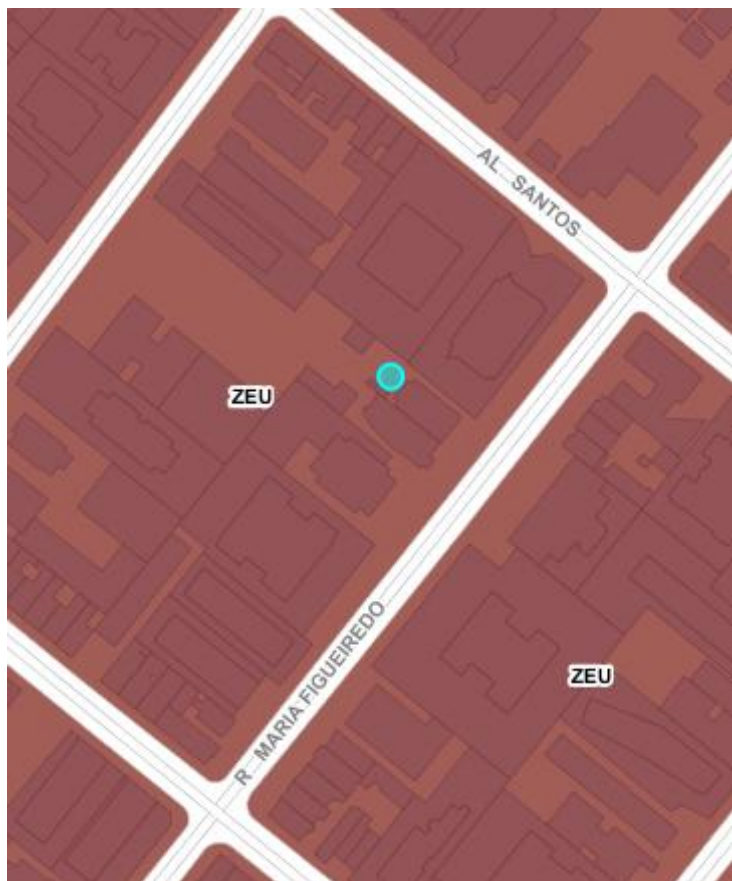
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL CESSIONÁRIO
LATITUDE 23 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA
CNPJ nº 25.181.015/0001-24
Armando Menah Nicolau
RG 10.669.066
CPF nº 032.238.648-90

3ª TABELA DE NOTAS

DECLARAÇÃO DE SALDO MOSTEIRO

Legislação

Zoneamento



Zoneamento 16.402/16

Fonte: Geosampa – Esc.:1:2000



Quadro de áreas

Computáveis / Não computáveis / Total		
TOTAL GERAL	4.884,96	4.149,30
Fonte: processo	9.034,26	

Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC) / ZEU / LPUOS 16.402/2016

Área de terreno (E/R) = 1.221,24 m².

EDIFÍCIO

Térreo + térreo mezanino + 17 pavimentos + 3 sub solos + barriletes+ casa de máquinas + caixa d'água

Doação de área para calçada = 28,35 m²

Desconto da cobrança de outorga = 85,05 m²

Área excedente ao CA básico 3.663,72 m²; e a área a ser objeto de contrapartida onerosa será de

3.578,6700 m²

AS CATEGORIAS DE USO PREVISTAS:

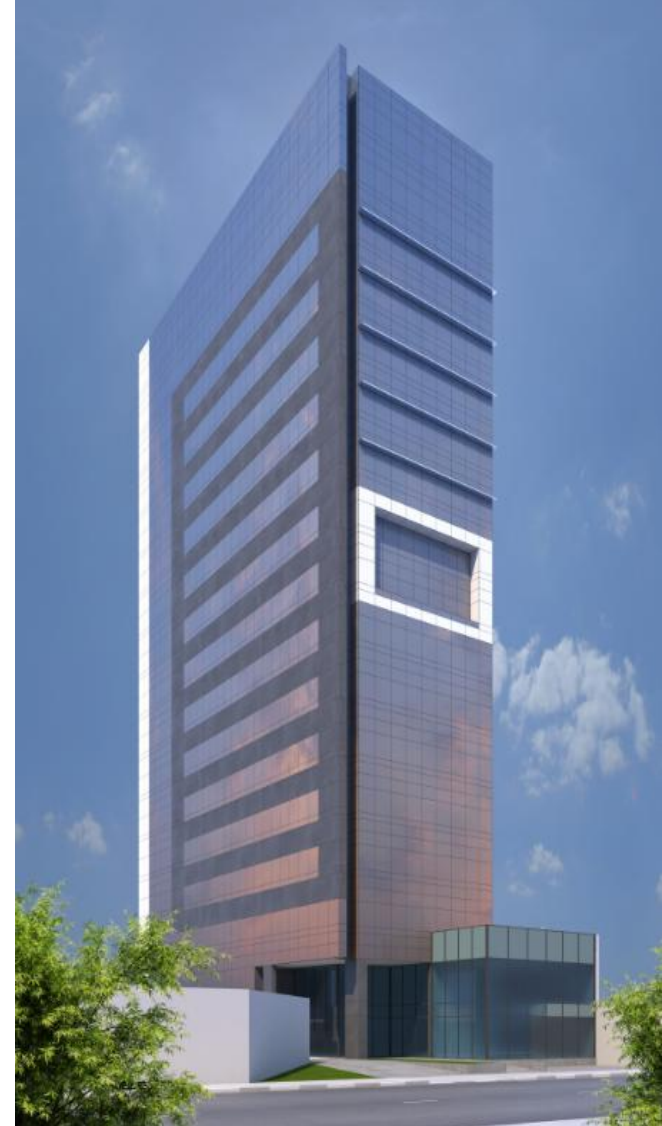
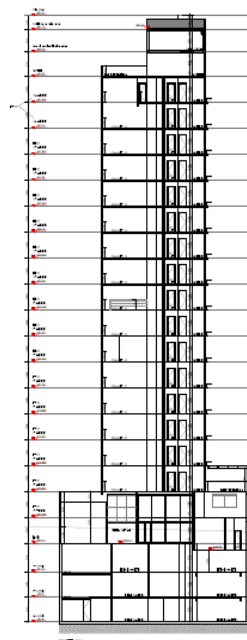
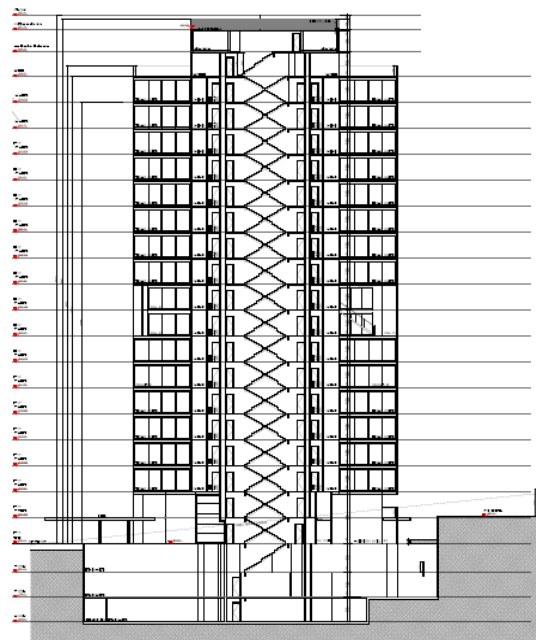
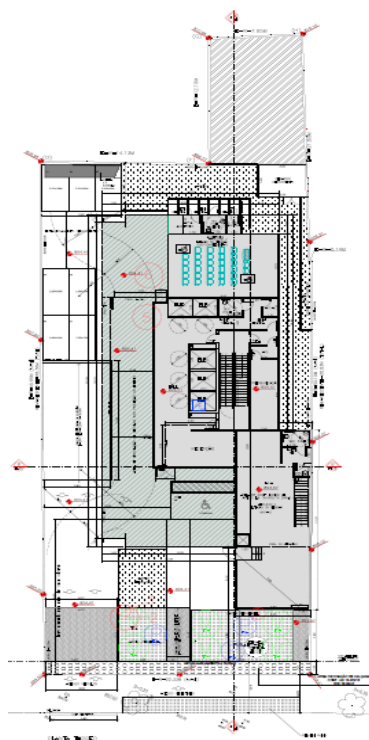
nR1 – 3 comércio diversificado de âmbito local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de com produtos relacionados ou não ao uso residencial

nR1-6 serviços profissionais: estabelecimentos destinados a prestação de serviços de profissionais liberais; técnicos ou universitários ou de apoio ao uso residencial

Planta, Cortes e Perspectiva

Planta Térreo

Cortes



Térreo + Térreo mezanino + 17 Pavimentos + 3 Sub solos + Barriletes + Casa de máquinas + Caixa d'água





- ANÁLISE URBANÍSTICA

- ATA GTT

- LAUDO DE AVALIAÇÃO

- CÁLCULO DO VALOR DE OUTORGA ONEROSA

- MINUTA DE RESOLUÇÃO



Análise Urbanística

CONCLUSÕES DA ANÁLISE URBANÍSTICA EM ATENDIMENTO AO ITEM 3.3. DA NP.59.00/2016

CONCLUÍMOS QUE :

A proposta está adequada à zona de uso - ZEU -, onde se localiza o imóvel, que define a área como potencialmente apta ao adensamento construtivo e populacional, com capacidade de recepcionar os usos residenciais e os não residenciais, bem como o uso misto, principalmente por estarem articuladas ao sistema de transporte público coletivo ali existente, considerando principalmente:

Acessibilidade:

principais e mais importantes acessos pelas Avenidas Paulista; Brigadeiro Luiz Antonio, Alamedas Santos bem como Ruas Cincinato Braga, 13 de Maio. O imóvel está localizado entre as Estações de Metrô, Paraíso e Brigadeiro da Linha 2 / Verde que permite conexões com a Linha 4 / Amarela; Linha 1 / Azul, Linha 5 / Lilás do Metrô. Portanto, a região é acessível por transporte individual - automóvel - e principalmente, pelo público.

Padrão do empreendimento com uso nR:

perfaz o atendimento da legislação promulgada pela LPUOS. é compatível com o uso e ocupação do solo consolidado na vizinhança, onde predominam edifícios verticalizados, não afetando ou comprometendo a qualidade ambiental e a paisagem urbana local, não afetando ou comprometendo a qualidade ambiental e a paisagem urbana local.



ATA GTT 14/03/2019



Ata de Reunião do Grupo Técnico de Trabalho / GTT

DATA
14/03/2019

SP-URBANISMO

156

NATUREZA DA PROPOSTA: Operação Urbana Centro

Processos: SEI 7810.2018.0000965-0 (SP-URBANISMO) e 2015-0.338.474-4 (SEL)

Interessado: LATITUDE 23 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Localização do Imóvel cessionário: contribuintes: 036.004.0003-7; 036.004.004-5

Situado à Rua Maria Figueiredo 202

Dados da Proposta – Cedente	Dados da Proposta - Cessionário
Transferência de Potencial Construtivo (TPC) nos termos do III do artº 7º da Lei 12.349/1997	Áreas de terreno 1.221,24 m² (E= R)
PA - 1998-0.205.296-5	Área de doação de calçada 28,35 m²
Mosteiro São Bento - Largo de São Bento s/nº / Sé	Área a ser descontada da outorga/contrapartida 85,05 m²
Contribuinte: 001.049.0235-3	Área Construída Total 9.028,54 m²
Declaração de saldo de PCpt - 004H/18 - SEMPLA / de 14/01/ 2019 = 73.524,85 m² (*)	Área Construída 4.884,96 m²
(*) a ser atualizado por DEUSO / SMDU	Computável
PCpt a ser debitado da Declaração do Cedente	Área total objeto de Outorga ou Área Construída Equivalente = 3.578,6700 m²
3.750,2260 m² (**)	CA TOTAL: 4,0
(**) A ser confirmado por DEUSO / SMDU	Área de Projeção: 539,31 m² / TO = 45,21 %
V V PGV imóvel cedente / 2018 - R\$ 6.112,00	Área permeável adotada = 155,43 m²
V V PGV imóvel cessionário / 2018 - R\$ 6.405,00	TP = 12,72 %
	Gabarito: 58,90 m
	Categoria de Uso = nR1- 3 e nR1- 6
	Zona de uso = ZEU
	CA básico = 1,0 / CA max = 4,0 / TO = 70%
	TP min = 25%

Parecer do GTT: De acordo com os parâmetros adotados no projeto contidos no PA 2018.0.118.064-0 de SEL a proposta poderá ser encaminhada a Comissão Executiva para deliberação, considerando que as informações fornecidas pelo interessado atendem as leis 16.402/2016; 12.349/1997 e NP-SP-URB 59.00/2016; Resolução CE – 006/2016.

ENTIDADE

SÃO PAULO URBANISMO - SP-URBANISMO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DAS SUB-PREFEITURAS - SMSP

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRA-URBANA E OBRAS - SIURB

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES - SMT

REPRESENTANTE



Laudo de Avaliação

Segue conforme solicitado no documento SEI nº [014964007](#), a análise do laudo de avaliação - documento SEI nº [014332051](#).

Local: Rua Maria Figueiredo, 202/220 – Bairro Paraíso

Interessado: LATITUDE 23 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Preliminares

O Laudo de Avaliação para fins de participação na Operação Urbana Centro foi apresentado pela empresa **LATITUDE 23 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** em dezembro de 2018.

A Arquiteta e Urbanista Letícia Miguel Santos CAU nº A62339-3 é a responsável técnica pela elaboração do Laudo de Avaliação. A profissional seguiu as Normas Técnicas NBR-14653: “Avaliação Bens” – Parte 1: *Procedimentos Gerais* e a Parte 2: *Imóveis Urbanos* da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) vigentes.

A avaliadora apresentou recolhimento da RRT nº 7705336 junto ao órgão regulamentador da classe constando a responsabilidade técnica sobre o trabalho elaborado.

Todos os 7 (sete) elementos de pesquisa utilizados para o cálculo do valor unitário de terreno foram verificados, onde se confirmou a existência e a localização dos mesmos.

Apurou-se o valor unitário de terreno de **R\$ 6.912,00/m²**, sendo este valor maior do que o valor unitário de terreno utilizado para fins de cálculo do IPTU que é de R\$ 6.405,00 para o ano de 2019.

O Laudo de Avaliação está metodologicamente adequado.

Valor unitário de terreno resultante da avaliação

Para a área do terreno = 1.221,24 m²

Valor unitário por metro quadrado de terreno = R\$ 6.912,00/m² (data base – dez./2018).

ANGELA DOS SANTOS SILVA

Analista de Desenvolvimento

CAU nº A23215-7

Fonte : Laudo de Avaliação



CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA

Valor do laudo
R\$ 6.912,00



Valor IPTU
R\$ 6.405,00



Quadro 14
R\$ 8.874,00
OODC=3.968.974,00

CONTRAPARTIDA

VALOR DO BENEFÍCIO

$$B = ACe \times Vtm \times Fd$$

$$B = 3.578,6700 \times 6.912,00 \times 0,7$$

$$B = 17.315.036,9280$$

Fator adotado (ft desconto)	Benefício X fator desconto adotado	Valor em R\$
0,5	Desconto de 50%	8.657.518,4640
0,7	Desconto 30%	12.120.525,8496
1,0	Sem desconto	17.315.036,9280



PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DE OUTORGA ONEROSA

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO									
PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA NOS TERMOS DA LEI 16.402/2016 E DECRETO 57.521/2016									
Processo nº: _____					Folha nº: _____				
ASSUNTO:					EDIFICAÇÃO NOVA				
Macrozona: MZ/URB - ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA									
Macrovia: MQU - QUALIFICAÇÃO URBANA									
Zona de Uso: ZEU									

TERRENO (m²)	Escritura	Real					TPC (m²)
		1.221,24					USO 1
		1.221,24					USO 2
							USO 3
							USO 4

SETOR	QUADRO	CODIGO	VALOR M² TERRENO				
036	004	132489	R\$ 8.874,00				
Maior Valor (V_m) =>			R\$ 8.874,00				

BENEFÍCIOS REDUTORES DA OUTORGA ONEROSA					
Área de Fruição Pública (m²) - art. 88 da Lei 16.402/16					
1.221,24		Área de Dação de Calçada (m²) - art. 67 da Lei 16.402/16		28,55	
		SOMA PONDERADA =>		28,55	
Área de Transferência de Potencial Construtivo (m²)					
Incentivo da Quota Ambiental (R\$) - Quadro 3B					
Incentivo de Certificação (R\$) - art. 83 da Lei 16.402/16					

USO 1 - Atividade					
nº1					
Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs
1.221,24	4.884,96	85,65	3.578,07	0,5	1,0
USO 2 - Atividade					
Selecionar					
Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs
USO 3 - Atividade					
Selecionar					
Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs
USO 4 - Atividade					
Selecionar					
Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs

QUADRO GERAL DE ÁREAS (m²)									
uso computavel	4.884,96	Estat. simplif.	USOCs	Terreno	Computável	Excedente	Benefícios	Obj. Out.	Cálculo
total uso computavel	4.149,30	Estat. simplif.	1	1.221,24	4.884,96	3.663,72	85,65	3.578,07	4,0000
total construida	9.034,26	Total	2						
incidente ao CAZAB	3.663,72		3						
objeto da Outorga	3.578,07		4						
A projeto	4,0000		Total	1.221,24	4.884,96	3.663,72	85,65	3.578,07	4,0000

CÁLCULO DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA									
C = (A1 / A2) x Vm² x Fs x Fp - art. 117 da Lei 16.402/14									
Valor da Outorga Onerosa = C x Área Objeto da Outorga									
USOS	A1 (m²)	A2 (m²)	Vm² (R\$)	Fp	Fs	C (m²/m²)	Área de Outorga	Valor da Outorga	Percentual
ISO 1 nR	1.221,24	4.884,96	8.874,00	0,5	1,0	1.109,25	3.578,07	3.968.974,15	100,00%
ISO 2									
ISO 3									
ISO 4									
TOTAIS	(somar valores obtidos em cada quadro e somar os resultados para obter o valor final da outorga onerosa)>>>						3.578,07	R\$ 3.968.974,15	100,0

Valor de Compra de Potencial
Construtivo Adicional por Outorga
Onerosa / OODC
R\$ 3.968.974,15

Minuta de Resolução

RESOLUÇÃO CE 002/2019 OPERAÇÃO URBANA CENTRO

A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO CENTRO, pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 17 e nos termos do Art. 8º da Lei nº 12.349/1997, em sua **160ª reunião ordinária, realizada em 29 de abril de 2019**, nos termos do inciso II do artigo 4º da Lei nº 12.349/97, resolveu pelo encaminhamento do processo administrativo, abaixo caracterizado, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para análise e deliberação nos seguintes termos:

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

Características das propostas:

Imóvel Cedente: MOSTEIRO DE SÃO BENTO DE SÃO PAULO

Endereço: Largo de São Bento, s/nº.

Contribuinte: 001.049.0235-3

Valor Venal (PGV/2018) do metro quadrado do Imóvel Cedente: R\$ 6.112,00

Imóvel cessionário: LATITUDE 23 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Processo SEI 7810.2018.0000965-0/ SP - Urbanismo nº 156/ OU Centro

Nº do Processo de Aprovação: 2015-0.338.474-4

Endereço: Rua Maria Figueiredo, 202

Contribuintes 036.004.0003-7 e 036.004.004-5

Valor Venal (PGV / 2018) do metro quadrado do Imóvel cessionário: R\$ 6.405,00



Minuta de Resolução

Área construída a ser debitada do Potencial Construtivo passível de transferência (**PCpt**) constante da Declaração do imóvel cedente: **3.750,2260 m²** (a ser confirmada pela SMUL / DEUSO)

Áreas de terreno: 1.221,24 m² (E= R)

Área de doação de calçada: 28,35 m²

Área a ser descontada da outorga/contrapartida: 85,05 m²

Área Construída Total: 9.028,54 m²

Área Construída Computável: 4.884,96 m²

Área total objeto de Outorga ou Área Construída Equivalente: 3.578,6700 m²

CA TOTAL: 4,0

Área de Projeção: 539,31 m²

TO: 45,21%

Área permeável adotada: 155,43 m²

TP: 12,72%

Gabarito: 58,90 m

Categoria de Uso: nR1- 3 e nR1- 6

Zona de uso: ZEU

CA básico = 1,0 / CA max = 4,0 / TO = 70% / TP mín: 25%



Minuta de Resolução

Valor Referencial da Contrapartida Financeira: R\$ xxxxxxxx (xxx milhões, xxxx mil, xxxx reais e xxxxx centavos), calculado nos termos do inciso II do artº 10 da Lei 12.349 de 06/06/1997 e item 1. da Resolução CE 006/2016 de 29/12/2016.

A Comissão Executiva da Operação Centro delibera ainda que, caso haja mudança nos parâmetros do empreendimento, o processo deverá ser novamente submetido ao GTT e CE para nova análise e deliberação.

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

Para encaminhamento à deliberação da CTLU.

COORDENAÇÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO



Minuta de Resolução

CE 002/2019 / OU Centro - PROPOSTA

A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO CENTRO, pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 17 e nos termos do Art. 8º da Lei nº 12.349/1997, em sua **160ª reunião ordinária, realizada em 29 de abril de 2019**, nos termos do inciso II do artigo 4º da Lei nº 12.349/97, resolveu pelo encaminhamento do processo administrativo, abaixo caracterizado, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para análise e deliberação nos seguintes termos:

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

Características das propostas:

Imóvel Cedente: MOSTEIRO DE SÃO BENTO DE SÃO PAULO

Endereço: Largo de São Bento, s/nº.

Contribuinte: 001.049.0235-3

Valor Venal (PGV/2018) do metro quadrado do Imóvel Cedente: R\$ 6.112,00

Imóvel cessionário: LATITUDE 23 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Processo SEI 7810.2018.0000965-0/ SP - Urbanismo nº 156/ OU Centro

Nº do Processo de Aprovação: 2015-0.338.474-4

Endereço: Rua Maria Figueiredo, 202

Contribuintes 036.004.0003-7 e 036.004.004-5

Valor Venal (PGV / 2018) do metro quadrado do Imóvel cessionário: R\$ 6.405,00



Minuta de Resolução

CE 002/2019 / OU Centro - PROPOSTA

Área construída a ser debitada do Potencial Construtivo passível de transferência (**PCpt**) constante da Declaração do imóvel cedente: **3.750,2260 m²** (a ser confirmada pela SMUL / DEUSO)

Área de terreno: 1.221,24 m² (E= R)

Área Construída Computável: : 4.884,96 m²

Zona de uso: ZEU

Coeficiente de Aproveitamento Utilizado: 4,0

Área total objeto de Outorga ou Área Construída Equivalente: 3.578,6700 m²

CA TOTAL: 4,0

Valor Referencial da Contrapartida Financeira: R\$ xxxxxxxx (xxx milhões, xxxx mil, xxxx reais e xxxxx centavos), calculado nos termos do inciso II do artº 10 da Lei 12.349 de 06/06/1997 e item 1. da Resolução CE 006/2016 de 29/12/2016.

