

Anexos

DECRETO Nº 57.535 DE 15 DE DEZEMBRO DE 2016

Regulamenta a Transferência do Direito de Construir com Doação de Imóvel, nos termos dos artigos 123, 126, 127, 128, 130 e 131 da [Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014](#) - Plano Diretor Estratégico - PDE.

DECRETO Nº 57.535, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2016

Regulamenta a Transferência do Direito de Construir com Doação de Imóvel, nos termos dos artigos 123, 126, 127, 128, 130 e 131 da [Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014](#) – Plano Diretor Estratégico – PDE.

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

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

COM DOAÇÃO DE IMÓVEL

Art. 1º A Transferência do Direito de Construir nos casos em que ocorra doação de imóvel para viabilizar uma das finalidades previstas no artigo 126 da [Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014](#) – Plano Diretor Estratégico – PDE, fica regulamentada nos termos das disposições deste decreto.

Art. 2º A Transferência do Direito de Construir com Doação de Imóvel é instrumento de Política Urbana e de Gestão Ambiental que visa ao cumprimento da função social da propriedade urbana por meio da destinação do imóvel doado a uma das finalidades apontadas pelo artigo 126 do PDE e possibilita a utilização do potencial construtivo passível de transferência em outro imóvel situado no Município.

Parágrafo único. A Transferência do Direito de Construir com Doação de Imóvel pode se dar:

I – por iniciativa do interessado;

II – em sede de desapropriação.

Art. 3º Em quaisquer das hipóteses previstas no parágrafo único do artigo 2º deste decreto, o potencial construtivo passível de transferência será calculado nos termos dos artigos 127 e 128 do PDE.

§ 1º Se o imóvel a ser doado tiver mais de uma face de quadra, o potencial construtivo passível de transferência será calculado com base no maior valor de face de quadra apontado pelo Cadastro do Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa constante do Quadro 14 do PDE.

§ 2º O desmembramento de lotes para o atendimento da finalidade prevista pelo artigo 239 do PDE observará, para o cálculo do potencial construtivo, a previsão contida no artigo 81 do referido Plano.

Art. 4º O potencial construtivo passível de transferência poderá ser destinado, no todo ou em parte, para um ou mais lotes.

§ 1º Poderão receber o potencial construtivo passível de transferência até o limite do potencial construtivo máximo previsto em lei os imóveis localizados em áreas onde o coeficiente de aproveitamento máximo seja superior a 1,0 (um), exceto os imóveis localizados no perímetro de abrangência de Operações Urbanas Consorciadas em vigor.

§ 2º Em caso de posterior desmembramento, o potencial construtivo transferido deverá ser distribuído proporcionalmente às áreas dos lotes desmembrados.

§ 3º O potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, à área do projeto e ao uso declarado, não sendo admitida transferência diversa.

Art. 5º Compete ao Departamento de Uso do Solo – DEUSO, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, quando observados os procedimentos previstos nos Capítulos II e III deste decreto, a emissão dos seguintes documentos:

I – Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, declarando o potencial construtivo passível de transferência pelo imóvel particular emissor, calculado nos termos do artigo 127 do PDE, conforme o modelo especificado no Anexo IV deste decreto;

II – Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, certificando a transferência do potencial construtivo para o imóvel receptor, calculado nos termos do artigo 128 do PDE, conforme o modelo especificado no Anexo VII deste decreto.

Parágrafo único. Para os fins deste decreto, consideram-se sinônimas as expressões Certidão de Potencial Construtivo Transferido, constante no artigo 132 do PDE, e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, constante no § 3º do artigo 123 do PDE, ambas se referindo ao mesmo documento especificado no inciso II do “caput” deste artigo.

Art. 6º Nos termos do § 4º do artigo 128 do PDE, para fins de cálculo, considera-se como data de transferência do potencial construtivo ao imóvel

receptor a data de protocolo do pedido de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 7º Somente será admitido o recebimento, em doação, de imóveis comprovadamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou dívidas.

Parágrafo único. Poderão ser recebidos em doação imóveis com edificações, regulares ou não, transmitindo-se todos os direitos dominiais à Municipalidade.

Art. 8º Para o cumprimento da finalidade prevista pelo artigo inciso IV do artigo 126 do PDE, serão aceitos em doação apenas os imóveis abrangidos pelos Parques Municipais propostos no Quadro 7 do referido Plano.

Art. 9º A doação tem caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer ônus para a Prefeitura do Município de São Paulo, inclusive no tocante ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Doação, dada a isenção prevista no artigo 6º da [Lei Estadual nº 10.705, de 28 de dezembro de 2000](#).

CAPÍTULO II

DA DOAÇÃO DE IMÓVEL

Seção I

Do Procedimento Administrativo de

Análise e Aceitação de Doação

Art. 10. O interessado em doar imóvel à Prefeitura do Município de São Paulo para obtenção de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência deverá encaminhar sua proposta ao DEUSO, por meio do preenchimento do formulário contido no Anexo II deste decreto.

§ 1º A proposta deverá ser instruída com a relação de documentos constantes no Anexo I deste decreto.

§ 2º Protocolada a proposta, DEUSO emitirá Certidão de Recebimento de Proposta de Doação, nos termos do Anexo III deste decreto.

§ 3º A proposta e os respectivos documentos serão encaminhados ao Departamento de Controle da Função Social da Propriedade – DCFSP.

Art. 11. O DCFSP analisará a conformidade da proposta de doação e dos documentos que a instruem, especialmente quanto à regularidade de registro do imóvel e de situação fiscal, à existência de eventual declaração de utilidade pública ou de interesse social que incida sobre ele e quanto a eventual registro de contaminação do solo, bem como realizará vistoria no imóvel.

§ 1º Se a proposta de doação e os documentos que a instruem estiverem regulares, o processo administrativo, instruído com a manifestação do DCFSP, será encaminhado à Comissão de Análise Integrada de Assuntos Fundiários – CAIAF, ressalvada a hipótese prevista no artigo 17 deste decreto.

§ 2º Se a proposta de doação ou os documentos estiverem irregulares, o DCFSP emitirá comunicado (“comunique-se”) ao interessado, possibilitando-lhe a complementação no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de publicação, sob pena de indeferimento do pedido por inércia.

§ 3º Se os documentos apresentados atestarem a inviabilidade da doação, a proposta será indeferida.

Art. 12. A CAIAF analisará a proposta e opinará sobre o interesse público na aceitação da doação.

§ 1º O procedimento de análise a que se refere o “caput” deste artigo poderá se dar por meio eletrônico.

§ 2º Com a análise da CAIAF, o processo seguirá para ciência e análise da Procuradoria Geral do Município – PGM.

§ 3º Após, os autos serão devolvidos para a CAIAF.

Art. 13. A CAIAF, então, submeterá a proposta de doação à Comissão do Patrimônio Imobiliário do Município de São Paulo – CMPT, nos termos do § 5º do artigo 13 do [Decreto nº 56.268, de 22 de julho de 2015](#).

§ 1º Caso delibere pelo recebimento da doação, a CMPT deverá enumerar, em seu pronunciamento, o conjunto de imóveis a serem aceitos em doação e registrar a destinação a ser dada aos mesmos, segundo as finalidades apontadas pelo artigo 126 do PDE.

§ 2º Caso a CMPT delibere pelo não recebimento da doação, o processo será devolvido ao DCFSP para comunicação ao interessado, por publicação no Diário Oficial da Cidade.

Art. 14. Com o pronunciamento favorável da CMPT, o Secretário de SMDU autorizará, por despacho, a formalização da escritura de doação pelo Diretor de DCFSP.

§ 1º O DCFSP adotará as providências preparatórias necessárias à lavratura da escritura de doação.

§ 2º O doador será intimado a apresentar as certidões atualizadas do imóvel descritas no Anexo I deste decreto, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da publicação no Diário Oficial da Cidade, para formalização da escritura.

§ 3º Verificada a regularidade da documentação exigida no § 2º deste artigo, a escritura será lavrada, competindo ao Diretor do DCFSP representar a Prefeitura na celebração do ato.

Art. 15. O doador deverá providenciar o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis da situação do imóvel doado, apresentando, após, ao DCFSP, cópia da certidão de matrícula, devidamente atualizada com o registro da doação.

§ 1º O doador deverá arcar com o pagamento de todas as despesas, custas, emolumentos e encargos necessários à lavratura e ao registro da escritura de doação.

§ 2º O DCFSP encaminhará cópia da certidão de matrícula atualizada ao Departamento de Gestão do Patrimônio Imobiliário – DGPI, da SMDU, bem como para o Departamento de Rendas Imobiliárias – DRI, da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico, para providências administrativas a cargo dos respectivos órgãos.

Art. 16. Com o registro da escritura, DEUSO emitirá a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, observado o previsto no artigo 21 deste decreto.

Parágrafo único. A Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência será publicada no Diário Oficial da Cidade e seus dados serão disponibilizados no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet.

Seção II

Dos Procedimentos Administrativos Específicos

Subseção I

Imóveis Com Declaração de Utilidade

Pública ou de Interesse Social

Art. 17. Nos casos em que houver Declaração de Utilidade Pública ou Declaração de Interesse Social do Poder Público Municipal vigente sobre o imóvel ou ação de desapropriação em curso, constatada a regularidade da proposta e da documentação recebidas e processadas na forma do artigo 10 e 11 deste decreto, deverá ser observado o seguinte procedimento:

I – o processo, instruído com a manifestação do DCFSP, será encaminhado ao órgão que solicitou a declaração de utilidade pública ou de interesse social para análise e manifestação;

II – com a sua manifestação, o órgão expropriante remeterá os autos à Procuradoria Geral do Município, para ciência e análise;

III – após, a proposta será enviada à deliberação da Comissão do Patrimônio Imobiliário do Município de São Paulo – CMPT, seguindo-se o rito previsto pelos artigos 13 e seguintes deste decreto.

Art. 18. O DCFSP poderá realizar chamamento público para os proprietários de imóveis localizados nas áreas próximas e contíguas às áreas declaradas de utilidade pública ou de interesse social para a consecução de uma das finalidades previstas no artigo 126 do PDE, objetivando a doação voluntária de imóvel particular mediante contrapartida em Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência.

Parágrafo único. O órgão municipal que solicitar a declaração de utilidade pública ou de interesse social que atinja 50 (cinquenta) ou mais imóveis contíguos ou situados no mesmo entorno deverá comunicar a medida, em até 30 (trinta) dias, ao DCFSP, para acompanhamento, juntamente com o Departamento de Desapropriação – DESAP, da PGM, da expedição dos respectivos atos, objetivando, se for o caso, concretizar o chamamento público tratado no “caput” deste artigo.

Art. 19. Nos casos de desapropriações necessárias à implantação de melhoramentos viários relacionados com o sistema de transporte coletivo, as áreas remanescentes indenizadas com potencial construtivo passível de transferência e não utilizadas para as obras de melhoramento viário deverão ser necessariamente destinadas à instalação de Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP), Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS) e Empreendimento de Habitação de Mercado Popular (EHMP).

§ 1º Na impossibilidade da destinação prevista no “caput” deste artigo, as áreas remanescentes poderão ser destinadas à instalação de equipamentos sociais, de infraestrutura ou praças.

§ 2º Na impossibilidade da destinação prevista no § 1º deste artigo, as áreas remanescentes poderão ser alienadas pela Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos da legislação vigente, até que seja elaborado o Plano de Gestão de Áreas Públicas do Município.

Subseção II

Imóveis Localizados nas Áreas de Influência

dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

Art. 20. A proposta de doação de parcela de imóvel localizado nas áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana para a execução de melhoramentos públicos, conforme previsto no artigo 81 do

PDE, nos casos em que exista pedido de licenciamento de edificação em curso, será analisada e formalizada pela autoridade competente para emitir o alvará de aprovação e execução ou o alvará de execução, nos termos do [Decreto nº 56.089, de 30 de abril de 2015](#).

§ 1º Para aceitação da doação pela autoridade competente, o imóvel deve estar localizado no perímetro vigente de um dos instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana previstos no Capítulo III da Seção III do PDE.

§ 2º Quando a parcela do imóvel a ser doada à Municipalidade na forma do “caput” deste artigo ultrapassar 30% (trinta por cento) da metragem original do lote, o potencial construtivo máximo correspondente à área que tiver ultrapassado esse limite de 30% (trinta por cento) não poderá ser utilizado no remanescente do lote, devendo tal ressalva constar de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência a ser emitida pelo DEUSO em nome do proprietário do imóvel.

§ 3º Na hipótese de que trata o § 2º deste artigo, lavrada a escritura de doação, o interessado deverá formular pedido, ao DEUSO, para expedição da pertinente Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, instruído com levantamento planialtimétrico que evidencie a área e a porcentagem doada à Municipalidade, bem como com cópia da citada escritura e da certidão de matrícula do imóvel, devidamente atualizada com o registro da doação em questão.

§ 4º À Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida na forma do § 2º deste artigo aplica-se as disposições previstas nos Capítulos III e IV deste decreto.

CAPÍTULO III

DOS PROCEDIMENTOS PARA A EXPEDIÇÃO DA DECLARAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA E DA CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 21. Para cada proposta regular de doação, serão emitidas 3 (três) vias de igual valor e teor da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, com as seguintes destinações:

I – 1 (uma) para arquivo no Livro de Controle Interno de SMDU/DEUSO;

II – 1 (uma) para juntada no processo da proposta do interessado;

III – 1 (uma) a ser entregue ao interessado ou procurador devidamente constituído, mediante recibo.

Art. 22. De posse da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, o seu titular poderá protocolar, no DEUSO, o requerimento

de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, conforme modelo constante do Anexo VI deste decreto, acompanhado dos documentos listados em seu Anexo V.

§ 1º A Certidão de Transferência de Potencial Construtivo será emitida em 3 (três) vias, conforme finalidades descritas no artigo 21 deste decreto.

§ 2º DEUSO comunicará o interessado, por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade, sobre o potencial construtivo passível de transferência, para que sejam adotadas providências de averbação na matrícula do imóvel receptor.

§ 3º O interessado poderá retirar sua via da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo em DEUSO somente após a apresentação da matrícula ou respectiva cópia, na forma do § 2º deste artigo, contendo a averbação do valor referente à transferência de potencial construtivo efetuada.

§ 4º A Certidão de Transferência de Potencial Construtivo será publicada no Diário Oficial da Cidade e seus dados disponibilizados no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet.

§ 5º O projeto de edificação que pretenda utilizar o potencial construtivo transferido deverá ser instruído com a certidão de matrícula atualizada do imóvel receptor da qual conste a averbação da cessão de potencial construtivo nos termos da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 23. Nos casos em que houver transferência parcial de potencial construtivo passível de transferência, será expedida Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, conforme modelo especificado no Anexo VIII deste decreto, em substituição à declaração que originou a referida transferência, contendo o saldo de potencial construtivo passível de transferência do imóvel cedente, respeitado o previsto no artigo 21 deste decreto.

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no “caput” deste artigo, a declaração que for objeto de substituição perderá seus efeitos pela expedição da Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, devendo esta prever explicitamente que o saldo de potencial construtivo passível de transferência é originado da antiga declaração.

§ 2º A expedição de uma nova Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, para aproveitamento do saldo apurado na forma do “caput” deste artigo, dependerá de exibição, pelo interessado, da última Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pelo DEUSO.

§ 3º Poderão ser emitidas sucessivas Declarações de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, na forma prevista neste artigo, a medida em que forem emitidas sucessivas Certidões de Transferência de Potencial Construtivo, até que se compute a transferência integral do potencial construtivo originalmente apurado.

Art. 24. Para a emissão de cada Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, o DEUSO aplicará a fórmula prevista no artigo 128 do PDE tomando por base os dados constantes da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência originalmente expedida.