A Comissão Executiva da Operação Centro delibera ainda que, caso haja mudança nos parâmetros do empreendimento, o processo deverá ser novamente submetido ao GTT e CE para nova análise e deliberação.

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

Para encaminhamento à deliberação da CTLU.

COORDENAÇÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO





Operação Urbana Centro

CE -0156

Arq^a Eneida Heck
Representante titular da SP-URBANISMO no GTT da
OUCentro

Arq^a Priscila Gyenge
Representante Suplente da SP-URBANISMO no GTT da
OUCentro

Estagiária Monica Maragno
GGO/DGO



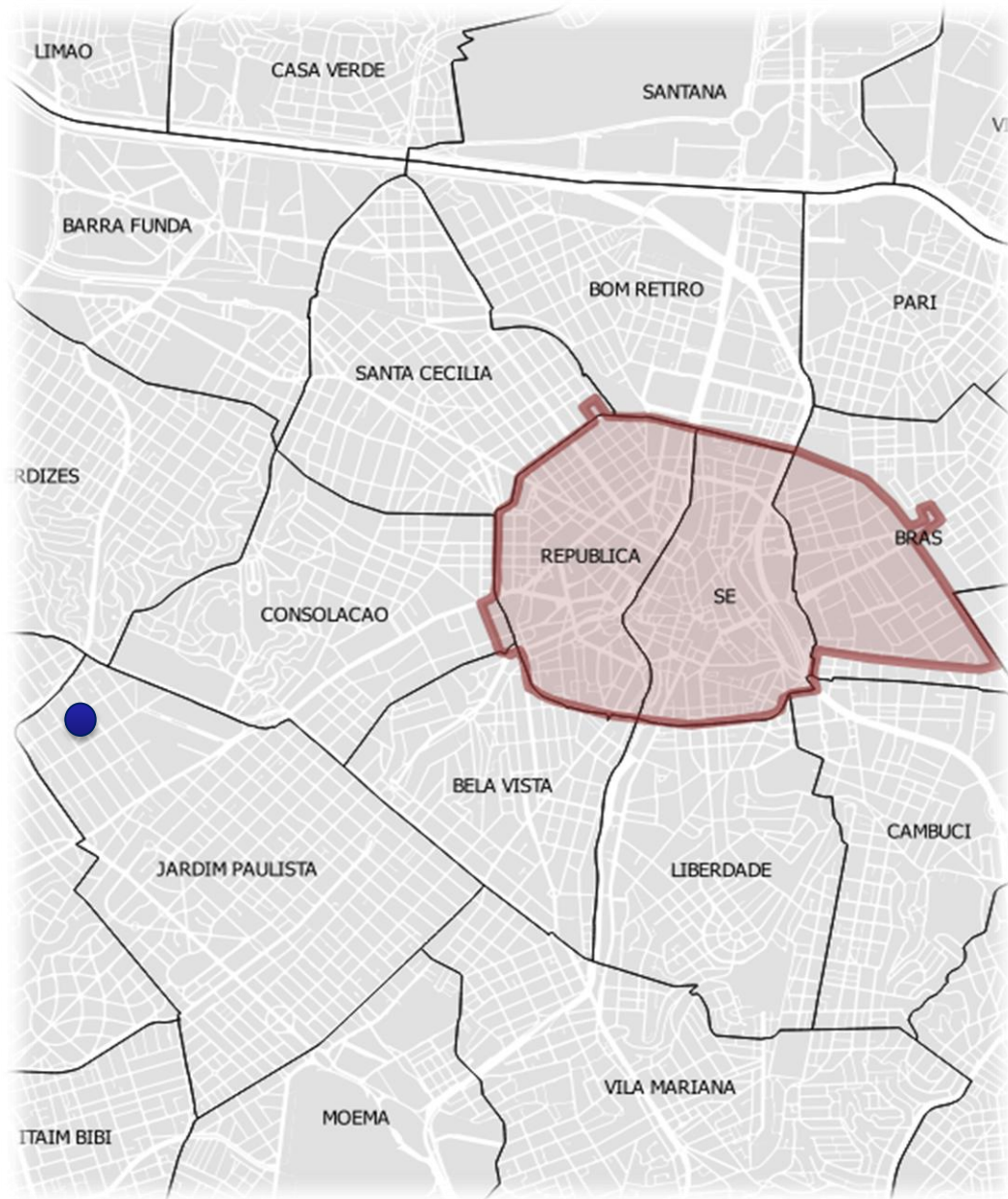
Operação Urbana Centro

Transferência de Potencial Construtivo Adicional

Proposta SPUrbanismo CE-0158

SEI!7810.2018/0001055-1





Operação Urbana Centro

Perímetro da OUC





- TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE BIR - TOMBADOS

- TRANSFERÊNCIAS DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DO MOSTEIRO DE SÃO BENTO –
PENDENTES DE EMISSÃO DE CERTIDÃO POR
SMUL/DEUSO

- DECLARAÇÃO DE SALDO DE POTENCIAL
CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA



TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE BIR - TOMBADOS

CEDENTE



Interessado	MOSTEIRO SÃO BENTO DE SÃO PAULO
Endereço	Largo São Bento s/n° - Sé
Nº contribuinte	001.049.0235-3
Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCpt)	004 H/2018
Total PCpt	70.368,12 m ² (*) AGUARDANDO DEFINIÇÃO DEUSO/SMUL
Valor Venal	6.112,00

CESSIONÁRIO



Interessado	INCorp EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
Endereço	Rua Alves Guimarães, 165,171,187,195,201,205/ Pinheiros
Nº contribuinte	013.031.0027-4 013.031.0024-1 013.031.0028-2 013.031.0133-5 013.031.0602-7
PCpt utilizado	4.805,5397 m² (*)
Valor Venal	4.161,00



Transferências de Potencial Construtivo do MOSTEIRO DE SÃO BENTO – Pendentes de emissão de Certidão por SMUL/DEUSO

CEDENTE			CESSIONARIO					
Nome	nº Declaração	PCpt e Saldos	Nome	Localização	nº Resolução Certidão	ACa/ACe solicitada	PCpt transferido	SUB TOTAIS transferido s
Mosteiro São Bento	004/17 (2ª via)	99.509,31	140 JML	Rua José Maria Lisboa, 745, 753, 757	CE/RES 001/17 SMUL. DEUSO 008/17	6.292,13	8.107,37	
Mosteiro São Bento	004A/17	91.401,94	144 TPA	Alameda Lorena, 870 e 878	CE/RES 002/17 SMUL. DEUSO 018/17	1.511,79	1.910,96	
Mosteiro São Bento	004B/17	89.490,98	146 GAFISA	Rua Afonso de Freitas, 59/61, 75/83	CE/RES 005/17 SMUL. DEUSO 006/18	5.537,23	4.314,14	
Mosteiro São Bento	004C/18	85.176,84	129 HUMA	Rua Ministro Jesuino Cardoso 120	CE/RES 001/18 SMUL. DEUSO 011/18	1.692,75	2.127,49	
Mosteiro São Bento	004D/18	83.049,47	147 GAFISA	Rua Cunha Gago, 444	CE/RES 005/18 SMUL. DEUSO 020/18	4.392,97	3.279,07	
Mosteiro São Bento	004E/18	79.770,40	148 GAFISA	Rua Pamplona, 1004	CE/RES 007/18 SMUL. DEUSO 022/18	3.057,51	4.023,56	23.762,59



Transferências de Potencial Construtivo do MOSTEIRO DE SÃO BENTO – Pendentes de emissão de Certidão por SMUL/DEUSO

CEDENTE			CESSIONÁRIO					
Nome	nº Declaração	PCpt (m²)	Nome	Localização	nº Resolução Certidão	ACa/ACe solicitada	PCpt transferido	SB TOTAIS transferidoa
Mosteiro São Bento	004F/18	75.626,31	149 Campo Belo	R. Otávio Tarquínio de Souza x R. Sul x R. Princesa Isabel	CE/RES 008/18 SMUL. DEUSO 000 000	2.756,07	2.101,46	25.864,05
Mosteiro de São Bento	004G/18	73.524,85	154 GAFISA Cotovia	Rua Cotovia	CE/RES 010/18 SMUL. DEUSO 000	5.649,60	3.156,64	(*)
Mosteiro de São Bento	004H/18	70.368,12 (*)						
			(*) A SER CONFIRMADO POR DEUSO					



SMUL / DEUSO 004H/18

PCpt Cedente
70.368,12 m² (*)
AGUARDANDO DEFINIÇÃO
DEUSO/SMUL

DECLARAÇÃO DE SALDO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA – SMUL/DEUSO 004H/18

A Coordenadora da Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, nos termos do que dispõem os artigos 122 a 133 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, com fundamento no **Artigo 7º da Lei 12.349, de 06 de Junho de 1997, "sub-judice" (ADIN 66.785-0/4-SP)**, com base nas informações disponibilizadas pelo interessado no SEI nº 7810.2018/0000609-0, DECLARA que o imóvel situado no Largo São Bento s/nº, Distrito da Sé e Avenida Prestes Maia, nº 212, 220 e 226, São Paulo/SP, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, **Transcrição nº 37.008**, inscrito no cadastro municipal sob **SQL 001.049.0235-3**, com área total do terreno de 10.593,00 m² de acordo com o IPTU, de propriedade do **Mosteiro São Bento de São Paulo**, CNPJ/MF nº 61.018.750/0001-85, localizado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, em Macroárea de Estruturação Metropolitana, Setor Centro, na **Prefeitura Regional da Sé**, integrante da zona de uso ZC (Zona de Centralidade) pela Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, enquadrado como **ZEPEC (Zona Especial de Preservação Cultural)** nos termos da Lei nº 16.050, de 2014, artigos 61 a 68, classificado no subgrupo **BIR – Bens Imóveis Representativos** (inciso I, Artigo 63), **tombado** pelo CONPRESP através da **Resolução nº 37/1992**, dispõe de **70.368,12 m²** (setenta mil, trezentos e sessenta e oito metros e doze decímetros quadrados) de potencial construtivo passível de transferência, originado sem a doação de terreno. O valor unitário por metro quadrado do terreno cedente de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa para o **CODLOG 07.204-4 da Quadra Fiscal 001.049**, vigente na data de referência de **1º de agosto de 2014**, conforme artigo 21 do Decreto Nº 57.536 de 15 de dezembro de 2016, conforme Quadro 14 da Lei nº 16.050, de 2014, é de **R\$ 12.289,00/m²**. A efetivação da transferência deste potencial construtivo, total ou parcialmente, deverá observar o artigo 7º da Lei 12.349, de 06 de Junho de 1997, as disposições do Decreto nº 57.536/16 e demais disposições legais pertinentes. Esta Declaração está registrada na folha 36 do livro III e substitui a Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Transferível SMUL/DEUSO 004G/18 registrada na folha 27 do livro III de controle interno de declarações de potencial construtivo transferível do DEUSO, em função da emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo SMUL/DEUSO 005/19 registrada na folha 118 do livro de controle interno de certidões de transferência de potencial construtivo do DEUSO.

São Paulo, / / .

Rosane Cristina Gomes
Coordenadora da Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL



- DADOS DO CEDENTE

- ATESTADO DE CONSERVAÇÃO

- REQUERIMENTO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL
CONSTRUTIVO ADICIONAL

- QUADRO RESUMO DOS BENEFÍCIOS PLEITADOS PELO IMÓVEL
CESSIONÁRIO

- QUADRO PC_{pt}



Dados do Cedente

Nº do Processo: 1998-0.205.296-5 / Nº da Proposta de OU Centro: 10

Endereço: Largo de São Bento, s/nº.

Contribuinte(s): 001.049.0235-3

Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência original nº 0004/1999/SEMPA (total inicial de metros quadrados passíveis de transferência: 99.509,31 m²)

Valor Venal (PGV) Imóvel Cedente/2018: R\$ 6.112,00



Atestado de Conservação

validade 3 anos
14/07/2016
14/07/2019



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA
DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO

ATESTADO Nº 001/DPH-G/2016

ATESTADO
de Conservação e Preservação de Imóvel Tombado



A Diretora do Departamento do Patrimônio Histórico – DPH, da Secretaria Municipal de Cultura – SMC nos termos da Lei e da Resolução Nº **23/CONPRES/2015**, conforme solicitação do interessado no PA nº **2015-0.234.785-3**, e com base no parecer técnico à fls. 223 e 224, ATESTA, para os devidos fins, que o imóvel situado no **Largo São Bento s/nº**, Distrito Sé, São Paulo/SP, inscrito no cadastro municipal sob **SQL 001.049.0235-3**, **tombado** pelo Conpresp através da Resolução nº 5/Conpresp/1991 e da Resolução nº 37/Conpresp/1992, encontra-se em **BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO e PRESERVAÇÃO**.

Este ATESTADO tem a validade de três (03) anos, podendo ser renovado mediante apresentação do diagnóstico do estado de conservação citado no inciso I, da Resolução nº 23 /CONPRES/2015.

São Paulo, 14 de Julho de 2016.

NADIA SOMEKH

Diretora do Departamento do Patrimônio Histórico – DPH
Secretaria Municipal de Cultura – SMC
Prefeitura do Município de São Paulo

Este Atestado foi emitido em três (03) vias de igual teor, sendo que a original foi juntada ao processo, uma cópia integrada ao livro de controle de ATESTADO da SMC e a outra será entregue ao interessado.

Avenida São João – 473 – 7º andar, CEP 01035-000 Fone /fax. 3397-0180 dphgabinete@prefeitura.sp.gov.br

Dados da proposta – Anexo I e II

CEDENTE

ANEXO I – REQUERIMENTO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL – OPERAÇÃO URBANA CENTRO

PROPRONENTE/PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL CEDENTE

NOME: Luiz Antonio de São Bento de São Paulo

ENDEREÇO: Longo São Bento

CEP: 01029-090 CIDADE: São Paulo ESTADO: SP

TELEFONE: 11-4653-2077

IMÓVEL CEDENTE

ENDEREÇO: Longo São Bento

CEP: 01029-090 CIDADE: São Paulo ESTADO: SP

IMÓVEL CESSIONÁRIO

ENDEREÇO: Rua Alves Guimarães

CEP: 05410-000 CIDADE: São Paulo ESTADO: SP

PROPRIETÁRIO IMÓVEL CEDENTE

Nome: Luiz Antonio de São Bento

CPF: 21.571.679-6

CPF: 157.411.518-77

8ª Cartório do Notas

Requerimento por transferência de área construtiva adicional (Art. 176, § 1º, da Lei de 1916, em vigor).

Requerente: LUIS ANTONIO DE SAO BENTO

Requerido: ALVES GUIMARAES

Valor da área: 7.058,7500 m²

Data de Protocolo
22/04/2019

ANEXO II – QUADRO RESUMO DOS BENEFÍCIOS PLEITEADOS PELO IMÓVEL CESSIONÁRIO

ENDEREÇO: RUA ALVES GUIMARAES

CEP: 05410-000

CIDADE: SÃO PAULO

ESTADO: SP

CATEGORIA DE USO: REU

ÁREA TERRENO REAL (EX. PLANALTIMÉTRICO): 2.445,50 m²

ÁREA TERRENO MATRIZIAL (EX. MATRIZIAL): 2.445,50 m²

ÁREA TERRENO A SER DOADA: 92,5800 m²

ÁREA TERRENO A SER DESAPROPRIADA: N/A

ÁREA TERRENO REMANESCENTE: 2.352,92 m²

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

ÁREA CONSTRUTIVA COMPUTÁVEL: 9.781,99 m²

POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL (PCA): 2,445,50 m²

CA: 3,445,50 m²

TD: 69,776

VALOR VENC. (PCA) IMÓVEL CEDENTE: R\$ 6.112,00

MP DECLARAÇÃO CEDENTE: 5.000,00 m²

CÁLCULO DA ÁREA CONSTRUTIVA REMANESCENTE (ACR): 7.058,75 m²

REFORMA COM AUMENTO DE ÁREA

ÁREA CONSTRUTIVA EXISTENTE: 2.445,50 m²

ÁREA A DESOLAR: 0 m²

REGULARIZAÇÃO EDILÍCIA

ÁREA A REGULARIZAR: 0 m²

22 ABR 2019

PROPRIETÁRIO IMÓVEL CESSIONÁRIO

8ª TABELA DE NOTAS

Requerimento por transferência de área construtiva adicional (Art. 176, § 1º, da Lei de 1916, em vigor).

Requerente: LUIS ANTONIO DE SAO BENTO

Requerido: ALVES GUIMARAES

Valor da área: 7.058,7500 m²

CESSIONÁRIO

ÁREA COMPUTÁVEL
total = 9.781,99 m²

ÁREA DE DOAÇÃO

92,5800 X 3 = 277,74 m²

ACe = 7.058,7500 m²

ANEXO III – REQUERIMENTO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL – OPERAÇÃO URBANA CENTRO

PROPRONENTE/PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL CESSIONÁRIO

NOME: Luiz Antonio de São Bento de São Paulo

ENDEREÇO: Longo São Bento

CEP: 01029-090 CIDADE: São Paulo ESTADO: SP

TELEFONE: 11-4653-2077

IMÓVEL CESSIONÁRIO

ENDEREÇO: Rua Alves Guimarães

CEP: 05410-000 CIDADE: São Paulo ESTADO: SP

PROPRIETÁRIO IMÓVEL CESSIONÁRIO

Nome: Luiz Antonio de São Bento

CPF: 21.571.679-6

CPF: 157.411.518-77

8ª Cartório do Notas

Requerimento por transferência de área construtiva adicional (Art. 176, § 1º, da Lei de 1916, em vigor).

Requerente: LUIS ANTONIO DE SAO BENTO

Requerido: ALVES GUIMARAES

Valor da área: 7.058,7500 m²

Cálculo PCpt

$$Ace = (VTp / VTc) \times (Cac / Cap) \times PCpt$$

$$7.058,7500 = (6.112,00 / 4.161,00) \times (4 / 4) \times PCpt$$

$$7.058,7500 = 1,471281 \times 1 \times PCpt$$

$$PCpt = 7.058,7500 / 1,471281$$

$$PCpt = \text{a debitar } 4.805,5397 \text{ m}^2 (*)$$

do PCpt do cedente

(*) a serem confirmados por DEUSO





- LOCALIZAÇÃO DO CESSIONÁRIO

- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

- ANDAMENTO DO PROCESSO

- LEGISLAÇÃO

- DESENHOS



Localização



Fonte: Google earth 02/2019



IMÓVEL CESSIONÁRIO:

INCORP EMPREENDIMENTOS
MOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

CONTRIBUINTE (SQL):

013.031.0027-4;
013.031.0024-1;
013.031.0028-2;
013.031.0133-5;
013.031.0602-7;

LEGISLAÇÃO: 16.402/2016

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua Alves Guimarães,
165,171,187,195,201,205
Pinheiros

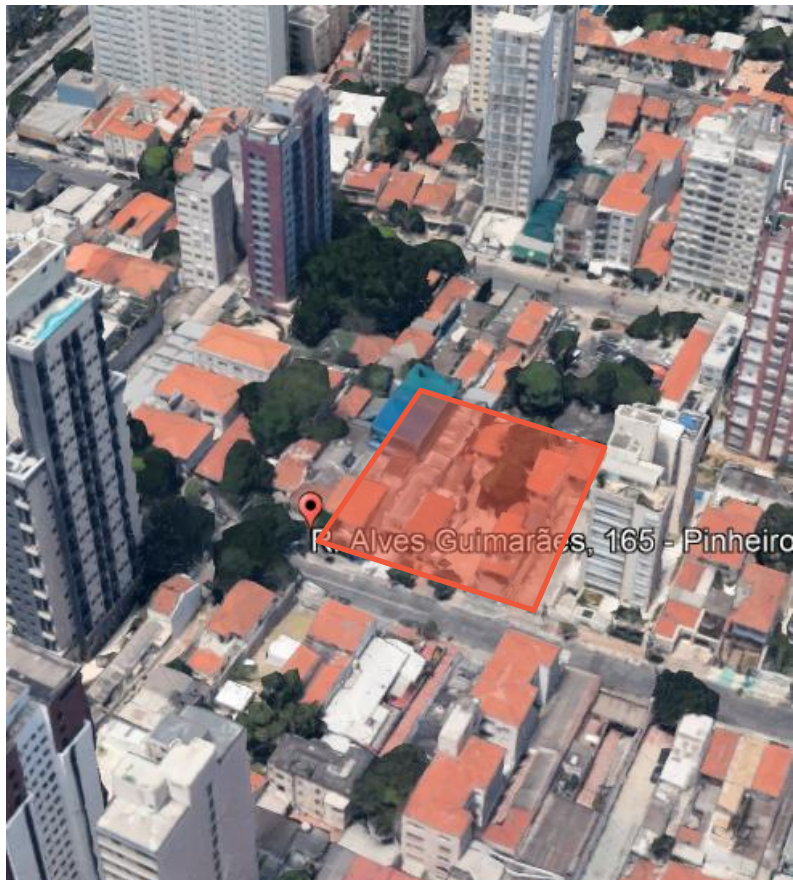
ZONA DE USO: ZEU

CATEGORIA DE USO PRETENDIDO:

R2V / nR

Relatório fotográfico

Inserção Urbana



Fonte: Google earth 02/2019

Circunvizinhança



Fachada Rua Alves Guimarães, 165,171,187,195,201,205.

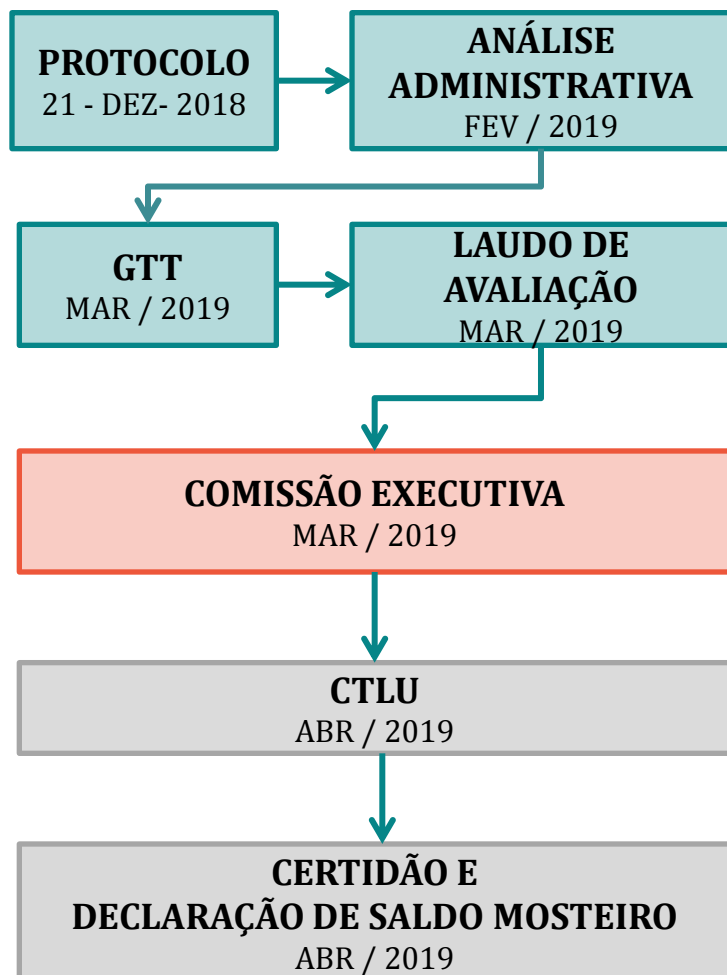
Fonte: Fornecida pelo contratante / LAUDO DE AVALIAÇÃO 2018.



Rua Alves Guimarães sentido Rua Artur de Azevedo

Fonte: Fornecida pelo contratante / LAUDO DE AVALIAÇÃO 2018.

Andamento do Processo



SÃO PAULO URBANISMO

GABINETE DO PRESIDENTE

PROCESSO SEI: 7810.2018/0001055-1

Interessados: Cedente: MOSTEIRO DE SÃO BENTO / Cessionário: INCORP Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda, Alves Guimarães Construção e Incorporação SPE Ltda; Anamaria Guimarães Costa, Fábio Roberto Guimarães, Patrícia Izilda Varoli Guimarães, Thomás Antônio Guimarães e Rute Moura Guimarães

Local do empreendimento: Rua Alves Guimarães, n.ºs 187, 191/195, 201, 205

Em atenção ao item 3.2 da Norma de Procedimentos – NP SP Urbanismo 59.00, de 29 de dezembro de 2016, comunicamos que, a proposta de Participação na Operação Urbana Centro – Transferência De Potencial Construtivo de Bens Representativos - BIR, encontra-se apta à continuidade, devendo seguir para análise urbanística.

Solicitamos apresentar, em 30 dias corridos, contados da publicação no DOC, conforme item 3.2 e 3.3.1 da referida norma:

I - Informação da Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL (atual SMUL) de que o projeto é considerado em ordem para aprovação, nos casos em que a legislação vigente não enquadrar os usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais, nos termos dos arts. 108 e 109 da Lei Municipal n.º 16.402/2016 e, portanto, não exigir documentação Especial;

II - cópia autenticada ou com conferência com o original pelo servidor responsável pelo recebimento da Certidão de diretrizes para solicitação de alvará de aprovação e execução de obra emitida por Secretaria Municipal de Transportes – SMT, nos casos em que o imóvel cessionário seja classificado como Polo Gerador de Tráfego nos termos dos arts. 108 e 109 da Lei Municipal n.º 16.402/2016; e

III - cópia autenticada ou com conferência com o original pelo servidor responsável pelo recebimento do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, aprovado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, nos casos em que o imóvel cessionário seja classificado como sujeito à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV nos termos dos arts. 108 e 109 da Lei Municipal n.º 16.402/2016 e Decreto 34.713/94.

Considerando a junção do laudo de avaliação do valor de mercado do metro quadrado de terreno do imóvel cessionário no documento SEI n.º 013569067, dispensa-se à apresentação conforme disposto no inciso I, do item 3.2 da NP 59.00.

Andamento do Processo

À SP-URBANISMO
São Paulo - SP

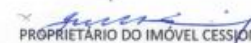
São Paulo, 12 de março de 2019.

Em atendimento ao despacho publicado no Diário Oficial da Cidade do dia 07/03/2019, relacionado ao processo SEI 7810.2018/0001055-1, informamos que:

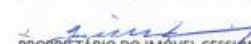
1. O projeto está apto para aprovação no âmbito da Secretaria Municipal de Licenciamento-SEL (atual SMUL) e não enquadra em categoria de usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais, nos termos dos art. 108 e 109 da Lei Municipal 16.402/2016;
2. O projeto do imóvel cessionário não está classificado com Polo Gerador de Tráfego-PGT, nos termos dos art. 108 e 109 da Lei Municipal 16.402/2016;
3. O projeto do imóvel cessionário não está sujeito à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhaça-EIV, nos termos dos art. 108 e 109 da Lei Municipal 16.402/2016 e Decreto 34.713/94.

Atenciosamente,

 4ª Tab.
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL CESSIONÁRIO
INCORP Empreendimentos Imobiliários e Participações LTDA.
CNPJ 63.992.622/0001-63
GUILHERME COTAIT
RG: 28.797.047-4 / CPF: 300.698.398-08

 4ª Tab.
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL CESSIONÁRIO
Alves Guimarães Construção e Incorporação SPE LTDA.
CNPJ 20.063.744/0001-62
INCORP Empreendimentos Imobiliários e Participações LTDA. (procuradora)
CNPJ 63.992.622/0001-63
GUILHERME COTAIT
RG: 28.797.047-4 / CPF: 300.698.398-08

 4ª Tab.
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL CESSIONÁRIO
Anamaria Guimarães Costa.
RG: 4.733.278-5 / CPF: 522.555.578-00
INCORP Empreendimentos Imobiliários e Participações LTDA. (procuradora)
CNPJ 63.992.622/0001-63
GUILHERME COTAIT
RG: 28.797.047-4 / CPF: 300.698.398-08

 4ª Tab.
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL CESSIONÁRIO
Fábio Roberto Guimarães.
RG: 3.574.405-4 / CPF: 941.144.398-20
INCORP Empreendimentos Imobiliários e Participações LTDA. (procuradora)
CNPJ 63.992.622/0001-63
GUILHERME COTAIT
RG: 28.797.047-4 / CPF: 300.698.398-08



Legislação

Zoneamento



Zoneamento 16.402/16

Fonte: Geosampa – Esc.:1:2000



Quadro de áreas

Foram declarados pelo interessado os seguintes dados:

Área Construída Adicional (ACA) ou Área Construída Equivalente (ACe) ou seja, área computável objeto de outorga para efeito de cálculo de Benefício (B) e Contrapartida (C) é de **7.058,75 m²**

Área do terreno E = R = 2.445,50 m²

Área de doação de calçada = 92,58 m²

Área a ser descontada da outorga/contrapartida = 277,74 m²

TO utilizada no projeto = 69,996%

TP utilizada no projeto = 13% (com redução legal)

Gabaritos : Torre 1 = 95,12 m / Torre 2 = 45,20 m

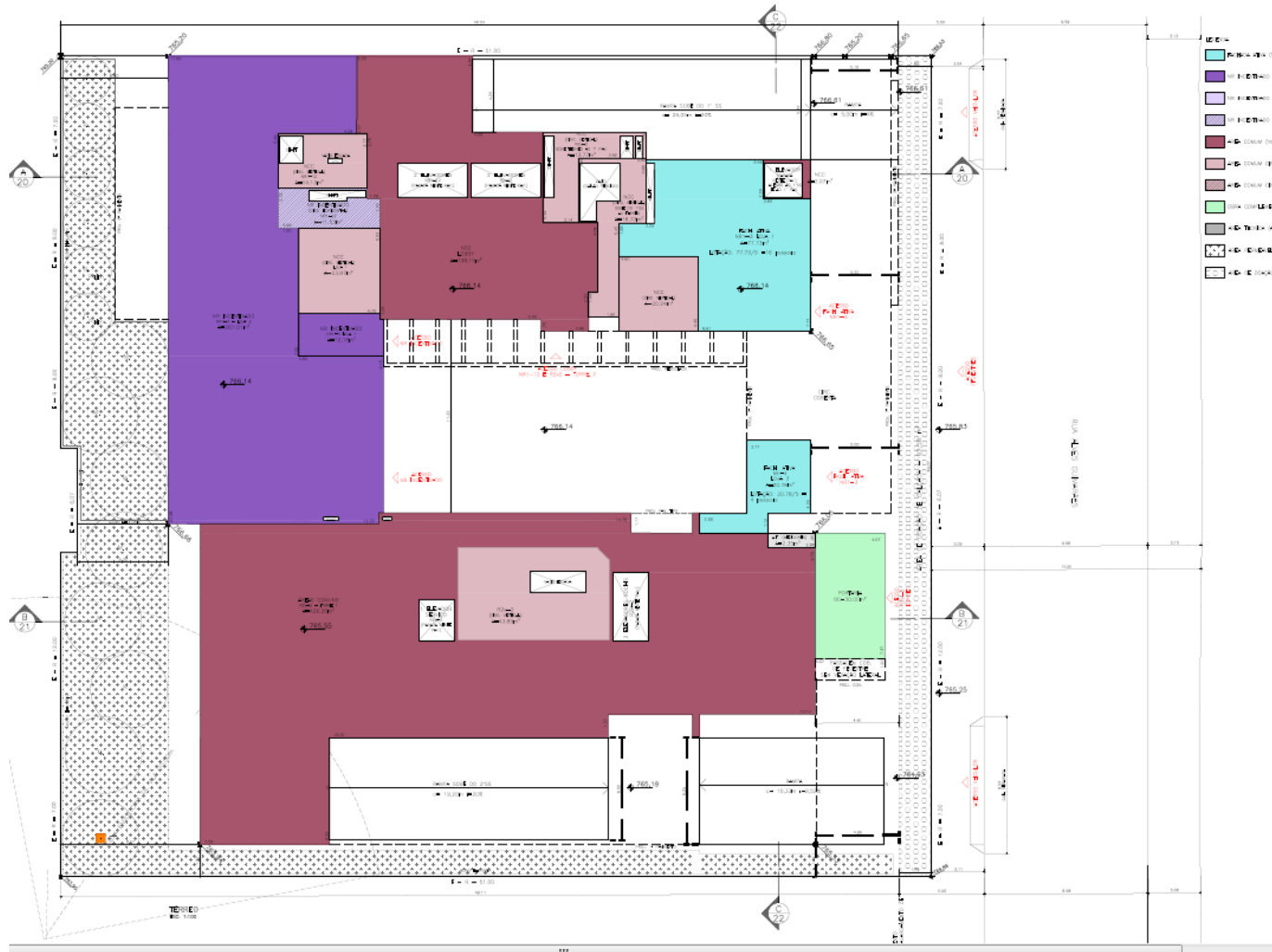
CA utilizado no projeto = 3,999

Área computável = 9.781,99 m²

Área computável (Ace / Aca) objeto de outorga = **7.058,75 m²**

Área construída total = 23.139,31 m²

Planta Térreo



Corte

Torre 1 com 27 pavimentos com com unidades R2v maiores de 70 m². O gabarito da torre 1 é de 95,12 m.

Embasamento comum inclui o térreo e o 1º pavimento com Fachada ativa e lazer, unindo as 2 torres.
3 subsolos.



Torre 2 com 13 pavimentos e com unidades R2v com áreas variáveis (Studio) até 50 m² ou 70 m². O gabarito da torre 2 é de 45,20 m



Perspectiva





- ANÁLISE URBANÍSTICA

- ATA GTT

- LAUDO DE AVALIAÇÃO

- CÁLCULO DO VALOR DE OUTORGA ONEROSA

- MINUTA DE RESOLUÇÃO



Análise Urbanística

CONCLUSÕES DA ANÁLISE URBANÍSTICA EM ATENDIMENTO AO ITEM 3.3. DA NP.59.00/2016

CONCLUÍMOS QUE :

a proposta está adequada à zona de uso – ZEU -, onde se localiza o imóvel, que define a área como potencialmente apta ao adensamento construtivo e populacional, com capacidade de recepcionar os usos residenciais e os não residenciais, bem como o uso misto, principalmente por estarem articuladas ao sistema de transporte público coletivo ali existente, considerando principalmente:

ACESSIBILIDADE:

Principais e mais importantes acessos pelas Avenidas Rebouças; Brasil, Henrique Schaumann bem como Ruas Oscar Freire, Teodoro Sampaio e Cardeal Arco Verde. O imóvel está localizado entre as Estações de Metrô, Oscar Freire da Linha 4 / Amarela que permite conexões com a Linha 2; Linha 1 / Azul, Linha 5 / Lilás do Metrô . Portanto, a região é acessível por transporte individual – automóvel - e principalmente, pelo público.

PADRÃO DO EMPREENDIMENTO COM USOS R2V / NR:

perfaz o atendimento da legislação promulgada pela LPUOS. é compatível com o uso e ocupação do solo consolidado na vizinhança, onde predominam edifícios verticalizados, não afetando ou comprometendo a qualidade ambiental e a paisagem urbana local, não afetando ou comprometendo a qualidade ambiental e a paisagem urbana local.



ATA GTT 14/03/2019



SP-URBANISMO

Ata de Reunião do Grupo Técnico de Trabalho / GTT

DATA
14/03/2019

158

NATUREZA DA PROPOSTA: **Operação Urbana Centro**
Processos: SEI 7810.2018/0001055-1 / SP-URB e PA 2018.0.118.064-0 / SEL

Interessado: **INCORP EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**

Localização do Imóvel cessionário: contribuintes: 013.031.0027-4; 013.031.0024-1; 013.031.0028-2
013.031.0133-5; 013.031.0602-7; situado à Rua Alves Guimarães, 165, 171, 187, 195, 201, 205/ Pinheiros

Dados da Proposta - Cedente	Dados da Proposta - Cessionário
Transferência de Potencial Construtivo (TPC) nos termos do III do artº 7º da Lei 12.349/1997	Áreas de terreno 2.445,50 m² (E= R)
PA - 1998-0.205.296-5	Área de doação de calçada 92,58 m²
Mosteiro São Bento - Largo de São Bento s/nº / Sé	Área a ser descontada da outorga/contrapartida 277,740 m²
Contribuinte: 001.049.0235-3	Área Construída Total 23.139,31 m²
Declaração de saldo de PCpt - 004H/18 - SEMPLA / de 14/01/ 2019 = 73.524,85 m² (*)	Área Construída Computável 9.781,99 m²
(*) a ser atualizado por DEUSO / SMDU	Área total objeto de Outorga ou Área Construída Equivalente = 7.058,0300m²
PCpt a ser debitado da Declaração do Cedente	CA TOTAL: 3,999
4.797,2007 m² (**)	Área de Projeção: 1.646,96 m² / TO = 69,996 %
(**) A ser confirmado por DEUSO / SMDU -	Área permeável adotada = 294,12 m²
V V PGV imóvel cedente / 2018 - R\$ 6.112,00	TP adotada (c/ redução) = 13%
V V PGV imóvel cessionário / 2018 - R\$ 4.161,00	Gabaritos: torre 1 = 95,12 m; torre 2 = 45,20 m.
	Categorias de Uso = R2v2/ nR1 12 e nR1 3 (fachada ativa / Via Estrutural N3
	Zona de Uso / ZEU
	CA básico = 1,0 / CA max = 4,0 / TO = 70%
	TP min = 25%

Parecer do GTT: De acordo com os parâmetros adotados no projeto contidos no PA 2018.0.118.064-0 de SEL a proposta poderá ser encaminhada a Comissão Executiva para deliberação, considerando que as informações fornecidas pelo interessado atendem às leis 16.402/2016; 12.349/1997 e NP-SP-URB 59.00/2016; Resolução CE - 006/2016.

ENTIDADE	REPRESENTANTE
SÃO PAULO URBANISMO - SP- URBANISMO	
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEMAB	
SECRETARIA MUNICIPAL DAS SUB-PREFEITURAS - SMSP	
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRA URBANA E OBRAS - SIURB	
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA	
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU	
SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES - SMT	

Laudo de Avaliação

Análise de SEP / SP – Urbanismo (incluída no processo SEI 7810.2018/0001055-1)

Para o imóvel localizado na Rua Alves Guimarães nº 165, 171 , 187, 191 ,195 , 201 e 205 no bairro Pinheiros, com área do terreno = 2.445,50 m² apurou-se o **valor unitário de terreno médio de R\$ 8.333,35/m²** (sete mil, quinhentos e trinta e três reais e dois centavos por metro quadrado) ou **em números redondos r\$ 8.333,00/m²** (oito mil, trezentos e trinta e três reais por metro quadrado).

Data base: dezembro de 2018

A Arquiteta e Urbanista Letícia Miguel Santos CAU nº A62339-3 é a responsável técnica pela elaboração do Laudo de Avaliação. A profissional seguiu as Normas Técnicas NBR-14653: “*Avaliação Bens*” – Parte 1: *Procedimentos Gerais* e a Parte 2: *Imóveis Urbanos* da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

A avaliadora apresentou recolhimento da RRT nº 7779700 junto ao órgão regulamentador da classe constando a responsabilidade técnica sobre o trabalho elaborado.

Fonte : Laudo de Avaliação



CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA

Valor do laudo
R\$ 8.333,35



Valor IPTU
R\$ 4.161,00



Valor Tabela 14
R\$ 5.906,00

CONTRAPARTIDA

$$B = ACe \times Vtm \times Fd$$

$$B = 7.058,7500 \times 8.333,0000 \times 0,7$$

BENEFÍCIO = **41.174.394,63**

Fator adotado (ft desconto)	Benefício X fator desconto adotado	Valor em R\$
0,5	Desconto de 50%	20.587.197,31
0,7	Desconto 30%	28.822.076,24
1,0	Sem desconto	41.174.394,63



PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DE OUTORGA ONEROSA

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO									
PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA NOS TERMOS DA LEI 16.402/2016 E DECRETO 57.521/2016									
Processo nº:				Folha nº:					
ASSUNTO:		EDIFICAÇÃO NOVA							
Macrozona:		MZURB - ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA							
Macroárea:		MQU - QUALIFICAÇÃO URBANA							
Zona de Uso:		ZEU							
TERRENO (m²)		Escritura: 2.445,50		Real: 2.445,50		TPC (m²)			
						USO 1			
						USO 2			
						USO 3			
						USO 4			
SETOR QUADRA CÓDIGO VALOR M² TERRENO									
013	031	009210	R\$ 5.906,00						
Maior Valor (V _{m²}) =>		R\$ 5.906,00							
BENEFÍCIOS REDUTORES DA OUTORGA ONEROSA									
Área de Fruição Pública (m²) - art. 88 da Lei 16.402/16									
Área de Doação de Calçada (m²) - art. 67 da Lei 16.402/16									
SOMA PONDERADA =>									
Área de Transferência de Potencial Construtivo (m²)									
Incentivo de Quota Ambiental (R\$) - Quadro 3B									
Incentivo de Certificação (R\$) - art. 83 da Lei 16.402/16									
USO 1 - Uso Habitacional									
C _{Abas} = 1,0000 C _{Amx} = 4,0000									
Potencial Construtivo Adicional Previsto 3,0000									
USO 2 - Uso Selecionar									
C _{Abas} = 1,0000 C _{Amx} =									
Potencial Construtivo Adicional Previsto									
USO 3 - Uso Selecionar									
C _{Abas} = 1,0000 C _{Amx} =									
Potencial Construtivo Adicional Previsto									
USO 4 - Uso Selecionar									
C _{Abas} = 1,0000 C _{Amx} =									
Potencial Construtivo Adicional Previsto									
USO 1 - Atividade HABITAÇÃO com área maior que 70 m²									
Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs				
2.445,50	9.781,99	277,74	7.058,75	0,6	1,0				
USO 2 - Atividade Selecionar									
Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs				
USO 3 - Atividade HABITAÇÃO com área maior que 70 m²									
Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs				
USO 4 - Atividade Selecionar									
Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs				
QUADRO GERAL DE ÁREAS (m²)									
Total computável	9.781,99	Estac. comput.	USOS	Terreno	Computável	Excedente	Benefícios	Obj. Out.	C _{Aproj}
Total não computável	13.357,32	Estac. R _{comp}	1	2.445,50	9.781,99	7.336,49	277,74	7.058,75	4,0000
Total construída	23.139,31	Total	2						
Excedente ao C _{Abas}	7.336,49		3						
Objeto da Outorga	7.058,75		4						
C _{Aproj}	4,0000		Totais	2.445,50	9.781,99	7.336,49	277,74	7.058,75	4,0000
CÁLCULO DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA									
C = (A _t / A _c) x V _{m²} x F _p x F _s - art. 117 da Lei 16.050/14									
Valor da Outorga Onerosa = C x Área Objeto da Outorga									
USOS	A _t (m²)	A _c (m²)	V _{m²} (R\$)	F _p	F _s	C (R\$/m²)	Área de Outorga	Valor da Outorga	Porcentual
USO 1	R	2.445,50	9.781,99	0,6	1,0	R\$5,90	7.058,75	6.253.353,02	100,00%
USO 2									
USO 3									
USO 4									
TOTALS							7.058,75	R\$ 6.253.353,02	100,00%
Valor da Compra de Potencial Construtivo Adicional por Outorga Onerosa = R\$ 6.253.353,02									
Seis Milhões, Duzentos e Cinquenta e Três Mil, Trezentos e Cinquenta e Três Reais e Dois Centavos									

ACa = 7.058,75 m2

OODC
R\$ 6.253.353,02

Minuta de Resolução

RESOLUÇÃO CE 003/2019

A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO CENTRO, pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 17 e nos termos do Art. 8º da Lei nº 12.349/1997, em sua **160ª reunião ordinária, realizada em 29 de abril de 2019**, nos termos do inciso II do artigo 4º da Lei nº 12.349/97, resolveu pelo encaminhamento do processo administrativo, abaixo caracterizado, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para análise e deliberação nos seguintes termos:

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

Características das propostas:

Imóvel Cedente: MOSTEIRO DE SÃO BENTO DE SÃO PAULO

Endereço: Largo de São Bento, s/nº.