Art. 25. Esgotado o potencial construtivo passível de transferência, o DEUSO deverá efetuar a baixa da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência original, mediante a emissão de extrato em que constarão informações sobre todas as Certidões de Transferência de Potencial Construtivo emitidas, conforme modelo constante do Anexo IX deste decreto.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 26. As Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência emitidas na forma deste decreto serão registradas pelo DEUSO em cadastro interno próprio, destinado a facilitar a comunicação interna entre órgãos integrantes da Prefeitura do Município de São Paulo.

Parágrafo único. Até a implantação do sistema a que se refere o “caput” deste artigo, DEUSO encaminhará à Secretaria Municipal de Licenciamento os dados referentes às Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedidas para a inclusão dos dados pertinentes no BDT.

Art. 27. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano poderá desenvolver e disponibilizar em seu site na internet ferramentas de fácil operacionalidade que permitam aos usuários da rede:

I – realizar o cálculo do potencial construtivo passível de transferência;

II – realizar o cruzamento dos dados de oferta e de demanda por potencial construtivo passível de transferência no Município de São Paulo.

Art. 28. Para a transferência do direito de construir na hipótese de doação de imóveis destinados ao Programa de Regularização e Urbanização do Complexo Paraisópolis, disciplinada pelo [Decreto nº 47.272, de 12 de maio de 2006](#), serão adotados os valores unitários estabelecidos no Quadro 14 do PDE.

Art. 29. O artigo 12 do [Decreto nº 56.268, de 2015](#), passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 12. Fica criada a Comissão de Análise Integrada de Assuntos Fundiários – CAIAF, com o objetivo de centralizar a análise e a instrução dos pedidos que demandem manifestação dos demais órgãos municipais da Administração Direta ou Indireta, conforme as competências da CMPT, após manifestação do Departamento de Gestão do Patrimônio Imobiliário – DGPI, ou após manifestação do Departamento de Controle da Função Social da Propriedade – DCFSP, nas hipóteses de doação de imóvel em contrapartida à obtenção de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência.”(NR)

Art. 30. Integram este decreto os seguintes anexos:

I – Anexo I: Relação de Documentos para Requerimento de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência com doação de imóvel;

II – Anexo II: Declaração de Interesse em Doação de Imóvel;

III – Anexo III: Certidão de Recebimento de Proposta de Doação;

IV – Anexo IV: Modelo de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência;

V – Anexo V: Relação de Documentos para requerimento de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo receptoras de Declarações originadas com a doação do imóvel;

VI – Anexo VI: Requerimento de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo com Declaração originada com doação de imóvel;

VII – Anexo VII: Modelo de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo com doação de imóvel cedente;

VIII – Anexo VIII: Modelo de Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência com doação de imóvel cedente;

IX – Anexo X: Modelo de Extrato de Potencial Construtivo Transferido.

Art. 31. As despesas decorrentes da execução deste decreto correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 32. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 15 de dezembro de 2016, 463º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

FERNANDO DE MELLO FRANCO, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 15 de dezembro de 2016.

[Decreto N° 57535 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57535_16-ANEXOS-1.pdf,PDF, 88KB\)](#)

[Decreto N° 57535 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57535_16-ANEXOS-2.pdf,PDF, 8KB\)](#)

[Decreto N° 57535 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57535_16-ANEXOS-3.pdf,PDF, 8KB\)](#)

[Decreto N° 57535 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57535_16-ANEXOS-4-1.pdf,PDF, 8KB\)](#)

[Decreto N° 57535 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57535_16-ANEXOS-5-1.pdf,PDF, 62KB\)](#)

[Decreto N° 57535 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57535_16-ANEXOS-6-1.pdf,PDF, 12KB\)](#)

[Decreto N° 57535 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57535_16-ANEXOS-7-1.pdf,PDF, 65KB\)](#)

[Decreto N° 57535 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57535_16-ANEXOS-8-1.pdf,PDF, 7KB\)](#)

[Decreto N° 57535 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57535_16-ANEXOS-9-1.pdf,PDF, 26KB\)](#)

[Decreto N° 57535 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57535_16-ANEXOS-10-1.pdf,PDF, 26KB\)](#)

[Decreto N° 57535 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57535_16-ANEXOS-11-1.pdf,PDF, 32KB\)](#)

[Decreto N° 57535 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57535_16-ANEXOS-12-1.pdf,PDF, 103KB\)](#)

[Decreto N° 57535 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57535_16-ANEXOS-13-1.pdf,PDF, 12KB\)](#)

[Decreto N° 57535 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57535_16-ANEXOS-14-1.pdf,PDF, 8KB\)](#)

[Decreto N° 57535 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57535_16-ANEXOS-15-1.pdf,PDF, 31KB\)](#)

DECRETO Nº 57.536 DE 15 DE DEZEMBRO DE 2016

Regulamenta a Transferência do Direito de Construir nos casos em que não há doação do imóvel cedente, prevista nos artigos 124 e 125 da [Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014](#) - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE.

DECRETO Nº 57.536, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2016

Regulamenta a Transferência do Direito de Construir nos casos em que não há doação do imóvel cedente, prevista nos artigos 124 e 125 da [Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014](#) – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – PDE.

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

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A Transferência do Direito de Construir nos casos em que não há doação do imóvel cedente, prevista nos artigos 124 e 125 da [Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014](#) – Plano Diretor Estratégico – PDE, fica regulamentada nos termos das disposições deste decreto.

Art. 2º A Transferência do Direito de Construir nos casos em que não há doação do imóvel cedente será realizada em duas etapas, na seguinte conformidade:

I – a constatação de que o imóvel reúne as condições exigidas para a medida, bem como a determinação do montante passível de ser transferido, mediante a emissão de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência;

II – a efetivação da transferência do potencial construtivo equivalente do imóvel cedente para o receptor, mediante a emissão de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 3º A Transferência do Direito de Construir nos casos em que não há doação do imóvel cedente deverá atender às seguintes disposições:

I – o potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, à área do projeto e ao uso declarado, não sendo admitida transferência diversa;

II – em caso de desmembramento, o potencial construtivo deverá ser proporcional à área dos lotes resultantes;

III – no caso de remembramento de lotes envolvendo o imóvel receptor, deverá ser realizado novo pedido de transferência;

IV – no caso de lotes com frente para distintas faces de uma mesma quadra, será utilizado o maior valor do metro quadrado de terreno fixado no Cadastro de Valores de Terreno para fins de Outorga Onerosa constante do Quadro 14 do PDE.

Parágrafo único. O potencial construtivo passível de transferência poderá ser destinado, no todo ou em parte, para um ou mais lotes.

Art. 4º Compete ao Departamento de Uso do Solo – DEUSO, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, a emissão e o controle dos seguintes documentos:

I – Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, declarando o potencial construtivo passível de transferência pelo imóvel particular emissor, calculado nos termos do artigo 125 do PDE, conforme modelos especificados nos Anexos II e III deste decreto;

II – Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, certificando a transferência do potencial construtivo para o imóvel receptor, calculado nos termos do artigo 128 do PDE, conforme modelos especificados nos Anexos VI e VII deste decreto.

Parágrafo único. Para os fins deste decreto, consideram-se sinônimas as expressões Certidão de Potencial Construtivo Transferido, constante no artigo 132 do PDE, e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, constante no § 3º do artigo 123 do PDE, ambas se referindo ao mesmo documento especificado no inciso II do “caput” deste artigo.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO DE EMISSÃO DE

DECLARAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA SEM DOAÇÃO DE IMÓVEL

Art. 5º O requerimento de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, conforme modelo constante do Anexo I deste decreto, deverá ser protocolado em DEUSO, instruído com os seguintes documentos:

I – no caso de imóvel pertencente a pessoa física, cópia do RG e CPF de todos os proprietários do imóvel;

II – no caso de condomínio edilício, ata de assembleia de aprovação unânime de todos os coproprietários, nos termos da lei específica;

III – no caso de imóvel pertencente a pessoa jurídica:

a) CNPJ e estatuto social, acompanhado de ata de eleição da atual diretoria, para sociedades em ações e entidades sem fins lucrativos;

b) para as demais sociedades, contrato social acompanhado de sua última alteração ou consolidação;

IV- caso haja representação por procurador, procuração firmada pelo(s) proprietário(s) e cópias do RG e CPF do procurador;

V – cópia da notificação ou recibo do IPTU do imóvel do exercício atual;

VI – certidão de matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel dentro da validade prevista pelo órgão registral em relação à data do protocolo do pedido;

VII – formulário de requerimento da Declaração de Potencial Construtivo Transferível.

§ 1º Especificamente para os imóveis enquadrados como ZEPAM, além dos documentos enumerados no “caput” deste artigo, deverá ser apresentado levantamento planimétrico do imóvel contendo a área total do lote em metros quadrados.

§ 2º Caso os documentos previstos neste artigo não estejam conformes, DEUSO comunicará o interessado, por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade, para fins de regularização, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 3º Se os documentos apresentados atestarem a inviabilidade da transferência, o pedido será indeferido.

Art. 6º Analisados os documentos e verificada a sua conformidade, DEUSO emitirá 3 (três) vias da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, conforme as seguintes finalidades:

I – 1 (uma) a ser arquivada no Livro de Controle Interno do DEUSO;

II – 1 (uma) a ser juntada no processo administrativo do requerimento do interessado;

III – 1 (uma) a ser entregue ao interessado ou procurador devidamente constituído.

§ 1º DEUSO comunicará o interessado, por publicação no Diário Oficial da Cidade, sobre o potencial construtivo passível de transferência, em metros quadrados, e para providências relativamente à sua averbação na matrícula do imóvel.

§ 2º O interessado terá o prazo de 30 (trinta) dias, contado da publicação a que se refere o § 1º deste artigo, para apresentar via original ou cópia autenticada da matrícula atualizada do imóvel contendo a averbação do correspondente potencial construtivo passível de transferência.

§ 3º O prazo previsto no § 2º deste artigo poderá ser prorrogado por igual período, mediante justificativa do interessado.

§ 4º O interessado poderá retirar sua via da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência somente após a apresentação da matrícula ou respectiva cópia nos termos previstos no § 2º deste artigo.

§ 5º A Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência será publicada no Diário Oficial da Cidade e seus dados serão disponibilizados no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet.

Art. 7º O descumprimento do prazo previsto no § 2º do artigo 6º deste decreto implicará na anulação das 3 (três) vias da Declaração e conseqüentemente do registro no Livro de Controle Interno da SMDU, bem como no indeferimento do pedido e arquivamento do respectivo processo administrativo.

Parágrafo único. Nos casos de anulação da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, o interessado poderá encaminhar novo pedido ao DEUSO na forma prevista pelo artigo 5º deste decreto.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO DE EMISSÃO DE CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO SEM DOAÇÃO DE IMÓVEL

Art. 8º O requerimento de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, conforme modelo constante do Anexo IV deste decreto, deverá ser protocolado em DEUSO, instruído com os seguintes documentos:

I – dados do imóvel cedente:

a) no caso de imóvel pertencente a pessoa física, cópia do RG e CPF de todos os proprietários do imóvel;

b) no caso de condomínio edilício: ata de assembleia de aprovação unânime de todos os coproprietários, nos termos da lei específica;

c) no caso de imóvel pertencente a pessoa jurídica:

1. CNPJ e estatuto social, acompanhado de ata de eleição da atual diretoria, para sociedades em ações e entidades sem fins lucrativos;

2. para as demais sociedades, contrato social acompanhado de sua última alteração ou consolidação;

d) caso haja representação por procurador, procuração firmada pelo(s) proprietário(s) e cópias do RG e CPF do procurador;

e) cópia da notificação ou recibo do IPTU do imóvel do exercício atual;

f) certidão de matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel dentro da validade prevista pelo órgão registral em relação à data do protocolo do pedido, constando a averbação de sua respectiva Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência;

g) cópia da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência ou de Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, quando for o caso;

h) para os imóveis enquadrados como ZEPAM, também deverá ser apresentado o Termo de Compromisso Ambiental – TCA celebrado com a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA;

i) para os imóveis enquadrados como ZEPEC-BIR, também deverá ser apresentada cópia autenticada de Atestado de Conservação ou de Termo de Compromisso válido emitido pela Secretaria Municipal de Cultura – SMC, nos termos da Resolução 23/CONPRESP/2015 ou regulamentação equivalente;

II – dados do imóvel receptor:

- a) no caso de imóvel pertencente a pessoa física, cópia do RG e CPF de todos os proprietários do imóvel;
- b) no caso de condomínio edilício: ata de assembleia de aprovação unânime de todos os coproprietários, nos termos da lei específica;
- c) no caso de imóvel pertencente a pessoa jurídica:
 - 1. CNPJ e estatuto social, acompanhado de ata de eleição da atual diretoria, para sociedades em ações e entidades sem fins lucrativos;
 - 2. para as demais sociedades, contrato social acompanhado de sua última alteração ou consolidação;
- d) caso haja representação por procurador, procuração firmada pelo(s) proprietário(s) e cópias do RG e CPF do procurador;
- e) cópia da notificação ou recibo do IPTU do imóvel do exercício atual;
- f) certidão de matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel dentro da validade prevista pelo órgão registral em relação à data do protocolo do pedido;
- g) projeto da edificação no qual conste o quadro de áreas conforme as categorias e subcategorias de uso correspondentes às previstas no Capítulo I do Título V da [Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016](#) – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo (LPUOS).

§ 1º Recebido o requerimento a que se refere o “caput” deste artigo, no prazo de 15 (quinze) dias, DEUSO deverá analisar os documentos apresentados e prosseguir na seguinte conformidade:

I – caso os documentos apresentados não estejam conformes, DEUSO comunicará o interessado, por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade, para fins de regularização, no prazo de 30 trinta dias;

II – verificada a conformidade dos documentos, DEUSO publicará, no Diário Oficial da Cidade, no prazo referido no “caput” deste parágrafo, Despacho Saneador que ateste a sua regularidade, conforme modelo constante do Anexo V deste decreto;

III – se os documentos apresentados atestarem a inviabilidade da transferência, o pedido será indeferido.

§ 2º O prazo previsto no “caput” do §1º deste artigo poderá ser prorrogado por igual período, nos casos que apresentem maior complexidade de análise, desde que justificados pelo DEUSO.

§ 3º Na eventual necessidade de consulta a outro órgão público, desde que justificada por DEUSO, o prazo previsto no §1º deste artigo não se aplica, até que seja concluída a referida consulta.

Art. 9º Em atendimento ao disposto no § 5º do artigo 24 da [Lei nº 16.402, de 2016](#), serão adotadas as seguintes medidas:

I – DEUSO identificará o valor arrecadado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB nos últimos 12 (doze) meses (em Reais), contados da data de publicação do Despacho Saneador referido no inciso II do § 1º do artigo 8º deste decreto;

II – serão identificados os respectivos valores pecuniários (em Reais) referentes às Certidões de Transferência de Potencial Construtivo emitidas no mesmo período, considerando o valor de referência da outorga onerosa do imóvel receptor (em Reais por metro quadrado) multiplicado pelo potencial construtivo transferido (em metros quadrados) recebido pelo imóvel receptor.

Art. 10. Verificado que o valor do potencial construtivo transferível solicitado é compatível com o valor apurado nos termos do § 5º do artigo 24 da [Lei nº 16.402, de 2016](#), o pedido será deferido, prosseguindo-se na forma do artigo 12 deste decreto.

Art. 11. Nas hipóteses em que o valor do potencial construtivo transferível solicitado supere o valor apurado nos termos do § 5º do artigo 24 da [Lei nº 16.402, de 2016](#), DEUSO comunicará o interessado, por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade, sobre o montante de potencial construtivo passível de transferência disponível para o pedido e solicitará manifestação quanto ao aceite, no prazo de 5 (cinco) dias, contado da publicação.