Contribuinte: 001.049.0235-3

Valor Venal (PGV/2018) do metro quadrado do Imóvel Cedente: R\$ 6.112,00

Imóvel cessionário: INCORP EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Processo SEI 7810.2018/0001055-1 / SP - Urbanismo nº 158/ OU Centro

Nº do Processo de Aprovação: 2018.0.118.064-0

Endereço: Rua Alves Guimarães, 165,171,187,195,201,205

Contribuintes: 013.031.0027-4; 013.031.0024-1; 013.031.0028-2; 013.031.0133-5; 013.031.0602-7

Valor Venal (PGV / 2018) do metro quadrado do Imóvel cessionário: R\$ 4.161,00



Minuta de Resolução

Área construída a ser debitada do Potencial Construtivo passível de transferência (**PCpt**) constante da Declaração do imóvel cedente: **4.805,5397 m²** (a ser confirmada pela SMUL / DEUSO)

Áreas de terreno: 2.445,50 m² (E= R)

Área de doação de calçada: 92,58 m²

Área a ser descontada da outorga/contrapartida: 277,740 m²

Área Construída Total: 23.077,54 m²

Área Construída Computável: 9.781,99 m²

Área total objeto de Outorga ou Área Construída Equivalente: 7.058,7500m²

CA TOTAL: 3,999

Área de Projeção: 1.646,96 m²

TO: 69,996 %

Área permeável adotada: 294,12 m²

TP: 13%

Gabarito: torre 1 = 95,12 m; torre 2 = 45,20 m.

Categoria de Uso: R2v2/ nR1 12 e nR1 3

Zona de uso: ZEU

CA básico = 1,0 / CA max = 4,0 / TO = 70% / TP mín: 25%



Minuta de Resolução

Valor Referencial da Contrapartida Financeira: R\$ xxxxxxxx (xxx milhões, xxxx mil, xxxx reais e xxxxx centavos), calculado nos termos do inciso II do artº 10 da Lei 12.349 de 06/06/1997 e item 1. da Resolução CE 006/2016 de 29/12/2016.

A Comissão Executiva da Operação Centro delibera ainda que, caso haja mudança nos parâmetros do empreendimento, o processo deverá ser novamente submetido ao GTT e CE para nova análise e deliberação. Deverão ser atendidas as demais exigências da legislação de uso e ocupação do solo, do Código de Edificações e legislação complementar, pertinentes à época do protocolamento do processo de licenciamento. Para encaminhamento à deliberação da CTLU.

COORDENAÇÃO DA COMISSÃO DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO





Operação Urbana Centro

CE -0158

Arq^a Eneida Heck
Representante titular da SP-URBANISMO no GTT da
OUCentro

Arq^a Priscila Gyenge
Representante Suplente da SP-URBANISMO no GTT da
OUCentro

Estagiária Monica Maragno
GGO/DGO



Operação Urbana Centro

Transferência de Potencial Construtivo Fora da OUC.

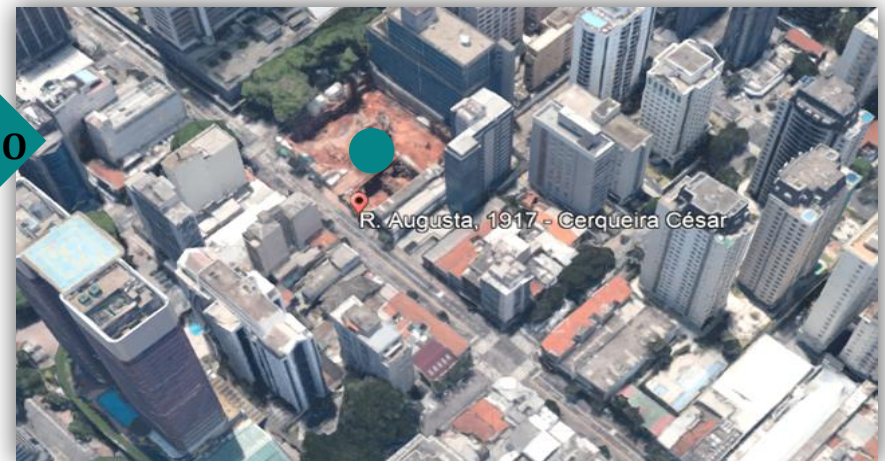
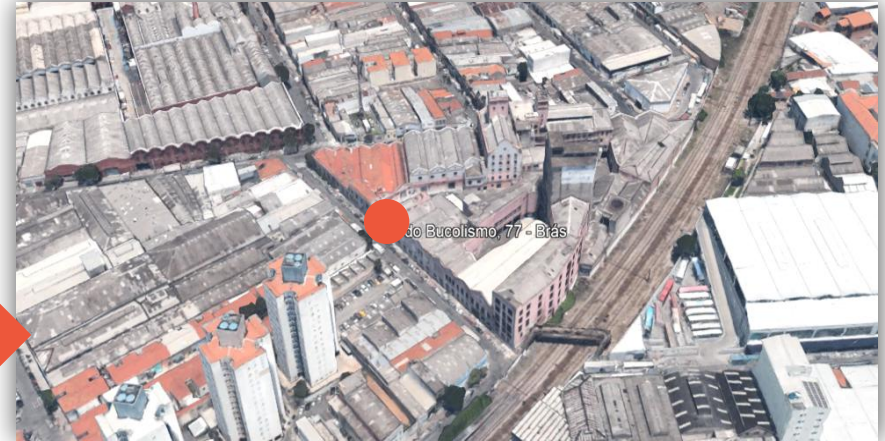
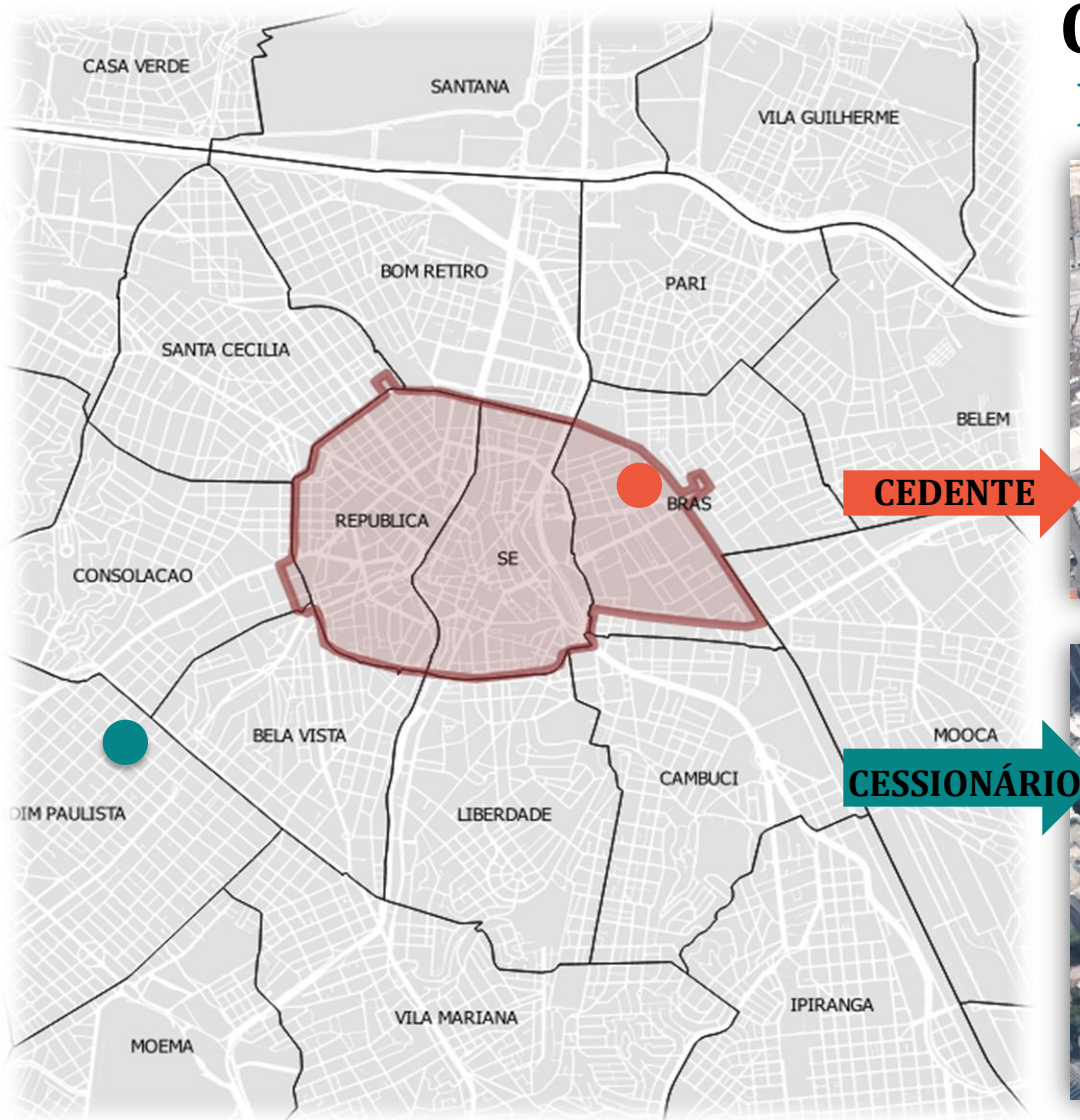
Proposta SPUrbanismo CE-0153

PA 2018-0.076.222-0



Operação Urbana Centro

Perímetro da OUC





- TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE BIR - TOMBADOS
- SALDO PCPT
- DECLARAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA



TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE BIR - TOMBADOS

CEDENTE



Interessado	SANTA LUZIA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA
Endereço	Rua do Bucolismo,77
Nº contribuinte	002.040.0001-7
Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCpt)	SMDU/DEUSO 0138/16
Total PCpt	150.512,00m ²
Valor Venal	R\$ 1.261,00

CESSIONÁRIO



Interessado	JOÃO CARMONA
Endereço	Rua Augusta , 1917 - Pinheiros
Nº contribuinte	010.078.0420-3
PCpt utilizado	7.954,694 m² (*) ACe = 824,69 m² (*) a ser confirmado por DEUSO
Valor Venal	R\$ 7.602,00



SALDO PCpt

ÁREA OBJETO DE TPC / Área Construída Equivalente = 824,69 m² (conforme o Anexo II juntado ao PA)

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

$$ACe = (VTp / VT c) \times (CAc / CAp) \times PCpt$$

$$824,69 = (1.261,00 / 7.602,00) \times (2,50 / 4,00) \times PCpt$$

$$824,69 = 0,165877 \times 0,625 \times PCpt$$

$$PCpt = 824,69 / 0,103673$$

$$PCpt = 7.954,694 \text{ m}^2$$



Declaração SMDU/DEUSO 0138/16



Folha nº 10 do Processo
2018-0.076.222-0
MARCOS ANTONIO MARQUES
Assessor Técnico
Fiscalização
Urbanismo

DECLARAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA – SMDU/DEUSO 0138/16

A Diretora Substituta do Departamento do Uso do Solo - DEUSO, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, com base nas informações disponibilizadas pelo interessado no PA nº 2015-0.315.393-9, com fundamento no **Artigo 7º da Lei 12.349, de 06 de Junho de 1997, "sub-judice" (ADIN 66785/014)**, declara que o imóvel situado na **Rua do Bucolismo, 77** (antigo Moinho Matarazzo), no Distrito do Brás, na Subprefeitura da Moóca, São Paulo/SP, registrado no 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, **Matrícula nº 90**, inscrito no cadastro municipal sob **SQL 002.040.0001-7**, com área total do terreno de **15.035,00 m²**, de propriedade de **SANTA LUZIA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 02.790.472/0001-10**, localizado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, em Macroárea de Estruturação Metropolitana, Setor Centro, dentro do perímetro da **Operação Urbana Centro** (Lei nº 12.349/97), integrante da zona de uso **ZC** (Zona Centralidade) de acordo com a Lei nº 16.402/16, da Subprefeitura da Sé, enquadrado como **ZEPEC** (Zona Especial de Preservação Cultural) nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, artigos 61 a 68, classificado no subgrupo **BIR** – Bens Imóveis Representativos (inciso I, Artigo 63), **tombado** pelo **Conpresp** através da **Resolução nº 38/1992**, com **Nível de Proteção 2 (NP2)**, dispõe de **150.512,00 m²** (cento e cinquenta mil, quinhentos e doze metros quadrados) de **potencial construtivo passível de transferência, originado sem a doação de terreno**. A efetivação da transferência deste potencial construtivo, total ou parcialmente, deverá observar o disposto na lei 12.349 de 06 de junho de 1997 e demais disposições legais pertinentes.

São Paulo, 20 / 07 / 2016.

Penha Pacca
Diretora Substituta do Departamento do Uso do Solo – DEUSO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU

Esta Declaração foi emitida em três (03) vias de igual teor, sendo que a original foi juntada ao processo, uma cópia integrada ao livro de controle e a outra será entregue ao interessado.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO



- LOCALIZAÇÃO DO CESSIONÁRIO

- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

- ANDAMENTO DO PROCESSO

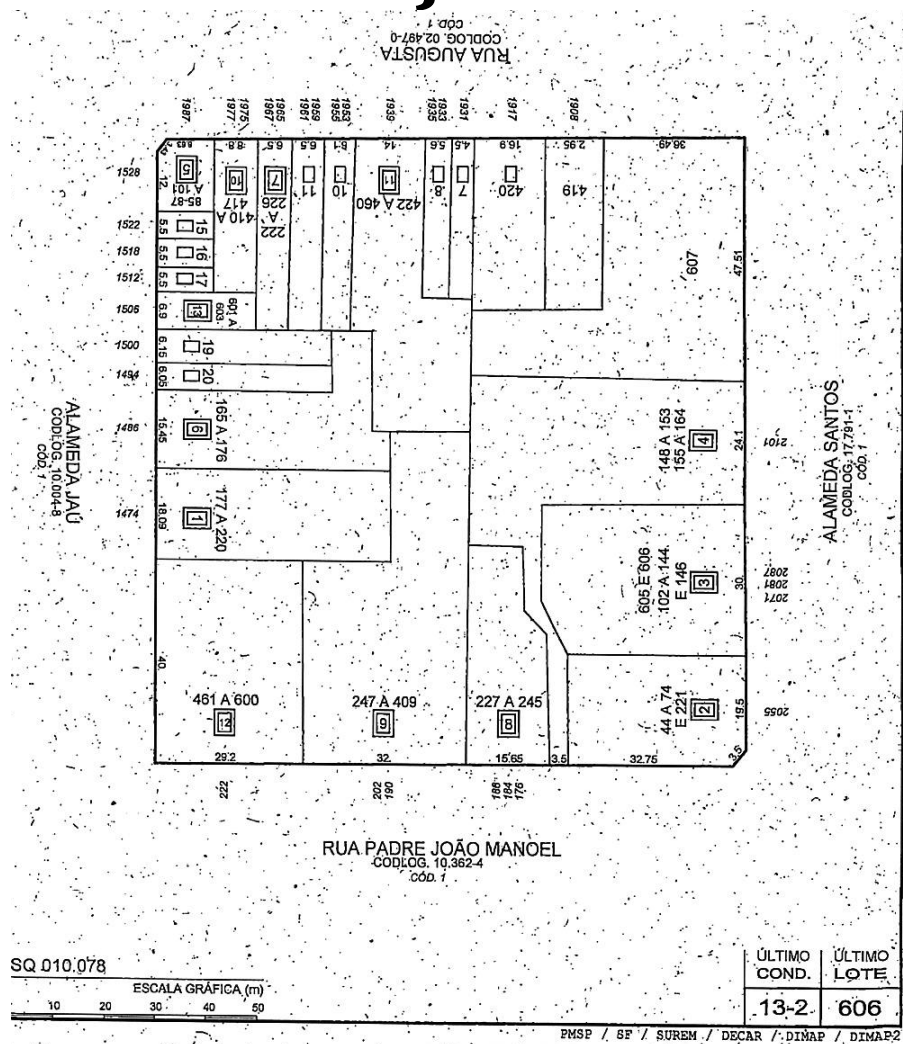
- LEGISLAÇÃO

- QUADRO 04 DO LIVRO XI – 13.885/04

- QUADRO DE ÁREAS



Localização



IMÓVEL CESSIONÁRIO :

JOÃO CARMONA

CONTRIBUINTE (SQL):

010.078.0420-3



Localização



Fonte: Google earth 02/2019

IMÓVEL CESSIONÁRIO :

JOÃO CARMONA

CONTRIBUINTE (SQL):

010.078.0420-3

LEGISLAÇÃO:

13.885/2004

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

RUA AUGUSTA , 1917 PINHEIROS

ZONA DE USO:

URBANA/MZURB/MUC/ EETU

ANTIGA: PI-ZCL-b/ LINDEIRA ZM – 3B

CAT. VIA: ESTRUTURAL N3

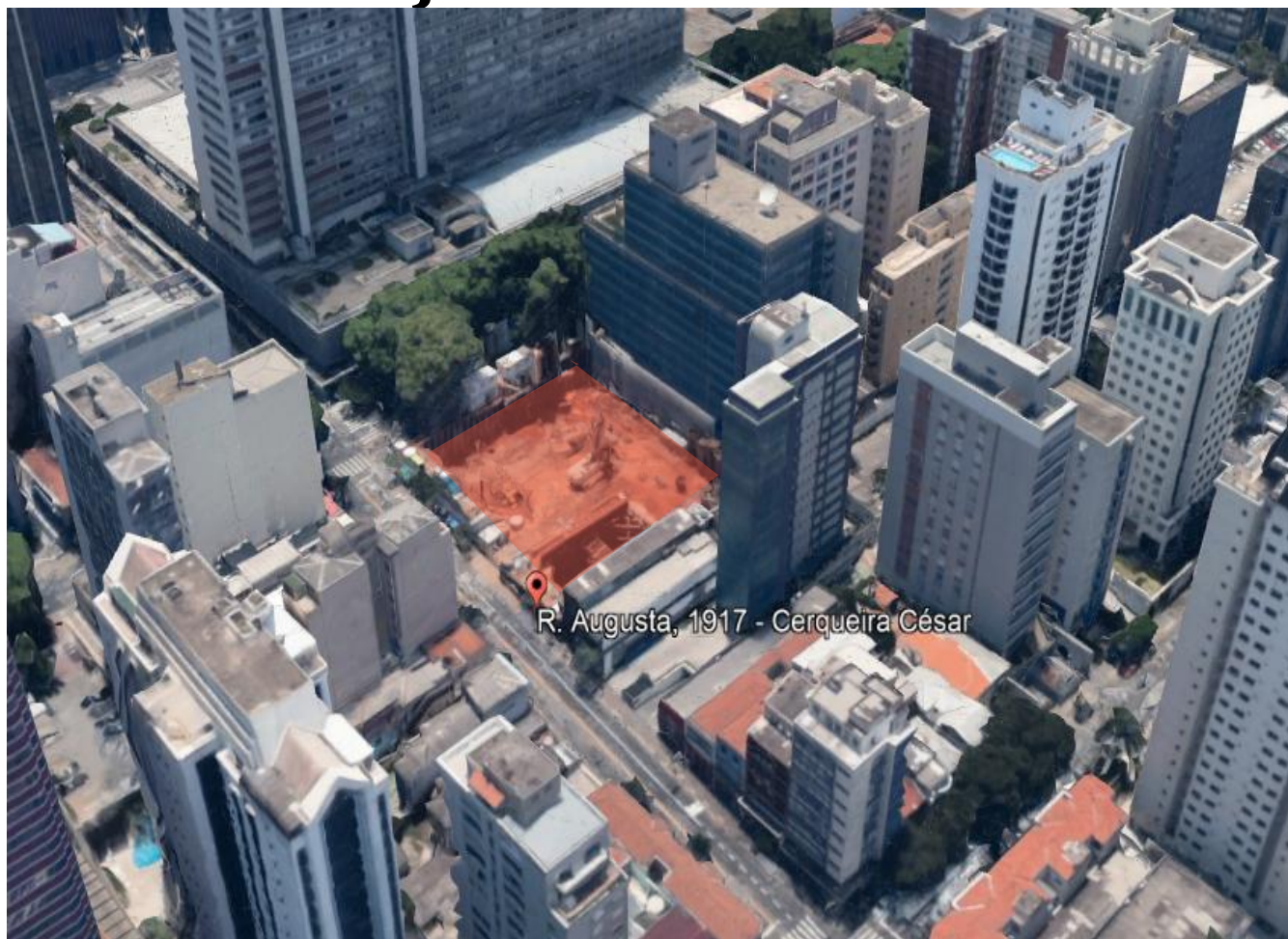
CATEGORIA DE USO

PRETENDIDA:

nR1-01 – Serviços/Comércio



Localização



Área do terreno R=E:
565,07m²

Área Construída Computável :
1.389,76m²

Área Construída Total:
2.557,93m²

Potencial Construtivo Adicional :
824,69m²

Gabarito: 36,70

CA: 2,46

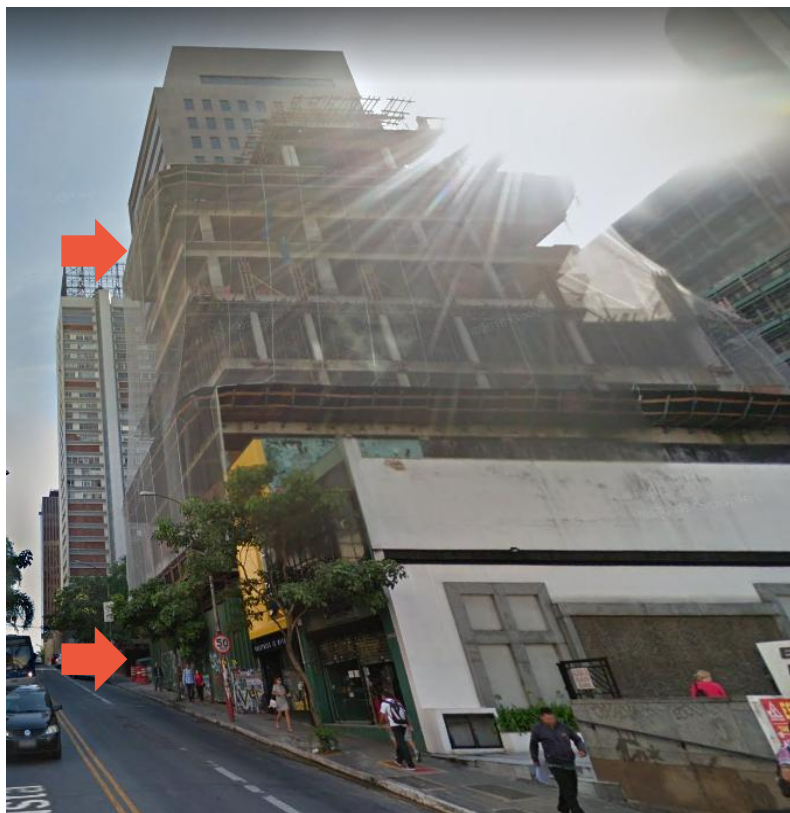
TO: 67%

TP: 15%



Relatório fotográfico

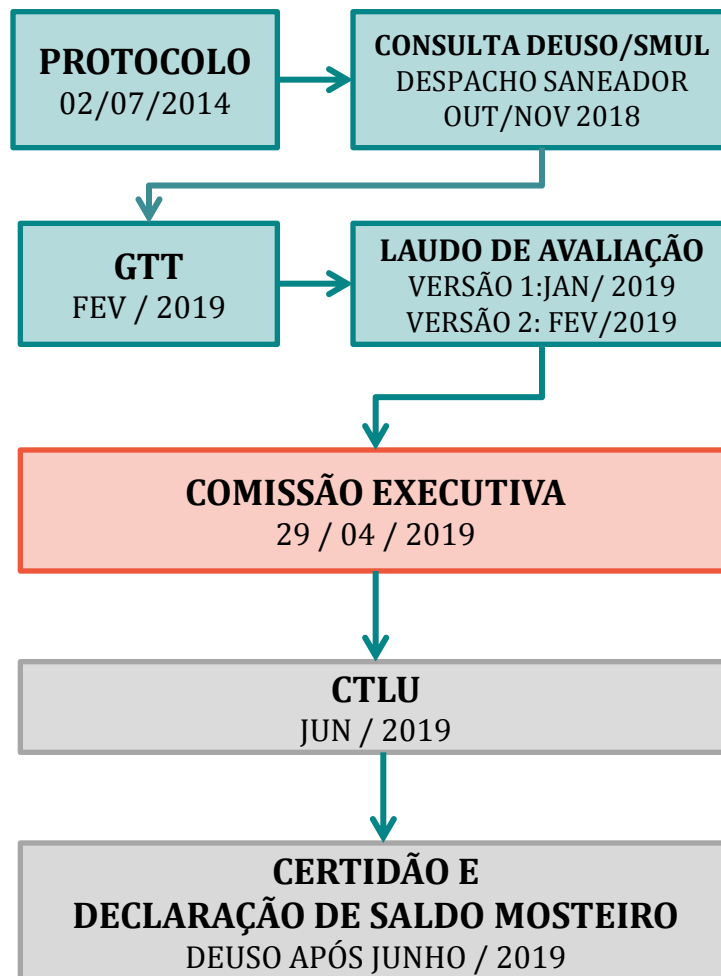
Inserção Urbana



Fonte: Google earth 02/2019



Andamento do Processo



Andamento do processo 2014-0.180.654-2 / SMUL

PROTOCOLO
MODIFICATIVO
DE ALVARÁ

ÚLTIMAS COMUNICAÇÕES /SMUL - data de consulta: 07 / fev/2019 - FONTE SIMPROC

Autuado em
02/07/2014

28/09/2015

Tendo em vista a revisão do projeto, a alteração na fachada e volumetria apresentada no projeto modificativo em relação ao projeto apro-vado, com alvará de aprovação e execução de Nº 213/14281-00 publicado em 22/05/2013. Apresentar a anuência e plantas vistas pelo CONDEPHAAT, por estar em área envoltória de bem tombado conforme RESOLUÇÃO SC-22 DE 07/04/2005, compatíveis com as alterações no projeto.nas memórias de cálculo:

09/06/2016

Apresentar a anuência e plantas vistas pelo CONDEPHAAT, por estarem área envoltória de bem tombado conforme Resolução SC-22 de 07/04/05 compatíveis com o último projeto apresentado .Apresentar anuência e plantas vistas pelo CONPRESP, por estar em área envoltória de bem tombado conforme Resolução 06/15, para o último apresentar no projeto fachadas completas e não "representativas".nas folhas de rosto, fazer constar o zoneamento Lei 16.050/14:URBANA/MZUR B/MUC/EETU, conforme BDT para o local e como zoneamento anterior: B pela Lei 13.885/04.

26/10/2017

tendo em vista o parágrafo único do art. 5º da Resolução nº 06/

CONPRESP/2015 define que nos lotes inseridos na área envoltória de proteção, devem ser aplicadas as regras urbanísticas da Lei13.885/2004 contidas no Plano Regional de Pinheiros.

Atender no projeto cota de garagem conforme quadro 2 anexo a Lei 16.050/2014, para as áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana.

26/10/2017

Apresentar no projeto as fachadas laterais da edificação. devido as alterações nas fachadas da edificação com anuência do CONDEPHAAT.

Tendo em vista a promulgação da lei Nº 16.642/2017 e do Decreto nº 57.776/2017, observar os novos procedimentos administrativos para os processos em andamento, conforme disposto no art.106 do Decreto 57.776/2017.

02/07/2018:

o interessado receberá correspondência, com os valores a serem recolhidos referente ao pagamento de outorga onerosa.

13/11/2018

Localização:
ATEL / SMUL /
Assessoria
Técnica de
Licenciamento

Zoneamento 16.402,

Fonte: Geosampa – Esc



SPUrbanismo



SPUrbanismo

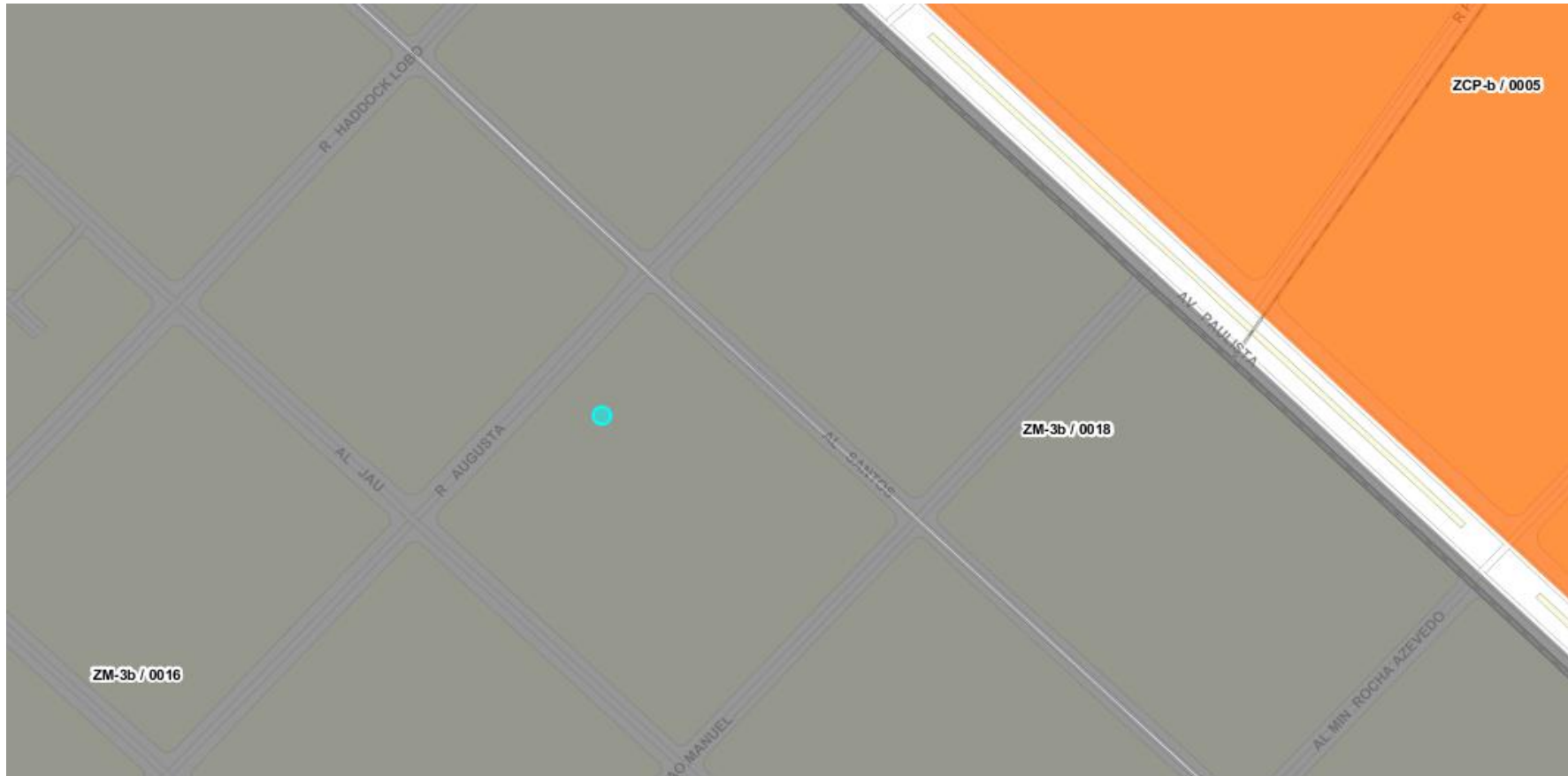
Apresentar no projeto, para atender item 1.1 do inciso II da Portaria Nº 18/SEL-G/2015 publicada no DOC em 30/07/15 (pag.14). A tabelade uso e ocupação do solo conforme anexo 4 desta portaria republicada



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Legislação

Zoneamento



Zoneamento 13.885/004

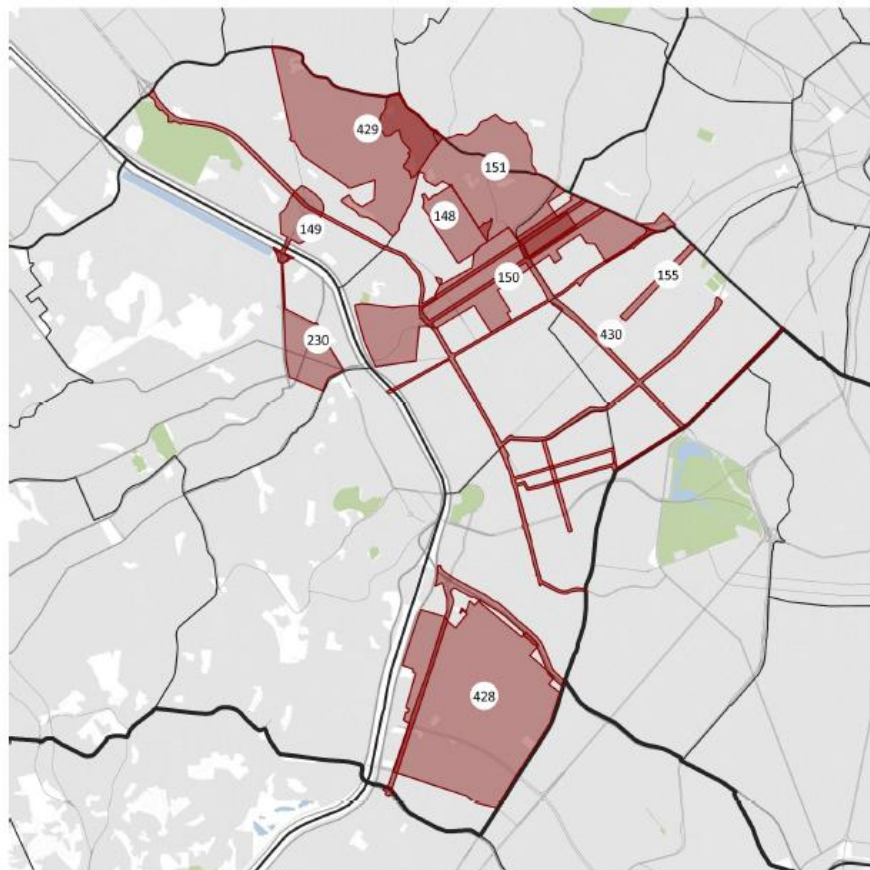
Fonte: Geosampa – Esc.:1:2500



Legislação

REDE DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

Subprefeitura PINHEIROS



- PERÍMETROS DE AÇÃO
- 148 - VILA MADALENA
 - 149 - EIXO PRAÇA PANAMERICANA/ CIDADE UNIVERSITÁRIA
 - 150 - CENTRALIDADE ARCOVERDE TEODORO SAMPAIO
 - 151 - PLANO DE DRENAGEM E REESTRUTURAÇÃO VIÁRIA
 - 155 - EIXOS COMERCIAIS
 - 230 - METRÔ BUTANTÃ
 - 428 - BROOKLIN E VILA CORDEIRO
 - 429 - ECOBAIRRO
 - 430 - EIXOS DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE



Base Cartográfica PMSP: Mapa Digital da Cidade, 2004. Projeção UTM/23S, DATUM Horizontal SAD 69. Elaboração: PMSP: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



Legislação

ID 155 | EIXOS COMERCIAIS

Subprefeitura PINHEIROS



Descrição

Foram delimitadas duas ruas: Augusta e João Cachoeira.

Caracterização

Os eixos comerciais são ruas que concentram atividade comercial relevante para o conjunto da subprefeitura Pinheiros e região. As duas ruas carecem de tratamento diferenciado para qualificar o espaço público de acordo com suas demandas.

Objetivos

- Promover ações indutoras do desenvolvimento econômico local, especialmente pela geração de empregos e pelo estímulo ao comércio e serviços locais;
- Qualificar os espaços livres públicos, especialmente os vinculados ao comércio;
- Melhorar a acessibilidade e mobilidade local e de acordo com o Plano de Mobilidade de São Paulo - PLANMOB.

Diretrizes

- Desenvolver um plano de integração das melhorias propostas, com participação dos moradores e comércio local, incorporando demandas da população flutuante e instalando novos equipamentos e serviços quando possível;
- Aumentar a arborização, qualificar o paisagismo e aumentar as áreas permeáveis quando possível;
- Criar áreas de permanência e convivência no espaço público, como decks e parklets;
- Articular os pontos de conexões (diurnos e noturnos) do sistema de transporte público ao comércio e serviço ofertado na centralidade, bem como aos equipamentos e espaços público;
- Qualificar os pontos de conexões (diurnos e noturnos), dando prioridade ao pedestre, ao ciclista e ao transporte público na utilização do viário;
- Garantir segurança e conforto dos pedestres na utilização do sistema viário;
- A implantação de intervenções no viário, tais como: alargamento das calçadas, lombosfaixa, faixas de pedestres, semáforos, arborização, mobiliário urbano, iluminação pública, informações da rede de transporte e sinalização viária; devem buscar garantir a segurança e conforto dos pedestres;
- Regular a interface entre o lote/edificação e a calçada, especialmente nas vias de alta declividade;
- Estudar, redistribuir e disciplinar zonas de estacionamento, embarque e desembarque de passageiros e áreas de carga e descarga;
- Elaborar e implantar um plano integrado de gerenciamento e manutenção de vias públicas e calçadas;

- Resolver os conflitos entre os usos locais e o fluxo de veículos de caráter regional, organizando o tráfego de passagem e garantindo a segurança do pedestre;
- Dar transparência a planos, programas e projetos existentes e em implantação para o território.

Secretarias Envolvidas

SMPED;SIURB;SDTE;SMT.

Atores Envolvidos

FUNDURB.

Trechos de Logradouros Públicos Enquadrados na Zona Centralidade Linear

LOGRADOURO

Amaro, Avenida Santo

Amaro, Avenida Santo

Amaro, Avenida Santo

Amaro, Avenida Santo

Antônio Sabino, Praça

Arcoverde, Rua Cardeal

Arcoverde, Rua Cardeal
(lindeira a zona de uso PI ZM-3b/10)

Arcoverde, Rua Cardeal
(lindeira a zona de uso PI ZM-3b/09)

Augusta, Rua

TRECHO

- Entre Avenida Roque Petroni Jr. e Rua Francisco Dias

- Entre Rua Flórida e Rua Geórgia.

- Entre Rua Alvorada e Rua Quatã.

- Entre Rua Fiandeiras e Rua André Gonçalves.

- Entre a Avenida Eusébio Matoso e a Rua Butantã.

- Entre Rua Cunha Gago e Rua Horácio Lane.

- Entre Rua Lisboa e Rua Arruda Alvim.

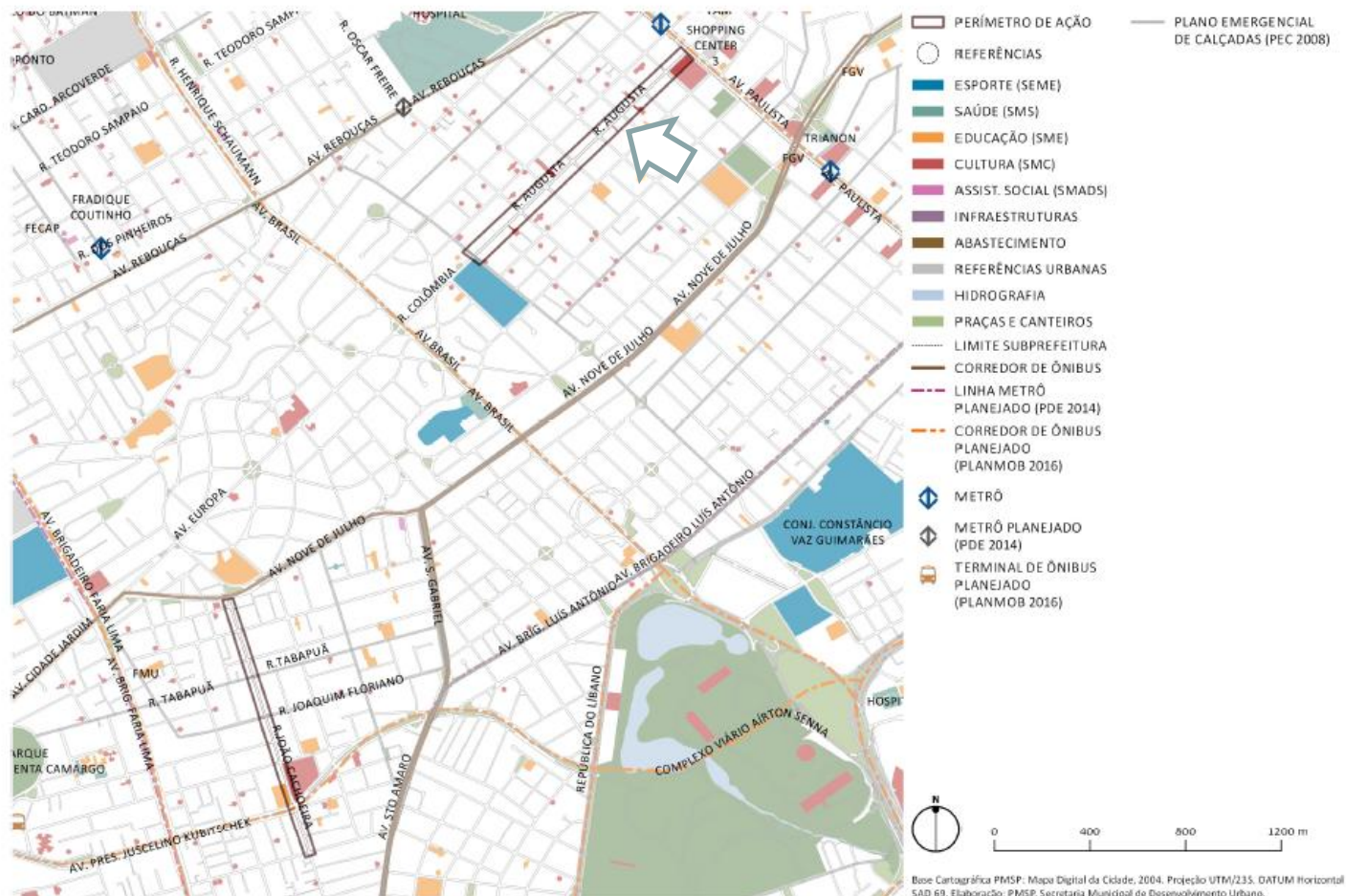
- Entre Rua Horácio Lane e Rua Francisco Leitão.

- Entre Rua Colômbia e Avenida Paulista.

Legislação

ID 155 | EIXOS COMERCIAIS

Subprefeitura PINHEIRO



Quadro 04 do Livro XI

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pinheiros - PRE - PI
Quadro 04 do Livro XI, Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO		ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES						RECUOS MÍNIMOS (m)	
			MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE (m)	FUNDOS E LATERAIS	
												ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 1	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(k)
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDEIRA A ZER	ZCLz-I ou ZCLz-II	0,05	(f)	(g)	0,50	0,30	250,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(k)
	ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	ZPI	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500,00	15,00	Sem limite	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO	(k) (l)
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM - 1	0,20	1,00	1,00	0,5 (d)	0,15 (e)	125,00	5,00	9,00	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2	0,20	1,00	2,00	0,5 (d)	0,15 (e)	125,00	5,00	25,00 (a)	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a	0,20	1,00	2,5 (h)	0,5 (d)	0,15 (e)	125,00	5,00	SEM LIMITE	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
		ZM - 3b		2,00	2,5 (c)					SEM LIMITE (b)			
	ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCP ou ZCL - a	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125,00	5,00	25,00	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
		ZCP ou ZCL - b		2,00	2,50					SEM LIMITE			
	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP) enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.										
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCPp e ZCLp	0,05	1,00	1,00	0,50	0,15	250,00	10,00	15,00	5,00	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)	

NOTAS:

- (a) Observar o parágrafo primeiro do artigo 53 deste Livro para quanto ao gabarito nas ZM-2/12; ZM-2/13; ZM-2/14; ZM-2/15, ZM-2/16
- (b) Observar o § 1º do artigo 55 deste Livro quanto ao gabarito nas ZM3b/01, ZM3b/02, ZM3b/03, ZM3b/04, ZM3b/05 E ZM3b/06
- (c) Observar os § 1º, 2º, 3º e 4º do artigo 55 deste Livro.
- (d) Observar o artigo 58 deste Livro.
- (e) Observar o artigo 59 deste Livro quanto a permeabilidade e ajardinamento nas ZM
- (f) O coeficiente de aproveitamento básico é igual ao coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso lindeira.
- (g) O coeficiente de aproveitamento máximo é igual ao coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso lindeira.
- (h) Observar o parágrafo único do artigo 54 deste Livro quanto ao coeficiente máximo de aproveitamento na ZM3a/01 para HIS e HMP
- (j) ver artigo 185 da parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
- (k) ver artigo 186 da parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
- (l) ver §1º e §2º do artigo 186 da parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas

Quadro de áreas

Área do terreno R=E: 565,07m²

PAVIMENTOS	ÁREA TOTAL		
	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	N/COMP. GARAGEM
Térreo	374,34	-	-
1° Pavimento	145,06	-	-
2° Pavimento	145,06	-	-
3° Pavimento	145,06	-	-
4° Pavimento	145,06	-	-
5° Pavimento	145,06	-	-
6° Pavimento	145,06	-	-
7° Pavimento	145,06	-	-
Casa de máquinas	-	43,75	-
Cx. Dágua	-	21,05	-
1° Subsolo	-	-	-
2° <u>Subsolo</u>	-	-	285,57
3° Subsolo	-	412,22	405,58
TOTAL	1.389,76	477,02	691,15
Total a construir	2.557,93		



Quadro de áreas

Área do terreno R=E: 565,07m²

QUADRO DE ÁREAS			
Área do terreno		Escritura	Real
		567,68	565,07
PAVIMENTOS	Área Total		
	Computável	Não Computável	N/Comp. Garagem
Térreo	374,34	-	-
1º Pavimento	145,06	-	-
2º Pavimento	145,06	-	-
3º Pavimento	145,06	-	-
4º Pavimento	145,06	-	-
5º Pavimento	145,06	-	-
6º Pavimento	145,06	-	-
7º Pavimento	145,06	-	-
Casa de Máquinas	-	43,75	-
Cx. D'Água	-	21,05	-
1º Subsolo	-	-	285,57
2º Subsolo	-	-	405,58
3º Subsolo	-	412,22	-
Total	1.389,76	477,02	691,15
Total a Construir		2.557,93	
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)		Utilizado	
Básico	1,00	2,46	
Máximo	2,50		
T.O (Taxa de Ocupação)		381,88	
70%	397,38		
Área Permeável		Utilizado	
15%	85,15	85,17	

A ÁREA PERMEÁVEL DE 85,17 m² UTILIZADA NESTE PROJETO SERÁ TOTALMENTE AJARDINADA

ÁREA OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA: 824,69 m² CORRESPONDENTE A 1,46

ANEXO 4 DA PORTARIA Nº 018/SEL-G/2015

TABELA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - USOS NÃO RESIDENCIAIS:

- Parcela do Terreno Associado: 565,07m²
- Área Computável do Projeto Associado: 1.389,76m²
- Área Não Computável (exceto estacionamento) do Projeto Associado: 477,02m²
- Coeficiente de Aproveitamento do Projeto Associado: 2,46
- Número Máximo de Vagas em Áreas Não Computáveis: 22 vagas
- Área Máxima de Estacionamento Não Computável: 704,00m²
- Área de Estacionamento Não Computável Projetado: 691,15m²
- Número de Vagas em Áreas Computáveis: não tem
- Área de Estacionamento Computável Projetado: não tem
 - * Área Associada da Cota de Solidariedade: NÃO SE APLICA
 - * Área Associada da Transferência de Potencial Construtivo: NÃO SE APLICA
 - * Área Associada de Benefícios de Isenção de Outorga Onerosa: NÃO SE APLICA
 - * Área Existente Computável a permanecer: NÃO SE APLICA
 - * Quando houver



- ANÁLISE URBANÍSTICA

- ATA GTT

- LAUDO DE AVALIAÇÃO

- CÁLCULO DO VALOR DE OUTORGA ONEROSA

- MINUTA DE RESOLUÇÃO



Análise Urbanística

CONCLUSÕES DA ANÁLISE URBANÍSTICA EM ATENDIMENTO AO ITEM 3.3. DA NP.59.00/2016

CONCLUÍMOS QUE :

A proposta está adequada à atual zona de uso ZEUA, onde se localiza o imóvel, que define a área como potencialmente apta ao adensamento construtivo e populacional, com capacidade de recepcionar os usos residenciais e os não residenciais, bem como o uso misto, principalmente por estarem articuladas ao sistema de transporte público coletivo ali existente, considerando principalmente:

ACESSIBILIDADE:

Principais e mais importantes acessos pelas Avenidas Paulista, Nove de Julho; Consolação; Rebouças e Estados Unidos, bem como em extensão longitudinal, ao Sul, a rua se conecta com a Av.s Europa e Cidade Jardim propiciando, e permitindo acesso aos Bairros Jardins (Paulista, América e Europa); à Av. Faria Lima; à ponte Cidade Jardim e ao Bairro do Morumbi. Além disso, no sentido transversal permite ligação com vias menos importantes, tais como as Alamedas Jau; Itu; Casa Branca, que distribuem o tráfego de veículos pelo Jardim Paulista, sendo que, através da Alameda Santos possibilita acesso à Av. 23 de Maio. Portanto, a região é acessível por transporte individual – automóvel – e principalmente, pelo público.

É beneficiada pela operacionalização da Linha 2 / Verde (Vila Madalena / Imigrantes) no eixo da Av. Paulista, que faz integração com a Linha 1 / Azul, e, que através das Estação Santa Cruz e Estação Chácara Klabin permitem integração com a Linha 5 / Lilás do Metrô (e alcançar, no sul, a Estação Capão Redondo).

PADRÃO DO EMPREENDIMENTO COM USOS NR:

O PDE/2014/Lei 16.402/2016 já determinara que as atuais áreas de influência aos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana - EETU – são aptas ao adensamento populacional e construtivo e ao uso misto (residenciais e não residenciais) pelas suas características existentes e condições potenciais, o que nos leva a concluir que o padrão do empreendimento proposto é compatível com o uso e ocupação do solo consolidado na vizinhança, não afetando a qualidade ambiental e a paisagem urbana local.



Ata e Lista de presença GTT 14/02/2019



Ata de Reunião do Grupo de Trabalho / GTT

DATA
14/02/2019

153

NATUREZA DA PROPOSTA: Operação Urbana Centro
Processos: PA 2018-0.076.222-0 – OU CENTRO 153 / 2014-0.180.654-2 de SMUL

Interessado : João Carmona (cessionário)

Localização do Imóvel cessionário: contribuinte 010.078.0420-3; situado à Rua Augusta, 1917; Pinheiros

Dados da Proposta (cedente)	Dados da Proposta (cessionário)
Interessado cedente: Santa Luzia Administração e Participação, Ltda	Área de terreno: 567,68m ² / (I) 565,07 m ² (R)
Endereço: Rua do Bucolismo, 77	Área de doação de calçada: NA
Processo: 2017-0.131.705-9	Benefício doação de calçada: NA
Contribuinte: 002.040.0001-7	Área Construída Total: 2.557,93 m ²
Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCPt): SMDU/DEUSO 0138/16	Área Construída Computável: 1.389,76 m ²
Total PCPt: 150.512,00 m ²	Área total objeto de Dúvida "i" e Área Construída Equivalente "i": 824,69 m ²
Valor Venal (PGV) 2018: R\$ 1.261,00	CA TOTAL: 2,46
	CA /outorga: 1,46
	Área de Projeção: 381,88 m ²
	Área Máx de Estacionamento Projetado Não Computável: 205,00 m ²
	Área Máx de Estacionamento Projetado Não Computável: 691,18 m ²
	GAB: 36,70 m
	TO Máx: 70 %
	10 Projeção Adotada: 67,58 %
	Categoria de Uso: nRI-01
	TP = 15,07 % / 85,17 m ²
	Zona de Uso/ antiga PZCL-b
	Zona de Uso/ antiga PZCL-b
	Zona de Uso/ antiga PZCL-b
	CA básico=1,0 / CAmáx= 2,5
	Via Estrutural N3

Parecer do GTT: De acordo com os parâmetros adotados no projeto de SMUL a proposta poderá ser encaminhada a Comissão Executiva para deliberação, considerando que as informações fornecidas pelo interessado atendem a legislação 13.885/2004; 16.050/2016; 12.349/1997 e NP-SP URB-59.00/2016; Resolução CE – 006/2016.

ENTIDADE REPRESENTANTE

SÃO PAULO URBANISMO - SP- URBANISMO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB

SECRETARIA MUNICIPAL DAS SUB-PREFEITURAS - SMSP

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRA URBANA E OBRAS - SIURB

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES - SMT

LISTA DE PRESEÇA DO GRUPO TÉCNICO DE TRABALHO DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO REALIZADA EM 14/02/2019 Rua São Bento, 405 – 15º andar – sala 153-B/ Edifício Martinelli

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA
Eneida Heck	SP Urbanismo (Titular)	
Priscila Souza Gyenge	SP Urbanismo (Suplente)	
Renata Maria Ramos Soares	Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB (Titular)	
Julliechristi Gonçalves de Paiva Bavaresco Dalefi	Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB (Suplente)	
Eduardo Odloak	Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais - SMPR (SAR) (Titular)	
Reginaldo José Fazzion	Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais - SMPR (SAR) (Suplente)	
Julia Coelho Dourado	Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB (SVP) (Titular)	
Marcos Scarpi Costa	Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB (SVP) (Suplente)	
Valdir Arruda	Secretaria Municipal da Cultura - SMC (Titular)	
Raquel F. Schenkman Contier	Secretaria Municipal da Cultura - SMC (Suplente)	
Rosane Cristina Gomes	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL (SEMPLE) (Titular)	
Denise Gonçalves Lima Malheiros	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL (SEMPLE) (Suplente)	
Elia Albuquerque Rocha	Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes - SMT (Titular)	
Regina Maiello Villela	Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes - SMT (Suplente)	

CONVIDADOS:

Laudo de Avaliação

Análise de SEP / SP – Urbanismo

Houve manifestação do interessado para desconsiderar o Laudo de Avaliação de Mercado, anterior, apresentado em 07/01/2019 sendo que o novo Laudo foi anexado ao **PA 2018-0.076.222-0**, em 20/02/2019 e, novamente, está sendo submetido à análise da Superintendência de Estruturação de Projetos (SEP) da SP – Urbanismo.

Para o imóvel localizado na Rua Augusta, no bairro Pinheiros, com área do terreno igual a 565,07 m² foi apurado no Laudo (data base: fevereiro de 2019) o **valor unitário de terreno médio de R\$ R\$ 9.866,40 / m²** (nove mil, oitocentos e sessenta e seis reais e quarenta centavos por metro quadrado), a ser confirmado por SEP.

Fonte : Laudo de Avaliação



Laudo de Avaliação

Fábio Gabriel Silva Piscetta, portador do CREA nº 5060843747/D, é o responsável técnico pela elaboração do Laudo de Avaliação, em nome da AVALIBENS Engenharia e Avaliação Patrimonial, Ltda. O profissional adotou as Normas Técnicas NBR-14653: “*Avaliação Bens*” – Parte 1: *Procedimentos Gerais* e a Parte 2: *Imóveis Urbanos* da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Entretanto o responsável pelo Laudo está sendo comunicado para providenciar pequenos ajustes complementares, ao relatório apresentado

A avaliadora apresentou recolhimento da ART LC 25782123 junto ao órgão regulamentador da classe constando a responsabilidade técnica sobre o trabalho elaborado

Fonte : Laudo de Avaliação



CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA

Valor do laudo
R\$ 9.866,40



Valor IPTU /
2018
R\$ 7.602,00



Valor Tabela 14
R\$ 10.627,00

BENEFÍCIO

$$B = ACe \times Vtm \times Fd \quad (*)$$

$$B = 824,69 \times R\$ 9.866,40 \times 0,7$$

$$B = 5.695.704,9912$$

(*) inciso II DO ITEM 1. da Resolução CE 006/2016 e §2º do artº 10 da Lei 12.349/1997

Fator adotado (ft desconto)	Benefício X fator desconto adotado	CONTRAPARTIDA Valor em R\$
0,5	Desconto de 50%	2.847.852,4956
0,7	Desconto 30%	3.986.993,4938
1,0	Sem desconto	5.695.704,9912

OODC - R\$ 4.616.283,25

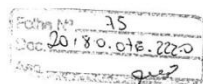


PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DE OUTORGA ONEROSA

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO	
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO	
PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA NOS TERMOS DA LEI 16.050/2014 E DECRETO 56.889/2015	
Processo nº:	Folha nº:
ASSUNTO:	EDIFICAÇÃO NOVA
Macronome:	ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA
Macroárea:	URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA
Áreas de Influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana: Selecionar	
TERRENO (m²)	Escritura: 567,68 Real: 565,07
Setor/Quadra: 010 - 078 - 02.4970 - R\$ 10.627,00 Valor Máximo (Vmf) => R\$ 10.627,00	
USO 1 Outras Atividades CABs => 1.0000 CAmáx => 2.5000 Potencial Construtivo Máximo => 2.5000 USO 2 Selecionar CABs => 1.0000 CAmáx => 2.5000 Potencial Construtivo Máximo => 2.5000 USO 3 Selecionar CABs => 1.0000 CAmáx => 2.5000 Potencial Construtivo Máximo => 2.5000 USO 4 Selecionar CABs => 1.0000 CAmáx => 2.5000 Potencial Construtivo Máximo => 2.5000	
USO 1 Terreno Computável Benefícios Objeto Outorga Ep Is 565,07 1.395,86 0,00 830,79 1,3 1,0 USO 2 Selecionar Terreno Computável Benefícios Objeto Outorga Ep Is USO 3 Selecionar Terreno Computável Benefícios Objeto Outorga Ep Is USO 4 Selecionar Terreno Computável Benefícios Objeto Outorga Ep Is	
QUADRO GERAL DE ÁREAS (m²) Total computável 1.395,86 Data: comput 691,15 USOS Terreno Computável Excedente Benefícios Obj. Out. CApro Total não computável 1.168,17 Data: ã comput 477,02 1 565,07 1.395,86 830,79 0,00 830,79 2.470,2 Total construída 2.564,03 Total 2 3 4 Excedente ao CAmáx 830,79 3 Objeto da Outorga 830,79 4 CA proposto 2.470,2 Totais 565,07 1.395,86 830,79 0,00 830,79 2.470,2	

Valor de Compra de Potencial
Construtivo Adicional por
Outorga Onerosa
R\$ 4.616.283,25

PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DE OUTORGA ONEROSA



LUCIANA DA COSTA
Assistente Administrativo
SP-Urbanismo

CÁLCULO DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA										
C = (At / Ac) x Vm² x Fs x Fp										
Valor da Outorga Onerosa = C x Área Objeto da Outorga										
USOS	At (m²)	Ac (m²)	Vm² (R\$)	Fp	Fs	C (R\$/m²)	Área de Outorga	Valor da Outorga	Porcentagem	
USO 1 nR	565,07	1.395,86	106,27,00	1,3	1,0	5.592,61	830,79 m²	4.646.283,25	100,00%	
USO 2										
USO 3										
USO 4										
TOTALS =====>							830,79 m²	R\$4.646.283,25	100,00%	
Valor da Compra de Potencial Construtivo Adicional por Outorga Onerosa										

10 de setembro de 2015

Valor de Compra de Potencial Construtivo Adicional por Outorga Onerosa

R\$ 4.616.283,25



Minuta de Resolução

RESOLUÇÃO CE 004/2019 (ACERTAR)

A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO CENTRO, pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 17 e nos termos do Art. 8º da Lei nº 12.349/1997, em sua **160ª reunião ordinária, realizada em 29 de abril de 2019**, nos termos do inciso II do artigo 4º da Lei nº 12.349/97, resolveu pelo encaminhamento do processo administrativo, abaixo caracterizado, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para análise e deliberação nos seguintes termos:

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

CARACTERÍSTICAS DAS PROPOSTAS:

Imóvel Cedente: Santa Luzia Administração e Participações Ltda

Processo: 2017-0.131.705-9 / OU Centro

Contribuinte: 002.040.0001-7

Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCpt): SMDU/DEUSO 0138 / 16

Total PCpt: 150.512,00 m²

Valor Venal / 2018 (PGV): R\$ 1.261,00

Imóvel cessionário (interessado): João Carmona

Endereço: Rua Augusta 1917

Processo 2018-0.076.222-0 / SP - Urbanismo - nº 153 / OU Centro

PA 2014-0.180.654-2 / SEL

Contribuinte: 010.078.0420-3

PCpt a ser descontado da Declaração do Cedente: 7.960,3281 m² (a ser confirmada pela SMUL / DEUSO)

Valor Venal / 2018 (PGV): R\$ 7.602,00

Área construída a ser debitada do Potencial Construtivo passível de transferência (PCpt) constante da Declaração do imóvel cedente: **7.954,6942 m²**



Minuta de Resolução

Área do terreno R=E: 565,07m²

Área Construída Total: 2.557,93 m²

Área Construída Computável: 1.389,76 m²

Área total objeto de Outorga ou Área Construída Equivalente (ACe) : 824,69 m²

CA Total: 2,46

Área de Projeção: 381,88 m²

TO: 0,6758%

Área Permeável: 85,17 %

TP: 15,07%

Gabarito: 36,70 m

Categoria de Uso: nR1-01 – Serviços/Comércio

Lei 13.885/2004: Zona de uso: **ANTIGA:** PI-ZCL-b/ LINDEIRA ZM – 3B

Lei 16.050/2014: Zona URBANA/MZURB/MUC/ EETU

CA básico = 1,0 / CA max = 2,5 / TO = 70% / TP mín: 15%

Valor Referencial da Contrapartida Financeira: R\$ xxxxxxxx (xxx milhões, xxxx mil, xxxx reais e xxxxx centavos), calculado nos termos do inciso II do artº 10 da Lei 12.349 de 06/06/1997 e item 1. da Resolução CE 006/2016 de 29/12/2016.

A Comissão Executiva da Operação Centro delibera ainda que, caso haja mudança nos parâmetros do empreendimento, o processo deverá ser novamente submetido ao GTT e CE para nova análise e deliberação.

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

Para encaminhamento à deliberação da CTLU.

COORDENAÇÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO



Minuta de Resolução

PROPOSTA RESOLUÇÃO CE 004/2019 OU Centro

A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO CENTRO, pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 17 e nos termos do Art. 8º da Lei nº 12.349/1997, em sua **160ª reunião ordinária, realizada em 29 de abril de 2019**, nos termos do inciso II do artigo 4º da Lei nº 12.349/97, resolveu pelo encaminhamento do processo administrativo, abaixo caracterizado, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para análise e deliberação nos seguintes termos:

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

CARACTERÍSTICAS DAS PROPOSTAS:

Imóvel Cedente: Santa Luzia Administração e Participações, Ltda

Processo: 2017-0.131.705-9 / OU Centro

Contribuinte: 002.040.0001-7

Valor Venal / 2018 (PGV): R\$ 1.261,00

Imóvel Cessionário (interessado): João Carmona

Endereço: Rua Augusta, 1917

Processo 2018-0.076.222-0 / SP - Urbanismo - nº 153 / OU Centro

PA 2014-0.180.654-2 de SEL

Contribuinte: 010.078.0420-3

Área do terreno R=E: 565,07m²

Valor Venal / 2018 (PGV): R\$ 7.602,00



Minuta de Resolução

PROPOSTA / RESOLUÇÃO CE 004/2019 OU Centro

Área construída a ser debitada do Potencial Construtivo Passível de transferência (PCpt) constante da Declaração do imóvel cedente: 7.954,6942 m² (a ser confirmada por DEUSO)

Área total objeto de Outorga ou Área Construída Equivalente (ACe): 824,69 m²

CA Total: 2,46

Categoria de Uso: nR1-01 – Serviços/Comércio

Lei 16.050/2014 - Zona URBANA/MZURB/MUC/ EETU

CA básico = 1,0 / CA max = 2,5 / TO = 70% / TP mín: 15%

Valor Referencial da Contrapartida Financeira: R\$ xxxxxxxx (xxx milhões, xxxx mil, xxxx reais e xxxxx centavos), calculado nos termos do inciso II do artº 10 da Lei 12.349 de 06/06/1997 e item 1. da Resolução CE 006/2016 de 29/12/2016.

A Comissão Executiva da Operação Centro delibera ainda que, caso haja mudança nos parâmetros do empreendimento, o processo deverá ser novamente submetido ao GTT e CE para nova análise e deliberação. Deverão ser atendidas as demais exigências da legislação de uso e ocupação do solo, do Código de Edificações e legislação complementar, pertinentes à época do protocolamento do processo de licenciamento. Para encaminhamento à deliberação da CTLU.





Operação Urbana Centro

CE -0159

Arq^a Eneida Heck

Representante titular da SP-URBANISMO no GTT da
OUCentro

Arq^a Priscila Gyenge

Representante Suplente da SP-URBANISMO no GTT da
OUCentro

Estagiária Monica Maragno

GGO/DGO



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO
URBANO



- II. Alteração da data da 166ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro marcada para 28 de outubro de 2019, em virtude do Decreto nº 58.643, de 28 de fevereiro de 2019, publicado no DOC de 1º de março de 2019 (ponto facultativo: Dia do Servidor Público).

Proposta para nova data , **21 de outubro de 2019, segunda-feira às 14h.**

outubro						
D	S	T	Q	Q	S	S
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12 Nossa Senhora Aparecida
13	14	15	16	17	18	19
20	21 166ªRO OUCENTRO	22	23	24	25	26
27	28 Dia do Servidor Público	29	30	31		

novembro						
D	S	T	Q	Q	S	S
					1	2 Finados
3	4	5	6 23ªRO GGOU CAB	7	8	9
10	11	12	13	14	15 Proclamação da República	16
17	18	19	20 Consciência Negra	21	22	23
24	25 167ªRO OUCENTRO	26	27	28	29	30

Diário Oficial

Cidade de São Paulo

São Paulo, sexta-feira, 1º de março de 2019

Ano 64

Número 41

GABINETE DO PREFEITO

BRUNO COVAS

DECRETOS

DECRETO Nº 58.643, DE 28 DE FEVEREIRO DE 2019

Dispõe sobre o funcionamento das repartições públicas municipais da Administração Direta, Autárquica e Fundacional no ano de 2019.