§ 1º Recebido o aceite do interessado a respeito do montante disponível, o pedido será deferido, prosseguindo-se na forma do artigo 12 deste decreto.

§ 2º No caso de o interessado não aceitar o montante disponível, o pedido será indeferido e o respectivo processo arquivado.

§ 3º Indeferido o pedido na forma do § 2º deste artigo, poderá ser formulado novo requerimento de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, estando a efetivação da transferência vinculada ao

atendimento do § 5º do artigo 24 da [Lei nº 16.402, de 2016](#), e das disposições deste decreto.

Art. 12. Deferido o pedido, DEUSO emitirá 3 (três) vias da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, conforme as seguintes finalidades:

I – 1 (uma) a ser arquivada no Livro de Controle Interno do DEUSO;

II – 1 (uma) a ser juntada no processo administrativo do requerimento do interessado;

III – 1 (uma) a ser entregue ao interessado ou procurador devidamente constituído.

§ 1º DEUSO comunicará os responsáveis pelos imóveis cedente e receptor, por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade, sobre o potencial construtivo passível de transferência e, se o caso, sobre o potencial construtivo remanescente, para que sejam adotadas providências de averbação nas matrículas dos imóveis receptor e cedente.

§ 2º O interessado terá prazo de 30 (trinta) dias, contado da publicação a que se refere o § 1º deste artigo, para apresentar vias originais ou cópias autenticadas das matrículas atualizadas dos imóveis receptor e cedente, contendo as averbações dos valores referentes à transferência de potencial construtivo efetuada.

§ 3º O prazo previsto no § 2º deste artigo poderá ser prorrogado por igual período, mediante justificativa do interessado.

§ 4º O interessado poderá retirar sua via da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo em DEUSO somente após a apresentação das matrículas ou respectivas cópias e da devolução da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência que originou o processo de transferência.

§ 5º A Certidão de Transferência de Potencial Construtivo será publicada no Diário Oficial da Cidade e seus dados serão disponibilizados e atualizados mensalmente no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet.

Art. 13. O descumprimento do prazo previsto no § 2º do artigo 12 deste decreto implicará na anulação das 3 (três) vias da Certidão de Potencial Construtivo Passível de Transferência e conseqüentemente do registro no Livro de Controle Interno da SMDU, bem como no indeferimento do pedido e arquivamento do respectivo processo administrativo.

§ 1º Ocorrendo a anulação na forma do “caput” deste artigo”, a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência que originou o pedido continuará válida para todos os fins.

§ 2º Em decorrência do previsto no § 1º deste artigo, tratando-se de caso em que haja potencial construtivo remanescente, eventual Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida também será anulada.

§ 3º Anulada a Certidão de Transferência de Potencial Construtivo na forma do “caput” deste artigo, o interessado poderá encaminhar nova solicitação ao DEUSO, na forma do artigo 8º deste decreto.

Art. 14. Nos casos em que houver transferência parcial de potencial construtivo passível de transferência do imóvel cedente, será gerada Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, conforme modelos especificados nos Anexos VIII e IX deste decreto, em substituição à declaração que originou a referida transferência, contendo o saldo de potencial construtivo passível de transferência do imóvel cedente, respeitado o rito estabelecido no artigo 6º deste decreto.

§ 1º O potencial construtivo remanescente deverá constar da comunicação prevista no § 1º do artigo 12 deste decreto, bem como das averbações a que se refere o § 2º do citado dispositivo.

§ 2º Para fins de aplicação do disposto no “caput” deste artigo, a declaração que for objeto de substituição perderá seus efeitos pela expedição da Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, devendo esta prever explicitamente que o saldo de potencial construtivo passível de transferência é originado da antiga declaração.

Art. 15. A expedição de uma nova Certidão de Transferência de Potencial Construtivo para aproveitamento do saldo apurado na forma do artigo 14 deste decreto dependerá da exibição, pelo interessado, da última Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pelo DEUSO.

Parágrafo único. Poderão ser emitidas sucessivas Declarações de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, na forma prevista no artigo 14 deste decreto, a medida em que forem emitidas sucessivas Certidões de Transferência de Potencial Construtivo, até que se compute a transferência integral do potencial construtivo originalmente apurado.

Art. 16. Para a emissão de cada Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, DEUSO aplicará a fórmula prevista no artigo 128 do PDE

tomando por base os dados constantes da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência originalmente expedida.

Art. 17. Para fins do § 5º do artigo 24 da [Lei nº 16.402, de 2016](#), a Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida com base em Declaração emitida anteriormente à referida lei não será considerada nova declaração, não estando, portanto, sujeita à aplicação do previsto no artigo 9º deste decreto.

Art. 18. Transferido integralmente o potencial construtivo, DEUSO dará baixa da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, emitindo extrato no qual constarão informações de todas as Certidões de Potencial Construtivo Passível de Transferência derivadas da Declaração, conforme modelo constante do Anexo X deste decreto.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. DEUSO promoverá o cadastramento dos dados referentes a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência em sistema interno próprio, o qual servirá de instrumento de comunicação interna à Prefeitura Municipal de São Paulo, inclusive para fins de cadastro no sistema de Boletim de Dados Técnicos – BDT e demais sistemas vinculados.

Parágrafo único. Até a implantação do sistema a que se refere o “caput” deste artigo, DEUSO encaminhará à Secretaria Municipal de Licenciamento os dados referentes às Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedidas para a inclusão dos dados pertinentes no BDT.

Art. 20. A disposição contida no artigo 25 da [Lei nº 16.402, de 2016](#), relativa às reformas com ampliação de área construída de imóvel classificado como ZEPEC- BIR, aplica-se às Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedidas após a vigência da [Lei nº 16.050, de 2014](#), inclusive àquelas emitidas posteriormente à [Lei nº 16.402, de 2016](#).

§ 1º Para fins de aplicação do referido artigo 25 da [Lei nº 16.402, de 2016](#), nos casos em que o potencial constante da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência for menor que o potencial construtivo correspondente ao coeficiente de aproveitamento básico da zona, a área construída acrescida não será descontada da declaração expedida, observado o limite de acréscimo decorrente da diferença entre os potenciais construtivos da declaração e do coeficiente de aproveitamento básico.

§ 2º Para efetivação do desconto de que trata o artigo 25 da [Lei nº 16.402, de 2016](#), o órgão responsável pelo licenciamento da reforma deverá encaminhar o respectivo processo à Divisão de Monitoramento de Uso do Solo do DEUSO, para que a área acrescida seja descontada do potencial construtivo passível de transferência declaração expedida, excetuada a ressalva prevista no § 1º deste artigo.

§ 3º Em face do disposto neste artigo, o alvará de reforma somente poderá ser expedido após a substituição da Declaração vigente pela Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, nos termos do que descreve o § 2º do artigo 14 deste decreto, respeitando o rito estabelecido no seu artigo 6º.

Art. 21. Aos requerimentos de Certidões de Transferência de Potencial Construtivo formulados com base em Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedidas até 31 de julho de 2014, será aplicada a fórmula prevista pelo artigo 128 do PDE, devendo ser adotado o Quadro 14 do citado Plano e, como data de referência, 1º de agosto de 2014.

Parágrafo único. Deverá constar no corpo das Certidões expedidas na forma do “caput” deste artigo a informação de que o potencial construtivo passível de transferência ali certificado, calculado na forma das [Leis nº 16.050, de 2014](#), e [nº 16.402, de 2016](#), originou-se de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência emitida sob a égide das [Leis nº 13.430, de 13 de setembro de 2002](#), e [nº 13.885, de 25 de agosto de 2004](#), conforme modelo a ser definido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 22. No caso de Transferência do Direito de Construir nos termos do [Decreto nº 47.272, de 12 de maio de 2006](#), deverão ser adotados os valores unitários estabelecidos no Quadro 14 do PDE.

Art. 23. Só será admitida a transferência de imóvel enquadrado como ZEPEC-APC quando essa estiver submetida ao uso que lhe confere o tombamento, sob pena das sanções previstas no [Decreto nº 56.725, de 16 de dezembro de 2015](#).

Art. 24. Integram este decreto os seguintes anexos:

I – Anexo I: Requerimento de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência sem doação de imóvel cedente;

II – Anexo II: Modelo de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência sem doação de imóvel cedente – ZEPEC-BIR / ZEPEC-APC;

III – Anexo III: Modelo de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência sem doação de imóvel cedente – ZEPAM;

IV – Anexo IV: Requerimento de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo sem doação de imóvel cedente;

V – Anexo V: Modelo de Despacho Saneador;

VI – Anexo VI: Modelo de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo sem doação de imóvel cedente – ZEPEC-BIR / ZEPEC-APC;

VII – Anexo VII: Modelo de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo sem doação de imóvel cedente – ZEPAM;

VIII – Anexo VIII: Modelo de Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência sem doação de imóvel cedente – ZEPEC-BIR/ZEPEC-APC;

IX – Anexo IX: Modelo de Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência sem doação de imóvel cedente – ZEPAM;

X – Anexo X: Modelo de Extrato de Potencial Construtivo Transferido.

Art. 25. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 15 de dezembro de 2016, 463º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

FERNANDO DE MELLO FRANCO, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 15 de dezembro de 2016.

[Decreto N° 57536 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57536_16-ANEXOS-1.pdf,PDF, Unknown\)](#)

[Decreto N° 57536 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57536_16-ANEXOS-2.pdf,PDF, Unknown\)](#)

[Decreto N° 57536 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57536_16-ANEXOS-3.pdf,PDF, Unknown\)](#)

[Decreto N° 57536 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57536_16-ANEXOS-4.pdf,PDF, Unknown\)](#)

[Decreto N° 57536 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57536_16-ANEXOS-5.pdf,PDF, Unknown\)](#)

[Decreto N° 57536 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57536_16-ANEXOS-6.pdf,PDF, Unknown\)](#)

[Decreto N° 57536 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57536_16-ANEXOS-7.pdf,PDF, Unknown\)](#)

[Decreto N° 57536 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57536_16-ANEXOS-8.pdf,PDF, Unknown\)](#)

[Decreto N° 57536 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57536_16-ANEXOS-9.pdf,PDF, Unknown\)](#)

[Decreto N° 57536 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57536_16-ANEXOS-10.pdf,PDF, Unknown\)](#)

[Decreto N° 57536 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57536_16-ANEXOS-11.pdf,PDF, Unknown\)](#)

[Decreto N° 57536 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57536_16-ANEXOS-12.pdf,PDF, Unknown\)](#)

[Decreto N° 57536 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57536_16-ANEXOS-13.pdf,PDF, Unknown\)](#)

[Decreto N° 57536 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57536_16-ANEXOS-14.pdf,PDF, Unknown\)](#)

[Decreto N° 57536 DE 15 DE Dezembro DE 2016 - Download \(D-57536_16-ANEXOS-15.pdf,PDF, Unknow](#)

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-57536-de-15-de-dezembro-de-2016/>

RESOLUÇÃO 003 / 2011 / COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

REGIMENTO INTERNO

Aprovado em nova redação na 16ª Reunião Extraordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, em 30 de novembro de 2011.

CAPITULO I

DA ESTRUTURA, CONSTITUIÇÃO E COMPETÊNCIA

Seção I

Da Estrutura

Artigo 1º - A Comissão Executiva da Operação Urbana Centro (Comissão Executiva), criada pela Lei 12.349, de 6 de junho de 1997, como órgão consultivo e deliberativo para a consecução dos objetivos da Operação Urbana Centro, rege-se por este Regimento Interno (Regimento).

Seção II

Da Constituição

Artigo 2º - A Comissão Executiva é composta por 14 (catorze) membros, sendo:

I. 4 (quatro) membros indicados pelo Governo Municipal

1 (um) representante da São Paulo – Urbanismo (SP – Urbanismo)

1 (um) representante da Secretaria Municipal da Habitação (SEHAB)

1(um) representante da Secretaria Municipal de Cultura (SMC)

1(um) representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU)

II. 1 (um) membro indicado pela Câmara Municipal de São Paulo (CMSP)

III. 9 (nove) membros indicados pelas seguintes entidades:

1 (um) representante da Associação Comercial de São Paulo (ACSP)

1 (um) representante da Federação Brasileira de Bancos (FEBRABAN)

1 (um) representante da Associação Viva o Centro

1 (um) representante do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos

1 (um) representante do Movimento Defenda São Paulo

1 (um) representante do Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento de São Paulo (IAB/SP)

1 (um) representante do Instituto de Engenharia de São Paulo (IE/SP)

1 (um) representante do Sindicato dos Empregados em Estabelecimentos Bancários e Financeiros de São Paulo, Osasco e Região

1 (um) representante do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo (SECOVI)

Parágrafo 1º - Com o representante deverá ser indicado um suplente, que o substituirá nas ausências ou impedimentos eventuais ou temporários, devendo suas designações ser publicadas no Diário Oficial da Cidade de São Paulo (DOC).

Parágrafo 2º - Estando presentes às reuniões titular e suplente, o suplente poderá participar dos trabalhos, porém sem direito a voto.

Parágrafo 3º - As atividades da Comissão Executiva serão coordenadas pelo representante da SP – Urbanismo.

Parágrafo 4º - Os membros do Grupo Técnico de Trabalho, referido no Artigo 4º deste Regimento, poderão participar das reuniões da Comissão Executiva, sem direito a voto.

Seção III

Da Competência

Artigo 3º - São atribuições da Comissão Executiva

I. Analisar e deliberar sobre a adequação das propostas de participação na Operação Urbana Centro apresentadas aos objetivos da Lei nº 12.349/97, que instituiu a Operação Urbana Centro;

II. Emitir pareceres e encaminhar as propostas aprovadas à Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU);

III. Promover no mínimo 1 (uma) audiência pública sempre que a proposta solicitar coeficiente de aproveitamento superior a 6 (seis) ou cessão onerosa do espaço público, de acordo com o disposto no Artigo 4º, Incisos I e IV da Lei nº 12.349/97, com a sua divulgação no DOC e em pelo menos 1 (um) jornal de grande circulação no Município, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização, anteriormente ao encaminhamento à Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU); o resultado das audiências públicas deverá ser compilado em documento que contenha claramente quais as propostas que foram debatidas, contendo, ainda, a motivação de cada uma;

VI. Elaborar estudos e definir parâmetros e critérios para cálculo do valor dos benefícios concedidos;

V. Elaborar diretrizes específicas para subáreas contidas dentro do perímetro da Operação Urbana Centro;

VI. Identificar formas de atuação do Poder Público capazes de potencializar a consecução dos objetivos da Operação Urbana Centro;

VII. Contribuir para a estruturação de programa de ação para a solução do problema das habitações subnormais existentes na área da Operação Urbana Centro;

VII. Fazer-se representar junto à Administração Pública na definição de políticas e intervenções para a área da Operação Urbana Centro;

IX. Elaborar plano de incentivo à localização da Administração Pública na área da Operação Urbana Centro;

X. Decidir sobre a inversão dos recursos captados pela Operação Urbana Centro atendido o disposto no Artigo 11, Parágrafo 1º da Lei 12.349/97;

XI. Instruir as dúvidas surgidas quanto à aplicabilidade das disposições da Lei 12.349/97, anteriormente à apreciação das mesmas pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU);

XII. Elaborar e aprovar seu Regimento Interno encaminhando-o, após publicação no DOC, à ciência da Diretoria da SP - Urbanismo.