Anexos integrantes do Decreto nº 58.643, de 28 de fevereiro de 2019

ANEXO II

4 e 5 de março	Carnaval	Ponto facultativo.
6 de março	Quarta-feira de Cinzas	Ponto Facultativo somente até às 12 horas, com expediente normal após este horário.
28 de outubro	Dia do Servidor Público	Ponto facultativo - artigo 238 da Lei nº 8.989, de 29 de outubro de 1979.
24 de dezembro	Véspera de Natal	Ponto facultativo.
31 de dezembro	Véspera de ano novo	Ponto facultativo.

- III. **Agendamento de reuniões técnicas para tratativas sobre a proposta Norma de Procedimentos para Transferência de Potencial Construtivo e Critérios de Desconto ao Benefício para Cálculo da Contrapartida Financeira em propostas da Operação Urbana Centro;**
- IV. **Esclarecimentos sobre as questões apresentadas pelo IAB quanto aos lotes República A, situados à Rua dos Gusmões.**



CONVÊNIO QUE ENTRE SI CELEBRAM O GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, POR MEIO DE SUA SECRETARIA DE HABITAÇÃO E O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO – COHAB PARA A IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NA REGIÃO CENTRAL DA CIDADE DE SÃO PAULO.

O **ESTADO DE SÃO PAULO**, por intermédio da Secretaria da Habitação, com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, 170, 12º andar, Centro, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.209.002/0001-59, neste ato representado pelo titular da Pasta, **MARCOS RODRIGUES PENIDO** devidamente autorizado pelo Governador do Estado conforme fls. dos autos do Processo SH nº 445/05/2012, doravante denominada simplesmente **SH**, o **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, por intermédio da Secretaria Municipal de Habitação, com sede no Viaduto do Chá, n. 15, Centro, São Paulo/SP, e a **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO – COHAB**, com sede na Avenida São João, 299, Centro, São Paulo/SP, ambos neste ato representados pelo Secretário Municipal da Habitação e Presidente da COHAB, **JOSÉ FLORIANO DE A. MARQUES NETO**, devidamente autorizado a firmar o presente instrumento, doravante denominados simplesmente **PMSP e COHAB**, todos em conjunto designados **PARTÍCIPIES**, e **CONSIDERANDO** que:

1. Nos termos do disposto no artigo 152, incisos II e IV, da Constituição Estadual, constituem objetivos da organização regional do Estado a cooperação entre os órgãos e entidades da administração direta e indireta do Estado, e a integração do planejamento e da execução de funções públicas de interesse comum ao Estado e aos Municípios nas diversas unidades regionais, dentre as quais se insere a área central da cidade de São Paulo;
2. O Plano Estadual de Habitação, aprovado na 4ª Reunião Ordinária do Conselho Estadual de Habitação e a Política Municipal de Habitação evidenciam a importância de se promover intervenções habitacionais na cidade de São Paulo;



3. As ações integradas são de suma importância para o êxito do mencionado projeto, dado o seu caráter indutor da requalificação urbana associado à busca conexão da oferta de moradias com a estrutura de transporte de massa;
4. O Estado pretende, por meio da sua Secretaria da Habitação e da contratação de uma parceria público-privada, implantar no centro expandido da Cidade de São Paulo habitações de interesse social e de mercado popular, em obediência à legislação municipal em vigor, em especial no que couber, a Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005; Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004; Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004; Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996; Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995; Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993; Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; Lei Estadual nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008; Lei Estadual nº 11.688, de 19 de maio de 2004; Lei Estadual nº 6.544, de 22 de novembro de 1989, Decreto Estadual nº 53.823, de 15 de dezembro de 2008, Decreto Estadual nº 54.010 de 2009, Decreto Estadual nº 57.370, de 27 de setembro de 2011, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, Decreto Municipal nº 44.667, de 26 de abril de 2014 com suas respectivas alterações; Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004 e demais aplicáveis à espécie.
5. O Município concorda com os princípios estabelecidos pelo Governo do Estado para implementação da Parceria Público-Privada, resguardada a aprovação dos projetos dela decorrentes nos termos da legislação municipal vigente na data de sua apresentação, a competência do Poder Legislativo Municipal e a participação popular em relação às diretrizes para as intervenções urbanas; e que
6. O Município criou Secretaria de Licenciamento (SEL) para agilizar os processos para liberação de alvarás, e que no âmbito dessa Secretaria instituiu a Subcomissão de Análise Integrada de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (SAEHIS) para analisar os projetos de Habitação de Interesse Social de forma integrada com as Secretarias do Verde e do Meio Ambiente, de Infraestrutura Urbana e de Habitação.

Resolvem,



Celebrar o presente **CONVÊNIO**, com fulcro no artigo 116, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e suas alterações, na Lei Estadual nº 6.544, de 22 de novembro de 1989, suas alterações e demais legislações pertinentes, de acordo com as cláusulas e condições a seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente Convênio tem por objeto viabilizar, mediante a cooperação técnica, material e financeira, a execução das obras e serviços acessórios e complementares para a implantação, na área central da cidade de São Paulo, de unidades habitacionais de interesse social.

1.1.1. A execução do objeto do presente convênio obedecerá às especificações contidas no Plano de Trabalho e respectivo cronograma integrantes deste Instrumento.

1.1.2. Para os fins deste Convênio considera-se:

1.1.2.1. Habitações de Interesse Social (HIS): aquelas implantadas em obediência aos dispositivos da legislação do Município de São Paulo, em especial o Decreto nº 44.667, de 2004.

1.1.2.2. Área Central da Cidade de São Paulo: aquela constituída pelos distritos, Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Cecília e Sé.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA COOPERAÇÃO FINANCEIRA

2.1. A cooperação financeira mencionada no subitem 1.1 da cláusula primeira deste Convênio consistirá no aporte pela PMSP de até R\$ 282.480.000,00 (duzentos e oitenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta mil reais) em projetos habitacionais realizados pelo Estado, mediante subsídio de unidades de habitação de interesse social (HIS) entregues no âmbito de programas de habitação.

2.2. O valor mencionado no subitem anterior poderá corresponder a imóveis de propriedade da PMSP ou da COHAB, transferidos ao Estado para a edificação de unidades habitacionais, no âmbito de programas destinados a tal finalidade.

2.2.1. Na hipótese do subitem 2.2, os imóveis poderão ser transferidos antes da entrega das unidades correspondentes ao seu valor, revertendo-se o montante em créditos a serem computados nos termos do subitem 2.3.

2.3. As quantias em dinheiro serão desembolsadas pela PMSP por ocasião da entrega de cada unidade habitacional, no valor de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por unidade, em



consonância com as quantidades estimadas no Plano de Trabalho que constitui o Anexo II deste instrumento.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DOS PARTÍCIPES

3.1. Caberá ao Estado de São Paulo, por meio da Secretaria da Habitação:

- 3.1.1.** Promover a implantação de unidades habitacionais na Área Central do território do Município de São Paulo.
- 3.1.2.** Compartilhar o atendimento à demanda por unidades Habitacionais de Interesse Social – HIS encaminhada pelo Município, na proporção que corresponder a participação financeira deste nos investimentos necessários para a implantação das HIS, observadas as diretrizes para destinação das unidades habitacionais a serem construídas.
- 3.1.3.** Apresentar os relatórios correspondentes às unidades habitacionais entregues, que serão necessários para o repasse dos aportes financeiros, nos termos da cláusula 2.3 deste convênio.

3.2. Caberá ao Município de São Paulo:

- 3.2.1.** Fornecer, aos contratados do Estado de São Paulo, informações, documentos, estudos existentes e certidões de diretrizes pertinentes;
- 3.2.2.** Apoiar técnica e materialmente, especialmente com o fornecimento de documentos e informações, o Estado de São Paulo, por meio da Secretaria da Habitação e seus contratados nas ações decorrentes dos processos desapropriatórios;
- 3.2.3.** Analisar os projetos específicos apresentados pelo Estado de São Paulo e seus contratados, aprovando-os se estiverem em estrita conformidade com a legislação e os parâmetros em vigor na data da apresentação, assegurando a articulação e a agilidade necessárias para a análise dos pedidos pelos órgãos e entes municipais;
- 3.2.4.** Dispor sobre a necessidade de adequações e substituições das contrapartidas, especificações técnicas e intervenções urbanas constantes dos projetos específicos apresentados pelo Governo do Estado de São Paulo e seus contratados, à luz da legislação local e do interesse público, como pressupostos para sua aprovação pelo Município.
- 3.2.4.1.** O Município não responderá em qualquer circunstância pela manutenção do equilíbrio econômico e financeiro do contrato de parceria público privada, inclusive em razão da aplicação do item 3.2.4.



3.2.5. Apresentar ao Estado de São Paulo listagem das famílias a serem beneficiadas, observado o subitem 3.1.2.

3.2.6. Honrar os compromissos financeiros relacionados com o aporte da PMSP ajustado neste Convênio.

3.3. Caberá aos PARTÍCIPES:

3.3.1. A conjugação de esforços para que as atividades necessárias à implantação do objeto deste Convênio sejam executadas em prazos compatíveis, de modo a eliminar ou mitigar possíveis atrasos e/ou impactos negativos;

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS RECURSOS

4.1. O objeto deste convênio será executado com recursos materiais e humanos incorporados aos orçamentos ordinários dos signatários no que concerne às obrigações cometidas a cada um deles para o seu desenvolvimento.

4.2. Os recursos relativos ao aporte da PMSP para o projeto onerará o Orçamento Municipal em rubrica própria, a ser incluída nas leis orçamentárias referente aos exercícios de 2015 a 2019.

4.3. As despesas necessárias à plena consecução do objeto ora ajustado, tais como serviços de terceiros, deslocamentos, comunicação entre os órgãos e outras providências que se fizerem necessárias correrão por conta de dotações específicas nos orçamentos dos PARTÍCIPES.

4.4. A eficácia desta cláusula ficará suspensa caso não esteja autorizado, em lei, o dispêndio de recursos para a finalidade prevista neste convênio.

5. CLÁUSULA QUINTA – DAS ALTERAÇÕES

5.1. Este convênio poderá ser alterado pelos PARTÍCIPES, por meio de termo aditivo para contemplar eventuais ajustes na execução do cronograma das obras e serviços e/ou redefinições de responsabilidades, observada a legislação pertinente.

6. CLÁUSULA SEXTA - DA COORDENAÇÃO

6.1. Coordenação Geral:

6.1.1. A Coordenação Geral das atividades decorrentes do presente convênio será exercida por gestores designados pelos partícipes.

6.1.2. A designação de que trata o item anterior deverá ser feita, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, após a assinatura do presente Convênio, através de ato específico.



6.1.3. Os gestores designados pelos partícipes deverão ser investidos em poderes e atribuições para promoverem a adoção das providências necessárias à consecução do objeto deste instrumento e centralizar os contatos entre os PARTÍCIPES, cabendo-lhes:

- a. Acompanhar os trabalhos em seu âmbito de competência;
- b. Representar os PARTÍCIPES nas relações oficiais;
- c. Apresentar relatórios sobre as atividades desenvolvidas no âmbito deste Convênio;

6.1.4. Os PARTÍCIPES poderão criar, no âmbito do Convênio, Grupos de Trabalho para acompanhar o desenvolvimento de ações pontuais e de caráter específico, com a finalidade de apoiar a consecução do objeto do Convênio.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

7.1. O prazo de vigência do presente Convênio será 6 (seis) anos, contados a partir da data da sua assinatura, podendo ser prorrogado por sucessivos períodos, mediante assinatura de termo específico, até a satisfação do seu objeto, salvo denúncia ou rescisão pelos PARTÍCIPES.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO E DENÚNCIA

8.1. O presente Convênio e as obrigações dele decorrentes obrigam os PARTÍCIPES a desenvolver seu objeto, cabendo rescisão apenas por descumprimento relevante de qualquer de suas condições, ou por advento de disposições legais que impeçam sua continuidade.

8.2. Este Convênio poderá ser denunciado, durante o prazo de sua vigência, por quaisquer dos PARTÍCIPES, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias.

9. CLÁUSULA NONA – DA PUBLICAÇÃO

9.1. O presente Termo de Convênio e eventuais alterações, em forma de extrato, serão publicados pelo GOVERNO DO ESTADO, no Diário Oficial do Estado, e pelo MUNICÍPIO, no Diário Oficial da Cidade, de acordo com o disposto no parágrafo único, do artigo 61 da Lei 8.666/93.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E FORO

10.1. O presente Convênio é regido pela Lei Federal 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações, pela Lei Estadual nº 6.544, de 22 de novembro de 1989 e suas alterações, no que couber;

10.2. Para as questões suscitadas na execução do presente instrumento, e não resolvidas administrativamente, fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

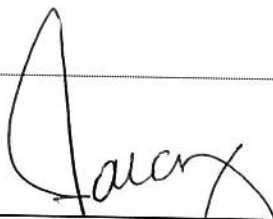
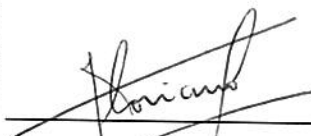
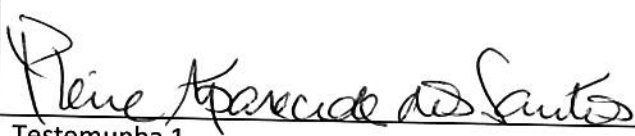
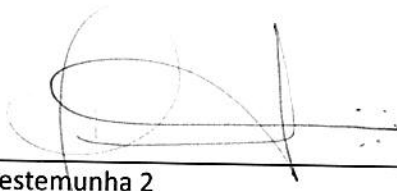


11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO ENCERRAMENTO

- 11.1. Ter-se-á por encerrado o presente Convênio com a satisfação do seu objeto e das demais condições estabelecidas e comprovadas, independente de celebração de termo.

E, por estarem justos e acordados firmam o presente, em duas vias de igual teor e forma, juntamente com as duas testemunhas abaixo:

São Paulo, em 22 de setembro de 2014.

 MARCOS RODRIGUES PENIDO Secretário de Estado da Habitação	 JOSÉ FLORIANO DE A. MARQUES NETO Secretário Municipal de Habitação Presidente da COHAB-SP
 Testemunha 1 Nome MEIRE APARECIDA DOS SANTOS RG 8946854 CPF 878.365.058-04	 Testemunha 2 Nome PAULA YUKIKO CHAVES LHO VEZZI RG 33.080.725-9 CPF 220.101.548-34



CONVÊNIO QUE ENTRE SI CELEBRAM O GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, POR MEIO DE SUA SECRETARIA DE HABITAÇÃO E O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO – COHAB PARA A IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NA REGIÃO CENTRAL DA CIDADE DE SÃO PAULO.

PLANO DE TRABALHO

Este Plano de Trabalho tem por objetivo estabelecer as atividades atribuídas a cada Partícipe na consecução do objeto do presente Convênio.

IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

O presente Convênio tem por objeto viabilizar, mediante a cooperação técnica, material e financeira, a execução das obras e serviços acessórios e complementares para a implantação, na área central da cidade de São Paulo, de unidades habitacionais de interesse social.

JUSTIFICATIVA

São justificativas para o convênio:

- a) O interesse comum dos Governos Estadual, Municipal e Federal de implementar ações conjuntas que possam acelerar a redução do déficit habitacional no Estado e no Município de São Paulo;
- b) A disposição do Estado de São Paulo em mobilizar recursos orçamentários;
- c) A existência da Agência Paulista de Habitação Social instituída na SH com a finalidade de executar programas e ações na área de habitação de interesse social do Estado e seus municípios, nos termos do Decreto nº 57.730, de 27/09/2011;

ÁREA DE ABRANGÊNCIA

As unidades habitacionais referidas pelo convênio serão executadas no território do Município, no denominado Centro Expandido, que compreende: Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Cecília e Sé.



VALOR DO CONVÊNIO

A cooperação financeira mencionada acima consistirá no aporte pela PMSP de até R\$ R\$ 282.480.000,00 (duzentos e oitenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta mil reais), que poderão ser integralizados em imóveis viáveis para implantação empreendimentos habitacionais.

METAS A SEREM ATINGIDAS

Até 2019 a meta é implantar 14.124 Habitações de Interesse Social (HIS).

FASES DE EXECUÇÃO – 2014 a 2019

As estimativas direcionam para as seguintes metas de execução:

- a) 2015: até 706 HIS;
- b) 2016: até 2.825 HIS;
- c) 2017: até 3.531 HIS;
- d) 2018: até 3.531 HIS;
- e) 2019: até 3.531 HIS.

PLANO DE APLICAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos de até R\$ 282.480.000,00 (duzentos e oitenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta mil reais) serão integralizados em moeda corrente nacional, onerando o Orçamento Municipal em rubrica própria, a ser incluída nas leis orçamentárias referente aos exercícios de 2015 a 2019, podendo ser substituídos por imóveis a serem indicados e liberados no prazo previsto neste Plano de Trabalho, conforme previsão a seguir

2014	R\$	R\$	em
2015	R\$ 14.120.000,00	R\$ 3.530.000,00	em Fevereiro/2015
		R\$ 3.530.000,00	em Maio/2015
		R\$ 3.530.000,00	em Agosto/2015
		R\$ 3.530.000,00	em Novembro/2015
2016	R\$ 45.500.000,00	R\$ 14.125.000,00	em Fevereiro/2016
		R\$ 14.125.000,00	em Maio/2016
		R\$ 14.125.000,00	em Agosto/2016
		R\$ 14.125.000,00	em Novembro/2016
2017	R\$ 70.620.000,00	R\$ 17.655.000,00	em Fevereiro/2017
		R\$ 17.655.000,00	em Maio/2017
		R\$ 17.655.000,00	em Agosto/2017
		R\$ 17.655.000,00	em Novembro/2017
2018	R\$ 70.620.000,00	R\$ 17.655.000,00	em Fevereiro/2018
		R\$ 17.655.000,00	em Maio/2018
		R\$ 17.655.000,00	em Agosto/2018
		R\$ 17.655.000,00	em Novembro/2018
2019	R\$ 70.620.000,00	R\$ 17.655.000,00	em Fevereiro/2019
		R\$ 17.655.000,00	em Maio/2019
		R\$ 17.655.000,00	em Agosto/2019
		R\$ 17.655.000,00	em Novembro/2019



PERÍODO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução deste Convênio está estimada para ocorrer até 2019.

São Paulo, em 22 de setembro de 2014.

Pela SH

MARCOS RODRIGUES PENIDO

Pela PMSP / COHAB

JOSÉ FLORIANO DE A. MARQUES NETO

Testemunhas:

1. Nome **MEIRE APARECIDA DOS SANTOS**

RG **8946854**

CPF **878.365.058-04**

2. Nome **PAULA YUKIKO GRESSINO UYEGUCHI**

RG **33.080.725-9**

CPF **226.161.548-54**

TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO.

ÓRGÃO CONCESSOR: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, por intermédio da Secretaria Municipal de Habitação e a COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO – COHAB.

ÓRGÃO BENEFICIÁRIO: ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio da Secretaria da Habitação.

TIPO DE CONCESSÃO: SUBVENÇÃO

VALOR REPASSADO: R\$ 282.480.000,00 (duzentos e oitenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta mil reais)

EXERCÍCIO: 2.014 A 2.019

Pelo presente TERMO damos-nos por NOTIFICADOS para o acompanhamento dos atos da tramitação do correspondente processo no Tribunal de Contas até seu julgamento final e conseqüente publicação, e se for o caso e de nosso interesse, para, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito da defesa, interpor recursos e o mais que couber.

Outrossim, estamos CIENTES, doravante, de que todos os despachos e decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, de conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar Estadual nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais.

São Paulo, 24 de setembro de 2014.

RESPONSÁVEL PELO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/COHAB:


JOSÉ FLORIANO DE A. MARQUES NETO
Secretário Municipal de Habitação
Presidente da COHAB-SP

RESPONSÁVEL PELA SECRETARIA DA HABITAÇÃO.


MARCOS RODRIGUES PENIDO
Secretário de Estado da Habitação



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

ANEXO VII DO CONTRATO - DIRETRIZES PARA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

1. DIRETRIZES PARA CADASTRAMENTO E COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

A comercialização das unidades habitacionais que vierem a ser ofertadas com base neste CONTRATO obedecerá aos dispositivos contidos neste Anexo.

1.1. Critérios de elegibilidade

Na elaboração da lista das famílias cadastradas a ser executada pelo PODER CONCEDENTE, deverá ser observado que as unidades habitacionais serão destinadas aos pretendentes que:

- 1.1.1. Comprovarem que ao menos um dos componentes da renda familiar trabalha na área central da cidade de São Paulo;
- 1.1.2. Não são proprietários e ou compromissários compradores e nem possuidores de financiamento de imóvel residencial em qualquer parte do território nacional;
- 1.1.3. Não tenham sido contemplados anteriormente por quaisquer programas habitacionais promovidos pelos poderes públicos municipais, estaduais ou federal, ou outros agentes promotores públicos ou privados de atendimento habitacional.

1.2. A distribuição das categorias da lista de beneficiários será realizada pelo PODER CONCEDENTE, observando o que segue:

- a) 80% para os pretendentes que comprovarem residência no Município de São Paulo fora da área central, e local de trabalho no CENTRO EXPANDIDO;
 - b) 20% para os pretendentes que comprovarem residência e trabalho no CENTRO EXPANDIDO;
- 1.2.1. Dentro da distribuição estipulada nas letras *a* e *b* do subitem 1.2 supra, deverão ser atendidas as reservas determinadas pela legislação estadual vigente, quanto à destinação de unidades habitacionais, a saber:
- a) 5% (cinco por cento) para idosos (Artigo 2º do Decreto nº 58.469, de 18/10/2012);
 - b) 7% (sete por cento) para pessoas com deficiência ou cuja família tenha pessoa com deficiência (Artigo 3º do Decreto 58.469, de 18/10/2012);
 - c) 4% (quatro por cento) para policiais civis e militares e agentes de segurança e escolta penitenciária (Lei nº 11.023, de 2001, com as alterações introduzidas pela Lei nº 11.818, de 03/01/2005).
- 1.2.2. Dentro da distribuição estipulada nas letras *a* e *b* do subitem 1.2 supra, 10% (dez por cento por cento) das unidades serão destinadas para servidores e empregados públicos, de quaisquer das esferas de governo.

1.3. Cadastramento dos pretendentes

- 1.3.1. O processo de cadastramento, seleção e habilitação das famílias beneficiárias das unidades habitacionais ofertadas com base neste contrato será desenvolvido conforme segue:

- 1.3.1.1. Caberá ao PODER CONCEDENTE promover o cadastramento das famílias interessadas na aquisição das HIS (RF1 a RF4) a serem ofertadas nos termos deste CONTRATO e seus anexos, procedendo à:

- a) Definição do formulário, os meios eletrônicos de acesso e as formas de divulgação do cadastramento dos pretendentes à aquisição das moradias;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- b) Elaboração do ato convocatório do cadastramento e sua publicação no DOE e em jornal de grande circulação na cidade de São Paulo;
 - c) Definição de outras mídias para a divulgação do processo de cadastramento;
 - d) Divulgação da classificação dos candidatos à aquisição das moradias;
 - e) 90 (noventa) dias antes do início da construção dos empreendimentos, apresentação à CONCESSIONÁRIA da lista com a ordem de classificação das famílias cadastradas, e autorização expressa para iniciar a fase operacional de triagem da capacidade financeira das famílias a fim de habilitá-las à obtenção do financiamento destinado à aquisição das unidades habitacionais.
- 1.3.2. Do ato convocatório aludido na letra *b* do subitem anterior deverão constar os critérios de seleção para o caso de haver mais pretendentes do que a quantidade de unidades habitacionais ofertadas, observados os dispositivos previstos na legislação estadual incidente e os termos deste Anexo.
- 1.4. Direcionamento a Associação e Entidades Habilitadas**
- 1.4.1. Das HIS (RF1 até RF4) ofertadas nos termos deste CONTRATO, 2.000 (duas mil) unidades serão destinadas a famílias indicadas pelas entidades sem fins lucrativos selecionadas e habilitadas pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) nos termos da Seleção 33.35.003 – Edital 003/10, cujo resultado foi publicado no DOE de 23 de novembro de 2010.
- 1.4.2. As famílias indicadas na forma do subitem precedente deverão atender aos critérios de elegibilidade indicados no subitem 1.1 supra, flexibilizando-se os percentuais indicados no subitem 1.2 para permitir que 100% delas possam ser residentes e trabalhadoras do CENTRO EXPANDIDO.
- 1.4.3. A lista das famílias referidas nos pontos 1.4.1 e 1.4.2. será entregue pelas entidades à CDHU e esta a repassará ao PODER CONCEDENTE para envio à CONCESSIONÁRIA antes do início da construção dos empreendimentos, após efetuados, pelo PODER CONCEDENTE, os trabalhos operacionais de triagem e habilitação à aquisição das unidades, que se processará nos termos do CONTRATO.
- 1.4.4. O direcionamento previsto no subitem 1.4.1 deverá obedecer, proporcionalmente, à distribuição da oferta de unidades em cada um dos Lotes e faixas de renda (RF1 até RF4).

2. ATRIBUIÇÕES DA CONCESSIONÁRIA:

Caberá à CONCESSIONÁRIA:

- 2.1. Depois de receber a lista dos cadastrados e a autorização expressa do PODER CONCEDENTE, convocar as famílias para apresentar os documentos necessários e dar início às atividades de verificação do cumprimento dos requisitos necessários para as providências de obtenção do financiamento à aquisição da moradia, nos termos deste CONTRATO e seus anexos.
- 2.2. Apoiar as providências para obtenção dos financiamentos para as famílias adquirirem as moradias ofertadas nos termos do CONTRATO e seus Anexos, podendo, para tanto, acompanhar a negociação com quaisquer instituições financeiras ou entidades assemelhadas.
 - 2.2.1. Para adquirirem as moradias com financiamento as famílias deverão preencher os requisitos de crédito do financiador indicado pela CONCESSIONÁRIA, e com o apoio desta, negociar o financiamento para aquisição da respectiva unidade.
 - 2.2.2. Dentro das atividades de apoio aos beneficiários na obtenção do financiamento, a CONCESSIONÁRIA, buscará o direcionamento para as linhas mais favoráveis aos



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

ADQUIRENTES, inclusive quanto aos seguros obrigatórios.

- 2.2.2.1. Na aplicação do disposto no subitem precedente:
- 2.2.2.2. O valor de aquisição da unidade habitacional deverá ser compatibilizado com o poder de compra resultante da renda familiar apurada pelo agente financiador;
- 2.2.2.3. Os tributos, taxas e emolumentos incidentes sobre a transferência da propriedade das unidades autônomas às famílias deverão ser arcados pelo respectivo ADQUIRENTE, admitida a inclusão no valor de aquisição da unidade habitacional.
- 2.2.3. Os recursos auferidos com a comercialização das unidades comporão as receitas da CONCESSIONÁRIA, para todos os fins deste CONTRATO.
- 2.2.4. A CONCESSIONÁRIA deverá solicitar ao agente financiador que o instrumento de aquisição e o registro na matrícula do imóvel no cartório competente incluam vedação expressa à, antes de decorrido o prazo de 10 (dez) anos, contados da data do contrato de aquisição, os ADQUIRENTES das HIS (RF1 a RF4) transferência a terceiros do domínio ou dos direitos reais sobre a unidade habitacional adquirida nos termos deste CONTRATO e seus anexos.,
- 2.2.5. A vedação referida no subitem anterior não se aplica à hipótese de transferência de direitos pelo ADQUIRENTE para fins de constituição de garantia em favor do agente de financiamento da unidade de HIS.
- 2.2.6. A CONCESSIONÁRIA deverá solicitar ao agente financiador que os instrumentos de aquisição das unidades habitacionais conttenham cláusula de liquidação antecipada do financiamento para a hipótese de descumprimento da vedação prevista no item 2.2.9 retro, bem como de possibilidade da cobrança do valor do subsídio concedido pelo PODER CONCEDENTE nos termos deste CONTRATO, com os devidos acréscimos legais.
- 2.2.7. A CONCESSIONÁRIA deverá informar ao PODER CONCEDENTE as instituições financeiras com as quais vier a firmar acordos para a concessão de financiamentos aos beneficiários, a fim de permitir ao PODER CONCEDENTE estabelecer relações que possibilitem a restituição do valor dos subsídios concedidos, na hipótese de retomada do imóvel sempre que do leilão ou recomercialização resultar superávit em relação aos haveres do agente financiador.

3. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 3.1. Caso os candidatos inicialmente indicados pelo PODER CONCEDENTE não preencham os requisitos para adquirir as moradias, o PODER CONCEDENTE deverá, depois de notificado pela CONCESSIONÁRIA, no prazo de 30 [trinta] dias indicar novos pretendentes.
- 3.2. Para até 10% (dez por cento) das unidades direcionadas na forma do subitem 1.4.1 deste Anexo, e exclusivamente para as unidades destinadas à RF1 e RF2 não passíveis de enquadramento no Programa Minha Casa Minha Vida – FAR, o PODER CONCEDENTE poderá assumir o risco de crédito, mediante justificativas expressamente apresentadas pela CONCESSIONÁRIA, hipótese em que o PODER CONCEDENTE poderá financiar ou viabilizar o financiamento mesmo que a família não preencha, exclusivamente, os requisitos para a contratação da operação de crédito.
- 3.3. Caso a lista enviada pelo PODER CONCEDENTE não seja suficiente para garantir a quantidade total de adquirentes às unidades habitacionais do empreendimento, a CONCESSIONÁRIA notificará o PODER CONCEDENTE para que determine a inclusão de novas famílias candidatas, ficando a CONCESSIONÁRIA autorizada, a seu critério, a dar início às atividades de construção.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 3.4. Para fins do disposto na Cláusula 2.10.1. do CONTRATO, o PODER CONCEDENTE outorgará todos os poderes necessários para que a CONCESSIONÁRIA, na qualidade de incorporadora e construtora, realize a incorporação imobiliária para fins de comercialização das unidades de HIS, incluindo os poderes de representa-lo perante o Registro de Imóveis e autoridades públicas, bem como realizar os negócios objetivando a alienação de frações ideais do imóvel e das Unidades Habitacionais aos ADQUIRENTES, nos termos do CONTRATO, podendo realizar todos os atos e celebrar os instrumentos correspondentes.



**SEGUNDO TERMO ADITIVO AO CONVÊNIO
CELEBRADO ENTRE O GOVERNO DO ESTADO
DE SÃO PAULO, POR MEIO DE SUA SECRETARIA
DE HABITAÇÃO E O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
POR MEIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE
HABITAÇÃO E DA COMPANHIA METROPOLITANA
DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP,
PARA A IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÃO DE
INTERESSE SOCIAL NA REGIÃO CENTRAL DA
CIDADE DE SÃO PAULO.**

O **ESTADO DE SÃO PAULO**, por intermédio da Secretaria da Habitação, com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, 170, 12º andar, Centro, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.209.002/0001-59, neste ato representada pelo titular da Pasta, **NELSON LUIZ BAETA NEVES FILHO** doravante denominada simplesmente **SH** e o **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, com sede nesta Capital, no Viaduto do Chá, nº 15, Centro, São Paulo/SP, neste ato representado pelo Secretário Municipal da Habitação, **FERNANDO BARRANCOS CHUCRE**, com sede na Rua São Bento, nº 405, 22º andar, Centro, São Paulo/SP, doravante denominada simplesmente **SEHAB**, e a **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP**, com sede na Rua São Bento, nº 405, 14º andar, Centro, São Paulo/SP, neste ato representada pelo seu Diretor Presidente, Edson Aparecido dos Santos e pela Diretora Técnica, Juliana Jacometto Marchi, devidamente autorizados a firmar o presente instrumento, nos termos da legislação de regência, todos em conjunto designados **PARTÍCIPES**, resolvem ADITAR o Convênio da Parceria Público-Privada celebrado aos 22 de setembro de 2014, tendo por objeto viabilizar, mediante cooperação técnica, material e financeira, a execução das obras e serviços acessórios e complementares para a implantação, na área central da Cidade de São Paulo, de unidades habitacionais de interesse social, modificado mediante termo de aditamento celebrado aos 20 de julho de 2015, para fazer as seguintes alterações:

Acrescentar as Quadras 69 e 77 e Água Branca – subsetor A1 no rol de terrenos a serem transferidos ao Estado, inserindo-os no Quadro I – Áreas para a Implantação, e excluir as áreas Usina de Asfalto e República B, no referido Quadro I, integrante da



Cláusula 2.2.1, com a redação dada pelo Termo Aditivo de 20 de julho de 2015, que fica assim consolidado:

QUADRO I – ÁREAS PARA IMPLANTAÇÃO		
Denominação do imóvel	Localização	Área aproximada
RUA SÃO CAETANO	Rua São Caetano, nº 629	5.397,22 m ²
QUADRA 75 REPÚBLICA “A”	- Rua dos Gusmões, 197/214	1.116,63 m ²
QUADRA 69	Quadrilátero formado pela Rua dos Protestantes, Rua Mauá, Rua dos Gusmões e Rua General Couto de Magalhães	2.320 m ²
QUADRA 77	Triângulo formado pela Rua dos Protestantes, Rua dos Gusmões e Rua General Couto de Magalhães	1.457m ²
ÁGUA BRANCA Quadra A e B	- Parte do Setor A1 da Operação Urbana Consorciada Água Branca, instituída pela Lei Municipal nº 15.893, de 2013, localizada na Av. Marques de São Vicente com Av Nicolas Boer	7.396m ²

Acrescentar a Cláusula 2.2.4 ao Convênio celebrado, com a seguinte redação:

2.2.4 – Os imóveis mencionados no Quadro I, constante da cláusula 2.2.1, supra, uma vez definida sua viabilidade técnica pela Concessionária e pelo Estado, serão disponibilizados pela SEHAB e COHAB completamente livres e em condições de início de obras de demolição/construção.



E, por estarem justos e acordados firmam o presente, em duas vias de igual teor e forma, juntamente com as duas testemunhas abaixo.

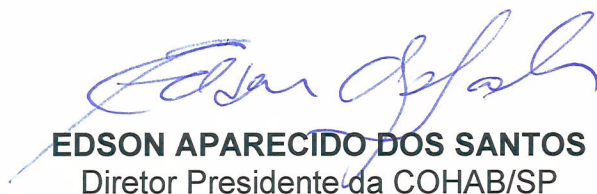
São Paulo, em 23 de fevereiro de 2018



NELSON BAETA NEVES FILHO
Secretário de Estado da Habitação



FERNANDO BARRANCOS CHUCRÉ
Secretário Municipal de Habitação



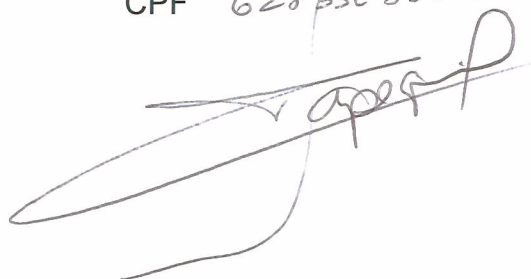
EDSON APARECIDO DOS SANTOS
Diretor Presidente da COHAB/SP



JULIANA JACOMETTO MARCHI
Diretora Técnica da COHAB/SP

Testemunha 1

Nome *REINALDO IAPERUINO*
RG *7573553-2*
CPF *628.832.868-72*



Testemunha 2

Nome
RG
CPF



**TERCEIRO TERMO ADITIVO AO CONVÊNIO
CELEBRADO ENTRE O GOVERNO DO ESTADO
DE SÃO PAULO, POR MEIO DE SUA SECRETARIA
DE HABITAÇÃO E O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
POR MEIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE
HABITAÇÃO E DA COMPANHIA METROPOLITANA
DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP,
PARA A IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÃO DE
INTERESSE SOCIAL NA REGIÃO CENTRAL DA
CIDADE DE SÃO PAULO.**

O **ESTADO DE SÃO PAULO**, por intermédio da Secretaria da Habitação, com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, 170, 12º andar, Centro, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.209.002/0001-59, neste ato representada pelo titular da Pasta, **NELSON LUIZ BAETA NEVES FILHO** doravante denominada simplesmente **SH** e o **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, com sede nesta Capital, no Viaduto do Chá, nº 15, Centro, São Paulo/SP, neste ato representado pelo Secretário Municipal da Habitação, **FERNANDO BARRANCOS CHUCRE**, com sede na Rua São Bento, nº 405, 22º andar, Centro, São Paulo/SP, doravante denominada simplesmente **SEHAB**, e a **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP**, com sede na Rua São Bento, nº 405, 14º andar, Centro, São Paulo/SP, neste ato representada pelo seu Diretor Presidente, Edson Aparecido dos Santos e pela Diretora Técnica, Juliana Jacometto Marchi, devidamente autorizados a firmar o presente instrumento, nos termos da legislação de regência, todos em conjunto designados **PARTÍCIPIES**, resolvem ADITAR o Convênio da Parceria Público-Privada celebrado aos 22 de setembro de 2014, tendo por objeto viabilizar, mediante cooperação técnica, material e financeira, a execução das obras e serviços acessórios e complementares para a implantação, na área central da Cidade de São Paulo, de unidades habitacionais de interesse social, modificado mediante termo de aditamento celebrado aos 20 de julho de 2015, para fazer as seguintes alterações:

Acrescentar as Quadras 37 e 38 no rol de terrenos a serem transferidos ao Estado, inserindo-as no Quadro I – Áreas para a Implantação, integrante da Cláusula 2.2.1, com a redação dada pelo Termo Aditivo de 20 de julho de 2015, que fica assim consolidado:

1

(Handwritten signatures and initials)



QUADRO I – ÁREAS PARA IMPLANTAÇÃO		
Denominação do imóvel	Localização	Área aproximada
RUA SÃO CAETANO	Rua São Caetano, nº 629	5.397,22 m ²
QUADRA 75 REPÚBLICA “A”	- Rua dos Gusmões, 197	1.116,63 m ²
QUADRA 69	Quadrilátero formado pela Rua dos Protestantes, Rua Mauá, Rua dos Gusmões e Rua General Couto de Magalhães	2.320 m ²
QUADRA 77	Triângulo formado pela Rua dos Protestantes, Rua dos Gusmões e Rua General Couto de Magalhães	1.457m ²
ÁGUA BRANCA Quadra A e B	- Parte do Setor A1 da Operação Urbana Consorciada Água Branca, instituída pela Lei Municipal nº 15.893, de 2013, localizada na Av. Marques de São Vicente com Av Nicolas Boer	7.396m ²
QUADRA 37	Quadrilátero formado pelo Largo Coração de Jesus, Alameda Dino Bueno e Alameda Glete	5.471,71m ²
QUADRA 38	Quadrilátero formado pela Alameda Cleveland, Rua Helvétia, Alameda Dino Bueno e Alameda Glete	8.652,05m ²

Acrescentar a Cláusula 2.2.4, 2.2.5 e 2.2.6 ao Convênio celebrado, com a seguinte redação:

2.2.4 – Os imóveis mencionados no Quadro I, constante da cláusula 2.2.1, supra, uma vez definida sua viabilidade técnica pela Concessionária e pelo Estado, serão

HA A S 2
Jm



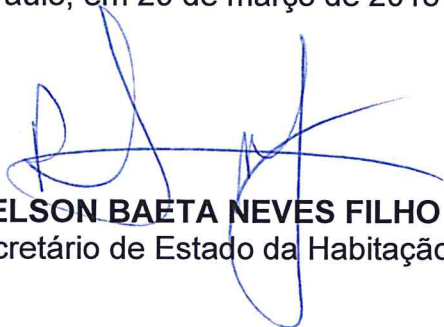
disponibilizados pela SEHAB e COHAB completamente livres e em condições de início de obras e serviços;

2.2.5 – Previamente à disponibilização referida no subitem anterior e mediante solicitação expressa da SH a SEHAB ou COHAB-SP outorgarão mandatos que se fizerem necessários para possibilitar aprovações e licenciamentos de projetos, parcelamento do solo ou incorporações imobiliárias e respectivos registros, nos termos da legislação vigente;

2.2.6 – Na hipótese de as unidades habitacionais que vierem a ser construídas nas áreas arroladas no Quadro I acima tiverem de ser comercializadas em condições distintas das regras e diretrizes fixadas no Contrato SH 001/2015 caberá à SEHAB ou COHAB-SP procederem a equalização das condições e valores decorrentes.

E, por estarem justos e acordados firmam o presente, em duas vias de igual teor e forma, juntamente com as duas testemunhas abaixo.

São Paulo, em 29 de março de 2018



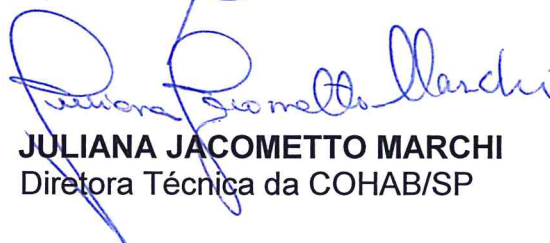
NELSON BAETA NEVES FILHO
Secretário de Estado da Habitação



FERNANDO BARRANCOS CHUCRE
Secretário Municipal de Habitação



EDSON APARECIDO DOS SANTOS
Diretor Presidente da COHAB/SP



JULIANA JACOMETTO MARCHI
Diretora Técnica da COHAB/SP

Testemunha 1

Nome *Ademir Marin*
RG *12.249.351*
CPF *008068318-03*

Testemunha 2

Nome *Andra Robert de la Valho Camp*
RG *26.250.295.1*
CPF *095.713.388-00*





PLANO DE TRABALHO

OBJETO

Este Plano de Trabalho tem por objetivo estabelecer as atividades atribuídas a cada Partícipe na consecução do objeto do presente Convênio.

IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

O presente Convênio tem por objeto viabilizar, mediante a cooperação técnica, material e financeira, a execução das obras e serviços acessórios e complementares para a implantação, na área central da cidade de São Paulo, de unidades habitacionais de interesse social.

JUSTIFICATIVA

São justificativas para o convênio:

- a) O interesse comum dos Governos Estadual, Municipal e Federal de implementar ações conjuntas que possam acelerar a redução do déficit habitacional no Estado e no Município de São Paulo;
- b) A disposição do Estado de São Paulo em mobilizar recursos orçamentários;
- c) A existência da Agência Paulista de Habitação Social instituída na SH com a finalidade de executar programas e ações na área de habitação de interesse social do Estado e seus municípios, nos termos do Decreto nº 57.730, de 27/09/2011.

ÁREA DE ABRANGÊNCIA

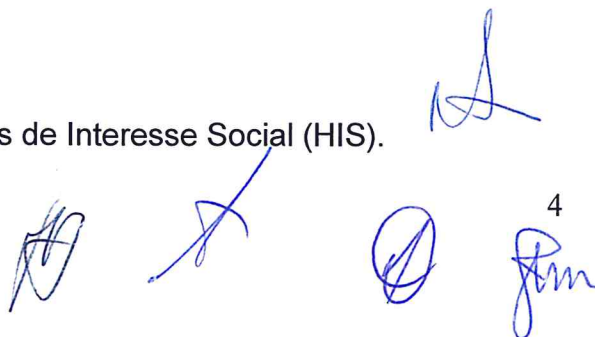
As unidades habitacionais referidas pelo convênio serão executadas no território do Município, no denominado Centro Expandido, que compreende: Sé, República, Mooca, Belém, Brás, Cambuci, Consolação, Bela Vista, Pari, Bom Retiro, Santa Cecília, Liberdade, Barra Funda.

VALOR DO CONVÊNIO

A cooperação financeira mencionada acima consistirá no aporte pela PMSP de R\$ 282.480.000,00 (duzentos e oitenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta mil reais), os quais poderão ser integralizados em imóveis viáveis para implantação empreendimentos habitacionais.

METAS A SEREM ATINGIDAS

Até 2021 a meta é implantar 14.124 Habitações de Interesse Social (HIS).



4



FASES DE EXECUÇÃO – 2017 a 2021

As estimativas, conforme os recursos orçamentários, direcionam para as seguintes metas de execução:

- a) 2016: 126 HIS
- b) 2017: até 1.500 HIS;
- c) 2018: até 2.500 HIS;
- d) 2019: até 2.500 HIS;
- e) 2020: até 3.500 HIS
- f) 2021: até 3.998 HIS

PERÍODO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução deste Convênio está estimada para ocorrer até 2021.

São Paulo, em 29 de março de 2018


NELSON BAETA NEVES FILHO
Secretário de Estado da Habitação

PRÓXIMA REUNIÃO ORDINÁRIA
27 de maio de 2019 - segunda-feira 14h
Ed. Martinelli 15º andar – sala 154