Artigo 4º - A Comissão Executiva será assessorada no cumprimento de suas atribuições pelo Grupo Técnico de Trabalho criado pelo Parágrafo 3º do Artigo 17 da Lei 12.349/97, sob a coordenação de um técnico da SP – Urbanismo, especificamente designado, composto por técnicos dos seguintes órgãos:

I. São Paulo – Urbanismo (SP – Urbanismo);

II. Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB);

III. Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras (SMSP);

IV. Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras (SIURB);

V. Secretaria Municipal de Cultura (SMC);

VI. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU);

VII. Secretaria Municipal de Transportes (SMT).

Parágrafo Único – A Comissão Executiva poderá consultar outros Órgãos da Administração Pública Municipal, Estadual, Federal e entidades civis.

CAPÍTULO II

DA ORGANIZAÇÃO

Seção I

Da Coordenação

Artigo 5º - São atribuições da Coordenação da Comissão Executiva (Coordenação):

I .Coordenar as atividades pertinentes às atribuições da Comissão Executiva, relacionadas no Artigo 3º supra e supervisionar o cumprimento dos prazos legais e regimentais previstos para a tramitação das propostas;

II.Convocar e secretariar as reuniões;

III.Submeter ao plenário os assuntos constantes da Ordem do Dia;

IV.Decidir sobre questões de ordem;

V.Cumprir e fazer cumprir este Regimento;

VI.Determinar a publicação das Resoluções da Comissão Executiva;

VII.Encaminhar minutas de projetos de lei, de decretos ou de outras normas regulamentares à apreciação dos órgãos competentes, por meio da Presidência da SP – Urbanismo;

VIII.Comunicar aos órgãos e às entidades representados na Comissão Executiva os casos de ausência de seus representantes, consultando-as sobre a conveniência de sua substituição;

IX.Representar a Comissão Executiva junto às autoridades e aos órgãos públicos e privados.

Seção II

Dos Representantes

Artigo 6º - Compete aos Representantes

I.Proferir votos;

II.Pedir informações ao Grupo Técnico de Trabalho sobre pareceres emitidos;

III.Sugerir a realização de pesquisas e estudos relacionados às atribuições da Comissão Executiva;

IV.Solicitar, com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis, a inclusão na ordem do dia das reuniões ordinárias, desde que devidamente justificadas e instruídas, de convites, estudos, projetos, recomendações ou resoluções, a serem objeto de análise, discussão e deliberação pelo Plenário.

Parágrafo 1º - Os Representantes, que assim o desejarem, poderão solicitar a transcrição em ata de seus votos.

Parágrafo 2º - Os representantes poderão ter vista dos processos na sede da Comissão Executiva.

Seção III

Do Grupo Técnico de Trabalho

Artigo 7º - Cabe ao Grupo Técnico de Trabalho:

- I.Receber e analisar as propostas de participação na Operação Urbana Centro;
- II.Realizar vistorias e consultas aos órgãos técnicos envolvidos; elaborar relatórios e submetê-los à apreciação da Comissão Executiva e da Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CLTU);
- III.Desenvolver os estudos necessários à implementação de projetos e programas de intervenção propostos para a área da Operação Urbana Centro;
- IV.Mediante recomendação da Comissão Executiva ou a pedido da Coordenação elaborar minutas de projetos de lei e decretos, providenciando as pesquisas e os levantamentos necessários;
- V.Desempenhar outras atividades técnicas a pedido da Coordenação da Comissão Executiva.

CAPÍTULO III

DAS REUNIÕES

Artigo 8º - A Comissão Executiva se reunirá ordinariamente uma vez por mês, com exceção dos meses de janeiro e dezembro e, extraordinariamente, mediante convocação da Coordenação, ou de pelo menos 5 (cinco) de seus membros.

Parágrafo 1º - As reuniões se realizarão em dia, hora e local designados pela Coordenação que fará a convocação dos representantes com 5 (cinco) dias úteis de antecedência, juntando-se ao aviso a Ordem do Dia, na qual será especificado o objeto da reunião.

Parágrafo 2º - As reuniões terão a duração de até 2 (duas) horas podendo ser prorrogadas por mais 1 (uma) hora por deliberação dos presentes.

Parágrafo 3º - A Comissão Executiva poderá aprovar um Calendário de Reuniões Ordinárias, fixando dia e hora dessas reuniões, calendário esse que deverá ser observado pela Coordenação na convocação das reuniões ordinárias.

Artigo 9º - As reuniões da Comissão Executiva dividem-se em duas partes:

I.Expediente

II.Ordem do Dia

Parágrafo 1º - O quórum mínimo a ser observado nas reuniões é de 5 (cinco) representantes para o início e continuidade dos trabalhos e de 8 (oito) representantes para deliberações. Constatada a inexistência de “quorum” regimental por mais de trinta minutos para a abertura dos trabalhos, a Coordenação dará por encerrada a reunião.

Parágrafo 2º - Não atingido o quórum de 8 (oito) representantes para deliberação de matérias constantes da Ordem do Dia, estas serão rerepresentadas na reunião seguinte e poderão ser votadas com o quórum mínimo de 5 (cinco) representantes;

Parágrafo 3º - O disposto no Parágrafo 2º acima não se aplica em caso de matérias não votadas em reuniões anteriores por falta de tempo para discussão e deliberação.

Parágrafo 4º - Os representantes deverão ser informados, quando da convocação, das matérias que serão votadas segundo o critério estabelecido no Parágrafo 2º deste Artigo;

Artigo 10º - Os trabalhos do Expediente obedecerão à seguinte ordem:

I.Verificação de presença;

II.Leitura e aprovação da ata da reunião anterior;

III.Uso da palavra por qualquer dos representantes sobre assunto pertinente à competência da Comissão Executiva.

Parágrafo único – A parte da reunião destinada ao Expediente não poderá se estender por mais de 30 (trinta) minutos, podendo ser retomada após a conclusão dos trabalhos da Ordem do Dia.

Artigo 11º - Esgotados os assuntos do Expediente ou o tempo a ele destinado, imediatamente terão início os trabalhos correspondentes à Ordem do Dia, procedendo-se à verificação da existência de “quórum” regimental antes de qualquer deliberação.

Parágrafo Único – Constatada a inexistência de “quorum” regimental para deliberações, a Coordenação poderá retomar os assuntos do Expediente ou dar por encerrada a reunião.

Artigo 12º - Os trabalhos da Ordem do Dia corresponderão a:

I.Apresentação dos relatórios e pareceres referentes às proposições a serem submetidos à discussão e voto;

II.Discussão e votação das matérias, observando-se a Ordem do Dia.

Parágrafo Único – A Ordem do Dia das reuniões ordinárias será composta dos assuntos colocados pela Coordenação e pelos representantes, observando-se o disposto no Ítem IV do Artigo 6º, a ordem de chegada e a preferência à votação de matérias referentes aos itens I, II, III, X, XI do Artigo 3º deste Regimento. Inversões da Ordem do Dia poderão ser propostas por qualquer membro da Comissão Executiva presente e serão sempre submetidas a voto pela Coordenação, antes do início dos trabalhos da Ordem do Dia.

Artigo 13º - As proposições submetidas à apreciação e decisão do Plenário serão aprovadas por maioria de votos dos membros presentes à reunião.

Artigo 14º - As deliberações e a síntese das discussões do Plenário constarão sempre das Atas das reuniões, as quais serão submetidas à apreciação e aprovação na reunião seguinte.

Artigo 15° - Os representantes deverão se declarar impedidos ou suspeitos, nos casos previstos em lei.

Artigo 16° - Das reuniões poderão participar, sem direito a voto, mediante convite ou autorização prévia da Comissão Executiva, outras pessoas ou representantes de diferentes órgãos ou entidades públicas ou privadas, cuja atuação interesse, direta ou indiretamente, à Comissão Executiva.

CAPÍTULO IV

DAS DELIBERAÇÕES

Artigo 17° - Deliberação é a decisão tomada em Plenário com a observância das disposições deste Regimento.

Artigo 18° - As Deliberações poderão concretizar-se em Informação, Carta, Recomendação ou Resolução.

Parágrafo 1° - Informação – quando se tratar de comunicação a respeito de determinado assunto ou pedido, através do qual se prestam os esclarecimentos necessários, ou se aponta sua procedência ou não, para efeito de solução perante a autoridade competente. Poderá ser prestada ou solicitada pela Comissão Executiva.

Parágrafo 2° - Carta – quando se tratar de comunicação ou convite referente a assunto de competência da Comissão Executiva, em caráter oficial, a órgãos ou entidades de direito público ou privado.

Parágrafo 3° - Recomendação – quando se tratar de orientação a respeito de providências a serem tomadas por parte de órgãos representados na Comissão Executiva ou de outros órgãos, para a solução de determinados casos, submetidos à apreciação do Plenário.

Parágrafo 4° - Resolução – quando se tratar de decisão fundamentada, ratificando ou não manifestações técnicas do Grupo Técnico de Trabalho ou de outros órgãos competentes. A Resolução também se aplica quando se tratar de minuta de projeto de lei ou de decreto, visando a modificação ou regulamentação da legislação da Operação Urbana Centro e à aprovação do Regimento Interno da Comissão Executiva, e deverá ser publicada no Diário Oficial da Cidade - DOC.

CAPÍTULO V

DA INTERPRETAÇÃO E OBSERVÂNCIA DO REGIMENTO

Artigo 19° - Considera-se questão de ordem toda dúvida sobre a interpretação deste Regimento.

Parágrafo 1° - As questões de ordem formuladas com a indicação clara das disposições regimentais objeto de elucidação serão resolvidas pela Coordenação, ouvidos os demais membros da Comissão Executiva presentes.

Parágrafo 2º - As questões de ordem e as decisões da Coordenação sobre elas constarão em Ata.

Artigo 20º - Durante a reunião, qualquer representante poderá reclamar quanto à observância de expressa disposição regimental ou quanto ao funcionamento dos serviços administrativos prestados à Comissão Executiva.

CAPÍTULO V

DA INTERPRETAÇÃO E OBSERVÂNCIA DO REGIMENTO

Artigo 19º - Considera-se questão de ordem toda dúvida sobre a interpretação deste Regimento.

Parágrafo 1º - As questões de ordem formuladas com a indicação clara das disposições regimentais objeto de elucidação serão resolvidas pela Coordenação, ouvidos os demais membros da Comissão Executiva presentes.

Parágrafo 2º - As questões de ordem e as decisões da Coordenação sobre elas constarão em Ata.

Artigo 20º - Durante a reunião, qualquer representante poderá reclamar quanto à observância de expressa disposição regimental ou quanto ao funcionamento dos serviços administrativos prestados à Comissão Executiva.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 21º - As omissões deste Regimento serão decididas pelo Plenário.

Artigo 22º - Este Regimento poderá ser modificado por proposta de qualquer dos membros da Comissão Executiva, submetida à apreciação do Plenário.

Parágrafo Único – A Resolução que aprove modificações deste Regimento será tomada em reunião extraordinária convocada especificamente para esse fim e dependerá de voto favorável da maioria absoluta dos presentes.

Artigo 23º - O presente Regimento Interno entrará em vigor na data de sua publicação.

RUBENS CHAMMAS

Coordenador da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro

RESOLUÇÃO 006/2016 / OPERAÇÃO URBANA CENTRO

A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO, pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 17, § 1º, inciso IV; em razão da aprovação, em sua 136ª reunião ordinária, realizada em 31 de outubro de 2016, da Resolução 005/2016, publicada no Diário Oficial da Cidade em 14 de dezembro de 2016; e com vistas a normatizar o cálculo do valor de referência da contrapartida financeira por transferência de potencial construtivo de bens imóveis representativos localizados na área de abrangência da Operação Urbana Centro classificados como BIR, em cumprimento de suas atribuições expressas no artigo 8º da Lei nº 12.349/1997,

RESOLVE:

1. Adotar as seguintes etapas para o cálculo de referência da Contrapartida Financeira por potencial construtivo transferido:

I - da Área Construída Equivalente (ACe) para imóvel cessionário:

$ACe = (VTp/VTc) \times (CAC/CAP) \times PCpt$, onde:

ACe = área construída equivalente para o imóvel cessionário;

VTp = valor do metro quadrado do terreno do imóvel preservado constante da Planta Genérica de Valores;

VTc = valor do metro quadrado do terreno do imóvel cessionário constante da Planta Genérica de Valores;

CAC = coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso do imóvel cessionário;

CAP = 4 (quatro) = coeficiente de aproveitamento do terreno adotado na área da Operação Urbana Centro para os casos de transferência de potencial construtivo;

PCpt = potencial construtivo passível de transferência a ser debitado do total constante na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, em metros quadrados.

II - do Valor Econômico referente ao Benefício (B):

$B = ACe \times Vtm \times Fd$, onde:

B = Valor Econômico referente ao Benefício;

ACe = área construída equivalente para o imóvel cessionário;

Vtm = valor do metro quadrado de terreno apurado em Laudo de Avaliação;

Fd = 0,7 (sete décimos) = Fator desvalorizante atribuído ao “terreno virtual”.

III – de referência da Contrapartida Financeira por potencial construtivo transferido:

$CF = B \times Ft$, onde:

CF = Contrapartida Financeira;

B = Valor Econômico referente ao Benefício;

Ft = Fator de desconto, previsto no artigo 10 da Lei nº 12.349/1997.

1.1 O PCpt do imóvel cedente utilizado para a Transferência de Potencial Construtivo não poderá ser superior ao total de Potencial Construtivo Passível de Transferência constante na Declaração de PCpt.

1.2 O desconto (Ft) a ser aplicado poderá levar em consideração a atratividade do PCpt em relação às demais possibilidades de aquisição de potencial construtivo adicional (PCA) pelo cessionário.

1.3. O cálculo de que trata esse item será informado para fins de referência na elaboração do Termo de Compromisso para Fins de Transferência do Potencial Construtivo junto à SMC.

1.4. Nos casos de imóvel cessionário localizado fora da área objeto da Operação Urbana Centro, o cálculo definido pelo item 1. será utilizado para cumprir o exposto no § 5º do artigo 24 da Lei nº 16.402/2016.

Pesquisa de Legislação Municipal

**Nº 23 Ano: 2015 Secretaria: SMC
Departamento: CONPRE**

RESOLUÇÃO 23/15 - SMC/CONPRESP

CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO – CONPRESP

O Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP, no uso de suas atribuições legais e nos termos da Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985, e alterações posteriores, conforme decisão dos Conselheiros presentes à 618ª Reunião Ordinária realizada em 13 de outubro de 2015, e

CONSIDERANDO que as legislações de transferência de potencial construtivo, de transferência do direito de construir ou demais leis de incentivo ao imóvel tombado pressupõem o bom estado de conservação das edificações de valor histórico;

CONSIDERANDO a necessidade de análise técnica e anuência do órgão de preservação municipal quanto à condição do estado de conservação do imóvel enquadrado como ZEPEC-BIR, conforme o artigo 129 da Lei Municipal n.º 16.050, de 31 de julho de 2014;

CONSIDERANDO a necessidade de se estabelecer a documentação a ser apresentada pelo proprietário do imóvel, para subsidiar a análise técnica e a emissão de atestado do estado de conservação pelo órgão de preservação municipal,

RESOLVE:

Artigo 1º - Para imóveis enquadrados como ZEPEC-BIR que já estejam restaurados, ou que apresentem bom estado de conservação, o interessado/proprietário deverá autuar processo para solicitação de anuência, junto ao CONPRESP, apresentando os seguintes documentos técnicos:

I - Relatório com diagnóstico do estado de conservação do bem protegido, incluindo:

a) Análise da condição de originalidade e do estado de conservação dos elementos arquitetônicos e construtivos componentes da edificação: coberturas, sistema de captação de águas pluviais, fachadas, esquadrias, elementos decorativos e, quando necessário, de elementos externos protegidos como jardins, muros, gradis, escadas externas, entre outros;

b) Documentação fotográfica com referência da localização das imagens, evidenciando o estado de conservação desses elementos arquitetônicos e respectivos materiais

construtivos;

c) Descrição das intervenções de restauro, conservação e/ou manutenção realizadas nos últimos 5 (cinco) anos;

II – Plano de manutenção permanente do imóvel protegido, descrevendo e indicando a periodicidade dos serviços e ações necessários à sua preservação;

III - Mídia digital (CD) – com cópia dos documentos técnicos dos itens I e II deste Artigo.

Parágrafo 1º – Para imóveis protegidos integralmente, as informações técnicas dos itens I e II devem abranger os ambientes internos e todos os elementos arquitetônicos protegidos, incluindo pisos, forros, esquadrias internas, escadas, pinturas decorativas, elementos ornamentais, entre outros, além de possíveis elementos aderentes ao imóvel como mobiliário, esculturas, altares, etc.

Parágrafo 2º - O diagnóstico do estado de conservação citado no inciso I deverá informar se, mesmo estando o imóvel em bom estado de conservação, há necessidade de restauro de algum elemento arquitetônico, quando este for significativo para a compreensão da integridade arquitetônica do bem tombado.

Artigo 2º - Para imóveis protegidos que necessitem de obras de restauração ou conservação, o interessado/proprietário deverá autuar, preliminarmente à solicitação de anuência, um processo junto ao CONPRESP para aprovação de projeto de intervenção, apresentando os seguintes documentos técnicos:

I - Projeto Padrão PMSP da obra, em 2 (duas) vias ou mais, contendo no mínimo: planta de situação; implantação; plantas de todos os pavimentos; planta de cobertura; corte transversal e longitudinal; fachadas, diferenciando partes a demolir, manter e a construir, conforme normas da ABNT e especificações da municipalidade.

II - Levantamento de dados sobre o bem, contendo pesquisa histórica, levantamento planialtimétrico, documentação fotográfica, análise tipológica, identificação de materiais e sistemas construtivos;

III - Diagnóstico do estado de conservação do bem, incluindo mapeamento de danos, analisando-se especificamente os materiais, sistema estrutural e agente degradadores;

IV - Planta de cronologia das alterações da edificação;

V - Prancha síntese da implantação, evidenciando as intervenções previstas no projeto;

VI - Memorial descritivo e especificações;

VII - Memorial justificativo do projeto (partido do restauro);

VIII - Planta com a especificação de materiais existentes e propostos;

IX - Cronograma físico-financeiro das obras e serviços previstos;

X - Plano de manutenção permanente do imóvel protegido, descrevendo e indicando a periodicidade dos serviços e ações necessários à sua preservação;

XI - Mídia digital (CD) – com cópia dos documentos técnicos dos itens I a X deste Artigo.

Artigo 3º - O proprietário que declarar, sob as penas da Lei, a inexistência de condições financeiras para custear o desenvolvimento do projeto de intervenção e/ou obras necessárias, poderá solicitar a assinatura de instrumento de Compromisso entre o interessado e os órgãos envolvidos, no qual deverá ser vinculada detalhadamente a transferência do direito de construir às ações e às etapas de restauro ou conservação do bem imóvel.

Artigo 4º - Para os imóveis protegidos onde for prevista e aprovada alguma obra de conservação ou restauro deverá ser entregue ao DPH, em até 30 (trinta) dias após a conclusão dessas obras, um relatório descrevendo, com textos e fotografias, os serviços e obras realizados, incluindo a especificação das técnicas e materiais utilizados.

Artigo 5º - Para todos os relatórios, planos e projetos referidos nos Artigos anteriores são necessários o recolhimento e a apresentação de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) emitido pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo.

Artigo 6º - O CONPRESP e seu órgão de apoio técnico poderão solicitar complementação das informações, projetos, serviços e obras que sejam considerados necessários à adequada preservação e restauro do imóvel.

Artigo 7º - Se as obras propostas e aprovadas não forem executadas, ou forem realizadas em desacordo com o projeto aprovado, o proprietário ficará sujeito às penalidades previstas na legislação vigente.

Artigo 8º - Se o plano de manutenção previsto nos Artigos 1º e 2º não for executado, ou for realizado em desacordo com as normas de conservação, o proprietário ficará sujeito às penalidades previstas na legislação vigente.

Artigo 9º - O Departamento do Patrimônio Histórico – DPH, nos termos do Artigo 2º, Incisos VI e XI, e do Artigo 18, Inciso IV, da Lei Municipal n.º 10.032/85, poderá conceder, após análise técnica fundamentada, o Atestado das Condições de Conservação e Preservação do imóvel enquadrado como ZEPEC-BIR, sem a necessidade de posterior deliberação do CONPRESP.

Parágrafo 1º – O Atestado das Condições de Conservação e Preservação referido no “caput” será concedido após a análise da documentação técnica autuada nos termos do Artigo 1º ou após a aprovação do projeto e apresentação do respectivo relatório das obras de conservação e restauro conforme estabelecem os Artigos 2º e 3º.

Parágrafo 2º – Esse Atestado terá a validade de 3 (três) anos, ressalvando-se a necessidade de vistorias anuais, pelo órgão de preservação municipal, ao imóvel protegido que comprovem sua adequada conservação e a aplicação do plano de

manutenção aprovado.

Artigo 10º - A Secretaria Municipal de Cultura manterá registro de todos os Atestados de conservação e Preservação.

Artigo 11 - A Secretaria Municipal de Cultura adotará o modelo (anexo1) para o Atestado de Conservação e Preservação de bem tombado.

Artigo 12 - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial da Cidade, revogadas as disposições em contrário.

ANEXO 1

ATESTADO

de Conservação e Preservação de Imóvel Tombado

O Diretor do Departamento do Patrimônio Histórico – DPH, da Secretaria Municipal de Cultura – SMC nos termos da Lei e da Resolução **Nº /CONPRESP/2015**, conforme solicitação do interessado no PA nº **20XX-0.XXX.XXX-X**, e com base no parecer técnico à fls. XX, ATESTA, para os devidos fins, que o imóvel situado na **Rua XXXXXXX, XXX**, Distrito XXXXXX, São Paulo/SP, inscrito no cadastro municipal sob **SQL XXX.XXX.XXXX-X**, **tombado** pelo _____ através da Resolução nº __/__, 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 /CONPRESP/2015.

São Paulo, / / .

Diretor 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.



NORMAS DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

Prefeitura do Município de São Paulo
Empresa Municipal de Urbanização

Atualização de siglas
Plantas em formato digital
Certificação de documentos dos interessados

NORMAS DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

Esta edição contém as normas de apresentação de propostas, **a norma de procedimento NP 59.00 SP Urbanismo/2016, a Resolução 006/2016 – Operação Urbana Centro e** o texto integral da lei da Operação Urbana Centro e o mapa da área de abrangência da intervenção.

SP Urbanismo

Coordenadora da Operação Urbana Centro

Atualização junho de 2017

INTRODUÇÃO

A Operação Urbana Centro abrange uma área de aproximadamente 662,90 ha. incluindo além dos chamados "Centro Velho" e "Centro Novo", trechos dos bairros do Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Ifigênia, tendo como limites a norte e a leste a ferrovia e a sul a via de ligação Leste-Oeste e a oeste as avenidas Duque de Caxias e Amaral Gurgel.

Enquadra-se dentro de uma política ampla de revalorização da Área Central através da parceria entre o poder público e a sociedade civil aí incluídos os empreendedores, usuários e moradores, que visa tornar a região atraente para investimentos - imobiliários, turísticos, culturais e de lazer levando em conta a sua importância histórica para o conjunto da metrópole e ainda a sua importância como local de passagem, frequência e consumo de grande parte da população. Acresce-se a isso a existência de um patrimônio urbanístico e arquitetônico significativo.

Nesse sentido, os mecanismos previstos na Operação Urbana Centro procuram atender aos seguintes objetivos:

- I. tornar a área efetivamente atraente para investimentos do setor imobiliário, seja através de incentivos não onerosos para usos específicos e prazos fixados por lei, seja pela redução da contrapartida financeira devida aos benefícios previstos e que constituem exceção à legislação vigente;
- II. reforçar o uso residencial de forma a garantir um maior equilíbrio entre os usos e em conseqüência uma maior dinâmica da região, através do aumento do potencial construtivo permitido e da dispensa de vagas para estacionamento;
- III. melhorar as condições de acessibilidade de veículos e a criação de vagas para estacionamento;
- IV. ampliar os incentivos para a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano, atingindo de forma gradativa todos os imóveis contidos no perímetro da Operação;
- V. ampliar os incentivos para edificações destinadas a hotéis de turismo;
- VI. desencadear um processo de desativação de usos não compatíveis com a centralidade da área, como o comércio atacadista de cereais e madeiras;
- VII. a retomada do Centro para as atividades culturais, de lazer e de educação em geral;
- VIII. a renovação do conjunto imobiliário, garantindo os índices urbanísticos já existentes e superiores à legislação vigente nos casos de demolição de imóveis para reconstrução mais adequada.

Informações técnicas poderão ser prestadas na Gerência de Gestão de Operações Urbanas da SP - URBANISMO, com sede à Rua São Bento 405 - 15.º andar - sala 153 B - Centro, às 3ªs e 5ªs feiras das 14:30hs às 17:00hs; pelo email duvidasopurb@spurbanismo.com.br; pelo telefone (11) 3113 7611, no horário das 10 às 12:30hs e das 14 às 17:30 hs ou constam do site www.spurbanismo.sp.gov.br

I. DO OBJETO DE PROPOSTAS

Poderão apresentar propostas referentes à lei 12.349/97 os proprietários de imóveis contidos pelo perímetro da Operação Urbana ou lindeiros ao mesmo, conforme planta anexa, ou os representantes legais dos proprietários. As propostas deverão conter solicitações referentes a um ou mais incentivos previstos na lei da Operação Urbana Centro, onerosos ou não, tais como :

- I.1 modificação de índices urbanísticos, das características de uso e ocupação do solo e de disposições do Código de Edificações;
- I.2 transferência do potencial construtivo de imóveis preservados;
- I.3 regularização de construções, reformas ou ampliações feitas em desacordo com a legislação e concluídas até 6 de junho de 1997;
- I.4 cessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo;
- I.5 área construída adicional à permitida em função do remembramento de 3 ou mais lotes resultando em área superior a 1.000 metros quadrados;
- I.6 autorização para demolição e construção, sem ônus, de nova edificação com coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação iguais aos existentes anteriormente à demolição, se estes já forem superiores à legislação vigente;
- I.7 doação de áreas livres e verdes em troca de transferência do potencial construtivo do terreno doado.

II. DA APRESENTAÇÃO

Todas as propostas deverão conter no ato de protocolamento a documentação abaixo discriminada:

1. requerimento padronizado ao Exmo. Sr. Prefeito, assinado pelo interessado ou seu procurador ou representante legal, mediante apresentação do instrumento de procuração **original** com firma reconhecida **dos outorgantes, contendo poderes específicos para a prática do ato, acompanhado de cópias do RG e CPF do procurador:**
- ~~2. original da guia de arrecadação relativa à aquisição desta norma;~~
3. cópia da notificação do IPTU do imóvel ou imóveis **do exercício atual;**
4. título de propriedade do imóvel ou imóveis objeto da proposta: **Certidão original de matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel atualizada, expedida a menos de 30 (trinta) dias.**
5. **Documentos referentes aos proprietários ou representantes legais do imóvel:**
 - **Nos casos de propriedade de pessoa física: cópia do RG e do CPF de todos os proprietários do imóvel.**
 - **No caso de propriedade de pessoa jurídica: cópia do RG e do CPF do representante legal da empresa, acompanhadas da cópia do estatuto ou contrato social atualizado e número do CNPJ.**

Adicionalmente, deverão ser incluídos os seguintes documentos, específicos segundo a natureza da proposta:

II.1 Edificações novas

1. quadro resumo do empreendimento caracterizando claramente o pretendido nos termos da lei, **conforme Anexo II**;
2. peças gráficas adequadas à localização e análise do projeto;
3. levantamento planialtimétrico expedito do imóvel - **versão digital em pdf**;
4. planta esquemática da implantação, do pavimento tipo e das áreas de estacionamento – **versão digital em pdf**;
5. corte esquemático contendo o número de pavimentos, inclusive subsolos - **versão digital em pdf**;
6. laudo de avaliação do valor de mercado do metro quadrado do imóvel objeto da proposta quando se tratar de benefício oneroso, **elaborado por profissional devidamente habilitado, conforme as Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a ser apresentado sob demanda de DGO/GGO, somente após análise preliminar do Grupo Técnico de Trabalho/GTT da OU Centro.**

II.2 Regularização, reformas e demolições com reconstrução

1. quadro resumo do empreendimento caracterizando claramente o pretendido nos termos da lei **conforme Anexo II**;
2. peças gráficas, **versão digital em pdf**, e alvarás da edificação existente;
3. certificado de regularidade e identificação clara da irregularidade;
4. quadro resumo das áreas construídas já existentes, computável e não computável, e das áreas a serem acrescidas, demolidas e reconstruídas **conforme Anexo II**;
5. laudo de avaliação do valor de mercado do metro quadrado do imóvel objeto da proposta quando se tratar de benefício oneroso, **elaborado por profissional devidamente habilitado, conforme as Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a ser apresentado sob demanda de DGO/GGO, somente após análise preliminar do Grupo Técnico de Trabalho/GTT da OU Centro.**

II.3. Transferência de potencial construtivo de imóveis preservados - EXCLUÍDO

Este item foi substituído pela NP 59.00 SP – URBANISMO/2016 e Resolução 006/2016 – Operação Urbana Centro

II.3.1. Com relação ao imóvel preservado:

Resolução 002/99

1. A presente RESOLUÇÃO altera e complementa a NORMA DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS, publicada no Diário Oficial do Município no dia 10/09/97, nos itens pertinentes à documentação exigida para o protocolamento de propostas de transferência de potencial construtivo de imóveis tombados e/ou classificados como Z8-200.
2. As propostas de transferência de potencial construtivo de imóveis tombados e/ou

classificados como Z8-200 regidos pela lei de condomínios deverão conter no ato de protocolamento a documentação abaixo discriminada:

- 2.1 ~~Certidão atualizada do registro de imóveis com averbações de construção e da Convenção de Condomínio, conforme a lei n.º 4.591/64 regulamentada pelo decreto n.º 55.815/65.~~
- 2.2 ~~Ata da assembléia geral de eleição do síndico atual.~~
- 2.3 ~~Ata registrada no cartório de registro de documentos da assembléia de aprovação do encaminhamento de proposta de transferência de potencial construtivo do imóvel e de indicação do representante legal do condomínio para esse fim, realizada na forma e com o quorum especificados na Convenção para votações de natureza semelhante.~~
- 2.4 ~~Requerimento padronizado ao Exmo. Sr. Prefeito, assinado pelo representante legal do condomínio.~~
- 2.5 ~~Requerimento de Declaração de Potencial Construtivo do imóvel tombado e/ou classificado como Z8-200, endereçado à Secretaria Municipal de Planejamento, aos cuidados do Grupo Técnico da Operação Urbana Centro, assinado pelo representante legal do condomínio, onde conste o endereço do imóvel e o seu enquadramento quanto à preservação ou o tombamento (classificado como Z8-200 e/ou tombado nas esferas municipal, estadual ou federal).~~
- 2.6 ~~Dois jogos de peças gráficas, compostas de plantas, cortes e fachadas da edificação existente, contendo tabela de áreas construídas — computáveis, não-computáveis e totais —, assinadas por profissional habilitado, responsabilizando-se este pela fidelidade das mesmas.~~
- 2.7 ~~Documento comprobatório da regularidade da edificação, se houver, considerados, para tanto, qualquer dos seguintes documentos:
 - a) ~~“Habite-se”;~~
 - b) ~~Auto de Vistoria;~~
 - c) ~~Auto de Conclusão;~~
 - d) ~~Alvará de Conservação, onde conste expressamente o uso;~~
 - e) ~~Auto de Regularização.~~~~
- 2.8 ~~Quadro resumo da edificação, conforme modelo padronizado, preenchido no que couber, indicando o enquadramento do imóvel quanto à sua preservação ou o tombamento.~~
- 2.9 ~~Projeto das obras de restauração e/ou reforma e/ou reciclagem do imóvel.~~
- 2.10 ~~Caracterização do estado de conservação do imóvel, através de documentação julgada pertinente — laudos técnicos, fotografias, etc. Caracterização da metodologia executiva e memorial descritivo das obras propostas.~~
- 2.11 ~~Orçamento e Cronograma Físico-financeiro das obras e intervenções propostas.~~
- 2.12 ~~Comprovante de protocolamento de pedido de aprovação do Projeto referido no item 2.9 pelos órgãos de preservação, a saber: CONPRESP, CONDEPHAAT e IPHAN, conforme o caso.~~
- 2.13 ~~Original da guia de arrecadação relativa à aquisição da “Norma de Apresentação de Propostas”.~~

3. ~~As propostas de transferência de potencial construtivo dos demais imóveis tombados e/ou classificados como Z8-200 deverão conter no ato de protocolamento a documentação abaixo discriminada:~~

- 3.1 ~~Requerimento padronizado ao Exmo. Sr. Prefeito, assinado pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal, comprovado através de instrumento de procuração com firma reconhecida.~~
- 3.2 ~~Requerimento de Declaração de Potencial Construtivo do imóvel tombado e/ou classificado como Z8-200, endereçado à Secretaria Municipal de Planejamento, aos cuidados do Grupo Técnico da Operação Urbana Centro, assinado pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal, onde conste o endereço do imóvel e sua classificação quanto ao tipo de tombamento.~~
- 3.3 ~~Cópia da Notificação de IPTU do imóvel ou imóveis.~~
- 3.4 ~~Título de Propriedade do imóvel ou imóveis objeto da proposta.~~
- 3.5 ~~Dois jogos de peças gráficas, compostas de plantas, cortes e fachadas da edificação existente, contendo tabela de áreas construídas – computáveis, não-computáveis e totais –, assinadas por profissional habilitado, responsabilizando-se este pela fidelidade das mesmas.~~
- 3.6 ~~Documento comprobatório da regularidade da edificação, se houver, considerados, para tanto, qualquer dos seguintes documentos:~~
 - a) ~~“Habite-se”;~~
 - b) ~~Auto de Vistoria;~~
 - c) ~~Auto de Conclusão;~~
 - d) ~~Alvará de Conservação, onde conste expressamente o uso;~~
 - e) ~~Auto de Regularização.~~
- 3.7 ~~Quadro resumo da edificação, conforme modelo padronizado, preenchido no que couber, indicando o enquadramento do imóvel quanto à sua preservação ou o tombamento.~~
- 3.8 ~~Projeto das obras de restauração e/ou reforma e/ou reciclagem do imóvel.~~
- 3.9 ~~Caracterização do estado de conservação do imóvel, através de documentação julgada pertinente – laudos técnicos, fotografias, etc.~~
- 3.10 ~~Caracterização da metodologia executiva e memorial descritivo das obras propostas.~~
- 3.11 ~~Orçamento e Cronograma Físico-financeiro das obras e intervenções propostas.~~
- 3.12 ~~Comprovante de protocolamento de pedido de aprovação do Projeto referido no item 3.8 pelos órgãos de preservação, a saber: CONPRES, CONDEPHAAT e IPHAN, conforme o caso.~~
- 3.13 ~~Original da guia de arrecadação relativa à aquisição da “Norma de Apresentação de Propostas”.~~

II.3.2. Com relação ao imóvel ou imóveis cessionários:

1. ~~quadro resumo do empreendimento caracterizando claramente o pretendido nos termos da lei;~~
2. ~~peças gráficas adequadas à localização e análise do projeto;~~
3. ~~levantamento planialtimétrico expedito do imóvel;~~
4. ~~planta esquemática da implantação, do pavimento tipo e das áreas de estacionamento;~~
5. ~~corte esquemático contendo o número de pavimentos, inclusive subsolos.~~

OBSERVAÇÃO: Os proprietários de imóveis preservados poderão protocolar processos nesse sentido, independentemente da apresentação do imóvel cessionário, para que se

~~processem os estudos relacionados ao tombamento e ao potencial transferível. O mesmo se aplica para os proprietários de imóveis interessados em receber potencial construtivo adicional, quando será estudado o impacto urbanístico do aumento do potencial construtivo no empreendimento e na região. Nesses casos, as propostas serão analisadas separadamente, nos termos da Lei da Operação Urbana Centro.~~

II.4 Doação de áreas livres e verdes

1. planta de localização da área a ser doada;
 2. levantamento planialtimétrico da área a ser doada;
 3. dados do imóvel que se beneficiará do potencial construtivo transferido da área doada conforme **item 2 (imóvel cessionário) da NP SP-URBANISMO 59.00.**
- obs: as peças gráficas deverão ser apresentadas em versão digital em pdf**

II.5 Cessão de espaço público aéreo ou subterrâneo

1. planta de localização do espaço público e dos imóveis particulares objeto da proposta;
2. plano de integração e utilização do espaço público;
3. quadro de áreas distinguindo as de uso público das privadas;
4. cronograma de execução das obras;
5. custos previstos;
6. prazo pretendido para cessão.

PARA TODAS AS PROPOSTAS: Anexar ao processo informações adicionais, tais como levantamento do uso e ocupação do solo, fotos ilustrativas da quadra onde se localiza o imóvel ou imóveis **e anuências CONPRES P e CONDEPHAAAT**, caso isso seja necessário à análise da proposta.

III. DA OPERACIONALIZAÇÃO

Após o protocolamento, as propostas, sob a coordenação da **SP - Urbanismo**, serão analisadas **pelo GTT/OUCENTRO**, que se encarregará de dirimir dúvidas e de apresentar relatório técnico à Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, que após análise, verificação da sua adequação e aprovação, procederá o encaminhamento à **Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU**, nos casos previstos na lei.

Antes do encaminhamento à deliberação da **CTLU**, nos casos previstos por lei, será realizada a audiência pública.

Caberá à **CTLU** a deliberação final sobre a aprovação das propostas. Com base no Despacho da **CTLU**, **SMUL expedirá Certidão de OU Centro, após a quitação da contrapartida pelo interessado se houver**, declarando as modificações urbanísticas bem como qualquer outro benefício concedido além dos compromissos assumidos pelo proponente, documento esse que deverá ser apresentado juntamente com o pedido de aprovação do projeto.

O Certificado de Conclusão da obra fica condicionado ao cumprimento das obrigações pactuadas e constantes da Certidão.

III.1 Da análise urbanística

As propostas são analisadas caso a caso, levando-se em conta, além da sua adequação às disposições da lei 12.349, o impacto no sistema viário e na infra estrutura, o uso e a ocupação do solo na vizinhança, a valorização arquitetônica e ambiental dos imóveis a preservar e a articulação dos espaços públicos e privados.

Na análise específica, exigências urbanísticas complementares poderão ser fixadas, sem ônus para o Poder Público, para maior adequação do empreendimento.

III.2 Da avaliação da contrapartida

Nos casos em que a lei prevê contrapartida financeira, deverá ser apresentado laudo de avaliação elaborado por profissional devidamente habilitado, contendo o valor de mercado do metro quadrado do terreno objeto da proposta .

O valor do benefício concedido será calculado como sendo o valor da área de terreno necessária para construir a área excedente à permitida pela legislação de uso e ocupação do solo vigente, inclusive nos casos de regularização.

Benefícios onerosos mas que não se caracterizam como área adicional de construção, terão seu valor aprovados pela **CTLU** a partir de estudos elaborados pelo Grupo de Técnico de Trabalho e pela Comissão Executiva.

A contrapartida financeira não poderá ser inferior a 100% do benefício calculado, nos casos de regularização e a 50% nos demais casos.

~~Nos casos em que a contrapartida financeira não for paga a vista, será exigida fiança bancária no valor do saldo devedor, fiança essa que será devolvida ao proponente somente após a comprovação de quitação de toda a contrapartida.~~

PARA TODAS AS PROPOSTAS: As propostas de que trata esta norma deverão ser protocoladas no Setor de Protocolo **da SP-URBANISMO, Rua São Bento, 405 – 15º andar, sala 151A** com destaque para o encaminhamento à **Operação Urbana Centro** - lei 12.349/97.



ANEXO I

REQUERIMENTO

Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de São Paulo

Em atenção ao disposto na Lei 12.349 de 6 de junho de 1997

_____ *nome/empresa*
RG _____ CPF _____

residente na _____ nº _____
_____ *rua/praca/avenida*
Bairro _____ Cidade _____ CEP _____

Telefone _____, **E-MAIL** _____

vem requer a V. Ex^a a análise e aprovação da proposta de participação na Operação Urbana Centro ora encaminhada.

Nestes termos pede deferimento,

São Paulo, _____ / _____ / _____

Assinatura do Requerente

ANEXO II

QUADRO RESUMO DE BENEFÍCIOS PLEITEADOS
OPERAÇÃO URBANA CENTRO
CARACTERIZAÇÃO DA ADESÃO

BENEFÍCIO PLEITEADO

PROPONENTE/ PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

NOME		
RG	CPF/CNPJ	
ENDEREÇO COMPLETO		
CEP	CIDADE	ESTADO
TELEFONES	E-MAIL	

DADOS DO IMÓVEL

ENDEREÇO COMPLETO		
CEP	CIDADE	ESTADO
Nº CONTRIBUINTE (SQL)	Nº MATRÍCULA DO IMÓVEL	
ÁREA DE TERRENO REAL (m ²)	ÁREA DE TERRENO ESCRITURA (m ²)	
Nº DA LEI DO ZONEAMENTO	CATEGORIAS DE VIAS CIRCUNDANTES	
ATINGIDO POR MELHORAMENTO VIÁRIO	ÁREA TERRENO A SER DOADA	
<p style="text-align: center;">SIM NÃO</p>	ÁREA TERRENO REMANESCENTE	

**CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO DE ADESÃO À OU CENTRO
(DADOS DO PROJETO CONFORME OS APRESENTADOS NO PROCESSO DE LICENCIAMENTO)
EDIFICAÇÃO NOVA**

Nº PROCESSO DE APROVAÇÃO (SMUL)					
CATEGORIA DE USO PRETENDIDA			CA MÁXIMO NA ZONA	CA PRETENDIDO	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (m ²)			ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL (m ²)		
			ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL COMPUTÁVEL (m ²)		
ÁREA DE PROJEÇÃO (m ²)			TO MÁXIMO NA ZONA	TO PRETENDIDO	
ÁREA PERMEÁVEL (m ²)			TP MÍNIMO NA ZONA	TP PRETENDIDO	
Nº UNID.HABIT.	Nº LOJAS	Nº SALAS	Nº PAVIMENTO	Nº BLOCOS	GABARITO
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (DETALHAR)					
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES					
DATA			ASSINATURA DO RESPONSÁVEL		

**CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO DE ADESÃO À OU CENTRO
(DADOS DO PROJETO CONFORME OS APRESENTADOS NO PROCESSO DE LICENCIAMENTO)**

REFORMAS / REGULARIZAÇÃO

Nº PROCESSO DE APROVAÇÃO (SMUL)					
CATEGORIA DE USO PRETENDIDA			CA MÁXIMO NA ZONA	CA PRETENDIDO	
ÁREA CONSTRUÍDA EXISTENTE (m ²)			ÁREA A REFORMAR (m ²)		
			ÁREA A REGULARIZAR (m ²)		
			ÁREA REGULARIZADA (1)		
ÁREA A DEMOLIR (m ²)			ÁREA A CONSTRUIR (m ²)		
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL (m ²)			ÁREA CONSTRUIDA TOTAL NÃO COMPUTAVEL (m ²)		
			ÁREA CONSTRUIDA TOTAL COMPUTAVEL (m ²)		
ÁREA DE PROJEÇÃO (m ²)			TO MÁXIMO NA ZONA	TO PRETENDIDO	
ÁREA PERMEAVEL (m ²)			TP MÍNIMO NA ZONA	TP PRETENDIDO	
Nº UNID.HABIT.	Nº LOJAS	Nº SALAS	Nº PAVIMENTO	Nº BLOCOS	GABARITO
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (DETALHAR)					
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES					
DATA		ASSINATURA DO RESPONSÁVEL			

NOTA 1: Considera-se a comprovação de regularidade a apresentação de "Habite-se", Auto de Conclusão, Auto de Vistoria, CEDI ou Alvará de Conservação anterior a 06/03/1997

NORMA DE PROCEDIMENTOS - NP SP-URBANISMO 59.00, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2016 - DISCIPLINA A INSTRUÇÃO PROCESSUAL PARA A APRECIÇÃO DE PROPOSTAS DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE BENS IMÓVEIS REPRESENTATIVOS LOCALIZADOS NA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO CLASSIFICADOS COMO BIR (BENS IMÓVEIS TOMBADOS).

CONSIDERANDO que a preservação dos imóveis tombados, definidos no inciso I do artigo 63 da Lei nº 16.050/2014 – Plano Diretor Estratégico – PDE como Bens Imóveis Representativos, é de suma importância para a história e a memória do Município de São Paulo, em especial os inseridos na área objeto da Operação Urbana Centro, e enquadrados pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, aprovada pela Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016;

CONSIDERANDO o objetivo específico de incentivar a preservação dos imóveis tombados localizados na área objeto da Operação Urbana Centro, por meio da autorização de Transferência do Potencial Construtivo, incentivo previsto na Lei nº 12.349, de 06 de Junho de 1997;

CONSIDERANDO a necessidade de simplificar os procedimentos para efetivar a Transferência do Potencial Construtivo de imóveis tombados contidos na área objeto da Operação Urbana Centro;

CONSIDERANDO a necessidade de adequar a norma de análise de propostas da Operação Urbana Centro às alterações provenientes da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, principalmente no que se refere às nomenclaturas;

CONSIDERANDO que as legislações referentes à Transferência de Potencial Construtivo e demais leis de incentivo ao imóvel preservado almejam o bom estado de conservação das edificações de valor histórico;

CONSIDERANDO a submissão deste texto à Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, nos termos da Resolução 005/2016, publicada na página 85 do DOC de 14 de dezembro de 2016, competência estabelecida pelo § 1º do artigo 8º da Lei da Operação Urbana Centro – Lei 12.349/97;

A Diretoria Executiva da São Paulo Urbanismo, reunida em 23 de dezembro de 2016, nos termos da Resolução de Diretoria RD DGO – 005/2016, nos termos das competências estabelecidas no § 1º do artigo 8º da Lei Municipal 12.349/97, e item 5 da Cláusula 16ª do anexo único do Decreto nº 52.063, de 30 de dezembro de 2010, RESOLVE tornar pública Norma de Procedimentos, nos seguintes termos:

1. DOS CONCEITOS E COMPETÊNCIAS

1.1. A presente Norma de Procedimentos regulamenta o trâmite das propostas de Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo (BIR), previstas no inciso II do Art. 4º e Art. 7º da Lei nº 12.349, de 06 de Junho de 1997 – Operação Urbana Centro - para incentivar o restauro e conservação de imóveis tombados.

1.2. Considera-se, para fins desta Norma:

I – Imóvel cedente: aquele ao qual é admitida, após a emissão de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência de Bem Imóvel Representativo (BIR) por SMDU, a possibilidade de Transferência de Potencial Construtivo, desde que enquadrado como BIR e tombado pelos órgãos de preservação competentes;

II – Imóvel cessionário: aquele ao qual será admitido, mediante análise por SP-Urbanismo e após emissão de Certidão de Potencial Construtivo Transferido por Comissão Técnica de Legislação Urbanística -CTLU, receber o potencial construtivo transferido de imóvel tombado enquadrado como BIR, conforme as disposições da Lei nº 12.349/1997 e do Plano Diretor Estratégico - PDE (Lei nº 16.050/2014);

III – Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCpt): quantidade de metros quadrados que podem ser transferidos do imóvel cedente, podendo ser compreendido como:

- a) A totalidade do Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCpt), para fins do cálculo previsto nos incisos I e II do artigo 7º da Lei nº 12.349/1997 e no item 4.1 desta Norma;
- b) O montante de área construída a ser transferida do imóvel cedente para o cessionário, podendo ser total ou parcial em relação à totalidade prevista na alínea anterior, a ser utilizado no cálculo da Contrapartida Financeira no item 4.1 desta Norma.

IV – ZEPEC-BIR: Porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda de seus elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas e lotes, definidas pelo inciso I do Art. 63 da Lei nº 16.050/2014, tombadas pelos órgãos de preservação competentes, em atualização ao termo Z8-200 disposto no caput do Art. 7º da Lei nº 12.349/1997;

V – Termo de Compromisso para Fins de Transferência de Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo (BIR): Termo elaborado pela Secretaria Municipal de Cultura - SMC, conforme parâmetros definidos pelo CONPRESP, para determinar o escopo de intervenções de restauro e conservação do bem tombado, em decorrência da autorização para transferência de seu potencial construtivo, a ser assinado entre a SMC ou órgão por ela designado, e o proprietário ou responsável legal pelo bem tombado, nos termos da Resolução nº 023/CONPRESP/2015;

VI – Atestado de Conservação do Imóvel Tombado: documento emitido pela SMC, nos termos da Resolução nº 023/CONPRESP/2015, para os imóveis que se encontram em bom estado de conservação, nas seguintes condições:

- a) Sem necessidade de realização de obras de restauro; ou
- b) Após a conclusão das obras de restauro possibilitadas pelo Termo de Compromisso para Fins de Transferência de Potencial Construtivo - TPC;

VII – Restauro, conservação e adequação do imóvel tombado: conjunto de ações que garantem ou levam ao bom estado de conservação do imóvel tombado, podendo incluir obras e intervenções agudas de restauração, bem como obras e ações pontuais para a manutenção do bom estado de conservação, inclusive visando a adequação do imóvel às normas de acessibilidade universal e de segurança contra incêndio.

1.3. Nos termos da legislação, são competentes para atuar no processo de Transferência de Potencial Construtivo os seguintes órgãos e entidades municipais:

I – São Paulo Urbanismo: autua e instrui o processo administrativo e emite parecer técnico para subsidiar a deliberação da Comissão Executiva acerca das propostas de Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo (BIR) localizado na área de abrangência da Operação Urbana Centro;

II – Secretaria Municipal de Cultura – SMC , por meio do Departamento do Patrimônio Histórico - DPH e do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP: órgão competente responsável pelas diretrizes de preservação e pela fiscalização da execução das obras de restauro e de conservação do imóvel preservado de que trata o § 4º do Art. 7º da Lei nº 12.349/1997, conforme o exposto na Lei nº 10.032/1985;

III –Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU: órgão competente pelo controle e fiscalização de transferência de potencial construtivo, bem como pelos procedimentos necessários às emissões de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e de Certidão de Potencial Construtivo Transferido, nos termos do § 7º do Art. 7º e § 2º do Art. 9º da Lei nº 12.349/1997, bem como nos termos da Lei nº 16.050/2014;

IV – Comissão Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, antiga Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU, : colegiado representativo responsável pela aprovação das propostas de transferência de potencial construtivo, no âmbito da Lei nº 12.349/1997, nos termos do seu Art. 8º, §2º.

1.4. A Transferência de Potencial Construtivo é realizada em duas etapas:

I – Emissão de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, constatação de que o imóvel reúne as condições exigidas para usufruir do benefício da transferência, bem como a determinação do montante de área passível de ser transferido; de

II – Emissão de Certidão de Potencial Construtivo Transferido para o cessionário, a efetivação total ou parcial da Transferência do Potencial Construtivo equivalente do imóvel cedente.

1.5. A transferência de que trata o item 1.4., II deve respeitar o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pela legislação de regência para o imóvel cessionário.

1.6. O potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel cessionário, à área e ao uso declarados no projeto apresentado.

1.7. Esta NP se aplica às transferências do potencial construtivo regidas pela Lei nº 12.349/1997 para:

I – imóveis cedentes tombados contidos na área objeto da Operação Urbana Centro, com ou sem necessidade de execução de obras de restauro e que possuam Declaração de PCpt;

II – Para imóveis cessionários localizados dentro ou fora da área objeto da Operação Urbana Centro.

2. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

2.1. As propostas de Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo (BIR) localizado na área objeto da Operação Urbana Centro, nos termos da Lei Municipal 12.349/97, são protocoladas na SP-Urbanismo.

2.1.1. O proprietário ou representante legal do imóvel cedente, interessado em transferir potencial construtivo, deve protocolar na SP-Urbanismo proposta de participação na Operação Urbana Centro, contendo as informações e documentos detalhados no item 2.2.

2.1.2. O imóvel cedente não poderá, em nenhuma hipótese, ser também o imóvel cessionário.

2.2. As propostas tratadas no item 2.1. devem ser protocoladas acompanhadas da documentação abaixo discriminada:

I – Documentos referentes aos proprietários ou representantes legais dos imóveis cedente e cessionário:

- a) **Nos casos de propriedade de pessoa física:** cópia do RG e do CPF de todos os proprietários do imóvel.
- b) **No caso de propriedade de pessoa jurídica:** cópia do RG e do CPF do representante legal da empresa, acompanhadas da cópia do estatuto ou contrato social atualizado e do cartão do CNPJ.
- c) **Nos casos de representação por procurador:** além dos documentos elencados nos itens 'a' e 'b', original do instrumento de procuração com firma reconhecida dos outorgantes, contendo poderes específicos para a prática do ato, acompanhado de cópias do RG e CPF do procurador.

II – Documentos referentes aos imóveis cedente e cessionário:

- a) Cópia da notificação ou recibo do IPTU do imóvel do exercício atual;
- b) Certidão original de matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel atualizada, expedida a menos de 30 (trinta) dias.

III – Requerimento padronizado, solicitando a Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo, assinado pelos proprietários, representantes legais ou procuradores devidamente constituídos dos imóveis cedente e cessionário, conforme Anexo I dessa Norma;

IV – Cópia da Declaração de Potencial Construtivo do imóvel tombado emitida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU;

V – Cópia do Atestado de Conservação do Imóvel Tombado, caso o imóvel cedente não necessite de obras de restauro;

VI – Quadro de áreas resumido do empreendimento do imóvel cessionário, conforme Anexo II e o cálculo da Área Construída Equivalente (ACe);

VII – Cópia do comprovante de autuação de processo na Secretaria Municipal de Licenciamento – SEL para a obtenção de alvarás de aprovação e/ou de aprovação e execução do projeto do empreendimento;

VIII – Cópia do projeto constante no processo autuado na Secretaria Municipal de Licenciamento – SEL para a obtenção de alvarás de aprovação e/ou de aprovação e execução do projeto do empreendimento, caso o cessionário esteja situado dentro da área objeto da Operação Urbana Centro;

2.2.1 As cópias mencionadas neste item devem ser autenticadas em cartório ou simples confrontadas com o documento original pelo servidor responsável pelo seu recebimento.

2.2.2. Caso haja, para um mesmo imóvel cedente, duas ou mais propostas simultâneas de Transferência de Potencial Construtivo para imóveis cessionários distintos, as análises obedecerão à ordem do protocolo de cada uma.

2.2.3. Nos caso previstos no item anterior, se a data do protocolo for a mesma, e as transferências pretendidas excederem o PCpt constante na Declaração, caberá ao cedente indicar a prioridade de atendimento.

2.2.4. Concluída a Transferência de Potencial Construtivo para o cessionário, havendo saldo de PCpt, será emitida Declaração de Saldo de PCpt por SMDU.

3. DA ANÁLISE DA PROPOSTA DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

3.1. A SP-Urbanismo deverá analisar a conformidade da documentação exigida no item 2.2. desta Norma, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos da data do protocolo de recebimento, usando o Anexo III desta Norma para conferir a documentação protocolada nos termos dos itens 2.1. e 2.2.

3.1.1. Caso haja necessidade de esclarecimento ou complementação da documentação, a SP-Urbanismo expedirá um único comunicado ao interessado por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade para fins de conclusão da análise documental. nos termos do item 2.2., desta Norma.

3.1.2. O interessado terá 30 (trinta) dias corridos, a partir da data da publicação, para responder ao comunicado de que trata o 3.1.1., sob pena de ter o processo indeferido e arquivado.

3.1.3 A SP-Urbanismo terá 10 (dez) dias corridos para concluir a análise documental com as informações e documentos apresentados por solicitação no comunicado.

3.1.4 Ao final da análise, caso a documentação esteja em desconformidade com a proposta apresentada, será expedida decisão por meio de despacho publicado no Diário Oficial da Cidade, com prazo para recurso hierárquico de 15 (quinze) dias.

3.2 No caso de conformidade da documentação, a SP-Urbanismo expedirá decisão pela continuidade do processo, por meio de despacho publicado no Diário Oficial da Cidade, solicitando ao interessado a apresentação dos seguintes documentos, para que possa ser dado o início à análise urbanística:

I - Laudo de Avaliação válido do valor de mercado do metro quadrado de terreno do imóvel cessionário, elaborado e assinado por perito avaliador devidamente acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT a ser contratado pelo interessado, de acordo com as normas técnicas da ABNT e demais cabíveis;

II – Documentos referentes à análise urbanística conforme o inciso I do item 3.3. e o item 3.3.1.

3.3. A SP-Urbanismo analisará a proposta de Transferência de Potencial Construtivo nos termos do Art. 7º da Lei nº 12.349/1997, conforme os seguintes aspectos urbanísticos relativos ao imóvel cessionário:

I - O impacto da implantação do empreendimento no sistema viário e na infraestrutura instalada;

II - O uso e ocupação do solo existente na vizinhança visando à manutenção da qualidade ambiental e da paisagem urbana;

III – Cálculo do PCpt constante na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência;

IV – Cálculos referentes à Área Construída Equivalente (ACe) ao Valor Econômico atribuído ao Benefício (B), nos termos do Art. 10 da Lei nº 12.349/1997 e de que trata o item 4.1. desta Norma, expostos no Anexo II;

V – Os parâmetros urbanísticos permitidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) vigente, exposto no Anexo II desta Norma;

VI – Outros parâmetros urbanísticos e edifícios solicitados pela Operação Urbana Centro, nos termos dos Arts. 3º e 4º da Lei nº 12.349/1997;

VII – Potencial Construtivo Adicional (PCA) , exposto no Anexo II;

VIII – O Laudo de Avaliação do valor de mercado de terreno, bem como o valor unitário de terreno obtido.

3.3.1. Na análise urbanística prevista no item 3.3. serão consideradas as manifestações dos seguintes órgãos competentes e respectivos documentos:

I – Informação da Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL 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 nº 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 nº 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 por Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMMA, 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 nº 16.402/2016 e Decreto nº 34.713/94.

3.3.2. Em caso de dúvida ou de necessidade de complementação de informações na etapa de análise urbanística, será expedido comunicado para o Interessado, por meio do Diário Oficial da Cidade, que deverá ser respondido no prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da data de publicação.

3.3.3. Em caso de necessidade da expedição de um novo comunicado, o prazo para atendimento será de no máximo até 10 (dez) dias a partir da data da publicação.

3.4. A análise técnica deverá ser submetida ao Grupo Técnico de Trabalho, estabelecido pelo § 3º do artigo 17 da Lei nº 12.349/1997, que elaborará parecer técnico a ser encaminhado para deliberação pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, instituída pelo artigo 17 da mesma lei.

3.4.1. Caso julgue necessário, para subsidiar a deliberação, a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro poderá consultar outros órgãos da administração pública municipal, estadual e federal e entidades civis.

3.5. Se favorável ao prosseguimento da proposta, a Comissão Executiva publicará no Diário Oficial da Cidade Resolução de Encaminhamento para deliberação de CTLU.

3.5.1. As propostas serão apreciadas e encaminhadas à CTLU no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados a partir da autuação da proposta.

3.5.2. O prazo de que trata o item 3.5.1. será suspenso sempre que for expedido comunicado ao interessado por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade, devendo ser retomado a partir do protocolo das respectivas respostas.

3.6. Após a apreciação da proposta e publicação da decisão de CTLU, o interessado proprietário ou representante legal do imóvel cedente que não possuir o Atestado de Conservação do Imóvel Tombado, segundo a alínea “a” do inciso VI do item 1.2. desta Norma, deve apresentar a decisão de CTLU à SMC para a elaboração do Termo de Compromisso para Fins de Restauro.

3.6.1. Caso o proprietário ou representante legal do bem tombado não possua condições de financiamento do projeto de restauro, o CONPRESP poderá autorizar, nos termos do Art. 2º da RESOLUÇÃO Nº 23/CONPRESP/2015, mediante justificativa, Termo de Compromisso que tenha como objeto a elaboração do projeto de restauro, ficando a Transferência de Potencial Construtivo restrita ao suficiente para financiar o seu desenvolvimento.

3.6.2. Após a confecção do projeto de restauro elaborado nos termos do item 3.6.1., havendo saldo de PCpt, poderá ser apresentada nova proposta de Transferência de Potencial Construtivo tendo como objeto a realização da obra de restauro ou a manutenção/conservação do imóvel.

3.7. Em atendimento à exigência prevista no § 9º do Art. 7º da Lei nº 12.349/1997, uma vez concluídas as obras de restauro assumidas no Termo de Compromisso, o interessado deverá apresentar à SPUrbanismo cópia autenticada ou simples confrontada com o original pelo servidor responsável pelo seu recebimento do Atestado de Conservação do Imóvel Tombado para ser juntado ao Processo Administrativo referente à Transferência de Potencial Construtivo.

4. DO CÁLCULO DE REFERÊNCIA DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

4.1. O cálculo do valor de referência da Contrapartida Financeira por potencial construtivo transferido deve ser definido pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, conforme previsto no artigo 8º da Lei 12.349/97, para submissão da proposta à CTLU.

4.2. O Termo de Compromisso para Fins de Transferência do Potencial Construtivo de Bem Imóvel Representativo (BIR) deverá ser assinado pelas partes em 3 (três) vias, conforme as seguintes finalidades:

I – 1 (uma) via a ser objeto de acompanhamento pela SMC;

II – 1 (uma) via a ser entregue ao interessado ou procurador devidamente constituído;

III – 1 (uma) via a ser juntada ao processo administrativo de Transferência do Potencial Construtivo protocolado em SP-Urbanismo;

5. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

5.1. Para os processos que já se encontram em andamento, a SP-Urbanismo poderá expedir comunicações para a complementação de documentos e esclarecimentos para os casos dos procedimentos já iniciados na vigência das normas anteriores, devendo ser atendido pelo Interessado no prazo de até 30 (trinta) dias mediante publicação no DOC, sob pena de indeferimento e arquivamento dos autos.

5.2 Para garantia da regularidade do procedimento de transferência devem constar as seguintes cópias autenticadas ou simples confrontadas com o original pelo servidor responsável pelo seu recebimento dos documentos emitidos pelos demais órgãos competentes no processo administrativo autuado na SP-Urbanismo:

I - Certidão de Potencial Construtivo emitida pela CTLU;

II - Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência emitida pela SMDU, quando houver;

III - Atestado de conservação do imóvel, nos termos do § 9º do Art. 7ª da Lei 12.349/97.

5.3. Após a emissão dos documentos mencionados nos incisos I e II do item 5.2 o Processo Administrativo será restituído à SP Urbanismo e ficará sob custódia até que seja juntada a cópia do documento referido no inciso III do item 5.2. a tantos quantos termos de compromisso forem assinados, quando será arquivado.

5.3.1. Restituído o processo administrativo, se não estiverem juntados todos os documentos elencados no item 5.2., o interessado será convocado a apresentá-los em até 30 (trinta) dias.

5.3.2. Todas as propostas de Transferência de Potencial Construtivo de um mesmo imóvel cedente, ainda que para cessionários diferentes, serão tratadas no mesmo Processo Administrativo.

5.3.3. Caso haja tramitação simultânea de duas ou mais propostas de Transferência de Potencial Construtivo de um mesmo imóvel cedente, elas serão apensadas.

5.3.4. Caso nova proposta de Transferência de Potencial Construtivo seja protocolada após o arquivamento, o processo administrativo será reativado

5.4. Toda as análises dos processos administrativos de Transferência do Potencial Construtivo de que trata a lei regência da Operação Urbana Centro ficam sujeitas a esta Norma de Procedimentos a partir da data de sua publicação.

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

PROPONENTE/ PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL CEDENTE

NOME		
RG	CPF/CNPJ	
ENDEREÇO		
Nº	COMPLEMENTO	
CEP	CIDADE	ESTADO
TELEFONE	E-MAIL	

IMÓVEL CEDENTE

ENDEREÇO		
Nº	COMPLEMENTO	
CEP	CIDADE	ESTADO
Nº CONTRIBUINTE (SQL)		Nº MATRÍCULA
Nº DECLARAÇÃO PCPT		POTENCIAL CONSTANTE NA DECLARAÇÃO

IMÓVEL CESSIONÁRIO

ENDEREÇO		
Nº	COMPLEMENTO	
CEP	CIDADE	ESTADO
Nº CONTRIBUINTE (SQL)		Nº MATRÍCULA
POTENCIAL CONSTRUTIVO A SER TRANSFERIDO		

PROPRIETÁRIO IMÓVEL CEDENTE

Nome:

RG:

CPF/CNPJ:

PROPRIETÁRIO IMÓVEL CESSIONÁRIO

Nome:

RG:

CPF/CNPJ:

São Paulo/...../.....

ANEXO II – QUADRO RESUMO DOS BENEFÍCIOS PLEITEADOS PELO IMÓVEL CESSIONÁRIO

ENDEREÇO		
Nº	COMPLEMENTO	CEP
DISTRITO		SUBPREFEITURA
Nº CONTRIBUINTE (SQL)		Nº MATRÍCULA
ZONEAMENTO <input type="checkbox"/> L. 16.402/2016 <input type="checkbox"/> L. 13.885/2004		ZONA DE USO
CATEGORIA DE USO PRETENDIDA		
ÁREA TERRENO REAL (LEV. PLANIALTIMÉTRICO)		ÁREA TERRENO MATRÍCULA/ ESCRITURA
ATINGIDO POR MELHORAMENTO VIÁRIO <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO		ÁREA TERRENO A SER DOADA
ÁREA TERRENO A SER DESAPROPRIADA		ÁREA TERRENO REMANESCENTE

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL		ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	
POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL (PCA)		ÁREA DE PROJEÇÃO	Nº VAGAS
CA	TO	TP	GABARITO
VALOR VENAL (PGV) IMÓVEL CEDENTE		VALOR VENAL (PGV) IMÓVEL CESSIONÁRIO	
Nº DECLARAÇÃO CEDENTE		PCpt CEDENTE UTILIZADO	
CÁLCULO DA ÁREA CONSTRUÍDA EQUIVALENTE (ACe)		CÁLCULO DO BENEFÍCIO (B)	

REFORMA COM AUMENTO DE ÁREA

ÁREA CONSTRUÍDA EXISTENTE	ÁREA OBJETO REFORMA
ÁREA A DEMOLIR	ÁREA A CONSTRUIR

REGULARIZAÇÃO EDILÍCIA

ÁREA A REGULARIZAR

PROPRIETÁRIO IMÓVEL CESSIONÁRIO

Nome:

RG:

CPF/CNPJ:

São Paulo/...../.....

ANEXO III – LISTAGEM DOS DOCUMENTOS EXIGIDOS NO ITEM 2.2 DA NORMA DE PROCEDIMENTOS A SER PREENCHIDA NO ÂMBITO DO ITEM 3.1. DESTA NORMA

I – DOCUMENTOS REFERENTES AOS PROPRIETÁRIOS OU REPRESENTANTES LEGAIS DOS IMÓVEIS CEDENTE E CESSIONÁRIO:

<input type="checkbox"/> PESSOA FÍSICA	CÓPIA* DO RG DE TODOS OS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL	FOLHAS
	CÓPIA* DO CPF DE TODOS OS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL	FOLHAS
<input type="checkbox"/> CONDOMÍNIO EDIFÍCIO	ATA DE ASSEMBLEIA DE APROVAÇÃO DA TRANSAÇÃO POR UNANIMIDADE DOS COPROPRIETÁRIOS	FOLHAS
<input type="checkbox"/> SOCIEDADE POR AÇÕES/ ENTIDADE SEM FINS LUCRATIVOS	CÓPIA* DO CARTÃO DO CNPJ	FOLHAS
	ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO	FOLHAS
	ATA DE ELEIÇÃO DA ATUAL DIRETORIA	FOLHAS
	ATA DE APROVAÇÃO DA TRANSAÇÃO COM O QUÓRUM EXIGIDO EM SEU ESTATUTO	FOLHAS
<input type="checkbox"/> PESSOA JURÍDICA: DEMAIS MODALIDADES SOCIETÁRIAS	CÓPIA* DO CARTÃO DO CNPJ	FOLHAS
	CONTRATO SOCIAL, ACOMPANHADO DA ÚLTIMA ALTERAÇÃO OU CONSOLIDAÇÃO	FOLHAS
<input type="checkbox"/> REPRESENTAÇÃO POR PROCURADOR	PROCURAÇÃO POR INSTRUMENTO PARTICULAR COM FIRMA RECONHECIDA, FIRMADA PELO(S) PROPRIETÁRIO(S) OU REPRESENTANTES LEGAIS	FOLHAS
	CÓPIAS* DO RG E CPF DO PROCURADOR	FOLHAS

II – DOCUMENTOS REFERENTES AOS IMÓVEIS CEDENTE E CESSIONÁRIO:

<input type="checkbox"/> CEDENTE	CÓPIA* DA NOTIFICAÇÃO OU RECIBO DO IPTU DO IMÓVEL DO EXERCÍCIO ATUAL	FOLHAS
<input type="checkbox"/> CEDENTE	CERTIDÃO DE MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL ATUALIZADA, EXPEDIDA A MENOS DE 30 (TRINTA) DIAS DO PROTOCOLO	FOLHAS
<input type="checkbox"/> CESSIONÁRIO	CÓPIA* DA NOTIFICAÇÃO OU RECIBO DO IPTU DO IMÓVEL DO EXERCÍCIO ATUAL	FOLHAS
<input type="checkbox"/> CESSIONÁRIO	CERTIDÃO DE MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL ATUALIZADA, EXPEDIDA A MENOS DE 30 (TRINTA) DIAS DO PROTOCOLO	FOLHAS

DEMAIS DOCUMENTOS

III – REQUERIMENTO PADRONIZADO, SOLICITANDO A TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO, ASSINADO PELOS PROPRIETÁRIOS, REPRESENTANTES LEGAIS OU PROCURADORES DEVIDAMENTE CONSTITUÍDOS DOS IMÓVEIS CEDENTE E CESSIONÁRIO	FOLHAS
IV – CÓPIA* DA DECLARAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DO IMÓVEL TOMBADO EMITIDA PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU	FOLHAS
V – CÓPIA* DO ATESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL TOMBADO, CASO O IMÓVEL CEDENTE NÃO NECESSITAR DE OBRAS DE RESTAURO	FOLHAS
VI – QUADRO DE ÁREAS RESUMIDO DO EMPREENDIMENTO DO IMÓVEL CESSIONÁRIO, CONFORME ANEXO II E O CÁLCULO DA ÁREA CONSTRUÍDA EQUIVALENTE (ACE)	FOLHAS
VII – COMPROVANTE DE AUTUAÇÃO DE PROCESSO NA SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO – SEL PARA A OBTENÇÃO DE ALVARÁS DE APROVAÇÃO E/OU DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DO PROJETO DO EMPREENDIMENTO	FOLHAS
VIII – CASO O CESSIONÁRIO ESTEJA SITUADO DENTRO DO PERÍMETRO DA ÁREA OBJETO DA OPERAÇÃO	FOLHAS

URBANA CENTRO, CÓPIA* DO PROJETO CONSTANTE NO PROCESSO AUTUADO NA SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO – SEL PARA A OBTENÇÃO DE ALVARÁS DE APROVAÇÃO E/OU DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DO PROJETO DO EMPREENDIMENTO	
---	--

* Todas as cópias mencionadas neste anexo devem ser autenticadas em cartório ou simples confrontadas com o original pelo servidor responsável pelo seu recebimento.

RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO

NOME:

São Paulo/...../.....

Ata de Reunião do Grupo Técnico de Trabalho / GTT

ampliada com convite aos representantes da CE (*)

NATUREZA DA PROPOSTA: Apreciação do Parecer de DEUSO (TID 15086170) sobre a Consulta à CTLU referente ao Cálculo do Benefício das propostas para Transferência de Potencial Construtivo de Imóveis Tombados, referente ao artº 7º da Lei 12.349/1997 da Operação Urbana Centro / OU Centro.

RESUMO

1. A Transferência de Potencial Construtivo da OU Centro foi realizada pela última vez em 2003 (para dentro).
2. Em 2015, a CE OU Centro deu início às discussões para revisão da norma de análise de propostas da OU Centro
3. Nos casos de TPC, foram identificados três questões principais: os critérios para aplicação dos descontos sobre valor de contrapartida financeira (até 50%); a simplificação da operacionalização administrativa, em acordo com a Resolução nº 23/CONPRESP/2015 e a proposta de redução do “valor por m² de terreno virtual”, tradicionalmente utilizado para cálculo do benefício econômico (B), o que consequentemente reduziria o valor da “contrapartida financeira” (CF).
Historicamente, convencionou-se que o “valor por m² de terreno virtual” representa 70% do valor de mercado por m² de terreno real no mesmo local. A proposta apresentada sugere que o “valor por m² de terreno virtual” passe a representar 30% do valor de mercado por m² de terreno real no mesmo local.
4. A SEOC/CTLU solicitou análise e manifestação de DEUSO/SMDU, que devolveu a consulta à DGO/SP Urbanismo, recomendando adequação da proposta a ser submetida à CTLU.

ATA

A presente reunião, convocada para complementar as informações referentes à Reunião do GTT ampliado realizada no dia 05/09/2016, apresentou:

1. O levantamento das Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCpt) já emitidas por DEUSO/ SMDU, totalizando 743.032,83 m² em 24 Declarações;
2. A complementação da simulação de viabilidade financeira da TPC em relação à CF da OU Centro ou à OODC, ratificando a simulação apresentada na reunião anterior.
3. O Fator de Terreno Virtual apontado como 0,3 ainda assim não sendo suficiente para viabilizar a TPC na maioria dos casos concretos apresentados.
4. O valor econômico da CF não é o único fator que inviabiliza a TPC, mas, sobretudo, os entraves operacionais vigentes para a sua efetivação.

CONSIDERANDO que o PCpt calculado pela OU Centro é um benefício ao imóvel tombado pela quantidade de metros quadrados passíveis de transferência em relação à regra geral (PDE);

CONSIDERANDO que a TPC para Cessionários localizados DENTRO da OU Centro já é mais vantajosa que a CF da Operação Urbana Centro, por sua área equivalente, a redução do valor atribuído ao terreno virtual (e da CF) teria como consequência apenas diminuir o valor econômico a ser recebido pelos proprietários de bens tombados;

CONSIDERANDO que, para FORA da OU Centro, a OODC é mais vantajosa do que a TPC onde há incentivos do PDE, mas que a TPC se torna vantajosa nos locais onde não há incentivos;

CONSIDERANDO que, para FORA da OU Centro, a redução do Fator de terreno virtual de 0,7 para 0,3 não muda substancialmente a abrangência territorial da vantagem da TPC sobre a OODC;

CONSIDERANDO que os entraves operacionais da TPC vigentes e tradicionalmente utilizados são limitantes à sua viabilização, tendo em vista os avanços das normas supervenientes, em especial a Res. 23/CONPRESP/2015;

CONSIDERANDO que a proposta de redução do Fator de Terreno Virtual foi baseada em casos excepcionais de cedentes, sobretudo cujos valores venais dos imóveis constantes na PGV são elevados dentre os bens tombados;

O GTT RECOMENDA à Comissão Executiva da Operação Urbana Centro:

1. Rejeitar a adoção do fator 0,3 de terreno virtual para o cálculo do Benefício (B) em propostas de cessionários para Transferência de Potencial Construtivo de Imóveis Tombados;
2. Simplificar a operacionalização da TPC nos seguintes termos:
 - 2.1. O Cálculo da Contrapartida Financeira da OU Centro será considerado como valor referencial para a assinatura do Termo de Compromisso de Restauro/Conservação (Cedente e DPH) e para o cálculo dos 5% do Fundurb (para fora);
 - 2.2. A SP Urbanismo deixará de intervir na comercialização da TPC, que se dará exclusivamente no âmbito do direito privado;
 - 2.3. A SP Urbanismo deixará de condicionar o valor econômico comercializado entre Cedente e Cessionário ao custo orçado para a execução das obras de restauro/conservação;
 - 2.4. A SP Urbanismo deixará de controlar o recurso financeiro oriundo da comercialização da TPC entre Cedente e Cessionário por meio de conta específica;
 - 2.5. O Cedente ficará autorizado a comercializar a TPC a partir do momento em que assinar o Termo de Compromisso de Restauro com o DPH (Res. 23/CONPRESP/2015);
 - 2.6. Caberá somente ao DPH controlar a execução do Plano de Restauro/Conservação segundo o Termo de Compromisso de Restauro, não devendo ser exigido para a proposta de adesão à OU Centro o projeto de restauro/ conservação do Cedente;
 - 2.7. O cedente deverá atuar único processo administrativo de adesão à OU Centro, ao qual serão juntadas as propostas de cessionários, até o consumo total do PCpt;
 - 2.8. Sob justificativa ao DPH, possibilitará a realização do projeto de restauro mediante assinatura do Termo de Compromisso de restauro;
 - 2.9. Somente as propostas de cessionários DENTRO do perímetro da OU Centro serão analisadas por SP Urbanismo.

Ata de Reunião do Grupo Técnico de Trabalho / GTT

ampliada com convite aos representantes da CE (*)

ENTIDADE	REPRESENTANTE
SP-URBANISMO	
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO	
SECRETARIA MUNICIPAL DE COORDENAÇÃO DAS SUB - PREFEITURAS – SUB SÉ	
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS	
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA	
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO	
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES	