

Prospecto de Registro (o “Prospecto”) da  
 OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

Emissor



# PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 5º andar  
 Código ISIN nº BRPMSPCPA018

A Prefeitura do Município de São Paulo (“Prefeitura”) está ofertando até 1.000.000 (Lei nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC (“CEPAC”), no valor unitário mínimo de R\$ 1.538,00, para financiamento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob nº 2004/02 datado de 15 de outubro de 2004.

A emissão dos CEPAC é regida pela Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (Lei que regula a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 13.871, de 8 de julho de 2004, nº 13.885, de 25 de agosto de 2004 e nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011), pelo Decreto Municipal nº 53.094 de 19 de abril de 2012, pelas disposições da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores (a “Instrução CVM 401”) e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Os CEPAC serão registrados, para negociação secundária, a se realizar em Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado. Os investidores serão responsáveis pelo pagamento de todos e quaisquer custos, tributos ou emolumentos incorridos na negociação e transferência de CEPAC.

O investimento em CEPAC não conta com a garantia do Município de São Paulo, da São Paulo Urbanismo (“SP-Urbanismo”), da Caixa Econômica Federal, de sua Pessoas controladoras, de sociedades por estas direta ou indiretamente controladas, a estas coligadas ou outras sociedades sob controle comum, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições das normas emanadas pela CVM. Todas as informações contidas neste Prospecto, inclusive aquelas referentes ao Município de São Paulo foram por este prestadas e são de sua inteira e exclusiva responsabilidade.

O investimento em CEPAC de que trata este Prospecto apresentam riscos para o investidor. Ainda que sejam mantidos sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para os investidores.

“Os investidores devem ler a Seção ‘Fatores de Risco’ do Prospecto (pág. 33 a 37).

“O registro da presente Operação Urbana Consorciada, para a negociação de CEPAC, não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da Companhia Emissora, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos”.

“O prospecto definitivo será disponibilizado aos investidores durante o período de distribuição”.



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atendendo, assim, a(O) presente oferta pública (programa), aos padrões mínimos de informação exigidos pela ANBIMA, não cabendo à ANBIMA qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das Instituições Participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública (programa). Este selo não implica recomendação de investimento. O registro ou análise prévia da presente distribuição não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos.

Banco Coordenador



Coordenador da Operação  
 Urbana Consorciada



Agente Fiscalizador



Assessores Legais

PGM  
 Procuradoria Geral do Município

# Índice

<b><u>Glossário e Abreviaturas</u></b>	1
<b><u>Informações Preliminares</u></b>	5
<b><u>Declarções</u></b>	6
<b><u>Relacionamento entre o Emissor e o Coordenador da Oferta</u></b>	10
<b><u>Identificação dos Administradores e Consultores</u></b>	11
<b><u>Sumário</u></b>	13
Características Básicas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	13
Operação Urbana Consorciada .....	17
Quantidade Limitada de CEPAC .....	17
Outras Características dos CEPAC .....	18
Utilização dos CEPAC.....	18
Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	19
Divulgação de Informações da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.....	20
<b><u>Operações Urbanas</u></b>	21
Introdução.....	21
Operação Urbana Anhangabaú .....	22
Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	22
Operação Urbana Água Branca.....	22
Operação Urbana Centro .....	23
Operação Urbana Consorciada Água Espraiada .....	23
<b><u>Certificados de Potencial adicional de Construção - CEPAC</u></b>	25
Lógica da Operação Urbana Consorciada e do CEPAC .....	25
Ciclo do CEPAC.....	26
Utilização do CEPAC pelo interessado na Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	27
Novas Distribuições de CEPAC .....	27
Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta.....	27
<b><u>Fatores de Risco da Operação Urbana Consorciada Faria Lima</u></b>	29
Fatores de Risco de Natureza Jurídica .....	29
Fatores de Risco Macroeconômicos .....	29
Fatores de Risco Setoriais.....	29
Fatores de Risco da Emissora .....	30
Fatores de Risco dos CEPAC .....	31
Fatores de Risco de Natureza Política.....	32
Fatores de Risco das Intervenções.....	32
Fatores de Risco dos Estudos de Viabilidade Econômica.....	33
Fatores de Risco da insuficiência de recursos.....	33
<b><u>Operação Urbana Consorciada Faria Lima</u></b>	34
Introdução.....	34
Perfil dos Distritos Atendidos pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima.....	37
Histórico da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.....	44
A nova Lei 13.769, de 26/01/2004 - Operação Urbana Consorciada Faria Lima.....	46
Principais Aspectos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	48
Descrição das Intervenções.....	49
Grupo de Gestão .....	52
Dos Meios, Recursos e Contrapartidas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.....	53
Equivalência e Conversão dos CEPAC.....	54
Cálculo para determinação da quantidade de CEPAC .....	59
Valor Mínimo dos CEPAC .....	60
Venda, Escrituração e Negociação dos CEPAC .....	60
Desapropriações e Pagamentos de Obras com CEPAC .....	60
Incentivos Adicionais .....	62
A SP-Urbanismo e SP-Obras .....	62
Uso dos Recursos.....	63
Fiscalização .....	63
O EIA/RIMA .....	63
Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos .....	65

<b>Aspectos Judiciais e Administrativos</b>	67
Ação Civil Pública nº 30/53.00.000118-2 (12ª Vara da Fazenda Pública).....	67
Ação Civil Pública nº 1608/053.03.027215-0 (2ª Vara da Fazenda Pública).....	67
Representação Administrativa do Ofício PJC/CAP nº 3225/04 (7ª PJ Proc. 349/04) .....	68
<b>Dados do Emissor: Prefeitura do Município de São Paulo</b>	69
<b>Plano Diretor Estratégico</b>	72
Aspectos Urbanísticos do Plano Diretor .....	72
Reorganização e Racionalização Administrativa .....	72
Obras de Infra-estrutura Viária e Urbana.....	72
Obras em Execução, Concluídas e Planejadas.....	73
<b>Outra Oferta Pública de CEPAC</b>	85
<b>Dados do Coordenador da Operação Urbana Consorciada Faria Lima: SP-URBANISMO</b>	86
Organograma .....	87
<b>Operação Urbana Consorciada Faria Lima - Resumo da Legislação Vigente</b>	88
Constituição Federal (artigo 182) .....	88
Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) .....	88
Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo) ..	89
Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 e alterações (Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima)	91
Decreto Municipal nº 53.094 de 19 de abril de 2012 ( Regulamenta a Lei da Operação Urbana Cons. Faria Lima)	94
Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004 (Plano Regional Estratégico das Subprefeituras).....	96
Decreto nº 45.726, de 21 de fevereiro de 2005.....	96
Decreto nº45.817, de 4 de abril de 2005.....	96
Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005.....	97
Resolução nº 3.305, de 27 de setembro de 2005.....	97
Portaria 074, de 2 de novembro de 2012. (desvinculação de CEPAC).....	97
Portaria 474, de 04 de maio de 2012 (indicação do representante perante a CVM).....	97
<b>A Operação Urbana Consorciada Faria Lima e as Recentes Mudanças na Legislação Urbanística</b>	98
<b>Novo quantitativo autorizado pela Lei nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011</b>	100
<b>Estudo de Viabilidade Econômica Atualizado</b>	106
<b>ANEXOS</b>	204
I – Operação Urbana Faria Lima – Legislação Vigente .....	204
Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (Lei da OUC Faria Lima).....	205
Lei Municipal nº 13.871 de 8 de julho de 2004 (altera a Lei da OUC Faria Lima).....	218
Lei Municipal nº 15.519, de 29 de dezembro de 2009.....	222
Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012(Regulamenta os aspectos urbanísticos da OUC Faria Lima).....	223
Portaria 074, de 2 de novembro de 2012. (desvinculação de CEPAC).....	233
Portaria 474, de 04 de maio de 2012 (indicação do representante perante a CVM).....	234
II – Contrato de Distribuição e último Aditamento.....	235
III – Contrato de Fiscalização do Emprego dos Recursos Obtidos com a Venda de CEPAC e último Aditamento	261
IV – Contrato de Escrituração e último Aditamento .....	284
V – Lei de criação e Contrato Social da SP-Urbanismo .....	301
VI – Licença Ambiental Prévia.....	339
VII – Relatório Técnico nº 09/DECONT-2/2001 e o Ofício PR-209.....	351
XI–São Paulo Urbanismo OUCFL – Nº xx /2012.....	367

## GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS

Para fins deste Prospecto, as definições aqui contidas, no singular ou no plural, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

<b>Alteração de Uso</b>	Alteração de uso dado a um imóvel, diverso do permitido pela legislação vigente (vide pág. 46 e seguintes)
<b>Área Construída Computável</b>	Parcela de área construída de uma edificação utilizada para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento definida pela legislação urbanística
<b>Áreas de Intervenção Urbana</b>	Porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, que são objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de Intervenção, previstos no Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental (vide págs. 58 e seguintes)
<b>Benefício Econômico Agregado</b>	Valorização do terreno decorrente da obtenção de Potencial Adicional de Construção, Alteração de Uso e Parâmetros Urbanísticos
<b>CEPAC</b>	Certificados de Potencial Adicional de Construção de emissão de municípios no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, utilizados como pagamento de Contrapartida de Outorga Onerosa, e não representativos de dívida ou crédito (vide pág. 17 e seguintes)
<b>CEU</b>	Centro Educacional Unificado
<b>Coefficiente de Aproveitamento Básico e/ou Coeficiente de Aproveitamento</b>	Índice utilizado para cálculo da relação entre a área construída e a área do terreno de um imóvel, de acordo com a legislação aplicável
<b>COE</b>	Código de Obras e Edificações estabelecido pela Lei n.º 11.228 de 25 de junho de 1.992
<b>Contas Vinculadas</b>	Contas em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC: Caixa Econômica Federal, Agência 2873, Contas 006.019-3, 006.023-1, 006.027-4, 022.019-5.
<b>Contrapartida</b>	Valor econômico correspondente ao pagamento pela aquisição de Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados pela municipalidade (vide pág. 18)
<b>CREA</b>	Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura
<b>Decreto Urbanístico</b>	Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012, que regula os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (vide pág. 103)
<b>Direitos Urbanísticos Adicionais</b>	Direitos outorgados pelo Município para (i) aumentar a área construída de imóveis acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico previsto no Plano Diretor Estratégico; (ii) aumentar a Taxa de Ocupação; (iii) permitir a Modificação do Uso e a modificação dos Parâmetros Urbanísticos previstos para a região; e (iv) demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, para todos os casos, observados os limites máximos

	previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima
<b>EIA/RIMA</b>	Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente
<b>EIV/RIVI</b>	Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança (vide pág. 327)
<b>Estoque</b>	Limite do Potencial Construtivo Adicional medido em m <sup>2</sup> , definido para a Operação Urbana e seus setores (vide pág. 27 e seguintes)
<b>Gabarito da Edificação</b>	Distância entre o nível do pavimento térreo da edificação e o nível do ponto mais alto de sua cobertura, excetuados muretas, peitoris, áticos, coroamentos e platibandas nos termos do COE
<b>Grupo de Gestão</b>	Instância prevista na Lei da Operação Urbana, que conta com a participação de órgãos municipais, de entidades representativas da sociedade civil organizada, coordenada pela SP-Urbanismo, com funções consultivas e deliberativas para a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (vide págs. 52)
<b>HIS</b>	Habitação de Interesse Social
<b>IDH</b>	Índice de Desenvolvimento Humano, utilizado para medir o nível de desenvolvimento humano dos países
<b>Valor Venal</b>	Valor atribuído ao imóvel pela PMSP, obtido com base na PGV e outros fatores de avaliação.
<b>Instrução CVM 401</b>	Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública dos CEPAC
<b>Intervenção</b>	Conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações, sendo que o custo delas inclui todas as despesas necessárias a sua realização, inclusive os gastos incorridos com projetos, emissão dos CEPAC, remuneração da SP-Urbanismo e SP-Obras, despesas com gerenciamento, terceiros contratados e taxas a serem pagas para distribuição pública dos CEPAC (vide pág. 49)
<b>Lei que criou a Operação Urbana Consorciada Faria Lima</b>	Lei Municipal nº 11.732, de 14 de março de 1995, revogada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (vide pág. 100)
<b>Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima</b>	Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, alterada pelas Leis nsº 13.871, de 08 de julho de 2004, nº 13.885, de 25 de agosto de 2004 e 15.519, de 29 de dezembro 2011, que estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pelegrino, dos Bandeirantes, Engenheiro Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim. (vide pág. 100)
<b>Lei de Uso e Ocupação do Solo</b>	Lei Municipal nº 7.805, de 1 de novembro de 1972 e suas posteriores alterações que estabelece os Coeficientes de Aproveitamento e parâmetros de uso e ocupação do solo no Município de São Paulo
<b>LAI</b>	Licença Ambiental de Instalação
<b>LAO</b>	Licença Ambiental de Operação
<b>LAP</b>	Licença Ambiental Prévia (vide pág. 337)

<b>Modificação de Uso</b>	Alteração da atividade ou uso que uma edificação abriga (residencial, comercial, serviços, etc.). O uso de uma edificação é obrigatoriamente licenciado pela PMSP e deve ser permitido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo
<b>Operação Urbana ou Operação Urbana Consorciada</b>	Instrumento urbanístico que excepciona a Lei de Uso e Ocupação do Solo e é utilizado para requalificar uma área da cidade ou para implantar e/ou ampliar infra-estruturas urbanas
<b>Operação Urbana Consorciada Faria Lima</b>	Conjunto integrado de Intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da SP-Urbanismo, com a participação dos proprietários moradores, usuários e investidores, visando à melhoria e a valorização ambiental da área de influência definida em função da implantação do sistema viário de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, dos Bandeirantes, Engenheiro Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim
<b>Outorga Onerosa</b>	Concessão pelo Poder Público de Direitos Urbanísticos Adicionais, mediante pagamento de Contrapartida
<b>Parâmetros Urbanísticos</b>	Taxa de Ocupação e Gabarito da Edificação, conforme disposto na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima
<b>Plano Diretor Estratégico/PDE</b>	Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, estabelecido pela Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, o qual consiste em um instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no município
<b>Potencial Construtivo</b>	Produto resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento
<b>Potencial Adicional de Construção</b>	Área (em m <sup>2</sup> ) que pode ser construída além do Potencial Construtivo, mediante pagamento da Contrapartida, que é resultante da diferença entre o Potencial Construtivo máximo previsto na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e o Potencial Construtivo estabelecido pelo Plano Diretor Estratégico e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo
<b>Taxa de Ocupação</b>	Índice urbanístico através do qual se avalia e pode se limitar a ocupação dos terrenos pelas construções e é obtido dividindo-se a projeção horizontal das edificações do imóvel pela área do seu terreno
<b>Uso Misto</b>	Coexistência de um ou mais usos ou atividades em um imóvel
<b>Zoneamento</b>	Procedimento urbanístico destinado a fixar os usos adequados para as diversas áreas do solo municipal
<b>SFH</b>	Sistema Financeiro da Habitação

*Pessoas e Instituições*

<b>Agente Fiscalizador</b>	Caixa Econômica Federal-CEF (vide pág. 11)
<b>Banco Coordenador ou BB-BI</b>	BB Banco de Investimento S.A. (vide pág. 11)
<b>Banco Escriturador</b>	Banco do Brasil S.A. (vide pág. 279)
<b>BM&amp;FBOVESPA</b>	BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
<b>BNDES</b>	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
<b>CADES</b>	Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável
<b>CEF</b>	Caixa Econômica Federal
<b>CETIP</b>	Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos
<b>CTLU</b>	Câmara Técnica de Legislação Urbana
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários
<b>Coordenadora</b>	São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo
<b>DECONT</b>	Departamento de Controle da Qualidade Ambiental
<b>Emissora</b>	Prefeitura do Município de São Paulo
<b>SP-URBANISMO</b>	São Paulo Urbanismo, coordenadora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima(vide pág. 61)
<b>SP-OBRAS</b>	São Paulo Obras responsável pela execução dos projetos e obras da Operação Urbana Consorciada Faria Lima
<b>PMSP ou Prefeitura</b>	Prefeitura do Município de São Paulo
<b>SEHAB</b>	Secretaria Municipal de Habitação
<b>SEMPLA</b>	Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão
<b>SF</b>	Secretaria Municipal de Finanças
<b>SVMA</b>	Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente
<b>SMDU</b>	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
<b>SEMDET</b>	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho
<b>SIURB</b>	Secretaria Municipal de Infra-Estrutura e Obras

## INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Alguns valores inteiros constantes de determinadas tabelas e/ou outras seções deste Prospecto podem não representar a soma aritmética dos números que os precedem em virtude de arredondamentos realizados.

Além disso, este Prospecto contém declarações, estimativas, e perspectivas quanto a eventos e operações futuras. Estas declarações, estimativas e perspectivas envolvem riscos e incertezas, tendo em vista que, dentre outros motivos, referem-se a análises, dados, e outras informações baseadas em previsões de resultados futuros e estimativas de valores ainda não determináveis.

Como decorrência de uma série de fatores, as projeções de valores aqui contidos podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos expressa ou implicitamente em declarações e estimativas deste Prospecto. Dentre esses fatores incluem-se:

- Medidas do governo federal e municipal;
- Condições sociais e políticas do Brasil;
- Variações da taxa de inflação;
- Flutuações das taxas de juros;
- Resultado de pendências judiciais;
- Caráter dinâmico da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, que apresenta Intervenções em curso e cujo (i) Estoque definido pela Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e (ii) custo a ser financiado com os recursos arrecadados com a colocação de CEPAC (vide pág. 25), podem não condizer com o Estoque efetivo e custo real a ser financiado quando da colocação dos CEPAC de cada **Distribuição**; e
- Outros fatores tratados na seção fatores de risco (vide pág. 29).

O Banco Coordenador declara que tomou e tomará todas as cautelas e agiu e agirá com elevados padrões de diligência para assegurar que:

- As informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, e as que integram o presente Prospecto, sejam consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e
- As informações prestadas pela Prefeitura do Município de São Paulo e pela **SP-Urbanismo** fossem consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O investidor deverá analisar essas declarações e perspectivas e estimativas sobre eventos e operações futuras com cautela, uma vez que refletem as previsões apenas nas datas em que foram feitas.

A verificação das informações contidas neste Prospecto feita pelo BB-BI, como Banco Coordenador, é limitada pela premissa de que, no curso da auditoria que realizou (diretamente ou por meio de seus representantes), lhes foram fornecidas pela Prefeitura e pela **SP-Urbanismo** (e por seus representantes) todas as informações, documentos, certidões e declarações necessárias para que tal verificação seja correta e suficiente.

O BB-BI, na qualidade de Banco Coordenador, não presta qualquer garantia com relação à veracidade, qualidade e suficiência dos critérios, dados e demais parâmetros utilizados na elaboração do estudo de viabilidade contido neste Prospecto, tendo sua análise relativa a tal estudo se limitado a conferir a lógica, consistência e sistemática da aplicação de tais critérios, dados e demais parâmetros.

## DECLARAÇÕES

Considerando que: (i) a Emissora e o Banco Coordenador, constituíram a **Procuradoria Geral do Município como assessor legal**, para auxiliá-los na operação de registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e no registro da distribuição pública dos CEPAC; (ii) foi efetuada “*due diligence*” na Emissora e na SP-Urbanismo; (iii) foram disponibilizados pela Emissora e pela SP-Urbanismo os documentos considerados materialmente relevantes para os registros da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como para o registro da distribuição pública dos CEPAC; (iv) segundo a Emissora e a SP-Urbanismo, foram disponibilizados todos os documentos e, foram prestadas todas as informações consideradas relevantes que permitam aos investidores a tomada de decisão fundamentada para a aquisição dos CEPAC.

A Emissora, o Banco Coordenador e a SP-Urbanismo declaram que: (i) o presente Prospecto em conjunto com o correspondente Suplemento ao Prospecto a ser apresentado para o registro da oferta pública do CEPAC, contém e/ou conterão as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, dos CEPAC, da Emissora, da SP-Urbanismo, de suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes e (ii) o presente Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes e (iii) as informações constantes do prospecto encontram-se atualizadas<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Atualização efetuada em dezembro de 2012.

**DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03**

**BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") da Operação Urbana Consorciada Faria Lima da Prefeitura do Município de São Paulo ("Prefeitura") e determinadas corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), vem, respeitosamente, apresentar sua declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400:

Considerando que:

- (i) a Prefeitura constituiu assessor legal para auxiliá-la na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pela Prefeitura os documentos que a Prefeitura considerou relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Prefeitura, os quais a Prefeitura confirmou ter disponibilizado; e
- (iv) a Prefeitura confirmou ter disponibilizado todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Prefeitura para análise do Coordenador Líder, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

O Coordenador Líder declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que:

I - as informações prestadas pela Prefeitura são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e

II - as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Prefeitura, que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder, ainda, declara que:

III - o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos CEPAC a serem ofertados, da Prefeitura, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e 401.

Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2012.

  
\_\_\_\_\_  
Bernardo Rothe  
Procurador  
\_\_\_\_\_  
Camilla Moraes Russo  
Procuradora

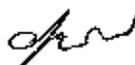
## **DECLARAÇÃO**

**A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, por meio da **SÃO PAULO URBANISMO**, na qualidade de emissora dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, declara a veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações prestadas, à CVM e ao mercado, bem como das informações contidas na atualização do Prospecto e no Suplemento da 5ª Distribuição Pública de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, sendo tais informações relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, dos valores imobiliários ofertados, dos riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes.

Declaramos ainda que, seja por culpa ou dolo, não há falsidade, imprecisão ou omissão de tais informações que possam causar dano a terceiro.

Declaramos por fim que a atualização do Prospecto e o Suplemento foram elaborados de acordo com as normas pertinentes

São Paulo (SP), 26 de dezembro de 2012



**Domingos Pires de Oliveira Dias Neto**  
Diretor de Desenvolvimento e Gestão  
SP-Urbanismo

## DECLARAÇÃO

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO declara, por meio do Procurador do Município, ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO, que as informações referentes a Operação Urbana Faria Lima, constantes do Prospecto, atualizado em dezembro de 2012, são consistentes com aquelas analisadas durante o período da diligência legal, análise esta realizada com base nas declarações emitidas pela SP-Urbanismo e pelo Banco Coordenador e, no exercício de suas funções estabelecidas em lei, não tomou conhecimento de fato ou ato que levasse a crer que qualquer informação contida no Prospecto possa conter vício de qualquer natureza, ser inverídica, imprecisa, desatualizada ou incompleta.

São Paulo (SP), 26 de dezembro de 2012.



**ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO**  
Procurador do Município  
OAB/SP 162.363

**RELACIONAMENTO ENTRE A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E O COORDENADOR DA OFERTA.**

O Banco do Brasil S.A. e seu conglomerado não prestou e nem presta atualmente qualquer tipo de financiamento à Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

O BB Banco de Investimento S.A. (Coordenador da Oferta) mantém relacionamento com a Prefeitura na qualidade de Coordenador das ofertas públicas de CEPAC (vide pág. 54) das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada e Faria Lima, autorizadas pela CVM.

O Banco do Brasil S.A. manteve e mantém relacionamento comercial com a Prefeitura, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, destacando-se: serviços de administração da folha de pagamento de servidores municipais, de concessão de crédito consignado, de arrecadação bancária de tributos, fechamento de contratos de câmbio, pagamento de programas sociais...

Além do relacionamento acima, o Banco do Brasil S.A., foi contratado para prestação dos serviços de escrituração dos CEPAC das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada e Faria Lima, bem como para a prestação de serviços bancários com as Empresas Públicas Municipais.

**IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES**

## 1. Empresa

Prefeitura do Município de São Paulo  
Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 5º andar  
São Paulo – SP  
Tel.: (11) 3113-6502  
Fax: (11) 3113-9503  
[www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

## 2. Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo  
Rua São Bento nº 405, 16º andar  
São Paulo – SP  
At.: Gerência de Operações Urbanas  
Tel.: (11) 3113-7500  
[www.spurbanismo.sp.gov.br](http://www.spurbanismo.sp.gov.br)

## 3. Coordenador Líder da Oferta Pública

BB Banco de Investimento S.A.  
Rua Senador Dantas nº 105, 36º andar  
Rio de Janeiro - RJ  
At.: Sr. [Marcelo de Souza Sobreira](#)  
Tel.: (21) 3808-3625  
Fax: (21) 3808-3625  
[www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica)

## 4. Consultores Legais da Empresa e da Coordenadora da Operação Urbana

Procuradoria Geral do Município (PGM)  
At.: Gabinete  
Rua Maria Paula, 270 - CEP. 01319-000  
(11) 3396-1600  
[pgmgab@prefeitura.sp.gov.br](mailto:pgmgab@prefeitura.sp.gov.br)

## 5. Agente Fiscalizador

Caixa Economica Federal  
Av. Paulista, 2300, 11º andar  
São Paulo-SP  
At.: Antonio Marsura  
Tel: (11) 3475-2574  
Fax.: (11) 3241-5551

Os investidores que desejarem obter maiores informações sobre a presente Oferta Pública de CEPAC, bem como dos exemplares do Prospecto e Suplemento, deverão dirigir-se aos endereços anteriormente mencionados ou nos *websites*:

(i) [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) – neste website acessar "Registros de Ofertas Públicas" – "CEPAC", depois "REGISTRO DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS PARA NEGOCIAÇÃO DE CEPAC CONCEDIDO", depois "PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO" na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, depois "PROSPECTO ATUALIZADO";

(ii) [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) – em tal página, em "MERCADOS" acessar "Fundos / ETFs", após "CEPACs", após "Faria Lima" e posteriormente acessar "Prospecto";  
(iii) [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac) - neste website acessar "Faria Lima" e depois "Prospecto da Operação Urbana Consorciada - Em análise/CVM";

(iii) [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac) - neste website acessar "Operação Urbana Consorciada Faria Lima" e depois "Prospecto da Operação Urbana Consorciada - Em análise/CVM";

(iv) [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica) - neste website acessar "Outros Prospectos" e depois "CEPAC - Prospecto da Operação Urbana Faria Lima".

Informações adicionais sobre o registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima poderão ser obtidas na sede da São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo, na Rua São Bento nº 405, 16º andar, São Paulo – SP, endereço da CVM: Rua Sete de Setembro, 111, 30º andar, Centro, Rio de Janeiro-RJ, ou Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, Bela Vista, São Paulo.

## SUMÁRIO

Este sumário foi elaborado com base nas informações constantes do presente Prospecto.

### Características Básicas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Emissora:	Prefeitura do Município de São Paulo, sob coordenação da SP-Urbanismo
Banco Coordenador da oferta pública:	BB Banco de Investimento S.A. (“BB-BI”) – vide pág 241
Distribuição dos CEPAC:	os CEPAC podem ser colocados pública ou privadamente, as distribuições públicas dependem do prévio registro junto à CVM mediante a apresentação de Suplemento ao Prospecto e serão realizadas mediante 1 (um) ou mais leilões públicos a se realizar em Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado para financiamento das Intervenções a que se destinam. Os CEPAC (vide pág. 54) serão colocados privadamente quando forem utilizados diretamente para pagamento de obras e desapropriações previstas nas Intervenções a que se destinam, bem como para o oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a instituições financeiras para custeio das referidas Intervenções
Quantidade de CEPAC a serem emitidos:	Até 1.000.000 (Lei nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011)
Valor unitário mínimo inicial dos CEPAC:	R\$ 1.538,00
Contas Vinculadas:	os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC são vinculados ao financiamento das Intervenções, devendo tais recursos ser mantidos na Contas Vinculadas, conforme abaixo: Caixa Econômica Federal, Agência 2873, Contas 006.019-3, 006.023-1, 006.027-4, 022.019-5.
Custo estimado da Operação Urbana Consorciada Faria Lima:	R\$ 2.228.085.674,66
Prazo estimado da Operação Urbana Consorciada Faria Lima:	15 anos
Bancos em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC:	Caixa Econômica Federal e/ou Banco do Brasil.
Agente Fiscalizador:	CEF (vide pág. 255)
Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima:	SP-URBANISMO (vide pág. 71)
Natureza dos CEPAC:	valor mobiliário utilizado como meio de pagamento de Contrapartida de Outorga Onerosa de Direitos Urbanísticos Adicionais. Os CEPAC não representam direito de crédito contra a PMSP ou a SP-Urbanismo

Escrituração dos CEPAC:	Banco do Brasil (vide pág. 279)
Negociação:	os CEPAC(vide pág. 54) serão admitidos à negociação a se realizar em Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado. Uma vez alienados em leilão patrocinado pela Prefeitura do Município de São Paulo, os CEPAC poderão ser livremente negociados no mercado secundário até o momento em que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada
Equivalência dos CEPAC:	cada CEPAC conferirá ao seu titular os Direitos Urbanísticos Adicionais de acordo com a seguinte tabela:

**TABELA DE EQUIVALÊNCIA DOS CEPAC**

PERÍMETRO		COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
SETOR	SUB SETORES	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área de terreno referente à mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)	
		Residencial	Com/Serv		Residencial	Com/Serv
SETOR 1 Pinheiros	1a	1,2	0,8	2	1,2	0,8
	1b	1,8	1,5	2	1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2	2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2	2,3	1,5
SETOR 2 Faria Lima	2a	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	2b	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c	1,1	0,8	1,5	1,2	0,8
	2d	1,3	0,5	1,5	0,8	0,5
	2e	1,8	1,2	1,5	1,8	1
SETOR 3 Hélio Pelegrino	3a	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
	3b	1,2	1	1,5	1,2	0,8
	3c	2,5	1	1,5	1,5	1
	3d	1,5	1	1,5	1,5	1
	3e	2,5	1,5	1,5	2,3	1,5
SETOR 4 Olimpíadas	4a	0,9	0,6	2	0,9	0,6
	4b	2	0,9	2	1,4	0,9
	4c	2	1,2	2	1,8	1,2
	4d	2	1	2	1,5	1

- 1a, 3a, 4a - frente para a Av. F. Lima  
 2a - frente para Av.F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim  
 2b - frente Av. F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino  
 2c - incluindo frente Av. C. Jardim  
 3b - frente para Av. Juscelino Kubitschek

Os benefícios indicados na tabela acima só poderão ser utilizados em terrenos com área superior a 1.000m<sup>2</sup>

Estoque: a Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem um Estoque de 2.250.000m<sup>2</sup> e está dividida em setores, cada qual com Estoques específicos:

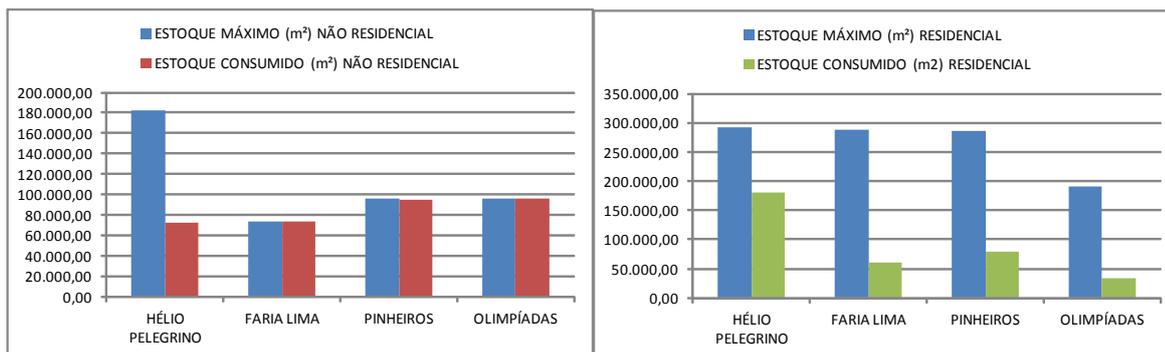
## DISTRIBUIÇÃO GERAL DOS ESTOQUES

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO										
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO (m <sup>2</sup> )		ESTOQUE CONSUMIDO (m <sup>2</sup> )		ESTOQUE EM ANÁLISE (m <sup>2</sup> )		ESTOQUE ESTIMADO DISPONÍVEL (m <sup>2</sup> )		PORCENTAGEM CONSUMIDA	
	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
HÉLIO PELEGRINO	292.445,00	182.505,00	181.434,96	72.839,67	0,00	14.447,04	111.010,04	109.665,33	62,04%	39,91%
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	60.108,41	73.714,26	543,29	0,00	228.081,59	0,74	20,86%	100,00%
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	80.174,76	95.217,97	0,00	10.111,56	206.520,24	1.382,03	27,97%	98,57%
OLIMPIADAS	190.440,00	95.565,00	34.115,42	95.563,13	3.014,85	0,00	156.324,59	1,87	17,91%	100,00%
<b>TOTAL</b>	1.506.155,00		693.168,58		28.116,74					

LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC	
LIMITE DE ESTOQUE - LEI 13.769/04	1.310.000,00
Estoque Consumido Lei 11.732/95 *	(233.856,48)
Estoque Consumido Lei 13.769/04	(693.168,58)
<b>ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL</b>	<b>382.974,94</b>

\* Estoque consumido após a Lei 13.769/04  
Estoque total consumido pela Lei.11.732/95 - 1.173.856,48 m<sup>2</sup>

Dados de novembro /2012



\* A distribuição dos Estoques por setor tem como objetivo evitar a concentração de adensamento construtivo e não guardam qualquer relação com seu Estoque total. Os Estoques têm como objetivo principal garantir a qualidade urbanística da Operação Urbana. Os Estoques de m<sup>2</sup> constam da Lei da Operação urbana e sofreram alterações em função de aprovação de projetos aprovados por meio de Outorga Onerosa paga em dinheiro.

Distribuições: A PMSP fará distribuições de CEPAC para financiar as intervenções (vide pág. 49) previstas em lei e nos licenciamentos da Operação Urbana Consorciada, até o limite do consumo do estoque de m<sup>2</sup>. A Operação Urbana Consorciada terá, portanto, várias Distribuições de CEPAC (vide pág. 54), cada qual podendo ser objeto de um ou mais leilões

Novas Distribuições: uma nova Distribuição de CEPAC somente pode ser feita pelo Município de São Paulo para financiar nova Intervenção ou grupo de Intervenções se (i) quando for concluída a intervenção ou grupo de intervenções anterior; (ii) após terem sido distribuídos os CEPAC da distribuição anterior ou ter-se encerrado o respectivo prazo de distribuição; ou; (iii) tenham sido comprovadamente assegurados, por meio de depósito na conta vinculada, os recursos necessários à conclusão da intervenção ou grupo de intervenções anterior.

Fiscalização: a CEF será responsável por fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC exclusivamente nas Intervenções das Operações Urbanas Consorciadas, bem como acompanhar o andamento das referidas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ao mercado (vide pág. 72).

O Grupo de Gestão o Grupo de Gestão (vide pág. 52) será coordenado pela SP-Urbanismo e terá a atribuição principal de definir e implementar o Programa de Investimentos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (vide pág. 19), bem como a definição de aplicação dos recursos

A SP-URBANISMO a SP-URBANISMO atuará como coordenadora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, sendo responsável, entre outras coisas, pela implementação do cronograma de Intervenções e pelo controle de emissão e abatimento de CEPAC e da área adicional construída, bem como o órgão responsável pela análise, acompanhamento e prestação de esclarecimentos técnicos sobre a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, sendo, ainda, o órgão responsável pela divulgação das condições específicas de cada Distribuição de CEPAC, tais como quantidade de CEPAC, preço e intervenções a que se referem. (vide pág. 49)

Websites em que estão disponíveis as informações contidas no Prospecto :  
Vide página 12, deste Prospecto

Lei Aplicável: Vide Seção “Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – Resumo da Legislação Vigente - pág.97”.

## **Operação Urbana Consorciada**

Uma Operação Urbana Consorciada envolve um conjunto de Intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em área específica, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. O Município define, por lei, um perímetro urbano que será objeto das Intervenções para o qual é estabelecido um programa de obras e desapropriações, com a participação da sociedade civil, visando melhorar a qualidade de vida da área, solucionar problemas sociais, valorizar os imóveis, organizar os meios de transporte local, e beneficiar o meio ambiente.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é uma das várias Operações Urbanas Consorciadas previstas no Plano Diretor.

### **Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

O Município de São Paulo, assim como qualquer outro município, possui limites de construção e regras de uso e ocupação do solo.

Na forma autorizada pelo Estatuto da Cidade, os municípios podem outorgar onerosamente um direito de construir área (em m<sup>2</sup>) acima dos limites básicos estabelecidos na legislação municipal. Assim, mediante pagamento, o interessado adquire o direito de aumentar a área de construção, ou pode ainda modificar o uso do imóvel, sempre de acordo com regras pré-estabelecidas em legislação específica, entre outros.

Para os imóveis contidos no perímetro de uma Operação Urbana Consorciada, essa outorga onerosa do direito adicional de construção somente pode ser paga, pelo interessado, por meio de CEPAC (vide pág. 54), não se admitindo qualquer outra Contrapartida (como, por exemplo, moeda corrente). Para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a Outorga Onerosa somente poderá ser efetuada em dinheiro até que ocorra a 1ª Distribuição e colocação pública ou privada do CEPAC ou no caso de não Distribuição do CEPAC, exceção feita aos projetos já protocolados junto à PMSP, que poderão adquirir Outorga Onerosa mediante pagamento em dinheiro ou CEPAC, após a emissão destes, sem critério exclusivo.

**Os recursos obtidos pelo Município com a alienação de CEPAC devem obrigatoriamente ser utilizados nas Intervenções previstas na mesma Operação Urbana Consorciada.**

Desta forma, o Município obtém os recursos para financiar as Intervenções da área da Operação Urbana Consorciada sem aumento de seu endividamento. Além disso, oferece-se ao mercado imobiliário a oportunidade de adquirir Direitos Urbanísticos Adicionais para atendimento de suas necessidades antes mesmo da realização das Intervenções que, em tese, gerarão uma valorização dos imóveis do perímetro urbano respectivo, e conseqüentemente, desses próprios direitos.

### **Quantidade Limitada de CEPAC**

Para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima estabeleceu-se um limite máximo de **1.000.000 (Lei nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011)** a serem emitidos, para um Estoque máximo, na época da promulgação da Lei, de 1.310.000m<sup>2</sup> de área disponível para construção acima dos limites estabelecidos por lei.

O Estoque definido na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima é menor do que o Estoque potencial (em m<sup>2</sup>) da Área de Intervenção da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, significando que existe uma limitação legal de Estoque (m<sup>2</sup>) face à quantidade de metros quadrados de construção que poderia ser absorvida pelo mercado imobiliário. Além disso, para modificar o uso dos imóveis os interessados deverão igualmente utilizar CEPAC, o que contribui para diminuir ainda mais a oferta de

CEPAC diante da quantidade de metros quadrados (m<sup>2</sup>) que poderiam ser absorvidos pelo mercado imobiliário.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é dividida em 4 (quatro) Setores (vide pág. 36), cada qual com um limite de metros quadrados adicionais que poderão ser utilizados como Direitos Urbanísticos Adicionais. Portanto, não obstante os CEPAC sejam os mesmos, e possam ser utilizados em qualquer área contida no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (obedecida a tabela de conversão entre CEPAC e benefícios para cada subsetor), tão logo seja atingido o limite de um determinado setor, os CEPAC somente poderão ser utilizados em imóveis localizados nos demais setores, o que acentua a referida escassez para regiões em que a demanda, hoje, já se mostre elevada.

### **Outras Características dos CEPAC**

Os CEPAC são valores mobiliários, conforme estabelecido na Instrução CVM 401 e decisão proferida pelo Colegiado da CVM em 28 de agosto de 2003, e sua distribuição pública está sujeita ao atendimento das determinações contidas na Instrução CVM 401.

A Prefeitura do Município de São Paulo editou o **Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012**, que além de atender às exigências da Instrução CVM 401, regulamenta a emissão dos títulos, as responsabilidades pelo acompanhamento das Operações Urbanas Consorciadas, e indica a forma de exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC.

### **Utilização dos CEPAC**

O interessado poderá utilizar os CEPAC como pagamento de Contrapartida em um projeto de construção apresentado à Prefeitura do Município de São Paulo, ou para modificar o uso do imóvel, ou simplesmente vincular os direitos conferidos pelo CEPAC a um lote. Neste último caso, ao imóvel beneficiado ficam garantidos, no futuro, Direitos Urbanísticos Adicionais. Desta forma, o interessado garante o exercício desses direitos antes de esgotado o Estoque (em metros quadrados) do respectivo setor da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, mesmo que não tenha a intenção de iniciar seu projeto imediatamente.

## Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê as seguintes Intervenções:

- realização dos estudos, projetos, supervisão técnica e remuneração da EMURB, atualmente SP-URBANISMO e SP-OBRAS, necessários à implantação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e adoção de medidas visando à valorização dos Bairros contidos no perímetro da referida Operação Urbana;
- pagamento de desapropriações ainda não efetivadas referente ao cumprimento das Leis 5399/57, 7104/68, 8126/74 e 8274/75 e ao de Leis específicas referentes a melhoramentos viários contidos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
- realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos melhoramentos constantes do inciso anterior, referentes à: a) demolições, remanejamento de redes e interferências, terraplenagem, remoção de entulho; b) pavimentação de vias e espaços públicos, drenagem urbana e redes de infraestrutura básica e de serviços públicos, iluminação, sinalização e semáforos; c) mobiliário urbano, comunicação visual, paisagismo e ajardinamento;
- realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos seguintes equipamentos: a) viaduto da Av. Bandeirantes, na confluência da Praça Roger Patti com as Ruas Guaraiúva e Ribeiro do Vale; b) acessos viários e passarelas do conjunto das pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb sobre o Rio Pinheiros; c) acessos viários e passarelas da ponte Cidade Jardim sobre o Rio Pinheiros; d) novo Terminal de ônibus, para o remanejamento ou transferência do existente nas proximidades do Largo da Batata, com instalações para lojas e estacionamento coletivo e demais melhoramentos destinados ao transporte coletivo;
- provisão de HIS, melhoramento e reurbanização, nos termos do parágrafo único do art. 5º da Lei nº 13.769/2004, em locais definidos pelos órgãos competentes da Municipalidade, destinadas à população favelada residente na área da presente Operação Urbana, e na região de seu entorno, de acordo com as seguintes prioridades de atendimento: Favela da Rua Coliseu. Favela do Real Parque. Favela Panorama;
- construção de habitações multifamiliares para venda financiada à população residente em área objeto de desapropriação e que esteja interessada em continuar morando na região;
- aquisição de imóveis para implantação de praças e equipamentos institucionais necessários para comportar o incremento populacional decorrente da presente Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
- execução e implantação dos termos constantes do Alvará de Licença nº 01/SVMA-G/94, de 03 de março de 1994 emitido pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente;
- construção de passagem em desnível nos cruzamentos da Av. Faria Lima com Av. Rebouças/Eusébio Matoso e Cidade Jardim;
- execução de Boulevard na Av. Juscelino Kubitschek do túnel tribunal de Justiça até a Av. Marginal Pinheiros, incluindo as conexões com a Av. Marginal Pinheiros sentido sul;
- execução de intervenção de requalificação urbana do Largo da Batata.
- Implantação de um sistema de transporte coletivo não poluente no eixo da Avenida Brigadeiro Faria Lima (redação dada pela Lei 15.519/2011)

Cabe ao Grupo de Gestão (vide pág. 52) da Operação Urbana Consorciada Faria Lima a definição do Plano de Prioridades para a implementação do Programa de Investimentos, bem como a aplicação dos recursos arrecadados nas Intervenções. Vale lembrar que cada Intervenção será objeto de Distribuição específica de CEPAC.

Vale lembrar que cada Intervenção, ou conjunto de Intervenções, será objeto de Distribuição específica de CEPAC, quando será possível indicar as datas previstas e os custos correspondentes para sua execução.

Quando da aprovação da Lei nº 13.769/2004, a PMSP estimou que para consecução de todas as Intervenções previstas nesta Lei que rege a Operação Urbana Consorciada Faria Lima seria utilizado o montante obtido com a alienação de todos os 650.000 CEPAC (valor estimado em R\$715.000.000,00 à época), em razão do quadro atual em que há estoque disponível e obras a executar e concluir no âmbito do Programa de Intervenções previstas nesta lei, a PMSP enviou o projeto de Lei a Câmara Municipal que autoriza a emissão de mais 350.000 CEPAC. Este projeto de Lei foi aprovado pela Câmara Municipal e sancionado pelo Executivo como a Lei nº 15.519, em 29 de dezembro de 2011. O valor atualizado de custos das intervenções que compõem esta operação urbana, somando-se o valor já desembolsado nas intervenções executadas à estimativa de custos das intervenções em andamento mais aquelas à executar, resulta no total aproximado de R\$ 2,23 bilhões.

É importante destacar que as estimativas da PMSP e da SP-Urbanismo podem não se confirmar diante dos elementos concretos colhidos quando da elaboração dos projetos, realização das licitações e das desapropriações necessárias, devendo os custos das Intervenções ser detalhados nos respectivos Suplementos.

Vale lembrar que a Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem um prazo estimado de 15 anos para que seja concluída. As datas de início e término das Intervenções dependem de diversos fatores, tais como o encerramento de procedimentos licitatórios e de processos de desapropriação, alienação dos CEPAC com ingresso dos recursos necessários, ajustes de projetos por conta de fatos imprevistos quando do início da execução das Intervenções, etc., razão pela qual as características das Intervenções serão detalhadas nos respectivos Suplementos (artigo 14 da Instrução CVM 401/03).

Os documentos referentes às Intervenções, inclusive os Editais de licitação para contratação das obras e cópias dos decretos expropriatórios, poderão ser consultados na sede da SP-Urbanismo, sito à Rua São Bento, nº 405, 16º andar, Centro, São Paulo - SP.

### **Divulgação de Informações da Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

A cada 3 (três) meses a SP-Urbanismo divulgará no Portal da Prefeitura de São Paulo na internet, desde a primeira distribuição de CEPAC, além de outras informações que entender relevantes, (i) balancete contendo as receitas e despesas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima; (ii) a quantidade total de CEPAC emitidos; (iii) a quantidade de CEPAC utilizados diretamente no pagamento de desapropriações e obras; e (iv) a quantidade de CEPAC convertidos em direito de construir além do Potencial Construtivo ou direito de modificar os usos e parâmetros urbanísticos de determinado imóvel.

## OPERAÇÕES URBANAS

### Introdução

Operação Urbana Consorciada, originalmente denominada Operação Urbana, é um instrumento urbanístico que excepciona a Lei de Uso e Ocupação do Solo e é utilizada para requalificar uma área da cidade ou para implantar e/ou ampliar infra-estruturas urbanas, por meio de Intervenções onde haja interesse imobiliário com demanda acima dos limites estabelecidos pela legislação urbanística. Permite à municipalidade outorgar, de forma onerosa, Direitos Urbanísticos Adicionais a uma área urbana delimitada. A Operação Urbana autoriza o Poder Público Municipal a conceder, dentro de um perímetro definido em lei própria, índices e parâmetros urbanísticos adicionais àqueles previstos na legislação ordinária de uso e ocupação do solo, em troca de Contrapartida a ser paga pelo interessado.

Cada Operação Urbana é criada por meio de lei específica, sujeita à aprovação por quorum qualificado pela Câmara Municipal (aprovação por um mínimo de três quintos dos vereadores). A lei autorizativa descreve o perímetro da Operação Urbana, confere direitos e responsabilidades às partes envolvidas, define os critérios de financiamento da Operação Urbana e estabelece um Programa de Investimentos que serão custeadas com as Contrapartidas. Os recursos advindos das Contrapartidas são depositados em contas bancárias vinculadas a cada Operação Urbana, não se confundindo, portanto, com o caixa geral da prefeitura e devem, obrigatoriamente, ser aplicados nas Intervenções dentro dos limites estabelecidos na própria lei.

Os recursos serão aplicados em caderneta de poupança ou em fundos de rendimentos lastreados em títulos públicos, de perfil conservador, com meta de rentabilidade de 100% do CDI, em semelhança aos fundos oferecidos pelo mercado financeiro para outros entes públicos, respeitando-se as regras previstas na legislação e as normas exaradas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Estes recursos são fiscalizados pela Caixa Econômica Federal e depositados em contas vinculadas de titularidade da PMSP, e quando necessário, transferidos para contas vinculadas da SP-Urbanismo, SP-Obras, ou conforme acordos celebrados com outros Órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, dos diversos Entes, objetivando a execução das intervenções.

As Operações Urbanas têm origem no conceito de "solo-criado", desenvolvido por urbanistas a partir de meados da década de 70. O solo criado pressupõe a existência de um Coeficiente de Aproveitamento, de maneira a eliminar as diferenças econômicas entre regiões que o Zoneamento instituiu. A partir desse coeficiente – originalmente equivalente a uma vez a área do terreno – aquilo que fosse construído a mais seria considerado solo criado.

As diretrizes gerais da política urbana constantes do Estatuto da Cidade e relacionadas às Operações Urbanas Consorciadas são as seguintes:

- cooperação entre os diferentes níveis de governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade;
- ordenação e controle do uso do solo;
- justa distribuição de benefícios e ônus;
- adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos;
- recuperação dos investimentos do Poder Público; e
- igualdade de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos.

Nesse sentido, qualquer Operação Urbana Consorciada envolve os seguintes aspectos principais, a saber: necessidade de sua criação por meio de Lei Municipal específica, com definição da área atingida, a especificação do plano de Operação Urbana Consorciada contendo o programa básico de ocupação, o programa de atendimento econômico e social da população diretamente afetada, sua finalidade, o estudo técnico do impacto de vizinhança, a contrapartida a ser exigida do proprietário que se beneficiar da Operação Urbana Consorciada, as regras para as alterações dos índices de loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, regularizações de imóveis, com a emissão de CEPAC, e a forma de controle da operação compartilhado com representantes da sociedade civil.

No Brasil, o instrumento “Operações Urbanas” surge como proposta nos anos 80, e pela primeira vez é incluído no projeto de lei do Plano Diretor de São Paulo em 1985, já com o duplo objetivo de promover mudanças estruturais em certas áreas da cidade e mobilizar recursos privados para tal (“Estatuto da Cidade – Guia para

*implementação pelos Municípios e Cidadãos*”, Mesa da Câmara dos Deputados, 51ª Legislatura, 3ª Sessão Legislativa, 2001, Realização Instituto Polis, pg. 82).

Em São Paulo, desde 1991 foram aprovadas cinco Operações Urbanas, quais sejam:

- Operação Urbana Anhangabaú;
- Operação Urbana Faria Lima;
- Operação Urbana Água Branca;
- Operação Urbana Centro; e
- Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Até a entrada em vigor do Estatuto da Cidade, a engenharia financeira das Operações Urbanas previa o pagamento dos Direitos Urbanísticos Adicionais na forma autorizada em cada lei autorizativa de Operação Urbana, no momento da aprovação do empreendimento. Exigia-se que o interessado fosse detentor de um lote e que contemplasse um projeto do empreendimento. O interessado dava entrada a esse projeto nos órgãos de aprovação da Prefeitura, era feito o cálculo da Contrapartida para aquisição dos Direitos Urbanísticos Adicionais e, no momento da aprovação, pagava, em dinheiro ou obra, dependendo da situação, o valor correspondente aos benefícios outorgados pela municipalidade. Para a Prefeitura, significa dizer que os valores das Contrapartidas, quando pagas em dinheiro, entravam na conta vinculada a cada Operação Urbana somente na medida em que os projetos eram aprovados tornando a execução de cada Intervenção prevista na lei específica um processo dependente da aprovação de muitos projetos e pagamento das respectivas Contrapartidas (quando envolvendo Outorga Onerosa de Direitos Urbanísticos Adicionais), implicando em um processo longo e complexo. Para a cidade, significa dizer que o perímetro da Operação Urbana sofria todo o impacto de empreendimentos que se instalavam muito antes que as obras de infra-estrutura necessárias para absorver o aporte de área adicional de construção que a lei outorga.

Com a adoção dos CEPAC, a municipalidade pretende antecipar os recursos e executar previamente as obras de infra-estruturas necessárias para absorver a demanda por Direitos Urbanísticos Adicionais.

Estão em andamento, também, estudos para a implantação de outras Operações Urbanas Consorciadas, a saber: Vila Sonia, Lapa-Brás, Móoca-Vila Carioca, bem como a adequação da Operação Urbana Rio Verde Jacu.

### **Operação Urbana Anhangabaú**

Essa Operação Urbana foi aprovada pela Lei 11.090/91, com prazo de 3 anos, e visava, prioritariamente, a captação de recursos para finalizar as obras do Vale do Anhangabaú, iniciadas na gestão anterior.

Essa Operação Urbana se extinguiu no prazo previsto na própria lei.

### **Operação Urbana Faria Lima**

Vide seção “Operação Urbana Consorciada Faria Lima”

### **Operação Urbana Água Branca**

Essa Operação foi instituída pela Lei nº 11.774/95, tendo um caráter diferenciado da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. O perímetro proposto corresponde à antiga zona industrial, com predominância de plantas industriais e glebas não urbanizadas muito próximas ao centro expandido da cidade. Essa região, que vinha paulatinamente perdendo seu dinamismo econômico em função das saídas das indústrias, não demonstrava expressiva dinâmica imobiliária. Como as demais Operações Urbanas que precederam a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, não havia plano urbanístico consolidado, mas apenas algumas diretrizes viárias específicas.

O projeto de lei para as adequações necessária para esta Operação Urbana encontra-se na Câmara dos Vereadores para análise e votação.

## Operação Urbana Centro

Esta Operação Urbana possui motivações distintas das demais Operações Urbanas.

A Lei nº 12.349/97 que instituiu a Operação Urbana Centro, delimita uma área totalmente urbanizada e consolidada que, basicamente, corresponde ao centro histórico de São Paulo. Foi concebida com o intuito de recuperar, redinamizar e requalificar a área central da cidade. Partiu do conceito de que era essencial repovoar o centro para recuperá-lo. Assim, foram estimulados o uso residencial, hoteleiro e de estacionamento. Para tanto, a lei prevê muito mais a criação de estímulos do que execução de Intervenções financiadas com Contrapartidas.

Particularmente, um de seus instrumentos, denominado transferência de potencial construtivo, gerou uma Ação Direta de Inconstitucionalidade por parte do Ministério Público Estadual. Esse instrumento permitia que os proprietários de imóveis tombados, aos quais não era permitido adicional de construção por se constituírem como patrimônio histórico, pudessem, de forma onerosa, transferir esse adicional para outro lote em outra área da cidade. Esses recursos deveriam ser obrigatoriamente aplicados em obras de recuperação do imóvel tombado, com controle dos órgãos públicos. Entretanto, foi interposta pelo Ministério Público Estadual uma Ação Direta de Inconstitucionalidade, já transitada em julgado, que proibiu, em particular, a utilização desse instrumento.

## Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi criada pela Lei 13.260 de 28 de dezembro de 2001 (alterada pela Lei nº 15.419, de 22 de julho de 2011) e regulamentada pelo Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004.

A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Avenida Jornalista Roberto Marinho, de interligação entre a Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros) e a Rodovia dos Imigrantes.

Assim, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada abrange os bairros do entorno do córrego de mesmo nome, na zona sul de São Paulo. O projeto prolonga a Avenida Jornalista Roberto Marinho (antigamente conhecida como avenida Água Espraiada) até a Rodovia dos Imigrantes, além de revitalizar a região com a criação de espaços públicos de lazer e esportes.

As principais Intervenções previstas na lei são:

- prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho a partir da Avenida Lino de Moraes Leme até a Rodovia dos Imigrantes, numa extensão de aproximadamente 4,5 quilômetros;
- abertura de duas vias laterais (uma de cada lado) à Avenida Jornalista Roberto Marinho no trecho já executado, desde a Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini até a Avenida Washington Luis, para distribuição do tráfego local;
- duas novas pontes estaiadas sobre o rio Pinheiros ligando, a pista sul da Avenida Marginal Pinheiros e o bairro do Morumbi à Avenida Jornalista Roberto Marinho;
- prolongamento da Avenida Chucri Zaidan até a Avenida João Dias;
- construção de passagens em desnível nos cruzamentos da Avenida Jornalista Roberto Marinho com as Avenidas Pedro Bueno, Santo Amaro e Hélio Lobo, e com as ruas Guaraiuva, Nova Iorque, Vitoriana, Franklin Magalhães e George Corbisier;
- implantação de passarelas de pedestres;
- Construção de Habitação de Interesse Social – HIS destinadas ao reassentamento de famílias moradoras de favelas atingidas pelas intervenções;
- Implantação de Sistemas de áreas verdes e de espaços públicos;

A Prefeitura do Município de São Paulo implementou a primeira Distribuição de CEPAC, da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, em julho de 2004.

Com essa Distribuição foi autorizada a colocação de até 660.468 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$198.140.000,00. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: construção de Pontes sobre o Rio Pinheiros e Habitações de Interesse Social-HIS.

A segunda Distribuição foi autorizada em janeiro de 2007, para a colocação de até 317.781 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$95.334.300,00. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: continuação da construção das Pontes sobre o Rio Pinheiros e Habitações de Interesse Social-HIS.

A terceira Distribuição foi autorizada em janeiro de 2008 para a colocação de até 186.740 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$56.022.000,00. A Intervenção objeto do registro de distribuição foi a complementação dos recursos necessários para as Habitações de Interesse Social-HIS.

A quarta Distribuição foi autorizada em setembro de 2008 para colocação de até 1.201.841 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$360.552.300,00. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: construção de unidades de Habitação de Interesse Social, projetos e obras de implantação de vias locais nos setores Brooklin e Jabaquara, prolongamento da av. Jornalista Roberto Marinho e obras de extensão até a av. Pedro Bueno, implantação de áreas verdes, implantação de sistema de transporte coletivo nos setores Chucrí Zaidan e Brooklin, implantação de sistema de drenagem no setor Chucrí Zaidan e aquisição/desapropriação de terrenos.

A 5ª Distribuição de CEPAC, foi autorizada em 09, de fevereiro de 2012, para a colocação de 1.719.339 de CEPAC, ao valor mínimo de R\$ 460,00, totalizando R\$ 790.895.940,00. As intervenções objeto do registro foram: i) Conclusão e adequação da av. Água Espreada (atual avenida jorn. Roberto Marinho) e His; ii) Parque Chuvisco; iii) Sistema de transporte coletivo av. Luis Carlos Berrini; iv). Sistema de drenagem na bacia Cordeiro – Americanópolis; v) Desapropriações e vi) Prolongamento da avenida Chucrí Zaidan e ponte Burle Marx.

## CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC

Os CEPAC, quando destinados à distribuição pública, são valores mobiliários com a finalidade de permitir ao município emissor securitizar o direito adicional de construir e modificar uso, no âmbito de uma Operação Urbana Consorciada.

### Lógica da Operação Urbana Consorciada e do CEPAC

O plano diretor de um Município pode fixar áreas nas quais os Direitos Urbanísticos Adicionais poderão ser exercidos, mediante Contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, o que se denomina Outorga Onerosa do direito de construir ou modificar o uso do solo.

O Município cria, por meio de lei, uma Operação Urbana Consorciada, que é o conjunto de Intervenções coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar na área específicas transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

A mesma lei que cria a Operação Urbana Consorciada deve prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de CEPAC, que podem ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras e desapropriações necessárias à própria operação.

Os CEPAC são utilizados no pagamento dos Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados onerosamente pela municipalidade. Cada CEPAC pode ser utilizado: (i) como área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada; (ii) como uso não previsto pela legislação ordinária de uso e ocupação do solo, respeitadas as determinações previstas na lei específica da Operação Urbana Consorciada; e (iii) como parâmetro urbanístico que supere as restrições impostas a cada zona pela lei de uso e ocupação do solo.

De acordo com a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, quaisquer interessados em construir acima dos limites básicos impostos pela legislação, ou modificar o uso e parâmetros urbanísticos dos imóveis, deverão obrigatoriamente adquirir CEPAC como meio de aquisição de Outorga Onerosa. A outorga onerosa somente poderá ser efetuada em dinheiro até o protocolo do pedido na data da publicação da lei nº 13.769/2004.

É limitada a quantidade de CEPAC que podem ser emitidos no âmbito de Operação Urbana Consorciada. Além disso, há Estoques máximos para utilização dos CEPAC em diversos setores que abrangem a Operação Urbana Consorciada, ou seja, desta forma não haverá concentração por eventual utilização dos CEPAC em um único setor.

Uma vez esgotado o Estoque em determinado setor da Operação Urbana Consorciada, os CEPAC remanescentes ou em circulação somente poderão ser utilizados nos outros setores da mesma.

Após a utilização do Estoque de CEPAC emitidos no âmbito de determinada Operação Urbana Consorciada, não será mais possível construir acima dos limites básicos impostos pela legislação, ou modificar o uso dos imóveis, naquela área.

Há vinculação expressa do emprego dos recursos obtidos com a alienação de CEPAC à determinada Intervenção (obra ou desapropriação), não se podendo destinar os valores para quaisquer outros fins. Com a realização da Intervenção, pretende-se que ocorra a valorização da área da Operação Urbana Consorciada.

## Ciclo do CEPAC

O CEPAC é um valor mobiliário de livre circulação no mercado que serve como instrumento de arrecadação voluntária dos Municípios, para financiar Intervenções específicas no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas e que não configuram endividamento para o Poder Público municipal.

A municipalidade de São Paulo poderá realizar distribuições públicas ou privadas de CEPAC. Não poderão ser emitidos mais CEPAC do que o limite estabelecido pela lei que instituir cada Operação Urbana Consorciada. Para cada distribuição, será divulgado pela SP-Urbanismo (vide pág. 61) competente, contendo:

- a indicação da Operação Urbana Consorciada;
- indicação da Intervenção que será custeada com a distribuição dos CEPAC, ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPAC;
- o valor total da distribuição;
- o preço de cada CEPAC;
- a quantidade de CEPAC ofertada;
- a tabela de conversão; e
- outras informações relevantes.

Serão colocados CEPAC privadamente quando utilizados para pagamento das obras e desapropriações previstas nas Intervenções (desde que aceito pelo expropriado), bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a instituições financeiras para custeio das referidas Intervenções. Nesses casos, o preço dos CEPAC será aquele negociado no último leilão público e, caso ainda não tenha ocorrido nenhum leilão público, o preço dos CEPAC será aquele estabelecido na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada. Em nenhuma hipótese o preço dos CEPAC será inferior ao valor mínimo de emissão previsto na lei específica que instituir a Operação Urbana Consorciada.

Caberá a **SP-URBANISMO** decidir pela colocação privada dos CEPAC, de acordo com a opção que se mostre mais vantajosa, na ocasião, para o custeio da Intervenção.

No pagamento de desapropriações necessárias às Intervenções da Operação Urbana Consorciada, os CEPAC somente poderão ser utilizados diretamente após a publicação do decreto expropriatório, a avaliação administrativa ou judicial para determinação do valor do bem e a celebração de documento comprobatório da concordância do expropriado em receber a indenização, ou parte dela, em CEPAC.

As colocações públicas de CEPAC serão realizadas em bolsa de valores ou em entidades de mercado de balcão organizado, utilizando-se o sistema de distribuição de valores mobiliários a que se refere a Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme a Instrução CVM 401.

Os CEPAC, quando ofertados publicamente, serão objeto de um ou mais leilões a se realizar em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Cabe à **SP-URBANISMO adotar** providências necessárias para o controle das emissões, alienações, transferências, conversões dos benefícios, utilização direta em pagamento de obra ou das indenizações por desapropriações, podendo contratar terceiros para a escrituração dos certificados, bem como viabilizar a distribuição pública dos mesmos, na forma exigida pela CVM, podendo, de mesmo modo, contratar terceiros.

Para adquirir CEPAC não é preciso ser proprietário de terrenos, nem adquirir um imóvel na área da Operação Urbana Consorciada. Caso o titular dos CEPAC seja ou venha a ser proprietário de imóvel na área da Operação Urbana Consorciada, poderá observar os Estoques, vinculá-los a seu terreno, aumentando, assim, a área disponível para construção (e, portanto, potencialmente o valor de seu imóvel) e/ou alterando os parâmetros de utilização de seu terreno.

A Prefeitura divulgará trimestralmente o Estoque de CEPAC disponível nas mãos do público, bem como a quantidade de CEPAC vinculados a cada região.

### Utilização do CEPAC pelo interessado na Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Aquele que tiver interesse em utilizar os benefícios conferidos pelo CEPAC deverá apresentar seu pedido de vinculação na SP-Urbanismo, exclusivamente, seja referente a terreno, com ou sem projeto, conforme regras previstas na legislação municipal, ocasião em que será analisado e verificado o cálculo do valor da Contrapartida da Outorga Onerosa, a ser paga em CEPAC.

O interessado, ao protocolar o pedido de vinculação dos CEPACs, informará a sua titularidade à SP-Urbanismo, que por sua vez emitirá a certidão de pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC.

Com o recebimento da referida certidão de pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, a PMSP expedirá o competente alvará, conforme o caso.

Quando da emissão da certidão de pagamento de Outorga Onerosa, a SP-Urbanismo comunicará ao Banco Escriturador para que proceda ao cancelamento dos CEPAC utilizados, e atualizará os controles do Estoque da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, que são periodicamente comunicados ao mercado.

### Novas Distribuições de CEPAC

Somente serão distribuídos CEPAC para custeio de novas Intervenções, no âmbito da mesma Operação Urbana Consorciada, quando:

- for concluída a Intervenção ou grupo de Intervenções anterior;
- tenham sido distribuídos os CEPACs da distribuição anterior ou ter encerrado o respectivo prazo de distribuição; ou
- tenham sido assegurados, comprovadamente por meio de depósito na Conta Vinculada, os recursos necessários à conclusão da Intervenção ou grupo de Intervenções anterior.

Caso tenha sido concluída a Intervenção ou grupo de Intervenções e remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPAC no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para a Intervenção seguinte da mesma Operação Urbana Consorciada, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

Na apuração do valor total da Intervenção, ou conjunto de Intervenções, para efeito de cálculo da quantidade total de CEPAC que poderão ser distribuídos, deverão ser incluídas todas as respectivas despesas, devidamente comprovadas, inclusive estudos, projetos e custos de administração próprios da Operação Urbana Consorciada.

### Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta:

Nos termos do art. 19 da Instrução CVM 400, a CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma Oferta, tal qual a dos CEPAC, que (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro. A CVM deverá ainda suspender qualquer Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. A suspensão ou modificação ou o cancelamento da Oferta serão informados aos interessados em adquirir os CEPAC que já tenham aderido à Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os interessados em adquirir CEPAC que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e aqueles que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima terão direito à restituição integral dos valores dados em Contrapartida aos CEPAC, conforme o disposto no parágrafo único do art. 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária. A Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, em conjunto com o BANCO COORDENADOR DA OFERTA, pode requerer que a CVM autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM, que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pela PMSP, nos termos do art.25 da Instrução CVM 400. Adicionalmente, a PMSP, em conjunto com o BANCO COORDENADOR DA OFERTA, pode modificar, a qualquer tempo, a Oferta com vistas a melhorar os seus termos e condições em favor daqueles que possuem interesse em adquirir CEPAC, nos termos do art. 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400. Se a Oferta for

revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A revogação ou qualquer modificação na Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos investidores, e divulgada por meio de Anúncio de Retificação a ser publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e em jornais de grande circulação, mesmos veículos a serem utilizados para publicação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o art. 27 da Instrução CVM 400. O BANCO COORDENADOR DA OFERTA deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento da aceitação da Oferta de que o Proponente está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimentos das novas condições. A revogação ou qualquer outra modificação torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, motivo pelo qual deverão ser restituídos integralmente no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, àqueles que pretendiam adquirir CEPAC, bens ou direitos dados em Contrapartida aos CEPAC distribuídos, nos termos do art. 26 da Instrução CVM 400. Na hipótese prevista acima, os Interessados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

## FATORES DE RISCO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

*Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Prospecto e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir.*

### Fatores de Risco de Natureza Jurídica

i) A Operação Urbana Consorciada está relacionada a diversos contratos administrativos, muitas vezes com vários aditivos, podendo ocasionar a possibilidade de surgirem questionamentos administrativos, inclusive do Tribunal de Contas do Município-TCM, ou judiciais quanto à regularidade dos mesmos, possibilidade essa que pode, inclusive, gerar embargo e suspensão de obras em andamento, gerando efeitos negativos na valorização dos CEPAC.

ii) Na hipótese de a Operação Urbana ser declarada nula ou de ocorrer mudança na legislação urbanística que impeça a utilização dos CEPAC, os investidores adquirentes de CEPAC que não os vincularam a um terreno ou obra terão que ser indenizados pela Prefeitura, e, para isso, poderão ser obrigados a mover ações judiciais cujo pagamento estará sujeito aos trâmites de precatórios contra o Município de São Paulo.

### Fatores de Risco Macroeconômicos

A valorização dos CEPAC está diretamente relacionada ao preço dos imóveis praticado no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Eventuais modificações na conjuntura econômica que afetem o mercado imobiliário podem afetar a demanda por CEPAC e o seu respectivo preço.

Freqüentemente, o Governo Brasileiro intervém na economia do País, realizando, ocasionalmente, mudanças drásticas e repentinas nas suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido alterações nas taxas de juros, desvalorização na moeda, controle de câmbio, tarifas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como algumas condições macroeconômicas, causaram efeitos significativos na economia brasileira, assim como nos mercados financeiro, de capitais e imobiliário.

Adicionalmente, não há como prever por quanto tempo serão mantidas as atuais diretrizes das políticas econômica e monetária implementadas pelo atual Governo Federal.

A adoção de medidas, pelo Governo Federal, que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios imobiliários e os investimentos em CEPAC.

### Fatores de Risco Setoriais

O mercado imobiliário está sujeito a oscilações significativas de preços. Uma eventual desvalorização do mercado imobiliário poderá afetar a demanda por CEPAC e, conseqüentemente, seu preço.

Além de fatores externos, como os vistos acima, outros fatores intrínsecos ao setor imobiliário podem gerar-lhe oscilações, tais como alterações na legislação específica, criação ou alteração de leis sobre meio ambiente, ou medidas que afetem a escassez de financiamentos à habitação.

### Regulamentação Específica e Meio Ambiente

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação sobre construção e Zoneamento, que emana de diversas autoridades federais, estaduais e municipais e que afeta as atividades de aquisição de terrenos, incorporações e construções. O setor está sujeito também à regulamentação sobre crédito e proteção ao consumidor. As empresas que atuam no ramo imobiliário são obrigadas a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para suas atividades de incorporação, construção e comercialização, havendo a possibilidade de serem adotados novos regulamentos ou promulgadas novas leis, ou as leis ou os regulamentos serem interpretados de tal sorte a afetarem os resultados das operações dessas empresas.

As atividades das empresas do ramo também estão sujeitas à legislação e regulamentação brasileira federal, estadual e municipal do meio ambiente. Caso ocorra alteração na regulamentação relativa ao setor imobiliário, inclusive na regulamentação sobre o meio ambiente, as atividades e os resultados dessas empresas poderão ser afetados de maneira adversa. Tal cenário sugere oscilação para baixo dos preços praticados no mercado imobiliário, que, se ocorrer, poderá afetar a demanda por CEPAC e, conseqüentemente, seu preço.

### Financiamento Imobiliário

Os diferentes tipos de financiamentos bancários obtidos pelos consumidores para compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados através dos depósitos em caderneta de poupança. Com frequência, o CMN altera o limite dos bancos de disporem desses recursos para fins de financiamento imobiliários. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade das instituições financeiras destinado a financiar compra de imóveis, o volume de vendas das empresas do setor poderá diminuir, afetando, assim, a demanda por unidades habitacionais, por CEPAC e, conseqüentemente, seu preço.

### Valorização

Historicamente, a execução de Intervenções e obras públicas em geral acarreta em significativa valorização do mercado imobiliário da região da Intervenção.

Não há garantia que as Intervenções (vide pág. 49) no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima gerarão valorização imobiliária na Área de Intervenção Urbana da referida operação. Como a valorização dos CEPAC está atrelada, entre outros fatores, à valorização imobiliária da região a que se referem, também não há garantia de valorização dos CEPAC.

## **Fatores de Risco da Emissora**

### Riscos Políticos

O Município de São Paulo possui um Plano Diretor Estratégico instituído pela Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, elaborado de acordo com o Estatuto da Cidade, que autoriza expressamente a emissão de CEPAC pelo município para financiamento das Intervenções no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi criada pela Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 08 de julho de 2004 e pela Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, está expressamente prevista no atual Plano Diretor Estratégico.

Quaisquer leis, federais ou municipais, estão sujeitas a modificações por outras leis, ou podem ser revogadas, expressa ou tacitamente, mediante iniciativa do Poder Legislativo e sanção do Poder Executivo.

São possíveis alterações legislativas que tragam mudanças na Operação Urbana Consorciada, dentre outros: nas intervenções previstas ou a serem executadas, na quantidade de CEPACs emitidos, nos estoques de metros quadrados da Operação como um todo ou por setor, ou, ainda, modificações de coeficientes ou de valores básicos de imóveis em quaisquer áreas do Município, que, portanto, alterem o cenário considerado pelo investidor no momento da aquisição dos CEPAC, apostando na valorização da área e de seus títulos.

Não existe garantia de manutenção das características da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, ainda que definidas em legislação específica, pois esta poderá ser modificada a qualquer tempo, observados os trâmites legais.

### Alteração da Política de Investimentos

O governo municipal poderá estabelecer políticas que venham a retardar ou paralisar a implementação das Intervenções na Operação Urbana Consorciada Faria Lima (vide pág. 49).

..... excluído parágrafo....

O estabelecimento, pela Prefeitura, de políticas mais favoráveis ao mercado imobiliário de outras regiões do Município de São Paulo, pode afetar o crescimento e o interesse imobiliário na região abrangida pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima e, portanto, a valorização dos CEPAC.

### **Fatores de Risco dos CEPAC**

#### Inovação

Os CEPAC constituem uma modalidade de investimento recentemente introduzida no mercado de valores mobiliários brasileiro, que não constitui crédito contra seu emissor, não estando, portanto, sujeitos a rendimento pré-determinado ou resgate, e que ainda não tiveram sua utilização disseminada e difundida amplamente. Tais aspectos podem resultar em uma dificuldade maior de aceitação dos CEPAC se comparados a outras modalidades de investimento disponíveis no mercado de valores mobiliários, ou com outros ativos disponíveis para investimento.

#### Liquidez

Ainda não existe mercado secundário líquido de CEPAC e, conseqüentemente, não existe histórico de negociação desses títulos. Não há como prever quais serão as movimentações futuras de compra e venda de CEPAC no mercado secundário. Caso os titulares de CEPAC desejem desfazer-se de seu investimento, podem ser obrigados a oferecer descontos substanciais para vendê-los no mercado secundário, realizando uma perda de parte do seu investimento..

#### Inexistência de Garantia de Financiamento da Intervenção

Não existe garantia de que haverá interesse do mercado em adquirir todos os CEPAC necessários para o financiamento das Intervenções.

Caso não haja procura para os CEPAC e, portanto, não haja recursos suficientes para o término das Intervenções, o Município de São Paulo não tem a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, ou utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

Além disso, não existe por parte do Banco Coordenador garantia firme de colocação dos CEPAC. Assim sendo, caso não haja a colocação dos CEPAC nos montantes ofertados, o Banco Coordenador não tem a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, ou utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

Com isso, nada assegura que a Prefeitura conseguirá distribuir tantos CEPAC quanto necessários para a realização de qualquer Intervenção no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e que o valor arrecadado seja suficiente para a realização das intervenções elencadas, nem tampouco que a Prefeitura complemente o custeio de qualquer Intervenção, o que pode resultar em uma valorização menor que a projetada na respectiva área de Intervenção Urbana, podendo impactar os CEPAC.

#### Descasamento de Fluxos

Não há como prever se o fluxo de recursos captados com as Distribuições de CEPAC será compatível com os cronogramas físico-financeiros das Intervenções urbanísticas programadas. Assim, caso ocorra o descasamento de fluxos, os valores orçados para as Intervenções urbanísticas poderão sofrer incrementos de valor inviabilizando sua finalização.

### Inadimplência

A compra dos CEPAC pelos investidores poderá ser financiada em até 10 prestações mensais, conforme a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Não há como prever se os titulares dos CEPAC irão honrar os financiamentos, nas datas aprazadas. Assim, eventual inadimplência ou atraso nos pagamentos das parcelas financiadas pelos titulares de CEPAC poderá comprometer o fluxo de recursos destinados às Intervenções e, portanto, a valorização dos CEPAC.

### Limites de CEPAC

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é dividida em 4 setores (vide pág. 36) com Estoques distintos de Direitos Urbanísticos Adicionais. Uma vez atingidos tais limites, os titulares de CEPAC somente poderão utilizá-los nos setores remanescentes, sempre dentro da área abrangida Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Assim, quanto maior for o tempo para exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC, maior o risco de se esgotarem as possibilidades de uso de CEPAC em determinado setor da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, restando, porém, garantia de utilização dos títulos na região da operação.

### **Fatores de Risco de Natureza Política**

#### Modificação da Legislação

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) é uma norma de ordem pública, sancionada em 10 de julho de 2001, que regulamenta o artigo 182 da Constituição Federal de 1988. O Estatuto da Cidade assegura aos Municípios o direito de fixar coeficientes de construção e usos permitidos e, ao mesmo tempo, outorgar, onerosamente, um direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico existente ou de alteração do uso do solo. Também permite a criação de Operações Urbanas Consorciadas por meio de leis específicas, e o financiamento das Intervenções por meio da Distribuição de CEPAC (vide pág. 54).

Quaisquer leis, federais ou municipais, estão sujeitas a modificações por outras leis, ou podem ser revogadas, expressa ou tacitamente, mediante iniciativa do Poder Legislativo e sanção do Poder Executivo e impactar negativamente a valorização, negociabilidade e validade dos CEPAC.

Assim qualquer alteração na legislação que disciplina os CEPAC, poderá acarretar em prejuízo para os investidores.

#### Modificação do Valor Venal

Para terrenos não abrangidos por Operação Urbana Consorciada, a única maneira de se adquirir direitos urbanísticos adicionais é por meio de outorga onerosa, cujo preço é levado em consideração o Valor Venal do imóvel.

A Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, como base do Valor Venal, pode ser modificada por meio de procedimentos técnicos estatísticos de avaliação em massa de imóveis que é apresentada e discutida na Comissão Municipal de Valores Imobiliários. Após discussões, o Executivo Municipal elabora Projeto de Lei que deve ser aprovado na Câmara dos Vereadores seguindo para promulgação do Prefeito. Essa lei entra em vigor no ano seguinte ao da promulgação.

Assim, qualquer modificação no cálculo do Valor Venal do imóvel pode tornar mais vantajoso, sob o ponto de vista econômico, executar empreendimento imobiliário em lote fora da Operação Urbana Consorciada.

Na atualização do Estudo de Viabilidade Econômica, leva-se em consideração os valores dos terrenos, áreas abrangidas pela Operação Urbana Consorciada Água Espreada.

### **Fatores de risco das Intervenções**

As intervenções (vide págs. 49), especialmente as obras, projetos e desapropriações, podem ser alteradas e até não serem realizadas por razões de ordem política, econômica, técnica, ambiental, urbanística, social ou jurídica.

As obras e projetos podem ser modificados por alterações nas políticas públicas da Prefeitura, do Governo do Estado ou do Governo Federal, como, por exemplo, a previsão de uma linha de Metrô pelo Governo do Estado dentro do perímetro da Operação Urbana, obrigando a adaptação das intervenções previstas.

Razões de ordem econômica podem exigir a modificação das intervenções, quando os custos efetivos demonstrarem ser muito superiores aos previstos na distribuição, como, por exemplo, a avaliação judicial de um imóvel for muito superior à avaliação administrativa, podendo levar até a desistência desta desapropriação.

As obras e projetos podem ser alterados por razões de ordem técnica de engenharia, geológica, hidrológica, etc, como, por exemplo, a necessidade de alteração do método construtivo de uma obra em razão do solo existente.

As obras e projetos podem ser modificados por alterações nas políticas públicas da Prefeitura, do Governo do Estado ou do Governo Federal, como, por exemplo, a previsão de uma linha de Metrô pelo Governo do Estado dentro do perímetro da Operação Urbana, obrigando a adaptação das intervenções previstas.

As intervenções podem ser modificadas ou canceladas por razões de ordem ambiental, especialmente porque cada intervenção precisa de licença ambiental específica, que pode não ser concedida ou então exigir alterações ou, ainda, exigir compensações para aprovação de sua execução.

Como a cidade de São Paulo, inclusive a região da Operação Urbana Água Espraiada, encontra-se em constante transformação, questões de ordem urbanística podem demandar alterações nas intervenções.

Questões de ordem social também podem exigir alterações, especialmente em relação ao atendimento dos atuais moradores das favelas, que podem exigir acréscimo nas unidades de HIS a serem construídas.

Decisões judiciais podem impedir a execução de alguma intervenção ou retardá-la ou, ainda, exigir alteração de projeto, bem como pode aumentar os valores previstos para a desapropriação.

Por fim, é importante ressaltar que os valores constantes nas distribuições são estimativos e podem sofrer alterações significativas pelas razões apresentadas neste tópico, bem como pela flutuação dos preços.

### **Fatores de Risco dos Estudos de Viabilidade Econômica**

Tendo em vista a necessidade de atualização dos Estudos de Viabilidade Econômica, realizados pela Amaral D'Avila, a SP-Urbanismo, realizou internamente tais procedimentos valendo-se de profissionais pertencentes ao seu corpo técnico.

Desta forma, este estudo vem embasado com dados e levantamentos de diversas fontes. No entanto cumpre destacar que quando se realizam estudos de viabilidade, as premissas e parâmetros utilizados podem trazer como resultado diferentes valores de CEPAC. Desta forma, os valores de Cepacs obtidos nos estudos realizados internamente pela São Paulo Urbanismo, podem não trazer resultados compatíveis aos estudos anteriormente realizados, pela Amaral D'Avila.

### **Fatores de Risco da Insuficiência de Recursos**

As intervenções (vide pág. 49) vinculadas estabelecem hipóteses que ensejam a captação total de recursos para pagamento dos custos dessas intervenções. Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos suficientes em caixa para fazer frente ao pagamento dos custos, tendo em vista diversos fatores como o aumento dos custos decorrentes de ordem técnica, política ou econômica (vide “das Intervenções”)

Desta forma, os recursos captados até a 3ª Distribuição forma insuficientes para fazer frente aos custos previstos para as intervenções vinculadas a essa distribuição.

## OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

### Introdução

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi originalmente instituída pela Lei 11.732, de 14 de março de 1995, a qual foi revogada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004. A Lei nº 13.769/04 foi posteriormente alterada pela Lei nº 13.871, de 08 de julho de 2004 e pelas Leis nº 13.885, de 25 de agosto de 2004 e 15.519, de 29 de dezembro de 2011, definindo, assim, o atual conceito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é atualmente regulamentada pelo **Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012.**

A Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência definida em função da interligação da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Av. Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engenheiro Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim, em consonância com a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

As obras previstas visam complementar a estrutura física, formal e de funcionamento da região da Faria Lima, por meio de intervenções (vide pág. 49) que contemplem a melhoria da acessibilidade viária e de pedestres, a priorização do transporte público, a ampliação e organização da infra-estrutura instalada e principalmente a reestruturação dos espaços públicos (ruas e praças).

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem por objetivos específicos:

- criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com a implantação das Intervenções previstas forneçam os recursos necessários à sua viabilização, sem qualquer ônus para a municipalidade;
- criar alternativas para que os proprietários de lote parcial ou totalmente atingidos por melhoramentos aprovados possam receber o valor justo de indenização, à vista e previamente e, ainda, para que possam, efetivamente, participar da valorização decorrente da concretização da Operação Urbana;
- melhorar, na área objeto da Operação Urbana, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitação subnormal, e de usuários, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da qualidade ambiental;
- incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados;
- ampliar e articular os espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres.

As diretrizes urbanísticas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima são:

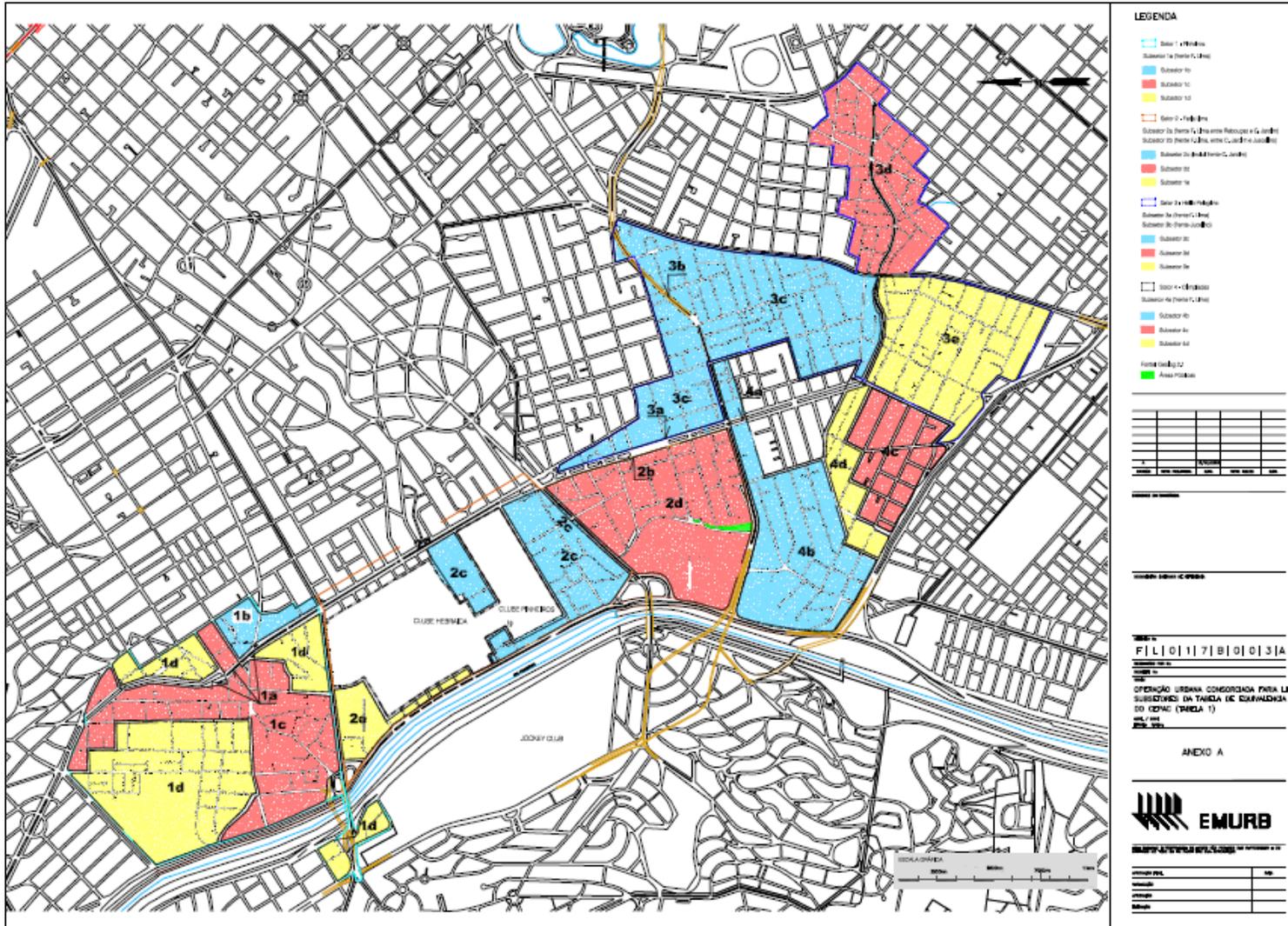
- complementação e integração do sistema viário existente na região com o macro sistema de circulação da Zona Sul, de forma a possibilitar a distribuição adequada dos fluxos de tráfego gerados pela Ponte Bernardo Goldfarb, pelo túnel sob o Rio Pinheiros, pelos corredores de ônibus e, ainda, pela implantação dos projetos de transporte de massa, elaborados pelo Metrô e pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, para atendimento dos usuários da região;
- abertura de espaços de uso público, compatíveis com a dinâmica de desenvolvimento da região, dimensionados de forma a possibilitar a criação de áreas de lazer e de circulação segura para pedestres e de vias que permitam a priorização do transporte coletivo sobre o individual;
- criação de condições ambientais diferenciadas para os novos espaços públicos obtidos, mediante a implantação de arborização, mobiliário urbano e comunicação visual adequados;
- uso do solo das propriedades públicas ou privadas compatível com a conformação das novas quadras criadas pela implantação das melhorias viárias e de infra-estrutura;

- criação de condições para ampliação da oferta de habitações multifamiliares em áreas de melhor qualidade ambiental, de forma a possibilitar o atendimento do maior número de interessados;
- estímulo ao remembramento de lotes de uma mesma quadra e ao adensamento, sem prejuízo da qualidade ambiental, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 (quatro);
- interligação de quadras e de edificações dentro de uma mesma quadra mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo inclusive dos logradouros públicos;
- incentivo a usos diferenciados nas áreas contidas no perímetro da Operação Urbana, com ocupação do pavimento térreo para fins comerciais até o máximo de 70% (setenta por cento) da área do lote;
- estímulo ao uso residencial em áreas específicas, com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote;
- criação de áreas verdes, ciclovias e adoção de mecanismos que possibilitem a absorção e o escoamento das águas pluviais;
- provisão de Habitação de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização em locais definidos pelos órgãos competentes da municipalidade, destinada à população favelada residente na área da Operação Urbana e região do seu entorno;
- atendimento da população residente em áreas objeto de desapropriação, interessada em continuar morando na região, através do financiamento para aquisição de habitações multifamiliares já construídas ou que venham a ser construídas com recursos da Operação Urbana;
- ampliação das áreas de estacionamento destinadas aos usos comerciais e de serviços.

Entre as principais Intervenções ocorridas até a publicação da Lei nº 13.769, temos o prolongamento da atual Av. Faria Lima. Para a sua realização foram realizadas as seguintes Intervenções:

- Projetos e obras.....R\$ 18.032.028,69  
(projeto básico e/ou executivo, ensaios tecnológicos, cadastramento topográfico, maquetes, prêmios de concurso e execução das intervenções: Reurbanização do Largo da Batata, Passagem em desnível da Av. Faria Lima c/ Av. Cidade Jardim, Passagem em desnível da Av. Faria Lima c/ Av. Rebouças, Passarela JK, Boulevard JK, Prolongamento da Av. Faria Lima c/ a Ligação Funchal/Haroldo Veloso, Intervenção Paisagística do canteiro do Av. Faria Lima e Av. Hélio Pellegrino).
- Taxa de administração da EMURB.....R\$ 5.700.512,42  
(taxa cobrada pela EMURB, conforme art. 8º do decreto nº 41.257/01 da Lei nº 11.732/95).
- Despesas Financeiras.....R\$ 717.574,11  
(impostos e taxas bancárias).
- Pagamento de desapropriações.....R\$53.294.581,15  
(desapropriações das intervenções: Reurbanização do Largo da Batata e Prolongamento da Av. Faria Lima c/ a Ligação Funchal/Haroldo Veloso).
- Habitação de Interesse Social e Urbanização de Favelas - COHAB.....R\$ 4.942.652,28

Figura 1 - Mapa do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima



Fonte: SP Urbanismo, planta revisada conforme decisão da CTLU

## Perfil dos Distritos Atendidos pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima<sup>2</sup>

A área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima abrange, de forma parcial, 5 distritos municipais, contidos em 3 Subprefeituras:

**Tabela 1 – Relação entre os distritos municipais às subprefeituras correspondentes**

DISTRITOS MUNICIPAIS	SUBPREFEITURAS
Pinheiros	Subprefeitura Pinheiros
Itaim-Bibi	Subprefeitura Pinheiros
Moema	Subprefeitura Vila Mariana
Butantã	Subprefeitura Butantã
Morumbi	Subprefeitura Butantã

Fonte:

A divisão do perímetro da OUC Faria Lima em setores não coincide com a divisão distrital do Município. Desta forma, verifica-se a seguinte correspondência entre os setores da OUC e os distritos em que estão localizados:

**Tabela 2 – Relação entre os setores aos distritos e subprefeituras correspondentes**

SETOR DA OPERAÇÃO URBANA	DISTRITO MUNICIPAL	SUBPREFEITURA
Setor 1 – Pinheiros	Pinheiros	Pinheiros
	Butantã	Butantã
	Morumbi	Butantã
Setor 2 – Faria Lima	Pinheiros	Pinheiros
	Itaim-Bibi	Pinheiros
Setor 3 – Hélio Pellegrino	Itaim-Bibi	Pinheiros
	Moema	Vila Mariana
Setor 4 - Olimpíadas	Itaim-Bibi	Pinheiros

Fonte: SP Urbanismo

Nesta análise, não serão consideradas as características dos distritos de Butantã e Morumbi, uma vez que a área destes distritos atingida pelo perímetro da Operação Urbana é bastante diminuta, abrangendo apenas 2 quadras em cada um deles.

Nosso universo de análise incluirá os distritos de Pinheiros, Itaim-Bibi e Moema, localizados na Zona Oeste do Município, área com predomínio da população de maior poder aquisitivo em São Paulo.

Observou-se, no período intercensitário 1991-2000, um fortalecimento da tendência de redução da população residente nas áreas mais centrais da cidade, tendência esta que se manifestara inicialmente no período 1970-1980 nos distritos Bom Retiro, Brás, Pari e Belém. Em 2000, verificou-se um espraiamento desse fenômeno de perda de população absoluta para além dos limites do que se convencionou identificar como o Centro Expandido da cidade, já que no Censo daquele ano foram identificados 53 distritos com crescimento populacional negativo. Este fato permitiu agrupá-los em dois blocos:

Grupo A - composto por 43 distritos que ganharam população no período 1991-2000, em sua maioria, localizados nas regiões periféricas do município;

<sup>2</sup> Todos os dados deste Capítulo foram fornecidos pela PMSP.

Grupo B - composto por 53 distritos que perderam população no período 1991-2000. Neste grupo estão os distritos situados nas porções mais centrais do município.

Quando se foca a análise no período intercensitário seguinte (2000-2010), observa-se uma surpreendente inversão dessa tendência que vinha de décadas: a porção central da cidade passou, novamente, a apresentar taxas positivas de crescimento demográfico e, no conjunto do município, apenas 19 distritos mostraram crescimento negativo, agora um fenômeno mais disperso territorialmente e circunscrito a um anel mais periférico, mais denso na zona Norte da cidade.

Assim, se utilizarmos a classificação anterior de distritos agrupados em dois blocos, teremos, para 2000-2010:

Grupo A - composto por 77 distritos que ganharam população no período 2000-2010. Tratam-se de distritos localizados tanto na porção central do município quanto nas áreas mais periféricas.

Grupo B - composto por 19 distritos que perderam população no período 2000-2010. Localizam-se de forma dispersa no território municipal, com presença mais marcante na Zona Norte e Leste (excetuando-se o caso especial do Distrito de Marsilac, que tem um contingente pequeno de habitantes).

**Tabela 3 - População residente por grupos de distritos - 1991, 2000 e 2010**

	População		População		Variação 1991-2000		População		Variação 2000-2010	
	1991	% do total	Ano 2000	% do total	absoluta	%	Ano	% do total 2010	Absoluta	%
Município	9.646.185	100%	10.434.252	100%	788.067	8%	11.253.503	100%	819.251	7,85%
Grupo A	5.019.436	52,04%	6.269.892	60,09%	1.250.456	24,91%	9.509.507	15,50%	3.239.615	51,67%
Grupo B	4.626.749	47,96%	4.164.360	39,91%	-462.389	-9,99%	1.743.996	84,50%	-2.420.364	-58,12%

Fonte: IBGE Censos Demográficos. Elaboração: SMUD/Dipro

Para o período de 1991-2000 os distritos de Pinheiros, Itaim-Bibi e Moema enquadram-se nos casos agrupados no grupo B e, para o período de 2000-2010, estes três distritos enquadram-se nos casos agrupados no grupo A e apresentaram a seguinte variação nos respectivos períodos:

**Tabela 4 - População residente por distritos municipais – 1991, 2000 e 2010**

Distrito	População		Variação		População		Variação	
	1991	2000	absoluta	%	2010	absoluta	%	
Pinheiros	78.644	62.997	-15.647	-19,90%	65.364	2.367	3,76%	
Itaim Bibi	107.497	81.456	-26.041	-24,22%	92.570	11.114	13,64%	
Moema	77.340	71.276	-6.064	-7,84%	83.368	12.092	16,97%	

Fonte: IBGE Censos Demográficos. Elaboração: SMUD/Dipro

No período 1991-2000

É interessante notar que as variações negativas de crescimento nos distritos de Pinheiros e Itaim-Bibi, 19,8% e 24,2%, respectivamente, são muito superiores à média municipal dos distritos do Grupo B, que ficou em -9,99%. Os distritos de Itaim-Bibi, Pinheiros e Moema, sozinhos, representam 10,32% da perda total de população do grupo B.

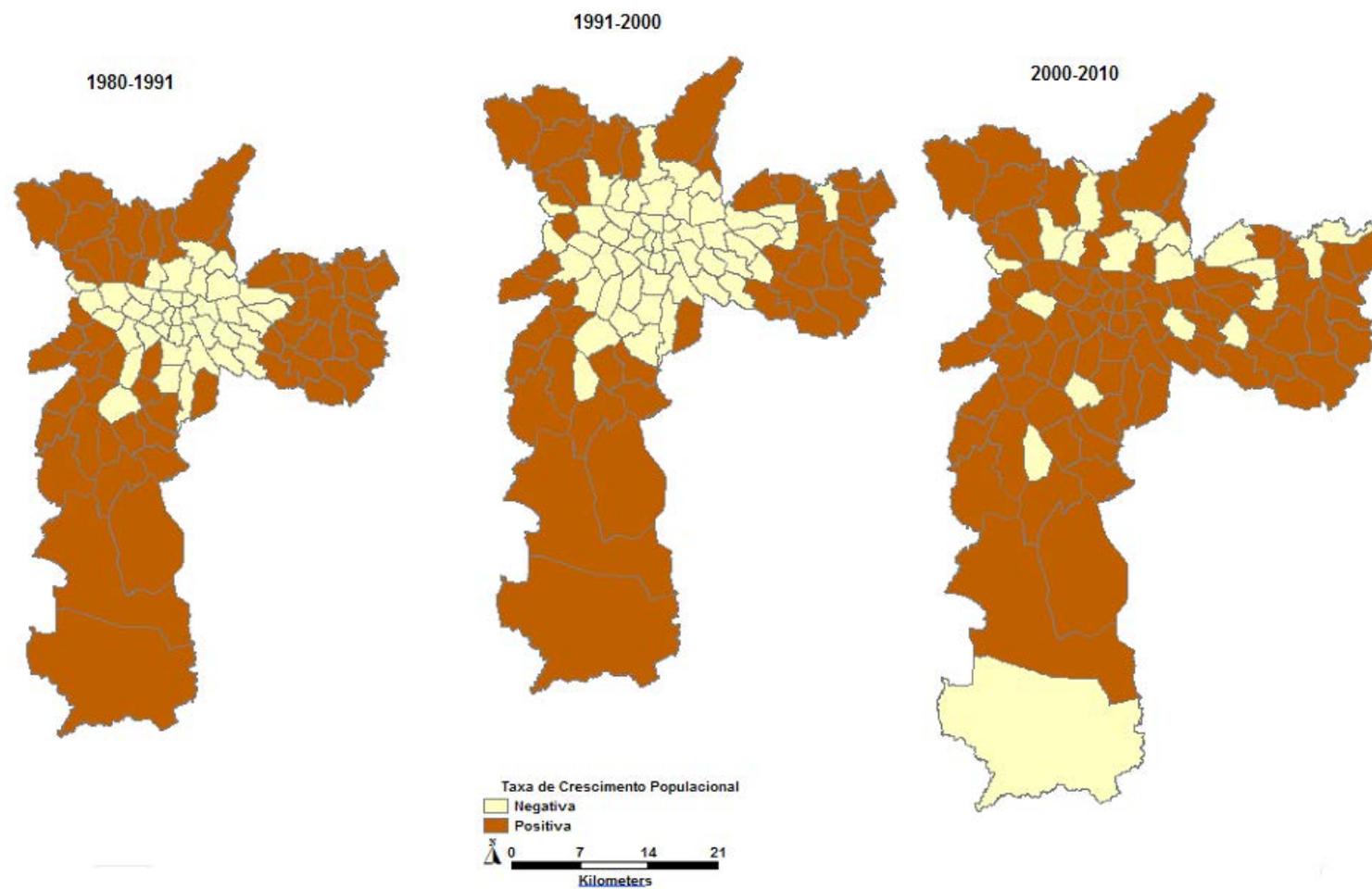
Esta perda de população está associada a dois grandes processos de transformação na região:

1. substituição das edificações destinadas ao uso residencial, por uso comercial;
2. transformação do perfil sócio econômico da população residente nestas áreas, com elevação do corte de rendimentos familiares médios e menor número de habitantes por domicílio.

No período 2000-2010

Nota-se, a partir dos dados coletados no Censo 2010, uma completa reversão da situação que vinha ocorrendo nos períodos anteriores, ou seja, a região do Centro Expandido e, especialmente a porção do chamado Centro Histórico da cidade, que perdiam população, voltaram a crescer positivamente, ganhando população. Os três distritos que fazem parte da OUC Faria Lima voltaram a crescer, tendo variação positiva, como demonstra a Tabela 2 e como pode-se notar nos mapas a seguir, que apontam os padrões de taxas de crescimento populacional para os períodos intercensitários 1980-1991, 1991-2000 e 2000-2010.

Figura 2 – Taxa de crescimento populacional



Fonte:

1991_2000_Grupo A		1991_2000_Grupo B		2000_2010_Grupo A		2000_2010_Grupo B	
43 Distritos Cresc. Pop. Pos.		53 Distritos Cresc. Pop. Neg.		77 Distritos Cresc. Pop. Neg.		19 Distritos Cresc. Pop. Neg.	
Nome_Distrito	Tx-Cresc_91/00	Nome_Distrito	Tx-Cresc_91/00	Nome_Distrito	Tx-Cresc_00/10	Nome_Distrito	Tx-Cresc_00/10
VILA LEOPOLDINA	0.02	PARI	-3.95	SAO MATEUS	0.02	VILA MEDEIROS	-0.78
SAO MATEUS	0.3	BOM RETIRO	-3.35	VILA JACUI	0.03	SAO MIGUEL	-0.56
JOSE BONIFACIO	0.36	SE	-3.29	SAOPEMBA	0.08	ARICANDUVA	-0.56
VILA SONIA	0.57	BRAS	-3.14	VILA FORMOSA	0.1	ARTUR ALVIM	-0.55
CID ADEMAR	0.59	<b>ITAIM BIBI</b>	<b>-3.04</b>	VILA CURUCA	0.17	SANTANA	-0.48
JACANA	0.62	CAMBUCI	-2.8	ITAQUERA	0.17	PONTE RASA	-0.44
PIRITUBA	0.67	BELEM	-2.49	VILA MATILDE	0.19	SOCORRO	-0.34
SACOMA	0.87	<b>PINHEIROS</b>	<b>-2.43</b>	VILA PRUDENTE	0.21	JAGUARA	-0.32
RIO PEQUENO	0.93	SANTO AMARO	-2.43	SAO LUCAS	0.21	JD HELENA	-0.3
SAOPEMBA	1.02	JD PAULISTA	-2.3	SAO DOMINGOS	0.24	ALTO DE	-0.3
RAPOSO	1.07	VILA GUILHERME	-2.3	CASA VERDE	0.24	CACHOEIRINHA	-0.28
CAMPO GRANDE	1.2	BARRA FUNDA	-2.29	CID DUTRA	0.26	LIMAO	-0.22
ERMELINO	1.24	LIBERDADE	-2.29	PENHA	0.28	MARSILAC	-0.18
CID DUTRA	1.4	CONSOLACAO	-2.2	BUTANTA	0.29	FREGUESIA DO O	-0.18
ITAQUERA	1.56	REPUBLICA	-2.11	JACANA	0.3	CAMPO BELO	-0.13
PARQUE DO	1.76	SANTA CECILIA	-2.06	<b>PINHEIROS</b>	<b>0.37</b>	AGUA RASA	-0.11
JD SAO LUIS	1.77	CAMPO BELO	-1.73	PIRITUBA	0.37	TUCURUVI	-0.09
CACHOEIRINHA	1.79	LAPA	-1.71	LAJEADO	0.42	CANGAIBA	-0.06
JD HELENA	1.81	JAGUARA	-1.62	MANDAQUI	0.42	VILA MARIA	-0.03
SAO DOMINGOS	1.83	MORUMBI	-1.61	JABAQUARA	0.44		
VILA CURUCA	1.84	CASA VERDE	-1.57	CONSOLACAO	0.51		
CANGAIBA	1.99	MOOCA	-1.42	ITAIM PAULISTA	0.52		
CID LIDER	2.05	BELA VISTA	-1.41	VILA MARIANA	0.54		
CAMPO LIMPO	2.06	ALTO DE	-1.37	GUAIANASES	0.54		
GUAIANASES	2.15	TUCURUVI	-1.31	RIO PEQUENO	0.58		
BRASILANDIA	2.3	VILA PRUDENTE	-1.25	JD PAULISTA	0.58		
CAPAO REDONDO	2.46	CARRAO	-1.22	ERMELINO	0.62		
ITAIM PAULISTA	2.98	VILA MEDEIROS	-1.16	CARRAO	0.63		
TREMEMBE	3.04	AGUA RASA	-1.12	PARQUE DO	0.64		
JD ANGELA	3.63	SANTANA	-1.1	CURSINO	0.67		
SAO RAFAEL	3.74	SOCORRO	-1.1	BRASILANDIA	0.69		
LAJEADO	3.8	BUTANTA	-1.07	IPIRANGA	0.78		
MARSILAC	3.83	LIMAO	-1.07	GRAJAU	0.79		
VILA JACUI	3.83	SAO LUCAS	-0.96	CID LIDER	0.81		
PEDREIRA	4.47	<b>MOEMA</b>	<b>-0.9</b>	PERDIZES	0.82		
PERUS	4.81	CURSINO	-0.87	SACOMA	0.83		
JARAGUA	5.11	VILA MARIA	-0.83	VILA GUILHERME	0.84		
IGUATEMI	6.08	VILA MARIANA	-0.79	LAPA	0.89		
GRAJAU	6.22	SAUDE	-0.77	CID ADEMAR	0.92		
VILA ANDRADE	6.28	PENHA	-0.75	RAPOSO	0.94		
PARELHEIROS	7.07	ARTUR ALVIM	-0.71	BELA VISTA	0.95		
CID TIRADENTES	7.89	PERDIZES	-0.67	CAMPO GRANDE	0.98		
ANHANGUERA	13.38	VILA MATILDE	-0.64	CAMPO LIMPO	0.99		
		SAO MIGUEL	-0.62	SAUDE	1.03		
		FREGUESIA DO O	-0.58	BARRA FUNDA	1.04		
		PONTE RASA	-0.51	CID TIRADENTES	1.04		
		JAGUARE	-0.48	CAPAO REDONDO	1.1		
		VILA FORMOSA	-0.47	LIBERDADE	1.11		
		TATUAPE	-0.34	JD SAO LUIS	1.14		
		IPIRANGA	-0.3	PEDREIRA	1.25		
		ARICANDUVA	-0.2	PERUS	1.27		
		MANDAQUI	-0.1	BELEM	1.29		
		JABAQUARA	-0.01	<b>ITAIM BIBI</b>	<b>1.29</b>		
				SAO RAFAEL	1.42		
				TATUAPE	1.45		
				JOSE BONIFACIO	1.49		
				BRAS	1.52		
				PARI	1.56		
				<b>MOEMA</b>	<b>1.58</b>		
				JAGUARE	1.62		
				SE	1.63		
				SANTA CECILIA	1.64		
				SANTO AMARO	1.69		
				REPUBLICA	1.79		
				MOOCA	1.81		
				JD ANGELA	1.86		
				TREMEMBE	1.88		
				VILA SONIA	2.18		
				IGUATEMI	2.29		
				JARAGUA	2.39		
				BOM RETIRO	2.45		
				PARELHEIROS	2.46		
				CAMBUCI	2.55		
				MORUMBI	3.1		
				VILA LEOPOLDINA	3.92		
				ANHANGUERA	5.54		
				VILA ANDRADE	5.6		

Tabela 5 – Taxa de crescimento populacional por distrito

Grupo A 43 Distritos com crescimento positivo -1991 a 2000		Grupo B 53 Distritos com crescimento positivo -1991 a 2000		Grupo A 77 Distritos com crescimento positivo -1991 a 2000		Grupo B 19 Distritos com crescimento positivo -1991 a 2000	
Nome do distrito	Tx de crescimento						
Vila Leopoldina	0,02	Pari	-3,95	São Mateus	0,02	Vila Medeiros	-0,78
São Mateus	0,30	Bom Retiro	-3,35	Vila Jacuí	0,03	São Miguel	-0,56
José Bonifácio	0,36	Sé	-3,29	Sapopemba	0,08	Aricanduva	-0,56
Vila Sonia	0,57	Brás	-3,14	Vila Formosa	0,1	Arthur Alvim	-0,55
Cid Ademar	0,59	<b>Itaim Bibi</b>	-3,04	Vila Curuca	0,17	Santana	-0,48
Jacana	0,62	Cambuci	-2,80	Itaquera	0,17	Ponte Rasa	-0,44
Pirituba	0,67	Belém	-2,49	Vila Matilde	0,19	Socorro	-0,34
Sacomã	0,87	<b>Pinheiros</b>	-2,43	Vila Prudente	0,21	Jaguará	-0,32
Rio Pequeno	0,93	Santo Amaro	-2,43	São Lucas	0,21	Jd Helena	-0,3
Sapopemba	1,02	Jd Paulista	-2,30	São Domingos	0,24	Alto de Pinheiros	-0,3
Raposo	1,07	Vila Guilherme	-2,30	Casa Verde	0,24	Cachoeirinha	-0,28
Campo Grande	1,20	Barra Funda	-2,29	Cid Dutra	0,26	Limão	-0,22
Ermelino	1,24	Liberdade	-2,29	Penha	0,28	Marsilac	-0,18
Cid Dutra	1,40	Consolação	-2,20	Butantã	0,29	Freguesia do Ó	-0,18
Itaquera	1,56	República	-2,11	Jacana	0,3	Campo Belo	-0,13
Parque do Carmo	1,76	Santa Cecília	-2,06	<b>Pinheiros</b>	<b>0,37</b>	Agua Rasa	-0,11
Jd São Luis	1,77	Campo Belo	-1,73	Pirituba	0,37	Tucuruvi	-0,09
Cachoeirinha	1,79	Lapa	-1,71	Lajeado	0,42	Cangaíba	-0,06
Jd Helena	1,81	Jaguará	-1,62	Mandaqui	0,42	Vila Maria	-0,03
São Domingos	1,83	Morumbi	-1,61	Jabaquara	0,44		
Vila Curuca	1,84	Casa Verde	-1,57	Consolação	0,51		
Cangaíba	1,99	Moóca	-1,42	Itaim Paulista	0,52		
Cid Líder	2,05	Bela Vista	-1,41	Vila Mariana	0,54		
Campo Limpo	2,06	Alto de Pinheiros	-1,37	Guaianasas	0,54		
Guaianasas	2,15	Tucuruvi	-1,31	Rio Pequeno	0,58		
Brasília	2,30	Vila Prudente	-1,25	Jd Paulista	0,58		
Capão Redondo	2,46	Carrão	-1,22	Ermelino	0,62		
Itaim Paulista	2,98	Vila Medeiros	-1,16	Carrão	0,63		
Tremembé	3,04	Agua Rasa	-1,12	Parque do Carmo	0,64		
Jd Angela	3,63	Santana	-1,10	Cursino	0,67		
São Rafael	3,74	Socorro	-1,10	Brasília	0,69		
Lajeado	3,80	Butantã	-1,07	Ipiranga	0,78		
Marsilac	3,83	Limão	-1,07	Grajau	0,79		
Vila Jacuí	3,83	São Lucas	-0,96	Cid Líder	0,81		
Pedreira	4,47	<b>Moema</b>	-0,90	Perdizes	0,82		
Perus	4,81	Cursino	-0,87	Sacomã	0,83		
Jaraguá	5,11	Vila Maria	-0,83	Vila Guilherme	0,84		
Iguatemi	6,08	Vila Mariana	-0,79	Lapa	0,89		
Grajau	6,22	Saúde	-0,77	Cid Ademar	0,92		
Vila Andrade	6,28	Penha	-0,75	Raposo	0,94		
Parelheiros	7,07	Arthur Alvim	-0,71	Bela Vista	0,95		
Cid Tiradentes	7,89	Perdizes	-0,67	Campo Grande	0,98		
Anhanguera	13,38	Vila Matilde	-0,64	Campo Limpo	0,99		
		São Miguel	-0,62	Saúde	1,03		
		Freguesia do Ó	-0,58	Barra Funda	1,04		
		Jaguará	-0,51	Cid Tiradentes	1,04		
		Ponte Rasa	-0,48	Capão Redondo	1,1		
		Vila Formosa	-0,47	Liberdade	1,11		
		Tatuapé	-0,34	Jd São Luis	1,14		
		Ipiranga	-0,30	Pedreira	1,25		
		Aricanduva	-0,20	Perus	1,27		
		Mandaqui	-0,10	Belém	1,29		
		Jabaquara	-0,01	<b>Itaim Bibi</b>	<b>1,29</b>		
				São Rafael	1,42		
				Tatuapé	1,45		
				José Bonifácio	1,49		
				Brás	1,52		
				Pari	1,56		
				<b>Moema</b>	<b>1,58</b>		
				Jaguará	1,62		
				Sé	1,63		
				Santa Cecília	1,64		
				Santo Amaro	1,69		
				República	1,79		
				Moóca	1,81		
				Jd Angela	1,86		
				Tremembé	1,88		
				Vila Sonia	2,18		
				Iguatemi	2,29		
				Jaraguá	2,39		
				Bom Retiro	2,45		
				Parelheiros	2,46		
				Cambuci	2,55		
				Morumbi	3,1		
				Vila Leopoldina	3,92		
				Anhanguera	5,54		
				Vila Andrade	5,6		

## Uso do Solo

### Área Construída - Uso Residencial

Período: 1991-2000

Se compararmos a transformação das áreas construídas para uso residencial no Município nos distritos em questão, verificaremos um processo de substituição dos imóveis horizontais pelos edifícios residenciais.

Nos distritos do Grupo B apenas 16,5% dos 30 milhões de m<sup>2</sup> acrescentados foram de construções horizontais, enquanto que a grande maioria (mais de 83%) apresentou aumentos de áreas residenciais verticais, corroborando a tendência de verticalização dos distritos mais centrais do município.

A perda de áreas residenciais horizontais ocorridas nos distritos de Moema (diminuição de 280 mil m<sup>2</sup>), Itaim-Bibi (queda de 250 mil m<sup>2</sup>) e Pinheiros com 170 mil m<sup>2</sup>, foram as maiores do município.

De forma mais destacada, o incremento de edifícios residenciais nos distritos abrangidos pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima, foram os maiores do município, representando, no período 1991-2000 um acréscimo total de 3.880 mil m<sup>2</sup>, que representa 15,46% da área construída nos 43 distritos do grupo B e 11,57% de toda a área construída em edifícios residenciais do município.

Período: 2000-2009\* (fonte – cadastro TPCL)

Mantém-se a tendência da substituição dos imóveis residenciais horizontais pelos edifícios residenciais nos distritos da OUC Faria Lima.

Nos distritos do Grupo A, 35,97% dos 154 milhões de m<sup>2</sup> acrescentados foram de construções horizontais, enquanto que a maioria (mais de 64%) apresentou aumentos de áreas residenciais verticais, indicando a tendência de verticalização nos 77 distritos que compõem o grupo A.

Verifica-se perda de áreas residenciais horizontais nos distritos de Moema (diminuição de 52 mil m<sup>2</sup>), Itaim Bibi (queda de 120 mil m<sup>2</sup>) e Pinheiros com queda de 136 mil m<sup>2</sup>.

O incremento de edifícios residenciais nos distritos abrangidos pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima, também neste período mantém o crescimento, registrando acréscimos superiores a 12 milhões de m<sup>2</sup> para os três distritos em conjunto.

**Tabela 6 - Incremento de área construída – uso residencial por tipo de padrão**

Distrito	Incremento Populacional 1991-2000	1991-2000-Incremento de área construída residencial – mil m <sup>2</sup>						Incremento Populacional 2000-2010	2000-2009-Incremento de área construída residencial – mil m <sup>2</sup>					
		Total		horizontal		Vertical			Total		horizontal		Vertical	
		Total	%	Total	%	Total	%		Total	%	Total	%	Total	%
município	788.067	58.969	25.452	43,15%	33.523	56,85%	7,85	38.874	8.303	21,36%	30.571	78,64%		
grupo A	1.250.456	28.894	20.470	70,85%	8.428	29,15%	-51,67	154.142	55.451	35,97%	98.690	64,03%		
grupo B	462.389	30.075	4.982	16,57%	25.095	83,43%	58,12	-113.962	-45,854	40,24%	-68.108	59,76%		

Fonte: IBGE Censos Demográficos. Elaboração: SMUD/Dipro

**Tabela 7 - Incremento de área construída – uso residencial por tipo de padrão, segundo distritos municipais – 1991/2000 e 2000/2009**

Distrito	Incremento Populacional (Censo 2000)	Incremento de área construída residencial – mil m <sup>2</sup> 1991-2000						Incremento Populacional (Censo 2010)	Incremento de área construída residencial – mil m <sup>2</sup> 2000-2009					
		Total		horizontal		Vertical			Total		horizontal		Vertical	
		Total	%	Total	%	Total	%		Total	%	Total	%	Total	%
Pinheiros	-15.647	518	-170	-32,82%	688	132,82%	3,76	358	-13,6%	-37,99%	494	137,99%		
Itaim Bibi	-26.041	887	-248	-27,96%	1.134	127,85%	13,64	11.009	-120%	-1,09%	1111	101,09%		
Moema	-6.064	1.781	-277	-15,55%	2.058	115,55%	16,97	1.527	-52%	-3,41%	1.579	103,41%		

Fonte: IBGE Censos Demográficos. Elaboração: SMUD/Dipro

#### Área Construída: Uso Comércio e Serviços

Período: 1991-2000

Se analisarmos o incremento de área construída no Município destinada aos usos de comércio e serviços, perceberemos um equilíbrio na distribuição entre os dois grupos de análise, isto é, entre os municípios centrais e periféricos. Num total de 25 milhões de m<sup>2</sup> de área construída no período, os distritos do Grupo A absorveram 42,73% e os distritos do grupo B, 57,27%.

Este equilíbrio se mantém quando se analisa apenas o incremento dos usos comerciais e de serviços em edificações horizontais.

Porém, a análise do incremento da área construída para usos de comércio e serviços em edificações verticais reflete o processo acelerado de verticalização dos distritos centrais. Assim, 87,45% da área construída se localiza nos distritos do Grupo B.

Dentre os distritos do Grupo B, os maiores aumentos de área comércio / serviços verticais verificaram-se nos distritos de Itaim-Bibi (1,98 milhões de m<sup>2</sup>), Santo Amaro (670 mil m<sup>2</sup>), Vila Mariana (320 mil m<sup>2</sup>), Jardim Paulista e Pinheiros, cada um com 290 mil m<sup>2</sup> adicionais, aproximadamente.

Em relação aos usos de comércio e serviços verticais, a transformação ocorrida no Itaim-Bibi neste período se apresenta de forma clara: apenas este distrito absorveu 25% de todo o acréscimo de área construída vertical para comércio e serviços do município de São Paulo.

A área construída para uso comercial e de serviços no período entre 1991-2000 do distrito de Itaim-Bibi teve um acréscimo de 90%, passando de pouco mais de 2,2 milhões de m<sup>2</sup> construídos para mais de 4,2 milhões de m<sup>2</sup>.

Em relação aos usos de comércio e serviços verticais, a transformação ocorrida no Itaim-Bibi no período citado se apresenta de forma clara: apenas este distrito absorveu 25% de toda a área construída vertical para comércio e serviços do município de São Paulo.

A área construída para uso comercial e de serviços no período entre 1991-2000 do distrito de Itaim-Bibi teve um acréscimo de 90%, passando de pouco mais de 2,2 milhões de m<sup>2</sup> construídos para mais de 4,2 milhões de m<sup>2</sup>.

Período: 2000-2009

O incremento de área construída no Município, destinada aos usos de comércio e serviços apresentou grande desequilíbrio na distribuição entre os dois grupos de distritos. A grande maioria deles, englobados no Grupo A, obteve um crescimento total de 63 milhões de m<sup>2</sup> de área construída no período, sendo 29 milhões de m<sup>2</sup> deste montante representados por edificações horizontais e 34 milhões de m<sup>2</sup> por edificações verticais. O processo de verticalização se mantém acelerado, avançando sobre a maioria dos distritos do município, sendo que para o Grupo B, cujos distritos tiveram perda de população, se observa significativa perda de área construída de uso comércio e serviços.

**Tabela 8 - Incremento de área construída – uso: comércio e serviços**

DISTRITO	1991-2000 - Incremento de área construída com/serv – mil m <sup>2</sup>								2000-2009 - Incremento de área construída com/serv – mil m <sup>2</sup>							
	Incremento Populacional (Censo 2000)	total		Horizontal		vertical		Incremento Populacional (Censo 2010)	total		Horizontal		vertical			
		increm.	% total	increm.	% incem	increm.	% incem		increm.	% total	increm.	% incem	increm.	% incem		
município	788.067	24.855	100%	17.742	100,00%	7.113	100%	7.851	10.779	100,00%	3.959	100,00%	6.820	100%		
GRUPO A	1.250.456	10.621	42,73%	9.718	54,77%	893	12,55%	-51.671	63.292	587,18%	28.761	726,47%	34.530	506,30%		
GRUPO B	-462.389	14.234	57,27%	8.014	45,17%	6.220	87,45%	58.12	-52.513	-487,18%	-24.802	-626,47%	-27.710	-406,3%		

Fonte: IBGE Censos Demográficos. Elaboração: SMUD/Dipro

**Tabela 9 - Incremento de área construída – uso: comércio e serviços**

DISTRITO	1991-2000 - Incremento de área construída com/serv – mil m <sup>2</sup>								2000-2009 - Incremento de área construída com/serv – mil m <sup>2</sup>							
	Incremento Populacional (Censo 2000)	total		Horizontal		vertical		Incremento Populacional (Censo 2010)	total		Horizontal		vertical			
		total	% grupo B	total	%	total	%		total	% grupo A	total	%	total	%		
Pinheiros	-15.647	419	5,23%	130	31,03%	289	68,97%	3.76	505	25	4,95%	480	95,05%			
Itaim Bibi	-26.041	1.989	24,82%	237	11,92%	1.752	88,08%	13.64	1.803	15	0,83%	1.788	99,17%			
Moema	-6.064	225	2,81%	174	77,33%	51	22,67%	16,97	481	49	10,19%	432	89,81%			

Fonte: IBGE Censos Demográficos. Elaboração: SMUD/Dipro

Renda, Distribuição da População e Uso do Solo

A renda média dos chefes de família do Município passou de R\$ 1.369,71 em 1991 para R\$ 1.354,64 no ano de 2000, registrando uma variação de - 1,10% no período (decréscimo de R\$ 15,07). Porém, a disparidade é muito grande quando se verifica a transformação ocorrida entre os grupos dos municípios centrais e periféricos.

**Tabela 10 - Renda média por grupo de distritos**

**RENDA MÉDIA - CORREÇÃO PELO IGPM / FGV				
	1991 (R\$)	2000 (R\$)	var. absol. (R\$)	var %
município	1.369,71	1.354,64	-15,07	-1,10%
GRUPO A	937,9	881,58	-56,32	-6,00%
GRUPO B	1.838,17	2.333,17	495	26,93%

\*\*Foi considerada renda média do chefe de família

Fonte: ?

Os distritos do grupo B, em 1991, apresentavam renda média 134,20% superior à média municipal. No ano de 2000, esta diferença passou para 172,24%. Enquanto a média municipal diminuiu, os distritos do grupo B apresentaram um incremento na renda média do chefe de família.

**Tabela 11 - Incremento de renda média por distrito municipal**

DISTRITO	RENDA MÉDIA - CORREÇÃO PELO IGPM / FGV			
	1991 (R\$)	2000 (R\$)	var. absol. (R\$)	var %
Pinheiros	3.628,36	4.181,95	553,59	15,26%
Itaim Bibi	3.383,55	4.241,57	858,02	25,36%
Moema	4.394,63	5.576,78	1.182,15	26,90%

Fonte: ?

Os distritos de Pinheiros, Itaim-Bibi e Moema apresentam médias superiores aos distritos do Grupo B (distritos centrais) e conseqüentemente muito superiores à média municipal. Em 1991, estes distritos apresentavam valores médios superiores à média municipal da ordem de 250% a 320%. Já em 2000, esta variação acentuou-se, variando entre 308% e 411% acima da média municipal. Os distritos de Pinheiros, Moema e Itaim-Bibi, atingidos pelos benefícios da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, apresentam-se como áreas de transformação urbana intensa, de grande dinâmica imobiliária.

#### Período 1991-2000

Seguem a tendência dos distritos localizados nas áreas mais centrais do município de perda de população moradora. Esta tendência pode ser entendida como um processo de esvaziamento das áreas centrais, associado a um processo de elitização destes espaços.

Verificou-se, no período de 1991-2000, a transformação de imóveis antes utilizados como residências horizontais em edifícios residenciais e de serviços, com ênfase aos últimos. Neste processo, o distrito do Itaim Bibi se destaca entre todos os demais distritos do município.

Pode-se dizer que se trata de áreas em forte processo de verticalização, sendo que o distrito de Itaim-Bibi apresenta uma tendência maior para os usos de comércio e serviços, enquanto Moema se destaca pelas localizações residenciais.

Em todos os distritos, o poder aquisitivo da população residente é superior à média municipal, tendo apresentado uma melhora no padrão sócio econômico nos últimos 10 anos.

#### Período 2000-2009/10

A grande maioria dos distritos que perderam população moradora na década anterior (1991-2000), reverteram essa situação e voltaram a crescer positivamente.

Os três distritos principais que compõem a Operação Urbana Faria Lima seguem a tendência dos distritos que ganharam população moradora. Há um aumento considerável de área construída residencial vertical principalmente no distrito de Pinheiros.

A área construída referente a comércio e serviços também registra aumento, praticamente dobrando neste período, com pequena vantagem para o distrito de Itaim Bibi, seguido por Pinheiros e Moema.

### Histórico da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

A Operação Urbana Faria Lima foi apresentada pela primeira vez pela iniciativa privada na gestão do prefeito Jânio Quadros (1985/1988). Em 1991, durante a gestão da prefeita Luíza Erundina, foi incluída parcialmente no projeto de lei do Plano Diretor Estratégico encaminhado ao legislativo municipal, porém não aprovado pelos vereadores.

Em 1993, no início da gestão do prefeito Paulo Maluf, a Operação Urbana Faria Lima foi encaminhada à Câmara Municipal na forma de projeto de lei. Após dois anos, foi aprovada por unanimidade dos vereadores, e sancionada como Lei nº 11.732, em 1995.

A Operação Urbana Faria Lima foi a primeira a produzir resultados financeiros efetivos, ou seja, a gerar um ambiente de autofinanciamento para a realização das intervenções previstas mediante Outorgas Onerosas e sem comprometer, portanto, o orçamento e as finanças do município.

A Operação Urbana Faria Lima encerra um perímetro de aproximadamente 4.500.000 m². Situada no quadrante sudoeste do Município de São Paulo, onde há forte dinâmica imobiliária, essa Operação insere-se em uma das regiões de maior valor imobiliário da cidade, seja para usos residenciais, seja para usos não residenciais. Nesse aspecto, pode-se dizer que a Operação Urbana Faria Lima, desde sua implementação, diferencia-se das demais, na medida em que esse instrumento urbanístico, nesse caso, foi aplicado em uma área já consolidada e com forte dinâmica econômica e imobiliária.

A principal infra-estrutura urbana a ser implementada com os recursos advindos da Outorga Onerosa de direitos adicionais de construção, a que se pretendia a Operação Urbana Faria Lima, constituía em dotar aquele setor da cidade de uma via de ligação paralela e, portanto, alternativa ao eixo composto pela Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros), a partir do trecho existente da Avenida Brigadeiro Faria Lima. Na prática, se estaria ligando a Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini no Brooklin à Avenida Brigadeiro Faria Lima, e esta, às avenidas Pedroso de Moraes e Alceu de Campos Rodrigues.

As Intervenções urbanas tendem a produzir demanda e, valorização imobiliária. Acredita-se que o prolongamento da Avenida Faria Lima em seus dois extremos implicaria valorização dos imóveis lindeiros à nova via, tendendo a fazê-los valorizar.

A Lei que criou a Operação Urbana Faria Lima previa a Outorga Onerosa com limitação do Coeficiente de Aproveitamento em cada lote ao máximo de quatro vezes a área do terreno. Estabelecia também um programa de investimentos orçados, à época, em US\$150 milhões, os quais incluíam a realização de desapropriações, obras viárias, a construção de um novo terminal de ônibus, o atendimento à população de favelas existentes dentro do perímetro da operação (favela Coliseu) e no seu limite (favelas Panorama e Real Parque) e a construção de habitações multifamiliares para venda financiada à população residente em área desapropriada que pretendesse permanecer na região.

Ainda de acordo com a Lei que criou a Operação Urbana Faria Lima, a área correspondente ao seu perímetro dividia-se em (i) diretamente beneficiada, aquela mais próxima ao eixo das avenidas Brigadeiro Faria Lima e Hélio Pellegrino, e (ii) indiretamente beneficiada, equivalente ao restante da área interna do perímetro. Na área diretamente beneficiada, a lei estabelecia um estoque máximo de 1,25 milhões de m<sup>2</sup>, ao passo que na área indiretamente beneficiada eram admitidos 1,0 milhão de m<sup>2</sup> de Estoque, compreendendo, portanto, um Estoque total máximo de 2,25 milhões de m<sup>2</sup>.

Aos empreendimentos em lotes contidos na área diretamente beneficiada, as regras da Operação permitiam a adoção de mecanismo automático de cálculo de valor de contrapartida baseado em tabela de conversão fixada na própria lei. Na área Indiretamente Beneficiada, não era previsto o mecanismo automático, e as propostas eram analisadas caso a caso e o valor da contrapartida estabelecido mediante avaliação e negociação. Em ambos os casos, entretanto, a lei autorizava o pagamento da contrapartida em até dez prestações, sendo 10% do valor total no momento do alvará de execução.

Esse mecanismo da avaliação e da negociação gerou questionamentos políticos e judiciais quanto aos valores adotados para Contrapartidas em empreendimentos localizados na área indiretamente beneficiada, dada a subjetividade que esse procedimento ensejava, ainda que previsto em lei.

A Operação Urbana Faria Lima apresenta especificidades próprias.

A primeira especificidade diz respeito aos tempos de execução da obra e de aprovação da lei que a criou. Como o anúncio da Operação enfrentou forte resistência dos moradores residentes no interior do seu perímetro, a sua aprovação na Câmara Municipal de São Paulo atrasou praticamente dois anos. Com isso, e para superar politicamente um impasse que se prolongava no legislativo, o executivo utilizou a lei de melhoramento que previa a execução das obras e que estava aprovada desde 1968. Dessa forma, o prolongamento da Avenida Brigadeiro Faria Lima foi executado com recursos orçamentários antes que a Lei 11.732/95 tivesse sido aprovada. Como a Lei dispunha sobre o ressarcimento de valores gastos pela municipalidade com a execução de obras previstas no seu programa de investimentos, os recursos orçamentários utilizados com desapropriações e com a realização daquela obra, foram recompostos quando a Operação foi aprovada pelo legislativo municipal, e as Contrapartidas advindas da Outorga Onerosa dos direitos adicionais de construção começaram a ser pagas.

A outra especificidade previa dois mecanismos distintos para pagamento da Contrapartida. Um, aquele que foi efetivamente implementado, a Outorga Onerosa de direitos adicionais de construção, aplicado lote a lote, empreendimento a empreendimento, onde o interessado apresentava o projeto com os direitos adicionais a serem adquiridos, e pagava a Contrapartida correspondente de acordo com o que dispunha a lei.

O outro mecanismo representou o lançamento do conceito de certidão de Potencial Adicional de Construção denominado CEPAC, da mesma forma como agora. Entretanto, naquele momento, esse título

não chegou a se estabelecer como um papel negociável no mercado de capitais. A inexistência de autorização do poder legislativo federal para sua emissão, impediu sua implantação no âmbito da Operação Urbana Faria Lima. Dessa forma, diferentemente do CEPAC regulamentado pela Instrução CVM nº 401, e pelo Decreto Municipal nº 44.844/04, ele sequer chegou a se constituir enquanto um título público, não tendo sido, portanto, ofertado em distribuição pública ou privada, e transformou-se apenas em um valor de referência do custo da contrapartida dos direitos adicionais de construção para efeitos de aplicação da Lei que assim o previa.

Da forma como foi originalmente aprovada, a Operação Urbana Faria Lima apresentou melhorias que podem ser avaliados nas tabelas a seguir:

**Tabela 12 – Venda de CEPAC na OUCFL**

Ano	Pinheiros		Faria Lima		Hélio Pellegrino		Olimpiadas		Total
	Residencial	Não Residencial	Residencial	Não Residencial	Residencial	Não Residencial	Residencial	Não Residencial	
1995	-	12.675	4.193	2.573	-	-	3.211	-	22.651
1996	-	10.781	-	485	14.216	31.366	11.742	12.239	80.830
1997	-	31.484	4.908	-	42.720	33.658	7.650	-	120.421
1998	-	5.901	2.419	-	3.515	6.838	10.688	-	29.361
1999	6.394	6.555	7.256	7.869	5.970	-	-	78.680	112.723
2000	14.410	5.580	2.250	86.878	38.494	42.200	17.881	178.336	386.029
2001	-	6.090	-	-	6.451	-	4.496	-	17.037
2002	4.074	12.971	12.302	15.122	68.433	7.855	18.412	17.259	156.427
2003	-	-	-	2.492	24.297	13.594	2.280	-	42.663
2004	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	24.878	92.037	33.327	115.418	204.097	135.512	76.359	286.513	968.141
Total Geral	116.915		148.745		339.608		362.872		

Fonte: ?

### **A nova Lei 13.769, de 26/01/2004 - Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

Com a aprovação pelo Congresso Nacional do Estatuto da Cidade, o CEPAC passou a ser autorizado como instrumento financeiro das Operações Urbanas Consorciadas.

Entretanto, a estabilidade jurídica exigida de um título mobiliário pelos investidores do mercado de capitais, e mesmo pelos investidores imobiliários, não era compatível com o grau de subjetividade que o cálculo da Contrapartida prevista na lei original permitia, e nem com os questionamentos jurídicos que essa mesma subjetividade ensejou.

Esses questionamentos ocorreram basicamente por se julgar que esta Operação estabelecia valores de Contrapartida inferiores aos de mercado, beneficiando o empreendedor e não atendendo aos interesses públicos.

A PMSP optou por submeter ao legislativo municipal um projeto de lei com as devidas adequações ao que estabeleciam tanto o Estatuto da Cidade quanto o Plano Diretor Estratégico.

Dessa forma, foi aprovada pela Câmara Municipal a Lei nº 13.769, em 26 de janeiro de 2004, a qual *“Altera a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, que estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim, adequando-a à Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).”*

De maneira geral, essa nova Lei mantém o disposto na Lei 11.732/95. O que nela se altera é justamente os aspectos relacionados à adoção da lógica do CEPAC para efeitos de Outorga de Direitos Urbanísticos Adicionais. Para isso, procurou-se eliminar qualquer vestígio de subjetividade presente tanto na análise urbanística quanto na negociação até então prevista para efeitos de cálculo de valor de Contrapartida.

As áreas direta e indiretamente beneficiadas foram substituídas por 4 setores (Setor 1: Pinheiros; Setor2: Faria Lima; Setor 3: Hélio Pellegrino; e Setor 4: Olimpíadas), os quais foram subdivididos em 18 subsetores. Foi adotada uma tabela de conversão de CEPAC em metros quadrados adicionais de

construção e para Alteração de Usos e Parâmetros Urbanísticos, com valores distintos para as atividades residenciais e de comércio e serviços. Dessa forma, a nova lei eliminou a subjetividade presente na Lei original e implantou um modelo de cálculo direto através dos valores estabelecidos na tabela, o que permite ao interessado saber de antemão qual será o valor a ser pago pelos benefícios outorgados pela municipalidade.

Também foi mantido o Estoque total de metros quadrados adicionais – 2.250.000 m<sup>2</sup> que foram redistribuídos pelos 4 setores e por uso, residencial ou comércio e serviços, e eliminadas as áreas direta e indiretamente beneficiadas. Desse Estoque previsto na Lei original, foram debitadas as áreas adicionais já utilizadas nos empreendimentos aprovados, os quais representavam 940.000 m<sup>2</sup> à época da elaboração do projeto de lei. Na promulgação da Lei, restavam, e eram passíveis de pagamento de contrapartida em CEPAC, 1.281.908,54 m<sup>2</sup> adicionais, pois nesse intervalo haviam sido consumidos 28.091,46 m<sup>2</sup> por meio de Outorga Onerosa.

Para absorver esse Estoque construtivo adicional máximo, a Lei prevê a emissão de 1.000.000 (Lei nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011) , a um preço mínimo definido na Lei de R\$ 1.538,00 por CEPAC.

Entretanto, a tabela de conversão de CEPAC em metros quadrados expressa na Lei, ao atender a uma demanda de valorização da Contrapartida, acabou por sobrevalorizá-la, inviabilizando o desenvolvimento da própria Operação Urbana Consorciada Faria Lima, na medida em que, somadas ao custo do terreno, o valor da Contrapartida e o custo da obra, tornavam o valor de venda superior ao que o mercado comprador poderia absorver.

A inviabilidade econômica exigiu uma revisão da tabela de conversão dos CEPAC e, com base em valores obtidos na planta genérica de valores, nos valores presumíveis da Outorga Onerosa nessas áreas, nos estudos de mercado ordenados pelo SECOVI, e ainda, com base na série histórica que a Operação Urbana Faria Lima propiciava, elaborou-se a Lei nº 13.871/04.

A Lei nº 13.871/04 alterou aspectos da Lei 13.769/04, complementando-a. É nela que está a tabela definitiva de conversão de CEPAC em metros quadrados de área adicional, Mudança de Usos e Parâmetros Urbanísticos, tabela esta que foi utilizada para fins de desenvolvimento do estudo de viabilidade que acompanha este prospecto.

Assim, a base legal definitiva que dá sustentação jurídica à Operação Urbana Consorciada Faria Lima é composta pelas leis municipais nº 13.769/04, nº 13.871/04, nº 13.885/04 e nº 15.519/11. Para efeitos de Coeficiente de Aproveitamento Básico sobre a qual se calcula a diferença de Potencial Construtivo a ser outorgado de forma onerosa, nos termos do que estabelecem as regras da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, adota o disposto na Lei nº 13.430/02, o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, e os Decretos Municipais nº 44.844/04, e nº 45.213 /04.

### **Principais Aspectos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

O escopo da Operação Urbana Consorciada Faria Lima compreende um conjunto integrado de Intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio da SP-Urbanismo, com participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando à melhoria e a valorização ambiental da área definida em função da implantação do sistema viário de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Helio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engenheiro Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim.

A referida área compreende os seguintes setores:

- Pinheiros;
- Faria Lima;
- Helio Pellegrino;
- Olimpíadas;

Intervenções ou “Programa de Investimentos” - O Programa de Investimentos tem como preocupação primordial criar as condições de acessibilidade e mobilidade para que os objetivos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima sejam atingidos, em especial, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e usuários, inclusive promovendo a melhoria da infra-estrutura e da qualidade ambiental, sem a utilização dos recursos do orçamento municipal, ou com o mínimo necessário destes recursos.

Especificamente, para concretizar a consecução dos objetivos da Operação, as Intervenções têm a finalidade de garantir a implementação das suas diretrizes, em especial complementação e integração do sistema viário existente na região com o macro-sistema de circulação da Zona Sul, de forma a possibilitar a adequada distribuição de fluxos de tráfego, tanto os relativos ao transporte coletivo como ao individual.

### Descrição das Intervenções

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem uma previsão de conclusão de 15 anos e contempla as seguintes Intervenções:

#### Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima e Cidade Jardim

##### Túnel Max Feffer

Esta Intervenção que contempla aspectos ligados à requalificação urbana e reordenamento do tráfego nas imediações deste cruzamento; está prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item IX e encontra-se concluída.

Por ocasião de sua implantação, as diretrizes que nortearam a Intervenção foram requalificação urbana e reordenamento do tráfego nas imediações deste cruzamento buscando contemplar a diminuição dos tempos de percurso e conflitos para os usuários das duas avenidas, com prioridade para o transporte coletivo através de adequações geométricas e da implantação do programa Via Livre/CET; melhoria, sobretudo, das condições de segurança e conforto para os pedestres. Buscou também a readequação paisagística do cruzamento, dando continuidade ao projeto implantado ao longo de toda a avenida, iniciado em 2001.

A Av. Brig. Faria Lima desenvolve-se paralelamente à Marginal Pinheiros, formando um eixo de apoio a esta via, complementado pelas avenidas Gastão Vidigal, Prof. Fonseca Rodrigues, Funchal e Luis Carlos Berrini. Assim, além dos veículos que se destinam aos empreendimentos nela localizados, recebe ainda um significativo volume de tráfego de passagem, que dela se utiliza como rota alternativa à Marginal. A Av. Cidade Jardim, em conjunto com as avenidas Nove de Julho e Europa, constitui-se em importante elo de ligação entre a região do centro expandido da cidade, localizado na margem direita do Rio Pinheiros, e os bairros periféricos, que se situam na margem esquerda. Promove ainda o acesso do Centro à Marginal Pinheiros.

No sentido Bairro - Centro, um ramo subterrâneo faz a conexão desta passagem inferior com a Av. Nove de Julho. Assim sendo, os veículos provenientes da Av. Marginal do Rio Pinheiros e bairros do Sudoeste da cidade, através da Av. Cidade Jardim, podem transpor a Av. Brig. Faria Lima e acessar diretamente as avenidas Europa e Nove de Julho.

O cruzamento entre estes importantes eixos viários situa-se em uma região com forte crescimento imobiliário, que cada vez mais assume características de área voltada ao comércio e à prestação de serviços, apresentando volumes de tráfego significativos em suas aproximações, constituindo-se em um dos pontos críticos do sistema viário estrutural da cidade. O Túnel Max Feffer, já implantado, figura como importante equipamento auxiliar na configuração viária da cidade nesta área.

#### Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima / Rebouças e Eusébio Matoso

##### Túnel Jornalista Fernando Vieira de Mello

Esta Intervenção contempla aspectos ligados à recuperação paisagística da avenida, além de ações para a adequação ao alto volume de veículos e ajustes das condições de fluidez do tráfego e de conforto e segurança para os pedestres, implicando na melhoria da infraestrutura - reforço de pavimento, obras de drenagem - ajustes de geometria junto às Avenidas Eusébio Matoso/ Faria Lima e Av. Rebouças. Prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item IX, encontra-se concluída.

Integraram o escopo desta Intervenção a adaptação das redes elétrica e de telecomunicações da passagens em desnível, remoção de superestrutura da passarela da Av. Eusébio Matoso junto ao Shopping Eldorado, demolição da infraestrutura da passarela, demolição e adaptação do canteiro central e do sistema viário para a instalação de plataforma de ônibus, instalação e adaptação de passarela para o Passa Rápido.

Também integraram o escopo das Intervenções relativas às passagens em desnível o enterramento da rede elétrica da Eletropaulo nos trechos das Avenidas Eusébio Matoso, Rebouças e Cidade Jardim.

A análise que norteou as diretrizes desta intervenção levou em consideração aspectos como os apresentados a seguir: a Av. Brig. Faria Lima desenvolve-se paralelamente à Marginal Pinheiros, formando um eixo de apoio a esta última via, complementado pelas avenidas Gastão Vidigal, Prof. Fonseca Rodrigues, Funchal e Luis Carlos Berrini. Assim, além dos veículos que se destinam aos empreendimentos nela localizados, recebe ainda um significativo volume de tráfego de passagem, que

dela se utiliza como rota alternativa à Marginal. O corredor viário formado pelas avenidas Rebouças e Eusébio Matoso, importante eixo radial de São Paulo, promove a conexão entre a região central da cidade e os bairros periféricos, constituindo-se ainda em via de acesso à Marginal Pinheiros. O cruzamento entre estes importantes eixos viários situa-se em uma região com forte crescimento imobiliário, que cada vez mais assume características de área voltada ao comércio e à prestação de serviços, apresentando volumes de tráfego significativos em seus eixos principais, constituindo-se em um dos pontos críticos do sistema viário estrutural da cidade. Outro aspecto fundamental considerado nos estudos envolvendo estas vias que convergem para o cruzamento que recebeu o Túnel Jorn. Fernando Vieira de Mello, é a política adotada pela PMSB, de priorização total para o transporte coletivo, com a implantação de corredores de ônibus integrados por meio de estações de transferência. Nesta Intervenção, o eixo Rebouças/Eusébio Matoso é rebaixado, permitindo a transposição em desnível da Av. Faria Lima, criando uma ligação direta entre a Marginal Pinheiros e bairros periféricos e a região central da cidade.

A redução do tempo de verde do semáforo voltado para as avenidas Rebouças e Eusébio Matoso permitiu priorizar a Av. Faria Lima, onde circulavam, por ocasião dos estudos de implantação do Túnel, três ônibus por minuto, em cada sentido.

Esta Intervenção, prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item III, localiza-se entre vias de extrema importância, como a Av. dos Bandeirantes, a Av. Pres. Juscelino Kubitschek, a Av. Brig. Faria Lima e a Av. das Nações Unidas; a região objeto de estudo encontra-se em acelerado processo de expansão, observando-se a construção de inúmeros empreendimentos, em sua grande maioria comerciais e de serviços. A implantação destes novos edifícios, pólos geradores de tráfego, empregos e demandas sobre a infraestrutura de redes de utilidades públicas, associada às limitações físicas do sistema viário existente, indicam a necessidade de reestruturação dos sistemas de circulação de pedestres, de tráfego e de transporte da região. As intervenções físicas e operacionais projetadas visam implementar melhorias em todo o bairro, principalmente no sistema viário, adequando-o às suas futuras condições de uso. As intervenções projetadas, que totalizam cerca de 2 km de extensão, incluíram ações na direção de adequação e modificação da infraestrutura viária e de rede de utilidades, bem como implementação de melhorias urbanísticas que proporcionassem conforto e segurança aos usuários, motoristas e pedestres. Encontram-se concluídas as seguintes obras e serviços: Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação da avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso/ Obras e serviços de pavimentação, drenagem, paisagismo, iluminação pública e infraestrutura no trecho entre a Alameda Raja Gabaglia e Rua Ramos Batista, na diretriz das Ruas Gomes de Carvalho e Olimpíadas/ Serviços e obras que compõem o escopo da Intervenção Interligação do Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com a ligação Funchal-Haroldo Veloso: execução de drenagem, movimento de terra, pavimentação e passeio em placas pré-moldadas na Rua Gomes de Carvalho/ serviços de guias, sarjetas, fresagem e pavimentação nas ruas Raja Gabaglia, Tenerife, Fidêncio Ramos, Vicente Pinzon, do Rocio, Elvira Ferraz, Chinlon, Fiandeiras, Quatá, Casa do Ator, Cardoso de Melo, Alvorada, Nova Cidade e Ribeirão Claro/ abertura da Rua Carmontelle: movimento de terra, drenagem e pavimentação/ Rua Olimpíadas: serviços de guias, sarjetas, fresagem, pavimentação e passeios de placas pré-moldadas/ligação da Rua Gomes de Carvalho com a Av. Brig. Faria Lima (Ramo 200) com serviços de demolição de edificações, escavações e reaterros, execução de galeria, drenagem, guias e sarjetas e pavimentação/ execução de sinalização horizontal e vertical e paisagismo em todo complexo.

A Intervenção “Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso” contempla em seu escopo outras obras e serviços, conforme delineado no Programa de Intervenções - Anexo 2 da Lei 13.769/2004 e LAP nº 01/SVMA-G/94, em planejamento de execução (vide “Obras Concluídas/ em andamento” e “Obras Planejadas”).

#### Reconversão Urbana do Largo da Batata

A Prefeitura do Município de São Paulo, através da Secretaria Municipal de Planejamento e da antiga EMURB (atual São Paulo Urbanismo) promoveu, no primeiro semestre de 2002, em conjunto com o Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB, - o Concurso Público Nacional para a Reconversão Urbana do Largo da Batata - com o objetivo de selecionar projetos que se caracterizassem como um conjunto coerente de intervenções e atuações no espaço urbano propiciador de melhoria da condição ambiental e da valorização das práticas sociais na região. O projeto do Largo da Batata foi concebido já contemplando a implantação da Linha 4 Amarela do Metrô e incluiu também a transferência dos pontos finais das linhas de ônibus do Largo da Batata e imediações para uma área próxima à Estação Pinheiros de trem da CPTM,

junto à Marginal Pinheiros, de modo a integrar ônibus, trem e metrô (Estação Pinheiros). Com isso, espaços antes ocupados pelos pontos terminais de ônibus serão reaproveitados ampliando-se os espaços públicos e criando-se novas atividades principalmente na área da ex-Cooperativa Agrícola de Cotia, e vizinhança imediata.

Das várias obras e serviços que integram o escopo desta Intervenção ( prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item XI) algumas estão concluídas e outras em andamento, conforme segue: novo traçado da Av. Brig. Faria Lima na área abrangida/ urbanização da esplanada – setor leste (parcialmente executado)/ configuração de calçadas com acesso veicular controlado (parcialmente executado)/ complementação viária Rua Baltazar Carrasco – Rua Sumidouro/ ligação Rua Cardeal Arcoverde com Rua Manuel Carlos de Almeida/ Terminal de ônibus da Rua Capri e edifícios de apoio (parcialmente executado)/ Nova Praça de Pinheiros (parcialmente executado).

A conclusão das obras e serviços que compõem esta Intervenção passou a ser denominada de Reconversão Urbana do Largo da Batata – Fase 2. Seu escopo foi objeto de licitação , e o contrato assinado em 07/12/2011, com o Consórcio Largo da Batata. No valor de R\$ 146.396.412,16 e prazo de 21 meses, seu escopo compreende: pavimentação parcial da Rua Fernão Dias/ alargamento da Rua Eugênio de Medeiros/ ligação Rua Butantã com Rua Amaro Cavalheiro/ alargamento da Rua Capri/ adequação geométrica entre as Ruas Capri, Eugênio de Medeiros e Paes Leme, Rua Sebastião Gil e Orlando Vessoni/ Rua Gilberto Sabino/ conclusão do Terminal Capri (elétrica, ventilação, hidráulica e incêndio/ prédio administrativo/ estrutura metálica e vidros da cobertura/ pavimentação/ impermeabilização, elevador, paisagismo, esquadrias metálicas e de madeira)/ complementações necessárias das obras e serviços de pavimentação, infraestrutura para enterramento de redes, drenagem, passeios, iluminação pública, demolição de imóveis e sinalização viária.

#### Boulevard JK

A pedido da Secretaria Municipal de Transporte foram iniciados os estudos para a retomada das obras do Boulevard I e Boulevard II, na Av. Juscelino Kubitschek, que se interliga com o túnel tribunal de Justiça. O projeto foi rebatizado como Boulevard JK.

A condição do tráfego na região indica que uma considerável fração das viagens tem origem e destino fora da área do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, ou seja, pode ser traduzida pelo trânsito de passagem, com decorrente sobrecarga da estrutura viária regional, perda da qualidade ambiental e acentuado processo de degradação do meio urbano. De fato, o quadro de viagens na área da Operação Urbana demonstra que atualmente cerca de 70% das viagens realizadas utilizam-se da estrutura viária apenas para atingir destinos situados fora do seu perímetro. A concepção do Boulevard JK considera, essencialmente, a segregação do trânsito de passagem, que irá operar em regime de expresso (em vias rebaixadas com controle de acessos, dando continuidade ao eixo Norte / Centro / Sul / Sudoeste), permitindo a requalificação e a ampliação dos espaços reservados à circulação de pedestres e identificando-se com um partido que privilegia o paisagismo e oferece uma nova animação para as áreas de uso público, limitando a função viária exclusivamente para a coleta e distribuição do tráfego regional, sem prejuízo da acessibilidade aos lotes lindeiros.

Descrição do layout atual: a concepção do Boulevard JK compreende a execução de uma via rebaixada, ao longo da Av. Juscelino Kubitschek entre as ruas Bandeira Paulista e Ramos Batista, composta por duas pistas (centro - bairro e bairro - centro), com duas faixas de tráfego cada, e a reurbanização da superfície da avenida dando-lhe características de um bulevar. O novo traçado contempla o reaproveitamento quase total das estruturas já executadas e atualmente enterradas, além de uma extensão do projeto inicial no sentido bairro para possibilitar a passagem em desnível sob a Av. Brig. Faria Lima.

Várias ações que integram o escopo desta Intervenção, prevista no Anexo 2 da Lei nº 13.769/2004 – item X, acabam fundindo-se às ações da Intervenção relativa à ligação Funchal com a Av. Brig. Faria Lima, tanto em razão da proximidade e até sobreposição de ambas intervenções, quanto pela natureza das obras e serviços envolvidos.

Ações em andamento “Boulevard Juscelino Kubitschek” no trecho compreendido entre os túneis Sebastião de Camargo/ Jânio Quadros e a Rua Atílio Innocenti: Pavimentação, Drenagem, Paisagismo, Iluminação Pública e Infraestrutura no sistema viário de ligação da Rua Funchal com a Av. Brig. Faria Lima, na confluência com a Av. Hélio Pellegrino, no eixo das Ruas Gomes de Carvalho, Olimpíadas e Fiandeiras/ Projeto do Boulevard Juscelino Kubitschek, contemplando o estudo de alternativas para o

cruzamento das Avenidas Faria Lima e Juscelino Kubitschek, a reavaliação do projeto funcional da Intervenção e a elaboração do projeto preliminar/ Prestação de serviços especializados de engenharia para a adequação de projetos executivos e assessoria técnica para construção do Boulevard Juscelino Kubitschek.

A Intervenção “Boulevard Juscelino Kubitschek” contempla em seu escopo outras obras e serviços, que estão em planejamento de execução (vide “Obras Concluídas/ em andamento” e “Obras Planejadas”).

#### Habitação de Interesse Social – HIS

O Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme apresentado no Anexo 2 da Lei 13.769/2004, traz em seu item V a descrição de Provisão de Habitações de Interesse Social focadas em três favelas: Coliseu, Panorama e Real Parque.

Com destinação de pelo menos 10% dos recursos oriundos da venda de CEPAC (Lei 13.769/2004 – art.15, §1º), foram licitados projetos e obras para intervenção inicialmente na Favela do Real Parque, escolhida em razão de situações de risco que apresentava. A construção do Conjunto Habitacional do Real Parque teve início em 29/09/2010 e deverá prover cerca de 1200 unidades habitacionais.

As obras e serviços relacionados à Intervenção “Habitação de Interesse Social – HIS” estão descritas na seção “Obras Concluídas/ em andamento” e “Obras Planejadas”.

#### Transporte Coletivo

O Transporte coletivo também está contemplado no Programa de Investimentos da Lei 13.769/2004 – Anexo 2 – item 4g e LAP nº 01/SVMA-G/2004, item 1.12, bem como na Lei 15.519/2011 – art. 3º. Ações neste sentido, e em especial em conjunto com a Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô - devidamente embasadas pelos instrumentos legais pertinentes, resultaram em repasses de recursos oriundos da venda de CEPAC àquela Companhia visando a execução de projetos, obras, desapropriações e serviços para implantação de linhas de Metrô, inclusive estações, no âmbito da OUCFL (vide “Obras Concluídas/ em andamento” e “Obras Planejadas”).

#### Grupo de Gestão

A Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima instituiu o Grupo de Gestão, órgão consultivo e deliberativo coordenado pela SP-Urbanismo e do qual participam órgãos municipais (secretarias) e entidades representativas da sociedade civil organizada, visando à definição e implementação do Programa de Investimentos da Operação Urbana, bem como a definição de aplicação dos seus recursos.

O Grupo de Gestão terá a seguinte composição:

- a) SP-Urbanismo, como coordenadora;
- b) um representante de cada uma das entidades da sociedade civil a seguir descritas: (i) Movimento Defesa São Paulo; (ii) IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil; (iii) IE - Instituto de Engenharia; (iv) APEOP; (v) SECOVI; (vi) OAB; (vii) FAU/USP; (viii) União de Movimentos de Moradia, e (xix) Associação de Moradores de Favelas (das favelas envolvidas nesta Operação Urbana);
- c) um representante de cada um dos órgãos públicos municipais a serem designados pela(o) Prefeita(o), num total de 9 representantes.

O Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima está formalmente constituído.

O Grupo de Gestão tem como atribuição principal a definição e a implementação das Intervenções previstas no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Suas atribuições principais são:

- Definição e implementação do Programa de Investimentos constantes do anexo 2 da lei nº 13.769/04;
- Definição aplicação de seus recursos.

- Acompanhamento dos planos e projetos urbanísticos previstos no Programa de Intervenções;
- Identificar formas de atuação do Poder Público capazes de potencializar a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;

São atribuições da Coordenação no Grupo de Gestão:

- Coordenar as atividades pertinentes às atribuições do Grupo de Gestão;
- Apresentar, ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, o Plano de Prioridades do Programa de Investimentos, em função dos recursos disponíveis;
- Implementar o Programa de Intervenções definido na Lei no. 13.769/04, com as alterações introduzidas pela Lei no 13.871/04.
- Convocar e presidir as reuniões, elaborando a Ordem do Dia;
- Submeter ao plenário os assuntos constantes da Ordem do Dia;
- Decidir sobre questões de ordem.
- Formalizar as decisões do Comitê e exercer o “voto de Minerva” nas situações de empate;
- Publicar as resoluções do Grupo de Gestão;
- Submeter minutas de projetos de lei, de decretos ou de outras normas regulamentares à apreciação dos órgãos competentes;
- Comunicar aos órgãos e às entidades representadas os casos de ausência de seus representantes consultando-as sobre a conveniência de sua substituição.
- Representar o Grupo de Gestão juntos às autoridades e aos órgãos públicos e privados;
- Dar encaminhamento às deliberações do Grupo de Gestão.

O Grupo de Gestão reunir-se-á ordinariamente a cada 90 dias e extraordinariamente sempre que necessário, mediante convocação prévia. Os quoruns de instalação e deliberação das reuniões do Grupo de Gestão são, para as reuniões ordinárias, de 9 membros cabendo 1 voto a cada membro. Caso não haja quorum em primeira deliberação, a matéria deverá ser reapresentada para nova deliberação e o quorum necessário passa a ser , em segunda votação, de 6 membros.

### **Dos Meios, Recursos e Contrapartidas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

As Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima têm custo e prazo originalmente estimados de aproximadamente R\$715.000.000,00 e 15 anos, respectivamente. O valor atualizado do custo das intervenções, somando-se o valor já desembolsado nas intervenções executadas à estimativa de custos das intervenções a executar, bem como os custos com as exigências estabelecidas no EIA/RIMA, é da ordem de R\$ 2,23 bilhões . Os recursos a serem aplicados virão prioritariamente da colocação de CEPAC. Em não havendo recursos oriundos da colocação de CEPAC suficientes para a realização das intervenções, os investimentos poderão ser garantidos por recursos do Tesouro Municipal, nos exercícios em que forem aplicados. Outros recursos poderão ser utilizados através de convênios e outros instrumentos jurídicos pertinentes com órgão das esferas federais, estaduais ou em parceria com a área privada.

Com a finalidade de custear tais Intervenções, o poder executivo municipal pode outorgar de forma onerosa, mediante entrega de CEPAC, para lotes contidos no perímetro da Operação: (i) o potencial adicional de construção; (ii) a modificação dos usos e parâmetros urbanísticos; (iii) usos mistos; (iv) cessão de espaço público aéreo e/ou subterrâneo, anexação de remanescente desapropriação ou taxa de ocupação.

A tabela abaixo define os Estoques (em metros quadrados) por setor:

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO										
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO (m <sup>2</sup> )		ESTOQUE CONSUMIDO (m <sup>2</sup> )		ESTOQUE EM ANÁLISE (m <sup>2</sup> )		PROPOSTAS PENDENTE POR INSUFICIÊNCIA DE ESTOQUE		ESTOQUE DISPONÍVEL (m <sup>2</sup> )	
	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
HÉLIO PELEGRINO	292.445,00	182.505,00	179.036,40	65.781,90	0,00	7.853,43	0,00	0,00	113.408,60	116.723,10
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	54.676,61	73.714,26	17.649,21	0,00	0,00	31.005,55	233.513,39	0,74
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	72.554,76	95.217,97	0,00	10.111,56	0,00	0,00	214.140,24	1.382,03
OLIMPIADAS	190.440,00	95.565,00	30.115,42	95.563,13	0,00	0,00	0,00	0,00	160.324,59	1,87
<b>TOTAL</b>	1.506.155,00		666.660,45		35.614,20		31.005,55			

LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC	
LIMITE DE ESTOQUE - LEI 13.769/04	1.310.000,00
Estoque Consumido Lei 11.732/95 *	(233.856,48)
Estoque Consumido Lei 13.769/04	(666.660,45)
<b>ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL</b>	<b>409.483,07</b>

\* Estoque consumido após a Lei 13.769/04

Estoque total consumido pela Lei.11.732/95 - 1.173.856,48 m<sup>2</sup>

#### Dados de Outubro/2011

\*A distribuição dos Estoques por setor tem como objetivo evitar a concentração de adensamento construtivo e não guardam qualquer relação com seu Estoque total. Os Estoques têm como objetivo principal garantir a qualidade urbanística da Operação Urbana. Os Estoques de m<sup>2</sup> constam da Lei da Operação Urbana e sofreram alterações em função de aprovação de projetos aprovados por meio de Outorga Onerosa paga em dinheiro.

#### Equivalência e Conversão dos CEPAC

Cada CEPAC conferirá ao seu titular os Direitos Urbanísticos Adicionais de acordo com a seguinte tabela:

TABELA DE EQUIVALÊNCIA DOS CEPAC

PERÍMETRO		COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
SETOR	SUB SETORES	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área de terreno referente à mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)	
		Residencial	Com/Serv		Residencial	Com/Serv
SETOR 1 Pinheiros	1a	1,2	0,8	2	1,2	0,8
	1b	1,8	1,5	2	1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2	2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2	2,3	1,5
	2a	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
SETOR 2 Faria Lima	2b	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c	1,1	0,8	1,5	1,2	0,8
	2d	1,3	0,5	1,5	0,8	0,5
	2e	1,8	1,2	1,5	1,8	1
	3a	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
SETOR 3 Hélio Pelegrino	3b	1,2	1	1,5	1,2	0,8
	3c	2,5	1	1,5	1,5	1
	3d	1,5	1	1,5	1,5	1
	3e	2,5	1,5	1,5	2,3	1,5
	4a	0,9	0,6	2	0,9	0,6
SETOR 4 Olimpíadas	4b	2	0,9	2	1,4	0,9
	4c	2	1,2	2	1,8	1,2
	4d	2	1	2	1,5	1

1a, 3a, 4a - frente para a Av. F. Lima

2a - frente para Av.F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim

2b - frente Av. F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino

2c - incluindo frente Av. C. Jardim

3b - frente para Av. Juscelino Kubitschek

Os benefícios indicados na tabela acima só poderão ser utilizados em terrenos com área superior a 1.000m<sup>2</sup>.

A Contrapartida do Potencial Adicional de Construção, da Modificação de Uso, da permissão de Uso Misto e da superação de Parâmetros Urbanísticos somente poderá ser realizada por meio de CEPAC de acordo com a tabela de equivalência da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

A tabela de equivalência do CEPAC (vide pág. 14) está prevista no Anexo 1 da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e indica o número que deverá ser utilizado como base para a transformação do benefício urbanístico solicitado no valor de referência para pagamento da contrapartida financeira.

#### a) Coluna A

Na coluna “Coluna A” estão listados os fatores de conversão da área adicional de construção computável em número de CEPAC, em função do uso do empreendimento pretendido, válidos para cada subsetor.

Tome-se, por exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 1.000,00 m<sup>2</sup>, situado em Zona de Uso Z2, no interior do Setor Pinheiros – Subsetor 1c.

De acordo com a legislação em vigor, por estar situado em Zona Z2, sobre o terreno é possível a construção do empreendimento de uso residencial com área construída computável equivalente ao produto entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico e a área de terreno.

De acordo com o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) em Zona 2 para o Uso Residencial é igual a 1,00. Sendo assim, a área construída computável permitida é de 1.000,00m<sup>2</sup>.

Porém, com o advento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima poderá ser utilizado um Coeficiente de Aproveitamento de no máximo quatro vezes a área do terreno (CA = 4,00), ou seja, o empreendimento poderá apresentar uma área construída computável de 4.000,00m<sup>2</sup>.

Nesse caso, como a área computável de 1.000,00 m<sup>2</sup> já era permitida pela legislação e o empreendimento pretende apresentar uma área computável de 4.000,00 m<sup>2</sup>, a Área Adicional de Construção Computável é de 3.000,00 m<sup>2</sup> (4.000,00 m<sup>2</sup> - 1.000,00 m<sup>2</sup>). Com base nessa área adicional de construção será determinada a quantidade de CEPAC necessária.

Lembrando que o terreno do exemplo está implantado no Subsetor 1C e que o empreendimento pretendido apresenta uso residencial, o fator de conversão indicado pela Tabela de Equivalência na “Coluna A” é 2,6.

Logo, o número de CEPAC necessário para permitir a construção desse empreendimento será obtida através da relação entre a área construída adicional e pelo fator de conversão, da seguinte forma:

$$\begin{aligned} \text{Quantidade de CEPAC} &= \text{área construída adicional computável (em m}^2\text{)} / \text{fator de conversão} \\ \text{Quantidade de CEPAC} &= 3.000,00 / 2,6 \\ \text{Quantidade de CEPAC} &= 1.153,85 \text{ (arredondando-se para 1.154)}. \end{aligned}$$

#### b) Coluna B

Na “Coluna B” estão listados os fatores de conversão da área de terreno em número de CEPAC, válidos para cada subsetor mediante Modificação de Uso ou utilização de Parâmetros Urbanísticos (Taxa de Ocupação e Gabarito de altura). Tal conversão ocorrerá quando se pretender, por exemplo, erigir num determinado local (dentro do interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima) um uso que, sem a adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, não seria permitido.

Como exemplo pode ser citada a pretensão de se construir edifícios residenciais e comerciais nas Zonas de Uso Z1 e Z9 ou a utilização de uma residência situada em Zona de Uso Z1 para o uso comercial.

Tome-se, por exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 1.000,00 m<sup>2</sup>, situado em Zona de Uso Z9, no interior do Setor Olimpíadas – Subsetor 4b.

De acordo com a legislação em vigor, por estar situado em Zona Z9, sobre o terreno não seria possível a construção do empreendimento de uso residencial, motivo pelo qual o empreendedor deverá aderir à Operação Urbana Consorciada Faria Lima e pagar a contrapartida pela concessão desse benefício, cuja determinação ocorre através da aquisição de CEPAC.

Lembrando que o terreno do exemplo está implantado no Subsetor 4b, o fator de conversão indicado pela Tabela de Equivalência na “Coluna B” é 2,0.

Logo, o número de CEPAC necessário para permitir a construção desse empreendimento será obtida através da divisão da área de terreno pelo fator de conversão, da seguinte forma:

$$\begin{aligned} \text{Quantidade de CEPAC} &= \text{Área de Terreno (em m}^2\text{)} / \text{Fator de Conversão} \\ \text{Quantidade de CEPAC} &= 1.000,00 / 2,0 \\ \text{Quantidade de CEPAC} &= 500 \end{aligned}$$

#### c) Coluna C

Na “Coluna C” estão listados os fatores de conversão da área de terreno em número de CEPAC, válidos para cada subsetor, mediante utilização de Taxa de Ocupação (entre 50% e 70%) devendo tal conversão ocorrer quando um empreendimento apresentar uma área de projeção superior à que seria possível sem a adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Tome-se, por exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 1.000,00 m<sup>2</sup>, situado em Zona de Uso Z2, no interior do Setor Pinheiros – Subsetor 1d.

De acordo com a legislação em vigor, por estar situado em Zona Z2 o edifício residencial poderia ocupar até 50% da área do terreno, ou seja, poderia apresentar uma área de projeção de 500,00 m<sup>2</sup>.

Porém, com o advento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, o empreendedor pretende lançar um produto cuja área de projeção será de 700,00 m<sup>2</sup>.

Lembrando que o terreno do exemplo está implantado no Subsetor 1d, o fator de conversão indicado pela Tabela de Equivalência na “Coluna C” é 2,3.

Logo, o número de CEPAC necessário para permitir a construção desse empreendimento que ocupará uma área de projeção maior que a permitida pela legislação será obtida através da divisão da área de terreno pelo fator de conversão, da seguinte forma:

Quantidade de CEPAC = Área de Terreno (em m<sup>2</sup>) / Fator de Conversão

Quantidade de CEPAC = 1.000,00 / 2,3

Quantidade de CEPAC = 434,78 (arredondando-se para 435)



Cálculo para determinação da quantidade de CEPAC

O **Decreto n.º 53.094, de 19 de abril de 2012**, que regulamenta a Lei n.º 13.769/04, alterada pela Lei n.º 13.871/04, no que se refere aos aspectos urbanísticos e aos procedimentos a serem aplicados aos empreendimentos, determina que o cálculo para obter a quantidade de CEPAC necessária para pagamento da Outorga Onerosa, ocorrerá mediante a aplicação das seguintes fórmulas:

**a) Potencial adicional de construção pelo aumento do Coeficiente de Aproveitamento:**

Cálculo da área construída computável adicional:

a) potencial adicional de construção pelo aumento do coeficiente de aproveitamento:

a.1) cálculo da área construída computável adicional:

$$Aca = (Ato \times Cproj) - (Ato \times CB)$$

a.2) incentivos previstos no inciso I do art. 13 da Lei n.º 13.769, de 2004, alterada pela Lei n.º 13.871, de 2004 - remembramento de lotes com menos de 2000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) que originarem lotes com mais de 2500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados):

$$I1 = 20:100 \times Ato$$

a.3) incentivos previstos no inciso II do art. 13 da Lei n.º 13.769, de 2004, alterada pela Lei n.º 13.871, de 2004, - área do pavimento térreo destinada à circulação e atividades de uso aberto ao público:

$$I2 = 20/100 \times Ato$$

Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para construção adicional:

$$Qad = (Aca - I1 - I2) / F1$$

**b) Uso misto, modificação de uso e de gabarito de edificação:**

Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para mudança de uso e parâmetros urbanísticos:

$$Qmp = (Ato - Atd) / F2$$

**c) Taxa de Ocupação:**

Cálculo da área adicional de projeção da edificação sobre o terreno que serve de base para o cálculo da taxa de ocupação:

$$Aape = Ape - (50/100 \times Ato)$$

Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para aumento da taxa de ocupação:

$$Qto = Aape / F3$$

**d) Cálculo da quantidade TOTAL de CEPAC:**

$$Qt = Qad + Qmp + Qto$$

Onde:

Aca = Área construída adicional;

Ato = Área do terreno original, anterior à doação de faixa de melhoramento viário, quando for o caso;

Atd = Área de terreno doada para melhoramento viário;

Ape = Área de projeção da edificação sobre o terreno, até o limite de 70% (setenta por cento) da área do terreno;

Aape = Área adicional de projeção da edificação sobre o terreno;  
 CB = Coeficiente de aproveitamento básico previsto na legislação vigente;  
 Cproj = Coeficiente de aproveitamento do projeto;  
 F1 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da primeira coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;  
 F2 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da segunda coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;  
 F3 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da terceira coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;  
 I1 = Incentivos previstos no inciso I do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;  
 I2 = Incentivos previstos no inciso II do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;  
 Qt = Quantidade TOTAL de CEPAC;  
 Qad = Quantidade necessária de CEPAC para construção adicional;  
 Qmp = Quantidade necessária de CEPAC para mudança de uso e parâmetros urbanísticos;  
 Qto = Quantidade necessária de CEPAC para aumento da taxa de ocupação.

### Valor Mínimo dos CEPAC

Nenhum CEPAC poderá ser alienado pelo Município de São Paulo por valor inferior a R\$ 1.538,00 (um mil, quinhentos e trinta e oito reais), uma vez que houve o reajuste pela SP-Urbanismo (vide pág. 61), depois de ouvida a SEMDET, a CTLU, conforme descrito no § 2º, do art. 7º, da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

A PMSP poderá realizar leilões de CEPACs, estabelecendo o preço mínimo de venda, de acordo com o ciclo econômico do mercado e utilizando como política de fomento a ocupação dos diversos setores, não podendo ser inferior ao valor mínimo estabelecido conforme acima.

### Venda, Escrituração e Negociação dos CEPAC

A SP-Urbanismo (vide pág. 61) será responsável por receber o pagamento da venda dos CEPAC, à vista ou em parcelas, de acordo com decisão tomada antes de cada Distribuição na(s) Conta(s) Vinculada(s). No caso das vendas do CEPAC parceladamente, o pagamento se efetuará com no mínimo 15% à vista, e o saldo restante em até 10 parcelas mensais iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial a ser definido pela SP-Urbanismo, e desde que seja apresentada fiança bancária como garantia correspondente ao valor do saldo devedor.

Os CEPAC serão alienados em leilão público ou utilizados para pagamento de projetos, desapropriações, gerenciamento e obras previstas no programa de Investimentos acima descrito. A quantidade de CEPAC a ser ofertada em cada leilão público será mensurada pela SP-Urbanismo de acordo com a demanda, adequando ao planejamento da Operação Urbana.

A SP-Urbanismo será responsável pelo controle de emissão e abatimento de CEPAC e da área total construída.

Os CEPAC serão emitidos em forma escritural, dispensada a emissão física de documentos. Sua escrituração será feita pelo Banco Brasil em nome do investidor dos CEPAC. Os titulares dos CEPAC poderão alienar seu título no mercado secundário.

Os CEPAC poderão ser livremente negociados até que seus direitos sejam vinculados a um lote específico, com ou sem projeto.

### Desapropriações e Pagamentos de Obras com CEPAC

Poderão ser realizados pagamentos do valor da indenização de desapropriações ou obras em CEPAC, desde que haja concordância por parte do interessado.

Nestas hipóteses, o valor dos CEPAC a serem assim utilizados será equivalente àquele obtido no último leilão realizado antes do pagamento.

### Incentivos Adicionais

A Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê incentivos adicionais que serão concedidos a proprietários de imóveis sem lastro em CEPAC, conforme quadro abaixo:

SITUAÇÃO	INCENTIVOS
lotes em área de até 2000m <sup>2</sup> cada, e desde que o novo lote resulte em área de, no mínimo, 2500m <sup>2</sup>	Será concedido de forma gratuita, um incentivo, em áreas de construção computável igual a 20% da área do lote resultante do remembramento, respeitado o Coeficiente de Aproveitamento máximo de 4 vezes a área do lote.
lotes com área igual ou superior a 2.000 m <sup>2</sup> (dois mil metros quadrados)	Será concedido, de forma gratuita, um incentivo, em área de construção computável, igual a 20% (vinte por cento) da área do lote, desde que a edificação disponha, no pavimento térreo, de áreas destinadas à circulação e atividades de uso aberto ao público.

### A SP-URBANISMO e SP-OBRAS

A Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, passou a ser denominada São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, na condição de empresa cindida dando origem, como empresa cindida, à São Paulo Obras – SP-Obras, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009 e edição dos Decretos nºs 51.415, de 16 de abril de 2010 e 52.063, de 30 de dezembro de 2010 (vide Anexo pág 287).

Caberá à SP-Urbanismo, entre outras atividades aqui mencionadas e definidas em lei:

- Gerir as Intervenções;
- Supervisionar todas as atividades do Grupo de Gestão;
- Decidir sobre questões de ordem;
- Submeter minutas de projetos de lei, decretos e outras normas regulamentares à apreciação dos órgãos competentes;
- Representar o Grupo de Gestão;
- Regulamentar os mecanismos de Estoque regulador da emissão dos CEPAC, até o limite previsto na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
- Coordenar as atividades do Grupo de Gestão;
- Administrar os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima, por meio das Contas Vinculadas, até sua utilização nas Intervenções; e,
- o acompanhamento dos projetos básicos e executivos das obras e intervenções, em especial nas operações urbanas, de forma a garantir a conformidade com os planos e projetos urbanísticos e com os anteprojetos de obras e intervenções

Caberá à SP-Obras entre outras atividades aqui mencionadas e definidas em lei:

- a execução de programas e obras definidos pela Administração direta, nas áreas de abrangência da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;

A SP-Urbanismo e a SP-Obras receberão, a título de remuneração pelos serviços prestados relativos à administração e ao gerenciamento de projetos e obras previstas no Programa de Investimentos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, para cada uma, o equivalente a 1,5% (um e meio por cento) do valor das obras.

Além da remuneração acima, as empresas receberão, cada uma, pela gestão de concessão dos benefícios conferidos pela Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, uma remuneração de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) do valor arrecadado com a venda de CEPAC.

A SP-Urbanismo(vide pág. 61) será o órgão responsável pela análise, acompanhamento e prestação de esclarecimentos técnicos sobre a Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Adicionalmente a outras atribuições aqui contidas e definidas em legislação própria, caberá à PMSP divulgar portaria relativa a cada Distribuição de CEPAC, conforme solicitação da SP-Urbanismo, contendo as características principais de cada Distribuição, bem como responsável pela prestação de informações às instituições contratadas na forma da legislação vigente e referida na Instrução CVM 401, e Decretos Municipais, aos detentores de CEPACs, aos investidores, à Bolsa de Valores (vide Anexo pág 218)

### **Uso dos Recursos**

Os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima com a emissão dos CEPAC serão administrados pela SP-Urbanismo e fiscalizados pela Caixa Econômica Federal, sendo depositados em contas vinculadas de titularidade da PMSP, e quando necessário, transferidos para contas vinculadas da SP-Urbanismo, SP-Obras, ou conforme acordos celebrados com outros Órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, dos diversos Entes, objetivando a execução das intervenções.

Estes recursos deverão ser aplicados em caderneta da poupança ou em fundos de rendimentos lastreados em títulos públicos, de perfil conservador, com meta de rentabilidade de 100% do CDI, em semelhança aos fundos oferecidos pelo mercado financeiro para outros entes públicos, respeitando-se as regras previstas na legislação e as normas exaradas pela Comissão de Valores Mobiliários até sua efetiva utilização em Intervenções no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme o programa de Intervenções (vide “Operação Urbana Consorciada Faria Lima – Descrição das Intervenções”). Os recursos disponíveis na Conta Vinculada também poderão ser utilizados no pagamento das desapropriações necessárias e para a divulgação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

A CEF será responsável por fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC(vide Anexo pág 265), bem como acompanhar o andamento das referidas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ao mercado.

### **Fiscalização**

Na forma exigida pela Instrução CVM 401, a CEF será responsável para exercer a função de fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC exclusivamente nas Intervenções das Operações Urbanas Consorciadas, bem como acompanhar o andamento das referidas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ao mercado.

Essa fiscalização é independente daquela já exercida pelo Tribunal de Contas do Município, pelo Ministério Público, por entidades da sociedade civil e pela população.

### **O EIA/RIMA**

O Licenciamento Ambiental tem por objetivo a gestão ambiental através do controle da instalação de obras ou atividades de forma a garantir a qualidade do meio ambiente de forma compatibilizada com as diferentes etapas de implantação do empreendimento. O Licenciamento Ambiental, de acordo com o Decreto Federal nº 99.274/90 é formado pela Licença Prévia (LAP), Licença Ambiental de Instalação (LAI) e Licença Ambiental de Operação (LAO).

A Lei de Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê o atendimento às exigências a serem estabelecidas na licença Ambiental, mediante apresentação e aprovação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA como condição para a sua implementação.

Para a elaboração do EIA/RIMA a EMURB, atualmente denominada SP-Urbanismo (vide pág. 71), procedeu à licitação para habilitação da contratação da empresa que atenda às qualificações exigidas no edital.

A SVMA, em conjunto com a EMURB, atualmente denominada SP-Urbanismo, estabeleceu um termo de referência que serviu como base para elaboração do EIA/RIMA, sempre levando em consideração que a Operação Urbana é constituída por intervenções de natureza diversas, quais sejam o incremento de área construída, diversificação de usos e a execução das obras previstas.

A EMURB, atualmente denominada SP-Urbanismo, após receber o EIA/RIMA, elaborado pela empresa contratada, encaminhou os volumes formalmente para a SVMA, para ser analisado pelas Câmaras Técnicas e o Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES e DECONT.

Em 04 de março de 1994, o EIA/RIMA/RIVI do Projeto da Operação Urbana Faria Lima foi aprovado e foram estabelecidos pré-requisitos pela SVMA, para que o empreendimento pudesse prosseguir com a elaboração de outros projetos.

No EIA/RIMA do “Projeto da Operação Urbana Faria Lima“ foram indicados impactos referentes às intervenções de obras da extensão da Av. Brigadeiro Faria Lima em direção a Av. Pedroso de Moraes, do prolongamento da Av. Nova Faria Lima, do prolongamento da Av. Hélio Pelegrino a Rua Funchal, do prolongamento e alargamento da Rua Funchal e Rua Brigadeiro Haroldo Veloso, modificação de índices urbanísticos e comercialização de CEPAC.

São apontados os impactos positivamente e negativamente resultantes da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e suas intervenções nos âmbitos econômicos, sócio-culturais e ambientais: a- Maior disponibilidade de recursos públicos referente à comercialização de CEPAC; b- O deslocamento e prejuízo de atividades econômicas pré-existentes não compatíveis e por outro lado a atração de novas atividades produtivas, principalmente do setor terciário, animação do mercado imobiliário e da construção civil; c- Desapropriações, conflitos de informações contribuindo para a paralisação das transações imobiliárias da valorização ou desvalorização dos imóveis da área de influência direta; d- Aumento de acessibilidade e da população residente e flutuante; e- Incômodos durante a realização das obras, necessária retirada da vegetação.

O EIA/RIMA apontou algumas recomendações que se tornaram exigências técnicas pela LAP no. 01/SVMA-G/94 (cópia anexa), quais sejam: a- Programa de comunicação Social, informando à população sobre o projeto e estabelecimento do processo de negociação com os desapropriados; b - Plano de Obra, tomando medidas que assegurem o funcionamento da cidade; c- Implantação de Ciclovia; d- Acompanhamento Arqueológico nas escavações próximas ao Largo do Batata em Pinheiros; e- Apresentação a SVMA do Plano de proteção, ampliação e/ou remoção das redes de infra-estrutura; f- Gerenciar e obrigação pela restauração e manutenção da casa dos Bandeiristas, Patrimônio Tombado e obediência às eventuais restrições impostas por força de tombamento de bens, nas áreas do projeto, por parte da CONPRESP e do CONDEPHAAT; g- Especificação dos locais e dimensões das áreas de lazer, conforme parâmetros pré-estabelecidos da SVMA e o transplante das árvores e relocação das mesmas na região; h- Manutenção de Jequitibá, *Cariniana legalis*, na esquina da Rua Aspásias e Sertãozinho com a Av. brig. Faria Lima; Construção de passagem em desnível nos cruzamentos da Avenida Faria Lima com as Av. Cidade Jardim e Av. Rebouças/Av. Eusébio Matoso, com a previsão de implantação de um sistema de transporte público coletivo não poluente em faixa exclusiva; i -Transferência dos moradores das favelas localizadas dentro do mesmo perímetro da Operação Urbana; j-Relocação de equipamentos públicos antes da desapropriação e implantação de novos equipamentos públicos que atendam igualmente as populações dos lados oeste e leste da nova estrutura urbana; k- Indicação de utilização nas obras de equipamentos, técnicas e tecnologias mais modernas disponíveis para os trabalhos de engenharia, que minimizem a emissão de ruídos e poluição do ar; Implantação e gerenciamento os possíveis recalques nas áreas lindeiras às obras, monitoração deverá ser acompanhado pela SP-Obras/SP-Urbanismo/PMSP; Acompanhamento da Obra pela SVMA; l- Criação de faixas permeáveis no passeio público; m- Criação de incentivos para as áreas permeáveis contíguas e no fundo de quadras; n- Elaboração de estudo de readequação da rede coletora de águas pluviais; o- Execução de travessias com acessibilidade aos idosos e deficientes físicos; p- Previsão de estacionamentos em locais de maior adensamento populacional;

Na mesma LAP Foram feitas recomendações quanto à diligência dos CEPAC e à Lei da Operação Urbana Consorciada da Faria Lima.

As exigências contidas na LAP estão sendo cumpridas de acordo com o avanço das Intervenções, conforme indicam o Relatório Técnico nº 09/DECONT-2/2001 e o Ofício PR-209 da EMURB, Atualmente SP-Urbanismo (vide Anexo VII).

A LAP concedida à Operação Urbana Consorciada Faria Lima possui validade até o término da sua completa implantação.

A LAI é concedida aos empreendimentos da Operação Urbana em que se fizer necessária referida licença. Esta licença é concedida após análise e aprovação de projeto e de outros estudos que especificam os dispositivos de controle ambiental, de acordo com tipo, porte e características. Assim, a LAI autoriza, quando necessário, o início da implantação do empreendimento, tal como especificado no projeto aprovado.

A LAO é concedida após a implantação da Intervenção, a comprovação do funcionamento dos sistemas de controle ambiental e cumpridas as demais exigências especificadas nas fases anteriores do licenciamento ambiental. Esta licença autoriza o início da intervenção.

Segundo Ofício no. 1003/SVMA-g/2003, as obras referentes à intervenção do Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e Alargamento da Av. Funchal, não se caracterizam como potencialmente poluidores ou causadores de significativa degradação ambiental e estão dispensados de licenciamento ambiental.

Segundo os Ofícios no. 815/SVMA-g/2003 e no. 732/SVMA-g/2003, as obras de implantação de cruzamento em desnível entre as Av. Faria Lima e Av. Cidade Jardim e Av. Faria Lima e Av. Rebouças, estão dispensadas de licenciamento ambiental, uma vez que são exigências constantes da própria LAP.

A versão integral do EIA/RIMA pode ser consultada na sede da SP-Urbanismo, Rua São Bento, no. 405, 16º Andar, bem como no websites mencionados nas pág. 12, deste Prospecto.

### **Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos**

#### **Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

A Prefeitura do Município de São Paulo implementou a primeira Distribuição de CEPAC, da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, em outubro de 2004.

Com essa Distribuição foi autorizada a colocação de até 367.290 CEPAC, ao valor mínimo de R\$1.100,00, totalizando R\$404.019.000,00. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: Reconversão Urbana do Largo da Batata, Projetos Básico e Executivo do Corredor Viário Sudoeste/Centro (novo Boulevard JK), Desapropriações, Construção de HIS, Cruzamento em desnível da Av. Cidade Jardim com Av. Faria Lima e cruzamento em desnível da Av. Rebouças com a Av. Faria Lima. Esta Distribuição teve seu prazo expirado em outubro de 2006.

A segunda Distribuição foi autorizada em setembro de 2007, para a colocação de até 313.460 CEPAC, ao valor mínimo de R\$1.100,00, totalizando R\$344.806.000,00. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: Distribuição. : Reconversão Urbana do Largo da Batata, Projetos Básico e Executivo do Corredor Viário Sudoeste/Centro (novo Boulevard JK), Desapropriações relativas às Intervenções do Largo da Batata e Ligação Funchal x Haroldo Veloso e Construção de HIS, além da conclusão dos contratos relativos às obras do Cruzamento em desnível da Av. Cidade Jardim com Av. Faria Lima e cruzamento em desnível da Av. Rebouças com a Av. Faria Lima.

A terceira Distribuição foi autorizada em dezembro de 2008, para colocação de 269.284 CEPAC, ao valor mínimo de R\$ 1.100,00, totalizando R\$ 296.212.400,00. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram as mesmas da segunda distribuição mais Implantação de transporte coletivo,

implantação de ciclovia e 3ª Fase da interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal-Haroldo Veloso.

Cotação dos CEPAC nos leilões realizados na BM&FBOVESPA:

OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 1ª DISTRIBUIÇÃO

Leilão/ Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2004	1º Leilão	27/12/2004	90.000	9.091	358.199	1.100	10.000.100	37.490.200
	Colocação Privada	29/12/2004	-	24.991	333.208	-	27.490.100	
2005	Colocação Privada	7/12/2005	-	3.292	329.916	-	3.621.200	10.755.800
	Colocação Privada	27/12/2005	-	2.579	327.337	-	2.836.900	
	Colocação Privada	28/12/2005	-	3.907	323.430	-	4.297.700	
2006	Colocação Privada	24/1/2006	-	6.219	317.211	-	6.840.900	10.967.000
	Colocação Privada	15/2/2006	-	1.022	316.189	-	1.124.200	
	2º Leilão	11/10/2006	10.000	2.729	313.460	1.100	3.001.900	
<b>Total</b>			<b>100.000</b>	<b>53.830</b>	<b>313.460</b>		<b>59.213.000</b>	

OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 2ª DISTRIBUIÇÃO

Leilão/ Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2007	1º Leilão	17/10/2007	156.730	156.730	156.730	1.225	194.346.767	284.795.577
	Colocação Privada	20/12/2007	-	72.942	83.788	-	90.448.809	
2008	2º Leilão	12/3/2008	83.788	83.788	-	1.300	128.866.782	128.866.782
<b>Total</b>			<b>240.518</b>	<b>313.460</b>	<b>-</b>		<b>413.662.359</b>	

COLOCAÇÕES PRIVADAS - PROGRAMA

Colocação Privada	Data	Colocado	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2008	Colocação Privada	21/10/08	2.500	1.724,72	4.311.800
<b>Total</b>		<b>2.500</b>		<b>4.311.800</b>	

OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 3ª DISTRIBUIÇÃO

Leilão	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2009	1º Leilão	5/2/2009	100.000	55.612	213.672	1.700	94.540.400	349.148.915
	2º Leilão	5/3/2009	30.000	1.521	212.151	1.715	2.608.515	
	3º Leilão	22/10/2009	120.000	120.000	92.151	1.850	252.000.000	
2010	4º Leilão	26/5/2010	92.151	90.636	1.515	2.170	362.544.000	362.544.000
<b>Total</b>			<b>342.151</b>	<b>267.769</b>	<b>1.515</b>		<b>711.692.915</b>	

O BB Banco de Investimento S.A. foi contratado para estruturar e coordenar as Distribuições de CEPAC da Prefeitura do Município de São Paulo.

## ASPECTOS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVOS

### **Ação Civil Pública nº 30/53.00.000118-2 (12ª Vara da Fazenda Pública)**

Tramitava perante a 12ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, sob o nº 30/53.00.000118-2 (atual n.º 0000118-17.2000.8.26.0053), ação civil pública movida pelo Ministério Público de São Paulo contra a Municipalidade de São Paulo e a EMURB, atualmente SP-Urbanismo, tendo como pedido a condenação das rés na obrigação de passar a titularidade da conta bancária da Operação Urbana Faria Lima, que era da PMSP, à EMURB.

A medida liminar pleiteada foi concedida, determinando a imediata transferência da conta-corrente para a EMURB, atualmente SP-Urbanismo, mas foi reformada em sede de agravo de instrumento no Tribunal de Justiça de São Paulo (agravo de instrumento nº 156.048.5-0), determinando-se apenas que fosse comprovada mensalmente a utilização dos recursos obtidos com a Operação Urbana Consorciada Faria Lima exclusivamente nas intervenções da referida operação urbana, e não em despesas correntes da Municipalidade de São Paulo.

A ação transitou em julgado, pois o TJSP julgou extinto o processo em relação à PMSP, vez que, espontaneamente, a PMSP transferiu os recursos para a EMURB, atual SP-Urbanismo. Face ao transitado em julgado o juízo determinou o cumprimento do v. acórdão, subsistindo a decisão que impôs à esta empresa a obrigação constante do artigo 7º, §5º, da Lei n.º 11.732/95, que determina a publicação mensal de relatório do andamento das obras e balanço da emissão e comercialização de certificados, da utilização dos recursos e do potencial adicional de construção, a qual foi revogada pela Lei n.º 13.769/04, sendo que tal legislação não prevê mais esta providência.

No mais, a atual legislação regulamenta que os recursos são de titularidade da PMSP.

### **Ação Civil Pública nº 1608/053.03.027215-0 (2ª Vara da Fazenda Pública)**

Tramitava perante a 2ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, sob o nº 1608/053.03.027215-0 (atual n.º 0027215-84.2003.8.26.0053), ação civil pública movida pelo Ministério Público de São Paulo contra a Municipalidade de São Paulo e a EMURB, atualmente SP-Urbanismo, tendo como pedido a condenação das rés na obrigação de realizar licenciamento ambiental, com elaboração de EIA/RIMA que contemple Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV/RIVI), prévio ao início de qualquer obra de implantação do “Corredor Rebouças” e passagem de nível da Avenida Rebouças sob a Avenida Faria Lima, sob pena de multa cominatória de R\$100.000,00 (cem mil reais) por dia.

A ação, proposta em novembro de 2003, teve o pedido de liminar inicialmente concedido para suspensão de todas as obras e da passagem de nível da Avenida Rebouças. A EMURB, atualmente SP-Urbanismo, interveio no processo e obteve a reconsideração da decisão no que se refere à passagem de nível da Avenida Rebouças pois, ao contrário do que afirmara o Ministério Público na petição inicial, aquela obra não integra o denominado “Corredor Rebouças”. Assim, as obras da passagem subterrânea foram desde logo liberadas.

O Ministério Público interpôs agravo de instrumento contra a decisão que reconsiderou parcialmente a medida liminar, tendo o recurso tomado o no.364.242.5/8-00 junto ao Tribunal de Justiça de São Paulo encontrando-se *sub judice*.

A Municipalidade de São Paulo interpôs agravo de instrumento da parte restante da medida liminar, que suspendia as obras do “Corredor Rebouças”. O recurso tomou o nº 357962-5/7 no Tribunal de Justiça de São Paulo, ao qual foi dado provimento integral, por votação unânime da 8ª Câmara de Direito Público, conforme acórdão do julgamento realizado em 16 de junho de 2004. De acordo com a referida decisão, a obra não causa significativa degradação ambiental e, portanto, não seria necessária a elaboração de EIA/RIMA ou EIV/RIVI.

De acordo com a publicação de 18 de novembro de 2005, o processo foi extinto sem conhecimento com base no artigo 267, VI, do Código de Processo Civil. Em decorrência da sentença que extinguiu o processo sem julgamento do mérito, houve a interposição de recurso de apelação pelo Ministério

Público, houve o julgamento da apelação, tendo o TJSP dado provimento ao recurso do MP apenas para afastar a condenação do autor no pagamento das despesas processuais, mantendo, no mais, a sentença de 1º grau, tendo ocorrido o trânsito em julgado do v. acórdão.

**Representação Administrativa do Ofício PJC/CAP nº 3225/04 (7ª PJ Proc. 349/04)**

Em 01 de julho de 2004, a 7ª. Promotoria de Justiça da Cidadania da Capital solicitou informações sobre o enquadramento dos CEPAC como título da dívida pública municipal. Questiona-se eventual endividamento do município causado pela emissão de CEPAC e sua utilização como garantia para a tomada de empréstimo sem a oitiva do Banco Central.

O processo correspondente, de nº 7ª PJ – Proc. 349/04, foi arquivado em 17/11/2005

**DADOS DO EMISSOR: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

A cidade de São Paulo ingressou no século XXI com mais de 10 milhões de habitantes. Sua região metropolitana possui uma população de cerca de 19 milhões de pessoas. Considerados os dados de 2008, a economia paulistana representou 11,78% do PIB nacional e 35,60% do PIB paulista. O município continua sendo o pólo fundamental de organização de uma imensa rede de serviços, distribuição de mercadorias e produção industrial, com 13,44% do produto de serviços e 8,73% do produto industrial do país.

(Fonte –SEADE/ IBGE)

O quadro abaixo mostra a evolução da população residente para o ano de 2011:

<b>POPULAÇÃO</b>	
Em milhares de habitantes	
<b>Discriminação</b>	<b>2011</b>
Brasil*	190.732.694
Estado de São Paulo	41.674.409
Região Metropolitana de São Paulo	19.847.879
Município de São Paulo	11.324.102

Fonte: IBGE - Censo 2010\* e SEADE

O quadro abaixo mostra o Produto Interno Bruto, resultante das atividades econômicas no Município de São Paulo e na Região Metropolitana para o ano de 2008

<b>PRODUTO INTERNO BRUTO - 2008</b>		
<b>Discriminação</b>	<b>R\$ Bilhões</b>	<b>Per Capita - R\$</b>
Região Metropolitana de São Paulo	572,25	29.172,57
Município de São Paulo	357,11	32.493,96

Fonte: SEADE

### Prefeitura de São Paulo: Poder Descentralizado

O Executivo em São Paulo tem como tarefa administrar o maior PIB do país e a cidade mais populosa do país. Para garantir a eficácia em suas dezenas de atribuições, a administração é dividida entre 24 secretarias, 3 autarquias, 7 empresas e 31 subprefeituras.

#### Organização do Executivo<sup>3</sup>

**Prefeito – Gilberto Kassab**

**Vice-prefeita – Alda Marco Antonio**

#### **Secretarias**

Secretaria de Relações Governamentais , Secretaria do Governo Municipal , Secretaria Especial de Controle Urbano, Secretaria Executiva de Comunicação, Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência e Mobilidade Reduzida, Secretaria Municipal da Saúde, Secretaria Municipal de Assistência Social, Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras, Secretaria Municipal de Cultura, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Secretaria Municipal de Educação, Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Recreação, Secretaria Municipal de Finanças, Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, Secretaria Municipal de Participação e Parceria, Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, Secretaria Municipal de Relações Internacionais, Secretaria Municipal de Segurança Urbana , Secretaria Municipal de Serviços, Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos , Secretaria Municipal dos Transportes.

#### **Empresas e Autarquias**

SP Urbanismo, SP Obras Prodam, SPTrans, São Paulo Turismo, CET, Cohab, Iprem, Serviço Funerário, e Autarquia Hospitalar, Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos - SPDA e Companhia São Paulo de Parcerias S/A – SPP.

#### **Coordenadorias**

Mulher, Negro, Juventude, CONPARES, Diversidade Sexual, Idoso, Inclusão Digital Incubadora, Atenção às Drogas

#### **Subprefeituras**

(Aricanduva, Butantã, Campo Limpo, Casa Verde, Capela do Socorro, Cidade Ademar, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Freguesia do Ó/Brasilândia, Guaianases, Ipiranga, Itaim Paulista, Itaquera, Jaçanã/Tremembé, Jabaquara, Lapa, M'Boi Mirim, Mooca, Parelheiros, Penha, Perus, Pinheiros, Pirituba/Jaraguá, Santana/Tucuruvi, Santo Amaro, São Mateus, São Miguel Paulista, Sé, Vila Maria/V. Guilherme, Vila Mariana, Vila Prudente)

#### **Descentralização Administrativa**

Numa perspectiva de fortalecer os governos locais, de aproximar as instâncias decisórias administrativas dos cidadãos e de adequar a administração pública municipal a uma realidade de mais de 10 milhões de habitantes, foram criadas, em 2002, as subprefeituras. A cidade foi territorialmente dividida em 31 regiões, que passaram a contar com seus governos locais. Todas as secretarias que compõem a estrutura pública do executivo municipal foram descentralizadas e suas competências foram rearticuladas em torno das subprefeituras. Com seus orçamentos reforçados, os subprefeitos passaram a ter efetivo poder de

---

<sup>3</sup> Atualizado em agosto de 2011.

decisão sobre assuntos municipais em nível regional, condição não existente com as Administrações Regionais que antecederam as subprefeituras.

### **Orçamento Municipal**

O orçamento municipal vem crescendo desde o ano de 2001 nas seguintes proporções:

2001 – 8,8 bilhões

2002 – 9,2 bilhões

2003 – 11,2 bilhões

2004 – 14,2 bilhões

2005 – 15,2 bilhões

2006 – 17,2 bilhões

2007 – 21,5 bilhões

2008 – 25,3 bilhões

**2009 – 27,5 bilhões**

**2010 – 27,9 bilhões**

**2011 – 35,6 bilhões**

## PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

O Plano Diretor Estratégico é resultado de esforços de mais de uma década. Até então, não se havia conseguido estabelecer um consenso entre os diversos interesses que legitimamente se expressam na cidade de São Paulo de tal forma que permitissem sua aprovação. O novo Plano Diretor Estratégico reconceitua as vocações urbanas dentro do espaço da cidade, hierarquiza seus usos, define tanto Zonas de Especial Interesse Social para a adoção de programas habitacionais, quanto áreas vocacionadas às diversas formas de atividade econômica ou áreas estritamente residenciais. Incorpora instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade como Direito à Preempção, outorga onerosa e CEPAC, bem como define as áreas adequadas a Operações urbanas Consorciadas.

São pontos de destaque do Plano Diretor Estratégico:

- criar a outorga onerosa em todo o território da cidade, exceto nos perímetros das Operações Urbanas onde prevalecem as regras estabelecidas em leis específicas;
- colocar em prática o Estatuto da Cidade;
- preservar e recuperar o ambiente natural e o construído, melhorando a paisagem urbana;
- proteger as áreas de mananciais;
- oferecer condições de circulação e acesso da população;
- criar um fundo de urbanização que permite investir onde há maior demanda por infra-estruturas; e
- consagrar as Operações Urbanas anteriormente aprovadas.

Atualmente encontra-se em tramitação na Câmara Municipal os Projetos de Lei nºs 448/08, 284/09 e 449/09, que tratam da revisão do Plano Diretor.

O Sistema de Planejamento da cidade é composto por vários instrumentos: LDO (Lei de Diretrizes Orçamentárias), PPA (Plano Plurianual), LOA (Lei de Orçamento Anual), PDE (Plano Diretor Estratégico) e PRE (Planos Regionais Estratégicos). As propostas de PPA e LOA, aprovadas na Câmara Municipal foram concebidas e elaboradas tendo como referência aqueles outros instrumentos de planejamento, num esforço de união dessas ferramentas de planejamento, visando aumentar a eficiência das ações da PMSP.

### Aspectos Urbanísticos do Plano Diretor

O Plano Diretor introduziu instrumentos urbanísticos ainda novos no panorama brasileiro das práticas legais e de administração da cidade. As Operações Urbanas, com o uso intenso dos CEPAC e da Outorga Onerosa, permitem focar melhor as vocações de cada região da cidade, melhor situar e colocar em ação programas de habitação popular, de incentivos fiscais, e outros, ao mesmo tempo em que dá uma nova dinâmica à cidade.

### Reorganização e Racionalização Administrativa

A PMSP direciona seus esforços no sentido de reorganizar e racionalizar a administração da cidade. Os serviços prestados pelas Subprefeituras foram reestruturados de maneira a aumentar a eficiência, e reduzir os custos dos serviços urbanos típicos, tais como, manutenção de vias e logradouros públicos, sinalização, poda de árvores, fiscalização de obras e anúncios, etc. Os serviços mais especializados, como saúde e educação são executados pelas respectivas Secretarias.

### Obras de infra-estrutura Viária e Urbana

As ações da Prefeitura voltadas para a infra-estrutura da cidade têm dois eixos básicos: manutenção dos equipamentos disponíveis e aumento de oferta de infra-estrutura, com obras destinadas a eliminar gargalos da cidade.

**Obras em Execução/ Concluídas e  
Obras Planejadas**

Operação Urbana Consorciada Faria Lima  
Obras relativas às Intervenções do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 e 15.519/2011

### **Obras em Execução/ Concluídas**

#### **Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima e Cidade Jardim**

Túnel Max Feffer

Valor investido (origem Cepac) – R\$ 77.431.463,37 (Relatório CEF RT GIDUR SP/SP 032/12 - item 4.1)  
Esta Intervenção faz parte do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item IX e atende ao disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, itens IV e V, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94 – item 1.11.  
Obra concluída.

#### **Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima / Rebouças e Eusébio Matoso**

Túnel Jornalista Fernando Vieira de Mello

Valor investido (origem Cepac) – R\$ 43.073.388,43 (Relatório CEF RT GIDUR SP/SP 032/12 - item 4.2).  
Esta Intervenção faz parte do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item IX e atende ao disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, itens IV e V, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94 – item 1.11.  
Obra concluída.

Integra o escopo desta Intervenção a adaptação das redes elétrica e de telecomunicações da passagens em desnível, remoção de superestrutura da passarela da Av. Eusébio Matoso junto ao Shopping Eldorado, demolição da infraestrutura da passarela, demolição e adaptação do canteiro central e do sistema viário para a instalação de plataforma de ônibus, instalação e adaptação de passarela para o Passa Rápido. As obras estão concluídas e os recursos oriundos da venda de CEPAC nelas investidos foram R\$ 25.180.826,90 (Relatório CEF RT GIDUR SP/SP 032/12 - item 4.3.2).

Também integra o escopo das Intervenções relativas às passagens em desnível infraestrutura para enterramento da rede elétrica da Eletropaulo nos trechos das Avenidas Eusébio Matoso, Rebouças e Cidade Jardim. As obras estão concluídas e os recursos oriundos da venda de CEPAC nelas investidos foram R\$ 14.257.204,12 (Relatório CEF RT GIDUR SP/SP 032/12 - item 4.3.3).

Como suporte às Intervenções supra descritas, relativas às passagens em desnível, foi contratado e executado projeto básico e executivo de infraestrutura para enterramento da rede aérea e compatibilização com a rede subterrânea das Avenidas Rebouças, Eusébio Matoso, Cidade Jardim, Nove de Julho e Brig. Faria Lima (entre a Rua dos Pinheiros e Rua Luis Carlos Paraná); os serviços encontram-se concluídos e foram pagos com recursos oriundos da venda de CEPAC no valor de R\$ 2.689.331,87 (Relatório CEF RT GIDUR SP/SP 032/12 - item 4.3.1).

Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso

Esta Intervenção, prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item III localiza-se entre vias de extrema importância, como a Av. dos Bandeirantes, a Av. Pres. Juscelino Kubitschek, a Av. Brig. Faria Lima e a Av. das Nações Unidas, e compreende obras planejadas e outras já executadas as etapas já realizadas compreendem:

Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação da avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso: as obras estão concluídas e os recursos oriundos da venda de CEPAC nelas investidos foram R\$ 3.141.904,30 (Relatório CEF RT GIDUR SP/SP 032/12 - item 4.4).

Obras e serviços de pavimentação, drenagem, paisagismo, iluminação pública e infraestrutura no trecho entre a Alameda Raja Gabaglia e Rua Ramos Batista, na diretriz das Ruas Gomes de Carvalho e Olimpíadas: as obras estão concluídas e os recursos oriundos da venda de CEPAC nelas investidos foram R\$ 4.628.616,21 (Relatório CEF RT GIDUR SP/SP 032/12 - item 4.5).

Uma descrição mais detalhada dos serviços e obras já concluídos que compõem o escopo da Intervenção Interligação do prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com a ligação Funchal-Haroldo Veloso incluem: execução de drenagem, movimento de terra, pavimentação e passeio em placas pré-moldadas na Rua Gomes de Carvalho/ serviços de guias, sarjetas, fresagem e pavimentação nas ruas Raja Gabaglia, Tenerife, Fidêncio Ramos, Vicente Pinzon, do Rocio, Elvira Ferraz, Chinlon, Fiandeiras, Quatá, Casa do Ator, Cardoso de Melo, Alvorada, Nova Cidade e Ribeirão Claro/ abertura da Rua Carmontelle: movimento de terra, drenagem e pavimentação/ Rua Olimpíadas: serviços de guias, sarjetas, fresagem, pavimentação e passeios de placas pré-moldadas/ligação da Rua Gomes de Carvalho com a Av. Brig. Faria Lima (Ramo

200) com serviços de demolição de edificações, escavações e reaterros, execução de galeria, drenagem, guias e sarjetas e pavimentação/ execução de sinalização horizontal e vertical e paisagismo em todo complexo.

As demais ações planejadas relativas a Intervenção “Interligação do prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com a ligação Funchal-Haroldo Veloso” estão descritas no tópico “Operação Urbana Consorciada Faria Lima/ Obras relativas às Intervenções do Anexo II da Lei 13.769/2004 e 15.519/2011/ Intervenções planejadas (página 49).

Estas obras atendem ao quanto disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, itens IV e VI, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94.

### **Boulevard JK**

Do escopo de obras e serviços que compõem esta Intervenção, algumas ações estão concluídas e outras prosseguem, conforme abaixo descritas:

Boulevard Juscelino Kubitschek, no trecho compreendido entre os túneis Sebastião de Camargo/ Jânio Quadros e a Rua Atílio Innocenti, + Pavimentação, Drenagem, Paisagismo, Iluminação Pública e Infraestrutura no sistema viário de ligação da Rua Funchal com a Av. Brig. Faria Lima, na confluência com a Av. Hélio Pellegrino, no eixo das Ruas Gomes de Carvalho, Olimpíadas e Fiandeiras. Os recursos oriundos da venda de CEPAC aplicados neste escopo, até o momento, somam R\$ 48.024.733,63 (Relatório CEF RT GIDUR SP/SP 032/12 - item 4.6).

Projeto do Boulevard Juscelino Kubitschek, contemplando o estudo de alternativas para o cruzamento das Avenidas Faria Lima e Juscelino Kubitschek, a reavaliação do projeto funcional da Intervenção e a elaboração do projeto preliminar. Os recursos oriundos da venda de CEPAC aplicados neste item - já concluído - somam R\$ 1.045.416,68 (Relatório CEF RT GIDUR SP/SP 032/12 - item 4.8).

Prestação de serviços especializados de engenharia para a adequação de projetos executivos e assessoria técnica para construção do Boulevard Juscelino Kubitschek. Os recursos oriundos da venda de CEPAC aplicados neste item – já concluído - somam R\$ 96.540,00 (Relatório CEF RT GIDUR SP/SP 032/12 - item 4.9).

Como suporte às Intervenções Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso e Boulevard Juscelino Kubitschek (todas no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima) foi contratada a prestação de serviços técnicos especializados de engenharia para apoio operacional às atividades de gerenciamento, fiscalização, supervisão e controle tecnológico das obras e serviços, incluindo o fornecimento e disponibilização de equipamentos e veículos para execução deste escopo. Os recursos oriundos da venda de CEPAC aplicados neste contrato somam, até o presente, R\$ 8.445.793,11 (Relatório CEF RT GIDUR SP/SP 032/12 - item 4.7).

As demais ações planejadas relativas a Intervenção “Boulevard Juscelino Kubitschek”, encontram-se descritas no tópico “Operação Urbana Consorciada Faria Lima/ Obras relativas às Intervenções do Anexo II da Lei 13.769/2004 e 15.519/2011/ Intervenções Planejadas (página 49).

O conjunto de obras que compõem esta Intervenção prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item X - atendem ao quanto disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, itens IV, V e VI, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94.

### **Reconversão Urbana do Largo da Batata**

As várias obras e serviços que integram o escopo desta Intervenção ( prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item XI) estão em andamento ou parcialmente concluídas.

Reconversão Urbana do Largo da Batata – elaboração de projeto executivo e execução de obras e serviços. Os recursos oriundos da venda de CEPAC investidos somam R\$ 135.886.535,34 (Relatório CEF RT GIDUR SP/SP 032/12 - item 4.10).

Prestação de serviços técnicos especializados de engenharia para apoio operacional às atividades de gerenciamento, fiscalização, supervisão e controle tecnológico das obras e serviços executados pela EMURB, incluindo o fornecimento e disponibilização de equipamentos e veículos para execução da Reconversão Urbana do Largo da Batata. Os recursos oriundos da venda de CEPAC investidos até o presente somam R\$ 7.149.494,88 (Relatório CEF RT GIDUR SP/SP 032/12 - item 4.12).

Como suporte às Intervenções Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima - Cidade Jardim/Rebouças - Eusébio Matoso e Reconversão Urbana do Largo da Batata foi contratada a prestação de serviços técnicos especializados de engenharia para apoio operacional às atividades de gerenciamento, fiscalização, supervisão e controle tecnológico das obras e serviços, incluindo o fornecimento e disponibilização de equipamentos e veículos para execução deste escopo. Os serviços estão concluídos e os recursos oriundos da venda de CEPAC aplicados neste contrato somaram R\$ 6.673.514,50 (Relatório CEF RT GIDUR SP/SP 032/12 - item 4.11).

Uma descrição mais detalhada das principais ações previstas no escopo da Intervenção Reconversão Urbana do Largo da Batata já concluídas ou em andamento (estas últimas indicadas como 'parcialmente executadas'), incluem: novo traçado da Av. Brig. Faria Lima na área abrangida/ urbanização da esplanada – setor leste (parcialmente executado)/ configuração de calçadas com acesso veicular controlado (parcialmente executado)/ complementação viária Rua Baltazar Carrasco – Rua Sumidouro/ ligação Rua Cardeal Arcoverde com Rua Manuel Carlos de Almeida/ Terminal de ônibus da Rua Capri e edifícios de apoio (parcialmente executado)/ Nova Praça de Pinheiros (parcialmente executado).

Está em andamento o contrato que contempla a conclusão das obras que fazem parte do escopo completo da Intervenção Reconversão Urbana do Largo da Batata – Fase 2, como tem sido chamado:

Contrato assinado em 07/12/2011 – obras em andamento

Prazo estimado para execução: 21 meses

Valor estimado: R\$ 146.396.412,16

Obras previstas: pavimentação parcial da Rua Fernão Dias/ alargamento da Rua Eugênio de Medeiros/ alargamento da Rua Capri/ adequação geométrica entre as Ruas Capri, Eugênio de Medeiros e Paes Leme, Rua Sebastião Gil e Orlando Vessoni/ Rua Gilberto Sabino/ conclusão do Terminal Capri (elétrica, ventilação, hidráulica e incêndio/ prédio administrativo/ estrutura metálica e vidros da cobertura/ pavimentação/ impermeabilização, elevador, paisagismo, esquadrias metálicas e de madeira)/ complementações necessárias das obras e serviços de pavimentação, infraestrutura para enterramento de redes, drenagem, passeios, iluminação pública, demolição de imóveis e sinalização viária. Os serviços estão em andamento e os recursos oriundos da venda de CEPAC aplicados neste contrato até o momento somam R\$ 68.308.404,63 (Relatório CEF RT GIDUR SP/SP 032/12 - item 4.15).

As desapropriações necessárias para execução das obras esta etapa têm um custo estimado da ordem de R\$ 35.000.000,00

As obras que compõem esta Intervenção atendem ao quanto disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, itens IV, V, VI e VIII, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94).

### **Habitação de Interesse Social – HIS**

#### **Ações em andamento:**

**HIS Real Parque**

Valor estimado – R\$ 146.014.307,56

Prazo de execução estimado – 30 meses a partir de setembro de 2010 (conclusão prevista: março 2013)

Esta Intervenção faz parte do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item V e atende ao disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, itens II, V e VI, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94.

Os recursos oriundos da venda de CEPAC aplicados neste contrato somam até o presente R\$ 116.160.620,59 (Relatório CEF RT GIDUR SP/SP 032/12 - item 4.13.1).

Obra em andamento.

As demais ações planejadas relativas a Intervenção “Habitação de Interesse Social - HIS” encontram-se descritas no tópico “Operação Urbana Consorciada Faria Lima/ Obras relativas as Intervenções do Anexo II da Lei 13.769/2004 e 15.519/2011/ Intervenções Planejadas (página 49).

## **Transporte Coletivo**

### **Ações em andamento:**

O Transporte coletivo também está contemplado no Programa de Investimentos da Lei 13.769/2004 – Anexo 2 – item 4g e LAP nº 01/SVMA-G/2004, item 1.12. Ações neste sentido, e em especial em conjunto com a Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ - contemplam a execução de projetos, obras, desapropriações e serviços para implantação de linhas de Metrô, inclusive estações, no âmbito da OUCFL. O convênio firmado entre a Municipalidade e o Metrô, prevê um repasse de até R\$ 200.000.000,00, sendo que já foram repassados para conta vinculada Metrô um total de R\$ 120.500.000,00 e comprovados por aquela Companhia medições num total de R\$ 116.114.998,86, conforme aferidos pela CEF ((Relatório CEF RT GIDUR SP/SP 032/12 - item 4.14).

As obras que compõem esta Intervenção atendem ao quanto disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, item V.

A previsão de conclusão das obras da Linha 4 Amarela do Metrô no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima é 2012.

As demais ações planejadas relativas a Intervenção “Transporte Coletivo”, encontram-se descritas no tópico “Operação Urbana Consorciada Faria Lima/ Obras relativas as Intervenções do Anexo II da Lei 13.769/2004 e 15.519/2011/ Intervenções Planejadas (página 49).

## **Desapropriações**

### **Ações em andamento:**

As Intervenções supra indicadas, concluídas ou em andamento, demandam a necessidade de desapropriações de imóveis para sua consecução. Os recursos investidos em desapropriações oriundos da venda de CEPAC estão abaixo demonstrados, separados por Intervenção (Relatório CEF RT GIDUR SP/SP 032/12 - item 4.14):

Interligação Av. Brig. Faria Lima – Funchal/ Haroldo Veloso – R\$ 37.929.524,97

Reconversão Urbana do Largo da Batata (inclui Implantação de Área Verde – Largo dos Pinheiros) – R\$ 70.312.261,74

HIS – Real Parque – R\$ 7.810.807,05

As desapropriações previstas no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima ocorrem em conformidade com o Programa de Intervenções do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 e Lei 15.519/2011 e constituem-se na adequação fundiária necessária à implantação dessas Intervenções, cujas obras atendem ao quanto disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, bem como Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94.

## **Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

### **Obras relativas às Intervenções do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 e 15.519/2011**

#### **Intervenções Planejadas**

De acordo com o Programa de Investimentos delineado no anexo 2 da Lei 13.769/2004 e art. 3º da Lei 15.519/2011, bem como em atendimento às exigências previstas no licenciamento ambiental da Operação Urbana Consorciada Faria Lima – LAP nº 01/SVMA-G/94, há intervenções ainda por contemplar, que serão objeto de futuras distribuições. Elas seguem abaixo relacionadas, com seus respectivos custos e prazos estimados.

Obras a executar relativas às Intervenções “Interligação do Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com a ligação Funchal-Haroldo Veloso” e “Boulevard JK”( Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – itens III/ IVd/ X e LAP nº 01/SVMA-G/94):

Boulevard JK (reforma de passeios+ infraestrutura para enterramento de redes + paisagismo + mobiliário urbano) + Passagem em desnível no eixo da Av. Pres. Juscelino Kubitschek entre os túneis Sebastião

Camargo/ Jânio Quadros x Tribunal de Justiça (Túnel sob a Av. Juscelino Kubitschek) + Reurbanização Vila Olímpia (reforma de passeios + infraestrutura para enterramento de redes + paisagismo + mobiliário urbano) + Implantação de iluminação pública entre a Rua Funchal e a Av. Brig. Faria Lima

Custo estimado da Intervenção = R\$ 430.000.000,00

Prazo estimado: 36 meses, a partir de agosto/2013

Alargamento da Rua Elvira Ferraz

Custo estimado da Intervenção = R\$ 22.000.000,00

Prazo estimado: 12 meses, a partir de janeiro/2014

Abertura de acesso à Marginal Pinheiros, na direção do prolongamento da Rua Gomes de Carvalho

Custo estimado da Intervenção = R\$ 12.500.000,00

Prazo estimado: 18 meses a partir de janeiro/2014

Implantação da futura passarela de ligação da Estação Vila Olímpia da CPTM até a Rua Funchal

Custo estimado da Intervenção = R\$ 9.000.000,00

Prazo estimado: 18 meses a partir de agosto/2014

Obras de Drenagem – região da Vila Olímpia

Custo estimado da Intervenção = R\$ 31.000.000,00

Prazo estimado: 18 meses a partir de agosto/ 2013

Extensão da Av. Brig. Faria Lima até a Av. dos Bandeirantes

Custo estimado da Intervenção = R\$ 94.000.000,00

Prazo estimado: 48 meses a partir de janeiro/2014

Viaduto na Avenida dos Bandeirantes (confluência com prolongamento da Av. Brig. Faria Lima)

Custo estimado da Intervenção = R\$ 46.000.000,00

Prazo estimado: 24 meses a partir de janeiro/2016

Obras e serviços complementares às intervenções “Interligação do Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com a ligação Funchal-Haroldo Veloso” e “Boulevard JK” relativos a remanejamento e infraestrutura de enterramento de redes aéreas da Eletropaulo/ manejo arbóreo/ licenças ambientais/ paisagismo e urbanismo/ mobiliário urbano/ acessibilidade/ desvios de tráfego/ sinalização viária para execução das obras/ iluminação pública/ obras complementares.

Custo estimado da Intervenção = R\$ 55.000.000,00

Prazo estimado: 48 meses a partir de agosto/2013

Assim, temos um valor estimado para as obras planejadas da Intervenção “Interligação do Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com a ligação Funchal-Haroldo Veloso” no total de R\$ 269.500.000,00.

Para a Intervenção “Boulevard JK” o valor estimado é de R\$ 430.000.000,00.

O custo estimado com as desapropriações necessárias para consecução das obras acima descritas é de R\$ 266.000.000,00

Estas obras atendem ao quanto disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, itens IV, V e VI.

Obras à executar relativas a ampliação e melhorias de espaços públicos: praças, largos, passeios de pedestres ( Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – itens III/ IV/ VIII e LAP nº 01/SVMA-G/94 itens 1.4/ 1.9)

Reurbanização + Ciclovía na Av. Brig. Faria Lima (reforma de passeios + infraestrutura para enterramento de redes + paisagismo + mobiliário urbano)

Custo estimado da Intervenção = R\$ 75.000.000,00

Prazo estimado: 18 meses a partir de agosto/ 2013

Acessos viários e passarelas para pedestres nas pontes Eusébio Matoso e Cidade Jardim

Custo estimado da Intervenção = R\$ 25.000.000,00

Prazo estimado: 12 meses a partir de agosto/ 2013

Estas obras atendem ao quanto disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, item V.

Obras à executar relativas a produção de Habitação de Interesse Social - HIS ( Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item V e VI e LAP nº 01/SVMA-G/94)

Favela Panorama: construção de 600 UH (estimativa)  
Custo estimado da Intervenção = R\$ 118.000.000  
Prazo estimado: 24 meses a partir de agosto/ 2013

Favela Coliseu: construção de 250 UH (estimado)  
Custo estimado da Intervenção = R\$ 45.000.000  
Prazo estimado: 24 meses a partir de agosto/ 2013

#### Provisão de Habitação

Tendo em vista a provisão de investimentos nas intervenções em HIS acima descritas e ainda, por não haver população moradora de habitação subnormal atingida pelas desapropriações decorrentes da implantação das obras desta Operação Urbana, não há recursos previstos para este item em particular.

Estas obras atendem ao quanto disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, item II.

Obras à executar relativas a Transporte Coletivo ( Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item VIII, Lei 15.519/2011 – art. 3º e LAP nº 01/SVMA-G/94 item 1.12)

Sistema de transporte coletivo não poluente no eixo da Avenida Brigadeiro Faria Lima. Custo estimado da Intervenção (perímetro OUCFL) : R\$ 79.500.000,00  
Prazo estimado: 24 meses a partir de agosto de 2013

Esta obra atende ao quanto disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, item V.

## **INTERVENÇÕES A SEREM FINANCIADAS COM RECURSOS DAS PRÓXIMAS DISTRIBUIÇÕES DE CEPAC - RESUMO**

Intervenção: “Interligação do Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com a ligação Funchal-Haroldo Veloso”  
Valor estimado = R\$ 269.500.000,00

Intervenção: “Boulevard Juscelino Kubitschek”  
Valor estimado = R\$ 430.000.000,00

Desapropriações relativas às Intervenções “Interligação do Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com a ligação Funchal-Haroldo Veloso” e “Boulevard JK”  
Valor estimado = R\$ 266.000.000,00

Intervenção: “Reconversão Urbana do Largo da Batata”  
Valor estimado = R\$ 146.396.412,16

Desapropriações relativas à Intervenção “Reconversão Urbana do Largo da Batata”  
Valor estimado = R\$ 35.000.000,00

Intervenção: “HIS: Favela Coliseu/ Favela Panorama”

Valor estimado = R\$ 163.000.000,00

Intervenção: “Implantação de Sistema de Transporte Coletivo”

Valor estimado = R\$ 79.500.000,00

Intervenção: “Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos: Av. Brig. Faria Lima/ Ciclovia”

Valor estimado = R\$ 100.000.000,00

Valor total das intervenções planejadas descritas acima = R\$ 1.489.396.412,16

O valor total estimado/apartado para execução de obras e serviços que têm relação com o escopo das intervenções supra relacionadas nas distribuições anteriores totaliza = R\$ 801.152.453,56. Somando-se a este valor o montante investido nas intervenções já concluídas (vide quadro da página 79) = R\$ 162.632.214,69, teremos o total de = R\$ 963.783.668,25.

Em contraposição, o valor efetivamente alavancado com a colocação dos títulos – CEPAC – até o presente resultou = R\$ 1.188.880.074,00. A diferença entre o valor investido + estimado/ apartado nas Distribuições 1, 2 e 3 e o montante arrecadado com a colocação de CEPAC se traduz num saldo positivo = R\$ 225.096.405,75.

Assim, em resumo temos:

Intervenções concluídas

Valor investido = R\$ 162.632.214,69

(Passagens em desnível Max Feffer e Jorn. Fernando Vieira de Mello + complementos)

Intervenções parcialmente executadas, que terão sequência nas próximas distribuições

(vide “Obras Planejadas” – página 49), cujos valores estimados/apartados nas distribuições anteriores = R\$ 801.152.453,56 (Interligação do Prolongamento da Av. Faria Lima com a Ligação Funchal – Haroldo Veloso/ Boulevard Juscelino Kubitschek/ Reconversão Urbana do Largo da Batata/ Desapropriações relacionadas às intervenções/ HIS/ Transporte Coletivo/ Ciclovia)

Total dos valores pagos + estimados/apartados nas distribuições anteriores

Valor = R\$ 963.784.668,25

Total arrecadado com a colocação de CEPAC

Valor = R\$ 1.188.880.074,00

Diferença entre o valor arrecadado e os valores pagos + valores estimados/apartados = R\$ 1.188.880.074,00 - R\$ 963.784.668,25

Saldo positivo final = R\$ 225.095.405,75

Tendo em vista o valor total estimado das intervenções previstas para as próximas distribuições e o saldo positivo acima indicado, teremos:

Valor estimado das intervenções para as próximas distribuições = R\$ 1.489.396.412,16

Valor do saldo positivo resultante das distribuições anteriores = R\$ 225.095.405,75

Valor total previsto para as intervenções das próximas distribuições:

= R\$ 1.489.396.412,16 - R\$ 225.095.405,75

= R\$ 1.264.301.006,41

Portanto, o valor total estimado para as intervenções das próximas distribuições é de R\$ 1.264.301.006,41, a seguir demonstrado no quadro:

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA - INTERVENÇÕES - PRÓXIMAS DISTRIBUIÇÕES  
ESTIMATIVA DE CUSTOS E PRAZOS DE EXECUÇÃO**

<b>DESCRIÇÃO DAS INTERVENÇÕES</b>	<b>Prazo Estimado início/conclusão</b>	<b>Valor Estimado</b>
<b>1 - Interligação do Prolongamento da Av. Faria Lima com a Ligação Funchal - Haroldo Veloso</b>		
Alargamento da Rua Elvira Ferraz = R\$ 22.000.000,00	12 meses a partir de janeiro/2014	
Abertura de acesso à Marginal Pinheiros, na direção do prolongamento da Rua Gomes de Carvalho = R\$ 12.500.000,00	18 meses a partir de janeiro/2014	
Passarela de ligação da Estação Vila Olímpia da CPTM até a Rua Funchal = R\$ 9.000.000,00	18 meses a partir de agosto/2014	
Obras de drenagem na região da Vila Olímpia = R\$ 31.000.000,00	18 meses a partir de agosto/2013	
Extensão da Av. Brig. Faria Lima até a Av. dos Bandeirantes = R\$ 94.000.000,00	48 meses a partir de janeiro/2014	
Viaduto na Av. dos Bandeirantes (confluência com prolongamento da Av. Brig. Faria Lima) = R\$ 46.000.000,00	24 meses a partir de janeiro/2016	
Obras complementares relacionadas a remanejamento e infraestrutura de enterramento de redes aéreas da Eletropaulo/ manejo arbóreo/ licenças ambientais/ paisagismo e urbanismo/ mobiliário urbano/ acessibilidade/ desvios de tráfego/ inatização viária para execução das obras/ iluminação pública = R\$ 55.000.000,00	48 meses a partir de agosto/2013	
<b>2 - Boulevard Juscelino Kubitschek</b>	36 meses a partir de agosto/2013	R\$ 430.000.000,00
<b>3 - Desapropriações relativas às intervenções - Interligação do Prolongamento da Av. Faria Lima com a Ligação Funchal - Haroldo Veloso/ Boulevard JK</b>	agosto/2016	R\$ 266.000.000,00
<b>4 - Reversão Urbana do Largo da Batata: continuação e finalização das obras</b>	agosto/2013	R\$ 146.396.412,16
<b>5 - Desapropriações relativas à intervenção - Reversão Urbana do Largo da Batata</b>	agosto/2013	R\$ 35.000.000,00
<b>6 - HIS - Favela Coliseu/ Favela Panorama</b>		R\$ 163.000.000,00
HIS Panorama = R\$ 118.000.000,00	24 meses a partir de agosto/2013	
HIS Coliseu = R\$ 45.000.000,00	24 meses a partir de agosto/2013	
<b>7 - Implantação de Sistema de Transporte Coletivo</b>		R\$ 79.500.000,00
Implantação de um Sistema de Transporte Coletivo não poluente no eixo da Av. Brig. Faria Lima		
<b>8 - Ampliação e melhoria de espaços públicos - Av. Brig. Faria Lima/ Ciclovia</b>		R\$ 100.000.000,00
Reurbanização + Ciclovia - região Av. Brig. Faria Lima = R\$ 75.000.000,00	18 meses a partir de agosto/2013	
Acessos Viários e Passarelas para pedestres - Pontes Eusébio Matoso e Cidade Jardim = R\$ 25.000.000,00	12 meses a partir de agosto/2013	
<b>TOTAL ESTIMADO PARA PRÓXIMAS DISTRIBUIÇÕES</b>		R\$ 1.489.396.412,16
<b>Total de recursos oriundos da venda de CEPAC investidos em obras concluídas</b>		R\$ 162.632.214,69

<b>Total estimado/apartado na 1ª, 2ª e 3ª Distribuição para obras e serviços do escopo das Intervenções acima descritas</b>		
<b>Total de recursos auferidos com a venda de CEPAC</b>		R\$ 1.188.880.074,00
<b>Diferença entre: estimados/apartados</b>	<b>valor arrecadado X valores pagos +</b>	
<b>Total Estimado para as próximas distribuições = R\$</b>		R\$ 1.264.301.006,41
<b>1.489.396.412,16 - R\$ 225.095.405,75</b>		

(\*) Compõem o escopo do item 3 as seguintes atividades: projeto de serviços de enterramento da rede aérea e compatibilização da rede subterrânea das passagens em desnível/ Adaptação das redes elétrica e de telecomunicações das passagens em desnível/ enterramento da rede elétrica Av. Eusébio Matoso, Rebouças, Cidade Jardim/ prestação de serviços técnicos especializados de engenharia para apoio operacional às atividades de gerenciamento, fiscalização, supervisão e controle tecnológico das obras e serviços - Relatório CEF/ Ofício nº 2385/12 GIDUR - 032/12 - itens 4.3.1/4.3.2/ 4.3.3 (vide Prospecto da OUCFL, página 49).

OUC FARIA LIMA - INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO: SEUS PRAZOS E RECURSOS APARTADOS NA 1ª, 2ª e 3ª DISTRIBUIÇÃO				
DISTR.	1ª, 2ª e 3ª DISTRIBUIÇÃO - DESCRIÇÃO DAS INTERVENÇÕES	Instrução CVM 401 Artigo 13	SITUAÇÃO/ PRAZO	TOTAL ESTIMADO/APARTADO NAS DISTRIBUIÇÕES
1ª, 3ª	<b>1 - Interligação do Prolongamento da Av. Faria Lima com a Ligação Funchal - Haroldo Veloso (*)</b>	atende aos itens IV e VI	Em andamento/ vide quadro "Próximas Distribuições"	R\$ 24.311.908,82
1ª, 2ª, 3ª	<b>2 - Desapropriações relativas à Intervenção - Interligação do Prolongamento da Av. Faria Lima com a Ligação Funchal - Haroldo Veloso</b>	atende aos itens IV e VI	Em andamento/ vide quadro "Próximas Distribuições"	R\$ 43.907.091,37
1ª, 2ª, 3ª	<b>3 - Boulevard Juscelino Kubitschek (**)</b>	atende aos itens IV V e VI	Em andamento/ vide quadro "Próximas Distribuições"	R\$ 75.285.642,55
1ª, 2ª, 3ª	<b>4 - Reversão Urbana do Largo da Batata (***)</b>	atende aos itens IV V, VI e VIII	Em andamento/ vide quadro "Próximas Distribuições"	R\$ 242.901.414,37
1ª, 2ª, 3ª	<b>5 - Desapropriações relativas à Intervenção - Reversão Urbana do Largo da Batata</b>	atende aos itens IV V, VI e VIII	Em andamento/ vide quadro "Próximas Distribuições"	R\$ 91.765.080,75
1ª, 2ª, 3ª	<b>6 - HIS - Remoção completa da Favela Coliseu/ Remoção parcial da Favela Real Parque/ Verba destinada à construção de HIS e urbanização de favelas (****)</b>			
	HIS Real Parque	atende ao item II	30 meses a partir de setembro/2010	R\$ 116.981.315,70
3ª	<b>7 - Implantação de Sistema de Transporte Coletivo</b>			
	Linha 4 Amarela do Metrô no âmbito da OUC Faria Lima	atende ao item V	dezembro/2012	R\$ 200.000.000,00
3ª	<b>8 - Ciclovia</b>	atende ao item V	Em andamento/ vide quadro "Próximas Distribuições"	R\$ 6.000.000,00
<b>TOTAL APARTADO, CONFORME ESTIMADO, NA 1ª, 2ª E 3ª DISTRIBUIÇÃO</b>				<b>R\$ 801.152.453,56</b>

(\*) Das atividades que compõem o escopo do item 1, estão concluídas as seguintes: prolongamento da Av. Hélio Pelegrino e implantação de avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso/ obras e serviços de pavimentação, drenagem, paisagismo, iluminação pública e infraestrutura no trecho entre a Alameda Raja Gabaglia e Rua Ramos Batista, na diretriz das ruas Gomes de Carvalho e Olimpíadas – Relatório CEF/ Ofício nº 2385/12 GIDUR – 032/12 – itens 4.4/4.5 (vide Prospecto OUCFL, página 62). As atividades a executar relativas a esta Intervenção estão descritas no escopo das Intervenções Planejadas (vide Prospecto da OUCFL, página 49).

(\*\*) Das atividades que compõem o escopo do item 3, estão concluídas as seguintes: Projeto do Boulevard JK contemplando o estudo de alternativas para o cruzamento das avenidas Faria Lima e Juscelino Kubistchek, reavaliação do projeto funcional da Intervenção e elaboração do projeto preliminar/ prestação de serviços especializados de engenharia e assessoria técnica - Relatório CEF/ Ofício nº 2385/2012 GIDUR - 032/12 - itens 4.8/4.9; estão em andamento as obras e serviços a seguir indicados: Boulevard JK no trecho compreendido entre os túneis Sebastião de Camargo/ Jânio Quadros e a Rua Atílio Innocenti, pavimentação, drenagem, paisagismo, iluminação pública e infraestrutura no sistema viário de ligação da Rua Funchal com a Av. Brig. Faria Lima, na confluência com a Av. Hélio Pelegrino, no eixo das ruas Gomes de Carvalho, Olimpíadas e Fiandeiras/ prestação de serviços técnicos especializados de engenharia para apoio operacional às atividades de gerenciamento, fiscalização, supervisão e controle tecnológico das obras e serviços - Relatório CEF/ Ofício nº 2385/2012 GIDUR - 032/12 - itens 4.6/4.7 (vide Prospecto da OUCFL, página 62). As atividades ainda a executar relativas a esta Intervenção estão descritas no escopo das Intervenções Planejadas (vide Prospecto da OUCFL, página 49).

(\*\*\*) Das atividades que compõem o escopo do item 4, estão concluídas as seguintes: elaboração de projeto executivo e execução de obras e serviços/ novo traçado da Av. Brig. Faria Lima na área abrangida pelo projeto; encontram-se parcialmente executados: urbanização da esplanada - setor leste / configuração de calçadas com acesso veicular controlado/ complementação viária Rua Baltazar Carrasco - Rua Sumidouro/ ligação Rua Butantã - Rua Amaro Cavalheiro/ ligação Rua Cardeal Arcoverde com Rua Manuel Carlos de Almeida/ Terminal de ônibus da Rua Capri e edifícios de apoio/ Nova Praça de Pinheiros/ desapropriações relacionadas a esta Intervenção - Relatório CEF/ Ofício nº 2385/2012 GIDUR - 032/12 - itens 4.10/4.11/4.12 (vide Prospecto da OUCFL, página 62). As atividades a executar relativas a esta Intervenção estão descritas no escopo das Intervenções Planejadas (vide Prospecto da OUCFL, página 49).

(\*\*\*\*) Das atividades que compõem o escopo do item 6 encontra-se em andamento o Empreendimento de HIS Real Parque (vide Prospecto da OUCFL, página 49); A intervenção que tem por alvo a Favela Coliseu está em fase de estudos - Relatório CEF/ Ofício nº 2385/2012 GIDUR - 032/12 - itens 4.13.1/4.14.1. As atividades ainda a executar relativas a esta Intervenção estão descritas no escopo das Intervenções Planejadas (vide Prospecto da OUCFL, página 49).

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA - INTERVENÇÕES - PRÓXIMAS DISTRIBUIÇÕES  
ESTIMATIVA DE CUSTOS E PRAZOS DE EXECUÇÃO**

<b>DESCRIÇÃO DAS INTERVENÇÕES</b>	<b>Prazo Estimado início/conclusão</b>	<b>Valor Estimado</b>
<b>1 - Interligação do Prolongamento da Av. Faria Lima com a Ligação Funchal - Haroldo Veloso</b>		R\$ 269.500.000,00
Alargamento da Rua Elvira Ferraz = R\$ 22.000.000,00	12 meses a partir de janeiro/2014	
Abertura de acesso à Marginal Pinheiros, na direção do prolongamento da Rua Gomes de Carvalho = R\$ 12.500.000,00	18 meses a partir de janeiro/2014	
Passarela de ligação da Estação Vila Olímpia da CPTM até a Rua Funchal = R\$ 9.000.000,00	18 meses a partir de agosto/2014	
Obras de drenagem na região da Vila Olímpia = R\$ 31.000.000,00	18 meses a partir de agosto/2013	
Extensão da Av. Brig. Faria Lima até a Av. dos Bandeirantes = R\$ 94.000.000,00	48 meses a partir de janeiro/2014	
Viaduto na Av. dos Bandeirantes (confluência com prolongamento da Av. Brig. Faria Lima) = R\$ 46.000.000,00	24 meses a partir de janeiro/2016	
Obras complementares relacionadas a remanejamento e infraestrutura de enterramento de redes aéreas da Eletropaulo/ manejo arbóreo/ licenças ambientais/ paisagismo e urbanismo/ mobiliário urbano/ acessibilidade/ desvios de tráfego/ inatização viária para execução das obras/ iluminação pública = R\$ 55.000.000,00	48 meses a partir de agosto/2013	
<b>2 - Boulevard Juscelino Kubitschek</b>	36 meses a partir de agosto/2013	R\$ 430.000.000,00
<b>3 - Desapropriações relativas às Intervenções - Interligação do Prolongamento da Av. Faria Lima com a Ligação Funchal - Haroldo Veloso/ Boulevard JK</b>	agosto/2016	R\$ 266.000.000,00
<b>4 - Reconversão Urbana do Largo da Batata: continuação e finalização das obras</b>	agosto/2013	R\$ 146.396.412,16
<b>5 - Desapropriações relativas à Intervenção - Reconversão Urbana do Largo da Batata</b>	agosto/2013	R\$ 35.000.000,00
<b>6 - HIS - Favela Coliseu/ Favela Panorama</b>		R\$ 163.000.000,00
HIS Panorama = R\$ 118.000.000,00	24 meses a partir de agosto/2013	
HIS Coliseu = R\$ 45.000.000,00	24 meses a partir de agosto/2013	
<b>7 - Implantação de Sistema de Transporte Coletivo</b>		R\$ 79.500.000,00
Implantação de um Sistema de Transporte Coletivo não poluente no eixo da Av. Brig. Faria Lima		
<b>8 - Ampliação e melhoria de espaços públicos - Av. Brig. Faria Lima/ Ciclovia</b>		R\$ 100.000.000,00
Reurbanização + Ciclovia - região Av. Brig. Faria Lima = R\$ 75.000.000,00	18 meses a partir de agosto/2013	
Acessos Viários e Passarelas para pedestres - Pontes Eusébio Matoso e Cidade Jardim = R\$ 25.000.000,00	12 meses a partir de agosto/2013	
<b>TOTAL ESTIMADO PARA PRÓXIMAS DISTRIBUIÇÕES</b>		R\$ 1.489.396.412,16
<b>Total de recursos oriundos da venda de CEPAC investidos em obras concluídas</b>		R\$ 162.632.214,69
<b>Total estimado/apartado na 1ª, 2ª e 3ª Distribuição para obras e serviços do escopo das Intervenções acima descritas</b>		R\$ 801.152.453,56
<b>Total de recursos auferidos com a venda de CEPAC</b>		R\$ 1.188.880.074,00
<b>Diferença entre: valor arrecadado X valores pagos + estimados/apartados</b>		R\$ 225.095.405,75
<b>Total Estimado para as próximas distribuições = R\$ 1.489.396.412,16 - R\$ 225.095.405,75</b>	<b>Valor Final Estimado para as próximas distribuições</b>	R\$ 1.264.301.006,41

## OUTRA OFERTA PÚBLICA DE CEPAC

### Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

A Prefeitura do Município de São Paulo registrou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada junto à CVM (registro nº 2004/01) em 14 de julho de 2004, para a emissão de até 3.750.000 CEPAC, ao preço unitário mínimo inicial de R\$ 300,00.

Os CEPAC serão colocados por meio de leilões a se realizar em Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado durante o período de distribuição autorizado pela CVM.

A 1ª distribuição pública de CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi registrada junto à CVM sob o nº CVM/SRE/TIC/2004/001, englobando 660.468 CEPAC, no montante de até R\$198.140.400,00, tendo como intervenções a serem financiadas prioritariamente com os recursos obtidos: (i) a implantação de duas pontes estaiadas sobre o Rio Pinheiros e (ii) a construção de 600 habitações de interesse social na favela Jardim Edith.

Com o término do prazo autorizado pela CVM para a distribuição pública de CEPAC da 1ª distribuição, a Prefeitura do Município de São Paulo registrou a 2ª distribuição pública de CEPAC junto à CVM sob o nº CVM/SER/TIC/2007/001, em 10 de janeiro de 2007, para a colocação de até 317.781 CEPAC, no montante de até R\$ 95.334.300,00, tendo como intervenções a serem financiadas as mesmas da 1ª distribuição.

Em 23.01.08, a CVM autorizou a 3ª distribuição pública de CEPAC sob o nº CVM/SRE/TIC/2008/001. Foram ofertados 186.740 CEPAC ao valor mínimo de R\$ 300,00 cada, totalizando um montante de R\$ 56.022.000,00, destinados à complementação dos recursos necessários para a implantação de HIS para atendimento às famílias impactadas pelas obras das pontes.

A quarta Distribuição foi autorizada em setembro de 2008 para colocação de até 1.201.841 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$360.552.300,00. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: construção de unidades de Habitação de Interesse Social, projetos e obras de implantação nos setores Brooklin e Jabaquara, prolongamento da av. Jornalista Roberto Marinho e obras de extensão até a av. Pedro Bueno, implantação de áreas verdes, implantação de sistema de transporte coletivo nos setores Chucri Zaidan e Brooklin, implantação de sistema de drenagem no setor Chucri Zaidan e aquisição/desapropriação de terrenos.

A 5ª Distribuição de CEPAC, foi autorizada em 09, de fevereiro de 2012, para a colocação de 1.719.339 de CEPAC, ao valor mínimo de R\$ 460,00, totalizando R\$ 790.895.940,00. As intervenções objeto do registro foram: i) Conclusão e adequação da av. Água Espraiada (atual avenida jorn. Roberto Marinho) e His; ii) Parque Chuvisco; iii) Sistema de transporte coletivo av. Luis Carlos Berrini; iv). Sistema de drenagem na bacia Cordeiro – Americanópolis; v) Desapropriações e vi) Prolongamento da avenida Chucri Zaidan e ponte Burle Marx.

Cada CEPAC, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, confere ao seu titular direito adicional de construção e/ou de modificação de usos e parâmetros urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, de acordo com a respectiva tabela de conversão, observados o estoque máximo de 3.750.000 m<sup>2</sup>, bem como os estoques específicos para os setores da operação, previstos na legislação específica.

Os CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada só podem ser utilizados na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, não podendo, em nenhuma hipótese, ser utilizado em outra região ou em outra operação Urbana Consorciada.

Para maiores informações relativas à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, favor consultar o Prospecto da operação e os Suplementos das distribuições públicas de CEPAC que se encontram disponíveis nos seguintes endereços: sede da SP-urbanismo, sito à Rua São Bento, nº 405, 16º andar, Centro, São Paulo – SP, bem como nos *endereço eletrônico* mencionados a pág. 12, deste prospecto.

**DADOS DO COORDENADOR DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA: SP-URBANISMO**

A SP-Urbanismo e a SP-Obras (vide pág. 61), são as novas empresas originadas a partir da cisão da EMURB, sendo as responsáveis pela transformação do perfil viário e urbanístico de São Paulo e estão presentes em todas as obras importantes da cidade, como a execução das avenidas Paulista e Faria Lima, a reurbanização do Vale do Anhangabaú e da Praça da Sé, a implantação de calçadas nas ruas do centro, a renovação do Edifício Martinelli e do Palácio das Indústrias e o complexo viário Ayrton Senna.

A SP-Urbanismo e a SP-Obras são empresas municipais constituídas na forma de sociedade simples, cuja autorização para sua criação se deu pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

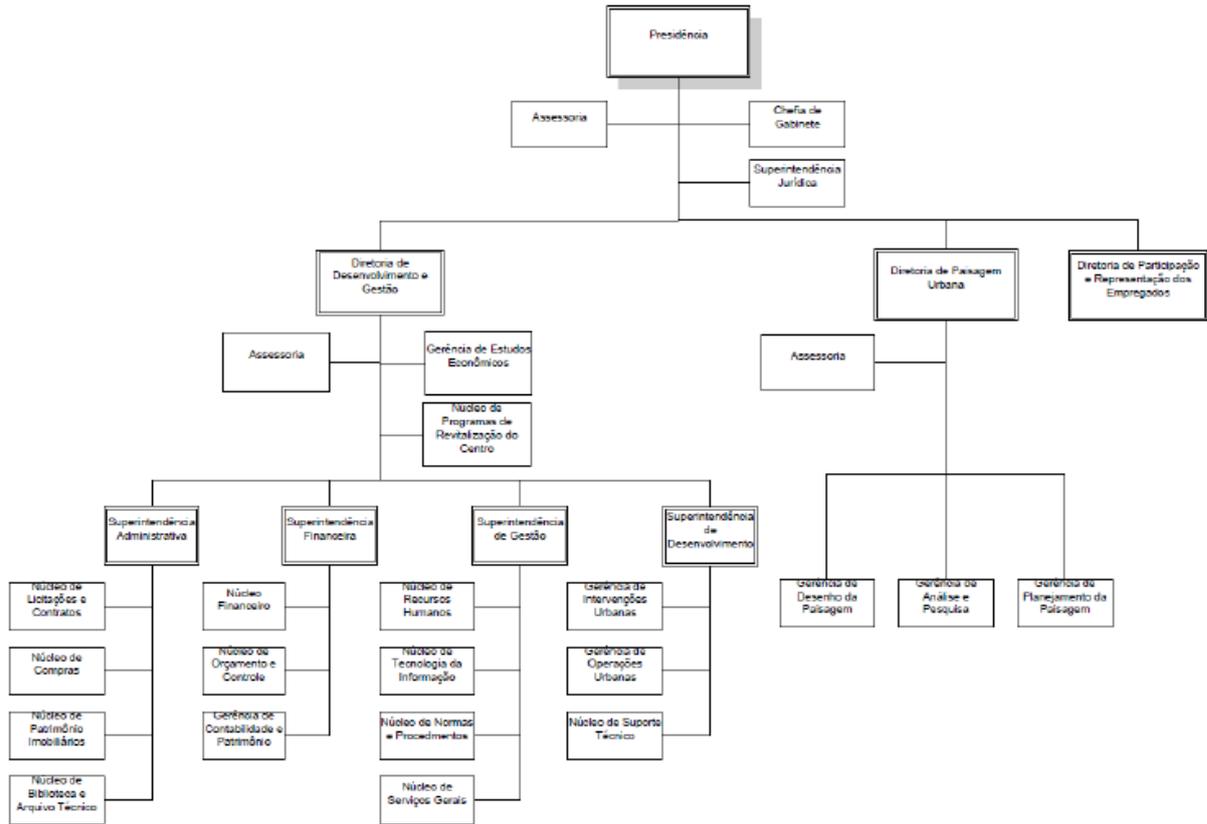
A SP-Urbanismo possui como objetivo fundamental dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, e em especial Coordenar as Operações Urbanas Consorciadas.

A SP-Obras cumpre a execução de programas e obras de desenvolvimento urbano, obedecendo a planos elaborados de acordo com os órgãos próprios da Prefeitura e aprovados previamente pela Câmara Municipal, bem como implementar as obras na cidade e as que vierem a ser contratadas pela Administração Direta.

Atualmente, a SP-Urbanismo planeja e faz a gestão das obras vinculadas às Operações Urbanas.

A SP-Urbanismo e a SP-Obras participam das quatro Operações Urbanas que visam promover melhorias em regiões pré-determinadas da cidade por meio de parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada. Atualmente, estão em andamento quatro Operações Urbanas: Faria Lima, Água Espreada, Centro e Água Branca.

Figura 3 - Organograma SP-Urbanismo



Fonte: SP-Urbanismo

## OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA - RESUMO DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

Os principais diplomas legais que afetam, direta ou indiretamente, a Operação Urbana Consorciada Faria Lima e os CEPAC a serem emitidos são:

1. Constituição Federal (artigo 182);
2. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);
3. Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo);
4. Lei Municipal nº 13.769 de 26 de janeiro de 2004 (Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima), com a redação parcialmente alterada pela Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004;
5. Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012 (Regulamenta a Operação Urbana Consorciada Faria Lima); e
6. Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004. (Plano Regional Estratégico das Subprefeituras)
7. Decreto nº 45.726, de 21 de fevereiro de 2005 (Regulamenta a equivalência entre as zonas de uso definidas pelas Leis nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 e nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e as zonas de uso instituídas por legislação anterior)
8. Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005 (Regulamenta a classificação dos usos residenciais e não-residenciais)
9. Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005 (Dispõe sobre a exclusão das áreas cobertas de garagem das áreas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, nas condições que especifica)
10. Resolução nº 3.305, de 27 de setembro de 2005 (Regulamenta as diretrizes pertinentes à aplicação dos recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar)
11. Portaria 074, de 2 de novembro de 2012. (desvinculação de CEPAC)
12. Portaria 474, de 04 de maio de 2012 (indicação do representante perante a CVM)

A seguir, os principais aspectos da legislação pertinente.

### 1. Constituição Federal (artigo 182)

O artigo 182 da Constituição Federal de 1988 atribui ao Poder Público municipal a competência para estabelecer a política de desenvolvimento urbano, por meio de um Plano Diretor aprovado pela Câmara Municipal, para municípios com mais de vinte mil habitantes (§1º).

### 2. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)

O Estatuto da Cidade trata da execução da política urbana de que trata o artigo 182 da Constituição Federal.

Em seus artigos 28 a 31, o Estatuto da Cidade trata genericamente da outorga onerosa do direito de construir, pelo qual o beneficiário pode exercer um direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, mediante o pagamento de contrapartida, sempre de acordo com o Plano Diretor Estratégico.

A Seção X do Estatuto da Cidade trata especificamente das Operações Urbanas Consorciadas, definidas no artigo 32, §1º, como “o conjunto de Intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”.

O §2º do mesmo artigo 32 expressamente autoriza, no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas (i) a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente; e (ii) a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

O artigo 33 determina que a Operação Urbana Consorciada seja criada por lei específica e prevê requisitos mínimos para que seja válida, dentre os quais: (i) definição da área a ser atingida; (ii) programa básico de ocupação da área; (iii) programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; (iv) finalidades da operação; (v) estudo prévio de impacto de

vizinhança; (vi) contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios; e (vii) forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Há expressa determinação para que os recursos obtidos pelo Poder Público municipal da contrapartida paga pelos beneficiários sejam utilizados, com exclusividade, na própria Operação Urbana Consorciada (artigo 33, §1º).

Finalmente, o artigo 34 autoriza os Municípios a emitir quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), definida na lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada, os quais deverão ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

Ainda por expressa disposição contida no Estatuto da Cidade, os CEPAC podem ser livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação (artigo 34, §1º). Os CEPAC devem ser utilizados como pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada (artigo 34, §2º).

Portanto, os CEPAC são o meio de pagamento da contrapartida pela outorga onerosa do direito de construir no âmbito específico de Operações Urbanas Consorciadas.

### **3. Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo)**

Na forma determinada pela Constituição e pelo Estatuto da Cidade, o Município de São Paulo tem um Plano Diretor Estratégico, aprovado pela Câmara Municipal em setembro de 2002, que substituiu o Plano Diretor Estratégico anterior.

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo prevê, em seu Capítulo III, os instrumentos de gestão urbana e ambiental, dentre os quais as Operações Urbanas Consorciadas (artigo 198, inciso XXII).

Na Seção IV, o Plano Diretor Estratégico trata genericamente da outorga onerosa do direito de construir (conforme artigos 28/31 do Estatuto da Cidade).

O artigo 212, inciso II, do Plano Diretor Estratégico, determina que o potencial construtivo adicional passível de obtenção mediante pagamento de contrapartida seja regulado, inclusive em Operações Urbanas Consorciadas, por um estoque. O §5º do mesmo artigo 212 estabelece que o estoque de potencial construtivo adicional seja expressamente indicado nas leis de Operações Urbanas.

O artigo 213 trata da fórmula de cálculo das contrapartidas, valendo destacar que o §3º mantém os critérios de cálculo porventura estabelecidos nas leis de Operações Urbanas em vigor quando da promulgação do Plano Diretor Estratégico, o que é reiterado pelo artigo 214, §1º.

O artigo 215 trata da emissão de certidões de outorga onerosa de potencial adicional de construção fora do âmbito de Operações Urbanas, sendo importante destacar que, conforme o §2º, alínea “a”, é expressamente vedada a transferência do direito obtido em outras regiões para áreas de Operações Urbanas. Ou seja, no âmbito de Operações Urbanas, o direito de construir somente pode ser outorgado de acordo com as regras específicas, não se podendo aproveitar nas áreas compreendidas por Operações Urbanas benefícios concedidos de outras maneiras.

Os artigos 217/219 referem-se à transferência do direito de construir, de um imóvel para outro, mediante condições específicas (doação à prefeitura, preservação de imóveis de interesse cultural ou paisagístico, implantação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social, etc.). O artigo 219 condiciona o exercício deste direito a zonas especiais (denominadas ZEPEC, ZEIS e ZEPAG). Já o artigo 220 veda a transferência do potencial construtivo para lotes situados em áreas de projetos estratégicos quando localizados em áreas de Operações Urbanas Consorciadas.

A Seção VI do Plano Diretor Estratégico trata das áreas de Intervenção urbana, dentre as quais as Operações Urbanas Consorciadas (artigo 221, inciso I). De acordo com o §2º do mesmo artigo 221, as

áreas de Operação Urbana Consorciada deverão seguir as condições, parâmetros e diretrizes estabelecidos na Seção VII - Das Operações Urbanas Consorciadas, do Capítulo III do Título III do Plano Diretor Estratégico.

Antes de abordar especificamente a parte relacionada às Operações Urbanas Consorciadas, vale destacar que o §3º do mesmo artigo 221 estabelece que *“nas Áreas de Intervenção Urbana poderão ser estabelecidos Coeficientes de Aproveitamento Máximo limitados a 4,0 (quatro), que poderão ser atingidos mediante Outorga Onerosa de Potencial Construtivo e Transferência do Direito de Construir, bem como o estoque de potencial a eles relativos, com base nos estudos técnicos de capacidade de suporte da infra-estrutura de circulação e nas finalidades da Intervenção”*.

O artigo 225 do Plano Diretor Estratégico define Operações Urbanas Consorciadas como *“o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro”*.

O §1º determina que cada Operação Urbana Consorciada seja criada por lei específica que atenda ao disposto nos artigos 32/34 do Estatuto da Cidade.

O Plano Diretor Estratégico prevê, no artigo 225, §2º, novas Operações Urbanas Consorciadas (Diagonal Sul, Diagonal Norte, Carandiru-Vila Maria, Rio Verde-Jacú, Vila Leopoldina, Vila Sônia e Celso Garcia, Santo Amaro e Tiquatira), além das existentes Faria Lima, Água Branca, Centro e Águas Espraiadas, com os perímetros descritos nas suas leis específicas e indicadas no Mapa nº 09 anexo ao Plano Diretor Estratégico.

No artigo 226 novamente se define o coeficiente máximo 4,0 (quatro) na áreas compreendidas no perímetro das Operações Urbanas Consorciadas.

O artigo 227 prevê as finalidades alternativas das Operações Urbanas Consorciadas: (i) implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano; (ii) otimização de áreas envolvidas em Intervensões urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas; (iii) implantação de Programas de Habitação de Interesse Social; (iv) ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo; (v) implantação de espaços públicos; (vi) valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico; (vii) melhoria e ampliação da infra-estrutura e da Rede Viária Estrutural; (viii) dinamização de áreas visando à geração de empregos.

O artigo 228 repete a disciplina contida no Estatuto da Cidade quanto aos benefícios que podem ser concedidos mediante o pagamento de contrapartida, quais sejam: (i) a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente e o impacto de vizinhança; e (ii) a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo é ainda mais rígido, em seu artigo 229, do que o Estatuto da Cidade (art. 33), ao exigir, para cada lei que criar Operação Urbana Consorciada: (i) delimitação do perímetro da área de abrangência; (ii) finalidade da operação; (iii) programa básico de ocupação da área e Intervensões previstas; (iv) estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança; (v) programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; (vi) solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços; (vii) garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei; (viii) instrumentos urbanísticos previstos na operação; (ix) contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos; (x) estoque de potencial construtivo adicional; (xi) forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil; e (xii) conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

E a despeito do que já determina o Estatuto da Cidade (artigo 33, §1º), o parágrafo único do artigo 229 do Plano Diretor Estratégico exige que os recursos obtidos pelo Poder Público com o pagamento das contrapartidas seja aplicado integralmente nas Intervenções da Operação Urbana Consorciada.

O artigo 230 prevê que lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de HIS (Habitação de Interesse Social) na área de abrangência da Operação, visando ao barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

Os benefícios obtidos pelo pagamento da contrapartida, por meio de CEPAC, somente podem ser utilizados nas áreas da própria Operação Urbana Consorciada (artigo 230, §1º).

O interessado pode utilizar os CEPAC na aprovação de projeto de edificação específico (art. 230, §2º), ou vinculá-los a um terreno, assegurando assim os benefícios para utilização futura naquele mesmo terreno (art. 230, §3º).

Os artigos 231 e 232 do Plano Diretor Estratégico de São Paulo reforçam a determinação nos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, a outorga onerosa se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

E mais uma vez o artigo 233 estabelece: “*os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro*”.

Finalmente, o artigo 234 expressamente consigna que as Operações Urbanas Consorciadas já existentes na ocasião da promulgação do Plano Diretor Estratégico, caso da Operação Urbana Consorciada Água Espriada, deverão obedecer às regras de suas respectivas leis específicas.

#### **4. Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima)**

Trata-se da lei específica que disciplina a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, substituindo a lei anterior (Lei Municipal nº 11.732, de 14 de março de 1995), e que na sequência foi objeto de modificações introduzidas pela Lei Municipal nº 13.871, de 8 de julho de 2004, pela Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004 e mais recentemente **pela Lei Municipal n.º 15.519, de 29 de dezembro de 2011**.

O resumo da legislação já contempla o texto consolidado da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem seus limites e perímetro delimitados no artigo 1º.

O artigo 2º define o que é potencial adicional de construção, quais benefícios podem ser obtidos e estabelece, em seu §3º, que os interessados que já tenham dado entrada em seus projetos poderão optar entre a utilização da legislação então vigente, ou os concedidos no termo da nova Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima divide-se em quatro setores (art. 3º): Pinheiros (Setor 1), Faria Lima (Setor 2), Hélio Pellegrino (Setor 3) e Olimpíadas (Setor 4).

O artigo 4º traz os objetivos específicos da Operação urbana Consorciada Faria Lima, e indica, dentre outras finalidades cuja implementação ainda depende de estudos, a realização das seguintes obras: (i) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei nº 7.104, de 3 de janeiro de 1968, desde a Avenida Pedroso de Moraes até a confluência da Rua Nova Cidade com a Avenida Hélio Pellegrino; (ii) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei nº 8.126, de 27 de setembro de 1974, e referentes a interligação da Avenida Cidade Jardim com a Avenida dos Bandeirantes; (iii) melhoramentos referentes a planos de integração e interligação do sistema viário,

situados dentro do perímetro da Operação Urbana e constantes de leis em vigor; (iv) obras, equipamentos públicos e áreas verdes contidos no perímetro da Operação Urbana;

As diretrizes urbanísticas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima estão contidas no artigo 5º, enfatizando-se no parágrafo único do referido artigo a possibilidade de adoção de outros mecanismos para a provisão de habitações de interesse social (HIS).

Os artigos 6º a 8º tratam especificamente dos meios e recursos para a realização das Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

De acordo com o artigo 6º, o Poder Executivo Municipal está autorizado a outorgar, de forma onerosa, o potencial adicional de construção ou alteração de usos e parâmetros urbanísticos, estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo vigente à data de protocolamento do processo, nos lotes contidos no perímetro definido no artigo 1º da lei, na conformidade dos valores, critérios e condições nesta estabelecidos, como forma de obtenção dos meios e recursos destinados à PMSP, para realização da Operação Urbana Faria Lima<sup>4</sup>.

Na forma do parágrafo único do artigo 6º, fica limitado em **2.250.000** metros quadrados o potencial adicional de construção que pode ser outorgado no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, sendo que deste total devem ser deduzidos todos os metros quadrados de outorga de adicional de construção aprovados até a data de protocolamento do processo.

Tendo em vista a existência de estoques em cada um dos quatro setores existentes, os metros quadrados disponíveis dividem-se de acordo com a seguinte tabela, contida no artigo 8º da Lei:

#### **DISTRIBUIÇÃO GERAL DOS ESTOQUES**

<b>Perímetro</b>	<b>Estoque máximo (m<sup>2</sup>)</b>		<b>Total</b>
	<b>Residencial</b>	<b>Com/Serv</b>	
SETOR 1 – Pinheiros	286.695	96.600	383.295
SETOR 2 - Faria Lima	288.190	73.715	361.905
SETOR 3 - Hélio Pelegrino	292.445	182.505	474.950
SETOR 4 – Olimpíadas	190.440	95.565	286.005

#### **RESUMO DOS ESTOQUES**

**ESTOQUE TOTAL DE ÁREA ADICIONAL** **2.250.000 m<sup>2</sup>**

---

**ÁREA ADICIONAL JÁ UTILIZADA** **940.000 m<sup>2</sup>**

---

**ESTOQUE LÍQUIDO A SER UTILIZADO** **1.310.000 m<sup>2</sup>**

---

Portanto, por ocasião da elaboração da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, existiam 1.310.000 metros quadrados de potencial adicional de construção disponíveis à outorga, divididos entre os quatro setores. Esgotado o Estoque de um setor, somente poderá haver outorga de potencial adicional de construção nos demais setores, até que sejam atingidos seus respectivos limites.

Esses valores constam da Lei no.13.769/04 e já sofreram alterações em função de aprovação de projetos nos quais foram consumidos 28.091,46m<sup>2</sup> por meio de Outorga Onerosa. Portanto, o número de metros quadrados disponível (1.281.908,54 m<sup>2</sup>) é diferente do que o indicado na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, tendo em vista a possibilidade de consumo de Estoque até a colocação pública dos CEPAC.

<sup>4</sup> Alteração introduzida pela Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

Na forma do artigo 7º, a contrapartida da outorga onerosa do potencial adicional de construção, ou de modificação de uso e parâmetros urbanísticos, deve ser feita por meio de CEPAC.

O valor mínimo de cada CEPAC é de R\$1.100,00 (§2º), atualizado para R\$ 1.538,00 (§ 2º, art. 7º), e poderá ser alienado à vista ou em até 10 parcelas mensais, consecutivas e reajustáveis por índice a ser definido pela SP-Urbanismo, com pagamento inicial de 15% do valor da alienação (§3º).

A expedição de Alvará de Aprovação e Execução de Projeto, ou a vinculação de lotes, somente ocorrerão com a utilização de CEPAC quitados (§4º).

O Município de São Paulo está autorizado a emitir até 1.000.000 CEPAC (Lei nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011), que deverão ser alienados em leilão público ou utilizados diretamente no pagamento das Intervenções, conversíveis de acordo com a seguinte tabela:

**TABELA DE EQUIVALÊNCIA DOS CEPAC**

PERÍMETRO		COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
SETOR	SUB SETORES	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área de terreno referente à mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)	
		Residencial	Com/Serv		Residencial	Com/Serv
SETOR 1 Pinheiros	1a	1,2	0,8	2	1,2	0,8
	1b	1,8	1,5	2	1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2	2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2	2,3	1,5
SETOR 2 Faria Lima	2a	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	2b	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c	1,1	0,8	1,5	1,2	0,8
	2d	1,3	0,5	1,5	0,8	0,5
	2e	1,8	1,2	1,5	1,8	1
SETOR 3 Hélio Pelegrino	3a	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
	3b	1,2	1	1,5	1,2	0,8
	3c	2,5	1	1,5	1,5	1
	3d	1,5	1	1,5	1,5	1
	3e	2,5	1,5	1,5	2,3	1,5
SETOR 4 Olimpíadas	4a	0,9	0,6	2	0,9	0,6
	4b	2	0,9	2	1,4	0,9
	4c	2	1,2	2	1,8	1,2
	4d	2	1	2	1,5	1

- 1a, 3a, 4a - frente para a Av. F. Lima  
 2a - frente para Av.F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim  
 2b - frente Av. F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino  
 2c - incluindo frente Av. C. Jardim  
 3b - frente para Av. Juscelino Kubitschek

Os benefícios indicados na tabela acima só poderão ser utilizados em terrenos com área superior a 1.000m<sup>2</sup>

Todos os setores e subsetores encontram-se devidamente descritos e delimitados na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

O Programa de Investimentos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima está previsto no Anexo 2 da Lei (vide pág. 181) e poderá ser modificado por lei específica (art. 9º, parágrafo único).

As desapropriações poderão ser pagas em CEPAC, desde que haja concordância da EMURB e do interessado. Nestes casos, o valor dos CEPAC será o obtido no último leilão realizado antes do pagamento (art. 11, §2º).

A Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê em seu artigo 13 a concessão de incentivos e benefícios, gratuitos ou onerosos (nestes casos, com pagamento em CEPAC), de acordo com características das construções ou do uso destinado aos imóveis em regiões específicas (art. 13).

Vale destacar que jamais poderá ser superado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 vezes a área do lote (art. 13, inciso VI), e que não é possível a cumulação dos incentivos previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima com os eventualmente outorgados por outras leis (art. 14, inciso I).

De acordo com o art. 15, §1º, deverão ser destinados às Habitações de Interesse Social no mínimo 10% dos recursos obtidos com a venda de CEPAC.

Todos os recursos obtidos com a venda de CEPAC deverão ser mantidos em conta vinculada à Operação Urbana Consorciada Faria Lima (art. 16), e poderão ser aplicados em operações financeiras até sua efetiva utilização (art. 16, §2º).

Para a implementação do Programa de Intervenções foi criado o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, coordenado pela EMURB, atualmente SP-Urbanismo e composto por diversos órgãos da administração, além de entidades civis.

De acordo com o artigo 21, até a emissão e colocação de CEPAC no mercado, a outorga onerosa no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima continuará a ser feita em dinheiro, deduzindo-se os metros quadrados porventura utilizados do estoque previsto no artigo 6º da lei (atualmente 1.310.000 metros quadrados).

Foi editada a Lei nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011, a qual trouxe algumas modificações, qual sejam: i) autoriza a emissão de até 350 mil CEPAC, totalizando 1 milhão de CEPACs, desde que haja estoques disponíveis, ressaltando que não houve alteração do estoques originais; ii) autoriza a desvinculação de CEPAC a determinado imóvel, em determinadas situações, e; iii) prevê expressamente no programa de intervenções a implantação de um sistema de transporte coletivo não poluente no eixo da Av. Brigadeiro Faria Lima, que já constava como exigência da licença ambiental da operação urbana.

##### **5. Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012 (Regulamenta a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima)**

O artigo 230 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, que autoriza a emissão de CEPAC no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, era regulamentado pelo Decreto Municipal nº 51.277/10, o qual foi revogado pelo Decreto Municipal nº 53.094, de 19 de abril de 2012 .

Os artigos 1º a 3º autorizam a emissão de CEPAC até o limite estabelecido em lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada.

Na forma permitida pelo Estatuto da Cidade, as colocações podem ser públicas, quando alienadas em leilão utilizando o sistema de distribuição de valores mobiliários, ou privadas, quando utilizadas diretamente no pagamento de obras e/ou desapropriações (art. 2º), sendo a competência da SP-Urbanismo (art. 4º e seguintes) .

Nos termos do artigo 4º, a emissão se faz por meio de Comunicado da SP\_Urbanismo, publicado em diário oficial do Município de São Paulo e jornal de grande circulação, que deve mencionar expressamente, além de outras informações que entender relevantes: (i) indicação da Operação Urbana Consorciada; (ii) a indicação da Intervenção (obra e/ou desapropriação) que será custeada com a emissão dos CEPAC, ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPAC;

(iii) o valor total da distribuição; (iv) o valor mínimo de cada CEPAC; (v) a quantidade de CEPAC distribuída.

A legislação relativa à emissão de CEPAC, especialmente a Instrução nº 401 da CVM, exige a contratação de uma série de instituições financeiras (para distribuição, escrituração, fiscalização das Intervenções), além de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado para realização dos leilões. As competências para assinatura dos respectivos contratos são fixadas no artigo 5º.

Nenhum CEPAC pode ser alienado pela Prefeitura, ou utilizado diretamente no pagamento de obras ou Intervenções, por valor inferior ao mínimo definido na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada (art. 6º).

Cada Intervenção é objeto de uma emissão específica de CEPAC. A quantidade máxima de CEPAC está vinculada e limitada ao custeio da intervenção ou intervenções consideradas em conjunto, que tenham sido previamente definidas pela SP-Urbanismo (art. 11).

Os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC devem obrigatoriamente ser utilizados, exclusivamente, na Intervenção que é objeto da distribuição, e serão mantidos em conta-corrente específica da PMSP (art. 7º).

Se a lei que criar a Operação Urbana Consorciada permitir o pagamento parcelado dos CEPAC leiloados, e se o Município decidir efetivamente vendê-los de forma parcelada, o saldo devedor deverá ser garantido por fiança bancária ou seguro-garantia, não se admitindo qualquer outro tipo de garantia (art. 8).

De acordo com a Instrução CVM nº 401, o art. 11, §5º do Decreto consigna que somente poderá ser feita uma nova emissão de CEPAC se: (i) quando for concluída a Intervenção anterior; ou (ii) após terem sido distribuídos os CEPACs da distribuição anterior ou ter-se encerrado o respectivo prazo de distribuição; ou, (iii) tenham sido assegurados, comprovadamente, por meio de depósito na conta-corrente específica da Operação Urbana Consorciada, os recursos necessários à conclusão da Intervenção anterior.

Se remanescerem recursos obtidos com a alienação de CEPAC após a conclusão da Intervenção anterior (ou seja, se forem vendidos mais CEPAC do que o necessário para custeio da Intervenção, o que acontecer quando forem alienados acima do valor mínimo, os recursos deverão ser destinados para a Intervenção seguinte da Operação Urbana Consorciada (art. 11, §§ 3º e 4º).

Para que se faça o pagamento direto das obras ou das desapropriações com CEPAC, é preciso que ambas as partes, Prefeitura e credor, concordem previamente com o ajuste. O preço dos CEPAC deverá ser o do último leilão, corrigido pelo Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – IPC/FIPE (art. 12º).

O artigo 12 trata da hipótese de oferecimento de CEPAC, pelo Município ou pela, SP-Urbanismo para garantia de financiamentos, desde que sejam feitos para custear Intervenção da Operação Urbana Consorciada.

O art. 15 e 19 cuida da forma de cálculo dos CEPAC, aplicando-se a Tabela de Equivalência constante no “caput” do art. 8º da Lei nº 13.769/2004.

Os artigos 20 a 29 tratam do meio de exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC junto aos diversos órgãos do Município de São Paulo, que funciona da seguinte maneira:

1. Interessado solicita na SP-Urbanismo a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, sendo que a data deste protocolo determinará a prioridade na utilização dos estoques, independentemente da existência de qualquer pedido de licenciamento edilício;
2. Para obtenção do Alvará de Aprovação de Edificação, ou Alvará de Aprovação e Execução de Edificação, Alvará de Execução ou Certificado de Mudança de Uso, deverão ser realizados em SEHAB;
3. A SP-Urbanismo ao final da análise do pedido de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, enviará uma via desta ao interessado, à SEHAB, à Instituição Escrituradora.
4. A SEHAB expede e entrega ao interessado o Alvará de Aprovação de Edificação, o Alvará de Aprovação e Execução de Edificação, o Alvará de Execução ou o Certificado de Mudança de Uso, conforme o caso.

O artigo 34 prevê a remuneração da SP-Urbanismo e SP-Obras, ao valor equivalente a 1,5% (um e meio por cento), para cada empresa, dos custos das obras, projetos, desapropriações, serviços de apoio técnico e administrativo e demais despesas,. As empresas também serão remuneradas pela gestão da concessão dos benefícios conferidos pelos CEPAC, controle de estoques e coordenação de toda a Operação Urbana Consorciada, no valor equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimas por cento) do valor arrecadado, para cada empresa, com a venda de CEPAC.

#### **5. Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004**

Normas complementares ao PDE, institui os Planos Regionais Estratégicos da Prefeitura, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena a ocupação do solo do Município de São Paulo.

A íntegra da Lei encontra-se disponível no site [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

#### **8) Decreto nº 45.726, de 21 de fevereiro de 2005 (Regulamenta a equivalência entre as zonas de uso definidas pelas Leis nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 e nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e as zonas de uso instituídas por legislação anterior)**

O Quadro nº 1 do Anexo Único estabelece a equivalência entre as zonas de uso definidas pelas Leis nºs 13.430, 13.885 e as zonas de uso instituídas por legislação anterior, já extintas.

Tal equivalência tem por finalidade a aplicação de leis que façam referência a zonas de uso extintas, notadamente às Leis previstas no parágrafo único do artigo 1º, conforme opção do interessado.

O artigo 2º determina que os interessados que optarem pela aplicação das leis a que se refere o parágrafo único do artigo 1º do decreto deverão atender também às exigências da Lei nº 13.885, de 2004.

Conforme o artigo 3º, os interessados que optarem pela aplicação das Leis nº 8.006, de 1974, e nº 8.211, de 1975, deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos Quadros nºs 2, 3 e 4 do Anexo Único.

Caberá à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU dirimir dúvidas e omissões relativas à matéria disciplinada no decreto.

#### **9) Decreto nº45.817, de 4 de abril de 2005 (Regulamenta a classificação dos usos residenciais e não-residenciais)**

Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005 (Dispõe sobre a classificação dos usos residenciais e não residenciais).

Regulamenta a classificação dos usos em categorias, subcategorias, tipologias residenciais, bem como em grupos de atividades e atividades não residenciais, para fins da legislação de uso e ocupação do solo.

As categorias de uso são classificadas em residenciais e não residenciais (art. 2º). A Seção II – que trata do uso residencial – especifica as subcategorias em R1, R2h e R2v (art. 3º).

O artigo 4º estipula subcategoria R2h compreende as seguintes tipologias: (i) casas geminadas, (ii) casas superpostas e (iii) conjunto residencial horizontal. As tipologias compreendidas na subcategoria R2v são estabelecidas no art. 6º e se dividem em: (i) edifício residencial e (ii) conjunto residencial vertical.

A Seção III trata do uso não residencial, especificando as subcategorias em nR1, nR2 e nR3. A Portaria estabelece, ainda, a classificação de usos não residenciais industriais (Seção IV) e a instalação dos usos não residenciais (Seção V).

**10) Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005** (Dispõe sobre a exclusão das áreas cobertas de garagem das áreas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, nas condições que especifica)

A Lei determina que ficam excluídas, das áreas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a garagem, estacionamento, carga, descarga e manobra de veículos, até o limite máximo do coeficiente de aproveitamento efetivamente adotado no projeto.

Nas edificações destinadas aos grupos de atividades não-residenciais referentes a serviços de armazenamento e guarda de bens móveis, oficinas e indústrias dos tipos Ind-1b e Ind-2, as áreas cobertas mencionadas não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento até o limite de 50% do coeficiente adotado no projeto.

**11) Resolução nº 3.305, de 27 de setembro de 2005 (Regulamenta as diretrizes pertinentes à aplicação dos recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar)**

O artigo 22, V estabelece que se incluem na carteira de renda variável - outros ativos, os certificados de potencial adicional de construção, de que trata o artigo 34 da lei 10.257, de 10 de julho de 2001, negociados em bolsas de valores ou admitidos à negociação em mercado de balcão organizado por entidade credenciada na Comissão de Valores Mobiliários, cuja distribuição tenha sido registrada naquela Autarquia.

De acordo com o artigo 25, IV da referida resolução, os recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar aplicados relativo ao segmento de renda variável - outros ativos subordinam-se ao limite de até 3% (três) por cento.

**12) Portaria 074, de 2 de novembro de 2012. (desvinculação de CEPAC)**

Esta Portaria traçou os procedimentos necessários para a desvinculação de CEPAC, autorizada pela Lei nº 15.519/2011, e regulamentada no art. 37 do decreto, em que é previsto uma multa de 10% sobre o valor dos respectivos CEPAC, calculado com base no valor do último leilão, atualizado pelo IPC-FIPE. Os CEPAC desvinculados somente poderão ser novamente utilizados após 180 dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, e somente serão autorizados mediante prévia manifestação de SEHAB. Quanto aos estoques relativos aos CEPACs desvinculados, somente serão liberados após 90 dias a contar também desta decisão.

A análise do pedido deverá ser protocolado na SP-Urbanismo, cabendo ao interessado a apresentação de justificativas e demais documentos previstos na Portaria.

Em nenhuma hipótese será permitida a desvinculação de CEPAC após a expedição do Auto de Conclusão que tenha utilizados os benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

**13) Portaria 474, de 04 de maio de 2012 (indicação do representante perante a CVM)**

Trata esta Portaria de designação do representante da Municipalidade, como sendo o Diretor de Desenvolvimento e Gestão, responsável pela análise e acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas e pelo atendimento e prestação de informações e esclarecimentos técnicos às instituições contratadas na forma dos artigos 9º e 18 da referida Instrução 401/2003, à CVM, aos detentores de CEPACs, aos investidores, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação.

## A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA E AS RECENTES MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001) instituiu a base de um novo marco regulatório para as cidades, tendo regulamentado nacionalmente as Operações Urbanas Consorciadas, criado o CEPAC - Certificado de Potencial Adicional de Construção como instrumento de financiamento nas Operações Urbanas Consorciadas, e, ainda, determinando a implantação de Planos Diretores em cidades e na forma que estabelece a lei.

A cidade de São Paulo, já sob a vigência do Estatuto da Cidade, instituiu seu atual Plano Diretor Estratégico por meio da Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.

De outra parte, para efeitos de consolidação de um novo marco regulatório urbanístico para a cidade de São Paulo, o legislativo municipal aprovou em 3 de agosto de 2004, o Projeto de Lei nº 139/04, convertendo-o, através de sanção com vetos do executivo municipal, na Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, a qual *“estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo”*. De forma geral, essa nova lei submeteu-se ao que estabelece o artigo 189 do Plano Diretor Estratégico:

*Art. 189 - A Lei de Uso e Ocupação do Solo poderá estabelecer coeficientes de aproveitamento mínimos superiores e máximos inferiores aos estabelecidos nesta lei, **não podendo alterar os coeficientes básicos.***

O Plano Diretor introduziu o instrumento de outorga onerosa para todo o território urbano, conceito esse já presente nos casos de Operações Urbanas Consorciadas. Esse instrumento prevê que a municipalidade admita um coeficiente de aproveitamento mínimo (básico) e gratuito de construção, definido a partir da relação entre a área do terreno e a área construída computável.

Acima desse coeficiente básico, a municipalidade admite áreas construídas até um máximo estabelecido em lei. Porém, de forma onerosa. Assim, para introduzi-lo, o Plano Diretor estabeleceu um Coeficiente de Aproveitamento Básico e outro máximo para territórios definidos em lei.

Por força do artigo 189 do Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo não pode alterar os Coeficientes de Aproveitamento Básicos.

Esse é o conceito estabelecido pelo Plano Diretor: definir o Coeficiente de Aproveitamento Básico para toda a cidade e permiti-lo gratuitamente, ao mesmo tempo em que introduziu um coeficiente de aproveitamento máximo, que somente pode ser empregado mediante pagamento de Outorga Onerosa.

As Operações Urbanas, no Plano Diretor, são tratadas na Seção VII do Capítulo III - Dos Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental:

*“Art. 231 - Em relação às áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, **a outorga onerosa se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.***

*Art. 232 - Nas áreas localizadas no interior dos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas, os Planos Regionais previstos neste Plano diretor, deverão observar o disposto nas respectivas leis das Operações Urbanas Consorciadas.”*

E consta nas Disposições Gerais e Transitórias do Plano Diretor Estratégico a regra concernente aos coeficientes de aproveitamento máximo:

*"Art. 301 - Ficam mantidas as disposições das leis específicas de Operações Urbanas Consorciadas vigentes à data de publicação desta lei, inclusive as relativas aos coeficientes de aproveitamento máximo e aquelas relativas ao cálculo e pagamento da contrapartida financeira pelo benefício urbanístico concedido.*

(...)

*§ 2º - Nas áreas das Operações Urbanas Consorciadas os Coeficientes de Aproveitamento Básico serão os correspondentes aos definidos nesta lei para a zona em que se situam os lotes."*

Portanto, de acordo com o artigo 231 do Plano Diretor Estratégico, a Outorga Onerosa se regerá exclusivamente pelo que dispõe a lei específica da Operação Urbana Consorciada; conforme o disposto no artigo 232, os Planos Regionais deverão observar o disposto nas respectivas leis das Operações Urbanas Consorciadas; e em conformidade com o que dispõe o artigo 301, parágrafo 2º, os Coeficientes de Aproveitamento Básico serão aqueles definidos no próprio Plano Diretor.

De tudo o que foi exposto, compreende-se que, com o Plano Diretor, e com a implantação da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, e dos Planos Regionais, estabelece-se um novo regramento urbanístico para a cidade de São Paulo, a partir do qual se norteará o desenvolvimento urbano, social e econômico. Toda a legislação complementar superveniente deverá ter como base esse conjunto constituído pelo Plano Diretor, pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, e pelos Planos Regionais.

O Plano Diretor, ao dispor sobre outorga de Direitos Urbanísticos Adicionais, fixou em seu artigo 232 a prevalência das normas específicas de cada Operação Urbana Consorciada.

O artigo 6º da Lei nº 13.769/04, que regula a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, dispõe que:

*"Art. 6º - Fica o Executivo autorizado a efetuar, de forma onerosa, a outorga de potencial adicional de construção, alteração de usos e parâmetros urbanísticos, estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo vigente na data da promulgação desta lei, nos lotes..."*

Como se pode observar, o artigo buscava coibir qualquer possibilidade de alteração que pudesse gerar instabilidade às regras da Operação Urbana Consorciada.

Entretanto, a posterior aprovação do Plano Diretor, como lei mais alta na hierarquia das normas urbanísticas, estabeleceu nova nomenclatura às zonas e aos usos; reduziu os coeficientes de aproveitamento em relação ao que era até então permitido em praticamente quase todas as zonas de uso; introduziu os conceitos de coeficiente de aproveitamento mínimo, básico e máximo, até então inexistentes; adotou o conceito de Outorga Onerosa de Direitos Urbanísticos Adicionais em todo o território da cidade; e ainda determinou o encaminhamento de nova Lei de Uso e Ocupação do Solo e dos planos regionais, para modernizar a legislação então vigente.

Para dirimir eventuais dúvidas surgidas da possível contradição entre a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e o Plano Diretor, no que se refere a qual o índice básico a partir do qual se aplica a Outorga Onerosa e se cobra a Contrapartida em CEPAC, foi introduzida na nova Lei de Uso e Ocupação do Solo e dos Planos Regionais, lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, dispositivo que altera a redação do artigo 6º da Lei nº 13.769/04:

Art. 37 (...)

§4º O caput do artigo 6º da lei 13769 de 26 de janeiro de 2004 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 6º Fica o executivo autorizado a efetuar, de forma onerosa, a outorga de potencial adicional de construção, alteração de usos e parâmetros urbanísticos, estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo vigente à data de protocolamento do processo, nos lotes contidos no perímetro definido no artigo 1º desta lei, na conformidade dos valores, critérios e condições nela estabelecidos, como forma de obtenção dos meios e recursos destinados à Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, para realização da Operação Urbana Faria Lima.”

Com isso, de um lado ficam mantidas as determinações constantes no Plano Diretor e, de outro, adapta-se a Lei específica da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Cabe ressaltar que embora a primeira Lei nº 11.732, de março de 1995, da Operação Urbana Consorciada Faria Lima tenha sido editada no ano de 1995, a emissão de CEPAC somente se tornou possível a partir do final de dezembro de 2003, quando se deu a regulamentação do CEPAC pela CVM, através da Instrução nº 401. Significa dizer que até então, a lei não produziu efeitos e, portanto, não existem direitos adquiridos que pudessem confrontar com o novo ordenamento urbanístico da cidade.

Esta lei de 1995, foi aprimorada em 2004, através da aprovação da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, e alterações posteriores.

De outra parte, é igualmente importante ressaltar que o Estudo de Viabilidade que acompanha o Prospecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima adotou os Coeficientes de Aproveitamento Básicos atuais, já considerados os seus fatores de redução máximos. Isso faz com que o estudo, no que se refere aos Potenciais Construtivos Adicionais permaneça rigorosamente o mesmo.

A íntegra do parecer elaborado pela Emurb, atualmente SP-Urbanismo, a respeito do assunto encontra-se disponível na sua sede, na Rua São Bento, 405 – 16º andar – São Paulo.

## **Novo quantitativo autorizado pela Lei nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011**

Tendo em vista a edição desta lei, a qual autorizou o Executivo a venda máxima de 1.000.000 (um milhão) de CEPAC, e com o objetivo em demonstrar os possíveis cenários de consumo da nova emissão comparando com a disponibilidade de estoque em metros quadrados que embasam a edição desta lei, passamos a expor:

O primeiro cenário comparou a quantidade da nova distribuição com a possibilidade mais conservadora possível, em relação ao consumo de CEPAC para área adicional, ou seja, aquela que esgota o estoque máximo (total) de área adicional utilizando o mínimo de CEPAC possível. Este cenário supõe que os empreendedores irão consumir todo o estoque disponível e o estoque em circulação construindo apenas nos subsetores que tem o maior fator de conversão do respectivo setor, ou seja, aqueles que consomem o mínimo possível de CEPAC. Além disso, este cenário supõe que não haverá a conversão de CEPAC para mudança de uso e parâmetros, situação esta que não consome estoques.

Posto isso, verifica-se na primeira linha dos itens 1. e 2. da tabela abaixo os fatores de conversão, que correspondem aos maiores fatores que se encontram dentro de cada setor para cada uso; abaixo, verificam-se os estoques disponíveis para cada setor e uso. Vale observar que se considerou que todo o estoque em análise será convertido de fato. Assim, foi subtraído do estoque disponível estimado todo o estoque em análise. Assim, tendo em vista que se tem apenas 382.974 metros quadrados disponíveis, distribuíram-se esses valores nos subsetores com maior fator de conversão.

Com isso, conforme se verifica no item 3, a oferta mínima possível de Cepac para área adicional é de 150.883. Contudo, visto que ainda há 92.373 CEPAC em circulação do último leilão, somente poderiam ser emitidos 58.510 CEPAC. Além disso, como o estoque da Lei 13.871/04 ainda tem um saldo de 12.441 de CEPAC que ainda não foram convertidos, desses 58.510 CEPAC apenas 46.069 (58.510 menos 12.441) seriam utilizados do novo estoque, de 350.000.

Em suma, no cenário mais pessimista, seriam emitidos 58.510 CEPAC, dos quais 12.441 são referentes ao saldo da última emissão; e 46.069 são do novo estoque.

Cenário 1 – Cálculo do menor número possível de CEPAC necessários para se esgotar o estoque disponível considerando apenas a conversão para área adicional

Cenário conservador: Cálculo do menor número possível de Cepac	Pinheiros	Faria Lima	Hélio Pelegrino	Olimpíadas	Total
1. Maior Fator de conversão	2,8	1,8	2,5	2,0	-
Estoque disponível estimado (m²) - Residencial	206.520	228.082	111.010	160.325	705.936
Estoque em análise	-	543	-	3.015	3.558
Estoque disponível estimado (m²) - Residencial - após consumo do estoque em análise	206.520,2	227.538,3	111.010,0	157.309,7	702.378
Distribuição do estoque geral disponível (382.974) nos subsetores com maior fator de conversão	206.520	-	111.010	65.444	382.974
Oferta de Cepac mínima para área adicional - Residencial	73.757	-	44.404	32.722	150.883
2. Maior Fator de Conversão	1,8	1,2	1,5	1,2	-
Estoque disponível estimado (m²) - Não Residencial	1.382	-	109.665	-	111.047
Estoque em análise	10.112	-	14.447	-	24.559
Estoque disponível estimado (m²) - Não Residencial - após consumo do estoque em análise	-	-	95.218,3	-	95.218
Distribuição do estoque geral disponível (382.974) nos subsetores com maior fator de conversão	-	-	-	-	-
Oferta de Cepac mínima para área adicional - Não Residencial	-	-	-	-	-
3. Oferta mínima possível de Cepac para área adicional - sem considerar o estoque em circulação	73.757	0	44.404	32.722	150.883
CEPAC em circulação					92.373
Oferta mínima possível de Cepac para área adicional					58.510
Saldo dos 650.000 Cepacs permitidos pela Lei 13.871/04					12.441
Oferta mínima possível do novo estoque de CEPAC para área adicional					46.069

Com efeito, o segundo cenário faz o cálculo inverso ao primeiro, isto é, foi calculada a quantidade da nova distribuição com a possibilidade mais otimista possível em relação ao consumo de CEPAC para área adicional, ou seja, aquele que esgota o estoque máximo de área adicional utilizando o máximo de CEPAC. Vale ressaltar que esse segundo cenário calcula o consumo mais otimista considerando apenas a conversão de CEPAC para área adicional, assim, este cenário mantém a premissa de que não haverá mudança de parâmetros e os empreendedores irão consumir todo o estoque disponível e o estoque em circulação construindo apenas nos subsetores que tem o menor fator de conversão do respectivo setor, ou seja, aqueles que consomem o máximo de CEPAC.

Assim como no primeiro cenário, verifica-se na primeira linha dos itens 1. e 2. da tabela abaixo os fatores de conversão, que correspondem aos menores fatores que se encontram dentro de cada setor para cada uso; abaixo, verificam-se os estoques disponíveis para cada setor e uso. Vale observar que se considerou que todo o estoque em análise será convertido de fato. Assim, foi subtraído do estoque disponível estimado todo o estoque em análise. Tendo em vista que se tem apenas 382.974 metros quadrados disponíveis, distribuíram-se esses valores nos subsetores com menor fator de conversão.

Com isso, conforme se verifica no item 3, a oferta máxima possível de Cepac para área adicional é de 470.354. Contudo, visto que ainda há 92.373 CEPAC em circulação do último leilão, somente poderiam ser emitidos 377.981 CEPAC para área adicional. Além disso, como o novo estoque é de 350.000 CEPAC e o estoque da Lei 13.871/04 ainda tem um saldo de 12.441 de CEPAC que ainda não foram convertidos, desses 377.981 CEPAC somente poderiam ser emitidos 362.441 (350.000 mais 12.441). Assim, poderiam ser emitidos 15.540 CEPAC caso venha a ser comprovado este cenário e editado nova lei autorizativa futuramente.

Em suma, de acordo com esse cenário, seriam emitidos 362.441 CEPAC, dos quais 12.441 são referentes ao saldo da última emissão; e 350.000 são do novo estoque.

**Cenário 2 – Cálculo do maior número possível de CEPAC necessários para se esgotar o estoque disponível considerando apenas a conversão para área adicional**

OTIMISTA					
Cenário otimista: Cálculo do maior número possível de Cepac					
	Pinheiros	Faria Lima	Hélio Pelegrino	Olimpíadas	Total
<b>1. Menor fator de conversão</b>	1,2	0,8	1,2	0,9	-
Estoque disponível estimado (m²) - Residencial	206.520	228.082	111.010	160.325	705.936
Estoque em análise	-	543	-	3.015	3.558
Estoque disponível estimado (m²) - Residencial - após consumo do estoque em análise	206.520,2	227.538,3	111.010,0	157.309,7	702.378
Distribuição do estoque geral disponível (382.974) nos subsetores com menor fator de conversão	-	227.538	-	60.217	287.756
Oferta de Cepac máxima para área adicional - Residencial	-	284.423	-	66.908	351.331
<b>2. Menor fator de Conversão</b>	0,8	0,5	0,8	0,6	-
Estoque disponível estimado (m²) - Não Residencial	1.382	-	109.665	-	111.047
Estoque em análise	10.112	-	14.447	-	24.559
Estoque disponível estimado (m²) - Não Residencial - após consumo do estoque em análise	-	-	95.218,3	-	95.218
Distribuição do estoque geral disponível (382.974) nos subsetores com menor fator de conversão	-	-	95.218	-	95.218
Oferta de Cepac máxima para área adicional - Não Residencial	-	-	119.023	-	119.023
<b>3. Oferta Máxima possível de Cepac para área adicional - sem considerar o estoque em circulação</b>	-	284.423	119.023	66.908	470.354
CEPAC em circulação					92.373
Oferta máxima possível de Cepac para área adicional					377.981
Saldo dos 650.000 Cepacs permitidos pela Lei 13.871/04					12.441
Oferta máxima possível do novo estoque de CEPAC para área adicional					365.540
Oferta máxima possível do novo estoque de CEPAC para área adicional nesta distribuição					362.441
Quantidade de Cepac NECESSÁRIA para futuras distribuições (que não a próxima)					15.540

Conforme foi ressaltado anteriormente, os dois últimos cenários consideraram apenas as quantidades de CEPAC que seriam utilizadas para área adicional, todavia, a OUCFL também permite vincular a utilização de CEPAC para mudanças de parâmetros relacionados à alteração de zoneamento e/ou aumento da taxa de ocupação. Assim, supondo que os empreendedores consumam CEPAC para essa finalidade, a oferta de CEPAC pode ser ainda maior que a considerada no segundo cenário.

No terceiro cenário, portanto, também considera uma estimativa de quanto será consumido para mudança de uso. A metodologia adotada foi somar o valor obtido no segundo cenário e uma quantidade provável de consumo de CEPAC para mudança de parâmetro. Essa quantidade provável se dá pela premissa de que o comportamento passado se repetirá no futuro, assim, foi considerada, por setor, a relação passada entre a quantidade de CEPAC consumida para mudança de parâmetro e a quantidade de CEPAC consumida para área adicional. A quantidade provável de consumo de CEPAC para mudança de parâmetro é igual à multiplicação dessa relação pela oferta máxima possível de Cepac para área adicional por setor.

Considerando que 27.631 CEPAC serão utilizados para mudança de parâmetros, a oferta máxima possível de CEPAC para área adicional e mudança de parâmetro é de 405.612 CEPAC. Contudo, como o novo estoque é de 350.000 CEPAC e o estoque da Lei 13.871/04 ainda tem um saldo de 12.441 de CEPAC que foram emitidos, somente poderiam ser emitidos 362.441 (350.000 mais 12.441), tornando necessário um futuro estoque adicional de 55.612 CEPAC para esgotar toda a demanda considerada nesse cenário.

Em suma, de acordo com esse cenário, seriam necessários 405.612 CEPAC para esgotar a demanda estimada. Desse valor, 27.631 seriam destinados para mudança de parâmetro e o restante para área adicional. Contudo, a princípio, seriam emitidos apenas 362.441 CEPAC, dos quais 12.441 são referentes ao saldo da última emissão e 350.000 são do novo estoque. Assim, poderiam ainda ser emitidos 55.612 CEPAC caso venha a ser comprovado este cenário e haja lei autorizativa futuramente.

Cenário 3 – Cálculo do maior número possível de CEPAC necessários para se esgotar o estoque *disponível considerando a conversão para área adicional somado a uma estimativa de CEPAC utilizados para mudança de parâmetro*

Cenário otimista: Cálculo do maior número possível de Cepac - considerando mudança de parametros	Pinheiros	Faria Lima	Hélio Pelegrino	Olimpíadas	Total
Oferta de Cepac máxima possível para área adicional					377.981
Área adicional - passado	154.564	148.919	80.834	118.697	503.014
Mudança de parametros - passado	20.881	6.637	8.607	4.047	40.172
Mudança de parametro / Área adicional - passado	14%	4%	11%	3%	-
Oferta provável de Cepac para mudança de parametros	-	12.676	12.673	2.281	27.631
Oferta máxima possível de Cepac para área adicional e mudança de parametros					405.612
Saldo dos 650.000 Cepacs permitidos pela Lei 13.871/04					12.441
Oferta máxima possível do novo estoque de CEPAC para área adicional					393.171
Oferta máxima possível do novo estoque de CEPAC para área adicional nesta distribuição					362.441
Quantidade de Cepac NECESSÁRIA para futuras distribuições (que não a próxima)					55.612

Resumindo os cenários calculados até aqui, foi calculado o valor mínimo e uma estimativa do máximo de CEPAC, 58.510 e 405.612, respectivamente, que poderão esgotar todo o estoque disponível. A diferença entre os valores mínimo e máximo é extremamente ampla e se deve à grande variação de fatores de conversão entre os subsetores de cada setor. Por um lado, o cenário mais conservador indica que se deve ofertar apenas 150.883 CEPAC na próxima distribuição; por outro, o cenário mais otimista indica que há um potencial de oferta significativamente maior que o cenário conservador.

Essa diferença implica um enorme potencial de receita com CEPAC que a cidade não pode prescindir, assim, deve-se planejar uma estratégia que viabilize a PMSP capturar toda a receita potencial dos CEPAC, sem prejuízo ao investidor por falta de estoque de área adicional. Dessa forma, a fim de garantir a segurança do investidor, a estratégia é distribuir os 350.000 CEPAC, mas realizar um primeiro leilão de, no máximo o valor calculado no primeiro cenário, de 150.883 CEPAC.

Caso esse primeiro limite de 58.510 CEPAC não consuma todo o estoque disponível de área adicional (o que é bem provável que aconteça), a PMSP deve proceder novos leilões com o restante desta distribuição até que se esgote esse estoque e, conseqüentemente, se capture o máximo de receita de CEPAC. Esses novos leilões deverão, por sua vez, seguir a mesma metodologia de quantificação do cenário mais conservador, mencionada aqui.

Posteriormente, é possível, embora pouco provável, que o novo estoque, de 350.000 CEPAC, não consuma todo o estoque disponível de área adicional, afinal, conforme foi mencionado acima, é possível que sejam necessários 405.612 CEPAC para que isso aconteça. Portanto, pode-se esperar que, após essa nova distribuição de 350.000 CEPAC, ainda haja uma nova solicitação por parte da PMSP à CVM para que se autorize uma nova distribuição. Essa nova distribuição, por sua vez, deverá seguir a mesma metodologia de quantificação do cenário mais conservador.

# **CEPAC**

## **Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

### **Estudo de Viabilidade Econômica**

OUTUBRO DE 2012



**CONTEÚDO**

Introdução .....	116
1. A Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	118
2. Evolução recente do mercado imobiliário.....	126
2.1 Crédito Imobiliário .....	129
2.2 Mercado de Capitais .....	132
2.3 O mercado imobiliário na cidade de São Paulo e a participação da OUCFL.....	137
3 Efeitos das intervenções sobre os imóveis .....	146
4 Análise da demanda por metro quadrado adicional de construção.....	150
4.2 Evolução do uso do solo na OUCFL e disponibilidade de terrenos passíveis de transformação.....	152
4.3 Demanda por área construída adicional (ACA) por adesão à OUCFL 158	
5 Precificação do CEPAC .....	163
5.2 Metodologia.....	165
5.3 Apresentação dos paradigmas na OUCFL por setor.....	166
5.3.1 Pinheiros – setor 1.....	166
5.3.2 Faria Lima – setor 2.....	168
5.3.3 Hélio Pelegrino – setor 3.....	170

	109
5.3.4 Olimpíadas – setor 4.....	171
5.4 Custos de construção.....	174
5.5 Resultados .....	175
6 Conclusões .....	179
Apêndice .....	181
Referências .....	203

**TABELAS**

Tabela 1 – Resumo colocações CEPAC.....	120
Tabela 2 - Resumo de CEPACs em 26 de dezembro de 2011 .....	123
Tabela 3 – Resumo das movimentações financeiras.....	125
Tabela 4 – Empresas de capital aberto por segmento: exploração de imóveis e construção civil.....	133
Tabela 5 – Centro Expandido: distritos por subprefeitura. ....	138
Tabela 6 – Valor médio do metro quadrado de terreno (PGV) por setor da OUCFL.....	148
Tabela 7 – Estoque de ACA disponível por metro quadrado: OUC Água Espreada, OUC Faria Lima e Centro Expandido.....	151
Tabela 8 - Área de terreno passível de transformação por setor da OUCFL (m <sup>2</sup> ) .....	159
Tabela 9 – Comparação da área adicional disponível e da demanda de ACA (m <sup>2</sup> ).....	160
Tabela 10 - Comparativo entre o consumo de área construída adicional por setor da OUCFL em 2008 e 2012 .....	160
Tabela 11 – Área residencial consumida e disponível por setor .....	161
Tabela 12 - Área não residencial consumida e disponível por setor .....	161
Tabela 13 - Demanda de CEPAC nos setores da OUCFL em dezembro de 2011 .....	162

Tabela 14 – Paradigma do setor Pinheiros para o uso residencial .....	167
Tabela 15 – Preço de terreno no setor Pinheiros .....	167
Tabela 16 - Paradigma do setor Faria Lima para o uso residencial .....	169
Tabela 17 – Preço de terreno no setor Faria Lima .....	169
Tabela 18 - Paradigma do setor Hélio Pelegrino para o uso residencial e não residencial .....	170
Tabela 19 – Preço de terreno no setor Hélio Pelegrino.....	171
Tabela 20 - Paradigma do setor Olimpíadas para o uso residencial .....	172
Tabela 21 – Preço de terreno no setor Olimpíadas.....	173
Tabela 22 - Custos de construção SINDUSCON-SP, ajustados – R\$ por metro quadrado de construção.....	174
Tabela 23 – Precificação do CEPAC – Cenário Base .....	175
Tabela 24 – Preço do CEPAC – Intervalo de confiança para a média da população – Empreendimentos residenciais.....	176
Tabela 25 – Preço do CEPAC – Intervalo de confiança para a média da população – Empreendimentos não residenciais .....	176
Tabela 26 – Demonstração de Resultado e Valor Residual - por subsetor ....	183
Tabela 27 – OUCFL – Áreas de terreno e de construção .....	198
Tabela 28 - Aberturas de capital na BM&F Bovespa.....	199
Tabela 29 – Estoques de outorga onerosa do direito de construir no centro expandido.....	200

Tabela 30 - Precificação do CEPAC – Perturbação aleatória de variáveis .... 201

Tabela 31 - Perturbação aleatória de variáveis no setor com menor valor de CEPAC ..... 202

## GRÁFICOS

Gráfico 1 - Evolução do valor unitário do CEPAC em comparação com a valorização do INCC e do CDI – base 100.....	121
Gráfico 2 - Evolução do valor unitário do CEPAC em comparação com a valorização do FIPE zap – base 100.....	122
Gráfico 3 – Propostas aprovadas por ano na OUCFL:.....	124
Gráfico 4 – Participação da construção civil no PIB (%) e taxa real de crescimento da construção civil (%).....	127
Gráfico 5 – Unidades financiadas de construção, de aquisição e total – 2002 a jun/2012. ....	129
Gráfico 6 – Valores em milhões (R\$) dos financiamentos imobiliários – 2002 a jun/2012. ....	131
Gráfico 7 – Emissão Primária e Secundária de Ações na BMF&Bovespa dos Segmentos de Construção Civil e Exploração de Imóveis – 2006 a 2012. ....	132
Gráfico 8 – Índice de variação do IRE em relação à variação do Ibovespa de setembro de 2011 a agosto de 2012.....	135
Gráfico 9 – Índice IRE setembro de 2011 a agosto de 2012.....	136
Gráfico 10 - Lançamento de área construída em empreendimentos residenciais por faixa de preços – 2004 a 2011 .....	145
Gráfico 11 - Lançamento de área construída em empreendimentos não residenciais por faixa de preços – 2004 a 2011 .....	145
Gráfico 18 – Valor médio do metro quadrado de terreno, segundo planta genérica de valores do Município de São Paulo. ....	146

Gráfico 19 – OUCFL: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento – 2000 a 2010.....	153
Gráfico 20 – Pinheiros: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento – 2000 a 2010.....	154
Gráfico 21 – Faria Lima: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento – 2000 a 2010.....	155
Gráfico 22 – Hélio Pelegrino: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento – 2000 a 2010.....	156
Gráfico 23 – Setor Olímpíadas: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento – 2000 a 2010.....	157
Gráfico 24 – Precificação do CEPAC – Perturbação aleatória de variáveis...	177
Gráfico 25 - Precificação do CEPAC – Perturbação aleatória de variáveis no setor com menor valor de CEPAC .....	178

**FIGURAS**

Figura 1 – Lançamentos residenciais de 2008 a 2011 – até R\$150,00 mil .... 139

Figura 2 - Lançamentos residenciais de 2008 a 2011 – de R\$150,00 mil até R\$300,00 mil ..... 140

Figura 3 - Lançamentos residenciais de 2008 a 2011 – de R\$300,00 mil até R\$500,00 mil ..... 141

Figura 4 - Lançamentos residenciais de 2008 a 2011 – de R\$500,00 mil a R\$1.000,00 mil ..... 142

Figura 5 - Lançamentos residenciais de 2008 a 2011 – R\$1.000,00 mil ou mais ..... 143

Figura 6 - Valor do metro quadrado de terrenos de referência. Planta genérica de valores..... 149

## Introdução

O presente relatório apresenta o estudo de viabilidade econômica do Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) como valor mobiliário no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL). O CEPAC é um título mobiliário ofertado pela Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP) na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA).

O valor de mercado decorre da interação entre a oferta estipulada pela PMSP e a demanda por parte do segmento imobiliário. Os CEPACs conferem ao seu detentor o direito de construir uma área adicional em relação àquela permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico, estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Este estudo toma como base o Prospecto<sup>1</sup> e atualiza, com a finalidade de subsidiar uma nova distribuição pública de CEPAC. Assim, são considerados: o valor de mercado dos imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana (OU), os efeitos das intervenções sobre os imóveis e a análise da demanda por adicionais de construção na área, observando as exigências colocadas pela instrução CVM 401<sup>2</sup>.

Complementarmente, este estudo também discute o potencial de valorização do CEPAC e apresenta uma proposta de avaliação para o CEPAC, bem como de sua precificação futura de acordo com estudos específicos apresentados neste relatório.

---

<sup>1</sup> Prospecto de Registro (O “Prospecto”) da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, EMURB, 2008. Disponível em: [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/arquivos/cepac/oucfl\\_prospecto.pdf](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/cepac/oucfl_prospecto.pdf)

<sup>2</sup> Instrução CVM Nº 401, de 29 de dezembro de 2003: Dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.

O presente relatório está estruturado em seis capítulos.

O primeiro recupera brevemente o histórico da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL) e apresenta a valorização do CEPAC desde o início da operação, tomando como referência o valor dos leilões.

O segundo capítulo, “A recente evolução do mercado imobiliário”, caracteriza a produção imobiliária nos últimos anos no perímetro da operação a partir de sua comparação com a produção imobiliária no Centro Expandido e no Município de São Paulo.

O terceiro capítulo, “Efeitos das intervenções sobre os imóveis”, apresenta análise da variação de preços imobiliários na OUCFL em três momentos: status antes do início da Operação, início da Operação e no ano da última atualização da planta genérica de valores.

Já no quarto capítulo, “Análise da demanda por metro quadrado adicional de construção”, analisa-se historicamente o consumo de estoques e as tendências do mercado imobiliário na cidade de São Paulo em cada setor da OUCFL, à luz da disponibilidade de terrenos passíveis de transformação no âmbito da OUCFL.

O quinto capítulo trata de apresentar o resultado da precificação do CEPAC, detalhando a metodologia e as premissas em relação aos paradigmas e custos adotados por subsetor.

Finalmente, o último capítulo traz as conclusões do estudo sobre as tendências da OU em questão, os benefícios e riscos na aquisição do CEPAC e valida o valor mínimo de R\$1.100,00 por certificado, em Reais de 26 de janeiro de 2004.

No apêndice são apresentadas as informações mais relevantes utilizadas na composição de tabelas, gráficos e resultados apresentados ao longo do trabalho.

## **1. A Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

A Operação Urbana Faria Lima compreende um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela prefeitura, por intermédio da SP Urbanismo, com participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores no geral, na finalidade de alcançar melhorias viárias e valorização ambiental da área de influencia desta operação.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi inicialmente instituída pela Lei 11.732, de 14 de março de 1995, a qual foi revogada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004. Em julho de 2004, esta última lei foi alterada pela Lei nº 13.871 adequando-se desta vez à Instrução CVM nº 401 de 29 de dezembro de 2003, regulamentando, desta forma, o CEPAC enquanto um valor mobiliário. Posteriormente, em 29 de dezembro de 2011, a Lei nº 15.519 dá nova redação ao “caput” do artigo 8º da Lei nº 13.769.

A emissão dos CEPACs é regida pela Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (Lei que regula a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 13.871, de 8 de julho de 2004, e nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011), pelo Decreto Municipal nº 44.844, de 14 de junho de 2004, pelas disposições da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores (a “Instrução CVM 401”) e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Em 15 de outubro de 2004, a Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o nº 2004/02. A emissão total autorizada pela CVM é de 650.000 (seiscentos e cinquenta mil) CEPACs. As colocações de CEPAC foram realizadas em três distribuições públicas, a saber:

A 1ª Distribuição Pública ofertou 367.290, dos quais 53.830 foram colocados, totalizando R\$59.213.000,00, em Reais de outubro de 2004. A 2ª Distribuição Pública ofertou e colocou o restante da 1ª Distribuição Pública, isto é, 313.460

CEPACs, totalizando R\$413.662.359,00, em Reais de setembro de 2007. A 3ª Distribuição Pública ofertou e colocou 269.284 CEPACs, totalizando um montante de R\$711.692.915,00, em Reais de janeiro de 2009.

Além dessas três distribuições públicas, foram realizadas também colocações privadas de CEPAC<sup>3</sup>. As colocações privadas referem-se à utilização de CEPAC para pagamento direto de obras e desapropriações previstas nas intervenções da Operação Urbana Consorciada.

---

<sup>3</sup> As colocações privadas da Operação Urbana Consorciada Água Espreada podem ser consultadas em: [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/cepac/index.php?p=19513](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/cepac/index.php?p=19513)

**Tabela 1 – Resumo colocações CEPAC.**

DISTRIBUIÇÃO - AUTORIZAÇÃO CVM	CEPAC	R\$
1ª Distribuição - 26/10/2004	53.830	59.213.000
2ª Distribuição - 28/09/2007	313.460	413.662.359
3ª Distribuição - 20/01/2009	267.769	711.692.915
Total Distribuições	635.059	1.184.568.274
Colocação Privada - Programa	2.500	4.311.800
Total Colocado	637.559	1.188.880.074
Utilizado	(543.186)	
Em Circulação	94.373	
CEPAC - Total	650.000	
CEPAC - Saldo	12.441	

Fonte: SP Urbanismo. Atualizado em 31/08/2012.

A primeira emissão teve seus leilões imersos nas tarefas de lançar título totalmente novo no mercado, dar-lhe credibilidade e sentido de continuidade em meio à troca de gestão municipal nos anos 2004/2005, fator sempre gerador de insegurança aos investidores potenciais. Os leilões seguintes ocorreram após intenso e necessário relacionamento do Poder Público com os agentes do mercado, reuniões com investidores, palestras e reuniões com representantes de classe. Ocorreram seminários sobre o CEPAC na BOVESPA em Agosto de 2005, apresentações em Faculdades, no sentido de confirmar interesse, relevância e continuidade no Programa, os interesses, objetivos e planos da Prefeitura. Um atento levantamento da demanda potencial levou aos leilões seguintes conduzirem a colocações consideradas bem sucedidas, suprindo o mercado nas quantidades então demandadas e consolidando um novo patamar de valor para o papel.

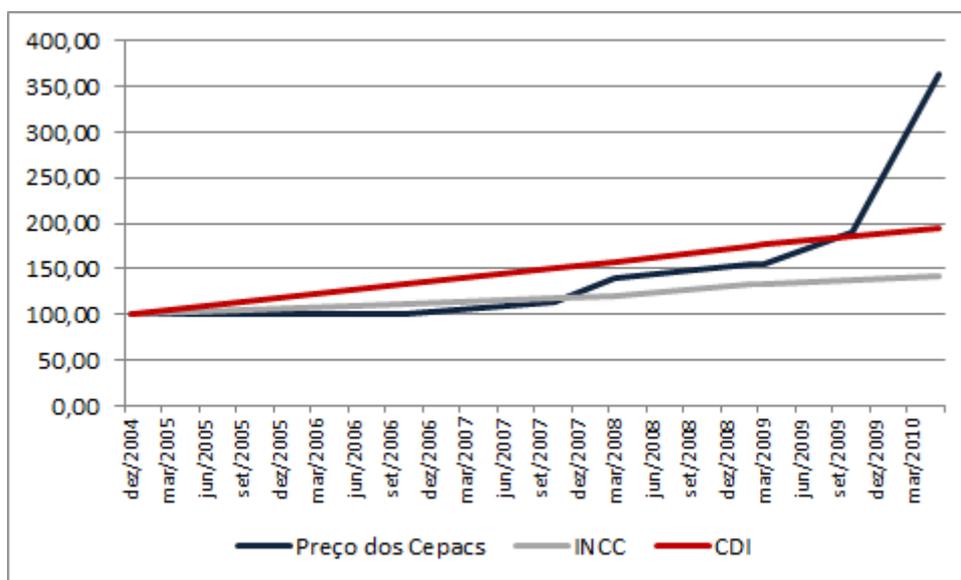
A melhoria da liquidez observada nos mercados de capitais a partir de meados do ano de 2006 e em 2007 propiciou um significativo movimento de empresas de diversos setores da economia a buscarem no mercado de capitais um financiamento mais vantajoso para seus projetos, na forma de aportes de capital. Não foi diverso para as empresas de incorporação e construção, que

efetuaram bem sucedidos IPOs (Initial Public Offerings), levantando expressivas somas de recursos, que aplicados em sua atividade geraram forte movimento de aquisições de terrenos, projetos imobiliários – e necessidade de CEPAC.

O Poder Público aproveitou bem o período favorável para, numa série de bem sucedidos leilões, trazer recursos da iniciativa privada para lastrear as intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Contudo, conforme o gráfico abaixo, até outubro de 2007, a valorização do Cepac se manteve abaixo da variação do CDI e do INCC-m, subestimando a capacidade de captura de valor do mercado para o financiamento da OUCFL.

**Gráfico 1 - Evolução do valor unitário do CEPAC em comparação com a valorização do INCC e do CDI – base 100**

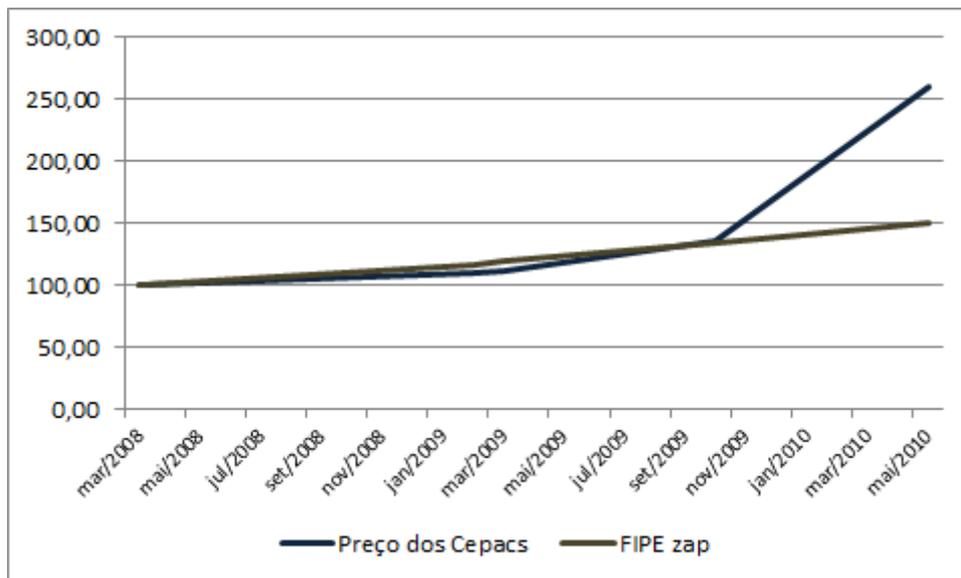


Fonte: Portal Brasil e SP Urbanismo. Elaboração: SP Urbanismo.

Após outubro de 2007, a valorização do Cepac, em relação à data de emissão anterior, passou a ser superior aos demais índices. Sendo que, a partir de

março de 2009, essa variação passou a superar também a variação do FIPE zap, conforme se pode observar no gráfico abaixo.

**Gráfico 2 - Evolução do valor unitário do CEPAC em comparação com a valorização do FIPE zap – base 100**



Fonte: FIPE zap e SP Urbanismo. Elaboração: SP Urbanismo.

A esse fato, entretanto, não se deve interpretar que o Cepac tem sido um instrumento utilizado como caminho alternativo à especulação e investimentos a longo prazo, fato que não é proposta da criação do certificado nas Operações Urbanas Consorciadas.

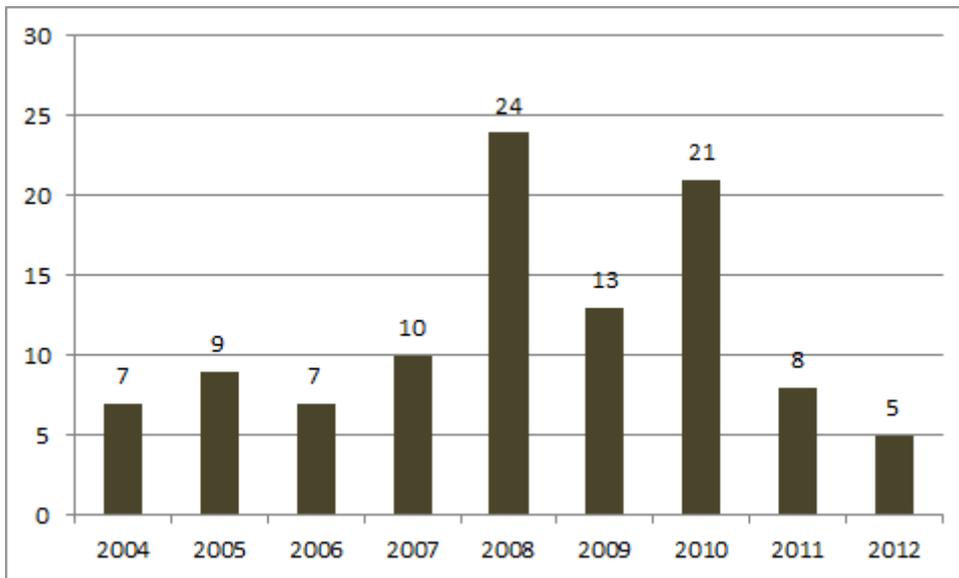
Os Cepacs são títulos que possuem potencial grande de aceitação e manejo dos mesmos pelos incorporadores, tendo em vista que houve a conversão de 543.186 títulos nas construções dentro da região de intervenção, 117.452 utilizados nas colocações privadas e, nota-se ainda que se encontra em circulação uma quantidade razoável de CEPACs, resultado de cenários propícios para a venda destes certificados com uma demanda promissora de novos investimentos.

**Tabela 2 - Resumo de CEPACs em 26 de dezembro de 2011**

DISTRIBUIÇÃO - AUTORIZAÇÃO CVM	CEPAC	R\$
Leilão	520.107	1.047.908.464
Colocação Privada - Programa	117.452	140.971.609
<b>Total Colocado</b>	<b>637.559</b>	<b>1.188.880.074</b>
Utilizado	(543.186)	
Em Circulação	94.373	
<b>CEPAC - Total</b>	<b>650.000</b>	
<b>CEPAC - Saldo</b>	<b>12.441</b>	

Fonte: SP Urbanismo. Atualizado em 31 de Agosto de 2012.

O gráfico abaixo ilustra a quantidade de propostas realizadas dentro da operação urbana Consorciada Faria Lima entre os anos 2004 até agosto de 2012. Assim sendo, observa-se certa estabilidade entre o período de 2004 a 2007. Posteriormente, houve um acréscimo relevante em 2009, e uma oscilação das propostas aprovadas nos anos subsequentes. No total, foram aprovadas 104 propostas de adesão à OUCFL.

**Gráfico 3 – Propostas aprovadas por ano na OUCFL:**

Fonte: SP Urbanismo. Atualizado em 26/12/2011.

O resumo da movimentação financeira da operação é apresentado na tabela abaixo. Com valores em Reais de julho de 2012, as entradas totalizam R\$1.869.520.167,71, e são compostas pelas receitas obtidas nos leilões de CEPAC e nas colocações privadas e também pela receita financeira líquida dos recursos da operação; as saídas contabilizam obras e serviços, habitação de interesse social, taxa de administração, despesas bancárias e desapropriações (para obras e para habitação de interesse social), somando R\$1.205.358.423,03; o resultado da movimentação registrada até 30 de abril de 2011 é um saldo de R\$686.846.440,06.

**Tabela 3 – Resumo das movimentações financeiras.**

<b>ENTRADAS</b>		<b>R\$</b>	<b>1.869.520.167,72</b>
<i>Outorga Onerosa</i>	<i>R\$</i>	<i>420.487.635,64</i>	
<i>Leilão de CEPAC</i>	<i>R\$</i>	<i>1.047.908.464,18</i>	
<i>CEPAC - Colocação Privada</i>	<i>R\$</i>	<i>140.971.609,42</i>	
<i>Outras Entradas</i>	<i>R\$</i>	<i>4.039.838,05</i>	
<i>Receita Financeira Líquida</i>	<i>R\$</i>	<i>256.112.620,43</i>	
<b>SAÍDAS</b>		<b>R\$</b>	<b>(1.205.358.423,03)</b>
<i>Obras e Serviços</i>	<i>R\$</i>	<i>(722.077.322,43)</i>	
<i>Habitação de Interesse Social-Real Parque</i>	<i>R\$</i>	<i>(106.345.142,57)</i>	
<i>Taxa de Administração</i>	<i>R\$</i>	<i>(76.890.935,03)</i>	
<i>Despesas Bancárias, CPMF e Outros</i>	<i>R\$</i>	<i>(4.423.407,55)</i>	
<i>Desapropriação</i>	<i>R\$</i>	<i>(171.695.809,54)</i>	
<i>Desapropriação - HIS Real Parque</i>	<i>R\$</i>	<i>(7.810.807,05)</i>	
<i>Transporte Coletivo - Metrô</i>	<i>R\$</i>	<i>(116.114.998,86)</i>	
<b>SALDO FINAL</b>		<b>R\$</b>	<b>664.161.744,69</b>

Fonte: SP Urbanismo. Atualizado em 31/07/2012.

A 4ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima contempla os recursos previstos para a realização das intervenções pendentes do projeto lei.

## **2. Evolução recente do mercado imobiliário**

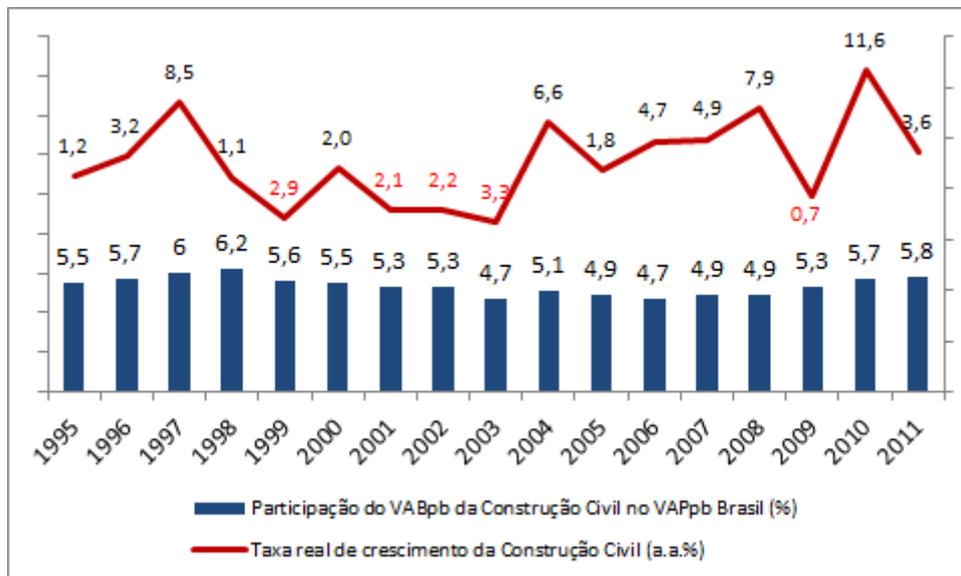
O setor de construção civil compreende as duas atividades: i) Edificações, que engloba obras habitacionais, comerciais, industriais, obras sociais e obras destinadas a atividades culturais, esportivas e de lazer; e ii) Construções Pesadas, que engloba vias de transporte, obras de saneamento, de irrigação/drenagem, de geração e transmissão de energia elétrica, de sistemas de comunicação e de infraestrutura de forma geral.

Este setor possui um papel fundamental na economia brasileira tendo em vista que tem um enorme efeito multiplicativo na cadeia produtiva, contribuindo com o aumento de investimento, emprego e renda.

No final da década de 1990, a construção civil sofria dificuldades devido à incerteza, elevada taxa real de juros, a falta de investimentos e a redução do poder aquisitivo da população. Em 1998, a participação da construção no PIB brasileiro foi de 6,2%, acompanhando a tendência crescente dos anos anteriores. Entretanto, a partir de 1999, esta participação diminuiu vertiginosamente chegando a 4,7% do PIB no ano de 2003.

Desde 2005, o setor vem apresentando um desempenho expressivo. A crise de 2008 atingiu diretamente o setor imobiliário, que, apesar de manter sua participação no PIB entre os anos de 2007 e 2009 em 4,9%, registrou uma taxa de crescimento negativa em 2009. Em 2010, já é possível notar a nítida recuperação da construção civil que aumentou sua participação no PIB do país para 5,7% e cresceu, em termos reais, 11,6%, como mostra o gráfico abaixo. Dentro do cenário da desaceleração da economia ocorrida em 2011, a taxa de variação da construção civil foi negativa, entretanto, o setor manteve-se praticamente no mesmo patamar em relação ao PIB.

**Gráfico 4 – Participação da construção civil no PIB (%) e taxa real de crescimento da construção civil (%)**



Fonte: Banco de Dados - CBIC. Elaboração: CBIC.

Assim, a dinâmica do setor de construção civil deve ser considerada dentro da dinâmica da economia brasileira. O segmento imobiliário é bastante sensível às políticas macroeconômicas, as quais vêm favorecendo o segmento nos últimos anos. Os prazos de financiamentos foram alongados e aumentou-se a oferta de créditos imobiliários. Uma das fontes de captação da indústria imobiliária é o mercado de capitais.

Entre 2005 e 2012, vinte e duas empresas do setor de construção civil abriram seu capital na BOVESPA por meio de emissão de ações, demandados principalmente pelo capital estrangeiro. Do lado das famílias, as melhores condições de financiamentos e maiores oferta de créditos favorecem as compras dos imóveis. O recente boom acaba afetando o valor da unidade final que, por sua vez, pressiona o preço do terreno, que tem se tornado cada vez mais escasso. Assim, a demanda por CEPAC sofre influências das mudanças de oferta e demanda no setor imobiliário e também das políticas macroeconômicas.

Cabem duas observações ao se considerar o CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção): uma visão mais geral, como título mobiliário, suas funções e objetivos como tal; e outra, a visão objetiva de como abordar a questão da avaliação da faixa de valor viável para colocação do certificado no mercado.

A sistemática atual de colocação de CEPAC foi idealizada e cuidadosamente construída para serem de fato títulos negociados no Mercado de Capitais brasileiro. Os anos iniciais de seu lançamento foram dedicados na apresentação do novo título, estruturação ao mercado, organização dos seus primeiros leilões, explicitação da sua aplicação e funcionamento, demonstração da sua viabilidade, e divulgação por meio de Seminário na Bolsa de Valores de São Paulo. Sendo novo e desconhecido, a sua demanda inicial foi restrita aos seus utilizadores finais, construtores e incorporadores.

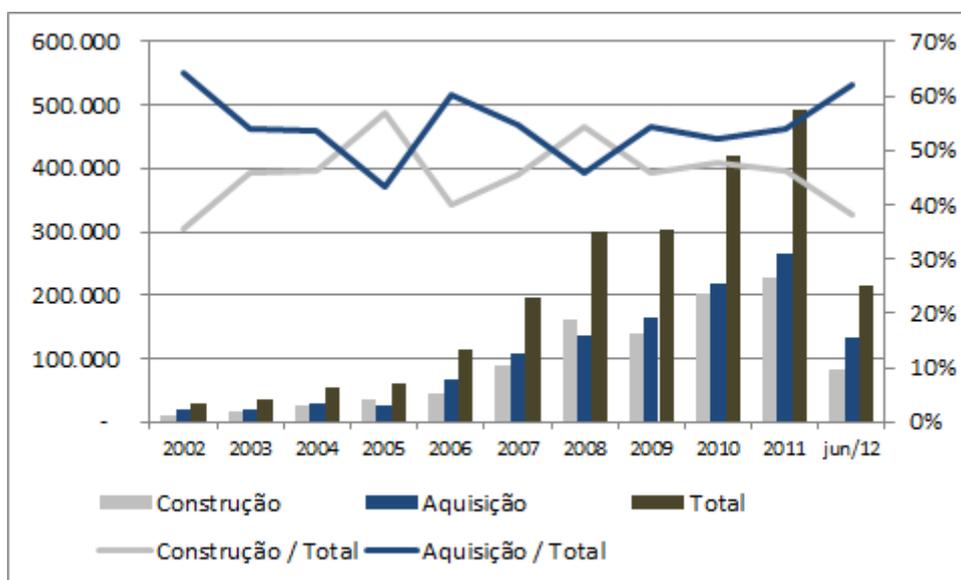
Para o Poder Público, a plena implantação de seu título no mercado mobiliário pode estabelecer o necessário *fundings* de recursos vindo da iniciativa privada – ainda restrita aos seus usuários finais. Esta nova revisão de sua viabilidade se coloca dentro desse esforço, procurando alargar o entendimento dos métodos e critérios usados em sua análise, levando em conta a restrição imposta pela legislação de se ter um único valor de CEPAC para todo o perímetro da Operação Urbana Consorciada, que, bastante extensa, abriga em si regiões de características e vocações bastante diversas entre si.

Desta forma, o estudo vai realizar a revisão periódica da adequação econômico financeira da faixa de valores viáveis de CEPAC, no sentido de orientar o leilão e outro mais amplo, de contribuir para uma compreensão cada vez maior de sua mecânica e de sua formação possível de valores.

## 2.1 Crédito Imobiliário

Verifica-se um acréscimo considerável dos créditos imobiliários concedidos entre 2002 e junho de 2012, em especial se tratando da aquisição de novos imóveis. No período analisado, nota-se que enquanto o volume de unidades financiadas cresceu quase 15 vezes, os valores financiados aumentaram na razão de 42 vezes. Parte desta distorção pode ser explicada pela evolução dos preços relativos ao setor imobiliário.

**Gráfico 5 – Unidades financiadas de construção, de aquisição e total – 2002 a jun/2012.**



Fonte: ABECIP. Elaboração: SP-Urbanismo.

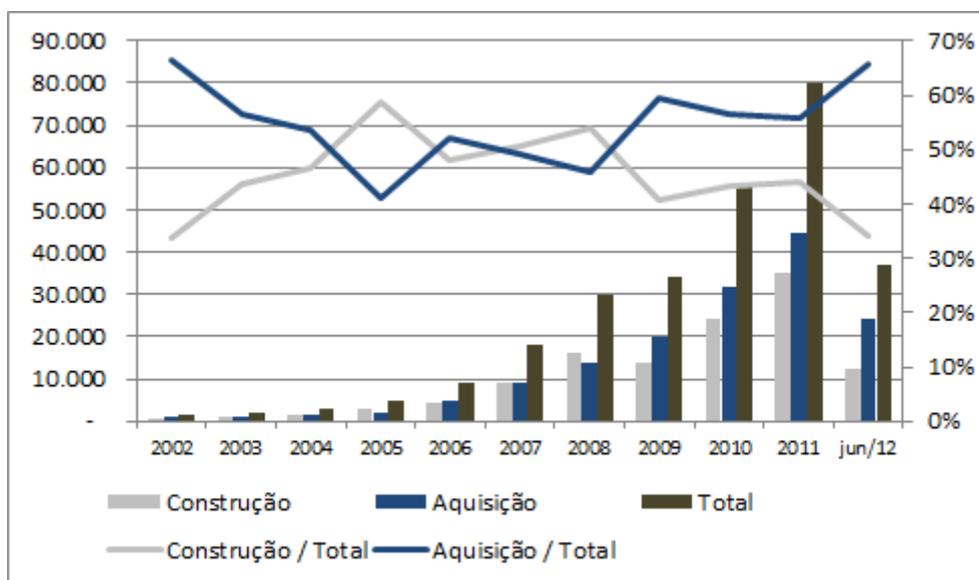
O gráfico acima mostra o volume de unidades financiadas apresenta um crescimento constante desde 2002 até 2011, com uma redução em 2012. A intensidade do aumento do número de unidades financiadas, porém, variou muito. A partir de 2006, esse crescimento ganha fôlego e, praticamente, quadruplica até 2010. Entre 2002 e 2005 o volume financiado cresceu de 30 mil para 60 mil unidades. Já em 2006, superou as 100 mil unidades financiadas, chegando a 492 mil unidades financiadas em 2011.

Embora o valor divulgado pela ABECIP para o ano de 2012 só abrange o período até o mês de junho, vale notar que o total da quantidade de unidades financiadas em no primeiro semestre de 2011 foi maior que o total da quantidade de unidades financiadas no primeiro semestre de 2012. Contudo, vale observar no gráfico acima uma tendência interessante: desde 2009, a relação entre as unidades adquiridas com crédito imobiliário em relação ao total de unidades financiadas tem aumentado, enquanto a relação entre as unidades construídas com crédito imobiliário e o total das unidades financiadas tem diminuído.

Isso indica que, pelo lado da demanda, ainda há forte demanda por unidades habitacionais e os imóveis que estão sendo adquiridos são aqueles que começaram a ser construídos por volta do ano de 2008, período em que o mercado imobiliário estava mais otimista e com bastante caixa proveniente das ofertas públicas. Pelo lado da oferta, pode-se analisar que o setor sofre uma desaceleração, decorrente dos reajustes relativos à capacidade produtiva das incorporadoras.

Todavia, a distribuição entre financiamento para construção e para aquisição é relativamente constante. Em geral, o financiamento para aquisição de unidades supera ligeiramente o financiamento para construção de unidades. Apenas nos anos de 2005 e 2008 esta relação se inverte, com o número de unidades que tiveram sua construção financiada superando o número de unidades cuja aquisição obteve financiamento.

**Gráfico 6 – Valores em milhões (R\$) dos financiamentos imobiliários – 2002 a jun/2012.**



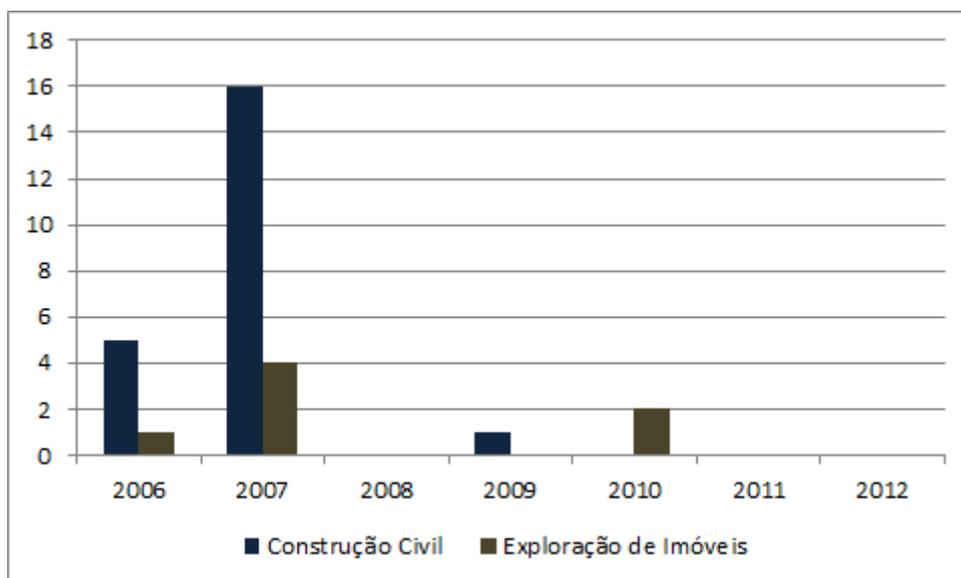
Fonte: ABECIP. Elaboração: SP-Urbanismo.

A evolução dos valores dos financiamentos imobiliários acompanha a evolução do número de unidades financiadas. Ou seja, após um crescimento brando em patamares baixos no início da década, houve uma grande injeção de recursos no setor desde 2006. Entre 2002 e 2005 o total dos financiamentos imobiliários cresceu de cerca de R\$ 2 bilhões para quase R\$ 5 bilhões. Já em 2006, o valor registrado praticamente dobrou e manteve taxas altas de crescimento nos anos subsequentes.

## 2.2 Mercado de Capitais

Segundo informações disponíveis no sítio eletrônico da BM&F Bovespa, no período de 2006 a 2012 foram registradas vinte e duas aberturas de capital de empresas do segmento de construção civil, e sete de empresas do segmento de exploração de imóveis, movimentando um volume financeiro da ordem de R\$ 17,5 bilhões. A maior parte das emissões se deu nos anos 2006 e 2007, conforme se pode observar abaixo.

**Gráfico 7 – Emissão Primária e Secundária de Ações na BMF&Bovespa dos Segmentos de Construção Civil e Exploração de Imóveis – 2006 a 2012.**



Fonte: BM&F Bovespa. Elaboração: SP Urbanismo

A partir do ano 2008 diversas fusões e aquisições ocorreram entre as empresas de construção civil de capital aberto, reduzindo o universo de vinte e duas para dezessete companhias, conforme informações disponíveis na tabela abaixo.

**Tabela 4 – Empresas de capital aberto por segmento: exploração de imóveis e construção civil.**

SEGMENTO	RAZÃO SOCIAL
EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS (Base Imobiliária)	ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.
	BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.
	BR PROPERTIES S.A.
	BRASILAGRO - CIA BRAS DE PROP AGRICOLAS
	CYRELA COMMERCIAL PROPERT S.A. EMPR PART
	GENERAL SHOPPING BRASIL S.A.
	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A
	MULTIPLAN - EMPREENDE IMOBILIARIOS S.A.
	SAO CARLOS EMPREENDE E PARTICIPAÇÕES S.A.
	SONAE SIERRA BRASIL S.A.
CONSTRUÇÃO CIVIL	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.
	CAMARGO CORREA DESENV. IMOBILIARIO S.A.
	CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDE E PART
	DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.
	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
	EZ TEC EMPREENDE. E PARTICIPAÇÕES S.A.
	GAFISA S.A.
	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.
	JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
	PDG REALTY S.A. EMPREENDE E PARTICIPAÇÕES
	RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIARIOS S.A.
	ROSSI RESIDENCIAL S.A.
	TECNISA S.A.
	TRISUL S.A.
	VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Fonte: BMF&Bovespa

As companhias pertencentes ao segmento de construção civil são aquelas cuja atividade é o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários para venda, residenciais ou não. As empresas de exploração de imóveis tem como objetivo o desenvolvimento de empreendimentos para obtenção de renda em longo prazo e, em geral, atuam em empreendimentos de escritórios, lajes corporativas, centros comerciais, condomínios industriais, entre outros.

Apesar de ambos os segmentos terem como fonte de receita o desenvolvimento e/ou exploração de imóveis, diferem na natureza destes, principalmente nos prazos dos fluxos de investimento e retorno, o que incorre

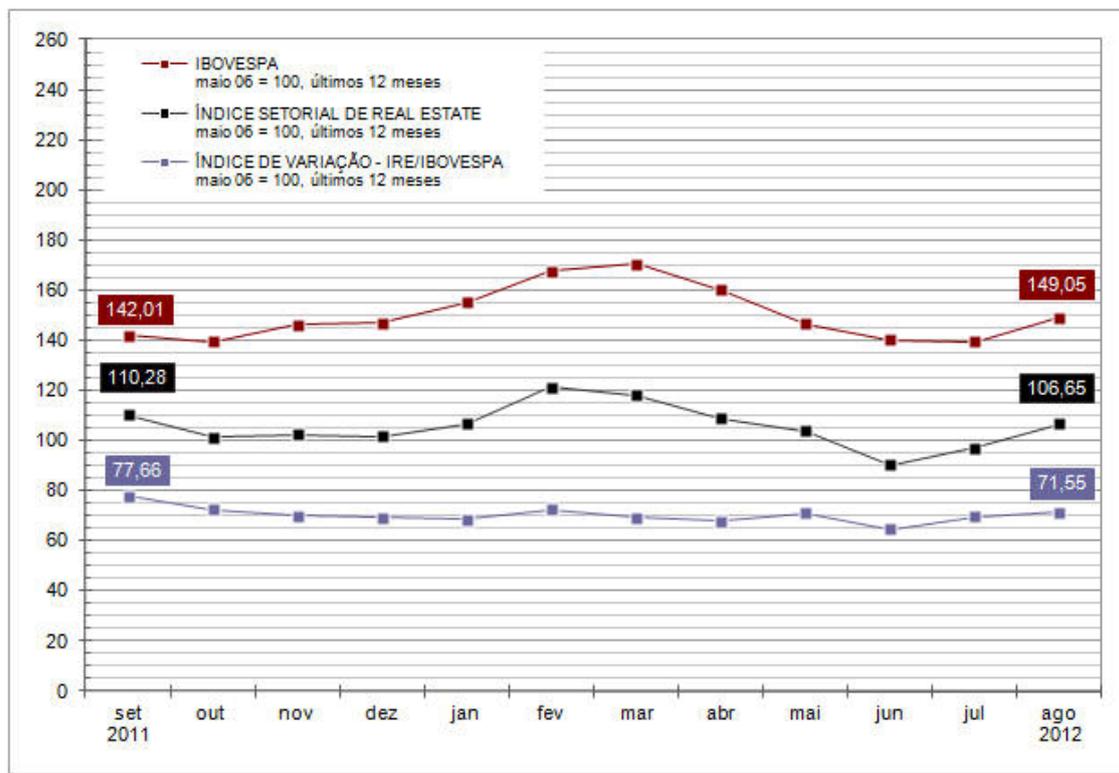
em empresas com características financeiras e econômicas completamente distintas.

As empresas do segmento da construção civil têm suas ações acompanhadas pelo Núcleo de Real Estate da EPUSP – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo – por meio do Índice Setorial de Real Estate (IRE), que busca espelhar o comportamento médio dos preços das ações. O IRE é composto por três desagregações de índices - O IRE-50+, IRE-50- e IRE-BI.

O primeiro trata das ações das empresas do segmento voltado com volume de negócios correspondente a 50% do total das transações na Bovespa. O segundo identifica o comportamento das demais empresas do segmento, enquanto o último representa as empresas de exploração de imóveis (Base Imobiliária).

Se analisada a variação do índice IRE em relação ao IBOVESPA desde setembro de 2011, verifica-se que, embora a variação do preço das ações das empresas de Real Estate seja inferior ao IBOVESPA, há forte correlação entre os indicadores.

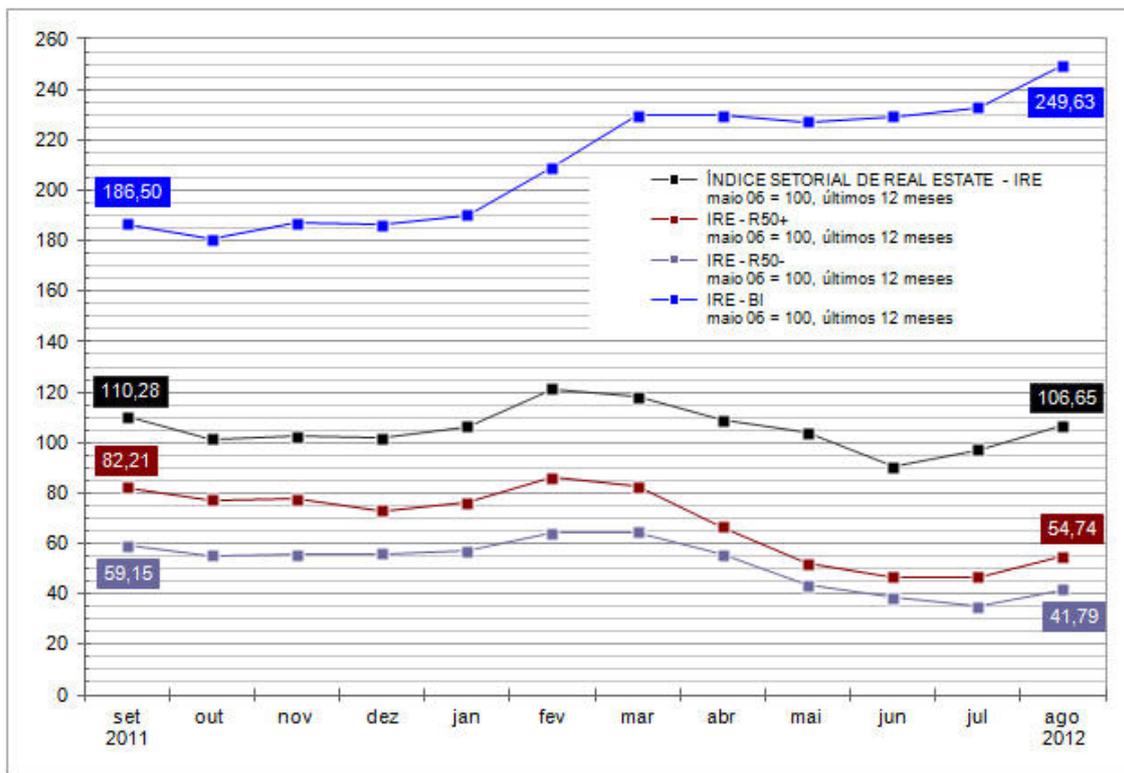
**Gráfico 8 – Índice de variação do IRE em relação à variação do Ibovespa de setembro de 2011 a agosto de 2012.**



Fonte: Núcleo de Real Estate da EPUSP.

Agora, ao analisar o comportamento dos índices que compõem o IRE, verifica-se que as empresas de construção civil com maior número de transações na BOVESPA (IRE50+) apresentaram queda mais acentuada que o índice BOVESPA, enquanto as empresas de exploração de imóveis (IRE-BI) apresentaram tendência contrária, com variação positiva do preço de suas ações nos últimos doze meses.

Gráfico 9 – Índice IRE setembro de 2011 a agosto de 2012.



Fonte: Núcleo de Real Estate da EPUSP.

Não é escopo do trabalho inferir sobre as possíveis causas da variação dos preços das empresas do setor, no entanto, cabe destacar justamente os riscos inerentes à aquisição do CEPAC, visto que se trata de insumo utilizado tanto pelas empresas de construção civil como pelas empresas de base imobiliária, que, por terem características de negócios diferentes, apresentaram desempenho de suas ações nos últimos meses distintos, agregando maior complexidade e incerteza na análise dos riscos associados à aquisição do certificado.

### **2.3 O mercado imobiliário na cidade de São Paulo e a participação da OUCFL.**

São Paulo encontra-se em disparado como a capital na qual há maior estabelecimento de lançamentos das empresas prestadoras de serviços comerciais. A proporção é ainda maior se comparada com demais capitais e cidades importantes para a economia brasileira.

Ainda assim, constata-se que após o ciclo de abertura de capital na BM&FBovespa, a maioria das empresas, antes concentradas na cidade de São Paulo, região metropolitana e nos segmentos de maior poder aquisitivo, iniciaram movimento de diversificação para novas regiões geográficas e segmentos de mercado. Contudo, por diversos motivos, essa diversificação demonstrou-se pouco eficaz e, assim, o setor imobiliário volta a focar no centro expandido de São Paulo e na renda média alta.

Com efeito, este capítulo caracteriza a produção imobiliária no perímetro da OUCFL a partir da constante comparação com a produção imobiliária no Centro Expandido e no Município de São Paulo.

Para efeitos deste estudo foi considerada como Centro Expandido a área compreendida nos distritos listados no quadro que segue, nas subprefeituras Sé, Pinheiros, Santo Amaro, Ipiranga, Mooca, Lapa, Vila Mariana e Vila Prudente.

**Tabela 5 – Centro Expandido: distritos por subprefeitura.**

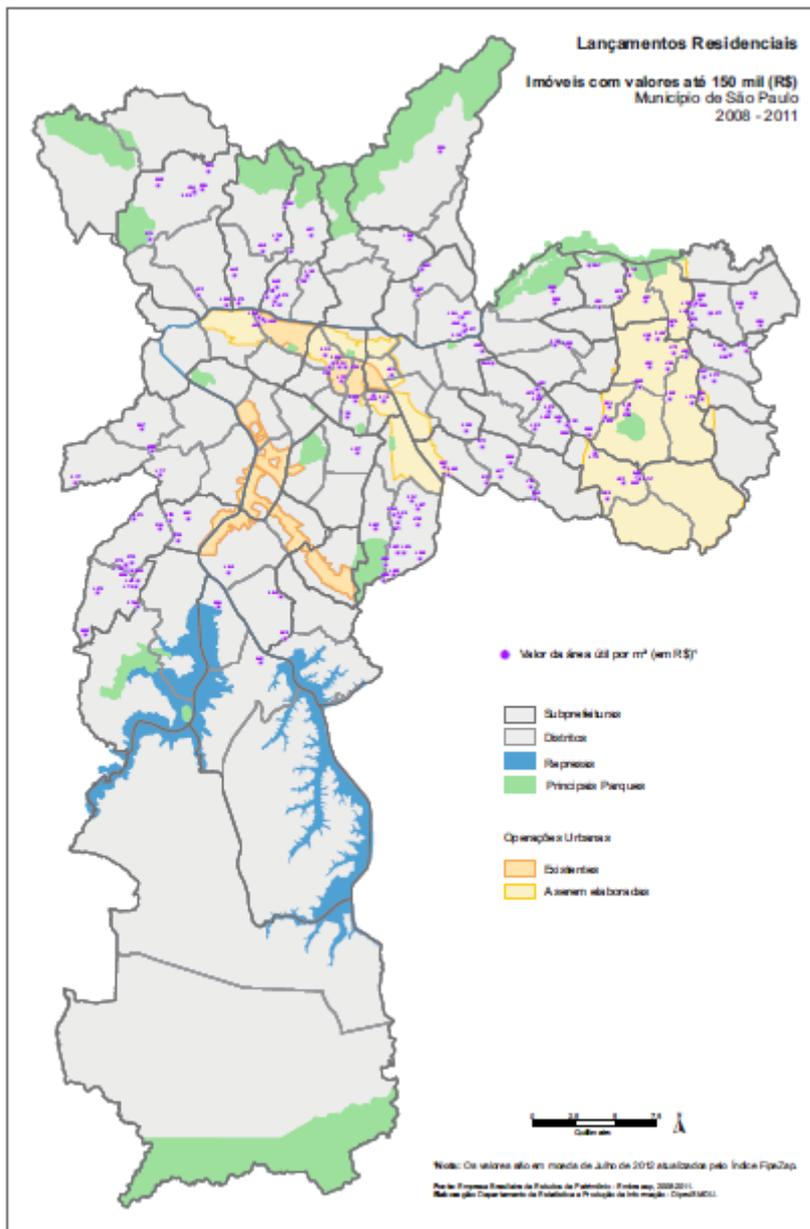
SUBPREFEITURA	DISTRITO	SUBPREFEITURA	DISTRITO
Sé	Bela Vista	Mooca	Mooca
	Santa Cecília		Belém
	Consolação		Brás
	Liberdade		Pari
	Bom Retiro	Lapa	Perdizes
	República		Lapa
	Cambuci		Vila Leopoldina
	Sé		Barra Funda
Pinheiros	Itaim Bibi	Vila Mariana	Vila Mariana
	Jardim Paulista		Moema
	Pinheiros		Saúde
	Alto de Pinheiros		
Santo Amaro	Campo belo	Vila Prudente	Vila Prudente
Ipiranga	Ipiranga		
	Cursino		

Fonte: SP Urbanismo

Considera-se que estas são áreas de forte interesse para o mercado imobiliário. Por isso, relativizar a produção imobiliária na OUCFL não apenas a partir da atividade imobiliária na cidade de São Paulo, mas também por meio de sua comparação com o Centro Expandido proporciona uma caracterização mais consistente do mercado imobiliário no âmbito da Operação.

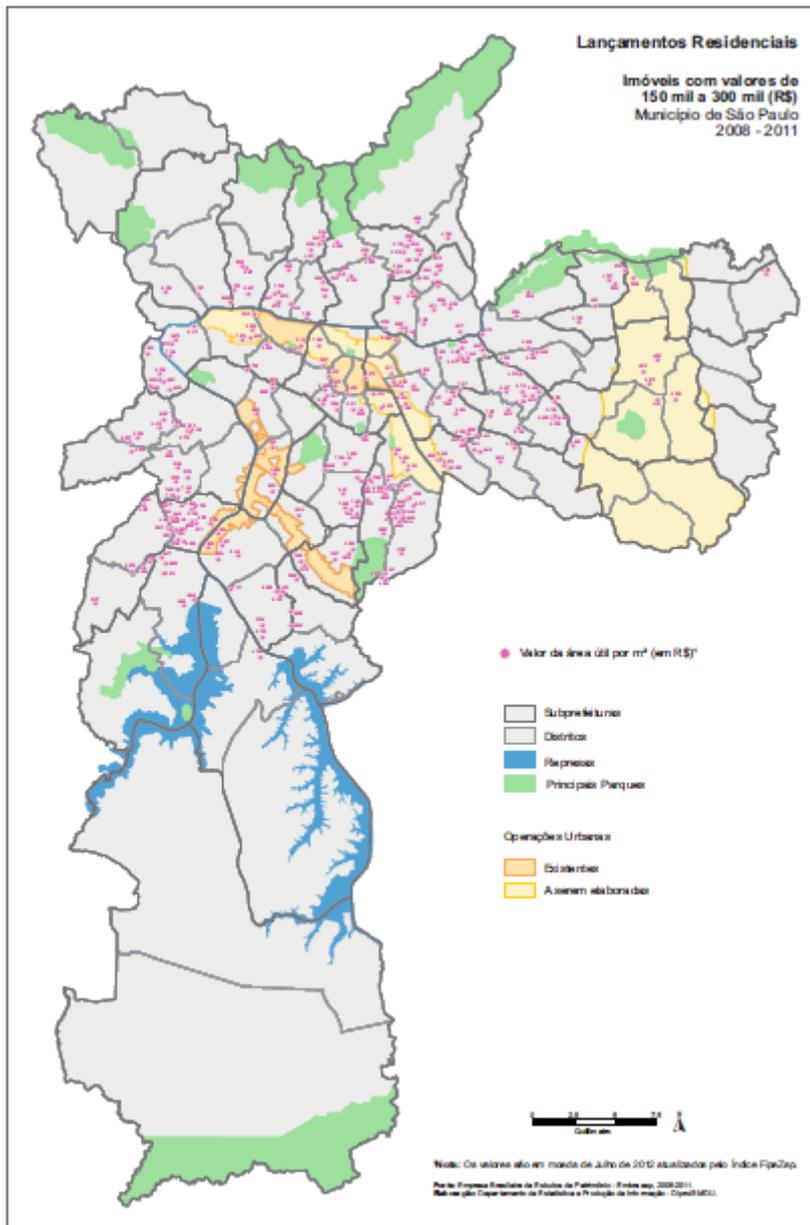
Abaixo, há cinco mapas com os lançamentos residenciais georreferenciados ocorridos no município de São Paulo desde 2008. Cada mapa se refere a uma faixa de preço total por unidade habitacional, que se dividem em: até 150 mil reais; de 150 a 300 mil reais; de 300 a 500 mil reais; de 500 a 1.000 mil reais; e 1.000 mil reais ou mais. E os valores indicados nos mapas são referentes ao metro quadrado privativo. Os valores considerados estão em moeda de Julho de 2012 e foram atualizados de índice FIPEzap.

Figura 1 – Lançamentos residenciais de 2008 a 2011 – até R\$150,00 mil



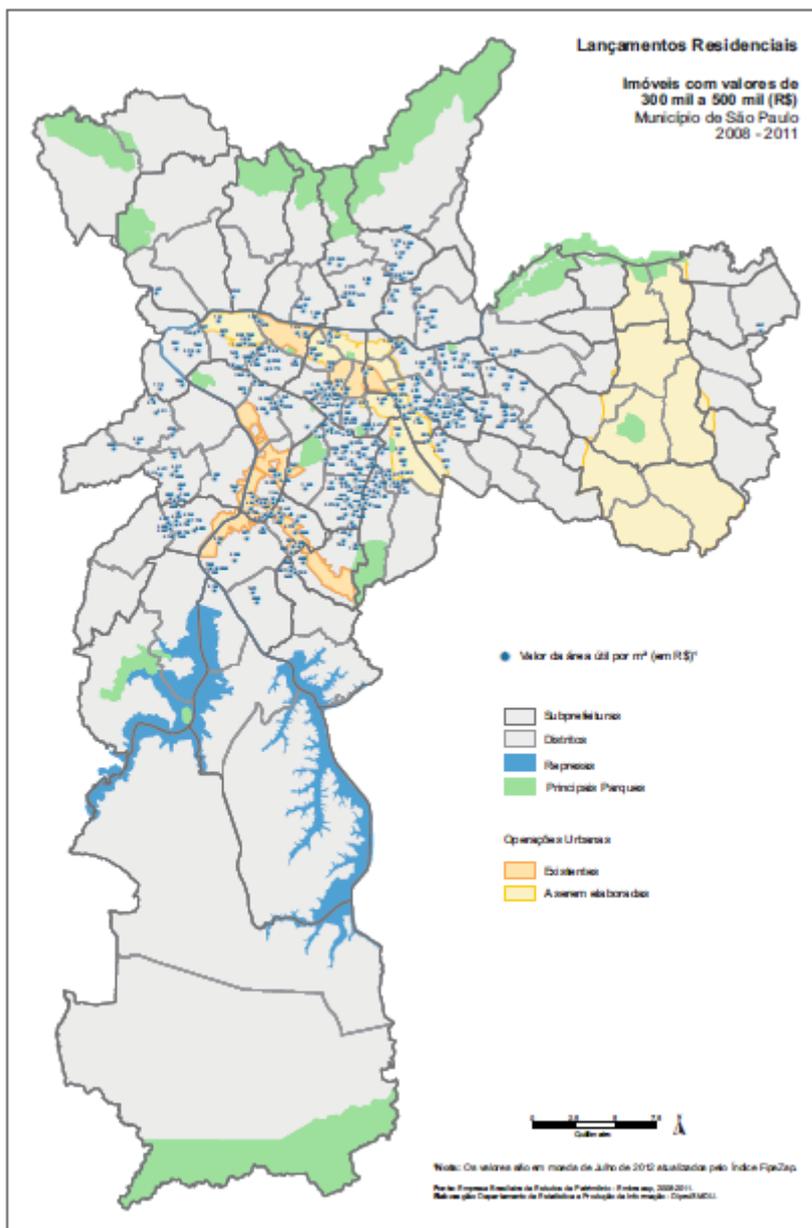
Fonte: Embraesp. Elaboração: SP Urbanismo.

**Figura 2 - Lançamentos residenciais de 2008 a 2011 – de R\$150,00 mil até R\$300,00 mil**



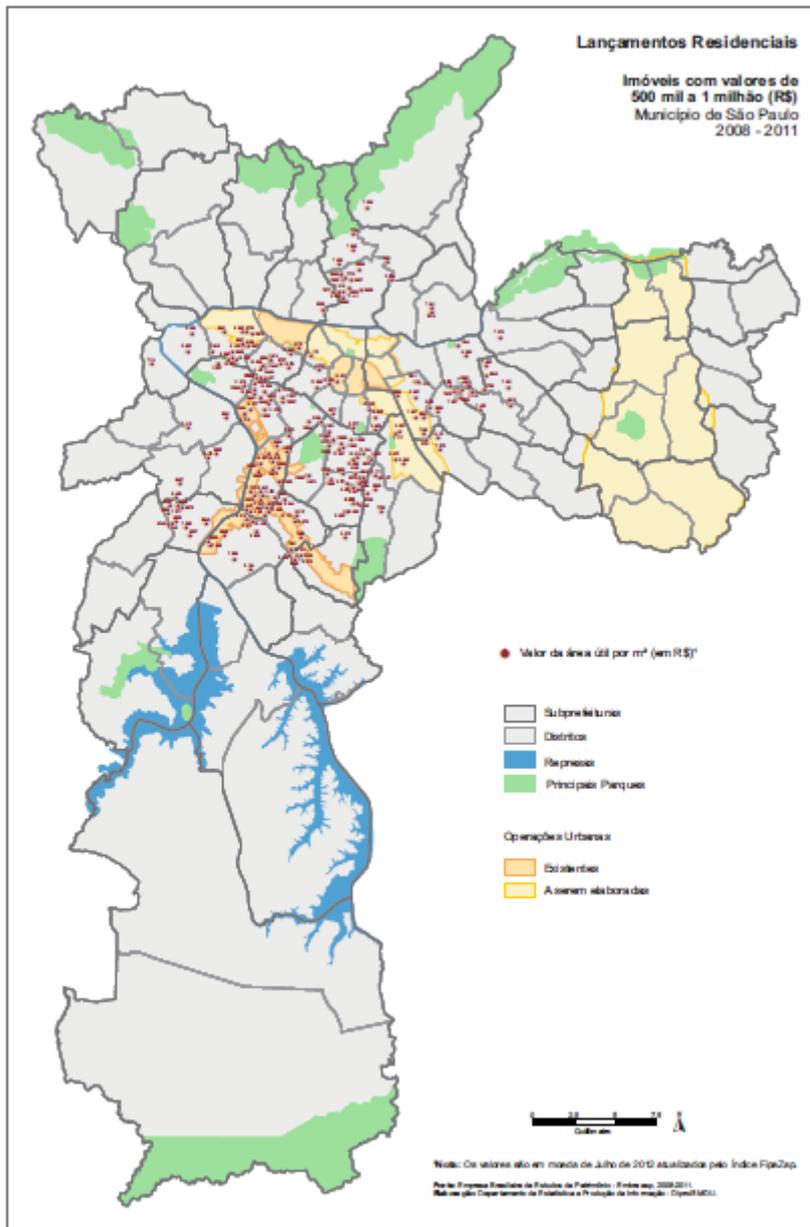
Fonte: Embraesp. Elaboração: SP Urbanismo.

**Figura 3 - Lançamentos residenciais de 2008 a 2011 – de R\$300,00 mil até R\$500,00 mil**



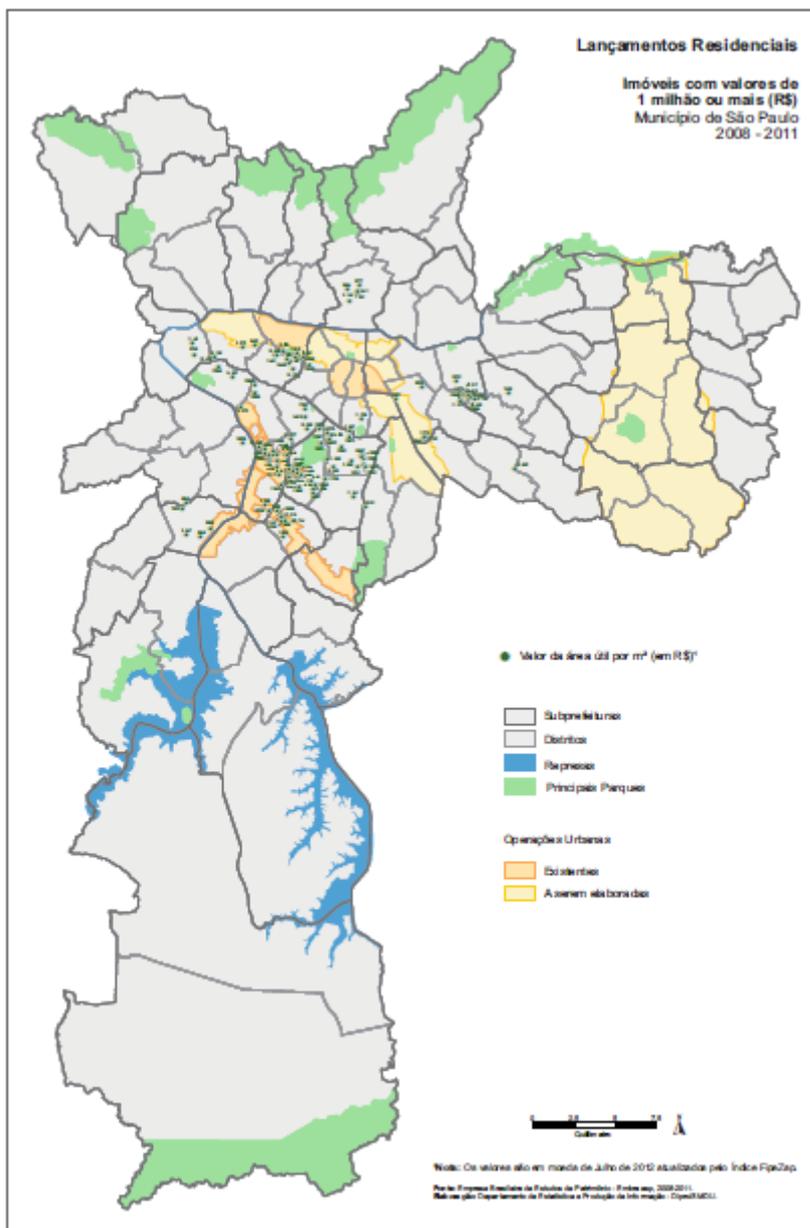
Fonte: Embrasp. Elaboração: SP Urbanismo.

**Figura 4 - Lançamentos residenciais de 2008 a 2011 – de R\$500,00 mil a R\$1.000,00 mil**



Fonte: Embraesp. Elaboração: SP Urbanismo.

**Figura 5 - Lançamentos residenciais de 2008 a 2011 – R\$1.000,00 mil ou mais**



Fonte: Embraesp. Elaboração: SP Urbanismo.

Conforme se pode observar nas figuras acima, na primeira faixa, até R\$150 mil, foram lançados poucos empreendimentos, que estão localizados, em grande parte, afastados do centro expandido. Na segunda faixa, de R\$150 mil até R\$300 mil, há significativamente mais lançamentos em quantidade com

maior aproximação e inserção ao centro expandido, embora a mancha ainda seja bem dispersa.

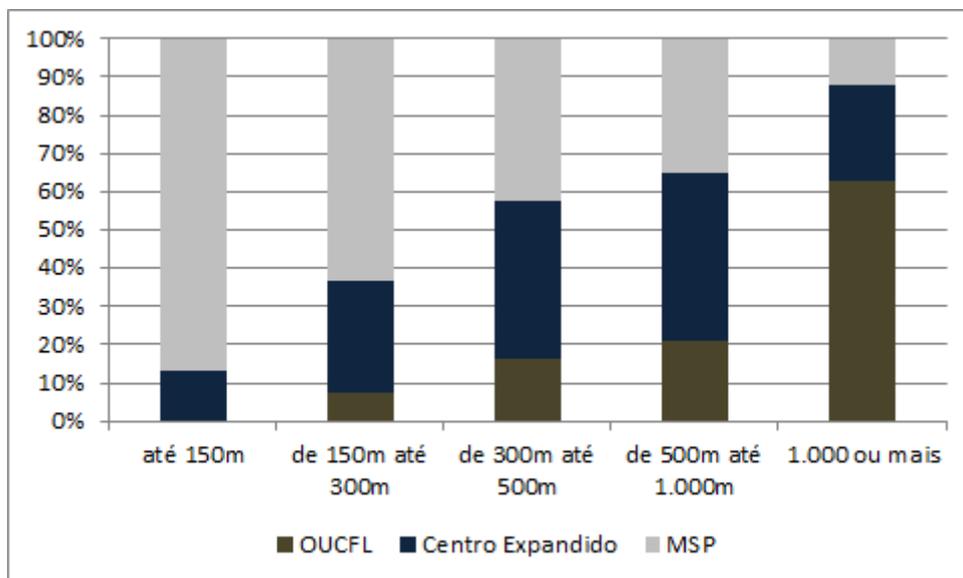
Na terceira faixa, de R\$300 mil a R\$500 mil, o volume de lançamentos se mantém alto e a mancha começa a se concentrar. Na quarta faixa, de R\$500 mil a R\$1.000 mil, a mancha continua semelhante à faixa anterior, com a diferença que a quantidade de lançamento é relativamente menor. Por fim, na última faixa, acima de R\$1.000 mil, pode-se observar que a quantidade de lançamentos é bastante reduzida e segmentada por regiões específicas, entre elas a OUCFL.

Tratando-se da OUCFL, esta, por sua vez, atrai mais as duas últimas faixas, que correspondem aos valores acima de R\$500 mil.

No mesmo sentido da análise acima, os gráficos abaixo analisam a participação porcentual da dispersão, em área construída, dos lançamentos de empreendimentos residenciais e não residenciais, de 2002 a 2011, na OUCFL, no centro expandido e no município de São Paulo. Os valores do município de São Paulo desconsideram os lançamentos do centro expandido, que, por sua vez, desconsidera os lançamentos da OUCFL. Nesse caso, os valores estão em moeda de agosto de 2012 e foram corrigidos pelo INCC, tendo em vista que o FIPEzap só começou a ser calculado em 2008.

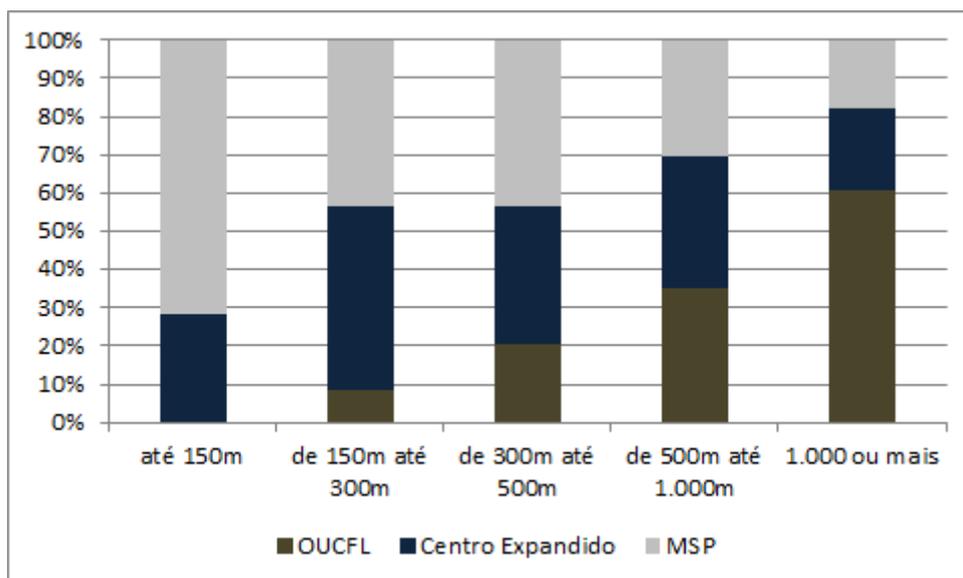
Com efeito, os gráficos abaixo indicam a mesma dispersão das cinco figuras colocadas acima, isto é, conforme se aumenta o valor do preço total, as regiões mais nobres ganham maior participação em relação às demais, principalmente na última faixa, na qual a participação da OUCFL é acima de 60% nos usos residencial e não residencial.

**Gráfico 10 - Lançamento de área construída em empreendimentos residenciais por faixa de preços – 2004 a 2011**



Fonte: Embraesp. Elaboração: SP Urbanismo.

**Gráfico 11 - Lançamento de área construída em empreendimentos não residenciais por faixa de preços – 2004 a 2011**

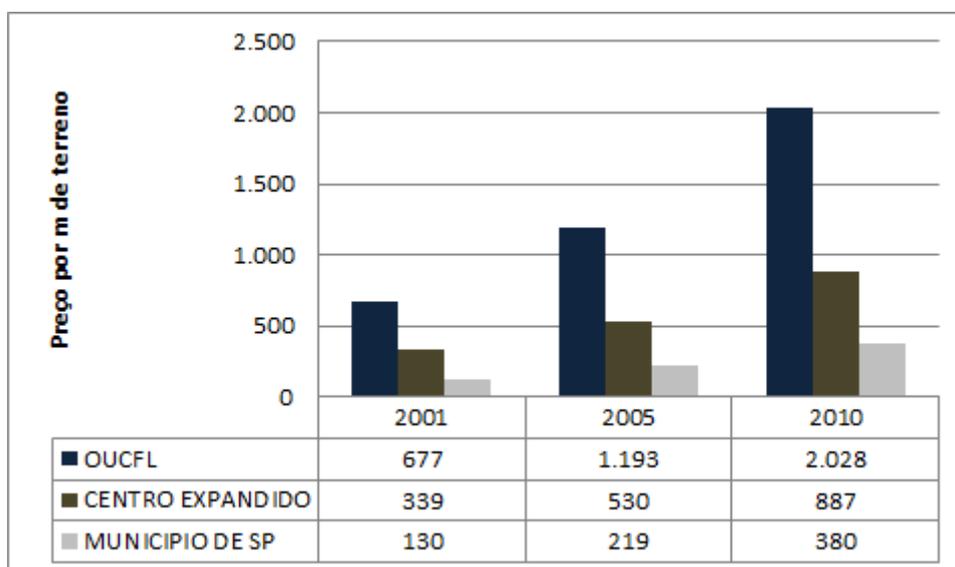


Fonte: Embraesp. Elaboração: SP Urbanismo.

### 3 Efeitos das intervenções sobre os imóveis

Esta seção apresenta análise da variação de preços imobiliários na OUCFL em três momentos: 2001 (status antes do início da Operação), 2005 (início da Operação) e 2010 (situação mais atual). Inicialmente, esta análise é feita para os setores da OUCFL nos três períodos supracitados. Em seguida, é comparado o preço médio da OUCFL ao centro expandido de São Paulo e o município de São Paulo.

**Gráfico 12 – Valor médio do metro quadrado de terreno, segundo planta genérica de valores do Município de São Paulo.**



Fonte: Secretaria de Finanças do Município de São Paulo. Elaboração: SP Urbanismo.

O gráfico acima mostra o valor médio do metro quadrado de terreno registrado na Planta Genérica de Valores (PGV)<sup>4</sup> em três períodos: 2001, 2005 e 2010.

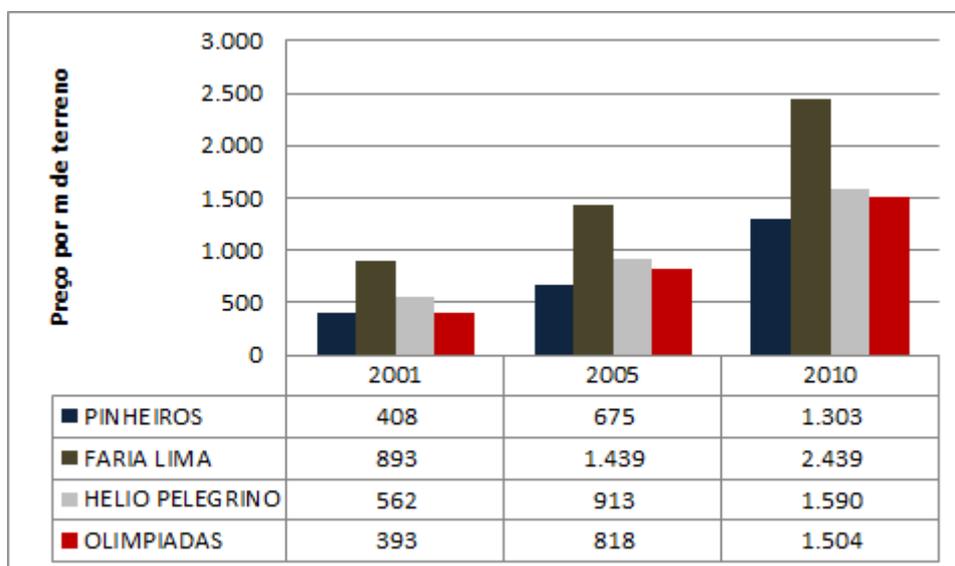
<sup>4</sup> A PGV registra os valores do metro quadrado de Terreno e Edificações que servirão de base para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). A PGV foi atualizada em 2001 (revisão vigente a partir de janeiro de 2002) e em 2009 (revisão vigente a partir de 2010). As atualizações da PGV baseiam-se em estudos realizados pela Secretaria de Finanças. Esses estudos são validados pelo Conselho Municipal de Valores Imobiliários e convertidos em lei, portanto são aprovados pela Câmara Municipal.

Esses valores são apresentados para o município de São Paulo e para duas sub-regiões definidas para efeito deste estudo: Centro Expandido e OUCFL. Analisando as informações disponíveis nesses três momentos, verifica-se que o valor médio do metro quadrado de terreno no município de São Paulo teve uma apreciação expressiva: passou de R\$130,00, em 2001, para R\$219,00 em 2005 e chegou a R\$380,00 em 2010. Destaca-se que, num período de aproximadamente dez anos, o valor médio do terreno na cidade de São Paulo praticamente triplicou, segundo os dados da planta genérica de valores, cabendo aqui frisar que a fonte é constituída para fins tributários.

Considerando a área do Centro Expandido, também foi registrada uma valorização significativa do valor médio do metro quadrado, comparando os três anos acima destacados. Trata-se, porém, de uma região relativamente mais valorizada, o que fica evidente no gráfico acima, que mostra o valor médio no Centro Expandido sempre superior que o valor médio de terreno no município e nas outras sub regiões. A valorização registrada no Centro Expandido foi ligeiramente inferior àquela registrada no município. Entre 2001 e 2010, a PGV captou uma valorização de cerca de 260% no valor médio de terreno no Centro expandido que passou de R\$339,00 em 2001 para R\$530,00 em 2005, chegando a R\$877,00 em 2010.

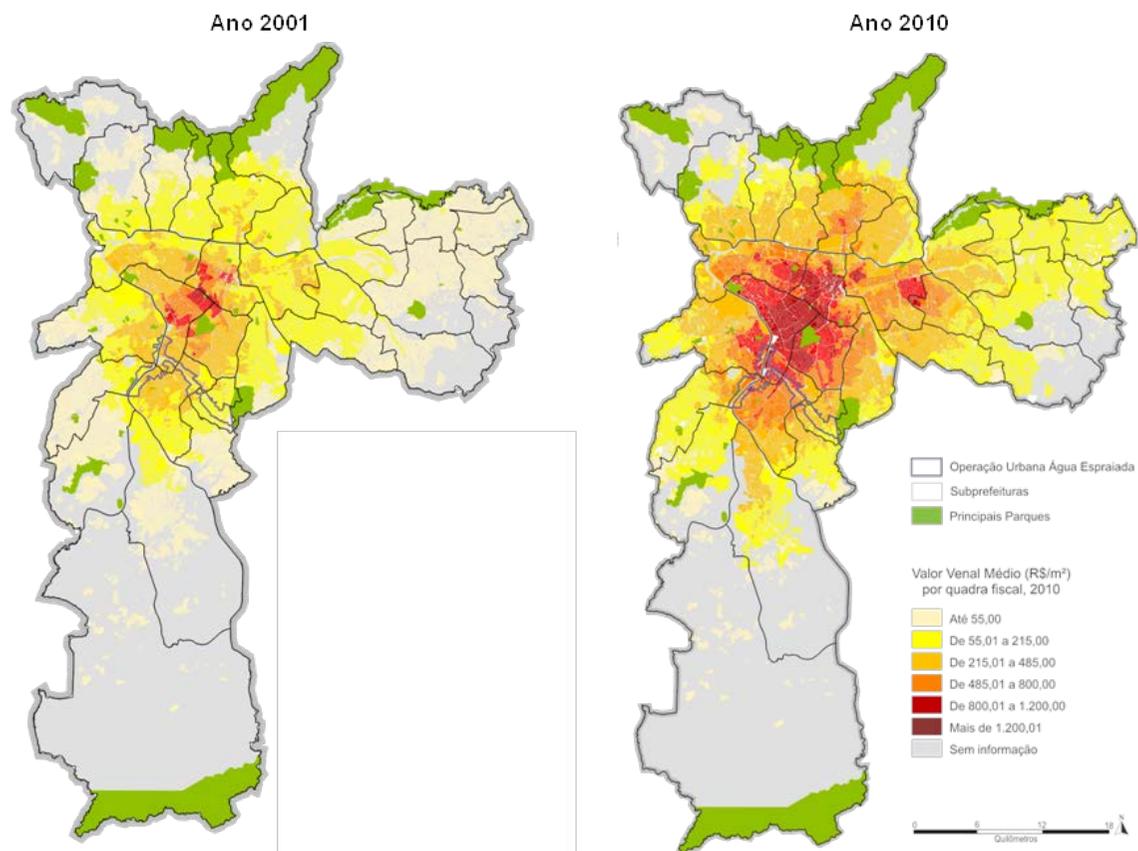
Em se tratando dos valores médio dos terrenos da Operação Urbana Faria Lima identificados na planta genérica de valores, há também uma valorização significativa. Desta forma, identifica-se uma valorização de 76% no primeiro período, passando de R\$677,00/m<sup>2</sup> o metro quadrado em 2001 para R\$1.993,00 em 2005. No segundo período, a região valorizou 69%, passando para R\$2.028,00/m<sup>2</sup>.

**Tabela 6 – Valor médio do metro quadrado de terreno (PGV) por setor da OUCFL.**



Fonte: Secretaria de Finanças do Município de São Paulo. Elaboração: SP Urbanismo.

Figura 6 - Valor do metro quadrado de terrenos de referência. Planta genérica de valores.



Fonte: Secretaria de Finanças do Município de São Paulo. Elaboração: SP Urbanismo e DIPRO.

#### 4 Análise da demanda por metro quadrado adicional de construção

Neste capítulo, os estoques de Área Construída Adicional (ACA) disponíveis no âmbito da OUCFL são comparados aos estoques disponíveis no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (também via CEPAC) e aos estoques disponíveis no Centro Expandido de São Paulo (via Outorga Onerosa do Direito de Construir). O consumo de estoques e as tendências do mercado imobiliário na cidade de São Paulo são analisados historicamente em cada setor da Operação, à luz da disponibilidade de terrenos passíveis de transformação no âmbito da OUCFL.

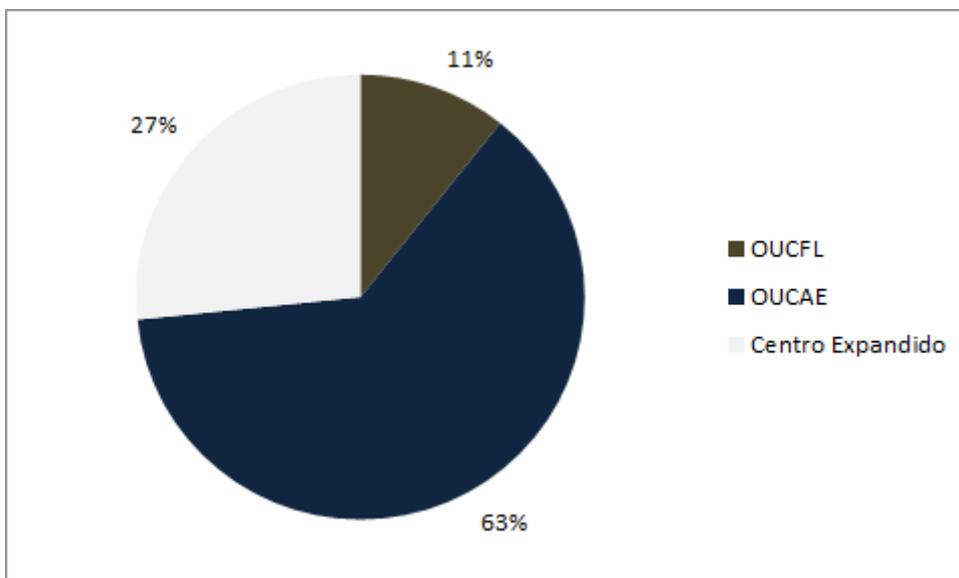
Hoje, os estoques disponíveis na OUCFL correspondem aproximadamente a 30% dos estoques disponíveis no Centro Expandido<sup>5</sup>, analisando, portanto, os estoques computados no distrito de Pinheiros que é incorporado pelo setor Pinheiros da Operação Urbana. Essa situação é muito favorável à Operação, pois na medida em que os estoques se esgotam em outras regiões, a escolha desta área como localização preferencial para localização da atividade imobiliária aumenta proporcionalmente.

A Operação Urbana Faria Lima corresponde pouco mais de 20% do estoque disponível da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, porém apresenta um valor maior de área disponível, se comparado com restante do estoque disponível da região do centro expandido da cidade de São Paulo, que desconsidera as Operações Urbanas Faria Lima e Água Espraiada.

---

<sup>5</sup> Foram considerados os estoques disponíveis via Outorga Onerosa do Direito de Construir nos distritos do Centro Expandido (conforme tabela apresentada anteriormente) e o estoque disponível no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e Água Espraiada.

**Tabela 7 – Estoque de ACA disponível por metro quadrado: OUC Água Espreada, OUC Faria Lima e Centro Expandido.**



Fonte: SP Urbanismo

Podemos verificar que há uma predominância de área construída adicional disponível dentro da OUCAE. Ainda assim, considerando a dinâmica econômica e a alta concentração de negócios e serviços existentes no perímetro da OUCFL, julga-se de importante valor a aquisição dos CEPAC para a região da Faria Lima, de modo a esgotar o estoque existente na finalidade de promover espaços residenciais de alto retorno econômico ou espaços para prestadores de serviços em geral, dinamizando ainda mais a região da OUCFL.

#### **4.1 Evolução do uso do solo na OUCFL e disponibilidade de terrenos passíveis de transformação.**

A análise que se segue discute a variação da área construída no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima no período de 2001 a 2010. Nos gráficos abaixo, as barras consideram as áreas construídas dos usos comercial, residencial verticais e os usos horizontais, que consideram comércio e residência; industrial, depósito, armazém; garagem não residencial; especial, escola, coletivo e outros. No segundo eixo vertical, à direita, as linhas dos gráficos mostram a variação do coeficiente de aproveitamento bruto<sup>6</sup> da região analisada. O objetivo geral dessa análise é discutir a tendência do uso do solo nos próximos anos, tomando como referência a variação dos anos anteriores.

A evolução do uso do solo no perímetro da OUC Faria Lima mostra que houve um adensamento construtivo na região desde o início da Operação. Reflexo do sucesso obtido da operação urbana e da venda dos certificados de potencial adicional de construção, observa-se que na região da OUCFL há um aumento considerável das áreas construídas destinadas ao comércio e as residências verticalizadas, bem como de outras atividades que amparam estes lançamentos como apontado nos anos do gráfico abaixo.

O gráfico abaixo demonstra que o adicional de área construtiva se deve aos usos verticais, principalmente para o uso comercial. A variação de área construtiva no perímetro ao longo desse período foi de 49% para uso residencial vertical, 78% para comercial vertical e 21% para os usos horizontais. Assim, pode-se afirmar que, desde 2000, a região da OUCFL tem substituído o uso horizontal pelo vertical, principalmente para finalidade comercial.

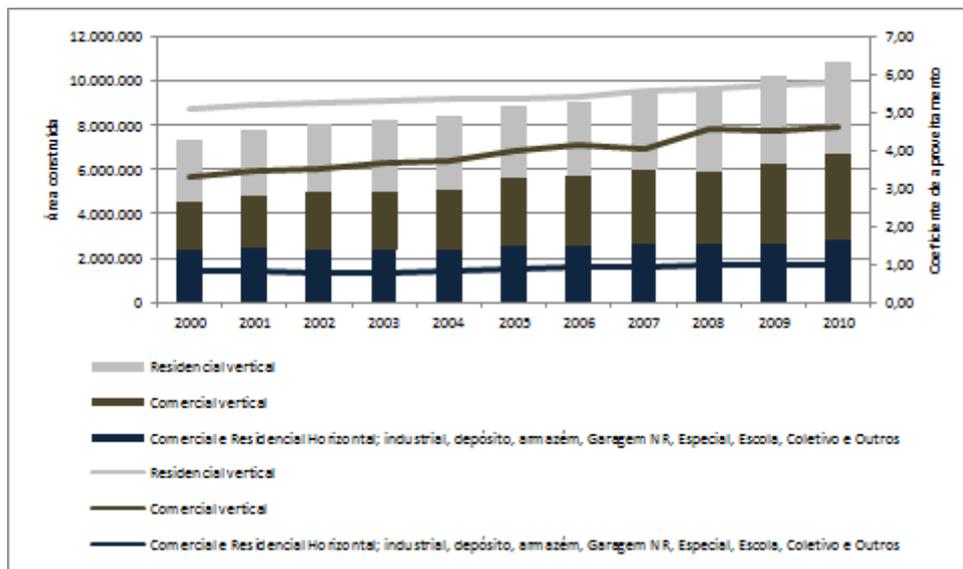
Contudo, considerando que os estoques de CEPAC para uso não residencial estão esgotados nos setores Pinheiros, Faria Lima e Olimpíadas e espera-se

---

<sup>6</sup> Coeficiente de aproveitamento bruto é a relação entre a área construída total de todas as edificações de uma área bruta e a própria área bruta

que a finalidade de uso da maioria dos próximos empreendimentos na região seja residencial.

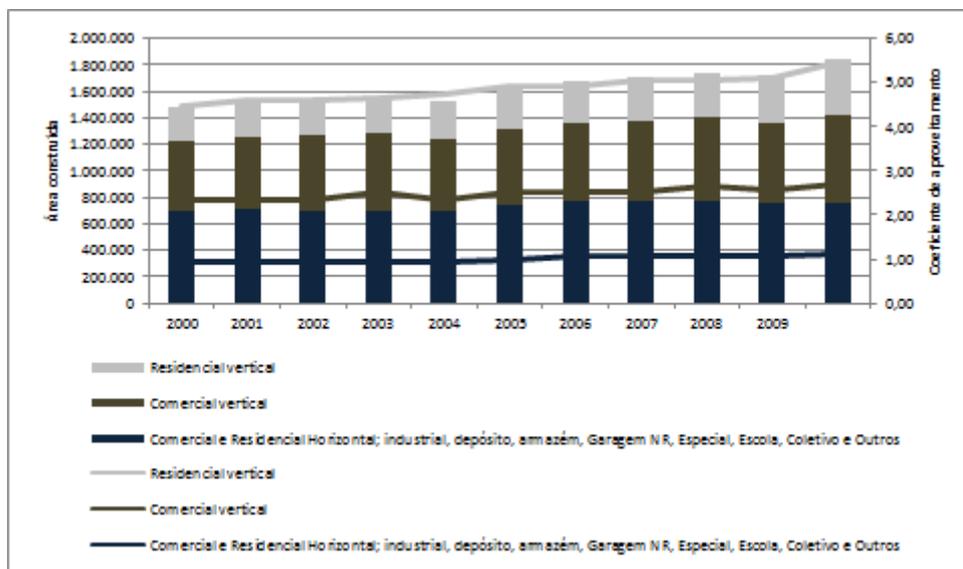
### Gráfico 13 – OUCFL: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento – 2000 a 2010



Fonte: Secretaria de Finanças do Município de São Paulo. Elaboração: SP Urbanismo e DIPRO.

Tendo em vista que o setor Pinheiros tenha grandes nichos onde a vocação é residencial, houve desde 2000 um intenso adensamento, principalmente em regiões mais horizontais que foram substituídas por edificações verticais, o que explica a grande variação do coeficiente de aproveitamento ilustrado no gráfico abaixo. A construção de empreendimentos comerciais também foi relevante nesse setor, nas proximidades das Avenidas Brigadeiro Faria Lima, Eusébio Matoso e Pedroso de Moraes. No entanto, quase a metade da área construída da região ainda é horizontal e, considerando que o estoque de CEPAC para uso não residencial está esgotado, presume-se que parte dessa área horizontal seja substituída pela residencial vertical.

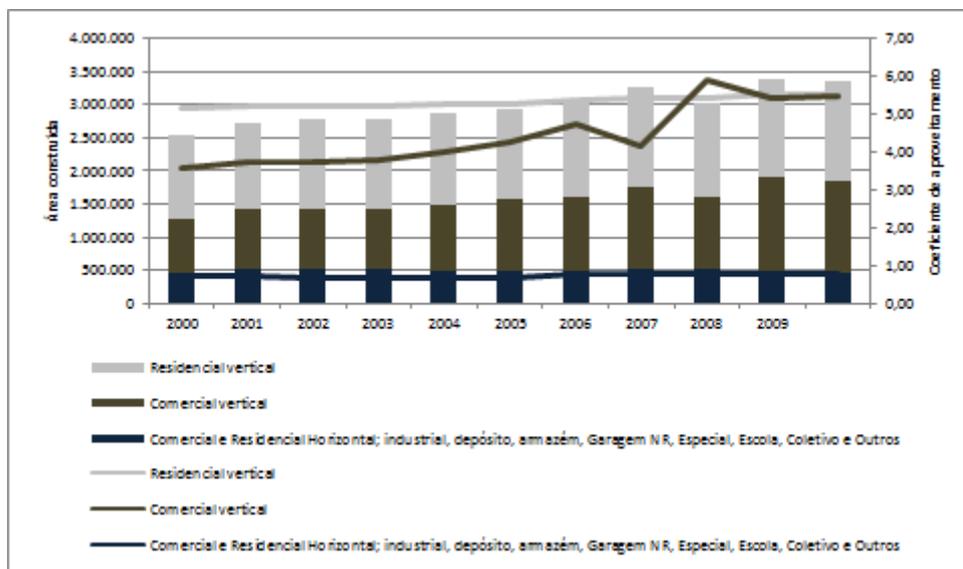
**Gráfico 14 – Pinheiros: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento – 2000 a 2010**



Fonte: Secretaria de Finanças do Município de São Paulo. Elaboração: SP Urbanismo e DIPRO.

O gráfico abaixo confirma a intensificação do adensamento dos imóveis comerciais no setor da Faria Lima, tanto em termos absolutos quanto percentuais. Todavia, conforme foi já citado, o estoque de CEPAC para uso não residencial para esse setor já se esgotou, dessa forma, espera-se que a atividade imobiliária se volte para a construção de empreendimentos residenciais.

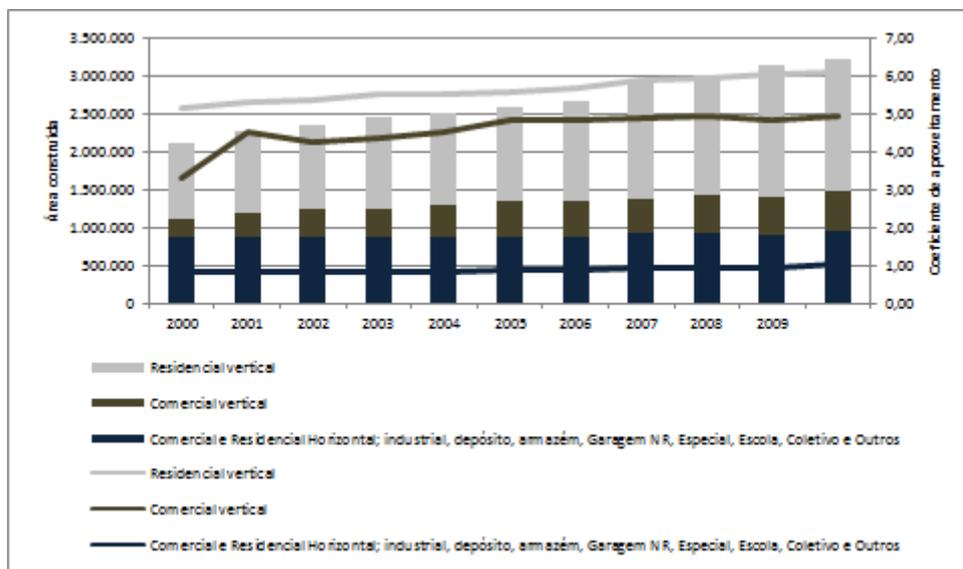
**Gráfico 15 – Faria Lima: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento – 2000 a 2010**



Fonte: Secretaria de Finanças do Município de São Paulo. Elaboração: SP Urbanismo e DIPRO.

Embora se observe no gráfico abaixo uma variação do adensamento maior para o uso comercial, a principal vocação da região desse setor é residencial, com destaque para as regiões da Vila Nova Conceição e Moema. Ainda assim, houve um grande volume de área construída para uso não residencial, nas regiões da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e da Avenida Santo Amaro. Aliás, vale destacar que uma das principais diretrizes para essa distribuição de CEPACs é dar continuidade ao adensamento desse setor no uso não residencial.

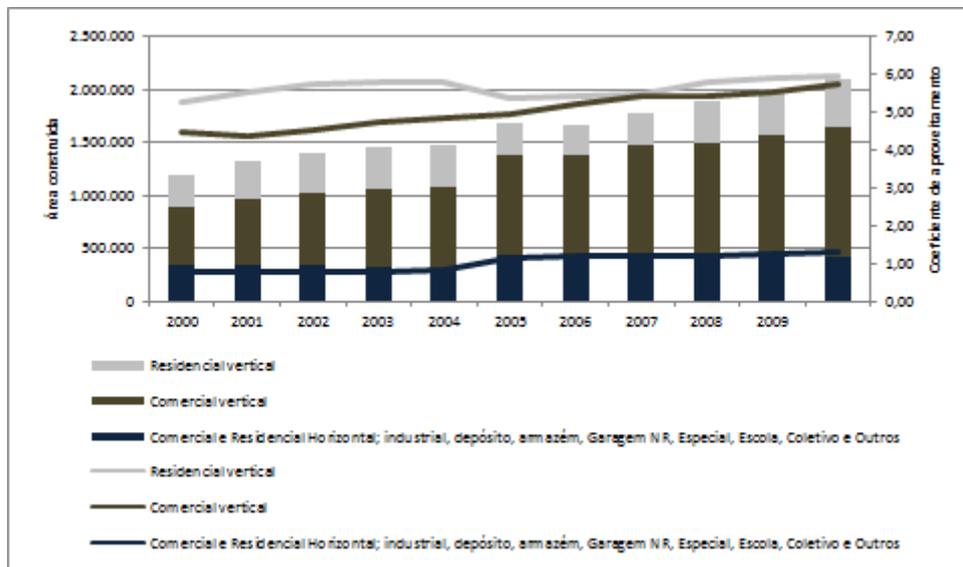
**Gráfico 16 – Hélio Pelegrino: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento – 2000 a 2010**



Fonte: Secretaria de Finanças do Município de São Paulo. Elaboração: SP Urbanismo e DIPRO.

Conforme se pode observar no gráfico abaixo, a principal vocação da região tem sido não residencial, principalmente nos edifícios próximos à Rua Funchal. Contudo, conforme já foi citado, o estoque de CEPAC para uso não residencial já se esgotou nesse setor. Dessa maneira, espera-se que com essa distribuição de CEPAC haja um adensamento para o uso residencial no setor.

**Gráfico 17 – Setor Olimpíadas: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento – 2000 a 2010**



Fonte: Secretaria de Finanças do Município de São Paulo. Elaboração: SP Urbanismo e DIPRO.

#### **4.2 Demanda por área construída adicional (ACA) por adesão à OUCFL**

A demanda por ACA por adesão à OUCFL vem crescendo lentamente desde a aprovação da lei 13.260, em dezembro de 2001, tendo apresentado um incremento relevante após a aprovação da nova lei de zoneamento, em 2004, Lei 13.885/04, que reduziu de forma significativa o potencial dos terrenos no Município de São Paulo.

Visto que após a entrada em vigor da nova lei de zoneamento só é possível atingir, no Município de São Paulo, o coeficiente de aproveitamento de 4,0 vezes a área do terreno em áreas de Operações Urbanas, houve um aumento da demanda de terrenos no interior de seus perímetros, o que também favoreceu a OUCFL que, além disso, vem se beneficiando do aquecimento geral do setor imobiliário.

A tabela abaixo demonstra as áreas em que se acredita que haja potencial de se renovar. Verifica-se na tabela que os setores com maior área de terreno renovável, segundo os critérios citados abaixo do gráfico, são Hélio Pelegrino e Pinheiros com 337.568 metros quadrados e 266.705 metros quadrados, respectivamente. Contudo, ao se ponderar o índice de participação na OU, esses setores com maior área dispõem 236.297 metros quadrados e 186.693 metros quadrados, respectivamente.

**Tabela 8 - Área de terreno passível de transformação por setor da OUCFL (m<sup>2</sup>)**

Setor	Área Terreno Total	Potencial de Renovação (AT Renovável / AT Total)	Área Terreno Renovável Adotada	Índice de Participação na OU	Área de Terreno Renovável Final	% Setor / Total
Pinheiros	1.062.610	25%	266.705	70%	186.693	30%
Faria Lima	1.126.859	12%	139.124	90%	125.212	20%
Helio Pelegrino	1.380.656	24%	337.568	70%	236.297	38%
Olimpiadas	632.979	22%	136.716	70%	95.701	15%
Total	4.203.104				616.320	

Usos passíveis de renovação e porcentagens adotadas sobre a área de terreno do uso

H01 - uso residencial horizontal de baixo padrão = 60% da área de terreno ocupado

H02 - uso residencial horizontal de médio padrão = 30% de área de terreno ocupado

H06 - uso comercial e serviços horizontal = 40% de área de terreno ocupado

H08 - uso industrial = 60% de área de terreno ocupado

H09 - uso armazens e depósitos = 60% da área de terreno disponível

H13 - terreno vago = 90% da área de terreno disponível

H15 - garagens não residenciais = 65% da área de terreno disponível

Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo

Uma vez calculada a área de terreno passível de transformação, vale estimar o quanto essa área é capaz de acomodar de Área Construída Adicional e, em seguida, checar se a área adicional disponível no estoque de Cepac da OUCFL é suficiente para a demanda de ACA.

A tabela abaixo estimou a ACA por meio da multiplicação da área de terreno passível de transformação pelo número três, que corresponde à diferença entre o coeficiente de aproveitamento máximo (quatro) e o coeficiente de aproveitamento mínimo mais recorrente na OUCFL (um), ou seja, trata-se do coeficiente de aproveitamento que é destinado a Área Construída Adicional.

Posto isso, pode-se observar que a estimativa da demanda de ACA é bastante superior à área construída adicional. Sob a ótica do investidor, esse fato é bastante positivo, uma vez que ameniza significativamente os riscos de não haver demanda do mercado sobre o potencial construtivo concedido pelo título.

**Tabela 9 – Comparação da área adicional disponível e da demanda de ACA (m<sup>2</sup>)**

Setor	Demanda de ACA	Área adicional disponível (m <sup>2</sup> ) - 2012	Área adicional disponível / Demanda de ACA
Pinheiros	560.080	207.902	37%
Faria Lima	375.635	228.082	61%
Helio Pelegrino	708.892	220.675	31%
Olimpiadas	287.103	160.326	56%
Total	1.931.711	816.986	42%

Fonte: SP Urbanismo

Desde a implantação da Operação Urbana até agosto de 2012 foram consumidos 689 mil metros quadrados de ACA, que representam cerca de 46% dos 1.506 mil metros quadrados disponibilizados pela lei, conforme se verifica na tabela abaixo.

**Tabela 10 - Comparativo entre o consumo de área construída adicional por setor da OUCFL em 2008 e 2012**

Setor	Limite máximo por setor (m <sup>2</sup> )	Área adicional consumida (m <sup>2</sup> ) - 2008	Área adicional consumida (m <sup>2</sup> ) - 2012	Área adicional consumida (%) - 2008	Área adicional consumida (%) - 2012
Pinheiros	383.295	22.770	175.393	6%	46%
Faria Lima	361.905	13.527	133.823	4%	37%
Helio Pelegrino	474.950	24.425	254.275	5%	54%
Olimpiadas	286.005	2.079	125.679	1%	44%
Total	1.506.155	62.802	689.169	4%	46%

Fonte: SP Urbanismo

Em relação a 2008, como mostra a tabela acima, a demanda por área construída adicional cresceu em todos os setores. Entretanto, se anteriormente, os setores apresentavam-se igualmente demandados em

termos percentuais, com exceção do setor Olimpíadas, em 2012 o setor mais demandado foi o Hélio Pelegrino e, em seguida, o Pinheiros, tanto em valores relativos como absolutos.

Em relação ao uso residencial da área adicional consumida, pode-se observar que o setor Hélio Pelegrino se destaca com 62% consumido, enquanto os demais setores consumiram entre 16% e 28% de seus estoques.

**Tabela 11 – Área residencial consumida e disponível por setor**

Setor	Limite máximo por setor para uso residencial(m²)	Área residencial adicional consumida (m²)	Área residencial adicional consumida (%)	Área residencial adicional disponível (m²)	Área residencial adicional disponível (%)
Pinheiros	286.695	80.175	28%	206.520	72%
Faria Lima	288.190	60.108	21%	228.082	79%
Helio Pelegrino	292.445	181.435	62%	111.010	38%
Olimpiadas	190.440	30.115	16%	160.325	84%
Total	1.057.770	351.834	33%	705.936	67%

Fonte: SP Urbanismo

Em relação ao uso não residencial da área adicional consumida, conforme já foi mencionado que os setores Pinheiros, Faria Lima e Olimpíadas já esgotaram seus estoques. Em contrapartida, o setor Hélio Pelegrino ainda dispõe 60% de seu estoque de CEPAC.

**Tabela 12 - Área não residencial consumida e disponível por setor**

Setor	Limite máximo por setor para uso não residencial(m²)	Área não residencial adicional consumida (m²)	Área não residencial adicional consumida (%)	Área não residencial adicional disponível (m²)	Área não residencial adicional disponível (%)
Pinheiros	96.600	95.218	99%	1.382	1%
Faria Lima	73.715	73.714	100%	1	0%
Helio Pelegrino	182.505	72.840	40%	109.665	60%
Olimpiadas	95.565	95.563	100%	2	0%
Total	448.385	337.335	75%	111.050	25%

Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo

A tabela abaixo ilustra a quantidade de CEPAC convertido para área adicional e para alteração do uso e parâmetros. Pode-se notar que os setores que mais demandaram CEPACs para área adicional foram o Faria Lima e o Hélio Pelegrino. Ademais, pode-se notar que o setor que mais demandou CEPAC para alteração do uso e parâmetros foi o Hélio Pelegrino.

**Tabela 13 - Demanda de CEPAC nos setores da OUCFL em dezembro de 2011**

Setor	Cepac Convertido	
	Área adicional	Uso e parâmetros
Pinheiros	80.834	8.607
Faria Lima	148.919	6.637
Helio Pelegrino	154.564	20.881
Olimpiadas	118.697	4.047
Subtotal	503.014	40.172
Total	543.186	

Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo

## 5 Precificação do CEPAC

Neste capítulo, a metodologia para avaliação do CEPAC é apresentada e o valor mínimo do CEPAC para distribuição é avaliado.

Para o primeiro conjunto de demandantes finais – Incorporadores e Construtores – o CEPAC consiste num alavancador de permissões de aproveitamento e mudanças de parâmetros urbanísticos originais na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Assim, esses demandantes estarão dispostos a pagar pelo CEPAC o valor que, computado na formação do valor final do produto imobiliário, lhes permita atingir os parâmetros almejados para retorno de seu investimento vis-à-vis os riscos envolvidos.

Considerando que os preços dos imóveis variam em função das condições de oferta e de demanda intrínsecas, os valores de CEPAC também serão sensíveis aos indicadores na época da “venda” do título.

Do ponto de vista da oferta, é importante ressaltar que uma Operação Urbana tem um caráter geográfico e concentrar-se-á sempre num certo volume de ações de empreendedores imobiliários, os quais atuarão de forma não linear, em função de sua capacidade de mobilizarem-se numa nova região, e gerarem atração progressiva produzida pelos investimentos na urbanização dos bairros envolvidos.

O nível de atuação dos empreendedores variará ainda em função da disponibilidade de áreas potenciais para os lançamentos imobiliários, das possibilidades comerciais, técnicas, econômicas e jurídicas para viabilização de novos empreendimentos nessas áreas.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima, segundo informações apresentadas no capítulo quatro do presente relatório, apresenta aproximadamente 11% do estoque de ACA das regiões que historicamente são de grande interesse do mercado imobiliário – distritos do centro expandido e Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Assim, se mantida a tendência

do mercado, a OUCFL figura como uma significativa alternativa para futuras incorporações no município de São Paulo.

Do lado da demanda, além das mudanças demográficas e dos fatores subjetivos presentes na decisão de compra de um imóvel, são, ainda, muito relevantes os indicadores de “renda” e “emprego” dos adquirentes, além de condições macroeconômicas que possibilitem melhores financiamentos em termos de prazos e taxas de juros atraentes.

Sendo o CEPAC um mecanismo de viabilização de uma Operação Urbana, cujo objetivo envolve aspectos sociais, ele também funciona como indutor para a implantação de políticas públicas, de habitação, de transporte, de serviços públicos e de infraestrutura. Portanto, se o CEPAC é um título sujeito às condições de mercado e, ao mesmo tempo, um instrumento de política urbana, requer uma administração constante e intensa, pela complexidade e multiplicidade de parâmetros envolvidos.

## 5.1 Metodologia

O estudo de viabilidade do empreendimento paradigma é apresentado para cada subsetor da OUCFL. Para cada subsetor foi adotada uma tipologia específica de empreendimento, em termos de área de construção, terreno, privativa e preços de venda, cujos parâmetros e premissas foram apresentados no capítulo dois deste relatório.

A determinação do valor do certificado é feita pelo método involutivo, que consiste em determinar o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo de um empreendimento imobiliário protótipo, considerando o fluxo de receitas e custos do empreendimento, buscando o atendimento de um padrão mínimo de rentabilidade. Deste residual, subtrai-se o valor do terreno, cuja parcela resultante é o valor disponível para pagamento do potencial construtivo. O valor do CEPAC é determinado pela razão entre o valor disponível e quantidade necessária de CEPAC.

Foram consideradas como receitas o fluxo de recebimento derivado da venda das unidades imobiliárias – salas, conjuntos ou unidade habitacionais. São custos do empreendimento a corretagem, que incide sobre o fluxo de recebimentos, os tributos, as despesas com desenvolvimento do projeto, taxa de aprovação, taxa de incorporação, juros, publicidade e propaganda, o conjunto de obras, o terreno e o potencial construtivo.

## **5.2 Apresentação dos paradigmas na OUCFL por setor**

Este item apresenta os paradigmas na OUCFL por setor. Os paradigmas foram elaborados pela Amaral D'ávila Engenharia de Avaliações e o estudo completo está disponível na SP Urbanismo. Tendo em vista que o estudo foi elaborado em Maio de 2012, os valores abaixo foram atualizado pelo índice FIPE zap para a precificação do Cepac.

Vale observar, que não serão analisados os setores Pinheiros, Faria Lima e Olímpíadas para o uso não residencial, visto que os estoques de CEPACs para esses setores nesse uso já se esgotaram.

### **5.2.1 Pinheiros – setor 1.**

A região compreendida pelo Setor Pinheiros tem na atualidade como principal vocação a implantação de estabelecimentos de comércio e serviços, embora exiba grandes nichos onde a vocação é residencial. Nesse contexto destaca-se a Avenida Brigadeiro Faria Lima, que tem como principal objetivo a incorporação de modernas tecnologias e materiais de qualidade avançada.

Também podem ser encontrados edifícios comerciais nas proximidades das Avenidas Brigadeiro Faria Lima, Eusébio Matoso e Pedroso de Moraes.

As demais áreas do setor também podem ser direcionadas para a incorporação residencial, com destaque para as unidades com três dormitórios, destacando-se a região situada nas proximidades de Alto de Pinheiros.

Segue abaixo os dados apurados pela Amaral D'ávila sobre o paradigma das tipologias e dos valores de venda e terreno para este subsetor.

**Tabela 14 – Paradigma do setor Pinheiros para o uso residencial**

SETOR	1 - Res
ÁREA DE TERRENO DO EMPREENDIMENTO	2.000
ÁREA PRIVATIVA	110
VAGAS POR UNIDADE	2
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO	Apto Padrão Superior
PREÇO m <sup>2</sup> ÁREA PRIVATIVA sem vaga	
mínimo	9.618,23
medio	10.277,59
maximo	10.936,95
PREÇO DA VAGA	50.000,00

Fonte: Amaral D'ávila. Elaborado por: SP Urbanismo.

Conforme o estudo realizado pela Amaral D'ávila, o paradigma do setor Pinheiros para o uso residencial compreende uma área de terreno de 2.000 metros quadrados; uma área privativa de 110 metros quadrados; 2 vagas por unidade; um padrão construtivo “apartamento padrão superior”; um intervalo do preço do metro quadrado privativo entre R\$9.618,23 e R\$10.936,95; e um preço de vaga igual a R\$50.000,00.

**Tabela 15 – Preço de terreno no setor Pinheiros**

SETOR	1a - Res	1a - Res	1b - Res	1c - Res	1d - Res	1d - Res	1d - Res				
Zonamento	ZCLa	ZCLb	ZM2	ZM3b	ZCLb	ZM2	ZCLa	ZCLz II	ZM2	ZCLz II	ZM3b
PREÇO m <sup>2</sup> TERRENO	7.408,19	8.519,42	5.079,86	5.841,84	5.841,84	4.317,88	4.317,88	3.694,93	4.317,88	3.696,93	5.841,84

Fonte: Amaral D'ávila. Elaborado por: SP Urbanismo.

Conforme o estudo realizado pela Amaral D'ávila, os valores de preço de terreno coletados para os zoneamentos encontram-se na tabela acima. Tendo em vista que há mais de um preço de terreno para alguns dos subsetores, foi

utilizado o valor médio de terreno de cada subsetor para o cálculo do preço do Cepac.

### **5.2.2 Faria Lima – setor 2.**

A região compreendida pelo Setor Faria Lima tem como principal vocação a implantação de estabelecimentos de comércio e serviços.

Nesse contexto destaca-se a Avenida Brigadeiro Faria Lima, ao longo da qual podem ser encontrados inúmeros edifícios de Padrão Fino. Também podem ser encontrados edifícios comerciais de elevada qualidade, ao longo da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e em suas proximidades.

As regiões situadas entre a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e a Avenida Cidade Jardim e entre esta e a Rua Tucumã são mais indicadas para a implantação de empreendimentos residenciais de padrão médio-alto a alto.

Sendo assim, as áreas que exercem maior atratividade junto ao mercado imobiliário são a Avenida Brigadeiro Faria Lima e a região entre Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e a Avenida Cidade Jardim e entre esta e a Rua Tucumã.

Considerando que já se esgotou o estoque de CEPAC para a construção de empreendimentos não residenciais nesse setor, apenas será analisada a evolução do preço do metro quadrado privativo residencial.

Segue abaixo os dados apurados pela Amaral D'ávila sobre o paradigma das tipologias e dos valores de venda e terreno para este subsetor.

**Tabela 16 - Paradigma do setor Faria Lima para o uso residencial**

SETOR	2 - Res
ÁREA DE TERRENO DO EMPREENDIMENTO	2.000
ÁREA PRIVATIVA	200
VAGAS POR UNIDADE	3
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO	Apto Padrão Fino
PREÇO m <sup>2</sup> ÁREA PRIVATIVA sem vaga	
mínimo	14.489,33
médio	15.221,73
máximo	15.918,81
PREÇO DA VAGA	50.000,00

Fonte: Amaral D'ávila. Elaborado por: SP Urbanismo.

Conforme o estudo realizado pela Amaral D'ávila, o paradigma do setor Faria Lima para o uso residencial compreende uma área de terreno de 2.000 metros quadrados; uma área privativa de 200 metros quadrados; 3 vagas por unidade; um padrão construtivo “apartamento padrão fino”; um intervalo do preço do metro quadrado privativo entre R\$14.489,33 e R\$15.918,81; e um preço de vaga igual a R\$50.000,00.

**Tabela 17 – Preço de terreno no setor Faria Lima**

SETOR	2a - Res	2b - Res	2c - Res	2c - Res	2d - Res	2d - Res	2e - Res	2e - Res	2e - Res
Zoneamento	ZCLb	ZCLa	ZCLb	ZM2	ZM2	ZCLa	ZER1	ZCLz II	ZM2
PREÇO m <sup>2</sup> TERRENO	14.200,00	8.519,42	14.200,00	7.408,19	7.408,19	7.408,19	6.146,63	6.146,63	7.408,19

Fonte: Amaral D'ávila. Elaborado por: SP Urbanismo.

Conforme o estudo realizado pela Amaral D'ávila, os valores de preço de terreno coletados para os respectivos zoneamentos encontram-se na tabela acima. Tendo em vista que há mais de um preço de terreno para alguns dos

subsetores, foi utilizado o valor médio de terreno de cada subsetor para o cálculo do preço do Cepac.

### 5.2.3 Hélio Pelegrino – setor 3.

A região compreendida pelo Setor Hélio Pellegrino tem como principal vocação a implantação de edifícios residenciais, destacando-se a região chamada de Vila Uberabinha, também conhecida como Moema, onde já se verifica uma grande quantidade de edifícios residenciais de padrão elevado.

Já os empreendimentos comerciais estão na região situada nas proximidades da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e da Avenida Santo Amaro.

Segue abaixo os dados apurados pela Amaral D'ávila sobre o paradigma das tipologias e dos valores de venda e terreno para este subsetor.

**Tabela 18 - Paradigma do setor Hélio Pelegrino para o uso residencial e não residencial**

SETOR	3 - Res	3 - NR
ÁREA DE TERRENO DO EMPREENDIMENTO	2.000	2.000
ÁREA PRIVATIVA	110	220
VAGAS POR UNIDADE	2	6
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO	Apto Padrão Superior	Escritório Padrão Fino
PREÇO m <sup>2</sup> ÁREA PRIVATIVA sem vaga		
mínimo	10.630,64	17.339,90
médio	10.978,94	19.355,17
máximo	11.367,57	21.370,45
PREÇO DA VAGA	50.000,00	50.000,00

Fonte: Amaral D'ávila. Elaborado por: SP Urbanismo.

Conforme o estudo realizado pela Amaral D'ávila, o paradigma do setor Hélio Pelegrino para o uso residencial compreende uma área de terreno de 2.000 metros quadrados; uma área privativa de 110 metros quadrados; 2 vagas por unidade; um padrão construtivo “apartamento padrão superior”; um intervalo do preço do metro quadrado privativo entre R\$10.630,64 e R\$11.367,57; e um preço de vaga igual a R\$50.000,00.

O paradigma do setor Hélio Pelegrino para o uso não residencial compreende uma área de terreno de 2.000 metros quadrados; uma área privativa de 220 metros quadrados; 6 vagas por unidade; um padrão construtivo “escritório padrão fino”; um intervalo do preço do metro quadrado privativo entre R\$17.339,09 e R\$21.370,45; e um preço de vaga igual a R\$50.000,00.

**Tabela 19 – Preço de terreno no setor Hélio Pelegrino**

SETOR	3a - Res	3b - Res	3c - Res	3c - Res	3c - Res	3c - Res	3d - Res	3d - Res	3e - Res	3e - Res	3e - Res
Zoneamento	ZCLa	ZCLa	ZM2	ZM3-b	ZCLa	ZCLb	ZM1	ZM2	ZM2	ZCLb	ZCLa
PREÇO m² TERRENO	8.715,00	8.715,00	5.875,66	7.553,50	5.875,66	7.553,50	6.757,01	4.994,31	5.875,66	7.553,50	5.875,66
SETOR	3a - NR	3b - NR	3c - NR	3c - NR	3c - NR	3c - NR	3d - NR	3d - NR	3e - NR	3e - NR	3e - NR
Zoneamento	ZCLa	ZCLa	ZM2	ZM3-b	ZCLa	ZCLb	ZM1	ZM2	ZM2	ZCLb	ZCLa
PREÇO m² TERRENO	8.715,00	8.715,00	5.875,66	7.553,50	5.875,66	7.553,50	6.757,01	4.994,31	5.875,66	7.553,50	5.875,66

Fonte: Amaral D'ávila. Elaborado por: SP Urbanismo.

Conforme o estudo realizado pela Amaral D'ávila, os valores de preço de terreno coletados para os respectivos usos e zoneamentos encontram-se na tabela acima. Tendo em vista que há mais de um preço de terreno para alguns dos subsetores, foi utilizado o valor médio de terreno de cada subsetor para o cálculo do preço do Cepac.

#### 5.2.4 Olimpíadas – setor 4.

A região compreendida pelo Setor Olimpíadas tem como principal vocação a implantação de edifícios comerciais.

Nesse contexto destaca-se a Vila Funchal onde já se verificada uma grande quantidade de edifícios de Padrão Fino e cuja expectativa é de que se torne o prolongamento da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini. A região situada nas proximidades da confluência da Rua Nova Cidade com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, onde estão concentrados os restaurantes, bares e casas noturnas, pode tanto ser utilizada para a implantação de edifícios residenciais quanto comerciais.

Depois das áreas mais próximas à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e à Rua Funchal, as situadas nas zonas de uso ZM3-b são as que apresentam maior tendência de exercer maior atratividade junto ao mercado imobiliário.

Considerando que já se esgotou o estoque de CEPAC para a construção de empreendimentos não residenciais nesse setor, apenas será analisada a evolução do preço do metro quadrado privativo residencial.

**Tabela 20 - Paradigma do setor Olimpíadas para o uso residencial**

SETOR	4 - Res
ÁREA DE TERRENO DO EMPREENDIMENTO	1.000
ÁREA PRIVATIVA	60
VAGAS POR UNIDADE	1
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO	Apto Padrão Superior
PREÇO m <sup>2</sup> ÁREA PRIVATIVA sem vaga	
mínimo	10.480,19
medio	10.906,97
maximo	11.395,92
PREÇO DA VAGA	50.000,00

Fonte: Amaral D'ávila. Elaborado por: SP Urbanismo.

Conforme o estudo realizado pela Amaral D'ávila, o paradigma do setor Pinheiros para o uso residencial compreende uma área de terreno de 1.000 metros quadrados; uma área privativa de 60 metros quadrados; 1 vagas por

unidade; um padrão construtivo “apartamento padrão superior”; um intervalo do preço do metro quadrado privativo entre R\$10.480,19 e R\$11.395,92; e um preço de vaga igual a R\$50.000,00.

**Tabela 21 – Preço de terreno no setor Olimpíadas**

SETOR	4a - Res	4b - Res	4b - Res	4b - Res	4b - Res	4b - Res	4b - Res	4c - Res	4c - Res	4c - Res	4d - Res	4d - Res	4d - Res
Zoneamento	ZM2	ZM3a	ZM3b	La lind. ZM2 - d.	ZM2 - Bandi	ZCLa	ZM2	ZCLa	ZM2	ZM3b	ZCLa	ZM2	ZM3b
PREÇO m² TERRENO	-	4.984,46	5.732,13	6.407,80	7.470,00	5.572,00	7.470,00	5.572,00	5.732,13	6.407,80	5.572,00	5.732,13	6.407,80

Fonte: Amaral D’ávila. Elaborado por: SP Urbanismo.

Conforme o estudo realizado pela Amaral D’ávila, os valores de preço de terreno coletados para os respectivos usos e zoneamentos encontram-se na tabela acima. Tendo em vista que há mais de um preço de terreno para alguns dos subsetores, foi utilizado o valor médio de terreno de cada subsetor para o cálculo do preço do Cepac.

### 5.3 Custos de construção

Para estimativa dos custos de construção, o presente estudo empregou os custos unitários divulgados pelo SINDUSCON-SP acrescidos de outros custos relevantes, tais como fundações especiais, ar condicionado, elevadores, paisagismo e BDI do construtor, que incidem sobre a empresa incorporadora do empreendimento.

Foram analisadas apenas as tipologias de edificações que mais se assemelham aos empreendimentos atualmente produzidos na área da OUCFL. Segue abaixo as tabelas com dados da SINDUSCON-SP. Os custos estão expressos em R\$ por metro quadrado de área de construção.

**Tabela 22 - Custos de construção SINDUSCON-SP, ajustados – R\$ por metro quadrado de construção.**

Tipologia	Residencial	Não Residencial
	R16 - Multifamiliar - Alto Padrão	CSL16 - Multifamiliar - Alto Padrão
CUB - SINDUSCON set/2012	1.294	1.470
Redutor de magnitude	5%	5%
Subtotal 1	1.229	1.397
Fundações especiais	10%	10%
Ar condicionado / Instalações especiais	10%	30%
Elevadores	10%	10%
Paisagismo	10%	10%
Dificuldade de logística	10%	10%
Subtotal 2	1.844	2.375
BDI do construtor	12%	12%
Total	2.065	2.660

Fonte: SINDUSCON-SP e SP Urbanismo. Elaboração: SP Urbanismo.

Conforme a tabela acima, foi estimado um valor de R\$2.065 para empreendimentos residenciais e R\$2.660 para empreendimentos não residenciais.

## 5.4 Resultados

A tabela abaixo apresenta os valores de CEPACs que viabilizam os empreendimentos residenciais e não residenciais para cada setor da OUCFL. Verifica-se que o valor do CEPAC apresenta diferenças significativas entre os diversos setores, tendo em vista as diferentes conjunções entre preço de venda, de terreno e custos de construção, que variam de acordo com a tipologia empregada, a região e público alvo do empreendimento.

Da análise dos resultados verifica-se que o empreendimento residencial do setor Pinheiros se mostra o limitador do preço do CEPAC, estimado no Cenário Base em R\$3.390 por certificado para a viabilização econômica do empreendimento do ponto de vista do incorporador.

**Tabela 23 – Precificação do CEPAC – Cenário Base**

Uso	Pinheiros	Faria Lima	Hélio Pelegrino	Olimpíadas
Residencial	3.390	3.612	3.414	4.043
Não Residencial	n/a	n/a	4.726	n/a

Fonte: SP Urbanismo

Com o objetivo de verificar em que condições de preços de CEPACs os empreendimentos se viabilizariam em cenários diversos de preços de terreno e unidades finais, foram constituídas amostras para cada setor da operação, cada qual com 50 empreendimentos cada, fazendo variar aleatoriamente em [-5%;+10%] em relação ao Cenário Base, os parâmetros: preço de venda do metro quadrado de área privativa, custo de construção do metro quadrado de área construída, preço do terreno por metro quadrado e taxa interna de retorno.

Da análise verifica-se que o setor Hélio Pelegrino apresenta a menor média de preço do CEPAC (R\$3.220 por certificado), com um intervalo de confiança<sup>7</sup> para a média de R\$3.776 a R\$3.664.

Seguem abaixo as tabelas com os intervalos de confiança para a média da população nos empreendimentos residenciais e não residenciais.

**Tabela 24 – Preço do CEPAC – Intervalo de confiança para a média da população – Empreendimentos residenciais**

Residencial	Pinheiros	Faria Lima	Hélio Pelegrino	Olimpíadas
Limite inferior	2.776	3.006	2.725	3.254
Limite superior	3.664	3.954	3.716	4.433

Fonte: SP Urbanismo

**Tabela 25 – Preço do CEPAC – Intervalo de confiança para a média da população – Empreendimentos não residenciais**

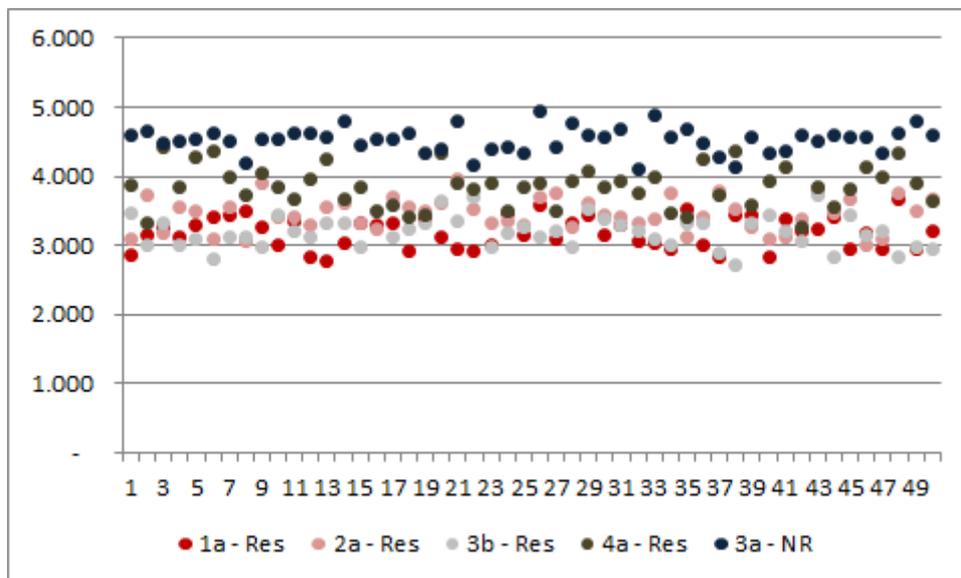
Não residencial	Pinheiros	Faria Lima	Hélio Pelegrino	Olimpíadas
Limite inferior	n/a	n/a	4.115	n/a
Limite superior	n/a	n/a	4.933	n/a

Fonte: SP Urbanismo

O gráfico abaixo demonstra o resultado obtido em cada uma das 50 amostras em cada setor para o uso residencial e não residencial. No anexo, há uma tabela com os valores de CEPAC obtidos em cada amostra.

<sup>7</sup> Nível de 95% de confiança

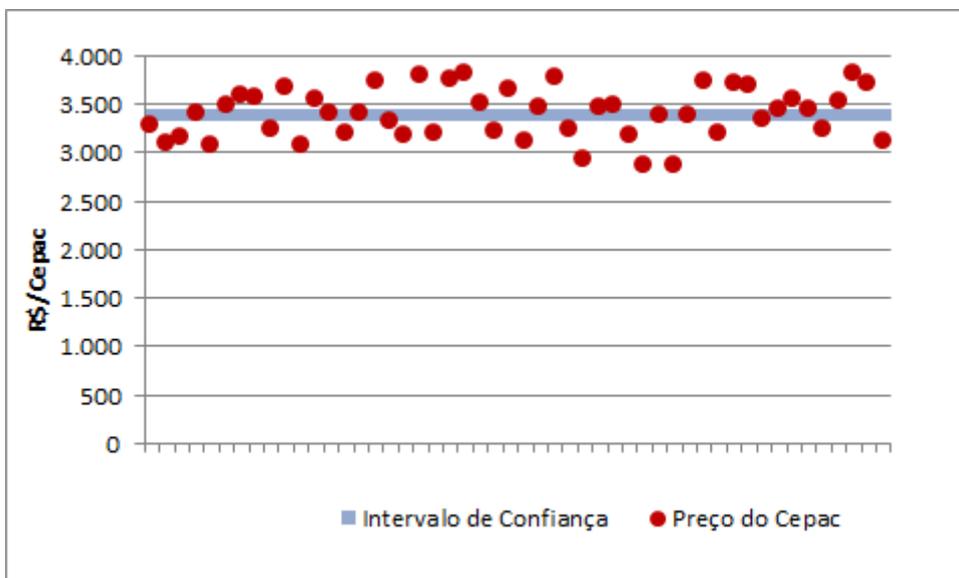
**Gráfico 18 – Precificação do CEPAC – Perturbação aleatória de variáveis**



Fonte: SP Urbanismo

Abaixo, segue a mesma demonstração para o setor Faria Lima residencial, que obteve o menor valor de CEPAC. A faixa azul corresponde ao intervalo de confiança, que corresponde a diferença entre o limite inferior e o superior. No anexo, há uma tabela com as premissas de cada amostra das variáveis que sofreram as perturbações aleatórias.

**Gráfico 19 - Precificação do CEPAC – Perturbação aleatória de variáveis no setor com menor valor de CEPAC**



Fonte: SP Urbanismo

Os valores do CEPAC determinados neste capítulo têm como objetivo validar o preço mínimo do certificado estabelecido em lei, bem como servir de referência para precificações futuras. Cabe destacar, no entanto, que os valores foram obtidos mediante parâmetros baseados nas condições de mercado atuais, estando sujeito a todos os fatores de riscos de ordem jurídica, macroeconômica e setorial descritos em capítulo dedicado neste prospecto - Fatores de Risco da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

## 6 Conclusões

Este capítulo traz as conclusões do estudo sobre as tendências da OUCFL; o valor dos imóveis contidos no perímetro da operação; e os benefícios e riscos na aquisição do CEPAC e apresenta valores mínimos de referência do CEPAC, por setores, para a próxima distribuição.

As informações analisadas evidenciam que a região da Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem apresentado uma atividade imobiliária que combina uma série de especificidades, tanto em termos do volume de lançamentos quanto pelas tipologias lançadas.

O volume de lançamentos residenciais e não residenciais na região tem aumentado nos anos recentes, confirmando a tendência de expansão do mercado imobiliário para o vetor sudoeste da cidade. A área vem se configurando como frente de expansão para o uso não residencial que, diante do fim dos estoques nos setores Faria Lima, Olimpíadas e praticamente de Pinheiros, tem dirigido sua atenção ao setor Hélio Pelegrino.

No caso do uso residencial, é possível observar que a baixa disponibilidade de estoque não residencial em relação à residencial tendem a induzir a produção imobiliária para o uso residencial.

A oferta de área adicional de construção na OUCFL ainda é grande e, quando comparada aos estoques disponíveis no Centro Expandido e na cidade de São Paulo, fica claro que esta é uma região onde há grande potencial de desenvolvimento imobiliário. Este potencial é confirmado pela disponibilidade de terrenos passíveis de transformação dentro da OUCFL, conforme apresentado neste estudo.

Todos os dados relacionados à emissão e venda de CEPACs nos últimos anos tem demonstrado que o título é um bom instrumento e surte efeitos positivos para o desenvolvimento urbano na Operação proposta. Tal instrumento

impulsiona desenvolvimento para a promoção de novos lançamentos residenciais e não residenciais.

O histórico dos preços alcançados nos leilões de CEPAC confirma a solidez do título, que quando comparado a outros índices do mercado financeiro, apresentou um trajetória destacada de valorização, confirmando-o como um bom investimento.

Ademais, as intervenções a serem financiadas pela próxima distribuição de CEPAC contribuirão para a qualificação da área, melhorando ainda mais a aceitação do título.

Por fim, considerando os resultados apresentados no capítulo cinco, o valor mínimo precificado por certificado se mostra viável para todas as tipologias de empreendimentos em todos os setores da OUCFL.

## **Apêndice**

### **PRECIFICAÇÃO DO CEPAC**

O presente item apresenta as premissas e resultados da precificação do CEPAC, por tipologia de empreendimento e por setor da OUCFL.

#### **Premissas**

Apresenta abaixo as principais premissas comuns a todos os setores da OUCFL. Considerou-se que tanto os empreendimentos residenciais como não residenciais apresentam ciclo de implantação de trinta e seis meses, a contar a partir da aquisição do terreno e potencial construtivo. O lançamento ocorre no sexto mês após a aquisição do terreno e as obras começam no décimo segundo mês e terminam no trigésimo sexto mês.

A compra do Cepac ocorre no mês zero e o fluxo se dá em uma só parcela. A compra do terreno começa no mês zero e termina no mês doze; o fluxo das saídas de caixa ocorre em parcelas constantes. O desenvolvimento do projeto começa no mês zero e termina três meses após o lançamento; o valor dessa atividade é 5% sobre o VGV e o fluxo das saídas de caixa ocorre em parcelas constantes.

Foi considerada uma taxa de aprovação do projeto de 5% sobre o custo total de construção, a ser paga um mês antes do lançamento. A taxa de incorporação começa no mês zero e dura até o final das obras; o valor dessa atividade é de 4% sobre o VGV e o fluxo de caixa ocorre em parcelas constantes.

A publicidade é dividida em três estágios: do mês três até o lançamento é executado 20% do valor total; do lançamento até as obras é executado mais 56% do valor total; por fim, durante as obras é executado o restante. O valor dessa atividade é de 4% sobre o VGV e o fluxo de caixa ocorre em parcelas constantes ao longo de cada estágio.

Sobre as vendas das unidades, presume-se que 50% das unidades são vendidas do mês do lançamento até o início das obras. As demais unidades são vendidas até o término das obras, em ritmo constante. Para o fluxo de recebimento, considerou-se que 30% do preço total de cada unidade é recebido até o término das obras, sendo 5% no ato e os demais 25% em parcelas iguais e mensais. O restante 70% é recebido três meses após a entrega das chaves pelo sistema financeiro, responsável pelo financiamento da unidade para o comprador final. Sobre essa receita, foi descontado um imposto no valor de 6%.

O fluxo das saída de caixa referentes à obra se dá em três estágios de oito meses cada, os quais são despendidos, nessa ordem, 25%, 35% e 40% sobre o custo total de construção. Também foi considerado que o incorporador vai recorrer a um financiamento, no qual 70% do custo total de construção é financiado a uma taxa de 10% ao ano.

Foi considerada uma taxa interna de retorna esperada pelo incorporador de 18%. Esse valor foi obtido por meio de uma pesquisa informal junto aos agentes do mercado e do meio acadêmico.

## **RESULTADOS POR SETOR**

Os itens que seguem tratam de apresentar a precificação do CEPAC por setor da OUCFL. Conforme explicado no capítulo cinco do presente estudo de viabilidade, foram utilizados diferentes parâmetros de cenário para cada tipologia de empreendimento e para cada setor da operação urbana.

Os custos e despesas proporcionais à receita, como tributos, corretagem e publicidade e o Demonstrativo de Resultado do Exercício estão demonstrados na tabela abaixo. Ademais, a tabela abaixo também apresenta o valor residual e o preço do CEPAC.

Tabela 26 – Demonstração de Resultado e Valor Residual - por subsetor

DRE - R\$ mil	1a - Res	1b - Res	1c - Res	1d - Res	2a - Res	2b - Res	2c - Res	2d - Res	2e - Res	3a - Res	3b - Res	3c - Res	3d - Res	3e - Res	4a - Res	4b - Res	4c - Res	4d - Res	3a - NR	3b - NR	3c - NR	3d - NR	3e - NR
Receita Bruta	99.887	93.865	93.865	93.865	146.082	139.685	139.685	139.685	139.685	103.820	103.820	100.270	100.270	100.270	73.041	50.045	50.045	50.045	148.859	148.859	148.859	148.859	148.859
Impostos	(5.993)	(5.632)	(5.632)	(5.632)	(8.765)	(8.381)	(8.381)	(8.381)	(8.381)	(6.229)	(6.229)	(6.016)	(6.016)	(6.016)	(4.382)	(3.003)	(3.003)	(3.003)	(8.932)	(8.932)	(8.932)	(8.932)	(8.932)
Corretagem	(4.994)	(4.693)	(4.693)	(4.693)	(7.304)	(6.984)	(6.984)	(6.984)	(6.984)	(5.191)	(5.191)	(5.014)	(5.014)	(5.014)	(3.652)	(2.502)	(2.502)	(2.502)	(7.443)	(7.443)	(7.443)	(7.443)	(7.443)
Receita Líquida	88.899	83.540	83.540	83.540	130.013	124.320	124.320	124.320	124.320	92.400	92.400	89.241	89.241	89.241	65.006	44.540	44.540	44.540	132.485	132.485	132.485	132.485	132.485
Terreno	(17.400)	(11.099)	(10.494)	(10.090)	(31.605)	(18.614)	(23.896)	(16.186)	(14.349)	(19.391)	(19.391)	(14.671)	(12.838)	(14.060)	(15.802)	(6.904)	(6.450)	(6.450)	(19.391)	(19.391)	(14.671)	(12.838)	(14.060)
Cepac	(16.841)	(19.844)	(20.437)	(20.832)	(27.089)	(36.446)	(31.273)	(38.825)	(40.625)	(16.961)	(16.961)	(19.717)	(21.512)	(20.315)	(13.476)	(10.088)	(10.532)	(10.532)	(34.398)	(34.398)	(39.022)	(40.817)	(39.620)
Custo de Construção	(24.762)	(24.762)	(24.762)	(24.762)	(24.967)	(24.967)	(24.967)	(24.967)	(24.967)	(24.762)	(24.762)	(24.762)	(24.762)	(24.762)	(12.575)	(12.575)	(12.575)	(12.575)	(33.070)	(33.070)	(33.070)	(33.070)	(33.070)
Despesa Financeira	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de incorporação	(3.995)	(3.755)	(3.755)	(3.755)	(5.843)	(5.587)	(5.587)	(5.587)	(5.587)	(4.153)	(4.153)	(4.011)	(4.011)	(4.011)	(2.922)	(2.002)	(2.002)	(2.002)	(5.954)	(5.954)	(5.954)	(5.954)	(5.954)
Desenvolvimento do projeto	(499)	(469)	(469)	(469)	(730)	(698)	(698)	(698)	(698)	(519)	(519)	(501)	(501)	(501)	(365)	(250)	(250)	(250)	(744)	(744)	(744)	(744)	(744)
Publicidade	(3.995)	(3.755)	(3.755)	(3.755)	(5.843)	(5.587)	(5.587)	(5.587)	(5.587)	(4.153)	(4.153)	(4.011)	(4.011)	(4.011)	(2.922)	(2.002)	(2.002)	(2.002)	(5.954)	(5.954)	(5.954)	(5.954)	(5.954)
Lucro Líquido	21.405	19.856	19.869	19.877	33.935	32.418	32.310	32.468	32.506	22.460	22.460	21.568	21.605	21.580	16.945	10.720	10.729	10.729	32.973	32.973	33.069	33.107	33.082
Valor residual - R\$ mil	16.841	19.844	20.437	20.832	27.089	36.446	31.273	38.825	40.625	16.961	16.961	19.717	21.512	20.315	13.476	10.088	10.532	10.532	34.398	34.398	39.022	40.817	39.620
Quantidade de Cepac	4.968	3.312	2.293	2.129	7.500	6.667	5.455	4.615	3.333	4.968	4.968	2.385	3.975	2.385	3.333	1.500	1.500	1.500	7.278	5.822	5.822	5.822	3.881
preço do Cepac	3.390	5.991	8.912	9.784	3.612	5.467	5.733	8.412	12.187	3.414	3.414	8.268	5.412	8.519	4.043	6.725	7.022	7.022	4.726	5.908	6.702	7.011	10.207

Fonte: SP Urbanismo.

## **Setor 1 - Pinheiros**

### **Subsetor 1a - Residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 2.000 metros quadrados, com 8.360 metros quadrados de área privativa e 76 unidades habitacionais de 110 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 14.217 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 2 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.065 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$34.242 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$16.841 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$3.390 por CEPAC.

### **Subsetor 1b - Residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 2.000 metros quadrados, com 8.360 metros quadrados de área privativa e 76 unidades habitacionais de 110 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 14.217 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 2 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.065 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$30.943 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$19.844 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$5.991 por CEPAC.

### **Subsetor 1c - Residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 2.000 metros quadrados, com 8.360 metros quadrados de área privativa e 76 unidades habitacionais de 110 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 14.217 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 2 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.065 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$30.930 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$20.437 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$8.912 por CEPAC.

### **Subsetor 1d - Residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 2.000 metros quadrados, com 8.360 metros quadrados de área privativa e 76 unidades habitacionais de 110 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 14.217 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 2 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.065 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$30.922 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$20.832 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$9.784 por CEPAC.

## **Setor 2 - Faria Lima**

### **Subsetor 2a - Residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 2.000 metros quadrados, com 8.400 metros quadrados de área privativa e 42 unidades habitacionais de 200 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 13.860 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 3 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.065 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$58.694 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$27.089 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$3.612 por CEPAC.

**Subsetor 2b - Residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 2.000 metros quadrados, com 8.400 metros quadrados de área privativa e 42 unidades habitacionais de 200 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 13.860 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 3 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.065 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$55.061 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$36.446 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$5.467 por CEPAC.

**Subsetor 2c - Residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 2.000 metros quadrados, com 8.400 metros quadrados de área privativa e 42 unidades habitacionais de 200 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 13.860 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 3 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.065 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$55.169 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$31.273 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$5.733 por CEPAC.

### **Subsetor 2d - Residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 2.000 metros quadrados, com 8.400 metros quadrados de área privativa e 42 unidades habitacionais de 200 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 13.860 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 3 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.065 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$55.011 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$38.825 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$8.412 por CEPAC.

### **Subsetor 2e - Residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 2.000 metros quadrados, com 8.400 metros quadrados de área privativa e 42 unidades habitacionais de 200 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 13.860 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 3 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.065 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$54.973 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$40.625 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$12.187 por CEPAC.

### **Setor 3 – Hélio Pelegrino**

#### **Subsetor 3a - Residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 2.000 metros quadrados, com 8.360 metros quadrados de área privativa e 76 unidades habitacionais de 110 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 14.217 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 2 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.065 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$14.217 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$36.352 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$3.414 por CEPAC.

**Subsetor 3a – Não residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 2.000 metros quadrados, com 7.040 metros quadrados de área privativa e 32 unidades habitacionais de 220 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 13.750 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 6 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.065 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$53.789 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$34.398 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$4.726 por CEPAC.

**Subsetor 3b - Residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 2.000 metros quadrados, com 8.360 metros quadrados de área privativa e 76 unidades habitacionais de 110 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 14.217 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 2 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.065 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$36.352 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$16.961 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$3.414 por CEPAC.

### **Subsetor 3b – Não residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 2.000 metros quadrados, com 7.040 metros quadrados de área privativa e 32 unidades habitacionais de 220 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 13.750 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 6 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.660 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$53.789 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$34.398 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$5.908 por CEPAC.

### **Subsetor 3c - Residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 2.000 metros quadrados, com 8.360 metros quadrados de área privativa e 76 unidades habitacionais de 110 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 14.217 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 2 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.065 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$34.388 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$19.717 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$8.268 por CEPAC.

### **Subsetor 3c – Não residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 2.000 metros quadrados, com 7.040 metros quadrados de área privativa e 32 unidades habitacionais de 220 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 13.750 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 6 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.660 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$53.692 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$39.022 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$6.702 por CEPAC.

**Subsetor 3d - Residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 2.000 metros quadrados, com 8.360 metros quadrados de área privativa e 76 unidades habitacionais de 110 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 14.217 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 2 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.065 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$34.350 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$21.512 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$5.412 por CEPAC.

**Subsetor 3d – Não residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 2.000 metros quadrados, com 7.040 metros quadrados de área privativa e 32 unidades habitacionais de 220 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 13.750 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 6 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.660 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano

zero do empreendimento é de R\$53.655 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$40.817 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$7.011 por CEPAC.

### **Subsetor 3e - Residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 2.000 metros quadrados, com 8.360 metros quadrados de área privativa e 76 unidades habitacionais de 110 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 14.217 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 2 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.065 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$34.375 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$20.315 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$8.519 por CEPAC.

### **Subsetor 3e – Não residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 2.000 metros quadrados, com 7.040 metros quadrados de área privativa e 32 unidades habitacionais de 220 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 13.750 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 6 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.660 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$53.680 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$39.620 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$10.207 por CEPAC.

#### **Setor 4 – Olimpíadas**

##### **Subsetor 4a - Residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 1.000 metros quadrados, com 4.200 metros quadrados de área privativa e 70 unidades habitacionais de 60 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 7.140 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 1 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.065 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$29.278 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$13.476 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$4.043 por CEPAC.

**Subsetor 4b - Residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 1.000 metros quadrados, com 4.200 metros quadrados de área privativa e 70 unidades habitacionais de 60 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 7.140 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 1 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.065 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$16.991 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$10.088 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$6.725 por CEPAC.

**Subsetor 4c - Residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 1.000 metros quadrados, com 4.200 metros quadrados de área privativa e 70 unidades habitacionais de 60 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 7.140 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 1 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.065 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$16.982 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$10.532 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$7.022 por CEPAC.

#### **Subsetor 4d - Residencial**

Considerou-se um empreendimento situado em terreno de área de 1.000 metros quadrados, com 4.200 metros quadrados de área privativa e 70 unidades habitacionais de 60 metros quadrados privativos cada.

A área de construção foi estimada em 7.140 metros quadrados, número estimado de maneira a comportar 1 unidades de garagem por habitação e os espaços comuns necessários. O custo de construção foi estimado em R\$2.065 por metro quadrado de área construída, conforme demonstrado no capítulo cinco do presente estudo.

Considerando o cronograma de receitas e custos do empreendimento, o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo no ano zero do empreendimento é de R\$16.982 mil, considerando uma taxa de retorno de 18% acima da inflação. Subtraindo-se o valor do terreno obtém-se R\$10.532 mil disponíveis para aquisição de potencial construtivo, resultando em um preço de R\$7.022 por CEPAC.

## ÁREAS DE TERRENO E CONSTRUÇÃO POR SETOR DA OUCFL (base TPCL)

O presente item tem como objetivo apresentar as informações que suportaram a composição das tabelas e demais informações presentes no capítulo quatro – Análise da demanda por metro quadrado adicional de construção.

Por CA entende-se o coeficiente de aproveitamento da edificação, conforme definição legal, e CA “bruto” a razão entre a área total de construção (computável e não computável) pela área de terreno da edificação.

**Tabela 27 – OUCFL – Áreas de terreno e de construção**

	OUCFL			PINHEIROS			FARIA LIMA			HELIO PELEGRINO			OLIMPIADAS		
Área de terreno (m²) - OUCFL	2001	2005	2010	2001	2005	2010	2001	2005	2010	2001	2005	2010	2001	2005	2010
RESIDENCIAL HORIZONTAL	1.026.146	974.814	844.169	203.314	201.314	184.365	347.368	338.000	310.482	382.280	348.870	282.429	93.184	86.630	66.893
RESIDENCIAL VERTICAL	583.534	612.740	730.472	61.547	68.957	83.320	251.114	260.372	275.442	205.445	227.054	293.851	65.428	56.357	77.859
COMERCIAL HORIZONTAL	1.181.356	1.087.677	1.006.440	320.116	301.323	278.934	191.340	167.550	153.736	486.236	457.156	423.214	183.664	161.648	150.556
COMERCIAL VERTICAL	678.948	763.832	804.020	234.311	227.073	238.849	238.760	254.986	255.516	65.690	91.213	98.446	140.187	190.560	211.209
INDUSTRIAL, DEPOSITO E ARMAZEM	184.678	131.783	97.434	73.352	70.159	51.712	2.108	391	91	37.471	32.036	25.663	71.747	29.197	19.968
USO TERRENO VAGO	514.313	236.466	173.129	35.564	27.832	52.291	373.498	88.854	35.022	58.632	61.371	60.734	46.619	58.409	25.082
GARAGENS NR	111.548	171.118	80.751	37.298	37.625	25.196	11.273	75.109	13.027	23.323	19.394	16.971	39.654	38.990	25.557
ESPECIAL, COLETIVO, ESCOLA E OUTROS	467.208	479.362	466.689	119.649	132.103	147.943	148.857	135.881	83.543	152.419	153.408	179.348	46.283	57.970	55.855
<b>Área construída (m²) - OUCFL</b>															
RESIDENCIAL HORIZONTAL	789.539	762.022	777.348	198.830	197.777	184.555	235.334	233.306	219.773	279.309	259.403	219.232	76.066	71.536	57.933
RESIDENCIAL VERTICAL	3.013.449	3.234.978	4.229.085	276.870	328.398	442.905	1.296.361	1.361.139	1.509.176	1.083.785	1.248.165	1.775.015	356.433	297.276	453.310
COMERCIAL HORIZONTAL	1.042.344	970.768	1.031.929	314.507	299.070	287.801	163.794	143.473	138.202	410.536	393.434	408.849	153.507	134.791	144.064
COMERCIAL VERTICAL	2.369.627	3.065.552	3.794.506	544.806	573.406	649.405	902.362	1.090.922	1.406.309	302.319	453.739	501.108	620.140	947.485	1.224.091
INDUSTRIAL, DEPOSITO E ARMAZEM	144.041	99.817	76.464	45.218	40.537	30.274	2.610	402	160	38.855	32.684	26.815	57.358	26.194	18.745
USO TERRENO VAGO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GARAGENS NR	30.041	31.914	32.508	13.891	12.708	12.208	1.224	2.400	4.496	6.368	5.783	6.248	8.558	11.023	7.796
ESPECIAL, COLETIVO, ESCOLA E OUTROS	429.129	681.385	946.241	134.144	186.106	237.716	105.562	113.093	82.851	145.030	195.052	301.549	44.393	187.134	182.584

Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo

Tabela 28 - Aberturas de capital na BM&amp;F Bovespa

Empresa	Ano	Segmento	Segmento de listagem	Volume R\$ milhões
Br Propert	2010	Exploração de Imóveis	Novo Mercado	934
Aliansce	2010	Exploração de Imóveis	Novo Mercado	585
Direcional	2009	Construção Civil	Novo Mercado	274
Helbor	2007	Construção Civil	Novo Mercado	252
Tenda	2007	Construção Civil	Novo Mercado	603
Trisul	2007	Construção Civil	Novo Mercado	330
Generalshopp	2007	Exploração de Imóveis	Novo Mercado	287
Multiplan	2007	Exploração de Imóveis	Nível 2	925
MRV	2007	Construção Civil	Novo Mercado	1193
EZtec	2007	Construção Civil	Novo Mercado	542
Inpar SA	2007	Construção Civil	Novo Mercado	756
Agra Incorp	2007	Construção Civil	Novo Mercado	786
CR2	2007	Construção Civil	Novo Mercado	308
JHSF Part	2007	Construção Civil	Novo Mercado	432
BR Malls Par	2007	Exploração de Imóveis	Novo Mercado	657
Even	2007	Construção Civil	Novo Mercado	460
Iguatemi	2007	Exploração de Imóveis	Novo Mercado	549
Tecnisa	2007	Construção Civil	Novo Mercado	791
CC Des Imob	2007	Construção Civil	Novo Mercado	522
Rodobensimob	2007	Construção Civil	Novo Mercado	449
PDG Realt	2007	Construção Civil	Novo Mercado	648
Brascan Res	2007	Construção Civil	Novo Mercado	1188
Klabinsegall	2007	Construção Civil	Novo Mercado	527
Abyara	2006	Construção Civil	Novo Mercado	164
BrasilAgro	2006	Exploração de Imóveis	Novo Mercado	583
Company	2006	Construção Civil	Novo Mercado	282
Rossi	2006	Construção Civil	Novo Mercado	900
Cyrela	2006	Construção Civil	Novo Mercado	728
Gafisa	2006	Construção Civil	Novo Mercado	927

Fonte: BM&F Bovespa. Elaboração: SpUrbanismo.

**Tabela 29 – Estoques de outorga onerosa do direito de construir no centro expandido**

Distrito	Residencial			Não Residencial		
	Total	consumido	disponível	Total	consumido	disponível
bela vista	50.000	49.973	27	40.000	39.993	7
santa cecília	90.000	49.650	40.350	30.000	28.821	1.179
consolação	80.000	46.025	33.975	60.000	43.449	16.551
liberdade	25.000	24.951	49	105.000	54.229	50.771
bom retiro	40.000	38.096	1.904	30.000	25.109	4.891
república	20.000	0	20.000	10.000	0	10.000
cambuci	20.000	20.000	0	10.000	927	9.073
sé	40.000	0	40.000	10.000	0	10.000
itaím bibi	170.000	22.637	147.363	90.000	87.976	2.024
jardim paulista	60.000	35.274	24.726	50.000	32.446	17.554
pinheiros	120.000	15.051	104.949	110.000	16.331	93.669
alto de pinheiros	45.000	3.880	41.120	15.000	7.182	7.818
campo belo	100.000	20.263	79.737	20.000	17.010	2.990
ipiranga	110.000	109.996	4	10.000	9.991	9
cursino	110.000	109.984	16	40.000	11.962	28.038
mooça	160.000	159.999	1	40.000	39.999	1
belém	50.000	49.999	1	40.000	13.097	26.903
brás	90.000	0	90.000	90.000	6.283	83.717
pari	80.000	10.116	69.884	40.000	2.165	37.835
perdizes	230.000	101.843	128.157	40.000	30.817	9.183
lapa	75.000	74.966	34	20.000	19.999	1
vila leopoldina	190.000	190.000	0	60.000	60.000	0
barra funda	100.000	22.940	77.060	80.000	1.954	78.046
vila mariana	200.000	114.952	85.048	100.000	50.998	49.002
moema	190.000	52.243	137.757	100.000	31.996	68.004
saúde	270.000	75.888	194.112	70.000	16.735	53.265
vila prudente	90.000	65.811	24.189	30.000	551	29.449

Fonte: SP Urbanismo

Tabela 30 - Precificação do CEPAC – Perturbação aleatória de variáveis

Simulação de Monte Carlo	Preço do CEPAC para cada setor					1
	1a - Res	2a - Res	3b - Res	4a - Res	3a - NR	
1	2.869	3.093	3.458	3.874	4.592	
2	3.162	3.723	2.990	3.335	4.644	
3	3.269	3.175	3.331	4.433	4.469	
4	3.115	3.567	3.018	3.851	4.517	
5	3.300	3.492	3.093	4.275	4.548	
6	3.408	3.101	2.793	4.365	4.631	
7	3.439	3.560	3.119	3.999	4.503	
8	3.503	3.073	3.123	3.737	4.203	
9	3.250	3.900	2.973	4.038	4.525	
10	3.004	3.398	3.435	3.833	4.534	
11	3.352	3.420	3.213	3.683	4.624	
12	2.823	3.292	3.110	3.963	4.630	
13	2.776	3.549	3.318	4.236	4.560	
14	3.032	3.603	3.336	3.672	4.798	
15	3.335	3.333	2.983	3.841	4.458	
16	3.294	3.238	3.503	3.484	4.526	
17	3.312	3.703	3.113	3.573	4.543	
18	2.920	3.551	3.224	3.401	4.617	
19	3.387	3.501	3.314	3.423	4.331	
20	3.134	3.597	3.629	4.323	4.399	
21	2.955	3.954	3.346	3.887	4.787	
22	2.909	3.529	3.697	3.812	4.170	
23	3.005	3.327	2.968	3.898	4.397	
24	3.478	3.351	3.185	3.505	4.434	
25	3.143	3.307	3.266	3.831	4.340	
26	3.568	3.708	3.121	3.889	4.933	
27	3.077	3.751	3.216	3.488	4.427	
28	3.322	3.265	2.964	3.939	4.759	
29	3.452	3.618	3.526	4.064	4.590	
30	3.153	3.448	3.392	3.845	4.577	
31	3.290	3.395	3.299	3.918	4.673	
32	3.050	3.316	3.193	3.744	4.115	
33	3.027	3.388	3.091	3.977	4.874	
34	2.959	3.742	2.991	3.469	4.579	
35	3.532	3.134	3.317	3.411	4.687	
36	3.000	3.401	3.332	4.243	4.487	
37	2.820	3.775	2.903	3.716	4.274	
38	3.436	3.531	2.725	4.356	4.133	
39	3.441	3.250	3.321	3.576	4.577	
40	2.834	3.083	3.444	3.916	4.323	
41	3.377	3.111	3.197	4.122	4.369	
42	3.194	3.381	3.064	3.254	4.583	
43	3.244	3.775	3.716	3.855	4.520	
44	3.417	3.480	2.822	3.549	4.588	
45	2.953	3.681	3.444	3.820	4.560	
46	3.178	3.006	3.140	4.126	4.552	
47	2.959	3.085	3.209	3.997	4.340	
48	3.664	3.769	2.838	4.345	4.633	
49	2.938	3.500	2.983	3.886	4.787	
50	3.207	3.679	2.943	3.632	4.593	

Fonte: SP Urbanismo

**Tabela 31 - Perturbação aleatória de variáveis no setor com menor valor de CEPAC**

SIMULAÇÃO DE MONTE CARLO										
	PREÇO m² ÁREA PRIVATIVA	CUSTO GLOBAL DE CONSTRUÇÃO /m² construído	PREÇO m² TERRENO	Taxa interna de retorno (ac. Inflação)	Preço do Cepac	média	desvpad	limite inferior	limite superior	Intervalo de confiança
min:	16.521	2.315	15.012	17,10%	2.866					
max:	19.130	2.681	17.383	19,80%	3.807					
1	18.148	2.082	16.650	18,58%	3.280	3.396	36	3.337	3.456	119
2	16.831	2.154	16.839	19,17%	3.100	3.396	36	3.337	3.456	119
3	17.517	2.089	16.353	19,76%	3.150	3.396	36	3.337	3.456	119
4	17.585	2.162	16.223	18,39%	3.395	3.396	36	3.337	3.456	119
5	16.691	2.047	16.822	19,56%	3.077	3.396	36	3.337	3.456	119
6	18.420	1.986	16.261	18,19%	3.487	3.396	36	3.337	3.456	119
7	18.955	2.021	16.637	17,03%	3.589	3.396	36	3.337	3.456	119
8	17.064	2.170	15.970	17,81%	3.563	3.396	36	3.337	3.456	119
9	17.108	2.049	16.713	18,78%	3.241	3.396	36	3.337	3.456	119
10	18.025	2.204	15.812	17,42%	3.662	3.396	36	3.337	3.456	119
11	17.902	2.029	16.981	19,36%	3.076	3.396	36	3.337	3.456	119
12	17.962	2.178	15.639	18,39%	3.542	3.396	36	3.337	3.456	119
13	16.603	2.184	15.537	19,36%	3.395	3.396	36	3.337	3.456	119
14	17.449	2.002	17.363	18,19%	3.193	3.396	36	3.337	3.456	119
15	18.363	2.171	16.468	18,00%	3.398	3.396	36	3.337	3.456	119
16	17.909	2.107	15.047	18,39%	3.723	3.396	36	3.337	3.456	119
17	18.183	2.129	16.464	18,58%	3.311	3.396	36	3.337	3.456	119
18	17.035	2.165	16.375	19,36%	3.183	3.396	36	3.337	3.456	119
19	19.008	2.264	15.209	17,42%	3.797	3.396	36	3.337	3.456	119
20	16.766	2.268	16.477	18,97%	3.186	3.396	36	3.337	3.456	119
21	19.062	2.051	16.006	17,03%	3.742	3.396	36	3.337	3.456	119
22	17.879	2.191	15.158	17,61%	3.803	3.396	36	3.337	3.456	119
23	17.705	2.118	15.204	19,36%	3.506	3.396	36	3.337	3.456	119
24	16.829	2.141	16.717	18,78%	3.205	3.396	36	3.337	3.456	119
25	17.098	2.118	15.552	18,00%	3.657	3.396	36	3.337	3.456	119
26	19.111	2.266	17.311	18,19%	3.107	3.396	36	3.337	3.456	119
27	16.699	2.036	16.961	17,23%	3.462	3.396	36	3.337	3.456	119
28	16.813	2.196	15.395	17,42%	3.774	3.396	36	3.337	3.456	119
29	17.286	2.239	16.610	18,58%	3.231	3.396	36	3.337	3.456	119
30	17.595	2.022	17.341	19,76%	2.917	3.396	36	3.337	3.456	119
31	17.296	2.078	15.137	19,76%	3.471	3.396	36	3.337	3.456	119
32	17.551	2.249	16.315	17,61%	3.478	3.396	36	3.337	3.456	119
33	17.516	2.075	16.946	18,78%	3.170	3.396	36	3.337	3.456	119
34	18.873	2.182	17.295	19,76%	2.870	3.396	36	3.337	3.456	119
35	18.053	2.105	16.759	17,81%	3.382	3.396	36	3.337	3.456	119
36	18.683	2.257	17.075	19,95%	2.866	3.396	36	3.337	3.456	119
37	16.600	2.144	15.926	18,97%	3.377	3.396	36	3.337	3.456	119
38	17.660	2.141	15.276	18,00%	3.721	3.396	36	3.337	3.456	119
39	17.351	2.188	16.833	18,58%	3.192	3.396	36	3.337	3.456	119
40	18.712	2.022	16.068	17,23%	3.701	3.396	36	3.337	3.456	119
41	17.955	2.117	15.950	17,23%	3.695	3.396	36	3.337	3.456	119
42	16.861	2.099	16.689	18,19%	3.332	3.396	36	3.337	3.456	119
43	16.903	1.990	16.414	18,19%	3.446	3.396	36	3.337	3.456	119
44	18.938	2.020	15.088	19,56%	3.539	3.396	36	3.337	3.456	119
45	17.851	2.133	15.263	19,56%	3.452	3.396	36	3.337	3.456	119
46	17.502	2.221	16.062	19,36%	3.244	3.396	36	3.337	3.456	119
47	18.494	2.167	15.760	18,39%	3.514	3.396	36	3.337	3.456	119
48	18.856	2.115	15.525	17,23%	3.807	3.396	36	3.337	3.456	119
49	18.179	2.107	15.251	18,19%	3.705	3.396	36	3.337	3.456	119
50	17.209	2.112	17.141	18,78%	3.106	3.396	36	3.337	3.456	119

Fonte: SP Urbanismo

**Referências**

AMARAL D'ÁVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES. Laudo técnico de avaliação de terrenos e empreendimentos paradigmas – Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

I – Operação Urbana Faria Lima – Legislação Vigente

Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (Lei da OUC Faria Lima)

Lei Municipal nº 13.871 de 8 de julho de 2004 (altera a Lei da OUC Faria Lima)

Lei Municipal nº 15.519, de 29 de dezembro de 2009

Decreto nº 45.213 de 27 de agosto de 2004(Regulamenta os aspectos urbanísticos da OUC Faria Lima)

Decreto Municipal nº 53.094 de 19 de abril de 2012 ( Regulamenta a Lei da Operação Urbana Cons. Faria Lima)

Portaria 074, de 2 de novembro de 2012. (desvinculação de CEPAC)

Portaria 474, de 04 de maio de 2012 (indicação do representante perante a CVM).

**LEI Nº 13.769, DE 26 DE JANEIRO DE 2004**

(Projeto de Lei nº 493/03, do Executivo, aprovado na forma do Substitutivo do Legislativo)

Altera a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, que estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim, adequando-a à Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

MARTA SUPLCY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 19 de dezembro de 2003, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

**CAPÍTULO I****CONCEITUAÇÃO**

Art. 1º - Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, compreendendo um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando a melhoria e a valorização ambiental da área de influência definida em função da implantação do sistema viário de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim.

§ 1º - A área objeto da Operação Urbana Faria Lima é a contida e delimitada pelo perímetro assinalado na planta nº FL017B001 que deverá integrar o arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, constante do Anexo I desta lei, descrito a seguir: começa no ponto situado na Avenida Cidade Jardim distante 50,00 (cinquenta) metros de sua confluência com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, segue em linha paralela à Avenida Brigadeiro Faria Lima até a Rua Henrique Monteiro, Rua Henrique Monteiro, Rua Bianchi Bertoldi, Rua Artur de Azevedo, Rua Cunha Gago, Rua Padre Garcia Velho, Avenida Pedroso de Moraes, Avenida Professor Frederico Hermann Junior, Avenida das Nações Unidas, Ponte Eusébio Matoso, Rua Gerivativa, Rua Magalhães de Castro, Rua Desembargador Armando Fairbanks, Avenida Valdemar Ferreira, Praça Jorge de Lima, Avenida Eusébio Matoso, Rua Bento Frias, Rua Henrique da Cunha, Ponte Eusébio Matoso, Avenida das Nações Unidas, Rua Hungria, Avenida das Nações Unidas, Avenida dos Bandeirantes, Rua do Cabo Verde, Avenida Santo Amaro, Avenida Graúna, Rua Pintassilgo, Rua Indiaroba, Avenida Jacutinga, Rua Tuim, Avenida Lavandisca, Rua Inhambu, Avenida Ministro Gabriel de Resende Passos, Rua Canário, Avenida República do Líbano, Avenida IV Centenário, Rua Vasco Crevatin, Rua Diogo Jácome, Rua Balthazar da Veiga, Rua Escobar Ortiz, Rua Afonso Brás, Rua Barra do Peixe, Rua Gararu, Rua Coronel Artur Paula Ferreira, Rua Valois de Castro, Rua Marcos Lopes, Rua Monte Aprazível, Rua Natividade, Avenida Santo Amaro, Rua Tenente Negrão, Rua Dr. Renato Paes de Barros, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Joaquim Floriano, Rua Iguatemi, Avenida Brigadeiro Faria Lima, Avenida Cidade Jardim, até o ponto inicial.

§ 2º - Para os efeitos da presente Operação Urbana, ficam excluídas da área descrita no parágrafo anterior as zonas Z8-AV8 - Esporte Clube Pinheiros e Z8-AV8 - Associação Atlética "A Hebraica" e a parte da zona de uso Z1-013, contida entre a faixa de 50,00 (cinquenta) metros lindeira à Avenida Brigadeiro Faria Lima e a faixa de 50,00 (cinquenta) metros, lindeira à Rua Hungria, entre a Rua Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto e a Avenida Reboças.

§ 3º - Para os efeitos da presente Operação Urbana, os lotes parcialmente contidos nas faixas lindeiras à Rua Hungria e ao Corredor Z8-CR3 da Avenida Faria Lima serão considerados como integrantes da mesma.

§ 4º - Para os efeitos da presente Operação Urbana Consorciada, fica excluída da área descrita no parágrafo primeiro deste artigo, a parte remanescente da zona de uso Z9-022 não contida na faixa de 90,00 (noventa)

metros de profundidade contados a partir de seu alinhamento, lindeira à Av. Presidente Juscelino Kubitschek, e situada entre as Ruas Clodomiro Amazonas e Ramos Batista.

Art. 2º - Para os efeitos da Operação Urbana Faria Lima, considera-se potencial adicional de construção a área de construção computável passível de ser acrescida à permitida pela legislação vigente e que poderá ser outorgada nos termos desta lei.

§ 1º - Para os efeitos da Operação Urbana Faria Lima, considera-se modificação de uso a possibilidade de se obter, mediante contrapartida, a alteração de usos não conformes com a legislação vigente na data da promulgação desta lei e que passam a ser admitidos conforme condições estabelecidas nos termos desta Operação Urbana.

§ 2º - Para os efeitos desta lei consideram-se parâmetros urbanísticos, a Taxa de Ocupação e o Gabarito da edificação.

§ 3º - Fica assegurada aos proprietários de imóveis contidos no perímetro referido em seu artigo 1º a opção de utilizar os benefícios concedidos nos termos desta lei, ou as disposições da legislação vigente na data de entrada do pedido.

Art. 3º - Com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na região e privilegiando as funções urbanas relacionadas com a distribuição espacial da população, das atividades econômicas e sociais, da oferta de infra-estrutura e de serviços urbanos, são criados os seguintes setores:

I - Setor 1 Pinheiros: inicia-se no cruzamento da Avenida Eusébio Matoso e Avenida Rebouças com a Av. Brigadeiro Faria Lima, segue em linha paralela à Avenida Brigadeiro Faria Lima até a Rua Henrique Monteiro, Rua Henrique Monteiro, Rua Bianchi Bertoldi, Rua Artur de Azevedo, Rua Cunha Gago, Rua Padre Garcia Velho, Avenida Pedroso de Moraes, Avenida Professor Frederico Hermann Junior, Avenida das Nações Unidas, Ponte Eusébio Matoso, Rua Gerivativa, Rua Magalhães de Castro, Rua Desembargador Armando Fairbanks, Avenida Valdemar Ferreira, Praça Jorge de Lima, Avenida Eusébio Matoso, Rua Bento Frias, Rua Henrique da Cunha, Ponte Eusébio Matoso, Avenida Eusébio Matoso até o ponto inicial;

II - Setor 2 Faria Lima: inicia-se no cruzamento da Avenida Eusébio Matoso com a Avenida Nações Unidas, segue em linha paralela à Avenida das Nações Unidas, Rua Hungria, Avenida das Nações Unidas, Av. Presidente Juscelino Kubitschek, Av. Brigadeiro Faria Lima, Av. Eusébio Matoso até o ponto inicial;

III - Setor 3 Hélio Pelegrino: inicia-se no cruzamento da Avenida dos Bandeirantes com a Rua Cabo Verde, segue pela Rua Cabo Verde, Avenida Santo Amaro, Avenida Graúna, Rua Pintassilgo, Rua Indiaroba, Avenida Jacutinga, Rua Tuim, Avenida Lavandisca, Rua Inhambu, Avenida Ministro Gabriel de Resende Passos, Rua Canário, Avenida República do Líbano, Avenida IV Centenário, Rua Vasco Crevatin, Rua Diogo Jácome, Rua Balthazar da Veiga, Rua Escobar Ortiz, Rua Afonso Brás, Rua Barra do Peixe, Rua Guararu, Rua Paula Ferreira, Rua Valois de Castro, Rua Marcos Lopes, Rua Monte Aprazível, Rua Natividade, Avenida Santo Amaro, Rua Tenente Negrão, Rua Dr. Renato Paes de Barros, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Joaquim Floriano, Rua Iguatemi, Avenida Brigadeiro Faria Lima, Av. Presidente Juscelino Kubitschek, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Comendador Miguel Calfat, Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Fiandeiras, Rua Nova Cidade, Rua Alvorada, Rua Dr. Manoel da Rocha, Avenida dos Bandeirantes até o ponto inicial;

IV - Setor 4 Olimpíadas: inicia-se no cruzamento da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek com a Avenida das Nações Unidas, segue em linha paralela com a Avenida das Nações Unidas, Avenida dos Bandeirantes, Rua Dr. Manoel da Rocha, Rua Alvorada, Rua Nova Cidade, Rua Fiandeiras, Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Comendador Miguel Calfat, Rua Clodomiro Amazonas, Avenida Juscelino Kubitschek até o ponto inicial.

## CAPÍTULO II

### OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 4º - A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem por objetivos específicos:

I - criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com a implantação dos melhoramentos mencionados a seguir forneçam os recursos necessários à sua viabilização, sem qualquer ônus para a municipalidade:

a) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei nº 7.104, de 3 de janeiro de 1968, desde a Avenida Pedroso de Moraes até a confluência da Rua Nova Cidade com a Avenida Hélio Pellegrino;

b) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei nº 8.126, de 27 de setembro de 1974, e referentes a interligação da Avenida Cidade Jardim com a Avenida dos Bandeirantes;

c) melhoramentos referentes a planos de integração e interligação do sistema viário, situados dentro do perímetro da Operação Urbana e constantes de leis em vigor;

d) obras, equipamentos públicos e áreas verdes contidos no perímetro da Operação Urbana;

II - criar alternativas para que os proprietários de lote parcial ou totalmente atingidos por melhoramentos aprovados possam receber o valor justo de indenização, à vista e previamente e, ainda, para que possam, efetivamente, participar da valorização decorrente da concretização da Operação Urbana;

III - melhorar, na área objeto da Operação Urbana, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitação subnormal, e de usuários, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da qualidade ambiental;

IV - incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados;

V - ampliar e articular os espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres.

Art. 5º - A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem como diretrizes urbanísticas:

I - complementação e integração do sistema viário existente na região com o macro sistema de circulação da Zona Sul, de forma a possibilitar a distribuição adequada dos fluxos de tráfego gerados pela Ponte Bernardo Goldfarb, pelo túnel sob o Rio Pinheiros, pelos corredores de ônibus e, ainda, pela implantação dos projetos de transporte de massa, elaborados pelo Metrô e pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, para atendimento dos usuários da região;

II - abertura de espaços de uso público, compatíveis com a dinâmica de desenvolvimento da região, dimensionados de forma a possibilitar a criação de áreas de lazer e de circulação segura para pedestres e de vias que permitam a priorização do transporte coletivo sobre o individual;

III - criação de condições ambientais diferenciadas para os novos espaços públicos obtidos, mediante a implantação de arborização, mobiliário urbano e comunicação visual adequados;

IV - uso do solo das propriedades públicas ou privadas compatível com a conformação das novas quadras criadas pela implantação das melhorias viárias e de infra-estrutura;

V - criação de condições para ampliação da oferta de habitações multifamiliares em áreas de melhor qualidade ambiental, de forma a possibilitar o atendimento do maior número de interessados;

VI - estímulo ao remembramento de lotes de uma mesma quadra e ao adensamento, sem prejuízo da qualidade ambiental, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 (quatro);

VII - interligação de quadras e de edificações dentro de uma mesma quadra mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo inclusive dos logradouros públicos;

VIII - incentivo a usos diferenciados nas áreas contidas no perímetro da Operação Urbana, com ocupação do pavimento térreo para fins comerciais até o máximo de 70% (setenta por cento) da área do lote;

IX - estímulo ao uso residencial em áreas específicas, com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote;

X - criação de áreas verdes, ciclovias e adoção de mecanismos que possibilitem a absorção e o escoamento das águas pluviais;

XI - provisão de Habitação de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização em locais definidos pelos órgãos competentes da municipalidade, destinada à população favelada residente na área da Operação Urbana e região do seu entorno;

XII - atendimento da população residente em áreas objeto de desapropriação, interessada em continuar morando na região, através do financiamento para aquisição de habitações multifamiliares já construídas ou que venham a ser construídas com recursos da Operação Urbana;

XIII - ampliação das áreas de estacionamento destinadas aos usos comerciais e de serviços.

Parágrafo único - A provisão de habitação de interesse social poderá ser realizada por meio de soluções habitacionais que assegurem o reassentamento da população favelada de que trata o inciso XI deste artigo, através de:

a) carta de crédito;

b) alienação de Habitação de Interesse Social;

c) alienação de Habitação do Mercado Popular (HMP);

d) locação social;

e) outras soluções, mediante aprovação do Conselho Municipal de Habitação.

### CAPÍTULO III

#### MEIOS E RECURSOS

Art. 6º - Fica o Executivo autorizado a efetuar, de forma onerosa, a outorga de potencial adicional de construção, alteração de usos e parâmetros urbanísticos, estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo vigente na data da promulgação desta lei, nos lotes contidos no perímetro definido no artigo 1º desta lei, na conformidade dos valores, critérios e condições nesta estabelecidos, como forma de obtenção dos meios e recursos destinados à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, para a realização da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Parágrafo único - O total de potencial adicional de construção, outorgado para utilização nos lotes contidos no interior do perímetro descrito do artigo 1º, fica limitado a 2.250.000 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil) metros quadrados, devendo ser deduzidos todos os metros quadrados de outorga de adicional de construção aprovados até a data de aprovação da presente lei, de acordo com a Tabela 2 do artigo 8º desta lei.

Art. 7º - A contrapartida da outorga onerosa do potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos prevista no artigo 6º desta lei, somente será realizada através de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, nos termos definidos no artigo 8º desta lei.

§ 1º - Os certificados mencionados neste artigo serão emitidos sob a denominação "Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC", que serão convertidos, na ocasião desejada por seu detentor, em quantidade de metros quadrados de área adicional de construção computável no caso de aumento de potencial construtivo, e/ou em metros quadrados de terreno para efeitos de benefícios relativos a usos e parâmetros urbanísticos conforme estipulado nesta lei, estabelecidos em função de sua aplicação em lote específico, contido no perímetro definido no artigo 1º e de acordo com a Tabela 1 do artigo 8º desta lei.

§ 2º - O valor mínimo estabelecido para cada Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, é de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais) podendo ser reajustado pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB,

ouvindo-se a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA e a Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU.

§ 3º - O pagamento do valor da venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, poderá ser recebido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB à vista ou parceladamente, sendo neste caso, no mínimo 15% (quinze por cento) à vista, e o saldo restante em até 10 (dez) prestações mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial a ser definido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, desde que seja apresentada fiança bancária como garantia correspondente ao valor do saldo devedor.

§ 4º - Os Certificados referidos neste artigo deverão ser alienados em leilão público, na forma que venha a ser determinado pela EMURB ou, utilizados para o pagamento de projetos, desapropriações, gerenciamento e obras previstas no Programa de Investimentos da presente Operação Urbana.

§ 5º - Para expedição de Alvará de Aprovação e Execução do Projeto, ou para a aplicação no disposto no parágrafo 3º do artigo 230 da Lei nº 13.430/02 (Plano Diretor Estratégico), somente serão aceitos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC's quitados, ou que apresentem garantia de pagamento aceita pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB nos termos do parágrafo 3º deste artigo.

§ 6º - Antes da expedição do Alvará de Aprovação, a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, comunicará à EMURB e ao interessado a memória de cálculo da outorga onerosa e a equivalência em quantidade de CEPAC's necessários para o pagamento da contrapartida.

Art. 8º - Fica autorizado o Executivo a emitir até 650.000 (seiscentos e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a Tabela 1 deste artigo de equivalência a seguir descrita:

OBS: Aqui entra o arquivo zipado aabaadm.009 (ANEXO 1 DO PL 49303 -

TABELA 1 e TABELA 2)

Parágrafo único - Para aplicação da Tabela de Equivalência, os setores criados no artigo 3º, ficam subdivididos nos subsetores abaixo descritos, delimitados pelos perímetros constantes da planta nº FL017B002 que deverá integrar o arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB (Anexo 3).

#### SETOR 1

##### PINHEIROS

Subsetor 1a: corresponde aos lotes com frente para a Av. Faria Lima.

Subsetor 1b: inicia no cruzamento da Av. Faria Lima com a Rua Teodoro Sampaio, segue pela Rua Teodoro Sampaio até a Rua Cunha Gago, Rua Artur de Azevedo, Rua Bianchi Bertoldi, Rua Henrique Monteiro, Avenida Rebouças, Avenida Faria Lima até o ponto inicial.

Subsetor 1c: inicia no cruzamento da Avenida Professor Frederico Hermann Junior com a Rua Natingui, segue pela Rua Natingui, Rua Vupabussu, Rua Ferreira de Araújo, Rua Padre Bento Dias Pacheco, Rua Padre Carvalho, Rua Paes Leme, Rua Capri, Avenida das Nações Unidas, Avenida Eusébio Matoso, Rua Cardeal Arco Verde, Rua dos Cariris, Rua Cláudio Soares, Avenida Faria Lima, Rua Teodoro Sampaio, Rua Cunha Gago, Rua Pedro Cristi, Avenida Faria Lima, Rua Coropés, Avenida Pedroso de Moraes, Avenida Professor Hermann Junior até o ponto inicial.

Subsetor 1d1: inicia no cruzamento da Av. Professor Frederico Hermann Junior com a Rua Natingui, segue pela Rua Natingui até a Rua Vupabussu, Rua Ferreira de Araújo, Rua Marcos de Azevedo, Rua Padre Carvalho, Rua Paes Leme, Rua Capri, Avenida das Nações Unidas, Avenida Professor Frederico Hermann Junior até o ponto inicial.

Subsetor 1d2: inicia no cruzamento da Avenida das Nações Unidas com a ponte Eusébio Matoso, segue pela Ponte Eusébio Matoso, Rua Gerivativa, Rua Magalhães de Castro, Rua Desembargador Armando Fairbanks, Avenida Valdemar Ferreira, Praça Jorge de Lima, Avenida Eusébio Matoso, Rua Bento Frias, Rua Henrique da Cunha, Ponte Eusébio Matoso até o ponto inicial.

Subsetor 1d3: inicia no cruzamento da Rua Coropés com Avenida Pedroso de Moraes, segue pela Avenida Pedroso de Moraes, Rua Padre Garcia Velho, Rua Cunha Gago, Rua Pedro Cristi, Avenida Faria Lima, Rua Coropés até o ponto inicial.

Subsetor 1d4: inicia no cruzamento da Rua Teodoro Sampaio com a Avenida Faria Lima, segue pela Avenida Faria Lima até a Avenida Eusébio Matoso, Rua Cardeal Arco Verde, Rua dos Cariris, Rua Cláudio Soares até o ponto inicial.

## SETOR 2

### FARIA LIMA

Subsetor 2a: corresponde aos imóveis integrantes da faixa de 50,00 (cinquenta) metros, lindeira à Avenida Faria Lima, descrita no artigo 1º desta lei, no trecho compreendido entre a Avenida Cidade Jardim e Avenida Rebouças/Avenida Eusébio Matoso.

Subsetor 2b: corresponde aos imóveis com frente para a Avenida Faria Lima no trecho compreendido entre a Av. Juscelino Kubitschek e Avenida Cidade Jardim.

Subsetor 2c1: compreende todos os imóveis com frente para a Avenida Cidade Jardim em ambos os lados da Avenida.

Subsetor 2c2: inicia no cruzamento da Avenida Faria Lima com a Avenida Cidade Jardim, segue pela Avenida Cidade Jardim, Avenida das Nações Unidas, Rua Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto, Rua Dr. Alceu de Assis, Rua Angelina Maffei Vita, Rua Hans Nobiling, Rua Tucumã, Avenida Faria Lima, Rua Angelina Maffei Vita, Rua Ibiapinópolis, Rua Carlos Millan, Praça Yitzhak Rabin, viela existente, Avenida Faria Lima até o ponto inicial.

Subsetor 2d: inicia no cruzamento da Avenida Faria Lima com a Avenida Juscelino Kubitschek, segue pela Avenida Juscelino Kubitschek, Avenida das Nações Unidas, Avenida Cidade Jardim, Avenida Faria Lima até o ponto inicial.

Subsetor 2e: inicia no cruzamento da Avenida Eusébio Matoso com a Avenida das Nações Unidas, segue pela Avenida das Nações Unidas até a Alameda Gabriel Monteiro da Silva, segue numa paralela à Rua Hungria distante a 50,00 (cinquenta) metros de seu alinhamento, conforme descrito no artigo 1º desta lei, até a Avenida Rebouças, Rua Ibiapinópolis, Avenida Eusébio Matoso até o ponto inicial.

## SETOR 3

### HÉLIO PELEGRINO

Subsetor 3a: corresponde aos imóveis com frente para a Avenida Faria Lima.

Subsetor 3b: corresponde aos imóveis com frente para a Avenida Juscelino Kubitschek.

Subsetor 3c1: inicia no cruzamento da Avenida Juscelino Kubitschek com a Avenida Faria Lima, segue pela Avenida Faria Lima, Rua Iguatemi, Rua Joaquim Floriano, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, Avenida Juscelino Kubitschek, Rua Dr. Renato Paes de Barros, Rua Tenente Negrão, Avenida Santo Amaro, Avenida Helio Pelegrino, Rua Nova Cidade, Rua Fiandeiras, Rua Professor Atílio Inocenti, Rua Clodomiro Amazonas, Avenida Juscelino Kubitschek até o ponto inicial.

Subsetor 3c2: inicia no cruzamento da Rua Afonso Braz com a Rua Escobar Ortiz, segue pela Rua Escobar Ortiz, Rua Baltazar da Veiga, Rua Diogo Jácome, Rua Vasco Crevatin, Avenida IV Centenário, Avenida República do Líbano, Rua Afonso Braz até o ponto inicial.

Subsetor 3d: inicia no cruzamento da Rua Afonso Braz com a Av. República do Líbano, segue pela Avenida República do Líbano, Rua Canário, Rua Ministro Gabriel Rezende Passos, Rua Inhambu, Avenida Lavandisca, Rua Tuim, Avenida Jacutinga, Rua Indiaroba, Rua Pintassilgo, Avenida Graúna, Avenida Santo Amaro, Rua Natividade, Rua Monte Aprazível, Rua Marcos Lopes, Rua Valois de Castro, Rua Coronel Artur de Paula Ferreira, Rua Guararu, Rua Barra do Peixe, Rua Afonso Braz, Avenida República do Líbano até o ponto inicial.

Subsetor 3e: inicia na Avenida Santo Amaro com a Rua Cabo Verde, segue pela Rua Cabo Verde, Avenida dos Bandeirantes, Rua Dr. Manoel da Rocha, Rua Alvorada, Rua Nova Cidade, Avenida Hélio Pelegrino, Avenida Santo Amaro até o ponto inicial.

#### SETOR 4

##### OLIMPÍADAS

Subsetor 4a: compreende todos os imóveis com frente para a Avenida Faria Lima.

Subsetor 4b: inicia no cruzamento da Avenida das Nações Unidas com a Avenida Juscelino Kubitschek, seguindo pela Avenida Juscelino Kubitschek, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Comendador Miguel Calfat, Rua Professor Atílio Inocenti, Rua Fiandeiras, Avenida Faria Lima, Rua Ministro Jesuíno Cardoso, Rua Ramos Batista, Rua Olimpíadas, Rua Gomes de Carvalho, Rua Tenerife, Avenida dos Bandeirantes, Avenida das Nações Unidas até o ponto inicial.

Subsetor 4c: inicia na Avenida dos Bandeirantes com a Alameda Vicente Pinzon, segue pela Alameda Vicente Pinzon, Rua Gomes de Carvalho, Rua Lourenço Marques, Rua Casa do Ator, Rua Alvorada, Rua Quatá, Rua Nova Cidade, Rua Alvorada, Rua Doutor Manoel da Rocha, Avenida dos Bandeirantes até o ponto inicial.

Subsetor 4d: inicia no cruzamento da Avenida dos Bandeirantes com a Rua Tenerife, segue pela Rua Tenerife, Rua Gomes de Carvalho, Rua Olimpíadas, Rua Ramos Batista, Rua Ministro Jesuíno Cardoso, Avenida Faria Lima, Rua Quatá, Rua Alvorada, Rua Casa do Ator, Rua Lourenço Marques, Rua Gomes de Carvalho, Alameda Vicente Pinzon, Avenida dos Bandeirantes até o ponto inicial.

#### CAPÍTULO IV

##### PROGRAMA DE INVESTIMENTOS

##### E DESAPROPRIAÇÕES

Art. 9º - Fica aprovado o Programa de Investimentos relacionados no Anexo 2 desta lei.

Parágrafo único - A inclusão de novos investimentos no Programa referido no "caput" deste artigo poderá ser aprovada através de lei específica, que passará a integrar os objetivos desta lei.

Art. 10 - Todas as disposições a serem reguladas nesta lei, que se referem às desapropriações a serem efetivadas em função das obras necessárias à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, observarão o disposto no Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e demais disposições pertinentes à matéria.

Art. 11 - Na hipótese de realização de acordo para se estabelecer o valor da indenização a ser paga aos proprietários de imóveis atingidos pelas desapropriações, a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a realizar o pagamento do valor da indenização em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, desde que haja aceitação do proprietário.

§ 1º - A possibilidade de que proprietário de imóvel expropriado para os fins da presente Operação Urbana, através de acordo, venha a receber o valor da indenização na forma prevista no "caput", não impede que a

Empresa Municipal de Urbanização - EMURB opte por realizar o pagamento em dinheiro, ou, ainda, parte em dinheiro e parte em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC.

§ 2º - Havendo opção pelo pagamento da indenização em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, o valor destes será aquele obtido no último leilão realizado antes do pagamento, levando-se em conta a quantidade de metros quadrados desapropriada e o valor acordado entre as partes.

Art. 12 - Havendo remanescente de área desapropriada e optando a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB pela alienação, esta deverá ser realizada na forma da legislação específica, e os recursos obtidos destinados à conta vinculada prevista nesta lei.

## CAPÍTULO V

### INCENTIVOS E CONTRAPARTIDA

Art. 13 - Os proprietários de imóveis não desapropriados e contidos no interior do perímetro da presente operação poderão usufruir dos seguintes incentivos:

I - quando, após a data da promulgação desta lei, forem lembrados lotes em área de até 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) cada, e desde que o novo lote resulte em área de, no mínimo, 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), será concedido de forma gratuita, um incentivo, em áreas de construção computável igual a 20% (vinte por cento) da área do lote resultante do lembramento, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote;

II - para lotes com área igual ou superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), será concedido, de forma gratuita, um incentivo, em área de construção computável, igual a 20% (vinte por cento) da área do lote, desde que a edificação disponha, no pavimento térreo, de áreas destinadas à circulação e atividades de uso aberto ao público;

III - para qualquer lote com área superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), será concedido, de forma onerosa, o aumento do potencial construtivo do lote, estabelecido na legislação vigente de uso e ocupação do solo, acrescido, quando for o caso, dos incentivos do inciso I deste artigo, até atingir o índice máximo de 4 (quatro) vezes sua área, atendidas as demais exigências da legislação vigente e as disposições estabelecidas nesta lei;

IV - para lotes com área superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), além do benefício constante do inciso III deste artigo, e desde que atendidas suas exigências, serão concedidos, de forma onerosa, mais os seguintes incentivos:

a) aumento da taxa de ocupação para uso residencial, comercial e de serviços, até o limite de 70% (setenta por cento) da área do lote, conforme coluna C da Tabela de Conversão constante do artigo 8º desta lei;

b) permissão do uso misto, residencial e comercial ou de serviços, em um mesmo lote, em zonas de uso Z2, respeitada, sempre que necessário, a equivalência de valores de CEPAC prevista na coluna B da Tabela de Conversão constante no artigo 8º desta lei;

c) alteração de uso nas Z1, nas Z2, no Corredor Z8-CR1-I contido no Setor Pinheiros e na zona de uso Z9-022 contida no Setor Olímpia, respeitadas as restrições específicas previstas nesta lei, e conforme coluna B da Tabela de Equivalência de CEPAC constante nesta lei;

V - para lotes com qualquer área, serão concedidos, de forma onerosa, os seguintes incentivos, decididos caso a caso pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU:

a) cessão do espaço público aéreo e/ou subterrâneo, resguardado o interesse público;

b) anexação de área remanescente de imóvel desapropriado quando limeiro ao mesmo, observado o direito de investidora;

VI - os incentivos estabelecidos neste artigo poderão ser aplicados cumulativamente, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote.

§ 1º - A forma onerosa, a que se refere o inciso V deste artigo, corresponderá a uma contrapartida financeira efetuada em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC e fixada pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, em função de critérios previamente aprovados pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU.

§ 2º - Os incentivos estabelecidos neste artigo, para vilas e edifícios em condomínio contidos nas áreas referidas no "caput" somente poderão ser concedidos mediante a concordância da totalidade de seus proprietários.

§ 3º - No caso de propostas referentes à cessão mencionada na alínea "a" do inciso V deste artigo, fica a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA obrigada a promover, no mínimo, 1 (uma) audiência pública devidamente divulgada em jornal de grande circulação, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização, cabendo à Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU, a aprovação ou não das propostas.

§ 4º - A concessão dos incentivos estabelecidos neste artigo para o imóvel ou imóveis atingidos pela Lei nº 9.768, de 28 de novembro de 1984, ficará vinculada à preservação, restauração e conservação da "Casa do Bandeirista" e, ainda à aprovação prévia pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU, do projeto de construção de edificações em tais imóveis.

Art. 14 - Além das disposições gerais da legislação vigente na data da promulgação desta lei, ficam estabelecidas, para os imóveis contidos no interior do perímetro desta operação que vierem a utilizar os incentivos desta lei, as seguintes disposições específicas:

I - o potencial adicional de construção, concedido na forma da presente lei, não poderá ser utilizado cumulativamente com quaisquer incentivos que, mediante a redução da taxa de ocupação, elevem o coeficiente de aproveitamento do lote;

II - as alterações de uso nos lotes do Setor 1 - Pinheiros, contidos no Corredor Z8-CR1-I, somente serão admitidas para as categorias R3, R2-02, C2, S2 e E2, de acordo com as seguintes exigências:

a) vedação de acesso de veículos pela Avenida Pedroso de Moraes;

b) quando os lotes não forem de esquina, obrigatoriedade de anexação de lote ou lotes do Corredor com lote da zona de uso Z2, de forma que o acesso seja sempre direto para outra via que não a do Corredor;

c) limitação do gabarito da edificação a 25,00 (vinte e cinco) metros de altura;

III - as edificações nos lotes do Setor Faria Lima de frente para a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek deverão observar recuo de frente de 10,00 (dez) metros para os lotes lindeiros, exceto para o subsolo cujo recuo de frente deverá ser aquele previsto em lei ordinária vigente na data da promulgação desta lei;

IV - As alterações de uso nos lotes do Setor 3 - Hélio Pellegrino e Setor 4 - Olimpíada somente serão admitidas para as categorias referidas neste inciso e de acordo com as seguintes exigências:

a) uso residencial R2-02, R3-01, uso comercial C2, serviços S2 e institucional E2, nos imóveis lindeiros à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, totalmente contidos na faixa de 90,00 (noventa) metros de profundidade, contados a partir de seu alinhamento, com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote;

b) observância dos recuos de frente e de fundos de 10,00 (dez) metros e laterais de 3,00 (três) metros, excluído o subsolo, para o qual serão observados os recuos de lei ordinária vigente na data da entrada do pedido de aprovação de projeto em SEHAB;

c) uso residencial R2-02 e R3-01, uso comercial C2, serviços S2 nos imóveis contidos no Setor 3 - Hélio Pellegrino;

d) para os imóveis contidos no perímetro que começa no cruzamento da Rua Ramos Batista com a Avenida Juscelino Kubitschek, segue pela Avenida Juscelino Kubitschek, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Silva Correia, Rua Professor Atílio Inocenti, Rua Santa Justina, Rua Fiandeiras, Rua Elvira Ferraz, Rua Ramos Batista até o ponto inicial, só será admitido uso residencial multifamiliar com gabarito de 25,00 m, respeitada a largura mínima da via em 10,00 (dez) metros, exceto nos lotes com frente para a Avenida Juscelino Kubitschek e Avenida Faria Lima, para os quais, além de não haver restrições ao gabarito, serão admitidos usos C2 e S2;

e) para empreendimentos a serem implantados em vias com larguras superior a 10,00 m (dez) até 12,00 (doze) metros deverá ser mantido o gabarito de 25,00 (vinte e cinco) metros estabelecido na legislação vigente;

V - a alteração de uso em Z2 a que se refere a letra "c" do inciso III do artigo 14 desta lei, refere-se à categoria R2-02;

VI - para as categorias de uso C2 e S2, a exigência de estacionamento obrigatório será de 1 (uma) vaga para cada 35 m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados) de área de construção computável;

VII - as edificações nos lotes situados na área envoltória com largura de 50,00 (cinquenta) metros, contados das divisas de vilas existentes, que venham a ser enquadradas, nos termos desta lei, como Z8-200, deverão ter sua volumetria contida no espaço delimitado por um plano inclinado em 60°, calculado a partir da altura de 6,00 (seis) metros, medidos da cota média do terreno da vila na respectiva divisa.

## CAPÍTULO VI

### DA GESTÃO DA OPERAÇÃO

Art. 15 - Fica a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB autorizada a praticar todos os atos necessários à realização da Operação Urbana Faria Lima, em especial o da venda de áreas remanescentes de imóveis desapropriados, contidos no perímetro da Operação, e o da celebração de acordos amigáveis, judicial ou extrajudicialmente, com os proprietários de imóveis necessários à implantação de qualquer melhoramento objetivado nesta lei.

§ 1º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB estabelecerá o Plano de Prioridades para a implantação do Programa de Investimentos, em função dos recursos disponíveis para sua realização e do qual o valor correspondente a 10% (dez por cento) do total das aplicações deverá sempre ser destinado à construção de Habitações de Interesse Social e à urbanização de favelas, em conta vinculada a esse fim.

§ 2º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a receber remuneração, a ser fixada pelo Executivo, por serviços prestados, decorrentes da implantação do Programa de Investimentos objetivado na Operação Urbana Faria Lima e referentes a desapropriações, projetos e obras.

§ 3º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá conceder a interessados autorização para realização total ou parcial de obras ou serviços constantes do Programa de Investimentos, integrante do Anexo 2 desta lei, as quais deverão ser executados sob orientação dos órgãos próprios da municipalidade e sem quaisquer ônus para a mesma.

§ 4º - Cabe à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, implementar o programa de investimentos definido na presente lei e o programa de obras necessárias e complementares à efetivação desta Operação Urbana.

§ 5º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a efetuar o pagamento de qualquer obra do Programa de Investimentos da Operação Urbana Faria Lima em dinheiro ou com Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, desde que haja concordância do contratado.

§ 6º - Cabe à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, coordenar o Grupo de Gestão criado nesta lei.

Art. 16 - Todos os recursos arrecadados em função do disposto nesta lei e os referentes à comercialização de potencial adicional de construção deverão ser administrados pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, em conta vinculada à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, observado o disposto no parágrafo 1º do artigo 15.

§ 1º - Os recursos referidos no "caput" deste artigo serão aplicados exclusivamente no pagamento de desapropriações, estudos, projetos, supervisão técnica, remuneração da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e despesas do Programa de Investimentos, constantes dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

§ 2º - Os recursos, enquanto não forem efetivamente utilizados, deverão ser aplicados em operações financeiras, objetivando o aumento das receitas a serem aplicadas conforme o disposto no parágrafo 1º deste artigo.

Art. 17 - Fica instituído o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, coordenado pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, contando com a participação de órgãos municipais, de entidades representativas da sociedade civil organizada, visando a definição e implementação do Programa de Intervenções da Operação Urbana, bem como a definição de aplicação dos seus recursos.

Parágrafo único - O Grupo de Gestão terá a seguinte composição:

a) Empresa Municipal de Urbanização - EMURB - como coordenadora;

b) 1 (um) representante de cada uma das entidades da sociedade civil a seguir descritas: Movimento Defesa São Paulo, IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil, IE - Instituto de Engenharia, APEOP, SECOVI, OAB, FAU/USP, União de Movimentos de Moradia, e Associação de Moradores de Favelas (das favelas envolvidas nesta Operação Urbana);

c) 1 (um) representante de cada um dos órgãos públicos municipais a serem designados pela(o) Prefeita(o), num total de 9 representantes.

## CAPÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 18 - As vilas existentes, contidas no perímetro da presente Operação Urbana, definido na conformidade dos parágrafos do artigo 1º, cuja totalidade dos proprietários tiver interesse no seu enquadramento como Z8-200, poderão, no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da data da publicação desta lei, apresentar proposta à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA, para posterior aprovação pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU.

Parágrafo único - A partir da data do protocolamento da proposta, formulada nos termos do presente artigo e junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA, os proprietários de lotes situados na área envoltória definida no inciso VII do artigo 14 desta lei quando vierem a utilizar seus benefícios deverão atender as exigências fixadas no referido inciso.

Art. 19 - Os incentivos estabelecidos no artigo 13 desta lei e a alteração de parâmetros proposta na conformidade de seu artigo 14 não serão concedidos para lotes que venham a ser objeto de desapropriação, em função do disposto no parágrafo único do artigo 9º, a partir da data da remessa do projeto de lei respectivo à Câmara Municipal de São Paulo.

Art. 20 - A área ajardinada referida no inciso VI do artigo 1º da Lei nº 8.274, de 12 de agosto de 1975, poderá ser ocupada por atividades que, a critério da Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU, não descaracterizem sua finalidade e não ocupem mais de 20% (vinte por cento) de sua área.

Parágrafo único - A ocupação da área referida no "caput" deste artigo será efetuada sob a forma de concessão de direito real de uso, que será outorgada pela EMURB, de forma onerosa, pelo prazo de 10 (dez) anos e mediante concorrência, a interessados em geral, que se obriguem a promover a manutenção das áreas não ocupadas e a impedir os acessos de lotes lindeiros a tais espaços.

Art. 21 - Durante o prazo de vigência desta lei, a outorga onerosa de que trata o artigo 6º poderá ser efetuada em dinheiro, até a primeira emissão e colocação pública ou privada do Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC desta Operação Urbana pelo poder Executivo, ou no caso de não emissão do CEPAC.

§ 1º - As propostas de adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima que já tiverem sido protocoladas na data da publicação desta lei, serão analisadas de acordo com as disposições da Lei nº 11.732/95, exceto naquilo referente ao valor da contrapartida.

§ 2º - Os cálculos dos valores da contrapartida serão feitos com base na lei vigente na data da emissão da Certidão de Uso do Solo.

§ 3º - As propostas de que trata o parágrafo 1º deste artigo poderão, a pedido do interessado, ser examinadas conforme as disposições desta lei.

§ 4º - O estoque relativo às propostas a que se refere o parágrafo 1º deste artigo, deverá ser abatido do estoque total previsto no artigo 6º desta lei.

Art. 22 - Fazem parte integrante desta lei, rubricados pelo Prefeito e pelo Presidente da Câmara, os Anexos 1, 2 e 3.

Art. 23 - Esta lei será regulamentada pelo Executivo, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 24 - Os casos omissos e as dúvidas advindas da aplicação desta lei serão analisados, dirimidos e decididos pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU.

Art. 25 - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta dos recursos disponíveis na conta vinculada à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, de recursos próprios da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e, ainda, de dotações próprias.

Art. 26 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995.

Art. 27 - A aprovação do presente projeto de lei poderá ser feita conforme os ditames previstos na alínea "a", do parágrafo 2º, do artigo 46 da Lei Orgânica do Município.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 26 de janeiro de 2004, 451º da fundação de São Paulo.

MARTA SUPPLY, PREFEITA

LUIS FERNANDO MASSONETTO, Secretário dos Negócios Jurídicos - Substituto

LUÍS CARLOS FERNANDES AFONSO, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

LUIZ PAULO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

IVAN CARLOS MAGLIO, Secretário Municipal de Planejamento Urbano - Substituto

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, aos 26 de janeiro de 2004.

RUI GOETHE DA COSTA FALCÃO, Secretário do Governo Municipal

ANEXO 1 DA LEI Nº 13.769, DE 26 DE JANEIRO DE 2004

OBS: Aqui entra o arquivo zipado aabaadm.069 (anexo 1)

ANEXO 2 DA LEI Nº 13.769, DE 26 DE JANEIRO DE 2004

ANEXO 2 - PROGRAMA DE INVESTIMENTOS

DESCRIÇÃO DO PROGRAMA DE INVESTIMENTOS APROVADO NO ARTIGO 9º DA LEI Nº 11.732, DE 14 DE MARÇO DE 1995.

I - Realização dos estudos, projetos, supervisão técnica e remuneração da EMURB necessários à implantação da presente Operação Urbana e adoção de medidas visando a valorização da História dos Bairros contidos no perímetro da Operação.

II - Pagamento de desapropriações ainda não efetivadas referente ao cumprimento das Leis 5399/57, 7104/68, 8126/74 e 8274/75 e ao de Leis específicas referentes a melhoramentos viários contidos no perímetro da Operação Urbana.

III - Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos melhoramentos constantes do inciso II acima, referentes à:

a) demolições, remanejamento de redes e interferências, terraplenagem, remoção de entulho;

b) pavimentação de vias e espaços públicos, drenagem urbana e redes de infra-estrutura básica e de serviços públicos, iluminação, sinalização e semáforos;

c) mobiliário urbano, comunicação visual, paisagismo e ajardinamento.

IV - Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos seguintes equipamentos:

d) viaduto da Av. Bandeirantes, na confluência da Praça Roger Patti com as Ruas Guaraiúva e Ribeiro do Vale;

e) acessos viários e passarelas do conjunto das pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb sobre o Rio Pinheiros;

f) acessos viários e passarelas da ponte Cidade Jardim sobre o Rio Pinheiros;

g) novo Terminal de ônibus, para o remanejamento ou transferência do existente nas proximidades do Largo da Batata, com instalações para lojas e estacionamento coletivo e demais melhoramentos destinados ao transporte coletivo.

V - Provisão de Habitações de Interesse Social, melhoramento e reurbanização, nos termos do disposto no parágrafo único do artigo 5º em locais definidos pelos órgãos competentes da Municipalidade, destinadas à população favelada residente na área da presente Operação Urbana, e na região de seu entorno, de acordo com as seguintes prioridades de atendimento:

Favela da Rua Coliseu.

Favela do Real Parque.

Favela Panorama.

VI - Construção de habitações multifamiliares para venda financiada à população residente em área objeto de desapropriação e que esteja interessada em continuar morando na região.

VII - Aquisição de imóveis para implantação de praças e equipamentos institucionais necessários para comportar o incremento populacional decorrente da presente Operação Urbana.

VIII - Execução e implantação dos termos constantes do Alvará de Licença nº 01/SVMA-G/94, de 03 de março de 1994 emitido pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente.

IX - Construção de passagem em desnível nos cruzamentos da Av. Faria Lima com Av. Rebouças/Eusébio Matoso e Cidade Jardim;

X - Execução de Boulevard na Av. Juscelino Kubitscheck do túnel tribunal de Justiça até a Av. Marginal Pinheiros, incluindo as conexões com a Av. Marginal Pinheiros sentido sul.

XI - Execução de intervenção de requalificação urbana do Largo da Batata

ANEXO 3 DA LEI Nº 13.769, DE 26 DE JANEIRO DE 2004

OBS: anexos vide DOM de 27/01/04

#### **LEI Nº 13.871, DE 8 DE JULHO DE 2004**

(Projeto de Lei nº 186/04, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Altera a redação de disposições da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

MARTA SUPPLY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 25 de junho de 2004, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º A Tabela 1 a que se refere o art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a vigorar com os valores de equivalência contidos na Tabela constante do Anexo 1 desta lei.

Art. 2º O parágrafo único do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

Parágrafo único. Para aplicação da Tabela de Equivalência, os setores criados no art. 3º ficam subdivididos nos subsetores abaixo descritos, delimitados pelos perímetros constantes da planta nº FL017B003A, que integra o Anexo A desta lei e o arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB."

Art. 3º O Subsetor 1c do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a ter a seguinte redação:

Subsetor 1c: inicia no cruzamento da Avenida Professor Frederico Hermann Junior com a Rua Natingui, segue pela Rua Natingui, Rua Vupabussu, Rua Ferreira de Araújo, Rua Marcos de Azevedo, Rua Padre Carvalho, Rua Paes Leme, Rua Capri, Avenida das Nações Unidas, Avenida Eusébio Matoso, Rua Cardeal Arco Verde, Rua dos Cariris, Rua Cláudio Soares, Avenida Faria Lima, Rua Teodoro Sampaio, Rua Cunha Gago, Rua Pedro Cristi, Avenida Faria Lima, Rua Coropés, Avenida Pedrosa de Moraes, Avenida Professor Hermann Junior até o ponto inicial."

Art. 4º O Subsetor 3c1 do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, fica denominado Subsetor 3c e passa a ter a seguinte redação:

Art. 8º .....

Setor 3 Hélio Pelegrino .....

Subsetor 3c: inicia no cruzamento da Avenida Juscelino Kubitschek com a Avenida Faria Lima, segue pela Avenida Faria Lima, Rua Iguatemi, Rua Joaquim Floriano, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, Avenida Juscelino Kubitschek, Rua Dr. Renato Paes de Barros, Rua Tenente Negrão, Avenida Santo Amaro, Avenida Helio Pelegrino, Rua Nova Cidade, Rua Fiandeiras, Rua Professor Atilio Inocenti, Rua Comendador Miguel Calfat, Rua Clodomiro Amazonas, Avenida Juscelino Kubitschek até o ponto inicial."

Art. 5º O Subsetor 3c2 do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a integrar o Subsetor 3d, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 8º .....

Setor 3 Hélio Pelegrino .....

Subsetor 3d: inicia no cruzamento da Rua Afonso Braz com a Avenida República do Líbano, segue pela Avenida República do Líbano, Rua Canário, Rua Ministro Gabriel Rezende Passos, Rua Inhambu, Avenida Lavandisca, Rua Tuim, Avenida Jacutinga, Rua Indiaroba, Rua Pintassilgo, Avenida Graúna, Avenida Santo Amaro, Rua Natividade, Rua Monte Aprazível, Rua Marcos Lopes, Rua Valois de Castro, Rua Coronel Artur de Paula Ferreira, Rua Gararu, Rua Barra do Peixe, Rua Afonso Braz, Rua Escobar Ortiz, Rua Baltazar da Veiga, Rua Diogo Jacome, Rua Vasco Crevatin, Avenida IV Centenário, Avenida República do Líbano, até o ponto inicial."

Art. 6º A descrição da delimitação dos Subsetores 4b e 4d do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º .....

Setor 4 Olimpíadas .....

Subsetor 4b: inicia no cruzamento da Avenida das Nações Unidas com a Avenida Juscelino Kubitschek, segue pela Avenida Juscelino Kubitschek até a Rua Clodomiro Amazonas, segue pela Rua Clodomiro Amazonas numa distância de 90,00 metros, medida a partir do alinhamento da Avenida Juscelino Kubitschek, segue em linha paralela à Avenida Juscelino Kubitschek até a Rua Ramos Batista, Rua Olimpíadas, Rua Gomes de Carvalho, Rua Tenerife, Avenida dos Bandeirantes, Avenida das Nações Unidas até o ponto inicial.

.....

Subsetor 4d: inicia no cruzamento da Avenida dos Bandeirantes com a Rua Tenerife, segue pela Rua Tenerife, Rua Gomes de Carvalho, Rua Olimpíadas, Rua Elvira Ferraz, Rua das Fiandeiras, Avenida Faria Lima, Rua Quatá, Rua Alvorada, Rua Casa do Ator, Rua Lourenço Marques, Rua Gomes de Carvalho, Alameda Vicente Pinzon, Avenida dos Bandeirantes até o ponto inicial."

Art. 7º O art. 14, "caput", e seu inciso III, da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 14. Além das disposições gerais da legislação vigente na data do protocolamento da proposta de participação na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, ficam estabelecidas, para os imóveis contidos no interior do perímetro desta operação que vierem a utilizar os incentivos desta lei, as seguintes disposições específicas:

.....

III - as edificações nos lotes do Setor Faria Lima devem obedecer ao seguinte:

a) recuo de frente de 10,00 metros para os lotes lindeiros de frente para a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, exceto para o subsolo cujo recuo de frente deverá ser aquele previsto em lei ordinária vigente na data do protocolamento da proposta;

b) nos lotes situados na faixa de 50,00 metros lindeira à Rua Hungria, entre a Rua Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto e a Avenida Rebouças, as novas edificações deverão observar as seguintes disposições:

1 - em relação aos lotes com frente para a Rua Hungria e com testada mínima de 24,00 metros:

1.1 excluído o ático, a volumetria da edificação deverá estar contida no espaço delimitado por um plano inclinado em 60° (sessenta graus), calculado a partir da altura de 6,00 metros, medidos verticalmente na linha divisória da faixa de 50,00 metros em questão com a zona de uso Z1-013 lindeira, ficando o gabarito de altura, até o piso do ático, limitado a um máximo de 35,00 metros;

1.2. distância mínima de 10,00 metros da zona residencial, contados a partir da linha divisória da faixa em questão com a zona de uso Z1-013 lindeira;

1.3. ajardinamento de todos os recuos não utilizados para circulação de pedestres ou acesso a estacionamento de veículos, sempre que possível com vegetação arbórea;

1.4. número máximo de pavimentos: térreo, mais 9 (nove) pavimentos, com observância do gabarito de altura e volumetria fixados no item 1.1 desta alínea;

1.5. recuo de frente mínimo de 10,00 metros para a Rua Hungria e de 5,00 metros para os logradouros transversais a esta, recuos laterais de 3,00 metros de ambos os lados;

1.6. os acessos (entradas e saídas) de veículos deverão, obrigatoriamente, ser efetuados pela Rua Hungria;

1.7. as propostas compreendendo toda uma face de quadra para a Rua Hungria deverão prever, no recuo frontal de 10,00 metros, uma faixa de desaceleração, com largura mínima de 2,75 metros que conterà os entrelaçamentos decorrentes dos fluxos de entrada e saída de veículos;

2 - em relação aos lotes com frente para a Rua Hungria e com testada inferior a 24,00 metros e nos lotes sem frente para a Rua Hungria, as novas edificações e as reformas ou adaptações em edificações regularmente existentes:

2.1. só serão admitidas as atividades permitidas no corredor de uso especial Z8-CR1-II;

2.2. a taxa de ocupação máxima é de 70% da área do terreno;

2.3. o coeficiente de aproveitamento máximo é de 1,5 (uma vez e meio) da área do terreno;

2.4. devem respeitar distância mínima de 10,00 metros da zona residencial, contados a partir da linha divisória da faixa em questão com a zona de uso Z1-013 lindeira;

2.5. número máximo de pavimentos: térreo, mais 3 (três) pavimentos, com gabarito de altura máximo de 15,00 metros, até o piso do ático, com observância da volumetria fixada no item 1.1 desta alínea;

2.6. recuos de frente e de fundo mínimos de 5,00 metros, recuo lateral de 1,50 metros de ambos os lados até o 2º pavimento e de 3,00 metros de ambos os lados acima do 2º pavimento;

2.6.1 nos lotes com frente para a Rua Hungria, o recuo de frente mínimo será de 10,00 metros;

3 - nos lotes parcialmente contidos nesta faixa, a área do lote excedente à faixa de 50,00 metros será sempre considerada "non aedificandi", podendo ser computada para cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas não para o da taxa de ocupação;

4 - quaisquer lotes limítrofes entre si integrantes da faixa descrita nesta alínea poderão ser lembrados;

5 - nas reformas e adaptações de edificações regularmente existentes, as diretrizes urbanísticas estabelecidas nesta alínea, exceto no que se refere aos usos, só se aplicam às novas partes a serem edificadas;"

Art. 8º O art. 14 da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 14 .....

V - a alteração de uso em Z2 que trata a letra "c" do inciso IV do art. 13 desta lei, refere-se à categoria de uso R2-02;

.....

VIII - para empreendimentos a serem implantados em vias com largura superior a 10,00 até 12,00 metros deverá ser mantido o gabarito de 25,00 metros estabelecido na legislação vigente."

Art. 9º O art. 21 da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, fica acrescido do § 5º, com a seguinte redação:

Art. 21. ....

§ 5º As propostas de adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima serão analisadas pela SEMPLA até a regulamentação desta lei."

Art. 10. Fica criado o art. 21-A. à Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com a seguinte redação:

Art. 21-A. As propostas de adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima protocoladas anteriormente à data da publicação desta lei, serão analisadas de acordo com as disposições da Lei nº 11.732/95.

§ 1º A outorga onerosa referente às propostas de que trata este artigo poderá ser efetuada em dinheiro até a sua quitação.

§ 2º As propostas de que trata este artigo poderão, a pedido do interessado, ser examinadas conforme as disposições desta lei.

§ 3º O estoque relativo às propostas a que se refere este artigo deverá ser deduzido do estoque total previsto no art. 6º desta lei."

Art. 11. Ficam revogadas as alíneas "d" e "e" do inciso IV do art. 14, e os §§ 1º, 2º, 3º e 4º do art. 21, todos da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

Art. 12. Para a aprovação desta lei não se aplicará o disposto no art. 46, "caput", da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Art. 13. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 8 de julho de 2004, 451º da fundação de São Paulo.

MARTA SUPPLY, PREFEITA

LUÍS FERNANDO MASSONETTO, Secretário dos Negócios Jurídicos - Substituto

LUÍS CARLOS FERNANDES AFONSO, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

MARCOS QUEIROGA BARRETO, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

JORGE WILHEIM, Secretário Municipal de Planejamento Urbano

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 8 de julho de 2004.

JILMAR AUGUSTINHO TATTO, Secretário do Governo Municipal

OBS.: ANEXO I, VIDE DOM DE 09/07/2004, PÁGINA 1.

OBS.: Anexo "A" a que se refere o parágrafo único do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, na redação do artigo 2º da Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004, VIDE DOM DE 09/07/2004, PÁGINA 2.

### **LEI Nº 15.519, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2011**

(Projeto de Lei nº 425/11, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Dá nova redação ao "caput" do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, renumera seu parágrafo único como § 1º e acresce-lhe o § 2º.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 15 de dezembro de 2011, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. O "caput" do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º. O Executivo fica autorizado a emitir até 1.000.000 (um milhão) de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a Tabela 1 deste artigo, de equivalência, a seguir descrita:

....."(NR)

Art. 2º. O parágrafo único do art. 8º da Lei nº 13.769, de 2004, com as alterações posteriores, fica renumerado como § 1º, passando referido artigo a vigorar acrescido de § 2º, com a seguinte redação:

"Art. 8º. ....

§ 2º. A emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC fica condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, considerando os fatores de conversão previstos na referida tabela."(NR)

Art. 3º. Passa a integrar o programa de investimentos relacionados no Anexo 2 da Lei nº 13.769, de 2004, a implantação de um sistema de transporte coletivo não poluente no eixo da Avenida Brigadeiro Faria Lima.

Art. 4º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderão ser desvinculados a determinado imóvel, mesmo após convertidos e cancelados, mediante o pagamento em dinheiro à São Paulo Urbanismo de uma multa por CEPAC desvinculado equivalente a 10% do valor do CEPAC no último leilão, atualizado pelo IPC/FIPE.

§ 1º. A São Paulo Urbanismo deverá dar ampla publicidade à decisão que autorizou a desvinculação.

§ 2º. O estoque em metros quadrados liberados pela desvinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC retornará ao saldo de estoque da Operação Urbana, no mesmo setor e uso, após 90 (noventa) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado em outro projeto.

§ 3º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC desvinculados só poderão ser novamente utilizados após 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

§ 4º. As disposições deste artigo também se aplicam aos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Água Espreada.

Art. 5º. As disposições desta lei ficam excluídas do previsto no "caput" do art. 46 da Lei Orgânica do Município.

Art. 6º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

#### **DECRETO Nº 53.094, DE 19 DE ABRIL DE 2012**

Confere nova regulamentação à Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 13.871, de 8 de julho de 2004, e nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011; revoga o Decreto nº 45.213, de 27 de agosto de 2004.

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

CONSIDERANDO as alterações introduzidas na Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, pelas Leis nº 13.871, de 8 de julho de 2004, e nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011;

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

#### **D E C R E T A:**

Art. 1º. A Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 13.871, de 8 de julho de 2004, e nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011, passa a ser regulamentada de acordo com as disposições previstas neste decreto.

Parágrafo único. O Executivo emitirá até 1.000.000 (um milhão) de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs, para utilização no pagamento da contrapartida correspondente à outorga onerosa de potencial adicional de construção e modificação de uso do solo e demais parâmetros urbanísticos, na forma autorizada pelo artigo 230 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico), e pela Lei nº 13.769, de 2004, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 13.871, de 2004, e nº 15.519, de 2011.

#### **Capítulo I**

##### **Da Autorização**

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

§ 1º. Os CEPACs serão objeto de colocação privada quando forem utilizados diretamente para pagamento das obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo previstos nas intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a bancos e instituições financeiras para custeio das referidas intervenções.

§ 2º. As colocações públicas serão realizadas em bolsa de valores ou em entidades de mercado de balcão organizado, utilizando-se o sistema de distribuição de valores mobiliários a que se refere a Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme a Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e a legislação pertinente.

Art. 3º. Não poderão ser emitidos mais CEPACs do que a quantidade autorizada na Lei nº 13.769, de 2004, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 13.871, de 2004, e nº 15.519, de 2011.

Parágrafo único. A emissão e distribuição de CEPACs fica condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 do "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 2004, considerando os fatores de conversão previstos na Tabela 1 do mesmo dispositivo, com a redação alterada pelo Anexo I da Lei nº 13.871, de 2004.

## Capítulo II

### Da Competência

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

I - a indicação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;

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

III - o valor total da distribuição;

IV - o valor mínimo de cada CEPAC;

V - a quantidade de CEPACs distribuída;

VI - outras informações que entender relevantes.

Art. 5º. Compete à SP-Urbanismo realizar todas as providências necessárias para viabilizar as operações com CEPACs, observadas as disposições previstas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), nas Leis Municipais nº 13.430, de 2002, e nº 13.769, de 2004, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 13.871, de 2004, e nº 15.519, de 2011, na Instrução CVM nº 401, de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários, e em outras que venham a ser editadas, bem como neste decreto e nas demais normas aplicáveis.

§ 1º. Caberá à SP-Urbanismo:

I - adotar as providências necessárias para o controle das distribuições, emissões, alienações, transferências, conversões dos benefícios, utilização direta em pagamento de obra ou indenizações por desapropriações, podendo contratar terceiros para a prestação dos serviços de escrituração dos CEPACs e para viabilizar a distribuição pública dos títulos, na forma exigida pelas normas editadas pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como para prestação de serviços de apoio técnico, administrativo e desenvolvimento de projetos;

II - firmar contrato ou convênio com empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários, bolsa de valores ou entidade de mercado de balcão organizado, para gerenciar a custódia e a negociação dos CEPACs, bem como para a prática de todos os atos necessários a viabilizar as colocações privadas e públicas dos CEPACs, inclusive a contratação de instituições financeiras para fiscalização das intervenções, na forma da legislação vigente.

§ 2º. Os contratos e convênios de que trata o § 1º, firmados pela SP-Urbanismo com terceiros, deverão ser suportados financeiramente com recursos da operação urbana, cabendo à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano autorizar o repasse dos recursos necessários para que a SP-Urbanismo providencie a liquidação e o pagamento ao contratado ou conveniado.

§ 3º. Os contratos e convênios firmados deverão assegurar, no que couber, as seguintes condições:

I - acesso à SP-Urbanismo, de forma rápida e sem restrições, a todas as informações relativas às emissões de CEPACs, quantidades e seus detentores;

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

III - prestação de informação aos titulares de CEPACs sobre suas posições, na forma assegurada aos titulares de outros títulos e valores mobiliários escriturais mantidos em empresas especializadas de custódia;

IV - mercado secundário público e transparente para os CEPACs emitidos.

§ 4º. Os CEPACs serão identificados de modo a determinar que integram a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e que permitem, única e exclusivamente, a utilização dos benefícios nos lotes contidos no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e de acordo com a Tabela 1 do "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 2004, com a redação dada pelo Anexo I da Lei nº 13.871, de 2004.

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

Art. 6º. Os CEPACs serão emitidos pelo valor mínimo estabelecido na Lei nº 13.769, de 2004.

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

Parágrafo único. As contas vinculadas serão de titularidade da Prefeitura do Município de São Paulo e, quando necessário, os recursos serão transferidos para a SP-Urbanismo, a SP-Obras ou, conforme acordo celebrado, para outros órgãos da Administração Pública direta ou indireta, dos diversos entes federativos, objetivando a execução das intervenções, mediante prévia e expressa autorização da SP-Urbanismo.

Art. 8º. Caso seja admitido o pagamento parcelado dos CEPACs, caberá à SP-Urbanismo definir, para cada leilão, nos termos do § 3º do artigo 7º da Lei nº 13.769, de 2004, a quantidade de parcelas, o local e a forma dos pagamentos, desde que as condições de atualização do valor das parcelas sejam, no mínimo, as mesmas condições de mercado obtidas pela SP-Urbanismo nos investimentos previstos no artigo 7º deste decreto, e que o saldo devedor seja garantido por fiança bancária ou seguro-garantia.

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

Art. 10. A SP-Urbanismo poderá realizar leilões de CEPACs, estabelecendo a quantidade e o preço mínimo de venda, de acordo com o ciclo econômico do mercado e utilizando como política de fomento a ocupação dos diversos setores, não podendo ser inferior ao seu valor mínimo estabelecido nos termos da Lei nº 13.769, de 2004.

### Capítulo III

#### Dos CEPACs

Art. 11. Cada distribuição está diretamente vinculada e limitada à quantidade de CEPACs necessária ao custeio da intervenção ou intervenções consideradas em conjunto, que tenham sido previamente definidas pela SP-Urbanismo.

§ 1º. Para os fins deste decreto, define-se intervenção como o conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações, cujo custo inclui todas as despesas necessárias à sua realização, inclusive os gastos incorridos com a emissão dos CEPACs, a remuneração da SP-Urbanismo, da SP-Obras e de terceiros contratados, bem como as importâncias pecuniárias pagas para distribuição pública dos títulos, compensações ambientais impostas, estudos, projetos e serviços de apoio técnico e administrativo.

§ 2º. Poderão ocorrer novas distribuições de CEPACs até o total mencionado no parágrafo único do artigo 1º deste decreto e, caso não sejam suficientes para custear todas as intervenções previstas em lei, o Suplemento ao Prospecto da distribuição de que tratam as Instruções CVM nº 400 e 401, ambas de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, deverá indicar como serão suportadas as despesas faltantes.

§ 3º. Os recursos obtidos com a venda dos CEPACs, bem como os recursos obtidos por meio de financiamento em que tais certificados tenham sido oferecidos em garantia, somente poderão ser utilizados para o pagamento de obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo da intervenção ou do conjunto de

intervenções que fundamentou a distribuição, sendo expressamente vedada a utilização em outra intervenção, salvo nas hipóteses previstas no § 4º deste artigo.

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

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

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

II - após terem sido distribuídos os CEPACs da distribuição anterior ou ter-se encerrado o respectivo prazo de distribuição; ou

III - tenham sido comprovadamente assegurados, por meio de depósito na conta vinculada, os recursos necessários à conclusão da intervenção ou grupo de intervenções anterior.

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

§ 1º. Em nenhuma hipótese, os CEPACs serão utilizados como meio de pagamento direto de obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo, ou em garantia de financiamentos, por preço inferior ao valor mínimo estabelecido nos termos da Lei nº 13.769, de 2004.

§ 2º. Para pagamento de desapropriações necessárias às intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, os CEPACs somente poderão ser utilizados diretamente após a avaliação administrativa ou judicial para determinação do valor do bem e a celebração de documento comprobatório da concordância do expropriado em receber a indenização, ou parte dela, em CEPACs.

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

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

Art. 14. Os CEPACs utilizados diretamente para pagamento de obras, projetos, desapropriações ou serviços de apoio técnico e administrativos não estarão sujeitos a qualquer tipo de gravame ou restrição, sendo admitida, desde logo, sua transferência a terceiros, conversão em benefícios e vinculação a lotes, ressalvada a necessidade da existência de estoque no setor específico em caso de pagamento por área adicional de construção.

## Capítulo IV

### Do Cálculo da Contrapartida

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

Art. 16. Para efeito do cálculo do número de CEPACs, deverá ser aplicada a Tabela de Equivalência do CEPAC constante da Tabela 1 do "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 2004, com a redação dada pelo Anexo I da Lei nº 13.871, de 2004.

Art. 17. Quando se tratar de cálculo de CEPACs relativo ao aumento da área adicional de construção previsto no inciso III do "caput" do artigo 13 da Lei nº 13.769, de 2004, deverá ser dividida a área computável que exceder o coeficiente básico do terreno objeto da operação, não ultrapassando o limite de 4 (quatro) vezes, pelo valor de equivalência contido na coluna "A" da tabela mencionada no artigo 16, na linha do subsetor onde se localiza o terreno objeto do empreendimento.

§ 1º. Para efeito do cálculo do número de CEPACs mencionado no "caput" deste artigo, considera-se como coeficiente básico o valor definido pelo zoneamento incidente sobre o lote ou lotes objeto da operação urbana, nos termos da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

§ 2º. No caso de lote ou conjunto de lotes enquadrado em diferentes zonas de uso, com coeficientes básicos de aproveitamento distintos, o cálculo da quantidade de CEPACs será realizado proporcionalmente à área do(s) lote(s) em cada zona de uso.

§ 3º. No caso de uso misto no mesmo lote, para fins de cálculo da quantidade de CEPACs, o interessado definirá os percentuais de terreno a serem utilizados para cada uso, nos termos da Resolução SEHAB/CEUSO nº 105, de 3 de setembro de 2008, ou daquela que vier a substituí-la.

§ 4º. Quando, em determinado setor, não houver estoque para determinado uso, a proposta de empreendimento poderá destinar, para esse uso, área construída computável até o limite do coeficiente básico de aproveitamento, mantida a taxa de ocupação do terreno como um todo, de acordo com o disposto na Lei nº 13.885, de 2004, onerando-se o estoque de metros quadrados do setor apenas no uso e na área que suplantar o coeficiente básico de aproveitamento.

Art. 18. Quando se tratar de cálculo de CEPACs relativo à mudança de uso e do parâmetro urbanístico gabarito da edificação, prevista no artigo 13 da Lei nº 13.769, de 2004, deverá ser dividida a área total do lote ou lotes agregados para o empreendimento pelo valor de equivalência contido na coluna "B" da tabela mencionada no artigo 16 deste decreto, na linha do subsetor onde se localiza o terreno objeto do empreendimento.

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

§ 2º. Para os fins deste decreto, considera-se gabarito da edificação a distância entre o piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da cobertura da edificação, excluídos o ático e a caixa d'água, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004.

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

Art. 19. Quando se tratar de cálculo de CEPACs relativo à taxa de ocupação adicional, divide-se a quantidade de metros quadrados da projeção da edificação sobre o terreno que expressar o aumento da taxa de ocupação acima de 50% (cinquenta por cento), até o limite máximo de 70% (setenta por cento), pelo valor de equivalência contido na coluna "C" da tabela mencionada no artigo 16 deste decreto, na linha do subsetor onde se localiza o terreno objeto do empreendimento.

## Capítulo V

### Dos Procedimentos

#### Seção I

##### Do Pedido de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs

Art. 20. Os interessados em usufruir os benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima deverão protocolar, única e exclusivamente, na SP-Urbanismo, seu pedido de obtenção de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs.

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

Art. 21. A data do protocolamento do pedido de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs na SP-Urbanismo determinará a respectiva ordem de prioridade na utilização dos estoques definidos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, devendo, para tanto, estar acompanhado de toda a documentação estabelecida no artigo 22 deste decreto.

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

§ 2º. O acréscimo na utilização de estoque resultante da alteração do pedido inicial será tratado como novo pedido, cuja entrada, na ordem de prioridade de estoques, corresponderá à data do respectivo protocolamento, devidamente instruído com toda a documentação prevista no artigo 22 deste decreto.

§ 3º. Na hipótese referida no § 2º deste artigo, os pedidos original e de acréscimo poderão ser deferidos conjuntamente, desde que haja estoque suficiente para atender ambos os pleitos, dentro de suas respectivas ordens de prioridade de estoques.

Art. 22. Para a obtenção da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, o interessado deverá apresentar requerimento instruído com os seguintes documentos:

I - se o interessado for pessoa física:

a) cópia do RG e do CPF;

b) um dos seguintes documentos:

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

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

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

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

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

3. caso os CEPACs estejam em nome de terceiros, deverá ser apresentada, além da Carta de Aplicação mencionada no item 2 da alínea "c" deste inciso, a autorização do terceiro, de acordo com o Anexo III integrante deste decreto, para utilização de CEPACs e sua vinculação ao imóvel;

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

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

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

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

§ 2º. A SP-Urbanismo poderá emitir, se necessário, um único comunicado ao interessado, com aviso de recebimento - AR, para que, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de seu recebimento, forneça esclarecimentos sobre a documentação apresentada.

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

§ 4º. Para assegurar a prioridade a que se refere o artigo 21 deste decreto, o interessado deverá respeitar os prazos estabelecidos nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo.

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

Art. 23. Finda a análise da documentação, a SP-Urbanismo emitirá a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, em 4 (quatro) vias, a serem encaminhadas à Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, ao interessado e à entidade responsável pela escrituração, permanecendo uma delas na SP-Urbanismo para controle do estoque.

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

## Seção II

### Do Pedido de Licenciamento da Edificação

Art. 24. Todos os pedidos de Alvará de Aprovação, Alvará de Aprovação e Execução, Alvará de Execução e de Certificado de Mudança de Uso dos imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, que se utilizarem dos benefícios nela previstos, deverão ser apreciados por SEHAB, independentemente de sua metragem e categoria de uso.

§ 1º. A data de protocolamento dos pedidos mencionados no "caput" deste artigo em SEHAB não altera a ordem de análise do pedido de obtenção de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs para o lote correspondente ao projeto em questão, que deverá seguir as regras previstas na Seção I deste Capítulo.

§ 2º. O processo para obtenção de Alvará de Aprovação, Alvará de Aprovação e Execução, Alvará de Execução ou de Certificado de Mudança de Uso deverá estar instruído com a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, expedida nos termos do artigo 23 deste decreto.

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

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

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

§ 4º. Caso o Alvará de Aprovação seja expedido nos termos do § 3º deste artigo, deverá dele constar a obrigatoriedade de apresentação da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, conforme o disposto nos artigos 20 a 23 deste decreto, para a expedição do Alvará de Execução, não tendo o interessado nenhuma garantia da reserva de estoque de área adicional de construção enquanto não efetuar o pagamento relativo a essa outorga onerosa, o qual é de sua exclusiva responsabilidade.

Art. 25. Quando o Alvará de Aprovação compreender mais de um bloco de edificação, poderá ser requerido Alvará de Execução para cada bloco isoladamente, nos termos do disposto na Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992 (Código de Obras e Edificações - COE), observado o seguinte:

I - sem a obtenção da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, até o limite do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para a zona onde estiver situado o lote;

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

Art. 26. Somente serão expedidas as Certidões de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, conforme dispõe o § 3º do artigo 230 da Lei nº 13.430, de 2002 (Plano Diretor Estratégico - PDE), e o Certificado de Mudança de Uso, previsto no Código de Obras e Edificações - COE, mediante a disponibilização, pelo interessado, da quantidade de CEPACs suficiente para o pagamento da outorga onerosa na SP-Urbanismo.

Art. 27. Do Alvará de Aprovação, do Alvará de Aprovação e Execução, do Alvará de Execução e do Certificado de Mudança de Uso deverão constar:

I - indicação do setor e subsetor fiscal onde se situa o lote;

II - coeficientes de aproveitamento básico e máximo e quantidade de área adicional de construção adquirida pela outorga onerosa;

III - quantidade de CEPACs necessários apresentados para modificação de uso e de parâmetros urbanísticos, aumento da taxa de ocupação e para área adicional de construção;

IV - área de terreno atingida por lei de melhoramento viário, quando for o caso.

Parágrafo único. Nos casos de doação de área de terreno atingida por melhoramento viário, deverá ser efetuada a doação dessa área previamente à emissão do Alvará de Execução.

Art. 28. Os empreendimentos que utilizarem os benefícios e incentivos previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, não poderão valer-se do disposto no item 4.2.3. da Seção 4.2. do Capítulo 4 da Lei nº 11.228, de 1992 (Código de Obras e Edificações - COE).

Art. 29. Para a expedição do Certificado de Conclusão, a SEHAB e as Subprefeituras deverão consultar a SP-Urbanismo a respeito do pagamento integral dos CEPACs, nos casos de parcelamento previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

§ 1º. Caso os CEPACs tenham sido adquiridos de forma parcelada, a SP-Urbanismo indicará na certidão a existência de saldo devedor.

§ 2º. Se, por qualquer motivo, o titular de CEPACs que os tiver adquirido de forma parcelada deixar de fazer os pagamentos devidos, o Alvará de Aprovação, o Alvará de Aprovação e Execução, o Alvará de Execução, o Certificado de Mudança de Uso ou a Certidão de Vinculação ao Terreno terão sua eficácia suspensa, podendo ser embargada a obra em curso até que se normalizem os pagamentos ou sejam definitivamente executadas as garantias.

## Capítulo VI

### Das Disposições Gerais

Art. 30. Para controle da quantidade de CEPACs disponíveis, serão debitados os certificados efetivamente utilizados para pagamento das contrapartidas relacionadas à outorga de área adicional de construção e modificação de usos e parâmetros urbanísticos da quantidade total de CEPACs.

Parágrafo único. O abatimento de metros quadrados adicionais concedidos do estoque previsto para cada setor será efetuado pela SP-Urbanismo no momento da expedição da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs.

Art. 31. Toda Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs expedida pela SP-Urbanismo será devidamente identificada, para que seja expressamente indicada pela SEHAB ou pela Subprefeitura, quando for o

caso, no Alvará de Aprovação, no Alvará de Aprovação e Execução, no Alvará de Execução, no Certificado de Mudança de Uso e no Certificado de Conclusão.

Art. 32. Após a expedição da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, a SP-Urbanismo determinará ao escriturador e à empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários o cancelamento dos CEPACs utilizados.

Art. 33. A SP-Urbanismo deverá manter registro das certidões emitidas e demais elementos, para controle da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e para viabilizar a expedição de novas vias por solicitação dos interessados.

Art. 34. A SP-Urbanismo e a SP-Obras receberão, a título de remuneração pelos serviços prestados relativos à administração de projetos e obras previstos no Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, nos termos do § 2º do artigo 15 da Lei nº 13.769, de 2004, 1,5% (um e meio por cento), para cada uma, do valor das obras, projetos, desapropriações, serviços de apoio técnico e administrativo e demais despesas, salvo nas hipóteses em que haja definição expressa de outro percentual no edital de licitação das respectivas obras e projetos.

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

Art. 35. O percentual mínimo de 10% (dez por cento) referido no § 1º do artigo 15 da Lei nº 13.769, de 2004, será calculado sobre o total do valor arrecadado pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima, devendo ser integralmente destinado à construção de Habitações de Interesse Social - HIS e à urbanização de favelas, em conta vinculada a esse fim, até a última distribuição de CEPACs.

Art. 36. Os eventuais pedidos de alteração da certidão expedida pela SP-Urbanismo, da qual constam os benefícios concedidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, deverão ser analisados de acordo com a legislação vigente à data do respectivo protocolo.

Art. 37. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs poderão ser desvinculados de determinado imóvel, mesmo após convertidos e cancelados, mediante o pagamento em dinheiro à SP-Urbanismo de multa por CEPAC desvinculado equivalente a 10% (dez por cento) do valor do CEPAC no último leilão, atualizado pelo IPC/FIPE.

§ 1º. A desvinculação de CEPACs somente se dará com prévia informação de SEHAB de que o interessado não se utilizou dos benefícios previstos na respectiva Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs.

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

§ 3º. A SP-Urbanismo deverá dar ampla publicidade à decisão que autorizou a desvinculação, com publicação no Diário Oficial da Cidade e em sua página na Internet.

§ 4º. O estoque em metros quadrados liberados pela desvinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs retornará ao saldo de estoque da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, no mesmo setor e uso, após 90 (noventa) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado em outro projeto.

§ 5º. Os CEPACs desvinculados só poderão ser novamente utilizados após 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

§ 6º. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano disciplinará por portaria, mediante proposta da SP-Urbanismo, os procedimentos de desvinculação previstos neste artigo.

Art. 38. Considera-se como valor de CEPAC aquele previsto e definido nos termos da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e como preço de CEPAC aquele definido quando da realização do leilão da respectiva venda.

Art. 39. Os casos omissos e as dúvidas advindas da aplicação da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pelas Leis nº 13.871, de 2004, e nº 15.519, de 2011, serão analisados, dirimidos e decididos pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Art. 40. Aplicam-se subsidiariamente às hipóteses não previstas na Lei nº 13.769, de 2004, com as alterações posteriores, bem como neste decreto, as disposições da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e do Código de Obras e Edificações - COE.

Art. 41. Não se aplicam à Operação Urbana Consorciada Faria Lima as disposições constantes dos Decretos nº 48.379, de 25 de maio de 2007, nº 51.277, de 4 de fevereiro de 2010, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 51.914, de 9 de novembro 2010, bem como dos artigos 77 a 81 do Decreto nº 50.995, de 16 de novembro de 2009.

Art. 42. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogado o Decreto nº 45.213, de 27 de agosto de 2004.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 19 de abril de 2012, 459º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

MIGUEL LUIZ BUCALEM, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

LUIZ RICARDO PEREIRA LEITE, Secretário Municipal de Habitação

JOSÉ ALEXANDRE SANCHES, Respondendo pelo cargo de Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho

NELSON HERVEY COSTA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 19 de abril de 2012.

#### **PORTARIA 74/12 - SMDU**

MIGUEL LUIZ BUCALEM, SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, no uso de suas atribuições legais e regulamentares, e CONSIDERANDO o art. 4º, da Lei Municipal nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011, que possibilita a desvinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção-CEPAC, para as Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada e Faria Lima; CONSIDERANDO a edição dos Decretos Municipais n.º 53.094 de 19 de abril de 2012, e nº 53.364, de 8 de agosto de 2012, que trazem nova regulamentação, respectivamente, às Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada; CONSIDERANDO o disposto no art. 37, § 6º do Decreto Municipal n.º 53.094 de 19 de abril de 2012, e o disposto no artigo 43, § 6º do Decreto Municipal nº 53.364, de 8 de agosto de 2012, RESOLVE: Art. 1º. A desvinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, nas Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada e Faria Lima prevista no art. 4º, da Lei Municipal nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011 deverá obedecer ao disposto na presente portaria. Art. 2º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs poderão ser desvinculados de determinado imóvel, mesmo após convertidos e cancelados, devendo o interessado protocolar o pedido na São Paulo Urbanismo/SP-URBANISMO, descrevendo a justificativa, a quantidade exata de CEPACs, o setor correspondente dentro da Operação Urbana Consorciada e indicação do uso residencial ou não residencial, acompanhado dos seguintes documentos: I- Cópia do RG e do CPF do representante legal; II- Matrícula do imóvel atualizada, em nome do interessado; III-Cópia da certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs, correspondente ao pedido solicitado; IV- Cópia do Alvará de Aprovação, Aprovação e Execução, Execução ou de Conclusão, se houverem; V- Comprovante do pagamento à SP-Urbanismo, da multa por CEPAC desvinculado equivalente a 10% (dez por cento) do valor do CEPAC no último leilão da Operação Urbana Consorciada correspondente, atualizado pelo IPC/FIPE. Art. 3º. A SP-Urbanismo fará a conferência de toda a documentação, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da data do protocolo do pedido. Art. 4º. A SP-Urbanismo poderá emitir, se necessário, um comunicado ao interessado, com aviso de recebimento - AR, para que, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de seu recebimento, apresente eventuais documentações necessárias ou esclarecimentos sobre a documentação apresentada. Parágrafo único. Caso as novas documentações ou os esclarecimentos não sejam suficientes, a SP-Urbanismo poderá emitir um segundo comunicado, para que o interessado apresente esclarecimentos adicionais,

o qual deverá ser atendido no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data de seu recebimento. Art. 5º. A não apresentação, pelo interessado, dos esclarecimentos previstos no art. 3º, implicará o indeferimento do pedido. Art. 6º. Após a análise regular da documentação, a SP-Urbanismo consultará a Secretaria Municipal de Habitação, para que esta informe, em 30 dias corridos, a contar do recebimento desta consulta, se o interessado não se utilizou dos benefícios, no todo ou em parte, previstos na respectiva Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs ou se houve a expedição do Auto de Conclusão que tenha utilizado os benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada correspondente. Parágrafo único. Somente serão analisados pedidos que constem CEPACs não utilizados. Art. 7º. Finda a análise, a SP-Urbanismo emitirá a Certidão de Desvinculação de CEPAC, em 4 (quatro) vias, a serem encaminhadas à Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, ao interessado e à instituição financeira responsável pela escrituração, permanecendo uma delas na SP-Urbanismo, para controle dos estoques disponíveis e sujeitos a restrição. § 1º. A Certidão de Desvinculação de CEPAC deverá conter, no mínimo, a área do lote e o respectivo número do contribuinte, a quantidade de CEPACs para parâmetros urbanísticos e/ou área adicional de construção desvinculados. § 2º. A SP-Urbanismo retificará a Certidão de Vinculação a qual se refere o pedido de desvinculação de CEPAC. § 3º. A SP-Urbanismo deverá dar ampla publicidade à Certidão de Vinculação de CEPAC, com publicação no Diário Oficial da Cidade e em sua página na Internet. § 4º. Quando do pedido de desvinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs resultar na liberação de estoque em metros quadrados, este retornará ao saldo de estoque da Operação Urbana Consorciada correspondente, no mesmo setor e uso, após 90 (noventa) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado em outro lote/projeto. § 5º. Os pedidos de vinculação de que se tratam o estoque descritos no § 4º, somente serão aceitos a partir do vencimento do prazo descrito no mesmo parágrafo. § 6º. Os CEPACs desvinculados só poderão ser novamente utilizados após 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação. § 7º. A SP-Urbanismo, quando do envio da via da Certidão de Desvinculação de CEPAC à instituição financeira responsável pela escrituração, informará o período em que estes deverão permanecer bloqueados para movimentação e negociação. § 8º. A SP-Urbanismo publicará, em sua página na internet, o relatório mensal da posição dos estoques desvinculados. Art. 8º. Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação.

## **PORTARIA 474/12 - PREF**

DE 4 DE MAIO DE 2012

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, e

CONSIDERANDO a Lei Municipal 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que criou a Operação Urbana Consorciada Água Espreada, bem como a Lei Municipal 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que criou a Operação Urbana Consorciada Faria Lima;

CONSIDERANDO a Instrução 401, de 29 de dezembro de 2003 da Comissão de Valores Mobiliários;

CONSIDERANDO a Lei Municipal 15.056, de 08 de dezembro de 2009, que autorizou a criação da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB efetuada através do Decreto 51.415, de 16 de abril de 2010, passando a EMURB a denominar-se São Paulo Urbanismo – SP URBANISMO;

CONSIDERANDO, ainda, a edição do Decreto 53.094, de 19 de abril de 2012, que transferiu as competências relativas aos CEPACs – Certificados de Potencial Adicional de Construção, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho para a empresa São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo;

RESOLVE:

1 – Na forma determinada pelo artigo 7º, parágrafo único, da Instrução 401, de 29 de dezembro de 2003 da Comissão de Valores Mobiliários, fica designada a SP-URBANISMO, por meio de seu Diretor de Desenvolvimento e Gestão, como órgão pela análise e acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas e pelo atendimento e prestação de informações e esclarecimentos técnicos às instituições contratadas na forma dos artigos 9º e 18 da referida Instrução 401/2003, à CVM, aos detentores de CEPACs, aos investidores, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação.

2 – Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a Portaria 1068, publicada em 10 de novembro 2010.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 4 de maio de 2012, 459º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, Prefeito

II – Contrato de Distribuição e último Aditamento

CONTRATO N.º 0144938000

PROCESSO N.º 014493800

Pelo presente instrumento particular, de um lado a **EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB**, empresa pública integrante da Administração Pública do Município de São Paulo, com sede na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.336.288/0001-82, doravante denominada “**EMURB**” e, neste ato, com respaldo no Decreto Municipal nº 44.844, de 14 de junho de 2004, agindo em nome da Prefeitura do Município de São Paulo, doravante denominada “**Prefeitura**”; conforme competência que lhe foi atribuída por força da Portaria 59 da Prefeitura do Município de São Paulo, de 1º de abril de 2004, neste ato representada por sua Diretora Administrativa e Financeira em exercício, Carolina Moretti Fonseca, brasileira, divorciada, administradora pública e advogada, OAB nº 168488, portadora do RG nº 19.592.895-7 e do CPF nº 144.054.558-80 e por seu Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício, Rubens Chammas, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 6.297-245-5 e do CPF nº 055-902.208-58, e de outro lado o **BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua Senador Dantas, 105, 36º andar, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob nº 24.933.830/0001-30, neste ato representado por seu procurador Bernardo de Azevedo Silva Rothe, brasileiro, bancário, casado, portador do RG nº 64077159 e do CPF nº 776.890.627-68, e por seu procurador Renato Bezerra dos Santos, brasileiro, bancário, casado, portador do RG nº 066117540 e do CPF nº 969.198.507-10, doravante denominado “**Banco Coordenador**”, em conjunto denominados “**Partes**”,

e, na qualidade de intervenientes anuentes, a **SECRETARIA DE FINANÇAS E A SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA URBANA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**.

CONSIDERANDO QUE:

- (i) de acordo com a Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (“Lei da Operação Faria Lima”), a qual institui a Operação Urbana Consorciada Faria Lima (“Operação Faria Lima”), o Poder Executivo Municipal, sob coordenação da EMURB, poderá emitir até 650.000 (seiscentos e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) para a outorga onerosa de (i) potencial adicional de construção, (ii) modificação de uso do solo e (iii) demais parâmetros urbanísticos (em conjunto, os “Direitos Urbanísticos Adicionais”);
- (ii) os recursos obtidos com a emissão dos CEPAC devem ser obrigatoriamente utilizados para o financiamento das Intervenções previstas na Lei da Operação Faria Lima, sendo que, para os fins deste instrumento, “Intervenção” ou “Intervenções” significarão o conjunto de ações de natureza urbanística praticadas ou a serem praticadas direta ou indiretamente, pela Prefeitura do Município de São Paulo por meio de obras públicas e desapropriações no âmbito da Operação Faria Lima.

- (iii) o Grupo de Gestão da Operação Faria Lima, que é coordenado pela EMURB ("Grupo de Gestão") definirá as Intervenções relativas às distribuições.
- (iv) a EMURB necessita contratar instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com a finalidade de coordenar a colocação e a distribuição pública primária de CEPAC, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 ("Lei de Licitações"), Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (CVM 400/03) e Instrução nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (CVM 401/03) da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), na condição de "Coordenador Líder".
- (v) o Banco Coordenador é uma instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e está devidamente autorizado a operar no mercado de capitais brasileiro;
- (vi) na forma do artigo 72 da Lei de Licitações, as Partes têm a intenção de facultar ao Banco Coordenador a formação de consórcio, na forma dos artigos 34 e 37, III da Instrução CVM n.º 400, mediante subcontratação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários apenas para participar da distribuição pública de CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima ("Instituições Subcontratadas"), bem como complementar e ajustar determinadas disposições para melhor refletir aspectos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, atender a exigência da CVM e efetuar o necessário detalhamento operacional das ofertas públicas de CEPAC, no âmbito da referida operação, permanecendo a coordenação de cada distribuição pública de CEPAC sempre sob a responsabilidade do Banco Coordenador.

Resolvem as Partes celebrar, mediante Processo de dispensa de licitação n.º 0144938000, com fulcro no artigo 24, inciso VIII, da Lei nº 8.666/93, o presente Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Primária de CEPAC, sob regime de melhores esforços, da Prefeitura do Município de São Paulo, com preço global, que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo dispostas, bem como pelas disposições legais aplicáveis, especialmente a Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (Lei de Licitações), Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), a Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor), a Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (Lei da Operação Faria Lima), Decreto Municipal nº 44.844, de 14 de junho de 2004, o Decreto Municipal n.º 45.213, de 27 de agosto de 2004; a Instrução CVM 400/03 e 401/03, nos seguintes termos:

## I. REQUISITOS

### 1.1 Registros na CVM

- 1.1.1 A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi registrada na CVM, em 15 de outubro de 2004 sob o nº 2004/02, nos termos da Instrução CVM 401/03.

1.1.2 As distribuições públicas serão devidamente registradas na CVM, na forma prevista na Lei nº 6.385/76 e na Instrução CVM 401/03.

## 1.2 Registro para Negociação

1.2.1 Os CEPAC serão registrados para negociação e distribuição pública no Mercado de Balcão Organizado do Segmento BOVESPA da BM&FBOVESPA ("BMF&BOVESPA").

## 1.3 Registro na Associação Nacional de Bancos de Investimento ("ANBID")

1.3.1 O Prospecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima ("Prospecto") foi registrado na ANBID em atendimento ao Código de Auto-Regulação da ANBID para ofertas públicas de títulos e valores mobiliários ("Código ANBID").

1.3.2 Os Suplementos ao Prospecto contendo as características principais das distribuições públicas serão registrados na ANBID em atendimento ao Código ANBID.

## II. CARACTERÍSTICAS DAS DISTRIBUIÇÕES PÚBLICAS

2.1 **Custo Estimado das Intervenções:** o custo estimado das Intervenções, a quantidade de CEPAC e números de leilões, o montante total de cada distribuição pública, as datas das distribuições públicas e demais detalhes operacionais serão estabelecidos nos Regulamentos Operacionais das Distribuições, a serem elaborados pelas Partes após a conclusão do Suplemento ao Prospecto relativo à cada distribuição pública, os quais, assinados pelas Partes, integrarão o presente contrato para todos os fins e efeitos de Direito, como anexos.

2.1.1 O custo estimado das Intervenções objeto de cada distribuição pública deverá incluir todas as despesas necessárias à sua realização, sejam elas já incorridas ou a serem incorridas, incluindo os gastos com projetos, distribuição dos CEPAC, remuneração da EMURB e de terceiros contratados e as taxas a serem pagas para a distribuição pública dos CEPAC, entre outros.

2.2. **Valor Unitário Mínimo:** os CEPAC serão emitidos a um valor unitário mínimo de R\$ 1.100,00 (um mil e cem reais).

2.3. **Forma:** os CEPAC deverão ser registrados em forma escritural, dispensada a emissão física de documentos e atendidos os requisitos de segurança, transparência e economicidade.

2.4. **Subscrição e Forma de Integralização:** os CEPAC deverão ser integralizados à vista em moeda corrente nacional.

2.5. **Direitos Urbanísticos Adicionais:** cada CEPAC representa área (em m<sup>2</sup>) a ser construída, que:

- (i) supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima; e/ou
- (ii) confira utilização do imóvel diversa da prevista pela legislação de uso e ocupação do solo, nos limites fixados pela Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima ; e/ou
- (iii) supere as restrições impostas a cada zona pela legislação de uso e ocupação do solo.

2.5.1 cada CEPAC poderá ser convertido em área construída, observados os parâmetros de conversão abaixo indicados:

**TABELA DE EQUIVALÊNCIA DOS CEPAC**

PERÍMETRO		COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
SETOR	SUB SETORES	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)	
		Residencial	Com/Serv		Residencial	Com/Serv
SETOR 1 Pinheiros	1a	1,2	0,8	2	1,2	0,8
	1b	1,8	1,5	2	1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2	2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2	2,3	1,5
SETOR 2 Faria Lima	2a	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	2b	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c	1,1	0,8	1,5	1,2	0,8
	2d	1,3	0,5	1,5	0,8	0,5
	2e	1,8	1,2	1,5	1,8	1
SETOR 3 Hélio Pelegrino	3a	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
	3b	1,2	1	1,5	1,2	0,8
	3c	2,5	1	1,5	1,5	1
	3d	1,5	1	1,5	1,5	1
	3e	2,5	1,5	1,5	2,3	1,5
SETOR 4 Olimpiadas	4a	0,9	0,6	2	0,9	0,6
	4b	2	0,9	2	1,4	0,9
	4c	2	1,2	2	1,8	1,2
	4d	2	1	2	1,5	1

- 1a, 3a, 4a - frente para a Av. F. Lima
- 2a - frente para Av. F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim
- 2b - frente Av. F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino
- 2c - incluindo frente Av. C. Jardim
- 3b - frente para Av. Juscelino Kubitschek

Os benefícios indicados na tabela acima só poderão ser utilizados em terrenos com área superior a 1.000m<sup>2</sup>

2.5.2 a Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem um estoque de 2.250.000 m<sup>2</sup>, dos quais 940.000 m<sup>2</sup> já foram utilizados, e está dividida em setores, cada qual com estoques específicos. Cada um dos setores da Operação Urbana Consorciada Faria Lima observará os seguintes estoques máximos:



Setores da Operação Urbana Consorciada  
 Faria Lima

DISTRIBUIÇÃO GERAL DOS ESTOQUES \*

Perímetro	Estoque máximo (m²)	
	Residencial Com/serv	Total
SETOR 1 – Pinheiros	286.695 96.600	383.295
SETOR 2 – Faria Lima	288.190 73.715	361.905
SETOR 3 - Hélio Pelegrino	292.445 182.505	474.950
SETOR 4 – Olimpiada	190.440 95.565	286.005

RESUMO DOS ESTOQUES \*\*

Estoque total da área adicional: 2.250.000 m²

Área adicional já atualizada: 940.000 m²

Estoque líquido a ser utilizado: 1.310.000 m²

- 2.6. Prazos e Remuneração:** os CEPAC não representam títulos de dívida da Prefeitura do Município de São Paulo ou da EMURB, ou de crédito contra a Prefeitura do Município de São Paulo ou a EMURB e, portanto, não atribuem a seus titulares direito de resgate ou amortização, nem apresentam prazo de vencimento ou prazo determinado para utilização. A valorização de CEPAC está basicamente ligada à valorização imobiliária e às regras de demanda e oferta por Direitos Urbanísticos Adicionais.
- 2.7. Fiscalização:** a Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da EMURB, contratará instituição financeira para fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como para acompanhar o andamento das respectivas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Poder Executivo Municipal ao mercado.
- 2.8. Escrituração:** a Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da EMURB, contratará instituição financeira para prestação de serviços de escrituração dos CEPAC.



### III. REGIME E CONDIÇÕES DE COLOCAÇÃO

- 3.1 Observadas as condições previstas neste contrato, o Banco Coordenador fará a colocação de CEPAC em regime de melhores esforços.
- 3.2 Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que o Banco Coordenador, com expressa anuência da EMURB e/ou da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo, organizará plano de distribuição, o qual poderá levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, nos termos previstos no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400/03.
- 3.3 Se, ao final do prazo de colocação das distribuições, os CEPAC objeto de melhores esforços não tiverem sido totalmente colocados, nem a EMURB, nem o Banco Coordenador terão a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, e a EMURB não terá a obrigação de utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros, da mesma forma que o Banco Coordenador e as Instituições Subcontratadas não têm como obrigação a colocação dos CEPAC nos montantes ofertados.
- 3.4 Os CEPAC deverão ser integralizados à vista em moeda corrente nacional.
- 3.5 A colocação pública de CEPAC somente terá início após a concessão do registro de distribuição pela CVM, a disponibilização do Prospecto e do Suplemento aos investidores e a publicação do anúncio de início de distribuição dos CEPAC, sendo que tal disponibilização e publicação deverão ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias da obtenção do registro, sob pena de caducidade do mesmo, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 400/03.
- 3.6 Não será constituído fundo de manutenção de liquidez dos CEPAC.

### IV. OBRIGAÇÕES

- 4.1 A EMURB, na qualidade de coordenadora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e agindo em nome da Prefeitura do Município de São Paulo, obriga-se a:
  - (a) preencher, com o auxílio do Banco Coordenador, todos os documentos necessários para a obtenção do registro das Distribuições e dos respectivos leilões públicos de venda na CVM e no Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA, conforme o caso;
  - (b) preparar, com a assistência do Banco Coordenador, e dos assessores jurídicos, nos prazos adequados e dentro dos limites razoáveis, conforme prática do mercado, todos os materiais e documentos de sua responsabilidade necessários à distribuição e colocação dos CEPAC, observada a legislação aplicável, especialmente as disposições constantes da Instrução CVM nº 401/03, Instrução CVM 400/03 e do Código da ANBID;



- (c) manter sempre à disposição, e apresentar, o mais rapidamente possível, desde que solicitado pelo Banco Coordenador, os documentos e informações utilizados para preenchimento dos documentos mencionados nos itens "a" e "b" acima;
- (d) manter atualizado o registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 401/03;
- (e) relativamente à cada distribuição, enviar à CVM, trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre do ano civil, por meio do Prefeito ou de seu representante, em conjunto com a Secretaria de Infraestrutura Urbana do Município de São Paulo, consoante parágrafo único do artigo 7º, da Instrução CVM 401/03, item 1 da Portaria Municipal nº 1265, de 03 de julho de 2008, as seguintes informações periódicas:
- (i) relatório informando o andamento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e das distribuições, a situação atualizada dos setores em que os CEPAC ainda podem ser utilizados, o prazo estimado para o seu término, os custos já incorridos, a quantidade de CEPAC distribuídos pública e privadamente e quaisquer outros elementos que direta ou indiretamente afetem a execução das intervenções;
  - (ii) relatório da instituição financeira contratada para fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos com a distribuição pública dos CEPAC e ao andamento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima; e
  - (iii) discriminação da quantidade de CEPAC utilizados, a área disponível para utilização de CEPAC e o estoque remanescente de CEPAC.
- (f) comunicar, em conjunto com a Secretaria de Infraestrutura Urbana do Município de São Paulo, imediatamente à CVM, ao Banco Coordenador e ao mercado a existência de estudos, projetos de lei ou quaisquer iniciativas que possam modificar o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo ou quaisquer aspectos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
- (g) divulgar, em conjunto com a Secretaria de Finanças do Município de São Paulo, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo aos CEPAC, de modo a garantir aos investidores acesso a informações que possam direta ou indiretamente afetar o valor de mercado dos CEPAC ou influir em suas decisões de adquirir, permanecer ou alienar CEPAC.
- (h) arcar com todos os custos relativos a: (a) confecção do Prospecto e do Suplemento, (b) elaboração, distribuição, publicação e veiculação de

qualquer material publicitário que se faça necessário ao bom desempenho das distribuições públicas, (c) publicações necessárias no âmbito das distribuições públicas, quer sejam exigidas pelo presente instrumento ou decorrentes de exigência legal ou regulamentar, (d) pagamento da taxa de registro na ANBID, (e) evento para divulgação da empresa e do CEPAC (*road show*), e (f) da confecção e publicação de todo material necessário à distribuição e colocação dos CEPAC, incluindo mas não se limitando aos editais de leilão público de venda e demais avisos previstos na Instrução CVM 401/03 e Instrução CVM 400/03;

- (i) contratar e arcar com todos os custos, despesas e remunerações incorridos na contratação de consultores externos da Prefeitura do Município de São Paulo, especialmente advogados e auditores, banco mandatário, instituição financeira fiscalizadora, instituição escrituradora e custodiante dos CEPAC, necessários ao bom desempenho das distribuições, bem como arcar com os custos decorrentes do registro das distribuições na CVM e no mercado de balcão organizado da BM&FBOVESPA e/ou outros custos atribuíveis à EMURB nos mercados em que os CEPAC forem negociados;
- (j) cumprir integralmente a legislação e regulamentação aplicáveis relativamente às distribuições e à Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
- (k) efetuar e arcar com o recolhimento de quaisquer tributos e/ou contribuições, de sua exclusiva responsabilidade, que incidam ou venham a incidir sobre as distribuições, incluindo, mas não se limitando à Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais de que trata a Lei n.º 7.940, de 21 de dezembro de 1989;
- (l) efetuar o pagamento ao Banco Coordenador, da comissão a ele devida nos termos da Cláusula V deste instrumento;
- (m) fazer com que os CEPAC sejam registrados em nome dos respectivos subscritores;
- (n) acompanhar o andamento das Intervenções e diligentemente submeter, em conjunto com a Secretaria de Infraestrutura Urbana do Município de São Paulo, todas as informações que lhe sejam exigíveis à CVM, ao mercado e ao Banco Coordenador, na forma da alínea (e) acima;
- (o) não veicular para o público, sem o prévio conhecimento do Banco Coordenador, qualquer informação estratégica, ou ainda, qualquer informação que altere o conteúdo do registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e das distribuições, exceto as legalmente exigíveis;

- (p) caso ocorram, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, distribuições privadas de CEPAC, comunicar tal fato à CVM, à BM&FBOVESPA, ou outro mercado em que os CEPAC sejam ou venham a ser negociados e ao escriturador dos CEPAC, bem como informar a quantidade de CEPAC distribuída e o valor dos CEPAC adotado como referência;
- (q) participar da realização do "road show" para investidores, que se concretizará por meio de reuniões isoladas e de reuniões em grupo, com a presença de representantes da EMURB; e
- (r) observar e cumprir o presente Contrato.

4.2 O Banco Coordenador obriga-se a:

- (a) assessorar a EMURB no que for necessário para a realização da distribuição pública dos CEPAC, bem como no cumprimento de leis e regulamentos referentes às informações que devem constar no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto;
- (b) solicitar, juntamente com a EMURB, o registro das distribuições públicas dos CEPAC, devidamente instruído, e assessorar a EMURB em todas as etapas das distribuições, conduzindo o processo de *due diligence*, em conjunto com os assessores jurídicos;
- (c) comunicar imediatamente à CVM qualquer eventual alteração no presente Contrato, ou a sua rescisão;
- (d) remeter mensalmente à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, a partir da publicação do Anúncio de Início de Distribuição e até a publicação do Anúncio de Encerramento de Distribuição pública primária de CEPAC, relatório indicativo do movimento consolidado da distribuição pública dos CEPAC, conforme Anexo VII da Instrução CVM 400/03;
- (e) participar ativamente, em conjunto com a EMURB, na elaboração do Prospecto e do Suplemento e na verificação da veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações deles constantes nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400/03, observadas as ressalvas feitas ou a serem feitas no Prospecto e/ou Suplemento no que diz respeito ao estudo de viabilidade da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
- (f) manter o Prospecto e o Suplemento à disposição do público;

- (g) auxiliar a EMURB na preparação dos documentos, mencionados nas alíneas "a" e "b" do subitem 4.1 retro e nas publicações exigidas nos termos da regulamentação aplicável, bem como na divulgação das distribuições públicas, na forma prevista, no Diário Oficial do Município de São Paulo e/ou outro jornal de grande circulação, se for o caso;
- (h) subsidiar a EMURB na elaboração do plano de distribuição de CEPAC e acompanhar e controlar seu desenvolvimento;
- (i) controlar os boletins de subscrição ou recibos de aquisição, devolvendo à EMURB os boletins de subscrição ou os recibos não utilizados, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o encerramento da distribuição pública dos CEPAC;
- (j) suspender a distribuição dos CEPAC na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade, inclusive após a obtenção do registro, que venha a justificar a suspensão ou o cancelamento do registro, que venha a, no seu entendimento e no de seus assessores jurídicos, justificar a suspensão ou cancelamento do registro;
- (k) sem prejuízo do disposto no item (j) acima, comunicar imediatamente a ocorrência do ato ou irregularidade ali mencionados à CVM, que verificará se a ocorrência do fato ou da irregularidade são sanáveis, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400/03;
- (l) guardar, por 5 (cinco) anos, à disposição da CVM, toda a documentação relativa ao processo de registro da distribuição dos CEPAC, de elaboração do Prospecto e do Suplemento ao Prospecto, bem como toda a documentação comprobatória de sua diligência para o cumprimento do disposto no item (m) abaixo;
- (m) tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela EMURB são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da distribuição pública;
- (n) solicitar à CVM e ao mercado em que os CEPAC forem negociados, em conjunto com a EMURB, os registros necessários à realização dos leilões de venda de CEPAC de cada distribuição pública, acompanhados de todos os documentos exigidos pelas normas aplicáveis e praticar todos os atos necessários, assessorando a EMURB em todas as etapas das distribuições, visando à obtenção de tais registros;
- (o) prestar esclarecimentos e informações aos investidores a respeito das distribuições públicas;

- (p) disponibilizar o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto na sua página da rede mundial de computadores;
- (q) arcar com os custos da contratação de empresa especializada na área imobiliária, visando análise do estudo de viabilidade com informação relativa aos efeitos das Intervenções sobre os imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme previsto no artigo 11, item IX, da Instrução CVM nº 401, caso tal empresa seja contratada pelo Banco Coordenador a seu critério;
- (r) organizar consórcio com outras instituições financeiras para participar da distribuição dos CEPAC, desde que previamente autorizado pela EMURB, nos termos dos arts. 34 e 37 - III da Instrução CVM nº 400;
- (s) acompanhar e coordenar o processo de *due diligence*, que compreenderá a análise de todos os documentos relativos à oferta e à operação, bem como a análise de documentos de ordem jurídica, operacional e financeira, realizado pelos assessores jurídicos e pelos seus analistas, respectivamente, sendo o resultado consolidado na forma de um relatório de uso restrito que auxiliará na formatação dos termos da operação e na preparação do Prospecto e do Suplemento ao Prospecto, de acordo com as normas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").
- (t) programar e organizar apresentações ("*road show*"), caso necessário, e em comum acordo com a EMURB, que serão realizadas pela EMURB, com a presença de seus representantes;
- (u) observar e cumprir o presente contrato.

## V. REMUNERAÇÃO

- 5.1. Pelos serviços prestados, sem garantia de colocação dos CEPAC, será devida pela EMURB ao Banco Coordenador, uma remuneração variável equivalente a 0,99% (zero vírgula noventa e nove centésimos por cento) sobre o valor total do lote de CEPAC efetivamente distribuído em cada leilão público de venda das distribuições.
- 5.2. A importância devida ao Banco Coordenador, a título de pagamento de remuneração variável deverá ser paga, à vista, integralmente em moeda corrente nacional, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da liquidação financeira da venda dos CEPAC em cada leilão público de venda das distribuições.
- 5.3. O Banco Coordenador firmará recibos para a EMURB, dando quitação das importâncias recebidas a título de remuneração.



## VI. LIQUIDAÇÃO

- 6.1 A Liquidação Financeira da aquisição dos CEPAC será realizada à vista, no dia útil seguinte após a data da realização de cada Leilão de Venda ("Data de Liquidação").
- 6.2 Até às 09:00 horas da "Data de Liquidação", os CEPAC deverão ter sido integralmente depositados pela EMURB junto à CBLC. Os CEPAC depositados pela EMURB deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer encargos.
- 6.3 O Banco Coordenador obriga-se a realizar, na "Data de Liquidação", até às 13:00 horas (horário de Brasília), o depósito do valor bruto do produto da venda e colocação dos CEPAC por ele colocados, na conta de liquidação titularidade da CBLC mantida junto ao Sistema de Transferência de Reservas do Banco Central do Brasil ("STR").
- 6.4 Até às 16:00 horas da "Data de Liquidação", a CBLC deverá transferir à Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, na conta informada à CBLC por escrito, o respectivo montante a ela informado pelo Banco Coordenador.
- 6.5 Até às 16:00 horas da "Data de Liquidação", a CBLC deverá transferir aos investidores o respectivo número de CEPAC.

## VII. PODERES DE REPRESENTAÇÃO

- 7.1 A fim de possibilitar o cumprimento das atribuições decorrentes deste Contrato, fica o Banco Coordenador constituído pela EMURB, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 653 do Código Civil, como seu bastante procurador, de forma individual, investido de poderes especiais para dar quitação referente ao pagamento dos CEPACs , após devida compensação bancária, cujo processamento venha a realizar.

## VIII. INDENIZAÇÃO

- 8.1 A parte culpada por inadimplemento contratual obriga-se a isentar de responsabilidade e a indenizar integralmente a parte inocente, suas controladoras e controladas, seus respectivos diretores, funcionários e agentes, por quaisquer perdas, danos diretos, obrigações ou despesas (incluindo taxas e honorários advocatícios), em razão de ação ou omissão decorrente de conduta dolosa ou culposa da parte contratante responsável, resultantes de quaisquer dos negócios e ou atos jurídicos contemplados no presente Contrato.



- 8.2 A parte culpada por inadimplemento contratual obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a ressarcir a parte inocente ou quaisquer das pessoas físicas ou jurídicas mencionadas no item 8.1 acima, de qualquer custo incorrido ou despesa que esta tiver de incorrer para a defesa de seus direitos e interesses, ou que tiver de suportar em decorrência das situações previstas no item 8.1 acima.
- 8.3 A EMURB obriga-se, ainda, a indenizar o Banco Coordenador por eventuais prejuízos decorrentes da não veracidade, inconsistência, falta de qualidade ou insuficiência de informações, prestadas no âmbito da distribuição de CEPACs referentes à Operação Urbana Consorciada Faria Lima.
- 8.4 Os itens 8.1, 8.2 e 8.3 acima continuarão em pleno vigor, sendo existentes, válidos e eficazes, mesmo após a expiração do prazo de duração do presente Contrato, previsto na Cláusula XVII abaixo.

### IX. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

- 9.1 O Banco Coordenador declara e garante à EMURB que:
- (a) está devidamente autorizado a celebrar o presente Contrato e a cumprir as obrigações ora assumidas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;
  - (b) as obrigações estabelecidas no presente Contrato não infringem qualquer obrigação por ele anteriormente assumida;
  - (c) o presente contrato constitui uma obrigação legal, válida e vinculante, exequível de acordo com os seus termos e condições;
  - (d) cumpre todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
  - (e) as informações por ele fornecidas por escrito para inclusão no Prospecto e nos Suplementos ao Prospecto são verdadeiras; e
  - (f) manterá atualizadas as inscrições e certidões mencionadas no artigo 40 do Decreto Municipal nº 44.279 de 24 de dezembro de 2003.
- 9.2 A EMURB declara e garante ao Banco Coordenador que:
- (a) está devidamente autorizada pela Prefeitura a celebrar o presente Contrato e os contratos com a instituição financeira fiscalizadora mencionada na cláusula 2.7 acima, e escrituradora dos CEPAC mencionada na cláusula 2.8 acima, bem como o contrato com empresa de custódia, no concernente às cláusulas contratuais que especificamente lhe digam respeito, e a cumprir as obrigações previstas



nos referidos documentos, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;

- (b) os contratos mencionados na alínea "a" não infringirão qualquer obrigação assumida no presente contrato e constituem obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (c) os contratos mencionados na alínea "a" não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento dos quais a EMURB seja parte, nem irá resultar em (i) vencimento antecipado de obrigação estabelecida em quaisquer desses instrumentos, (ii) na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos, ou (iii) na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da EMURB;
- (d) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá, desde que seja o órgão responsável para tanto, todas as licenças e autorizações necessárias perante os órgãos municipais, estaduais e federais competentes, às distribuições e ao perfeito e integral cumprimento de suas obrigações aqui previstas;
- (e) o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto conterão todas as informações e declarações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da distribuição pública, dos CEPAC, da EMURB, da Prefeitura e suas secretarias, subsecretarias, autarquias, empresas públicas e demais órgãos envolvidos na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, suas respectivas atividades, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, necessárias para que investidores e seus consultores tenham condições de efetuar uma análise para a aquisição de CEPAC, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, bem como que o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, em conjunto com a Secretaria de Finanças do Município de São Paulo;
- (f) cumpre todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (g) não é de seu conhecimento a existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na Operação Urbana Consorciada Faria Lima e nas distribuições, exceto pelas ações judiciais, procedimentos administrativos ou arbitrais, inquéritos ou outras investigações informados no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto;
- (h) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos investidores dos CEPAC;
- (i) os recursos obtidos com a colocação dos CEPAC em cada distribuição pública serão integralmente utilizados para financiar as Intervensões de

acordo com o que restar estabelecido no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto;

- (j) foi nomeada a Secretaria de Infraestrutura Urbana do Município de São Paulo, órgão da Prefeitura do Município de São Paulo, como responsável pela análise e acompanhamento de todos os aspectos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e pelo atendimento e prestação de esclarecimentos técnicos ao Banco Coordenador, à instituição financeira responsável pela fiscalização do emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública dos CEPAC, aos titulares de CEPAC, aos investidores em geral e à CVM, à BM&FBOVESPA ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação; na forma determinada pelo parágrafo único do artigo 7º, da Instrução CVM 401/03, e item 1 da Portaria Municipal 1265 de 03 de julho de 2008, que comparece neste contato como anuente ao teor das cláusulas que especificamente lhe digam respeito;
- (k) A Operação Urbana Consorciada Faria Lima e as distribuições atendem, em todos os aspectos relevantes, aos dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.

## X. CONFIDENCIALIDADE E EXCLUSIVIDADE

- 10.1** Cada uma das Partes deste contrato deverá manter confidenciais todas as informações que lhe forem fornecidas pelas demais Partes e que não sejam: (i) de domínio público; (ii) de divulgação necessária à execução do presente contrato ou à divulgação de informações relativas à colocação pública dos CEPAC; (iii) de divulgação exigida por lei, regulamentação ou qualquer normativo; ou, (iv) de fornecimento obrigatório por ordem judicial ou administrativa (doravante designadas "Informações Confidenciais").
- 10.1.1** É necessária a prévia aprovação escrita do Banco Coordenador ou da EMURB e/ou da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo, conforme o caso, para que quaisquer Informações Confidenciais obtidas no âmbito deste instrumento sejam transmitidas a terceiros.
- 10.1.2** O Banco Coordenador e a EMURB e/ou Secretaria de Finanças do Município de São Paulo poderão fornecer as Informações Confidenciais para seus funcionários, prepostos ou representantes de suas controladoras, controladas e coligadas que venham a auxiliar na execução dos serviços ora contratados.
- 10.2** A obrigação de confidencialidade prevista nesta Cláusula X terá validade desde a celebração do presente contrato até a apresentação das informações à CVM.
- 10.3** A EMURB confere, neste ato e por meio deste contrato, ao Banco Coordenador, exclusividade para estruturação e implementação das distribuições públicas, comprometendo-se, ainda, a não contratar, sem anuência do Banco Coordenador, nenhuma outra instituição financeira para assessorar a EMURB na colocação pública de CEPAC, durante a vigência deste contrato.



## XI. JUROS MORATÓRIOS

- 11.1 O não pagamento de qualquer valor devido pela EMURB, por força do presente contrato, implicará na incidência de juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, além de multa prevista na Cláusula XII abaixo.

## XII. MULTA

- 12.1 A Parte que infringir quaisquer obrigações previstas neste contrato, e não as sanar no prazo de até 30 (trinta) dias após ter sido expressamente notificada, ficará sujeita ao pagamento de multa não compensatória de 2% (dois por cento), incidente sobre o valor total da remuneração prevista na Cláusula V deste contrato, além de honorários advocatícios na eventualidade de instauração de procedimento judicial, sem prejuízo da rescisão contratual e demais penalidades legais.

## XIII. RESILIÇÃO

- 13.1 O presente contrato poderá ser resiliado se, por avaliação de qualquer das Partes, a ocorrência das hipóteses abaixo listadas vier a resultar na inexecutabilidade ou na inadequação das distribuições, exceto a obrigação de ressarcimento do Banco Coordenador pela EMURB das despesas efetuadas com relação à prestação de serviços decorrentes do presente contrato até o momento da resilição, desde que devidamente comprovadas:
- (a) se a CVM negar o competente registro das distribuições ou impuser exigências de tal ordem que dificultem ou tornem desaconselhável ou indesejável às Partes a obtenção do citado registro;
  - (b) se ocorrerem eventos graves de natureza política, conjuntural, econômica ou financeira, que não possam ser razoavelmente previstos ou evitados, ou que tornem impossível a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas, observada a prévia anuência da CVM;
  - (c) modificações das normas legais ou regulamentares, relativas ao mercado que venham de qualquer forma alterar substancialmente as condições de mercado, tornando desaconselháveis ou indesejáveis, para as Partes e/ou Anuente, a realização das distribuições, quer sob o aspecto administrativo, quer sob o aspecto jurídico;
  - (d) ocorrência da incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada neste contrato, desde que afetem substancialmente as condições contratadas, ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data; e



- (e) ocorrência de motivos de força maior, independentemente da vontade das Partes contratantes, que tornem inviável a prestação dos serviços objeto do presente contrato.

13.2 O presente contrato poderá ser resilido, ainda, sem quaisquer obrigações e/ou ônus para as Partes quanto às estipulações ora pactuadas, exceto a obrigação de ressarcimento do Banco Coordenador pela EMURB das despesas devidamente comprovadas e efetuadas com relação à prestação de serviços decorrentes do presente instrumento até o momento da rescisão, se ocorrer, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição pública, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela EMURB e inerentes à própria distribuição pública, que levem a CVM a acolher pleito de modificação ou revogação da oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400/03.

#### XIV. CONDIÇÕES PRECEDENTES

14.1 O cumprimento, por parte do Banco Coordenador, das obrigações assumidas no presente contrato está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes:

- (a) liberdade, do Banco Coordenador, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições das distribuições por qualquer meio e com expressa autorização da EMURB para efetuar publicação de *marketing* com o logo da EMURB;
- (b) aprovação, por parte da área jurídica do Banco Coordenador e/ou de seus assessores jurídicos externos, de toda documentação legal pertinente ao processo das distribuições;
- (c) comprometimento da EMURB e da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo em fornecer ao Banco Coordenador todas as informações necessárias, e em tempo hábil, para atender os requisitos da Operação. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas deverão ser analisadas pelo Banco Coordenador, que poderá decidir, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade do negócio objeto do presente contrato;
- (d) fornecimento pela EMURB e/ou Secretaria de Finanças do Município de São Paulo de informações que cumpram os requisitos de veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas;
- (e) contratação e remuneração pela EMURB dos prestadores de serviços que incluem, mas não se limitam, escritório de advocacia externo, banco mandatário, agente fiscalizador e banco escriturador e custodiador dos CEPAC;



- (f) atendimento pela EMURB aos requisitos do Código de Auto-Regulação da ANBID, com supervisão do Banco Coordenador;
- (g) negociação e preparação de toda a documentação necessária às distribuições, em conjunto com a Secretaria de Finanças do Município de São Paulo, em forma e substância satisfatórias ao Banco Coordenador, aos assessores jurídicos, à EMURB e à CVM;
- (h) realização e conclusão satisfatória, por parte do Banco Coordenador e dos assessores jurídicos do levantamento de informações e do processo de *due diligence*, incluindo análise detalhada dos negócios, da situação econômico-financeira e dos documentos legais da EMURB e/ou Secretaria de Finanças do Município de São Paulo tendo disponibilizado todas as informações razoavelmente necessárias ao atendimento das normas pertinentes, bem como ao Código de Auto-Regulação da ANBID;
- (i) obtenção do registro das distribuições públicas de CEPAC junto à CVM e junto às entidades de mercado de balcão organizado em que os CEPAC estiverem admitidos à negociação, inclusive para a realização dos leilões públicos de venda e obtenção de eventuais autorizações necessárias, inclusive de agências reguladoras, se for o caso, previstas em lei, para realização das distribuições; e
- (j) apresentação, pela Secretaria de Finanças do Município de São Paulo e/ou pela EMURB, de parecer jurídico, atestando que a Operação Urbana Consorciada Faria Lima e as distribuições públicas atendem e atenderão, em todos os aspectos relevantes, a todos os dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, em formato aceitável para o Banco Coordenador.

## XV. RESCISÃO

- 15.1 Este contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo por qualquer das Partes, mediante comunicação por escrito a ser enviada de uma Parte a outra, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, bem como nas hipóteses previstas nos termos da Lei nº 8.666/93, artigos 77 e 78.
- 15.2 Caso o presente contrato venha a ser rescindido por vontade única e exclusiva da EMURB, esta reembolsará o Banco Coordenador das despesas por ele incorridas e desde que já comprovadas no âmbito das distribuições de CEPAC ou decorrentes do presente contrato, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis, contados do término do prazo previsto no item 15.1 acima .



## XVI. ALTERAÇÕES

- 16.1 Quaisquer alterações das condições do presente contrato deverão ser previamente submetidas à CVM, observado o disposto no artigo 35 da Instrução CVM 400/03.

## XVII. PRAZO

- 17.1 O prazo de duração do presente contrato é de 24 (vinte e quatro) meses, renovável por iguais e sucessivos períodos até o limite máximo de 60 (sessenta) meses, conforme artigo 57, II, da Lei 8.666/93.

## XVIII. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 18.1 O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer qualquer direito não significará renúncia de qualquer direito, ou novação de qualquer obrigação, tampouco deverá afetar o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação prevista neste contrato. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes deste contrato ou terceiros a menos que feita por escrito e efetuada por representante legal da Parte renunciante, devidamente autorizado.
- 18.2 A nulidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas do presente contrato não prejudicará a validade e a eficácia das suas demais cláusulas.
- 18.3 Aplica-se, no que couber, o disposto no Artigo 62 da Lei nº 8.666/93.

## XIX. COMUNICAÇÕES

- 19.1 Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deste contrato deverão ser encaminhadas:

Para a EMURB:

Rua São Bento, 405, 10º andar, centro  
São Paulo – SP  
CEP: 01008-906  
Tel.: (11) 3241-2528  
Fax: (11) 3105-4931  
A/C Sra. Carolina Moretti Fonseca  
Diretora Administrativa e Financeira

Para o Banco Coordenador:

Rua Senador Dantas, 105, 36º andar  
Rio de Janeiro – RJ  
CEP: 20031-923  
Tel.: (21) 3808-3436



Fax.: (21) 2262-7780

At.: Sr. Renato Bezerra dos Santos

19.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

19.3 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver tido seu endereço alterado.

### XIX. FORO

20.1 O foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, fica eleito como o único competente para conhecer qualquer assunto ligado ao contrato, havendo formal e expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma e para um só efeito, juntamente com 02 (duas) testemunhas que também o assinam.

São Paulo, 02 de outubro de 2009.

**EMURB:**



**RUBENS CHAMMAS**

Diretor de Desenvolvimento e  
Intervenções Urbanas, em exercício



**CAROLINA MORETTI FONSECA**

Diretora Administrativa e Financeira,  
em exercício

**BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.:**



**Bernardo de Azevedo Silva Rothe**  
Procurador



**RENATO BEZERRA DOS SANTOS**  
Procurador



**ANUENTES:**

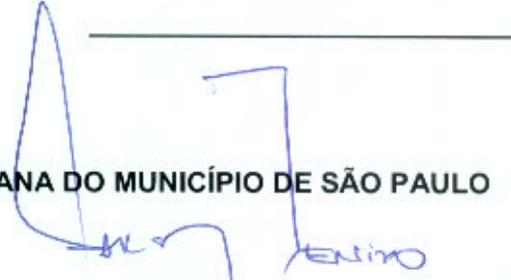
1. Secretaria de Finanças do Município de São Paulo no concernente ao disposto nas seguintes cláusulas:
  - a) III - 3.2
  - b) IV - 4.1 - "g";
  - c) X - 10.1.1; 10.1.2; 10.2
  - d) XIV - 14.1 - "c"; "d"; "g"; "h"; "j"
  
2. Secretaria de Infraestrutura Urbana do Município de São Paulo, no concernente ao disposto nas seguintes cláusulas:
  - a) IV - 4.1 - "e"; "f"; "n"
  - b) IX - 9.2 - "j"

**SECRETARIA DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**



WALTER ALUISIO MORAIS RODRIGUES  
Secretário Municipal de Finanças  
Prefeitura de São Paulo

**SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA URBANA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**



Marcos Rodrigues Penido  
Secretário Adjunto  
SIURB

**TESTEMUNHAS:**



VILMA DE SOUZA HAYAKAWA  
RG - 36.830.043-2 SSP/SP  
CPF - 320.769.754-20



MARIA DE FÁTIMA CLARA CABRAL  
RG - 6.801.151-9  
CPF - 006943858/75

**CONTRATO Nº 0144938000  
ADITAMENTO Nº 01**

Pelo presente instrumento particular, de um lado a empresa **SÃO PAULO URBANISMO – SP-Urbanismo**, atual denominação da EMURB, de acordo com a Lei nº 15.056, de 08 de dezembro de 2009, que autorizou a cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB e do Decreto nº 51.415, de 16 de abril de 2010, que aprovou o contrato social da SP-Urbanismo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405, 16º andar, neste ato representada por seu Presidente **MIGUEL LUIZ BUCALEM**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.122.931, inscrito no CPF sob nº 031.843.188-26 e por seu Diretor de Desenvolvimento e Gestão, **DOMINGOS PIRES DE OLIVEIRA DIAS NETO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.994.316, inscrito no CPF sob nº 954.560.408-59, doravante denominada simplesmente SP-Urbanismo, agindo em nome da Prefeitura do Município de São Paulo, e de outro lado, a empresa **BB Banco de Investimento S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 24.933.830/0001-30, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, neste ato representada por **BERNARDO DE AZEVEDO SILVA ROTHE**, brasileiro, bancário, casado, portador do RG nº 64077159 e do CPF nº 776.890.627-68 e por **MARCELO DE SOUZA SOBREIRA**, brasileiro, bancário, divorciado, portador do RG nº 72981822 e do CPF/MF nº 857.198.547-20, doravante denominado simplesmente “Banco Coordenador”, firmam o presente aditamento ao Contrato nº 0144938000 da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme as cláusulas abaixo:

**Cláusula Primeira**

Firmam este aditamento, na qualidade de intervenientes anuentes a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho – SEMDET

**Cláusula Segunda**

Ficam excluídos os itens 5.2 e 5.3 e alterado o item 5.1 da “Cláusula V – Remuneração”, do Contrato, para a redução da remuneração variável de 0,99% para 0,90% (zero ponto noventa centésimos por cento), a ser aplicada sobre o valor total do lote de CEPAC efetivamente distribuído em cada leilão público de venda, cabendo ao Banco Coordenador arcar com o ônus dos impostos incidentes sobre essa remuneração.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a blue stamp with the number 1 and the text FE-201111.

### Cláusula Terceira

Fica prorrogado o prazo contratual até 15/05/2013, conforme disposto na "Cláusula XVII- Prazo" do Contrato.

### Cláusula Quarta

Fica alterada a "Cláusula VI – Liquidação do Contrato, que passa a ter a seguinte redação:

#### "VI. LIQUIDAÇÃO

6.1. Integralização e Pagamento. Os pagamentos pela subscrição/aquisição dos Certificados deverão ser feitos à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço por Certificado multiplicado pelo número de Certificados alocados, observando-se o seguinte procedimento:

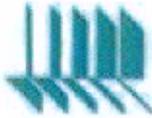
(a) até as 09:00 horas da Data de Liquidação, os Certificados deverão ter sido integralmente depositados pela [SP URBANISMO] junto à Câmara de Liquidação. Os Certificados depositados pela [SP URBANISMO] deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer Encargos. Após o depósito dos Certificados, a Câmara de Liquidação iniciará o processo de liquidação, debitando a conta de custódia do alienante e emitindo mensagens, no Sistema de Transferência de Reservas do Banco Central, informando aos bancos liquidantes das Instituições Participantes da Oferta os valores a serem pagos;

(b) as Instituições Participantes da Oferta deverão transferir para a Conta de Liquidação, até as 11:00 horas da Data de Liquidação, o valor bruto da distribuição dos Certificados, ou seja, sem dedução de quaisquer comissões e despesas;

(c) os Investidores que tiverem optado por efetuar a transferência do Preço por Certificado multiplicado pelo número de Certificados adquiridos diretamente à Câmara de Liquidação, por meio de seu custodiante, deverão fazê-lo também até as 11:00 horas da Data de Liquidação;

(d) até as 11:15 horas da Data de Liquidação, a Câmara de Liquidação deverá informar ao Banco Coordenador acerca do recebimento dos valores totais depositados na Conta de Liquidação, identificando os respectivos investidores que não efetuaram depósitos;

(e) uma vez confirmado o recebimento dos valores mencionados nas Cláusulas 6.1 (b), (c) pela Câmara de Liquidação, o Banco Coordenador terá



## SP-URBANISMO

cumprido integralmente suas obrigações financeiras perante a [SP URBANISMO]. A partir do recebimento de tal confirmação, o Banco Coordenador não será mais responsável pelo recebimento de quaisquer valores pela [SP URBANISMO];

(f) até as 12:00 horas da Data da Liquidação, o Banco Coordenador deverá informar à Câmara de Liquidação acerca dos montantes líquidos a serem transferidos:

(i) à [SP URBANISMO], por conta da integralização dos Certificados, deduzidas as remunerações e despesas devidas ao Banco Coordenador da Oferta, nos termos da Cláusula V acima;

(ii) ao Banco Coordenador, por conta das remunerações e despesas devidas a ele nos termos da Cláusula V acima;

(g) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a Câmara de Liquidação deverá transferir à [SP URBANISMO] e a cada uma das Instituições Participantes da Oferta, nas contas por cada um deles informadas à Câmara de Liquidação por escrito, os respectivos montantes a ela informados pelo Banco Coordenador;

(h) mediante o recebimento das quantias informadas conforme previsto na Cláusula 6.1 (f), cada uma das Instituições Participantes da Oferta emitirá recibo, em nome da [SP URBANISMO] das importâncias por elas recebidas a título de remuneração e reembolso de despesas conforme previsto na Cláusula V acima e no [Termo de Adesão]; e

(i) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a Câmara de Liquidação deverá transferir aos investidores o respectivo número de Certificados.”

### Cláusula Quinta

Ficam alterados os endereçamentos constantes da “Cláusula XIX – Comunicações”, item 19.1, como segue:

#### Para a SP-Urbanismo

A/C da Diretoria de Desenvolvimento e Gestão  
Rua São Bento, 405, 16º andar, Centro  
São Paulo/SP - CEP 01008-906

#### Para o Banco Coordenador

A/C Sr. Marcelo de Souza Sobreira  
Rua Senador Dantas, 105, 36º andar  
Rio de Janeiro/RJ – CEP 20031-923

### Cláusula Sexta



**SP-URBANISMO**

Ficam ratificadas em todos os seus termos, as demais cláusulas contratuais, naquilo que não colidam com o presente aditamento

E, por estarem assim justas e acertadas, as partes firmam o presente em 4 (quatro) vias de igual conteúdo e forma, ante as testemunhas a seguir assinadas.

São Paulo, 05 de agosto de 2011.

**Pela SP-Urbanismo:**

**MIGUEL LUIZ BUCALEM**  
Presidente

**DOMINGOS PIRES DE OLIVEIRA DIAS NETO**  
Diretor de Desenvolvimento e Gestão

**Pelo BB Banco de Investimento S/A.:**

**BERNARDO DE AZEVEDO SILVA ROTHE**  
Procurador

**MARCELO DE SOUZA SOBREIRA**  
Procurador

**Anuentes:**

**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU**

**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho – SEMDET**

**Testemunhas**

ANGELA MARIA BATISTA  
RG: 11.911.550-2  
CPF: 987.530.968-00

Maria de Fátima N. Niy  
RG: 20.887.627-3  
CPF 149.285.808-00

III – Contrato de Fiscalização do Emprego dos Recursos Obtidos com a Venda de CEPAC e último Aditamento

**CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DA EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB E A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ANÁLISE, ACOMPANHAMENTO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA REFERENTES ÀS INTERVENÇÕES PREVISTAS NA LEI MUNICIPAL N.º 13.769 DE 26 DE JANEIRO DE 2004 – OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA “FARIA LIMA”.**

**CONTRATO N.º 0143938000**

**PROCESSO N.º 014393800**

**O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, por intermédio da Empresa Municipal de Urbanização - **EMURB**, com sede na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, doravante denominada **EMURB**, neste ato representada por sua Diretora Administrativa e Financeira em exercício, Carolina Moretti Fonseca, brasileira, divorciada, administradora pública e advogada, OAB nº 168488, portadora do RG nº 19.592.895-7 e do CPF nº 144.054.558-80 e por seu Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício, Rubens Chammas, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 6.297-245-5 e do CPF nº 055-902.208-58, ao final assinados doravante denominada simplesmente **EMURB**, e de outro lado a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Empresa Pública de Direito Privado, com sede na Rua São Bento, 397, Centro São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/1004-00, neste ato representada pelo seu Procurador, Rogério Henrique Gagliardi, brasileiro, solteiro portador da cédula de identidade RG nº 7.776.052-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 032.543.678-98, residente e domiciliada em São Paulo, doravante denominada simplesmente **CAIXA**, sendo designados como **PARTES**, quando referidos em conjunto, firmam entre si o presente Contrato, decorrente da dispensa de licitação, Processo nº 014393800, fundamentada no inciso VIII do artigo 24, da Lei nº. 8.666/93 e suas alterações, Instrução Normativa/MARE no. 05, de 21 de julho de 1995 e suas alterações, às quais as partes se sujeitam e, ainda, mediante as disposições expressas nas seguintes Cláusulas:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

Constitui o objeto deste Contrato a prestação, pela **CAIXA**, de serviços de assessoramento técnico na atividade de análise e acompanhamento de obras e serviços de engenharia, bem como analisar, acompanhar e fiscalizar a efetiva aplicação dos recursos auferidos na emissão dos CEPACs, vinculados à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, sob regime de empreitada por preço global na forma estabelecida neste instrumento e no Anexo I, que, rubricado pelas partes, é parte integrante deste contrato para todos os fins e efeitos de direito.

**Parágrafo Primeiro** – O objeto do contrato é relativo à execução das intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, na cidade de São Paulo- SP.

**Parágrafo Segundo** – O respaldo legal do presente objeto ampara-se no art. 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e art. 230 da Lei Municipal nº 13.430 de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor).

**Parágrafo Terceiro** – A viabilização da Operação Urbana Consorciada Faria Lima se dará pela emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, regulamentada pela Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 e Instrução 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DAS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA**

O presente contrato atende aos seguintes preceitos legais:

- a) o artigo 32, da Lei Federal de n.º 10.257, também denominada Estatuto da Cidade, prevê que mediante lei municipal específica o município poderá delimitar áreas para aplicação de operações urbanas consorciadas, definindo, dentre essas, a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, já regulamentada pela Lei Municipal n.º 13.769, de 26 de janeiro de 2004;
- b) é considerada operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município de São Paulo, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental;
- c) o artigo 34, do mesmo Estatuto da Cidade estabelece que a lei municipal específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação;
- d) cabe ao Município de São Paulo emitir CEPAC que viabilizarão as obras necessárias e previstas nas intervenções urbanas constantes dessa Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
- e) é obrigatório que os recursos provenientes dessa emissão de CEPAC sejam efetivamente aplicados nas obras e intervenções vinculadas à Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
- f) por determinação imposta no artigo 9º da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, o Município de São Paulo, por intermédio da **EMURB**, e a **Caixa Econômica Federal** celebram entre si o presente Contrato para analisar, acompanhar e fiscalizar a efetiva aplicação dos recursos auferidos com a venda dos CEPACs, vinculados à Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES**

Parágrafo Primeiro – **A CAIXA** obriga-se a:

- a) atender ao disposto no artigo 9º, da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, no que se refere à função de fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC, exclusivamente nas intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como acompanhar o andamento das intervenções previstas e definidas na Operação Urbana Consorciada em questão e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas ao mercado;
- b) elaborar, em conjunto com a **EMURB**, a programação dos serviços de análise, acompanhamento e fiscalização das obras e serviços de engenharia, objeto do presente termo;



- c) não empregar, na realização dos serviços objeto do presente Contrato, pessoas físicas ou jurídicas envolvidas nas obras e serviços contratados pela **EMURB** para a execução da intervenção elencada e definida, devendo prestar os serviços por intermédio de profissionais devidamente habilitados, selecionados e qualificados, na forma da legislação aplicável.
- d) fornecer à **EMURB** relatório consolidado mensal acompanhado da pertinente documentação sobre a evolução das obras e serviços, resumindo todas as análises, acompanhamentos e fiscalizações realizadas no período, bem como atendimento do disposto na alínea b, inciso I do art. 7º da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da documentação fornecida pela **EMURB**, na forma do disposto no subitem 3.2.1 do Anexo I, apontando a aprovação pela **CAIXA** ou a existência de eventuais pendências porventura existentes, para regularização pela **EMURB**.
- e) informar à **EMURB** toda e qualquer impropriedade e ou irregularidade que puder ser constatada durante as vistorias de acompanhamento, podendo sugerir as correções necessárias para o fiel cumprimento das intervenções dentro do âmbito das Operação Urbana Consorciada Faria Lima, sendo de responsabilidade exclusiva da **EMURB** adotar as providências cabíveis;
- f) manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas neste ato;
- g) prestar todos os esclarecimentos solicitados pela **EMURB** e atender às determinações desta, no que for cabível, relativas ao presente contrato, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento da comunicação efetuada pela **EMURB**;
- h) respeitar, rigorosamente, na execução deste Contrato a legislação trabalhista, fiscal, previdenciária e comercial, bem como toda legislação aplicável à presente contratação, dos fatos e pessoas da sua responsabilidade, restritos ao objeto do contrato.
- i) comunicar à **EMURB**, por escrito, qualquer anormalidade possível de ser verificada na vistoria de acompanhamento, que ponha em risco a segurança e a qualidade dos serviços e sua execução, dentro do prazo pactuado;
- j) comunicar à **EMURB** os eventuais casos fortuitos ou de força maior, que possam impedir ou atrasar a consecução do objeto deste contrato, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis após a verificação do fato e apresentar os documentos para análise e eventual aprovação da **EMURB**, em até 5 (cinco) dias consecutivos, a partir da data de comunicação, sob pena da incidência das penalidades contratuais, bem como reparação dos eventuais danos causados à **EMURB**;
- k) A **CAIXA** obriga-se, por si e por seus prepostos, à manutenção de completo sigilo sobre os dados, informações e pormenores fornecidos pela **EMURB**, bem como a não divulgar a terceiros quaisquer informações relacionadas com o objeto deste contrato, exceto quanto aos órgãos legalmente incumbidos de fiscalização, sem a prévia autorização dada pela **EMURB**, por escrito, obrigando-se, também, a não utilizar o nome ou a logomarca da **EMURB** sem sua prévia autorização, respondendo civil e criminalmente pela inobservância destas obrigações,
- l) A **CAIXA** será única e exclusiva responsável pelo estudo de todos os documentos e outros elementos fornecidos pela **EMURB**, para a prestação dos serviços, não se admitindo, em nenhuma hipótese, a alegação de ignorância dos mesmos, restringindo-se a responsabilidade aos documentos fornecidos pela **EMURB**.
- m) Caberá à **CAIXA** promover a organização técnica e administrativa dos serviços objeto deste contrato.

- n) O presente Contrato deverá ser executado fielmente pela **CAIXA**, de acordo com as cláusulas nele avençadas, respondendo esta pelas conseqüências de sua inexecução total ou parcial.
- o) A **CAIXA** obriga-se a não contratar ou manter em seu quadro funcional, durante a prestação dos serviços objeto deste contrato, menores de idade fora das condições indicadas no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal, sob pena de rescisão contratual, conforme disposto no inciso XVIII do artigo 78 da Lei Federal nº 8.666/93, e suas atualizações.
- p) A **CAIXA** deverá manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos projetos urbanos a que se refere a Instrução CVM nº 401/03, ou contratar tais serviços externamente, conforme disposto no § 1º do art.9º da Instrução CVM - 401/03, desde que previamente autorizada pela EMURB.

Parágrafo Segundo – A **EMURB** obriga-se a :

- a) atender, em conjunto com a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo, ao disposto no inciso I do artigo 7º, da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, e face ao disposto no item 5 da Portaria nº 59, de 1º de abril de 2004, referente aos esclarecimentos e informações técnicas a serem prestadas à **CAIXA**, na forma do art. 9º da referida Instrução;
- b) encaminhar à **CAIXA** os contratos, editais, planilhas de serviços, quadro de composição de investimentos, cronogramas físico-financeiros, peças gráficas, projetos, ordens de serviços e demais documentos necessários e suficientes para viabilizar as vistorias de acompanhamento, inclusive todo e qualquer documento referentes a aditamento ou alteração contratual;
- c) informar à empresa construtora contratada sobre o credenciamento da **CAIXA** para a realização de vistorias de acompanhamento das obras e serviços de engenharia contratados;
- d) prestar as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pela **CAIXA**, no que for cabível, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar do recebimento da comunicação por ela efetuada;
- e) providenciar a publicação do extrato deste Contrato, na forma da lei;
- f) efetuar o pagamento do preço conforme estipulado na Cláusula Quinta deste Contrato;
- g) aceitar ou recusar os motivos alegados pela **CAIXA** para configurar caso fortuito ou de força maior, dando, por escrito, as razões de sua eventual aceitação ou recusa, no prazo máximo de 5 (cinco) dias consecutivos, contados do recebimento dos documentos de comprovação, incidindo, em caso de não aceitação, as penalidades legais e contratualmente estabelecidas;
- h) Indicar preposto para representá-la quando da realização das vistorias para acompanhamento das obras e serviços das intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, no intuito de se evitar prejuízos no andamento dos serviços, conforme subitem 1.1 do Anexo I;
- i) apresentar relatório mensal de medição, com periodicidade definida conforme disposto na alínea “d” do Parágrafo Primeiro da Cláusula Terceira do presente Contrato, visando a aferição e mensuração pela **CAIXA**, dos serviços executados.
- j) A **EMURB** obriga-se, por si e por seus prepostos, a não utilizar o nome ou a logomarca da **CAIXA** sem sua prévia autorização, respondendo civil e criminalmente pela inobservância desta obrigação.

#### CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO

Pela execução dos serviços, objeto deste Contrato, a **EMURB** remunerará a **CAIXA** por intervenção realizada. Em relação a cada intervenção, a **CAIXA** receberá a quantia correspondente ao percentual de 0,38% (trinta e oito centésimos percentuais) do valor total de cada intervenção da Operação Urbana Consorciada Faria Lima efetivamente realizada, sendo que no preço estipulado nesta cláusula já se encontram computados todos os custos com materiais, mão-de-obra, impostos, deslocamentos, diárias, taxas, fretes e demais despesas que, direta ou indiretamente, tenham relação com o objeto deste Contrato.

**Parágrafo Primeiro** - Correm por conta exclusiva da **CAIXA** todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, securitárias ou tributárias decorrente de fato gerador próprio, que incidam ou que vierem a incidir sobre a prestação de serviços aqui convencionada.

**Parágrafo Segundo** – Todos os tributos e demais encargos devidos em decorrência deste contrato ou de sua execução, que sejam de exclusiva responsabilidade da **CAIXA**, serão por ela recolhidos, sem direito a reembolso. A **EMURB**, quando ela for a fonte retentora, descontará e recolherá, nos prazos de lei, dos pagamentos que efetuar, a parte que for devida pela **CAIXA**, segundo a legislação vigente.

**Parágrafo Terceiro:** A **EMURB** reserva-se o direito de solicitar, quando entender conveniente, a exibição dos comprovantes de recolhimento dos tributos e demais encargos devidos, direta ou indiretamente, por conta deste contrato, observando-se o disposto na Cláusula Quinta adiante.

#### CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

A **EMURB** efetuará o pagamento deste Contrato de forma parcelada e no prazo de 15 (quinze) dias contados da aprovação dos serviços realizados e da documentação correspondente, conforme o estabelecido no item 06 do Anexo I ao presente instrumento.

A **EMURB** estará impedida de efetuar qualquer pagamento à **CONTRATADA**, no caso de existência de registro no Cadastro Informativo Municipal – CADIN MUNICIPAL; nos termos da Lei n.º 14094/05 e Decreto n.º 47.096/06

**Parágrafo Único** – As solicitações de pagamento, acompanhadas dos relatórios e documentos fiscais relativos à presente contratação, deverão ser encaminhadas pela **CAIXA** à **EMURB** para exame e aprovação, consoante o item 06 do Anexo I deste Contrato.

#### CLÁUSULA SEXTA – DO PRAZO

O prazo de vigência e execução dos serviços, objeto deste Contrato é de 24 (vinte e quatro meses), contados da data da sua assinatura e está vinculado às intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, podendo ser prorrogado, na forma da legislação vigente.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DO ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO

O acompanhamento do presente contrato será exercido de modo sistemático e permanente, de maneira a fazer cumprir, rigorosamente, os prazos, condições, qualificações e especificações previstas neste Contrato e em seus documentos integrantes, os quais a **CAIXA** declara conhecer nos seus expressos termos. A **EMURB** comunicará, por escrito, à **CAIXA**, quando da ocorrência de mudança de seus gestores, indicando os seus substitutos.

#### CLÁUSULA OITAVA – DAS ALTERAÇÕES

Este Contrato poderá ser alterado, nos casos previstos na Lei n.º 8.666/93, sempre por meio de Termos Aditivos.

**CLÁUSULA NONA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

Pela inadimplência das obrigações contratuais, as **PARTES** estarão sujeitas às seguintes sanções administrativas:

- a) advertência por escrito;
- b) multa de mora de 0,5% (cinco décimos percentuais) ao dia de atraso até o 5º (quinto) dia após a data fixada para a execução do serviço ou cumprimento da obrigação e 0,7% (sete décimos percentuais) ao dia de atraso, a partir do 6º (sexto) dia, calculada sobre o valor total relativo à intervenção contratada, até sua efetiva regularização, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data da infração, sem prejuízo do disposto na alínea "c" desta Cláusula.
- c) 3% (três por cento) do valor total relativo à intervenção contratada, na hipótese de rescisão do contrato por qualquer dos motivos especificados nos incisos I a XI do art. 78 da Lei nº 8.666/93, sem prejuízo do disposto nos itens "a" e "b" do caput desta Cláusula.

**Parágrafo Primeiro** - Não será aplicada multa se, comprovadamente, o atraso na execução dos serviços advir de caso fortuito ou motivo de força maior, na forma estabelecida na Cláusula Terceira, Parágrafo Primeiro, alínea "j" deste instrumento.

**Parágrafo Segundo** - Em qualquer das hipóteses previstas nesta Cláusula, será assegurado às **PARTES**, o direito ao contraditório e a ampla defesa.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

Da penalidade aplicada caberá recurso, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, na forma da lei.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO**

A rescisão deste Contrato obedecerá ao que preceituam os arts. 77 a 80 da Lei nº 8.666/93, podendo ser:

- a) determinada por ato unilateral e escrito da administração nos casos enumerados no artigo 78, Inciso I a XII e XVII, da lei nº 8.666/93;
- b) amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo nos autos do processo da Dispensa de Licitação, desde que haja conveniência para ambas as partes;
- c) judicial, nos termos da legislação processual vigente.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PUBLICAÇÃO**

A publicação resumida deste Contrato e de seus aditamentos na imprensa oficial será providenciada pela **EMURB**, de acordo com a legislação que rege a matéria.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DOS CASOS OMISSOS**

Aplicam-se ao presente instrumento as disposições constantes da Lei Federal nº 8.666/93, bem como da Lei Municipal n.º 13.278/02 e Decreto Municipal n.º 44.279/03, ficando estabelecido que caso venha ocorrer algum fato não previsto neste Contrato, os chamados casos omissos, estes serão resolvidos entre as partes, respeitado o objeto do Contrato, a legislação e demais normas reguladoras da matéria, aplicando-lhe, quando for o caso, supletivamente, os Princípios da Teoria Geral dos Contratos estabelecidos na Legislação Civil Brasileira e as disposições do Direito Privado.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO**

Fica eleito o Foro da Justiça Federal da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir dúvidas que possam decorrer do presente instrumento.

E por estarem justos e acordados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, que leram e acharam conforme, na presença das testemunhas que também o assinam.

São Paulo, 14 DE AGOSTO DE 2009.

**EMURB:****CAROLINA MORETTI FONSECA**

Diretora Administrativa e Financeira, em exercício

**RUBENS CHAMMAS**

Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício

**CONTRATADA:****ROGÉRIO HENRIQUES GAGLIARDI**

Procurador

**Anuente:**  
Município de São Paulo  
Secretaria de FinançasWALTER ALUISIO MORAIS RODRIGUES  
Secretário Municipal de Finanças  
Prefeitura de São Paulo**Testemunhas:**  
Thiago P. de Sousa Lepinski  
CPF 285.984.348-50  
MARIA DE FÁTIMA CLARA CABRAL  
CPF-006943858/75

---

**ANEXO I****01. Descrição dos serviços a serem prestados pela CAIXA**

Serviços de assessoramento técnico na atividade de análise e acompanhamento de obras e serviços de engenharia, bem como analisar, acompanhar e fiscalizar a efetiva aplicação dos recursos auferidos na emissão dos CEPACs, conforme artigo 9º da Instrução nº 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, vinculados à Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

**02. Cronograma de execução dos serviços**

A contratada enviará à contratante relatórios mensais de vistoria, fornecidos durante os 24 meses de duração do contrato.

**03. Condições técnico/operacionais**

- 3.1 - A prestação dos serviços ora contratados far-se-á mediante ordens de serviços específicas, emitidas pela EMURB, que terá validade somente durante a vigência contratual.
- 3.1.1 - Cada parte contratante designará por escrito, em até 5 (cinco) dias da assinatura deste contrato, um representante devidamente habilitado para adotar as providências necessárias ao bom andamento dos serviços, objeto deste contrato, através dos quais serão feitos os contatos entre as partes, devendo indicar também o(s) endereço(s) para onde deverão ser encaminhadas as correspondências e os volumes contendo toda e qualquer documentação relativa ao contrato.
- 3.1.2 - A CAIXA fornecerá também relação contendo os dados completos (nome, endereços, telefones, e-mail e qualificação técnica) dos profissionais habilitados designados para a execução dos serviços previstos neste contrato.
- 3.1.3 - A CAIXA fornecerá relação atualizada, dos itens acima descritos, sempre que houver alteração dos dados.
- 3.2 - A solicitação deverá ser explícita quanto ao objeto do serviço, devendo ser acompanhada da indicação da EMURB que fornecerá toda a documentação necessária à sua execução, assim como, quando solicitado, irá prestar informações adicionais ao profissional CAIXA.
- 3.2.1 - A EMURB, encaminhará à CAIXA, mensalmente, a descrição dos recursos da Operação Urbana aplicados, referentes ao mês anterior, para elaboração do relatório previsto no item "d" do Parágrafo Primeiro da Cláusula Terceira do contrato, até o 10º dia útil do mês subsequente.
- 3.2.2 - A EMURB ficará responsável pela embalagem e acondicionamento de toda documentação enviada à CAIXA.
- 3.2.3 - A CAIXA, através de seu representante, deverá analisar os processos, verificando a existência nos mesmos de toda documentação necessária e suficiente para a realização das demandas, na forma estabelecida contratualmente.

- 3.3 - Havendo necessidade, a CAIXA solicitará a EMURB, a apresentação de documentação complementar, por meio de ofício, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento da documentação enviada pela EMURB.
- 3.3.1 - Se a EMURB atrasar a entrega da documentação complementar solicitada pela CAIXA, a CAIXA postergará o prazo de entrega do relatório mensal por período igual ao atraso.
- 3.4 - O fato da não comunicação formal da solicitação de documentação complementar no prazo estipulado de 5 (cinco) dias, caracteriza automaticamente o recebimento definitivo da documentação e consigna ao início da contagem do prazo para execução dos serviços.
- 3.5 - As vistorias, quando necessárias, deverão ser solicitadas à **EMURB** com antecedência mínima de 48 horas, que providenciará as autorizações necessárias.
- 3.4 - À CAIXA é vedada a subcontratação, total ou parcial, dos serviços objeto deste contrato, sem a prévia e expressa autorização da EMURB.
- 3.10 - Caberá ao profissional indicado pela CAIXA, conforme subitem 3.1.1 deste Anexo 1, proceder ao registro fotográfico da obra vistoriada, devendo este registro oferecer informações visuais acerca do objeto vistoriado.
- 3.11 - Mensalmente a CAIXA encaminhará à EMURB, a relação dos serviços executados, bem como a documentação relativa à remuneração devida à CAIXA, na forma prevista no subitem 6 deste Anexo.
- 3.12 - Eventuais demandas prioritárias deverão ser explicitadas pela EMURB em ofício encaminhado à CAIXA.
- 3.14 - Havendo necessidade de esclarecimentos, contatar os representantes indicados pela CAIXA, conforme subitem 1.1 deste Anexo 1.

#### 04. Recebimento provisório dos serviços prestados

O recebimento provisório ocorrerá por ocasião da apresentação do relatório mensal de cada etapa do serviço executado pela **CAIXA**, acompanhado da documentação correspondente.

#### 05. Prazo para avaliação dos serviços prestados e da documentação correspondente.

Até 7 (sete) dias contados do recebimento provisório dos serviços.

#### 06. Forma e prazo de pagamento

- 6.1 – Os serviços serão executados pelo regime de empreitada por preço global unitário.
- 6.2 – A prestação dos serviços contratados far-se-á mediante Ordem(ns) de Serviço(s) especificamente emitida(s) pela **EMURB**.
- 6.3 - A remuneração dos serviços far-se-á após a aprovação dos serviços e da documentação correspondente pela **EMURB**, na forma estabelecida pela Cláusula Quinta do contrato.

- 6.3.1 – Caso o relatório e/ou a documentação não sejam aprovados, a **CAIXA** terá 5 (cinco) dias úteis, contados da comunicação de reprovação pela **EMURB**, para a apresentação de novos documentos, nos quais deverão estar discriminadas as correções e/ou inserções realizadas. Os novos documentos serão recebidos provisoriamente e analisados pela **EMURB** no prazo constante do item 05 deste Anexo.
- 6.4 - A **CAIXA** emitirá os relatórios e os documentos fiscais correspondentes aos serviços prestados e os apresentará, para aprovação e posterior pagamento, no Protocolo Geral da **EMURB**, localizado na Rua São Bento, 405 – 10º - São Paulo – SP, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços.
- 6.5 – Os pagamentos serão efetuados na Tesouraria da **EMURB**, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da aprovação dos serviços e dos documentos previstos na Cláusula Quinta do contrato.





CONTRATO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DA EMURB, ATUAL SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO, E A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ANÁLISE, ACOMPANHAMENTO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA REFERENTES ÀS INTERVENÇÕES PREVISTAS NA LEI MUNICIPAL Nº 13.769 DE 26 DE JANEIRO DE 2004 – OPERAÇÃO URBANA CONSÓRCIADA “FARIA LIMA”.

CONTRATO Nº 0143938000

PROCESSO Nº 014393800

CONTRATO Nº 0143938000

ADITAMENTO Nº 01/2010

Pelo presente instrumento particular, de um lado o **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, por intermédio da **SÃO PAULO URBANISMO – SP-Urbanismo**, atual denominação da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405, 16º andar, neste ato representada por seu Presidente, **MIGUEL LUIZ BUCALEM**, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.122.931, e do CPF/MF nº 031.843.188-26, e por seu Diretor de Desenvolvimento e Gestão, **DOMINGOS PIRES DE OLIVEIRA DIAS NETO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.994.316 e do CPF/MF nº 954.560.408-59, ora denominada **SP-Urbanismo**, e a **SÃO PAULO OBRAS – SPObras**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.958.828/0001-73, com sede na Rua São Bento, 405, 15º andar, neste ato representada por seu Presidente, **ELTON SANTA FÉ ZACARIAS**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 12613585, e do CPF/MF nº 063.908.078-21, e por seu seu Diretor de Gestão Corporativa, **FRANCISCO ARMANDO NOSCHANG CHRISTOVAM**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 5.196.906 e do CPF/MF nº 002.839.198-50, denominada **SPObras**, doravante denominadas em conjunto como “**Empresas**”, e do outro lado a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, empresa pública de direito privado, com sede na Rua São Bento, 397, Centro,





inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/1004-00, neste ato representada pelo seu procurador, **ROGÉRIO HENRIQUE GAGLIARDI**, brasileiro, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.776.052-SSP/SP, e do CPF/MF 032.543.678-98, residente e domiciliado em São Paulo, doravante denominada simplesmente **CAIXA**, firmam o presente instrumento, autorizados pelas Resoluções de Diretoria DDG nº \_\_\_\_\_, fls. \_\_\_\_\_, e DDP nº \_\_\_\_\_, fls. \_\_\_\_\_, da **SP-Urbanismo** e da **SPObras**, respectivamente, conforme cláusulas abaixo:

### CLÁUSULA PRIMEIRA

À vista da cisão da **Empresa Municipal de Urbanização - EMURB**, autorizada pela Lei Municipal Nº 15.056, de 08 de dezembro de 2009 e pelo Decreto Municipal Nº 51.415, de 16 de abril de 2010, passa a figurar no contrato na condição de **Interveniente**, a empresa cindenda, **São Paulo Obras - SPObras** que, *ex vi legis*, passou a ser responsável pela execução das obras das intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, assumindo as obrigações correspondentes no Contrato nº 0143938000, conforme estipulado neste Aditamento:

### CLÁUSULA SEGUNDA

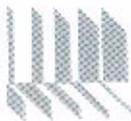
Para cumprimento do quanto disposto na Lei Municipal nº 15.056/2009 e no Decreto Municipal nº 51.415/2010, a Cláusula Terceira do Contrato nº 0143938000, passa a ter a seguinte redação:

### CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES

#### Parágrafo Primeiro – A CAIXA obriga-se a:

- a) *atender ao disposto no artigo 9º, da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, no que se refere à função de fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC, exclusivamente nas intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como acompanhar o andamento das intervenções previstas e definidas na Operação Urbana Consorciada em questão e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas ao mercado;*
- b) *elaborar, em conjunto com a SPObras, a programação dos serviços de análise, acompanhamento e fiscalização das obras e serviços de engenharia, objeto do presente termo;*
- c) *não empregar, na realização dos serviços objeto do presente Contrato, pessoas físicas ou jurídicas envolvidas nos projetos, serviços e obras contratados pelas Empresas, para a execução da intervenção elencada e definida, devendo prestar os serviços por intermédio de profissionais*

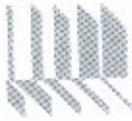




devidamente habilitados, selecionados e qualificados, na forma da legislação aplicável.

- d) fornecer às **Empresas** relatório consolidado mensal acompanhado da pertinente documentação sobre a evolução das obras e serviços, resumindo todas as análises, acompanhamentos e fiscalizações realizadas no período, bem como atendimento do disposto na alínea b, inciso I do art. 7º da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da documentação fornecida pelas **Empresas**, na forma do disposto no subitem 3.2.1 do Anexo I, apontando a aprovação pela **CAIXA** ou a existência de eventuais pendências porventura existentes, para regularização pela **SPObras**.
- e) informar à **SPObras** toda e qualquer impropriedade e ou irregularidade que puder ser constatada durante as vistorias de acompanhamento, podendo sugerir as correções necessárias para o fiel cumprimento das intervenções dentro do âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, sendo de responsabilidade exclusiva da **SPObras**, adotar as providências cabíveis;
- f) manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas neste ato;
- g) prestar todos os esclarecimentos solicitados pelas **Empresas** e atender às determinações destas, no que for cabível, relativas ao presente contrato, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento da comunicação por elas efetuadas;
- h) respeitar, rigorosamente, na execução deste Contrato a legislação trabalhista, fiscal, previdenciária e comercial, bem como toda legislação aplicável à presente contratação, dos fatos e pessoas da sua responsabilidade, restritos ao objeto do contrato.
- i) comunicar à **SPObras**, por escrito, qualquer anormalidade possível de ser verificada na vistoria de acompanhamento, que ponha em risco a segurança e a qualidade dos serviços e sua execução, dentro do prazo pactuado;
- j) comunicar às **Empresas** os eventuais casos fortuitos ou de força maior, que possam impedir ou atrasar a consecução do objeto deste contrato, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis após a verificação do fato e apresentar os documentos para análise e eventual aprovação das **Empresas**, em até 5 (cinco) dias consecutivos, a partir da data de comunicação, sob pena da incidência das penalidades contratuais, bem como reparação dos eventuais danos causados às **Empresas**;
- k) A **CAIXA** obriga-se, por si e por seus prepostos, à manutenção de completo sigilo sobre os dados, informações e pormenores fornecidos pelas **Empresas**, bem como a não divulgar a terceiros quaisquer informações relacionadas com o objeto deste contrato, exceto quanto aos





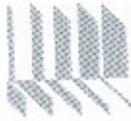
órgãos legalmente incumbidos de fiscalização, sem a prévia autorização dada pelas **Empresas**, por escrito, obrigando-se, também, a não utilizar o nome ou a logomarca das **Empresas** sem sua prévia autorização, respondendo civil e criminalmente pela inobservância destas obrigações,

- l) A **CAIXA** será única e exclusiva responsável pelo estudo de todos os documentos e outros elementos fornecidos pelas **Empresas**, para a prestação dos serviços, não se admitindo, em nenhuma hipótese, a alegação de ignorância dos mesmos, restringindo-se a responsabilidade aos documentos fornecidos pelas **Empresas**.
- m) caberá à **CAIXA** promover a organização técnica e administrativa dos serviços objeto deste contrato.
- n) o presente Contrato deverá ser executado fielmente pela **CAIXA**, de acordo com as cláusulas nele avençadas, respondendo esta pelas conseqüências de sua inexecução total ou parcial.
- o) A **CAIXA** obriga-se a não contratar ou manter em seu quadro funcional, durante a prestação dos serviços objeto deste contrato, menores de idade fora das condições indicadas no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal, sob pena de rescisão contratual, conforme disposto no inciso XVIII do artigo 78 da Lei Federal nº 8.666/93, e suas atualizações.
- p) A **CAIXA** deverá manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos projetos urbanos a que se refere a Instrução CVM nº 401/03, ou contratar tais serviços externamente, conforme disposto no § 1º do art.9º da Instrução CVM - 401/03, desde que previamente autorizadas pelas **Empresas**.

Parágrafo Segundo – As **Empresas** obrigam-se a:

- a) atender, em conjunto com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho - SEMDET, ao disposto no inciso I do artigo 7º, da Instrução nº 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, referente aos esclarecimentos e informações técnicas a serem prestadas à **CAIXA**, na forma do art. 9º da referida Instrução;
- b) encaminhar à **CAIXA** os contratos, editais, planilhas de serviços, quadro de composição de investimentos, cronogramas físico-financeiros, peças gráficas, projetos, ordens de serviços e demais documentos necessários e suficientes para viabilizar as vistorias de acompanhamento, inclusive todo e qualquer documento referentes a aditamento ou alteração contratual;
- c) informar à empresa construtora contratada sobre o credenciamento da **CAIXA** para a realização de vistorias de acompanhamento das obras e serviços de engenharia contratados;





- d) prestar as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pela **CAIXA**, no que for cabível, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar do recebimento da comunicação por ela efetuada;
- e) providenciar, pela **SP-Urbanismo**, a publicação do extrato deste Contrato, na forma da lei;
- f) efetuar, pela **SP-Urbanismo**, o pagamento do preço conforme estipulado na Cláusula Quinta deste Contrato;
- g) aceitar ou recusar os motivos alegados pela **CAIXA** para configurar caso fortuito ou de força maior, dando, por escrito, as razões de sua eventual aceitação ou recusa, no prazo máximo de 5 (cinco) dias consecutivos, contados do recebimento dos documentos de comprovação, incidindo, em caso de não aceitação, as penalidades legais e contratualmente estabelecidas;
- h) Indicar preposto para representar a **SPObras**, quando da realização das vistorias para acompanhamento das obras e serviços das intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, no intuito de se evitar prejuízos no andamento dos serviços, conforme subitem 1.1 do Anexo I;
- i) apresentar relatório mensal de medição, com periodicidade definida conforme disposto na alínea "d" do Parágrafo Primeiro da Cláusula Terceira do presente Contrato, visando a aferição e mensuração pela **CAIXA**, dos serviços executados.
- j) As **Empresas** obrigam-se, por si e por seus prepostos, a não utilizar o nome ou a logomarca da **CAIXA** sem sua prévia autorização, respondendo civil e criminalmente pela inobservância desta obrigação.

### CLÁUSULA TERCEIRA

O Anexo I, que integra o Contrato ora aditado, passa a vigorar nos seguintes termos:

#### ANEXO I

##### 01. Descrição dos serviços a serem prestados pela CAIXA

Serviços de assessoramento técnico na atividade de análise e acompanhamento de obras e serviços de engenharia, bem como analisar, acompanhar e fiscalizar a efetiva aplicação dos recursos auferidos na emissão dos CEPACs, conforme artigo 9º da Instrução nº 401 da Comissão





de Valores Mobiliários – CVM, vinculados à Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

## 02. Cronograma de execução dos serviços

A Contratada enviará às **Empresas** relatórios mensais de vistoria, fornecidos durante os 24 meses de duração do contrato.

## 03. Condições técnico/operacionais

3.1 - A prestação dos serviços ora contratados far-se-á mediante ordens de serviços específicas, emitidas pelas **Empresas**, de acordo com suas competências estabelecidas em lei, que terá validade somente durante a vigência contratual.

3.1.1 – A **CAIXA** e as **Empresas** designarão por escrito, em até 5 (cinco) dias da assinatura deste instrumento, um representante devidamente habilitado para adotar as providências necessárias ao bom andamento dos serviços, objeto do Contrato nº 0143938000, através dos quais serão feitos os contatos entre as partes, devendo indicar também o(s) endereço(s) para onde deverão ser encaminhadas as correspondências e os volumes contendo toda e qualquer documentação relativa ao contrato.

3.1.2 - A **CAIXA** fornecerá também às **Empresas** relação contendo os dados completos (nome, endereços, telefones, e-mail e qualificação técnica) dos profissionais habilitados designados para a execução dos serviços previstos neste contrato,

3.1.3 - A **CAIXA** fornecerá às **Empresas** relação atualizada, dos itens acima descritos, sempre que houver alteração dos dados.

3.2 - A solicitação deverá ser explícita quanto ao objeto do serviço, devendo ser acompanhada da indicação das **Empresas** que fornecerão toda a documentação necessária à sua execução, assim como, quando solicitado, irá prestar informações adicionais ao profissional da **CAIXA**.

3.2.1 - A **SP-Urbanismo**, encaminhará à **CAIXA**, mensalmente, a descrição dos recursos da Operação Urbana aplicados, referentes ao mês anterior, para elaboração do relatório previsto no item “d” do Parágrafo Primeiro da Cláusula Terceira do contrato, até o 10º dia útil do mês subsequente.

3.2.2 - As **Empresas** ficarão responsáveis pela embalagem e acondicionamento de toda documentação enviada à **CAIXA**.

3.2.3 - A **CAIXA**, através de seu representante, deverá analisar os processos, verificando a existência nos mesmos de toda documentação necessária e suficiente para a realização das demandas, na forma estabelecida contratualmente.





3.3 - Havendo necessidade, a **CAIXA** solicitará as **Empresas**, a apresentação de documentação complementar, por meio de ofício, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento da documentação enviada às empresas.

3.3.1 - Se as **Empresas** atrasarem a entrega da documentação complementar solicitada pela **CAIXA**, a **CAIXA** postergará o prazo de entrega do relatório mensal por período igual ao atraso.

3.4 - O fato da não comunicação formal da solicitação de documentação complementar no prazo estipulado de 5 (cinco) dias, caracteriza automaticamente o recebimento definitivo da documentação e consigna ao início da contagem do prazo para execução dos serviços.

3.5 - As vistorias, quando necessárias, deverão ser solicitadas à **SPObras** com antecedência mínima de 48 horas, que providenciará as autorizações necessárias.

3.6- A **CAIXA** é vedada a subcontratação, total ou parcial, dos serviços objeto deste contrato, sem a prévia e expressa autorização da Contratante.

3.7 - Caberá ao profissional indicado pela **CAIXA**, conforme subitem 3.1.1 deste Anexo 1, proceder ao registro fotográfico da obra vistoriada, devendo este registro oferecer informações visuais acerca do objeto vistoriado.

3.8 - Mensalmente a **CAIXA** encaminhará às **Empresas**, a relação dos serviços executados, bem como a documentação relativa à remuneração devida à **CAIXA**, na forma prevista no subitem 6 deste Anexo.

3.9 - Eventuais demandas prioritárias deverão ser explicitadas pelas **Empresas** em ofício encaminhado à **CAIXA**.

3.10 - Havendo necessidade de esclarecimentos, contatar os representantes indicados pela **CAIXA**, conforme subitem 1.1 deste Anexo 1.

#### 04. Recebimento provisório dos serviços prestados

O recebimento provisório ocorrerá por ocasião da apresentação do relatório mensal de cada etapa do serviço executado pela **CAIXA**, acompanhado da documentação correspondente.

#### 05. Prazo para avaliação dos serviços prestados e da documentação correspondente.

Até 7 (sete) dias contados do recebimento provisório dos serviços.





## 06. Forma e prazo de pagamento

6.1 – Os serviços serão executados pelo regime de empreitada por preço global unitário.

6.2 – A prestação dos serviços contratados far-se-á mediante Ordem(ns) de Serviço(s) especificamente emitida(s) pela **SP-Urbanismo** ou pela **SPObras**, de acordo com a competência de cada empresa estabelecida por lei.

6.3 - A remuneração dos serviços far-se-á após a aprovação dos serviços e da documentação correspondente pela **SP-Urbanismo**, na forma estabelecida pela Cláusula Quinta do contrato.

6.3.1 – Caso o relatório e/ou a documentação não sejam aprovados, a **CAIXA** terá 5 (cinco) dias úteis, contados da comunicação de reprovação pela **SP-Urbanismo**, para a apresentação de novos documentos, nos quais deverão estar discriminadas as correções e/ou inserções realizadas. Os novos documentos serão recebidos provisoriamente e analisados pela **SP-Urbanismo** no prazo constante do item 05 deste Anexo.

6.4 - A **CAIXA** emitirá os relatórios e os documentos fiscais correspondentes aos serviços prestados e os apresentará, para aprovação e posterior pagamento, no Protocolo Geral da **SP-Urbanismo**, localizado na Rua São Bento, 405 – 1 5º - São Paulo – SP, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços.

6.5 – Os pagamentos serão efetuados na Tesouraria da **SP-Urbanismo**, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da aprovação dos serviços e dos documentos previstos na Cláusula Quinta do contrato.

## CLÁUSULA QUARTA

Ficam ratificadas pela **SP-Urbanismo**, pela **SPObras** e pela **CAIXA** todas as demais cláusulas do Contrato nº 0143938000, naquilo que não colidam com o disposto no presente aditivo, ficando em todas elas alterada a razão social de **EMURB** para **SP-Urbanismo**.

E, por se acharem justas e contratadas, firmam as partes o presente aditivo em 03 (três) vias de idêntico conteúdo e forma, ante as testemunhas a seguir assinadas.

São Paulo,

01 de Outubro de 2010





São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo:

**MIGUEL LUIZ BUCALEM**  
Presidente da São Paulo Urbanismo

**DOMINGOS P. DE OLIVEIRA NETO**  
Diretor de Desenvolvimento e Gestão  
da São Paulo Urbanismo

São Paulo Obras – SPObras:

**ELTON SANTA FÉ ZACARIAS**  
Presidente da São Paulo Obras

**FRANCISCO A. N. CHRISTOVAM**  
Diretor de Gestão Corporativa

CONTRATADA:

**ROGÉRIO HENRIQUE GAGLIARDI**  
Procurador da CAIXA

Anuente:

**Prefeitura do Município de São Paulo**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho**

*Marcos Cintra*  
Secretário Municipal  
SEMDET



CONTRATO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DA EMURB, ATUAL SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO, E A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ANÁLISE, ACOMPANHAMENTO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA REFERENTES ÀS INTERVENÇÕES PREVISTAS NA LEI MUNICIPAL Nº 13.769 DE 26 DE JANEIRO DE 2004 – OPERAÇÃO URBANA CONSÓRCIADA “FARIA LIMA”.

CONTRATO Nº 0143938000

PROCESSO Nº 014393800

ADITAMENTO Nº 02/2011

Pelo presente instrumento particular, de um lado o **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, por intermédio da **SÃO PAULO URBANISMO – SP-Urbanismo**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405, 16º andar, neste ato representada por seu Presidente, **MIGUEL LUIZ BUCALEM**, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.122.931, e do CPF/MF nº 031.843.188-26, e por seu Diretor de Desenvolvimento e Gestão, **DOMINGOS PIRES DE OLIVEIRA DIAS NETO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do da Cédula de Identidade RG nº 4.994.316 e do CPF/MF nº 954.560.408-59, ora denominada **SP-Urbanismo**, e a **SÃO PAULO OBRAS – SPObras**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.958.828/0001-73, com sede na Rua São Bento, 405, 15º andar, neste ato representada por seu Presidente, **ELTON SANTA FÉ ZACARIAS**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 12613585, e do CPF/MF nº 063.908.078-21, e por seu seu Diretor de Gestão Corporativa, **FRANCISCO ARMANDO NOSCHANG CHRISTOVAM**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.196.906 e do CPF/MF nº 002.839.198-50, denominada **SPObras**, doravante denominadas em conjunto como “**Empresas**”, e do outro lado a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, empresa pública de direito privado, com sede no Parque do Anhangabaú, 226 Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº no. 00.360.305/1004-00, neste ato representada pela sua procuradora, **VALÉRIA GONÇALEZ FARIA GERALDO**, brasileira, casada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 11.766.588-SSP/SP, e do CPF/MF 039.148.888-06, residente e domiciliada em São Paulo, doravante denominada simplesmente **CAIXA**, firmam o presente instrumento, autorizados pelas Resoluções de Diretoria DDG nº 028/11 e DDP nº 022.1/11, da **SP-Urbanismo** e da **SPObras**, respectivamente, conforme cláusulas abaixo:

### CLÁUSULA PRIMEIRA

Fica prorrogado o prazo contratual até 15 de maio de 2013.

### CLÁUSULA SEGUNDA

Fica alterada a agência de relacionamento prevista no contrato, da Agência São Bento/SP – CNPJ Nº 00.360.305/1004-00 para a Agência 25 de Janeiro/SP – CNPJ Nº 00.360.305/2873-06, uma vez que esta agência é a responsável por todos os negócios que envolvem a Prefeitura do Município de São Paulo, conforme justificativas apresentadas pela Contratada.

### CLÁUSULA TERCEIRA

A CLÁUSULA NONA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, passa a ser redigida na seguinte conformidade:

“Pela inadimplência das obrigações contratuais, as **PARTES** estarão sujeitas às seguintes sanções administrativas:

- a) advertência por escrito;
- b) multa de mora de 0,5% (cinco décimos percentuais) ao dia de atraso até o 5º (quinto) dia após a data fixada para a execução do serviço ou cumprimento da obrigação, mesmo que parcial, e 0,7% (sete décimos percentuais) ao dia de atraso, a partir do 6º (sexto) dia, calculada sobre o valor total relativo à remuneração dos serviços respectivos, até o 10º dia.
- c) Multa de mora de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor relativo à remuneração dos serviços respectivos, a partir do 11º (décimo primeiro) dia, após a data fixada para a execução do serviço ou cumprimento da obrigação.
- d) Multa de 3% (três por cento) do valor total relativo à remuneração dos serviços, já recebida ou a receber, na hipótese de rescisão do contrato por qualquer dos motivos especificados nos incisos I a XI do art. 78 da Lei nº 8.666/93, sem prejuízo do disposto nos itens “a”, “b” e do caput desta Cláusula.
- e) Multa de 1% (um por cento), sobre o valor relativo à última remuneração recebida, imediatamente anterior à data da infração, por descumprimento de quaisquer das obrigações decorrentes do ajuste, não previsto nos subitens acima.

#### CLÁUSULA QUARTA

Ficam ratificadas pela **SP-Urbanismo**, pela **SPObras** e pela **CAIXA** todas as demais cláusulas do Contrato nº 0143938000 e seu Aditamento 01/2010, naquilo que não colidam com o disposto no presente aditivo.

E, por se acharem justas e contratadas, firmam as partes o presente aditivo em 04 (quatro) vias de idêntico conteúdo e forma, ante as testemunhas a seguir assinadas.

São Paulo, 13 de maio de 2011.

#### SÃO PAULO URBANISMO – SP-Urbanismo:

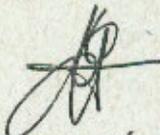


**MIGUEL LUIZ BUCALEM**  
Presidente da SP-Urbanismo

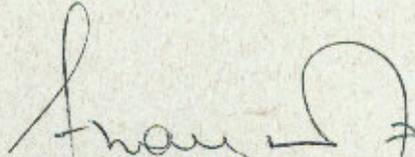


**DOMINGOS P. DE OLIVEIRA DIAS NETO**  
Diretor de Desenvolvimento e Gestão da  
SP-Urbanismo

#### SÃO PAULO OBRAS – SPObras:



**ELTON SANTA FÉ ZACARIAS**  
Presidente da SPObras



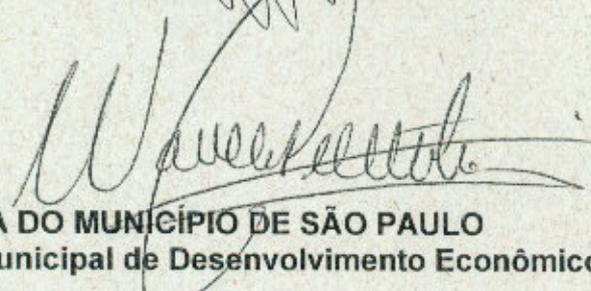
**FRANCISCO A. N. CHRISTOVAM**  
Diretor de Gestão Corporativa da  
SPObras

#### CONTRATADA:



**VALÉRIA GONÇALEZ FARIA GERALDO**  
Procuradora da CAIXA

Anuente:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho

IV – Contrato de Escrituração e último Aditamento



CONTRATO N.º 0145938000  
PROCESSO N.º 014593800

Pelo presente instrumento particular, de um lado a **EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405, 10º andar, neste ato representada por sua Diretora Administrativa e Financeira em exercício, Carolina Moretti Fonseca, brasileira, divorciada, administradora pública e advogada, OAB nº 168488, portadora do RG nº 19.592.895-7 e do CPF nº 144.054.558-80 e por seu Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício, Rubens Chammas, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 6.297-245-5 e do CPF nº 055-902.208-58, ao final assinados, doravante denominada simplesmente EMURB, e de outro lado a **BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº n.º 00.000.000/2885-19, com sede na Rua Líbero Badaró, 568 3º andar, São Paulo-SP, neste ato representada por seu Procurador, Marco Antonio Miziara, brasileiro, casado, bancário, matrícula nº 6.797.028-1, portador da cédula de identidade nº 8124813-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 007.775.748-37, com endereço comercial em São Paulo, SP, na qualidade de gerente da agência Setor Público São Paulo, São Paulo, ao final assinado, doravante denominado simplesmente CONTRATADO, representado na forma de seus respectivos estatutos sociais, sendo designado como PARTE, quando referidos em conjunto, resolvem celebrar o presente contrato, com fundamento no inciso VIII, do artigo 24, da Lei Federal nº 8.666/93, Lei Municipal nº 13.278/02 e seu Decreto Regulamentador nº 44.279/03 e em conformidade com a Lei Municipal nº 13.769/04 e Decreto Municipal nº 44.844/04, conforme autorização para contratação contida na RD nº DAF-036/09, e demais normas aplicáveis, na forma e condições das cláusulas abaixo:

## CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 - O presente Contrato tem por objeto a prestação dos serviços de escrituração de títulos de valores mobiliários, os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, referentes à Operação Consorciada Faria Lima, observadas as disposições legais pertinentes e instruções editadas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários e demais condições estabelecidas no Anexo I, que é parte integrante deste contrato para todos os fins e efeitos de direito.

## CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

2.1 - Com o intuito de atingir o objeto deste Contrato, o Contratado obriga-se a:

2.1.1 Implantar em seu sistema, de acordo com os dados fornecidos pelo Contratante, através de fita magnética:



Folha n°	62
Processo	14593800
Ass:	Gerente R. S. A. Muniz
	ANEXO Administrativo

a) nome e qualificação dos titulares de CEPAC com, no mínimo, CPF/CGC, endereço e data de nascimento/constituição.

b) quantidade, espécie e forma dos certificados

c) eventuais ônus existentes.

2.2 Cadastrar novo titular de CEPAC, a partir de informação de aquisição na BOVESPA, enviada por arquivo eletrônico, no movimento diário.

2.3 Transferir certificados.

2.4 Fornecer à Contratante acesso on line às informações contidas no seu sistema de escrituração , desde que por ele solicitado ou por seu representante legal, com repasse dos custos de instalação;

2.5 Fornecer aos titulares de CEPAC, aos usufrutuários e aos fiduciários, o extrato de movimentação de CEPAC;

2.6 Gerenciar o sistema de escrituração de CEPAC;

2.7 - Acompanhar os eventos relacionados aos serviços ora contratados;

2.8 - Será facultado ao Contratado cobrar do titular de CEPAC ou de terceiro o custo pelo fornecimento das certidões.

2.9 - Os serviços objeto deste Contrato serão colocados à disposição dos titulares de CEPAC e demais detentores de direitos , por meio da rede de Agências do Banco do Brasil S.A.

### CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

3.1 - A Contratante obriga-se a:

3.1.1 - Entregar, no ato da contratação, os informes citados no inciso I da cláusula segunda, os originais da documentação comprobatória dos gravames;

3.1.2 - Confirmar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da implantação dos CEPACs, a posição processada pelo Contratado, a fim de ser iniciado o atendimento aos titulares de CEPAC;

3.1.3 - Dispor de saldo na conta corrente mantida junto ao Contratado para acolhimento de débitos relativos à remuneração pelos serviços prestados;



Polícia nº	63
Proposição	1593800
Ass:	7/
P. S. A. Muniz	
Análise Administrativa	

3.1.4 - Comunicar, tempestivamente, ao Contratado as deliberações relacionadas com os serviços ora ajustados;

3.1.5 - Não publicar editais relacionados com o serviço prestado, sem conhecimento do Contratado, com exceção das convocações de assembleias gerais, das quais o Contratado será notificado pela Contratante no dia da primeira publicação;

3.1.6 - Não praticar, nem outorgar poderes para que terceiros pratiquem qualquer ato relativo ao serviço ora contratado;

3.1.7 - Outorgar e renovar procuração específica ao Contratado para a prática de todos os atos necessários à consecução deste contrato.

#### CLÁUSULA QUARTA - DA REMUNERAÇÃO

4.1 – O valor total estimado deste contrato é de R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais), onde a CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO pela prestação dos serviços objeto deste Contrato, da seguinte forma:

- ♦ O valor fixo/mensal de R\$2.553,00 (dois mil quinhentos e cinquenta e três reais);
- ♦ Pela movimentação da conta de CEPAC - R\$ 50,00 (cinquenta reais) por pedido de cancelamento ou baixa de CEPACs.
- ♦ pela emissão de avisos/extratos R\$0,50 (cinquenta centavos) por transação

4.1.1 - A CONTRATADA deverá apresentar à CONTRATANTE, até o 2º dia útil do mês subsequente ao mês de referência, de nota-fiscal de serviços, nota de debito, fatura ou qualquer outro documento que contenha a descrição dos serviços prestados, indicando o número da agência e conta corrente da contratada, na qual será efetivado o crédito do valor correspondente, que ocorrerá até o 10º dia do mês seguinte ao mês de referência. Caso haja novos eventos não contemplados no contrato e no anexo I, o valor definido como contraprestação será definido mediante formalização de aditivo ao presente instrumento, observada a legislação vigente.

4.1.2 - Os avisos/extratos de saldos e movimentações para o investidor estarão disponíveis em agências do Banco Brasil.

4.1.3 – Caso o 10º dia do mês seguinte ao mês de referência recaia em finais de semana, feriados ou qualquer outro em que não haja expediente na contratante, o pagamento será efetuado no primeiro dia útil subsequente.

4.1.4 - A não apresentação dos documentos acima mencionados, no prazo estipulado, acarretará a postergação do pagamento pelo mesmo período de atraso..

4.2 - Todos os tributos e demais encargos devidos em decorrência, direta ou indireta, deste instrumento ou de sua execução, que sejam de exclusiva responsabilidade da CONTRATADA, serão por ela recolhidos, sem direito a reembolso. A CONTRATANTE, quando ela for a fonte retentora, descontará e recolherá, nos prazos de lei, dos



Poina n°	64
Processo	014593800
Ass:	Bernadete S. A. Muni Analista Administrativo

pagamentos que efetuar, a parte que for devida pela CONTRATADA, segundo a legislação vigente.

4.3 - Se durante o prazo de vigência deste contrato forem criados novos tributos, encargos e contribuições fiscais e parafiscais, ou modificadas as alíquotas dos atuais, a CONTRATANTE analisará os respectivos efeitos sobre a presente contratação.

4.4 - Caso haja diferença a maior, a CONTRATANTE somente procederá ao pagamento mediante comprovação, pela CONTRATADA, do ônus daí decorrente.

4.5 - Na hipótese de a CONTRATADA vier a beneficiar-se de isenções junto ao Fisco, a CONTRATANTE procederá à revisão do custo indicado na data base.

4.6 - À CONTRATANTE reserva-se o direito de solicitar, quando entender conveniente, a exibição dos comprovantes de recolhimento dos tributos e demais encargos devidos, direta ou indiretamente, por conta deste instrumento.

4.7 - Os pagamentos de todos e quaisquer tributos, multas ou ônus oriundos deste contrato, são de responsabilidade da CONTRATADA, principalmente aqueles de natureza comercial, fiscal, providenciária e trabalhista resultantes da execução deste contrato.

4.8 - A inadimplência da CONTRATADA com referência aos encargos acima estabelecidos não transfere à CONTRATANTE a responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar o objeto deste contrato.

4.9 - A EMURB estará impedida de efetuar qualquer pagamento à CONTRATADA, no caso de existência de registro no Cadastro Informativo Municipal – CADIN MUNICIPAL; nos termos da Lei n.º 14094/05 e Decreto n.º 47.096/06.

#### CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE

5.1 - Os preços dos serviços serão reajustados, anualmente, a partir da data da assinatura deste Contrato, com base na variação do IPC - ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR, divulgado pela FIPE, e na sua falta, pelo IGP-DI (ÍNDICE GERAL DE PREÇOS- DI), publicados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

#### CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO

6.1 - O prazo do presente contrato é de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes, observado o disposto no inciso II, do artigo 57, da Lei Federal nº 8.666/93.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DAS PENALIDADES

7.1 - Ficam estabelecidas as seguintes penalidades, em que incorrerá a CONTRATADA se responsável direta pelo não cumprimento das cláusulas, podendo ainda, a



Folha n°	65
Processo	012593800
Ass:	Bernadete P. S. A. Muniz

CONTRATANTE, optar, desde logo, pela rescisão do presente contrato, no caso de não cumprimento de qualquer de suas cláusulas:

7.1.1 - 3% (três por cento) do valor da remuneração mensal, na ocorrência de inadimplemento de qualquer cláusula estabelecida neste contrato;

7.1.2 - 3% (três por cento) do valor total estimado do contrato, por dar causa à rescisão contratual.

7.1.3 - As multas são independentes e a aplicação de uma não exclui a de outra, sempre precedida de ampla defesa do CONTRATADO:

7.1.4 - As multas previstas nesta cláusula não têm caráter compensatório, mas meramente moratório, e, conseqüentemente, o pagamento delas não exime o CONTRATADO da reparação dos eventuais danos, perdas, ou prejuízos que o seu ato venha a acarretar.

#### CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO

8.1 - A rescisão do presente contrato poderá operar-se por qualquer dos motivos e meios previstos nos artigos 77, 78 e 79, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas atualizações.

8.2 - Nos 10 (dez) dias subsequentes à rescisão, o Contratado processará tão somente a transferência dos CEPACs.

8.3 - No caso de denúncia ou de rescisão do presente contrato, o Contratado se compromete a fornecer todas as informações e documentos relativos aos serviços prestados.

8.4 - Ressalvados os casos fortuitos ou de força maior, devidamente caracterizados, a parte que der causa ao inadimplemento de qualquer das OBRIGAÇÕES assumidas neste Contrato, responderá pelos danos causados à parte inocente, independentemente da sujeição às demais sanções legais aplicáveis.

#### CLÁUSULA NONA - DO MANDATO

9.1 - Como condição essencial à consecução deste contrato, o Contratante outorga neste ato mandato em favor do Contratado, conferindo-lhe todos os poderes necessários à efetiva prestação dos serviços ora contratados.

#### CLÁUSULA DÉCIMA - DA TOLERÂNCIA

10.1 - Qualquer tolerância por qualquer das partes quanto ao cumprimento de condições e prazos estabelecidos neste contrato não constituirá novação, renúncia ou perdão, nem poderá ser invocada pela outra parte para justificar omissões ou inadimplementos futuros.



Folha nº	66
Processo	14593800
Ass:	Bernardo R. S. A. Muniz Análise Administrativa

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DOS CASOS OMISSOS

11.1 – Fica estabelecido que caso venha ocorrer algum fato não previsto neste Contrato, os chamados casos omissos, estes serão resolvidos entre as partes, respeitado o objeto do Contrato, a legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial a Lei Federal nº 8.666/93, aplicando-lhe, quando for o caso, supletivamente, os Princípios da Teoria Geral dos Contratos, estabelecidos na Legislação Civil Brasileira e as disposições do Direito Privado.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – TRANSFERÊNCIA DE CONTRATO

12.1 – A transferência parcial deste contrato, ou ainda a subcontratação de parte dos serviços, fica condicionada à prévia autorização, por escrito, da CONTRATANTE, que poderá ou não aceita-la. A não observância do contido nesta cláusula implicará na aplicação das penalidades previstas neste instrumento, podendo a CONTRATANTE optar, inclusive, por sua rescisão.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 – Os contratos celebrados entre a CONTRATADA e terceiros reger-se-ão pelas normas de direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e a CONTRATANTE.

13.2 – As contratações de mão-de-obra feitas pela CONTRATADA serão regidas, exclusivamente, pelas disposições de direito privado aplicáveis e, quando for o caso, pela legislação trabalhista, não se estabelecendo qualquer relação entre aqueles contratados pela CONTRATADA e a CONTRATANTE.

13.3 – Durante e após a vigência deste contrato, a CONTRATADA deverá manter a CONTRATANTE à margem de quaisquer ações judiciais, reivindicações ou reclamações, sendo a CONTRATADA, em quaisquer circunstâncias, nesse particular, considerada como única e exclusiva responsável por qualquer ônus que possa advir da presente contratação.

13.4 – Este contrato poderá ser alterado nas hipóteses previstas no artigo 65, da Lei Federal nº 8.666/93.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ENCERRAMENTO DO CONTRATO

14.1 – Findo o prazo contratual e recebidos definitivamente os serviços, uma vez constatada a inexistência de qualquer pendência, a CONTRATANTE lavrará o respectivo Termo de Encerramento deste contrato.



Folha nº	67
Processo	1593800
Ass:	Bernadete R. S. A. Muniz Analista Administrativo

**CLÁSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO**

15.1 - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir todas as questões decorrentes do presente Contrato, com exclusão de qualquer outro por mais especial ou privilegiado que seja.

E por estarem, assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato em 3 (três) vias de igual forma e teor, para que produza um só e mesmo efeito, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo nomeadas e assinadas.

São Paulo, 31 de JULHO DE 2009.

**EMURB:**

**CAROLINA MORETTI FONSECA**  
Diretora Administrativa e Financeira, em exercício

**RUBENS CHAMMAS**  
Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício

**CONTRATADA:**

**MARCO ANTONIO MIZIARA**  
Procurador

**TESTEMUNHAS:**

**VILMA DE SOUZA KAYAKAWA**  
RG-36.830.043-2  
CPF-320.769.754-20

**MARIA DE FATIMA CLARA CASNAL**  
RG. 6.801.151-9  
CPF. 006943858/75

Folha nº	68
Processo	593800
Ass:	Bernardo S. A. Muniz Analista Administrativo

REGULAMENTO OPERACIONAL PARA ACESSO AO SISTEMA DE INFORMAÇÕES DO BANCO DO BRASIL SISBB E/OU PARA INTERLIGAÇÃO DE SUAS REDES DE TELEPROCESSAMENTO RELATIVO AO CONTRATO Nº 0145938000 AJUSTADO ENTRE A EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB E O BANCO DO BRASIL S/A

Pelo presente instrumento particular, de um lado o **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, por intermédio da **EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405, 16º andar, neste ato representada por sua Diretora Administrativa e Financeira em exercício, Carolina Moretti Fonseca, brasileira, divorciada, administradora pública e advogada, OAB nº 168488, portadora do RG nº 19.592.895-7 e do CPF nº 144.054.558-80 e por seu Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício, Rubens Chammas, brasileiro, casado, economista, portador do RG n.º 6.297-245-5 e do CPF n.º 055-902.208-58, abaixo assinados, doravante denominada **EMURB**, subordinada à Lei Federal n.º 8.666/93, Lei Municipal n.º 13.278/02, Decreto Municipal n.º 44.279/03 e, de outro lado, o **BANCO DO BRASIL S/A**, sociedade anônima de economia mista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/2885-19, com sede na Rua Líbero Badaró, 568 3º andar, São Paulo-SP neste ato representado pelos seus administradores abaixo assinados, doravante denominado simplesmente **BANCO**, ajustam e convencionam as seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** Este regulamento acorda condições operacionais para utilização, pela EMURB, dos serviços oferecidos pelo BANCO por meio do seu Sistema de Informações (SISBB), possibilitando-lhe realizar operações de consulta (de caráter informativo);

**CLÁUSULA SEGUNDA** - As transações do SISBB, disponíveis para uso do CONTRATANTE, estão relacionados no Anexo 1, que é parte integrante deste instrumento.

**CLÁUSULA TERCEIRA** – São obrigações do BANCO:

I - manter o SISBB disponível, inclusive em dias não úteis, no horário especificado no Anexo 1, salvo por problemas de ordem técnica porventura ocorridos em seus aplicativos e equipamentos;

II - colher o Termo de Credenciamento de Administrador de Segurança da Informação do SISBB (Anexo 2);

III - fornecer o código de usuário e senha de acesso ao Administrador de Segurança, necessários para uso dos serviços relacionados no Anexo 1 deste regulamento;

IV - prestar, à EMURB, o apoio técnico que se fizer necessário à manutenção do serviço.

**CLÁUSULA QUARTA** - São obrigações da EMURB:

Folha nº	69
Processo	01453800
Ass:	Bernardo S. A. Muniz

I - prover os ajustes técnicos necessários em (sua conexão) para possibilitar o acesso ao SISBB;

II - indicar representante para ser cadastrado como Administrador de Segurança mediante preenchimento do Termo de Indicação do Administrador de Segurança da Informação do SISBB (Anexo 3);

III - instruir os usuários sobre a forma de acesso ao SISBB, objeto do presente regulamento e anexos;

IV - manter rígido controle de segurança da(s) senha(s) fornecida(s) pelo BANCO;

CLÁUSULA QUINTA - São atribuições do Administrador de Segurança indicado pela EMURB, no âmbito de seus usuários:

a) criar e excluir código de usuário (chave);

b) atribuir senha inicial para código do usuário;

c) reativar código de usuário com senha inválida;

d) autorizar/desautorizar acesso a transações para usuários;

e) habilitar outro Administrador de Segurança;

f) comunicar, tempestivamente, ao Banco do Brasil - Diretoria de Tecnologia, qualquer anormalidade detectada que possa comprometer o perfeito funcionamento da conexão ao SISBB, em especial, no que concerne à segurança das informações;

g) permitir, a qualquer tempo, que técnicos do Banco do Brasil possam vistoriar o hardware e software utilizados para conexão ao SISBB; e

h) comunicar ao Banco do Brasil – Diretoria de Tecnologia qualquer mudança na configuração dos recursos computacionais que implique necessidade de compatibilização com o SISBB; e

i) cumprir e zelar pelo cumprimento das normas de segurança da informação vigentes no Banco do Brasil.

CLÁUSULA SEXTA - Só será permitido o acesso de usuários devidamente cadastrados na rede da EMURB.

Parágrafo Único - O acesso à rede, pela EMURB, dar-se-á mediante o uso de código de usuário e senha, criadas especificamente para essa finalidade.

CLÁUSULA SÉTIMA - Por razões técnicas e de redução de custos, os serviços oferecidos pelo BANCO por meio do SISBB poderão ser alterados, a qualquer tempo, a seu critério, mediante prévia comunicação à EMURB, desde que tais alterações não

Folha nº	70
Processo	014593300
Ass:	Bernadete T. S. A. Moniz Analista Administrativo

acarretem descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento Operacional e no Contrato nº 0145938000.

CLÁUSULA OITAVA - São de inteira responsabilidade da EMURB os prejuízos que decorrerem do mau uso ou da quebra de sigilo de sua senha, cuidando de substituí-la, imediatamente, caso suspeite de que se tenha tornado de conhecimento de terceiros não autorizados.

CLÁUSULA NONA - o Banco não se responsabiliza por prejuízos decorrentes de transação não concluída, em razão de:

- a) falha no equipamento do usuário;
- b) erros de processamento em razão de informação incompleta e/ou inexata fornecida pelo usuário;
- c) eventuais danos decorrentes da utilização inadequada do SISBB.

E por estarem, assim, ajustadas, firmam as partes o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual forma e teor, para que produza um só e mesmo efeito, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo nomeadas e assinadas.

São Paulo, 31 de julho de 2009.

**EMURB :**

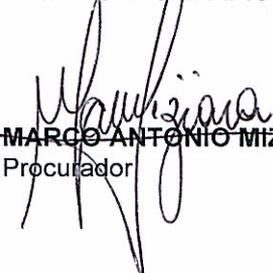


**CAROLINA MORETTI FONSECA**  
Diretora Administrativa e Financeira, em exercício



**RUBENS CHAMMAS**  
Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício

**BANCO DO BRASIL**



**MARCO ANTONIO MIZIARA**  
Procurador

Testemunhas:



**VILMA DE SOUZA NAYAKAWA**  
RG. 36.830.043-2  
CPF: 320.769.754-20

# CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESCRITURAÇÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO – CEPAC

## Anexo I

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESCRITURAÇÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO – CEPAC – CELEBRADO ENTRE O BANCO DO BRASIL S.A. E A EMURB.

### 01 ESCOPO DOS SERVIÇOS

Fornecimento de serviços de escrituração de títulos de valores mobiliários, os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC compreendendo, a implantação e manutenção do sistema eletrônico de dados e todos os serviços de interesse dos investidores, tais como: prestação de informações de saldos, transferência de certificados (intervivos, causa mortis, por determinação judicial) e alterações cadastrais (mudança no nome do investidor, mudança de endereço, mudança de conta corrente, implantação ou extinção de conta corrente bancária, mudança de CPF/CGC, mudança de número ou de natureza do documento de identidade).

#### 01.01. IMPLANTAÇÃO DOS DADOS

Com a finalidade de formar a base de dados de investidores da CONTRATANTE, o CONTRATADO deverá alocar e implantar em seu sistema informatizado, através de fita magnética, e de acordo com dados fornecidos pela CONTRATANTE, as seguintes informações por investidor:

- Nome/razão social, CPF/CGC, endereço completo, conta corrente bancária, número do telefone para contato demais dados de identificação e qualificação dos investidores;
- Quantidade e espécie e forma dos certificados;
- Cláusulas de bloqueio de títulos, inclusive endossáveis, o usufruto, o fideicomisso, a alienação fiduciária em garantia e quaisquer cláusulas ou ônus que gravem os títulos;

Para implantação da base de dados de investidores, a CONTRATANTE encaminhará ao CONTRATADO, por meio magnético ou transferência eletrônica de dados, a relação dos seus investidores.

Será de responsabilidade da CONTRATANTE a correta complementação das informações cadastrais.

O CONTRATADO cadastrará novo investidor a partir de informação de aquisição na BOVESPA, enviada por arquivo eletrônico, no movimento diário.

#### 01.02 MANUTENÇÃO DA BASE DE DADOS

Após implantado e durante toda a vigência do CONTRATO, a base de dados deverá ser mantida permanentemente atualizada pelo CONTRATADO, contendo todas as informações referentes aos serviços prestados e disponível às consultas e emissão de relatórios por parte da CONTRATANTE.

Folha n°	71
Processo	14593800
Ass:	Bernardo R. S. A. Muniz Analista Administrativo

A CONTRATANTE encaminhará ao CONTRATADO o bloqueio e liberação de bloqueio de títulos através de correspondência, meio magnético ou transmissão eletrônica de dados dos possíveis contratados de participações financeiras comercializados e financiados por instituições financeiras.

O CONTRATADO deverá registrar e baixar títulos escriturais imediatamente após receber as informações pertinentes.

### 01.03. TRANSFERÊNCIA DE CERTIFICADOS

O CONTRATADO efetuará os registros das transferências de títulos dos investidores cedentes e cessionários solicitados pelas seguintes áreas abaixo, a partir do recebimento da documentação:

- Bolsas de valores, instituições do mercado de balcão organizado e balcão especializado do CONTRATADO através de meios magnéticos ou transferência eletrônica de dados,
- Própria CONTRATANTE nos casos de regularização de emissão ou transferência processadas indevidamente pela CONTRATANTE a determinados investidores.

A documentação sobre transferências atendidas pelo CONTRATADO ficará em poder do mesmo e à disposição da CONTRATANTE.

As mesmas exigências de documentação, de identificação de investidores e seus representantes legais, já utilizados pelo CONTRATADO nos processos de transferência de títulos para a custódia das bolsas de valores, deverão ser aplicados na prestação deste serviço, no que couber.

### 01.04. ATENDIMENTO AOS INVESTIDORES

O CONTRATADO prestará atendimento aos investidores ou seus representantes legais, através de Agencias, devendo manter em seus locais de atendimento acesso "on-line" em tempo real para fins de fornecimento dos serviços de escrituração de títulos mobiliários, após exame da documentação necessária.

O CONTRATADO fornecerá aos investidores extrato de movimentação de títulos, sempre que solicitado, ao menos uma vez por ano, a critério da CONTRATANTE, para investidor que possuir endereço válido.

### 01.05. INFORMAÇÕES À CONTRATANTE

As informações que o CONTRATADO prestará à CONTRATANTE deverão estar sempre atualizadas e serão as seguintes, na frequência a ser definida pela CONTRATANTE e de acordo com o objeto deste contrato:

- Sempre que solicitado, o CONTRATADO fornecerá à CONTRATANTE, relatórios com informações exigidas pela CVM, Bolsas de Valores e órgãos governamentais;
- Sempre que solicitado pela CONTRATANTE o CONTRATADO deverá fornecer relatórios do cadastro de investidores e suas movimentações objeto desta contratação, no layout especificado pela CONTRATANTE;
- Sempre que solicitado relação dos investidores com títulos bloqueados e o tipo de bloqueio;
- Quantidade de títulos escriturais por investidos a pedido;

Folha n.º	72
Processo	014593800
Ass:	Bernadete R. A. Muniz Analista Administrativo



- Extrato de movimentação de títulos por investidor a pedido;
- Bloqueios e liberação de bloqueios por investidor a pedido;
- Dados individualizados sobre a transferência de titularidade a pedido;
- Informações sobre os 100 maiores investidores.

*[Handwritten initials]*

Folha nº	73
Processo	014593800
Ass:	<i>[Signature]</i> Bernadete S. A. Muniz Analista Administrativo

*[Handwritten signature]*

CONTRATO N.º 0145938000  
PROCESSO N.º 014593800

### ADITAMENTO Nº 01

Pelo presente instrumento particular, de um lado a **SÃO PAULO URBANISMO – SP- Urbanismo**, atual denominação da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, conforme disposições da Lei nº 15.056, de 8/12/09 e Decreto nº 51.415 de 16/04/10, com sede nesta Capital, na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.336.288/0001-82, neste ato representada por seu Presidente, Sr. Miguel Luiz Bucalem, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 11.122.931, e do CPF nº 031.843.188-26, e por seu Diretor de Desenvolvimento e Gestão, Sr. Domingos Pires de Oliveira Dias Neto, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 4.994.316, e do CPF nº 954.560.408-59, simplesmente denominada SP-Urbanismo, e, de outro lado, o BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº n.º 00.000.000/2885-19, com sede na Rua Líbero Badaró, 568 3º andar, São Paulo-SP, neste ato representado por seu Procurador, Marco Antonio Miziara, brasileiro, casado, bancário, matrícula nº 6.797.028-1, portador da cédula de identidade nº 8124813-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 007.775.748-37, com endereço comercial em São Paulo, SP, na qualidade de gerente da agência Setor Público São Paulo, São Paulo, ao final assinado, doravante denominado simplesmente CONTRATADO, representado na forma de seus respectivos estatutos sociais, sendo designado como PARTE, firmam o presente aditamento, conforme autorização contida na RD nº às fls. e cláusulas abaixo:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA

Fica prorrogado o prazo contratual, até 15 de maio de 2013.

#### CLÁUSULA SEGUNDA - DA REMUNERAÇÃO

O valor total estimado, renegociado, deste contrato é de R\$ 75.000,00 ( setenta e cinco mil reais), onde a CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO pela prestação dos serviços objeto deste Contrato, da seguinte forma:

- ◆ O valor fixo/mensal de R\$2.672,43 (dois mil seiscentos e setenta e dois reais e quarenta e três centavos);
- ◆ Pela movimentação da conta de CEPAC - R\$ 52,34 (cinquenta e dois reais e trinta e quatro centavos) por pedido de cancelamento ou baixa de CEPAC.
- ◆ Pela emissão de avisos/extratos R\$0,52 (cinquenta e dois centavos) por transação



**CLÁUSULA TERCEIRA**

Ficam ratificadas, em especial a do reajuste, em todos os seus termos, as demais cláusulas contratuais, naquilo que não colidam com o presente aditamento.

E, por estarem assim justas e acertadas, as partes firmam o presente em 3 (três) vias de igual conteúdo e forma, ante as testemunhas a seguir assinadas.

São Paulo, 13 de Maio de 2011.

**Pela SP-URBANISMO:**

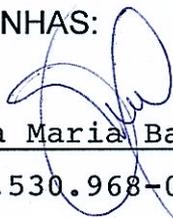
**MIGUEL LUIZ BUCALEM**  
Presidente



**DOMINGOS PIRES DE OLIVIERA DIAS NETO**  
Diretor de Desenvolvimento e Gestão

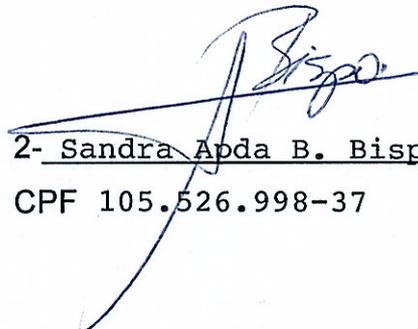
**Pela CONTRATADA:**

**MARCO ANTONIO MIZIARA**  
Gerente Geral

**TESTEMUNHAS:**

1- Angela Maria Batista

CPF 987.530.968-00



2- Sandra Apda B. Bispo

CPF 105.526.998-37



Folha nº	139
Processo	014593800
Ass.: Sandra Bispo	

PAPEL PARA INFORMAÇÃO RUBRICADO COMO FOLHA Nº

Processo Nº 014593800

Banco do Brasil

13/05/2011

DATA

ASSINATURA

### DISTRIBUIÇÃO DE DOCUMENTOS

Recebi nesta data, uma via do Aditamento nº 01 ao Contrato nº 0145938000, firmado entre a Empresa São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo e o Banco do Brasil S/A.

### CONTROLE DE DISTRIBUIÇÃO DE DOCUMENTOS

EMPRESA/NOME

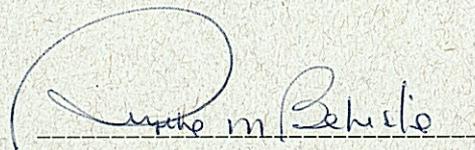
Banco do Brasil S/A

ASSINATURA:

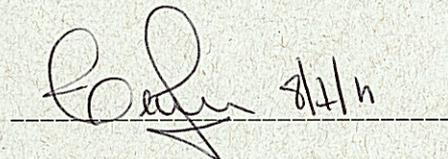
Dolange Alves Vianna

RG: 23087323-6

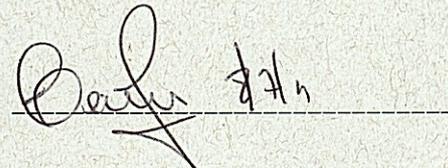
GOU:



NFC:



NOC:



**LEI Nº 15.056, DE 8 DE DEZEMBRO DE 2009**

(Projeto de Lei nº 683/09, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Autoriza a cisão da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 1º de dezembro de 2009, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. Fica o Executivo autorizado a realizar a cisão da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, que passará a ser denominada São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, na qualidade de empresa pública cindida, e São Paulo Obras - SP-Obras, na qualidade de empresa pública cindenda, com prazos de duração indeterminados.

§ 1º. As pessoas jurídicas referidas no “caput” serão constituídas sob a forma de sociedade simples, nos termos dos arts. 997 a 1038 do Código Civil Brasileiro.

§ 2º. O capital social das empresas será distribuído de modo que à São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo deverá corresponder 2% (dois por cento) das quotas sociais da São Paulo Obras – SP-Obras, e a esta, 2% (dois por cento) das quotas sociais da primeira, cabendo à Prefeitura Municipal de São Paulo, em ambos os casos, 98% (noventa e oito por cento) do capital social total de cada empresa.

§ 3º. Decreto do Poder Executivo aprovará os respectivos estatutos, que definirão as demais medidas e atos necessários à constituição, instalação e funcionamento de cada uma das empresas.

§ 4º. Realizada a cisão prevista no “caput” deste artigo, ficará vinculada:

I - a SP-Urbanismo à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU;

II - a SP-Obras à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB.

Art. 2º. O capital inicial da SP-Obras será integralizado pela transferência de parcela dos ativos em dinheiro, valores e bens imóveis ora pertencentes à EMURB.

§ 1º. A avaliação do patrimônio de que trata este artigo será objeto de balanço específico, nos termos do art. 21 da Lei Federal nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995.

§ 2º. O capital inicial da SP-Obras, uma vez integralizado, e bem assim o capital da SP-Urbanismo poderão ser aumentados por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotações orçamentárias que lhes forem consignadas, de reservas decorrentes de lucros líquidos de suas atividades, de reavaliação de seus ativos, de transferência de bens móveis ou imóveis municipais, ou de cessão de créditos ou direitos de qualquer natureza.

§ 3º. O Poder Executivo disporá por decreto sobre a divisão, entre as empresas cindida e cindenda, dos valores legalmente vinculados à EMURB em razão de sua atuação em operações urbanas.

§ 4º. Os valores ora depositados na EMURB, destinados à execução de obras de qualquer natureza, inclusive aqueles vinculados às obras de Operações Urbanas, serão transferidos para a SP-Obras.

Art. 3º. Constituem objeto:

I - da SP-Urbanismo, o suporte e desenvolvimento das ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, de acordo com as atribuições definidas no estatuto da empresa;

II - da SP-Obras, a execução de programas e obras definidos pela Administração Direta, de acordo com as atribuições definidas no estatuto da empresa.

§ 1º. As atribuições da EMURB, ora cindida, que não forem objeto de transferência por ocasião da aprovação dos respectivos estatutos, permanecerão na empresa SP-Urbanismo.

§ 2º. Para a consecução de seus objetivos, a SP-Obras poderá, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata ao seu objeto social, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis após a competente declaração de utilidade pública pelo Poder Executivo, bem como realizar financiamentos e outras operações de crédito e celebrar convênios com entidades públicas.

§ 3º. A SP-Obras terá também como objetivo prestar serviços ou executar obras para as entidades da Administração Direta ou Indireta, bem como para entidades em que o Poder Público seja detentor da maioria do capital social, cabendo-lhe, ainda, a exploração, concessão e permissão do mobiliário urbano, nos termos da legislação em vigor.

§ 4º. Fica o Município autorizado a prestar garantias e avais a financiamentos e outras operações de crédito que a SP-Urbanismo e a SP-Obras venham a realizar para o perfeito desempenho de suas funções, até o limite especificado em decreto, em caráter rotativo, acrescidos de juros e demais encargos financeiros que vierem a incidir sobre essas operações.

Art. 4º. A Administração de ambas as empresas será definida pelos respectivos estatutos, os quais especificarão a composição e as atribuições das suas Diretorias Executivas, Conselhos de Administração e Conselhos Fiscais, sem prejuízo da existência de outros órgãos de administração, atendidos os demais requisitos previstos no art. 83 da Lei Orgânica do Município.

§ 1º. A remuneração dos Diretores e Conselheiros será fixada em assembléia, obedecido o disposto no § 9º do art. 37 da Constituição Federal.

§ 2º. A formação de novas funções de chefia e assessoramento, resultante da cisão prevista nesta lei, nos termos dos respectivos estatutos, não poderá ocasionar despesas adicionais com pessoal.

Art. 5º. A SP-Urbanismo e a SP-Obras exercerão suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, ou com servidores públicos que lhes forem postos à disposição, e executará suas obras e serviços de forma direta ou indireta, sem prejuízo da contratação de serviços específicos de terceiros, observada a legislação vigente.

Parágrafo único. O aproveitamento dos empregados do atual quadro de pessoal da EMURB, a ser definido nos estatutos das empresas cindida e cindenda, atenderá, sempre que possível, a compatibilidade do emprego que ocupam com a natureza das atividades a serem exercidas.

Art. 6º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 8 de dezembro de 2009, 456º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 8 de dezembro de 2009.

CLOVIS DE BARROS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

**DECRETO Nº 51.415, DE 16 DE ABRIL DE 2010**

Dispõe sobre a cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, bem como aprova os contratos sociais das empresas públicas São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e São Paulo Obras – SP-Obras.

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

CONSIDERANDO que a Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, autorizou a cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, alterando sua denominação para São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e dando origem à São Paulo Obras – SP-Obras;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar, nos termos do § 3º do artigo 1º daquele diploma legal, a constituição, instalação e funcionamento da São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e da São Paulo Obras – SP-Obras,

**D E C R E T A:**

Art. 1º. Fica cindida a Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, que passa a ser denominada São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, na condição de empresa cindida, e dando origem, como empresa cindida, à São Paulo Obras – SP-Obras, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

Parágrafo único. As empresas SP-Urbanismo e SP-Obras serão constituídas sob a forma de sociedade simples, nos termos constantes dos artigos 997 a 1.038 do Código Civil.

Art. 2º. A SP-Urbanismo transferirá à SP-Obras, nos termos do artigo 2º da Lei nº 15.056, de 2009, o acervo líquido necessário a integralização de seu capital social.

Art. 3º. Ficam aprovados os contratos sociais das empresas públicas São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo e São Paulo Obras - SP-Obras, na conformidade dos Anexos I e II deste decreto.

Art. 4º. A SP-Urbanismo fica vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e a SP-Obras à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras.

Art. 5º. A SP-Urbanismo e a SP-Obras exercerão suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, ou com servidores públicos que lhes forem postos à disposição, e executarão suas obras e serviços de forma direta ou indireta, sem prejuízo da contratação de serviços específicos de terceiros, observada a legislação vigente.

Art. 6º. O quadro de pessoal da SP-Obras será constituído, em parte, por empregados transferidos da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, observada a compatibilidade do emprego ocupado com as atividades a serem exercidas.

§ 1º. Os empregados da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, transferidos para o quadro funcional da SP-Obras, terão preservados todos os direitos trabalhistas adquiridos desde a data de sua admissão naquela empresa, observada a legislação vigente.

§ 2º. Os cargos de livre provimento existentes, integrantes do quadro da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, conforme previsto no Decreto nº 12.579, de 28 de janeiro de 1976, e alterações, serão distribuídos, em igual proporção, entre a SP-Urbanismo e a SP-Obras, podendo ser reclassificados por decisão da Diretoria Executiva de cada uma dessas empresas para melhor adequação às suas respectivas necessidades operacionais.

Art. 7º. A SP-Obras sucederá a Empresa Municipal de Urbanização – EMURB nos contratos de obras, na qualidade de contratante, de acordo com as atribuições e competências definidas em seu contrato social.

Art. 8º. Serão transferidos para a SP-Obras os contratos firmados pela EMURB com as Secretarias Municipais, obedecidas as atribuições previstas na Lei nº 15.056, de 2009, neste decreto e nos contratos sociais das empresas.

Art. 9º. Os contratos da SP-Urbanismo, relativos à sua gestão administrativa, serão, a critério das diretorias das empresas, transferidos parcial ou totalmente à SP-Obras.

Parágrafo único. Será admitida a permanência do vínculo contratual com a SP-Urbanismo, com prestação parcial de serviços à SP-Obras, desde que previsto o reembolso à SP-Urbanismo das despesas incorridas por conta da SP-Obras.

Art. 10. A SP-Urbanismo e a SP-Obras responderão solidariamente pelas obrigações assumidas pela EMURB até a data de sua cisão.

Art. 11. A SP-Obras será responsável pelas obrigações que lhe forem transferidas pela SP-Urbanismo, na forma prevista no parágrafo único do artigo 233 da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Art. 12. Os recursos das operações urbanas legalmente vinculados à EMURB ficam mantidos na SP-Urbanismo e serão transferidos à SP-Obras quando definida, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, sua destinação à execução de obras da respectiva operação urbana, na forma estabelecida por acordo entre as empresas.

Art. 13. Os recursos da conta vinculada ao mobiliário urbano ficam mantidos na SP-Urbanismo e serão transferidos à SP-Obras quando definida, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, sua destinação à implantação e manutenção de mobiliário urbano.

Art. 14. Os valores correspondentes à remuneração prevista na legislação das operações urbanas em andamento, relativos à gestão da concessão dos benefícios conferidos, bem como os decorrentes da implantação dos respectivos programas de investimentos, desapropriações, projetos e obras caberão à SP-Urbanismo.

Art. 15. Os imóveis da SP-Urbanismo permanecerão em seu patrimônio imobiliário.

Art. 16. A SP-Urbanismo permanecerá responsável pelos processos judiciais em andamento, abrangendo as ações em que a EMURB figura como parte, bem como as relativas às ações civis públicas, populares e de improbidade administrativa.

Art. 17. Para o exercício do direito de representação instituído pela Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, os empregados da SP-Urbanismo e da SP-Obras deverão se organizar em Conselho de Representantes, que terá a atribuição de coordenar e fiscalizar o pleito para a eleição dos representantes dos empregados na Diretoria Executiva e nos Conselhos de Administração e Fiscal pertinentes a cada empresa.

§ 1º. O Conselho de Representantes dos Empregados, tanto da SP-Urbanismo quanto da SP-Obras, será composto por 2 (dois) empregados dos seus respectivos quadros permanentes, eleitos juntamente com um único suplente, em pleito com a participação de todos os empregados da empresa.

§ 2º. O mandato dos representantes eleitos será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

Art. 18. Fica delegada aos Secretários Municipais de Desenvolvimento Urbano e de Infraestrutura e Obras competência para representar a Prefeitura do Município de São Paulo em todos os atos necessários ao registro da alteração do Estatuto Social da EMURB e dos contratos sociais da SP-Urbanismo e da SP-Obras, assinando os respectivos contratos e todos os requerimentos e documentos pertinentes perante o Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

Art. 19. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

## **ANEXO I INTEGRANTE DO DECRETO Nº 51.415, DE 16 DE ABRIL DE 2010**

### **CONTRATO SOCIAL DA EMPRESA PÚBLICA**

### **SÃO PAULO URBANISMO - SP-URBANISMO**

### **CAPÍTULO I**

## DA DENOMINAÇÃO, QUADRO SOCIETÁRIO E SEDE

Cláusula 1ª. A São Paulo Urbanismo, que usará a sigla – SP-Urbanismo, é uma empresa pública de nacionalidade brasileira, organizada sob a forma de sociedade simples, nos termos dos artigos 997 a 1.038 do Código Civil, vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, decorrente da cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, autorizada pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

Cláusula 2ª. O quadro societário da SP-Urbanismo é composto pela Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, inscrita no CNPJ sob o nº 46.392.130/0001-18, com sede no Viaduto do Chá, nº 15, CEP 01002-900, Centro, nesta Capital do Estado de São Paulo, e pela São Paulo Obras – SP-Obras, empresa pública com sede na Rua São Bento, nº 405, 15º andar, Centro, CEP 01008-906, também nesta Capital.

Cláusula 3ª. A SP-Urbanismo, empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, reger-se-á pelas cláusulas deste contrato social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Cláusula 4ª. A SP-Urbanismo tem sede e foro na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, Centro, CEP 01008-906, na Capital do Estado de São Paulo, e seu prazo de duração é indeterminado.

## CAPÍTULO II

### DO OBJETO

Cláusula 5ª. A SP-Urbanismo terá como objetivo fundamental dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, compreendendo:

1. a concepção, a estruturação e o acompanhamento da implementação de programas de intervenção físico-territoriais de desenvolvimento urbano, incluindo a proposição de obras públicas e o preparo de elementos técnicos e legais para o desenvolvimento de projetos;
2. a proposição de normas e diretrizes para implementação de programas de reordenamento da paisagem urbana, abrangendo o mobiliário urbano;
3. a gestão das operações urbanas existentes e das que vierem a ser aprovadas, elaborando os planos e projetos urbanísticos, os anteprojetos das intervenções e obras, os estudos relativos aos programas de investimentos, a priorização de todas as intervenções e obras, o cronograma de investimentos, a quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs a serem emitidos e o cronograma de sua emissão para dar suporte aos investimentos;
4. o acompanhamento dos projetos básicos e executivos das obras e intervenções, em especial nas operações urbanas, de forma a garantir a conformidade com os planos e projetos urbanísticos e com os anteprojetos de obras e intervenções;
5. a atuação na aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação federal, estadual e municipal, incluindo a concessão urbanística;
6. o estabelecimento de parcerias com a iniciativa privada e com outras esferas de governo para a implantação de projetos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana.

Parágrafo único. Para a consecução dos seus objetivos, a SP-Urbanismo poderá, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata ao seu objeto social, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis, após a competente declaração de utilidade pública pela Prefeitura do Município de São Paulo, bem como realizar financiamentos e outras operações de crédito e celebrar convênios com entidades públicas.

## CAPÍTULO III

## DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula 6ª. O capital social da SP-Urbanismo, que, por força da edição do Decreto nº 39.187, de 21 de março de 2000, foi elevado para R\$ 60.518.105,12 (sessenta milhões, quinhentos e dezoito mil e cento e cinco reais e doze centavos) e, em virtude da cisão autorizada pela Lei nº 15.056, de 2009, restou diminuído de R\$ 4.093.710,00 (quatro milhões, noventa e três mil e setecentos e dez reais), resultando em R\$ 56.424.395,00 (cinquenta e seis milhões, quatrocentos e vinte e quatro mil e trezentos e noventa e cinco reais), montante esse equivalente a 98% (noventa e oito por cento) do capital social da empresa e correspondente à totalidade da participação societária da Prefeitura do Município de São Paulo, ora é aumentado em R\$ 1.151.518,00 (um milhão, cento e cinquenta e um mil e quinhentos e dezoito reais), totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, correspondente aos 2% (dois por cento) da participação societária da empresa São Paulo Obras-SP-Obras. Por conseguinte, o capital social da SP-Urbanismo corresponde ao montante de R\$ 57.575.913,00 (cinquenta e sete milhões, quinhentos e setenta e cinco mil e novecentos e treze reais), dividido em 57.575.913 (cinquenta e sete milhões, quinhentas e setenta e cinco mil e novecentos e treze) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, distribuído entre as sócias conforme quadro abaixo:

Sócia	Número de quotas	Porc. (%)	Valor Subscrito (R\$)	Valor a ser Integralizado (R\$)	Valor Integralizado (R\$)
PMSP	56.424.395	98	56.424.395,00	---	56.424.395,00
SP-Obras	1.151.518	2	1.151.518,00	1.151.518,00	---
<b>TOTAL</b>	<b>57.575.913</b>	<b>100</b>	<b>57.575.913,00</b>	<b>1.151.518,00</b>	<b>56.424.395,00</b>

Parágrafo único. As sócias não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, mas ambas respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Cláusula 7ª. O capital social da SP-Urbanismo poderá ser aumentado por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotações orçamentárias que lhe forem consignadas, de reservas decorrentes de lucros líquidos de suas atividades e de reavaliação de seus ativos, de transferências de bens móveis ou imóveis municipais ou transferência de créditos ou direitos de qualquer natureza.

## CAPÍTULO IV

### DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 8ª. A SP-Urbanismo será administrada por uma Diretoria Executiva, com atribuições executivas, e por um Conselho de Administração, com atribuições deliberativas e normativas.

Cláusula 9ª. A Diretoria Executiva compor-se-á de 4 (quatro) membros, compreendendo o Presidente e 3 (três) Diretores.

§ 1º. Um dos Diretores será eleito pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Diretor eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. A investidura dos membros da Diretoria far-se-á mediante assinatura do termo de posse em livro próprio.

§ 4º. Os membros da Diretoria Executiva farão declaração pública de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

§ 5º. As deliberações da Diretoria Executiva serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Cláusula 10ª. A SP-Urbanismo terá um Conselho de Administração integrado por 9 (nove) Conselheiros.

§ 1º. Um dos Conselheiros será eleito pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os Conselheiros elegerão anualmente, entre si, o Presidente do Conselho de Administração.

§ 4º. O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente.

§ 5º. O Conselho de Administração somente deliberará com a presença da maioria absoluta de seus membros, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Cláusula 11ª. Os membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal indicados pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo, serão demissíveis “ad nutum”.

Cláusula 12ª. A remuneração dos membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal será fixada em Assembleia, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009.

Cláusula 13ª. No impedimento temporário ou ausência de um Diretor por mais de 30 (trinta) dias, a Diretoria Executiva nomeará substituto para responder pelo expediente ou designará outro Diretor para acumular suas funções.

Cláusula 14ª. Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, sendo, contudo, solidariamente responsáveis pelos prejuízos causados pelo não cumprimento das obrigações ou deveres impostos pela lei e regulamentos que lhes definem os encargos e atribuições;

Cláusula 15ª. Fica assegurada aos membros da Diretoria Executiva, do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como aos empregados da SP-Urbanismo, a defesa jurídica em processos judiciais e administrativos que tenham por objeto fatos decorrentes ou atos praticados no regular exercício de suas atribuições legais ou institucionais, a ser exercida pelo Núcleo de Defesa da Administração, instituído pelo Decreto nº 48.084, de 5 de janeiro de 2007.

## CAPÍTULO V

### DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS

Cláusula 16ª. Compete à Diretoria Executiva exercer todos os poderes e atribuições para a administração dos negócios e interesses da SP-Urbanismo, especialmente:

1. autorizar a aquisição, alienação, arrendamento, cessão, oneração ou gravame de bens imóveis ou de outra natureza;
2. autorizar a celebração de cauções, transações, acordos e renúncia de direitos;
3. promover, contratar e superintender estudos e projetos, bem como autorizar contratações e serviços técnicos;
4. autorizar a constituição de procuradores com poderes específicos, mediante outorga de dois Diretores em conjunto;
5. aprovar normas gerais, o Regimento Interno da Diretoria Executiva, o regulamento do pessoal e o organograma administrativo da empresa;
6. estabelecer o quadro do pessoal permanente, fixando sua remuneração;

7. aprovar a reclassificação dos cargos de livre provimento, propondo à Assembléia, se necessário, a criação de novos cargos;
8. estabelecer critérios para a contratação de serviços de terceiros;
9. aprovar o limite de admissão de pessoal temporário para prestação de serviços, de acordo com as necessidades da empresa;
10. estabelecer orçamentos financeiros, com base em programas já autorizados;
11. elaborar, até o dia 15 de abril de cada ano, a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa, referentes ao exercício anterior, submetendo-os à apreciação do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração e da Assembléia até o dia 30 de abril de cada ano.

Parágrafo único. Os poderes e atribuições previstos nesta cláusula poderão ser delegados a um ou mais membros da Diretoria Executiva, nos limites e termos da Resolução de Diretoria que vier a ser aprovada.

Cláusula 17ª. O Regimento Interno da Diretoria Executiva especificará as atribuições de cada Diretoria, estabelecendo a estrutura organizacional da empresa, observados os seguintes princípios:

1. a representação da empresa, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, competirá individualmente ao Presidente;
2. sem prejuízo do disposto no item “1” desta cláusula, a empresa também se obrigará mediante assinatura de dois Diretores Executivos ou de um Diretor Executivo e um procurador com poderes específicos ou, ainda, de dois procuradores com poderes específicos;
3. a validade de qualquer documento que importe em responsabilidade, para a empresa, de valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ficará subordinada à assinatura conjunta do Presidente e de um Diretor Executivo ou de dois Diretores Executivos.

§ 1º. O valor previsto no item “3” desta cláusula será atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

§ 2º. Nos casos de obrigações a serem assumidas no exterior, a Diretoria Executiva poderá delegar a um de seus membros ou a um só procurador a representação da Empresa.

Cláusula 18ª. Compete privativamente ao Conselho de Administração:

1. aprovar as diretrizes e normas gerais que deverão reger as atividades da empresa;
2. aprovar os programas da empresa a curto e longo prazo;
3. aprovar os orçamentos financeiros elaborados pela Diretoria Executiva;
4. aprovar os planos financeiros relativos a investimentos, financiamentos e demais operações de crédito propostos pela Diretoria Executiva;
5. aprovar a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa referentes ao exercício anterior, após parecer do Conselho Fiscal;
6. pronunciar-se sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria Executiva;
7. decidir as questões que não forem da competência do Presidente ou da Diretoria Executiva;

8. exercer, temporariamente, no caso de vacância de todos os cargos da Diretoria Executiva, as atribuições conferidas por este contrato social àquele órgão colegiado, até a posse efetiva dos novos membros, cumprindo, respectivamente:

a) ao Presidente do Conselho de Administração, as funções que competirem ao Presidente da Diretoria Executiva;

b) aos demais membros indicados pelos Conselheiros, as funções remanescentes da Diretoria Executiva, conforme especificado em deliberação do Conselho.

Parágrafo único. Os membros do Conselho de Administração farão declaração de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

## CAPÍTULO VI

### DO CONSELHO FISCAL

Cláusula 19ª. O Conselho Fiscal será constituído por 3 (três) membros efetivos e suplentes em igual número.

§ 1º. Um dos membros do Conselho Fiscal e respectivo suplente deverão ser eleitos pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro Fiscal eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os membros do Conselho Fiscal farão declaração de bens no ato da posse e no término do exercício do cargo.

Cláusula 20ª. Ao Conselho Fiscal compete examinar e emitir parecer sobre balancetes, demonstrações financeiras, prestação anual de contas da Diretoria Executiva, assim como exercer as demais atribuições atinentes ao controle de contas da empresa.

## CAPÍTULO VII

### DAS ASSEMBLEIAS

Cláusula 21ª. Será realizada anualmente Assembleia agendada ordinariamente para os 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício financeiro, para exame, após manifestação dos Conselhos Fiscal e de Administração, da prestação de contas, das demonstrações financeiras e do relatório de atividades da empresa.

§ 1º. A Assembleia reunir-se-á extraordinariamente por convocação do Presidente da Diretoria Executiva ou do Conselho de Administração, sempre que necessário à boa condução das atividades da empresa.

§ 2º. Cabe à Assembleia fixar, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009, a remuneração dos Diretores e dos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da empresa, bem como aprovar a criação de novos cargos de livre provimento.

## CAPÍTULO VIII

### DO EXERCÍCIO SOCIAL

Cláusula 22ª. O exercício social da SP-Urbanismo coincidirá com o exercício financeiro do Município de São Paulo.

Cláusula 23ª. A SP-Urbanismo levantará demonstrações financeiras em 31 de dezembro de cada ano, obrigatoriamente.

## CAPÍTULO IX

### DA LIQUIDAÇÃO

Cláusula 24ª. A empresa entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, estabelecer a forma de liquidação, designar os liquidantes e o Conselho Fiscal que deverá atuar nesse período.

Cláusula 25ª. No caso de extinção da empresa, devolver-se-á o patrimônio líquido à Prefeitura do Município de São Paulo e à SP-Obras, na proporção de suas respectivas participações no capital social.

## CAPÍTULO X

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 26ª. A SP-Urbanismo exercerá suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da legislação trabalhista.

Parágrafo único. Poderão ser postos à disposição da SP-Urbanismo servidores públicos ou empregados de empresas públicas para exercício de funções de direção, chefia, assessoramento e de natureza técnica, observada a legislação pertinente a cada caso.

Cláusula 27ª. A SP-Urbanismo terá em seu quadro de pessoal os cargos de livre provimento a que se refere o § 2º do artigo 6º do decreto do qual este contrato social constitui o seu Anexo I, bem como os que vierem a ser aprovados pela Assembleia.

Cláusula 28ª. A SP-Urbanismo prestará serviços de forma direta ou indireta.

Cláusula 29ª. Para o exercício do direito de representação previsto no inciso II do artigo 83 da Lei Orgânica do Município, os empregados da empresa deverão se organizar em Conselho de Representantes, com atribuições definidas em regulamento próprio.

§ 1º. Ao Conselho de Representantes dos Empregados caberá a tarefa de coordenar e fiscalizar o pleito previsto nas cláusulas 9ª, 10ª e 19ª deste contrato social.

§ 2º. O Conselho de Representantes dos Empregados será composto por 2 (dois) empregados dos seus respectivos quadros permanentes, eleitos juntamente com um único suplente, em pleito com a participação de todos os empregados da empresa.

§ 3º. O mandato do Conselho de Representantes eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida um reeleição.

Cláusula 30ª. O presente contrato social, após sua aprovação por decreto do Executivo, deverá ser registrado no Registro Civil da Pessoa Jurídica.

Parágrafo único. As alterações que forem introduzidas neste contrato social, após sua aprovação por decreto, igualmente deverão ser averbadas no mesmo Registro Civil.

ANEXO II INTEGRANTE DO DECRETO Nº 51.415, DE 16 DE ABRIL DE 2010

CONTRATO SOCIAL DA EMPRESA PÚBLICA

SÃO PAULO OBRAS - SP-OBRAS

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, QUADRO SOCIETÁRIO E SEDE

Cláusula 1ª. A São Paulo Obras, que usará a sigla – SP-Obras, é uma empresa pública de nacionalidade brasileira, organizada sob a forma de sociedade simples, nos termos dos artigos 997 a 1.038 do Código Civil, vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB, regulamente autorizada a constituir-se pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, que autorizou a criação da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB.

Cláusula 2ª. O quadro societário da SP-Obras é composto pela Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, inscrita no CNPJ sob o nº 46.392.130/0001-18, com sede no Viaduto do Chá, nº 15, CEP 01002-900, Centro, nesta Capital do Estado de São Paulo, e pela sociedade simples São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, empresa pública inscrita no CNPJ sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, Centro, CEP 01008-906, também nesta Capital.

Cláusula 3ª. A SP-Obras, empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, reger-se-á pelas cláusulas deste contrato social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Cláusula 4ª. A SP-Obras, tem sede e foro na Rua São Bento, nº 405, 15º andar, Centro, CEP 01008-906, na Capital do Estado de São Paulo, e seu prazo de duração é indeterminado.

## CAPÍTULO II

### DO OBJETO

Cláusula 5ª. A SP-Obras terá como objetivo executar programas, projetos e obras definidos pela Administração Municipal, compreendendo:

1. a prestação de serviços e a execução de obras para entidades da Administração Pública Direta ou Indireta, bem como para as entidades em que o Poder Público Municipal seja detentor da maioria do capital social;
2. a execução das obras definidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, nas áreas de abrangência das operações urbanas;
3. a implantação, manutenção, exploração, concessão e permissão do mobiliário urbano;
4. a licitação, a contratação, a supervisão e a fiscalização de concessão urbanística, nos termos da Lei nº 14.917, de 7 de maio de 2009.

Parágrafo único. Para a consecução dos seus objetivos, a SP-Obras poderá, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata ao seu objeto social, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis, após a competente declaração de utilidade pública pela Prefeitura do Município de São Paulo, bem como realizar financiamentos e outras operações de crédito e celebrar convênios com entidades públicas.

## CAPÍTULO III

### DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula 6ª. O capital social da SP-Obras é de R\$ 4.177.255,00 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil e duzentos e cinquenta e cinco reais), totalmente integralizado em moeda corrente nacional, dividido em 4.177.255 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil e duzentas e cinquenta e cinco) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, sendo que R\$ 4.093.710,00 (quatro milhões, noventa e três mil e setecentos e dez reais), equivalente a 98% (noventa e oito por cento) do capital social da empresa, correspondente à totalidade da participação societária da Prefeitura do Município de São Paulo, e R\$ 83.545,00 (oitenta e três mil, quinhentos e quarenta e cinco reais), representando 2% das quotas do capital social, de titularidade da empresa São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, conforme quadro abaixo:

Sócia	Número de quotas	Porc. (%)	Valor Subscrito (R\$)	Valor a ser Integralizado (R\$)	Valor Integralizado (R\$)
-------	------------------	-----------	-----------------------	---------------------------------	---------------------------

PMSP 4.093.710 98 4.093.710,00 --- 4.093.710,00

SP-Urbanismo 83.545 2 83.545,00 83.545,00 ---

TOTAL 4.177.255 100 4.177.255,00 83.545,00 4.093.710,00

Parágrafo único. As sócias não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, mas ambas respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Cláusula 7ª. O capital social da SP-Obras poderá ser aumentado por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotações orçamentárias que lhe forem consignadas, de reservas decorrentes de lucros líquidos de suas atividades e de reavaliação de seus ativos, de transferências de bens móveis ou imóveis municipais ou transferência de créditos ou direitos de qualquer natureza.

#### CAPÍTULO IV

##### DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 8ª. A SP-Obras será administrada por uma Diretoria Executiva, com atribuições executivas, e por um Conselho de Administração, com atribuições deliberativas e normativas.

Cláusula 9ª. A Diretoria Executiva compor-se-á de 4 (quatro) membros, compreendendo o Presidente e mais 3 (três) Diretores.

§ 1º. Um dos Diretores será eleito pelos empregados da SP-Obras, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Diretor eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. A investidura dos membros da Diretoria far-se-á mediante assinatura do termo de posse em livro próprio.

§ 4º. Os membros da Diretoria Executiva farão declaração pública de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

§ 5º. As deliberações da Diretoria Executiva serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Cláusula 10ª. A SP-Obras terá um Conselho de Administração integrado por 5 (cinco) Conselheiros.

§ 1º. Um dos Conselheiros será eleito pelos empregados da SP-Obras, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os Conselheiros elegerão anualmente, entre si, o Presidente do Conselho de Administração.

§ 4º. O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente.

§ 5º. O Conselho de Administração somente deliberará com a presença da maioria absoluta de seus membros, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Cláusula 11ª. Os membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal indicados pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo, serão demissíveis “ad nutum”.

Cláusula 12ª. A remuneração dos membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal será fixada em Assembleia, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009.

Cláusula 13ª. No impedimento temporário ou ausência de um Diretor por mais de 30 (trinta) dias, a Diretoria Executiva nomeará substituto para responder pelo expediente ou designará outro Diretor para acumular suas funções.

Cláusula 14ª. Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, sendo, contudo, solidariamente responsáveis pelos prejuízos causados pelo não cumprimento das obrigações ou deveres impostos pela lei e regulamentos que lhes definem os encargos e atribuições;

Cláusula 15ª. Fica assegurada aos membros da Diretoria Executiva, do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como aos empregados da SP-Obras, a defesa jurídica em processos judiciais e administrativos que tenham por objeto fatos decorrentes ou atos praticados no regular exercício de suas atribuições legais ou institucionais, a ser exercida pelo Núcleo de Defesa da Administração, instituído pelo Decreto nº 48.084, de 5 de janeiro de 2007.

## CAPÍTULO V

### DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS

Cláusula 16ª. Compete à Diretoria Executiva exercer todos os poderes e atribuições para a administração dos negócios e interesses da SP-Obras, especialmente:

1. autorizar a aquisição, alienação, arrendamento, cessão, oneração ou gravame de bens imóveis ou de outra natureza;
2. autorizar a celebração de cauções, transações, acordos e renúncia de direitos;
3. promover, contratar e superintender estudos e projetos, bem como autorizar contratações, observados os objetivos da empresa;
4. autorizar a constituição de procuradores com poderes específicos, mediante outorga de dois Diretores em conjunto;
5. aprovar normas gerais, o Regimento Interno da Diretoria Executiva, o regulamento do pessoal e o organograma administrativo da empresa;
6. estabelecer o quadro do pessoal permanente, fixando sua remuneração;
7. aprovar a reclassificação dos cargos de livre provimento, propondo à Assembléia, se necessário, a criação de novos cargos;
8. estabelecer critérios para a contratação de serviços de terceiros;
9. aprovar o limite de admissão de pessoal temporário para prestação de serviços, de acordo com as necessidades da empresa;
10. estabelecer orçamentos financeiros, com base em programas já autorizados;
11. elaborar, até o dia 15 de abril de cada ano, a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa, referentes ao exercício anterior, submetendo-os à apreciação do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração e da Assembléia até o dia 30 de abril de cada ano.

Parágrafo único. Os poderes e atribuições previstos nesta cláusula poderão ser delegados a um ou mais membros da Diretoria Executiva, nos limites e termos da Resolução de Diretoria que vier a ser aprovada.

Cláusula 17ª. O Regimento Interno da Diretoria Executiva especificará as atribuições de cada Diretoria, estabelecendo a estrutura organizacional da empresa, observados os seguintes princípios:

1. a representação da empresa, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, competirá individualmente ao Presidente;
2. sem prejuízo do disposto no item “1” desta cláusula, a empresa também se obrigará mediante assinatura de dois Diretores Executivos ou de um Diretor Executivo e um procurador com poderes específicos ou, ainda, de dois procuradores com poderes específicos;
3. a validade de qualquer documento que importe em responsabilidade, para a empresa, de valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ficará subordinada à assinatura conjunta do Presidente e de um Diretor Executivo ou de dois Diretores Executivos.

§ 1º. O valor previsto no item “3” desta cláusula será atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

§ 2º. Nos casos de obrigações a serem assumidas no exterior, a Diretoria Executiva poderá delegar a um de seus membros ou a um só procurador a representação da Empresa.

Cláusula 18ª. Compete privativamente ao Conselho de Administração:

1. aprovar as diretrizes e normas gerais que deverão reger as atividades da empresa;
2. aprovar os programas da empresa a curto e longo prazo;
3. aprovar os orçamentos financeiros elaborados pela Diretoria Executiva;
4. aprovar os planos financeiros relativos a investimentos, financiamentos e demais operações de crédito propostos pela Diretoria Executiva;
5. aprovar a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa referentes ao exercício anterior, após parecer do Conselho Fiscal;
6. pronunciar-se sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria Executiva;
7. decidir as questões que não forem da competência do Presidente ou da Diretoria Executiva;
8. exercer, temporariamente, no caso de vacância de todos os cargos da Diretoria Executiva, as atribuições conferidas por este contrato social àquele órgão colegiado, até a posse efetiva dos novos membros, cumprindo, respectivamente:
  - a) ao Presidente do Conselho de Administração, as funções que competirem ao Presidente da Diretoria Executiva;
  - b) aos demais membros indicados pelos Conselheiros, as funções remanescentes da Diretoria Executiva, conforme especificado em deliberação do Conselho.

Parágrafo único. Os membros do Conselho de Administração farão declaração de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

## CAPÍTULO VI

### DO CONSELHO FISCAL

Cláusula 19ª. O Conselho Fiscal será constituído por 3 (três) membros efetivos e suplentes em igual número.

§ 1º. Um dos membros do Conselho Fiscal e respectivo suplente deverão ser eleitos pelos empregados da SP-Obras, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro Fiscal eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os membros do Conselho Fiscal farão declaração de bens no ato da posse e no término do exercício do cargo.

Cláusula 20ª. Ao Conselho Fiscal compete examinar e emitir parecer sobre balancetes, demonstrações financeiras, prestação anual de contas da Diretoria Executiva, assim como exercer as demais atribuições atinentes ao controle de contas da empresa.

## CAPÍTULO VII

### DAS ASSEMBLEIAS

Cláusula 21ª. Será realizada anualmente Assembleia agendada ordinariamente para os 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício financeiro, para exame, após manifestação dos Conselhos Fiscal e de Administração, da prestação de contas, das demonstrações financeiras e do relatório de atividades da empresa.

§ 1º. A Assembleia reunir-se-á extraordinariamente por convocação do Presidente da Diretoria Executiva ou do Conselho de Administração, sempre que necessário à boa condução das atividades da empresa.

§ 2º. Cabe à Assembleia fixar, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009, a remuneração dos Diretores e dos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da empresa, bem como aprovar a criação de novos cargos de livre provimento.

## CAPÍTULO VIII

### DO EXERCÍCIO SOCIAL

Cláusula 22ª. O exercício social da SP-Obras coincidirá com o exercício financeiro do Município de São Paulo.

Cláusula 23ª. A SP-Obras levantará demonstrações financeiras em 31 de dezembro de cada ano, obrigatoriamente.

## CAPÍTULO IX

### DA LIQUIDAÇÃO

Cláusula 24ª. A empresa entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, estabelecer a forma de liquidação, designar os liquidantes e o Conselho Fiscal que deverá atuar nesse período.

Cláusula 25ª. No caso de extinção da empresa, devolver-se-á o patrimônio líquido à Prefeitura do Município de São Paulo e à SP-Urbanismo, na proporção de suas respectivas participações no capital social.

## CAPÍTULO X

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 26ª. A SP-Obras exercerá suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da legislação trabalhista, constituído em parte por empregados transferidos da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, nos termos do parágrafo único do artigo 5º da Lei nº 15.056, de 2009.

Parágrafo único. Poderão ser postos à disposição da SP-Obras servidores públicos ou empregados de empresas públicas para exercício de funções de direção, chefia, assessoramento e de natureza técnica, observada a legislação pertinente a cada caso.

Cláusula 27ª. A SP-Obras terá em seu quadro de pessoal os cargos de livre provimento a que se refere o § 2º do artigo 6º do decreto do qual este contrato social constitui o seu Anexo II, bem como os que vierem a ser aprovados pela Assembleia.

Cláusula 28ª. A SP-Obras executará suas obras e serviços de forma direta ou indireta.

Cláusula 29ª. Para o exercício do direito de representação previsto no inciso II do artigo 83 da Lei Orgânica do Município, os empregados da empresa deverão se organizar em Conselho de Representantes, com atribuições definidas em regulamento próprio.

§ 1º. Ao Conselho de Representantes dos Empregados caberá a tarefa de coordenar e fiscalizar o pleito previsto nas cláusulas 9ª, 10ª e 19ª deste contrato social.

§ 2º. O Conselho de Representantes dos Empregados será composto por 2 (dois) empregados dos seus respectivos quadros permanentes, eleitos juntamente com um único suplente, em pleito com a participação de todos os empregados da empresa.

§ 3º. O mandato do Conselho de Representantes eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

Cláusula 30ª. O presente contrato social, após sua aprovação por decreto do Executivo, deverá ser registrado no Registro Civil da Pessoa Jurídica.

Parágrafo único. As alterações que forem introduzidas neste contrato social, após sua aprovação por decreto, igualmente deverão ser averbadas no mesmo Registro Civil.

DECRETO Nº 51.415, DE 16 DE ABRIL DE 2010

## RETIFICAÇÃO

Dispõe sobre a cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, bem como aprova os contratos sociais das empresas públicas São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e São Paulo Obras – SP-Obras.

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

CONSIDERANDO que a Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, autorizou a cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, alterando sua denominação para São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e dando origem à São Paulo Obras – SP-Obras;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar, nos termos do § 3º do artigo 1º daquele diploma legal, a constituição, instalação e funcionamento da São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e da São Paulo Obras – SP-Obras,

## DECRETA:

Art. 1º. Fica cindida a Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, que passa a ser denominada São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, na condição de empresa cindida, e dando origem, como empresa cindida, à São Paulo Obras – SP-Obras, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

Parágrafo único. As empresas SP-Urbanismo e SP-Obras serão constituídas sob a forma de sociedade simples, nos termos constantes dos artigos 997 a 1.038 do Código Civil.

Art. 2º. A SP-Urbanismo transferirá à SP-Obras, nos termos do artigo 2º da Lei nº 15.056, de 2009, o acervo líquido necessário a integralização de seu capital social.

Art. 3º. Ficam aprovados os contratos sociais das empresas públicas São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo e São Paulo Obras - SP-Obras, na conformidade dos Anexos I e II deste decreto.

Art. 4º. A SP-Urbanismo fica vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e a SP-Obras à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras.

Art. 5º. A SP-Urbanismo e a SP-Obras exercerão suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime de Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, ou com servidores públicos que lhes forem postos à disposição, e executarão suas obras e serviços de forma direta ou indireta, sem prejuízo da contratação de serviços específicos de terceiros, observada a legislação vigente.

Art. 6º. O quadro de pessoal da SP-Obras será constituído, em parte, por empregados transferidos da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, observada a compatibilidade do emprego ocupado com as atividades a serem exercidas.

§ 1º. Os empregados da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, transferidos para o quadro funcional da SP-Obras, terão preservados todos os direitos trabalhistas adquiridos desde a data de sua admissão naquela empresa, observada a legislação vigente.

§ 2º. Os cargos de livre provimento existentes, integrantes do quadro da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, conforme previsto no Decreto nº 12.579, de 28 de janeiro de 1976, e alterações, serão distribuídos, em igual proporção, entre a SP-Urbanismo e a SP-Obras, podendo ser reclassificados por decisão da Diretoria Executiva de cada uma dessas empresas para melhor adequação às suas respectivas necessidades operacionais.

Art. 7º. A SP-Obras sucederá a Empresa Municipal de Urbanização – EMURB nos contratos de obras, na qualidade de contratante, de acordo com as atribuições e competências definidas em seu contrato social.

Art. 8º. Serão transferidos para a SP-Obras os contratos firmados pela EMURB com as Secretarias Municipais, obedecidas as atribuições previstas na Lei nº 15.056, de 2009, neste decreto e nos contratos sociais das empresas.

Art. 9º. Os contratos da SP-Urbanismo, relativos à sua gestão administrativa, serão, a critério das diretorias das empresas, transferidos parcial ou totalmente à SP-Obras.

Parágrafo único. Será admitida a permanência do vínculo contratual com a SP-Urbanismo, com prestação parcial de serviços à SP-Obras, desde que previsto o reembolso à SP-Urbanismo das despesas incorridas por conta da SP-Obras.

Art. 10. A SP-Urbanismo e a SP-Obras responderão solidariamente pelas obrigações assumidas pela EMURB até a data de sua cisão.

Art. 11. A SP-Obras será responsável pelas obrigações que lhe forem transferidas pela SP-Urbanismo, na forma prevista no parágrafo único do artigo 233 da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Art. 12. Os recursos das operações urbanas legalmente vinculados à EMURB ficam mantidos na SP-Urbanismo e serão transferidos à SP-Obras quando definida, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, sua destinação à execução de obras da respectiva operação urbana, na forma estabelecida por acordo entre as empresas.

Art. 13. Os recursos da conta vinculada ao mobiliário urbano ficam mantidos na SP-Urbanismo e serão transferidos à SP-Obras quando definida, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, sua destinação à implantação e manutenção de mobiliário urbano.

Art. 14. Os valores correspondentes à remuneração prevista na legislação das operações urbanas em andamento, relativos à gestão da concessão dos benefícios conferidos, bem como os decorrentes da implantação dos respectivos programas de investimentos, desapropriações, projetos e obras caberão à SP-Urbanismo.

Art. 15. Os imóveis da SP-Urbanismo permanecerão em seu patrimônio imobiliário.

Art. 16. A SP-Urbanismo permanecerá responsável pelos processos judiciais em andamento, abrangendo as ações em que a EMURB figura como parte, bem como as relativas às ações civis públicas, populares e de improbidade administrativa.

Art. 17. Para o exercício do direito de representação instituído pela Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, os empregados da SP-Urbanismo e da SP-Obras deverão se organizar em Conselho de Representantes, que terá a atribuição de coordenar e fiscalizar o pleito para a eleição dos representantes dos empregados na Diretoria Executiva e nos Conselhos de Administração e Fiscal pertinentes a cada empresa.

§ 1º. O Conselho de Representantes dos Empregados, tanto da SP-Urbanismo quanto da SP-Obras, será composto por 2 (dois) empregados dos seus respectivos quadros permanentes, eleitos juntamente com um único suplente, em pleito com a participação de todos os empregados da empresa.

§ 2º. O mandato dos representantes eleitos será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

Art. 18. Fica delegada aos Secretários Municipais de Desenvolvimento Urbano e de Infraestrutura e Obras competência para representar a Prefeitura do Município de São Paulo em todos os atos necessários ao registro da alteração do Estatuto Social da EMURB e dos contratos sociais da SP-Urbanismo e da SP-Obras, assinando os respectivos contratos e todos os requerimentos e documentos pertinentes perante o Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

Art. 19. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 16 de abril de 2010, 457º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

MARCELO CARDINALE BRANCO, Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras

MIGUEL LUIZ BUCALEM, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 16 de abril de 2010.

CLOVIS DE BARROS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

ANEXO I INTEGRANTE DO DECRETO Nº 51.415, DE 16 DE ABRIL DE 2010

CONTRATO SOCIAL DA EMPRESA PÚBLICA

SÃO PAULO URBANISMO - SP-URBANISMO

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, QUADRO SOCIETÁRIO E SEDE

Cláusula 1ª. A São Paulo Urbanismo, que usará a sigla – SP-Urbanismo, é uma empresa pública de nacionalidade brasileira, organizada sob a forma de sociedade simples, nos termos dos artigos 997 a 1.038 do Código Civil, vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, decorrente da cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, autorizada pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

Cláusula 2ª. O quadro societário da SP-Urbanismo é composto pela Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, inscrita no CNPJ sob o nº 46.392.130/0001-18, com sede no Viaduto do Chá, nº 15, CEP 01002-900, Centro, nesta Capital do Estado de São Paulo, e pela sociedade simples São Paulo Obras – SP-Obras, empresa pública com sede na Rua São Bento, nº 405, 15º andar, Centro, CEP 01008-906, também nesta Capital, empresa pública com contrato social registrado perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Capital, neste ato representada pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

Cláusula 3ª. A SP-Urbanismo, empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, reger-se-á pelas cláusulas deste contrato social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Cláusula 4ª. A SP-Urbanismo tem sede e foro na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, Centro, CEP 01008-906, na Capital do Estado de São Paulo, e seu prazo de duração é indeterminado.

## CAPÍTULO II

### DO OBJETO

Cláusula 5ª. A SP-Urbanismo terá como objetivo fundamental dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, compreendendo:

1. a concepção, a estruturação e o acompanhamento da implementação de programas de intervenção físico-territoriais de desenvolvimento urbano, incluindo a proposição de obras públicas e o preparo de elementos técnicos e legais para o desenvolvimento de projetos;
2. a proposição de normas e diretrizes para implementação de programas de reordenamento da paisagem urbana, abrangendo o mobiliário urbano;
3. a gestão das operações urbanas existentes e das que vierem a ser aprovadas, elaborando os planos e projetos urbanísticos, os anteprojetos das intervenções e obras, os estudos relativos aos programas de investimentos, a priorização de todas as intervenções e obras, o cronograma de investimentos, a quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs a serem emitidos e o cronograma de sua emissão para dar suporte aos investimentos;
4. o acompanhamento dos projetos básicos e executivos das obras e intervenções, em especial nas operações urbanas, de forma a garantir a conformidade com os planos e projetos urbanísticos e com os anteprojetos de obras e intervenções;
5. a atuação na aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação federal, estadual e municipal, incluindo a concessão urbanística;
6. o estabelecimento de parcerias com a iniciativa privada e com outras esferas de governo para a implantação de projetos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana.

Parágrafo único. Para a consecução dos seus objetivos, a SP-Urbanismo poderá, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata ao seu objeto social, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis, após a competente declaração de utilidade pública pela Prefeitura do Município de São Paulo, bem como realizar financiamentos e outras operações de crédito e celebrar convênios com entidades públicas.

## CAPÍTULO III

## DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula 6ª. O capital social da SP-Urbanismo, que, por força da edição do Decreto nº 39.187, de 21 de março de 2000, foi elevado para R\$ 60.518.105,12 (sessenta milhões, quinhentos e dezoito mil e cento e cinco reais e doze centavos) e, em virtude da cisão autorizada pela Lei nº 15.056, de 2009, restou diminuído de R\$ 4.093.710,00 (quatro milhões, noventa e três mil e setecentos e dez reais), resultando em R\$ 56.424.395,00 (cinquenta e seis milhões, quatrocentos e vinte e quatro mil e trezentos e noventa e cinco reais), montante esse equivalente a 98% (noventa e oito por cento) do capital social da empresa e correspondente à totalidade da participação societária da Prefeitura do Município de São Paulo, ora é aumentado em R\$ 1.151.518,00 (um milhão, cento e cinquenta e um mil e quinhentos e dezoito reais), totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, correspondente aos 2% (dois por cento) da participação societária da empresa São Paulo Obras-SP-Obras. Por conseguinte, o capital social da SP-Urbanismo corresponde ao montante de R\$ 57.575.913,00 (cinquenta e sete milhões, quinhentos e setenta e cinco mil e novecentos e treze reais), dividido em 57.575.913 (cinquenta e sete milhões, quinhentas e setenta e cinco mil e novecentos e treze) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, distribuído entre as sócias conforme quadro abaixo:

Sócia	Número de quotas	Porc. (%)	Valor Subscrito (R\$)	Valor a ser Integralizado (R\$)	Valor Integralizado (R\$)
PMSP	56.424.395	98	56.424.395,00	---	56.424.395,00
SP-Obras	1.151.518	2	1.151.518,00	1.151.518,00	---
<b>TOTAL</b>	<b>57.575.913</b>	<b>100</b>	<b>57.575.913,00</b>	<b>1.151.518,00</b>	<b>56.424.395,00</b>

Parágrafo único. As sócias não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, mas ambas respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Cláusula 7ª. O capital social da SP-Urbanismo poderá ser aumentado por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotações orçamentárias que lhe forem consignadas, de reservas decorrentes de lucros líquidos de suas atividades e de reavaliação de seus ativos, de transferências de bens móveis ou imóveis municipais ou transferência de créditos ou direitos de qualquer natureza.

## CAPÍTULO IV

### DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 8ª. A SP-Urbanismo será administrada por uma Diretoria Executiva, com atribuições executivas, e por um Conselho de Administração, com atribuições deliberativas e normativas.

Cláusula 9ª. A Diretoria Executiva compor-se-á de 4 (quatro) membros, compreendendo o Presidente e 3 (três) Diretores.

§ 1º. Um dos Diretores será eleito pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Diretor eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 2 (dois) anos, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. A investidura dos membros da Diretoria far-se-á mediante assinatura do termo de posse em livro próprio.

§ 4º. Os membros da Diretoria Executiva farão declaração pública de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

§ 5º. As deliberações da Diretoria Executiva serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Cláusula 10ª. A SP-Urbanismo terá um Conselho de Administração integrado por 11 (onze) Conselheiros, sendo um deles o Presidente da empresa.

§ 1º. Um dos Conselheiros será eleito pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 2 (dois) anos, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os Conselheiros elegerão anualmente, entre si, o Presidente do Conselho de Administração.

§ 4º. O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente.

§ 5º. O Conselho de Administração somente deliberará com a presença da maioria absoluta de seus membros, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Cláusula 11ª. Os membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal indicados pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo, serão demissíveis “ad nutum”.

Cláusula 12ª. A remuneração dos membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal será fixada em Assembleia, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009.

Cláusula 13ª. No impedimento temporário ou ausência de um Diretor por mais de 30 (trinta) dias, a Diretoria Executiva nomeará substituto para responder pelo expediente ou designará outro Diretor para acumular suas funções.

Cláusula 14ª. Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, sendo, contudo, solidariamente responsáveis pelos prejuízos causados pelo não cumprimento das obrigações ou deveres impostos pela lei e regulamentos que lhes definem os encargos e atribuições;

Cláusula 15ª. Fica assegurada aos membros da Diretoria Executiva, do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como aos empregados da SP-Urbanismo, a defesa jurídica em processos judiciais e administrativos que tenham por objeto fatos decorrentes ou atos praticados no regular exercício de suas atribuições legais ou institucionais, a ser exercida pelo Núcleo de Defesa da Administração, instituído pelo Decreto nº 48.084, de 5 de janeiro de 2007.

## CAPÍTULO V

### DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS

Cláusula 16ª. Compete à Diretoria Executiva exercer todos os poderes e atribuições para a administração dos negócios e interesses da SP-Urbanismo, especialmente:

1. autorizar a aquisição, alienação, arrendamento, cessão, oneração ou gravame de bens imóveis ou de outra natureza;
2. autorizar a celebração de cauções, transações, acordos e renúncia de direitos;
3. promover, contratar e superintender estudos e projetos, bem como autorizar contratações e serviços técnicos;
4. autorizar a constituição de procuradores com poderes específicos, mediante outorga de dois Diretores em conjunto;
5. aprovar normas gerais, o Regimento Interno da Diretoria Executiva, o regulamento do pessoal e o organograma administrativo da empresa;

6. estabelecer o quadro do pessoal permanente, fixando sua remuneração;
7. aprovar a reclassificação dos cargos de livre provimento, propondo à Assembléia, se necessário, a criação de novos cargos;
8. estabelecer critérios para a contratação de serviços de terceiros;
9. aprovar o limite de admissão de pessoal temporário para prestação de serviços, de acordo com as necessidades da empresa;
10. estabelecer orçamentos financeiros, com base em programas já autorizados;
11. elaborar, até o dia 15 de abril de cada ano, a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa, referentes ao exercício anterior, submetendo-os à apreciação do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração e da Assembléia até o dia 30 de abril de cada ano.

Parágrafo único. Os poderes e atribuições previstos nesta cláusula poderão ser delegados a um ou mais membros da Diretoria Executiva, nos limites e termos da Resolução de Diretoria que vier a ser aprovada.

Cláusula 17ª. O Regimento Interno da Diretoria Executiva especificará as atribuições de cada Diretoria, estabelecendo a estrutura organizacional da empresa, observados os seguintes princípios:

1. a representação da empresa, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, competirá individualmente ao Presidente;
2. sem prejuízo do disposto no item “1” desta cláusula, a empresa também se obrigará mediante assinatura de dois Diretores Executivos ou de um Diretor Executivo e um procurador com poderes específicos ou, ainda, de dois procuradores com poderes específicos;
3. a validade de qualquer documento que importe em responsabilidade, para a empresa, de valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ficará subordinada à assinatura conjunta do Presidente e de um Diretor Executivo ou de dois Diretores Executivos.

§ 1º. O valor previsto no item “3” desta cláusula será atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

§ 2º. Nos casos de obrigações a serem assumidas no exterior, a Diretoria Executiva poderá delegar a um de seus membros ou a um só procurador a representação da Empresa.

Cláusula 18ª. Compete privativamente ao Conselho de Administração:

1. aprovar as diretrizes e normas gerais que deverão reger as atividades da empresa;
2. aprovar os programas da empresa a curto e longo prazo;
3. aprovar os orçamentos financeiros elaborados pela Diretoria Executiva;
4. aprovar os planos financeiros relativos a investimentos, financiamentos e demais operações de crédito propostos pela Diretoria Executiva;
5. aprovar a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa referentes ao exercício anterior, após parecer do Conselho Fiscal;
6. pronunciar-se sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria Executiva;
7. decidir as questões que não forem da competência do Presidente ou da Diretoria Executiva;

8. exercer, temporariamente, no caso de vacância de todos os cargos da Diretoria Executiva, as atribuições conferidas por este contrato social àquele órgão colegiado, até a posse efetiva dos novos membros, cumprindo, respectivamente:

a) ao Presidente do Conselho de Administração, as funções que competirem ao Presidente da Diretoria Executiva;

b) aos demais membros indicados pelos Conselheiros, as funções remanescentes da Diretoria Executiva, conforme especificado em deliberação do Conselho.

Parágrafo único. Os membros do Conselho de Administração farão declaração de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

## CAPÍTULO VI

### DO CONSELHO FISCAL

Cláusula 19ª. O Conselho Fiscal será constituído por 5 (cinco) membros efetivos e suplentes em igual número.

§ 1º. Um dos membros do Conselho Fiscal e respectivo suplente deverão ser eleitos pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro Fiscal eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os membros do Conselho Fiscal farão declaração de bens no ato da posse e no término do exercício do cargo.

Cláusula 20ª. Ao Conselho Fiscal compete examinar e emitir parecer sobre balancetes, demonstrações financeiras, prestação anual de contas da Diretoria Executiva, assim como exercer as demais atribuições atinentes ao controle de contas da empresa.

## CAPÍTULO VII

### DAS ASSEMBLEIAS

Cláusula 21ª. Será realizada anualmente Assembleia agendada ordinariamente para os 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício financeiro, para exame, após manifestação dos Conselhos Fiscal e de Administração, da prestação de contas, das demonstrações financeiras e do relatório de atividades da empresa.

§ 1º. A Assembleia reunir-se-á extraordinariamente por convocação do Presidente da Diretoria Executiva ou do Conselho de Administração, sempre que necessário à boa condução das atividades da empresa.

§ 2º. Cabe à Assembleia fixar, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009, a remuneração dos Diretores e dos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da empresa, bem como aprovar a criação de novos cargos de livre provimento.

## CAPÍTULO VIII

### DO EXERCÍCIO SOCIAL

Cláusula 22ª. O exercício social da SP-Urbanismo coincidirá com o exercício financeiro do Município de São Paulo.

Cláusula 23ª. A SP-Urbanismo levantará demonstrações financeiras em 31 de dezembro de cada ano, obrigatoriamente.

## CAPÍTULO IX

### DA LIQUIDAÇÃO

Cláusula 24ª. A empresa entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, estabelecer a forma de liquidação, designar os liquidantes e o Conselho Fiscal que deverá atuar nesse período.

Cláusula 25ª. No caso de extinção da empresa, devolver-se-á o patrimônio líquido à Prefeitura do Município de São Paulo e à SP-Obras, na proporção de suas respectivas participações no capital social.

## CAPÍTULO X

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 26ª. A SP-Urbanismo exercerá suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da legislação trabalhista.

Parágrafo único. Poderão ser postos à disposição da SP-Urbanismo servidores públicos ou empregados de empresas públicas para exercício de funções de direção, chefia, assessoramento e de natureza técnica, observada a legislação pertinente a cada caso.

Cláusula 27ª. A SP-Urbanismo terá em seu quadro de pessoal os cargos de livre provimento a que se refere o § 2º do artigo 6º do decreto do qual este contrato social constitui o seu Anexo I, bem como os que vierem a ser aprovados pela Assembleia.

Cláusula 28ª. A SP-Urbanismo prestará serviços de forma direta ou indireta.

Cláusula 29ª. Para o exercício do direito de representação previsto no inciso II do artigo 83 da Lei Orgânica do Município, os empregados da empresa deverão se organizar em Conselho de Representantes, com atribuições definidas em regulamento próprio.

§ 1º. Ao Conselho de Representantes dos Empregados caberá a tarefa de coordenar e fiscalizar o pleito previsto nas cláusulas 9ª, 10ª e 19ª deste contrato social.

§ 2º. O Conselho de Representantes dos Empregados será composto por 2 (dois) empregados dos seus respectivos quadros permanentes, eleitos juntamente com um único suplente, em pleito com a participação de todos os empregados da empresa.

§ 3º. O mandato do Conselho de Representantes eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida um reeleição.

Cláusula 30ª. O presente contrato social, após sua aprovação por decreto do Executivo, deverá ser registrado no Registro Civil da Pessoa Jurídica.

Parágrafo único. As alterações que forem introduzidas neste contrato social, após sua aprovação por decreto, igualmente deverão ser averbadas no mesmo Registro Civil.

ANEXO II INTEGRANTE DO DECRETO Nº 51.415, DE 16 DE ABRIL DE 2010

## CONTRATO SOCIAL DA EMPRESA PÚBLICA

SÃO PAULO OBRAS - SP-OBRAS

## CAPÍTULO I

### DA DENOMINAÇÃO, QUADRO SOCIETÁRIO E SEDE

Cláusula 1ª. A São Paulo Obras, que usará a sigla – SP-Obras, é uma empresa pública de nacionalidade brasileira, organizada sob a forma de sociedade simples, nos termos dos artigos 997 a 1.038 do Código Civil, vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB, regulamente autorizada a constituir-se pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, que autorizou a criação da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB.

Cláusula 2ª. O quadro societário da SP-Obras é composto pela Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, inscrita no CNPJ sob o nº 46.392.130/0001-18, com sede no Viaduto do Chá, nº 15, CEP 01002-900, Centro, nesta Capital do Estado de São Paulo, e pela sociedade simples São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, empresa pública inscrita no CNPJ sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, Centro, CEP 01008-906, também nesta Capital, com contrato social registrado perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Capital, neste ato representada pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

Cláusula 3ª. A SP-Obras, empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, reger-se-á pelas cláusulas deste contrato social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Cláusula 4ª. A SP-Obras, tem sede e foro na Rua São Bento, nº 405, 15º andar, Centro, CEP 01008-906, na Capital do Estado de São Paulo, e seu prazo de duração é indeterminado.

## CAPÍTULO II

### DO OBJETO

Cláusula 5ª. A SP-Obras terá como objetivo executar programas, projetos e obras definidos pela Administração Municipal, compreendendo:

1. a prestação de serviços e a execução de obras para entidades da Administração Pública Direta ou Indireta, bem como para as entidades em que o Poder Público Municipal seja detentor da maioria do capital social;
2. a execução das obras definidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, nas áreas de abrangência das operações urbanas;
3. a implantação, manutenção, exploração, concessão e permissão do mobiliário urbano;
4. a licitação, a contratação, a supervisão e a fiscalização de concessão urbanística, nos termos da Lei nº 14.917, de 7 de maio de 2009.

Parágrafo único. Para a consecução dos seus objetivos, a SP-Obras poderá, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata ao seu objeto social, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis, após a competente declaração de utilidade pública pela Prefeitura do Município de São Paulo, bem como realizar financiamentos e outras operações de crédito e celebrar convênios com entidades públicas.

## CAPÍTULO III

### DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula 6ª. O capital social da SP-Obras é de R\$ 4.177.255,00 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil e duzentos e cinquenta e cinco reais), totalmente integralizado em moeda corrente nacional, dividido em 4.177.255 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil e duzentos e cinquenta e cinco) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, sendo que R\$ 4.093.710,00 (quatro milhões, noventa e três mil e setecentos e dez reais), equivalente a 98% (noventa e oito por cento) do capital social da empresa, correspondente à totalidade da participação societária da Prefeitura do Município de São Paulo, e R\$ 83.545,00 (oitenta e três mil, quinhentos e quarenta e cinco reais), representando 2% das quotas do capital social, de titularidade da empresa São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, conforme quadro abaixo:

Sócia Número de quotas Porc. (%) Valor Subscrito (R\$) Valor a ser Integralizado (R\$) Valor Integralizado (R\$)

PMSP 4.093.710 98 4.093.710,00 --- 4.093.710,00

SP-Urbanismo 83.545 2 83.545,00 83.545,00 ---

TOTAL 4.177.255 100 4.177.255,00 83.545,00 4.093.710,00

Parágrafo único. As sócias não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, mas ambas respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Cláusula 7ª. O capital social da SP-Obras poderá ser aumentado por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotações orçamentárias que lhe forem consignadas, de reservas decorrentes de lucros líquidos de suas atividades e de reavaliação de seus ativos, de transferências de bens móveis ou imóveis municipais ou transferência de créditos ou direitos de qualquer natureza.

#### CAPÍTULO IV

##### DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 8ª. A SP-Obras será administrada por uma Diretoria Executiva, com atribuições executivas, e por um Conselho de Administração, com atribuições deliberativas e normativas.

Cláusula 9ª. A Diretoria Executiva compor-se-á de 4 (quatro) membros, compreendendo o Presidente e mais 3 (três) Diretores.

§ 1º. Um dos Diretores será eleito pelos empregados da SP-Obras, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Diretor eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 2 (dois) anos, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. A investidura dos membros da Diretoria far-se-á mediante assinatura do termo de posse em livro próprio.

§ 4º. Os membros da Diretoria Executiva farão declaração pública de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

§ 5º. As deliberações da Diretoria Executiva serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Cláusula 10ª. A SP-Obras terá um Conselho de Administração integrado por 6 (seis) Conselheiros, sendo um deles o Presidente da empresa.

§ 1º. Um dos Conselheiros será eleito pelos empregados da SP-Obras, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 2 (dois) anos, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os Conselheiros elegerão anualmente, entre si, o Presidente do Conselho de Administração.

§ 4º. O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente.

§ 5º. O Conselho de Administração somente deliberará com a presença da maioria absoluta de seus membros, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Cláusula 11ª. Os membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal indicados pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo, serão demissíveis “ad nutum”.

Cláusula 12ª. A remuneração dos membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal será fixada em Assembleia, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009.

Cláusula 13ª. No impedimento temporário ou ausência de um Diretor por mais de 30 (trinta) dias, a Diretoria Executiva nomeará substituto para responder pelo expediente ou designará outro Diretor para acumular suas funções.

Cláusula 14ª. Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, sendo, contudo, solidariamente responsáveis pelos prejuízos causados pelo não cumprimento das obrigações ou deveres impostos pela lei e regulamentos que lhes definem os encargos e atribuições;

Cláusula 15ª. Fica assegurada aos membros da Diretoria Executiva, do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como aos empregados da SP-Obras, a defesa jurídica em processos judiciais e administrativos que tenham por objeto fatos decorrentes ou atos praticados no regular exercício de suas atribuições legais ou institucionais, a ser exercida pelo Núcleo de Defesa da Administração, instituído pelo Decreto nº 48.084, de 5 de janeiro de 2007.

## CAPÍTULO V

### DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS

Cláusula 16ª. Compete à Diretoria Executiva exercer todos os poderes e atribuições para a administração dos negócios e interesses da SP-Obras, especialmente:

1. autorizar a aquisição, alienação, arrendamento, cessão, oneração ou gravame de bens imóveis ou de outra natureza;
2. autorizar a celebração de cauções, transações, acordos e renúncia de direitos;
3. promover, contratar e superintender estudos e projetos, bem como autorizar contratações, observados os objetivos da empresa;
4. autorizar a constituição de procuradores com poderes específicos, mediante outorga de dois Diretores em conjunto;
5. aprovar normas gerais, o Regimento Interno da Diretoria Executiva, o regulamento do pessoal e o organograma administrativo da empresa;
6. estabelecer o quadro do pessoal permanente, fixando sua remuneração;
7. aprovar a reclassificação dos cargos de livre provimento, propondo à Assembléia, se necessário, a criação de novos cargos;
8. estabelecer critérios para a contratação de serviços de terceiros;
9. aprovar o limite de admissão de pessoal temporário para prestação de serviços, de acordo com as necessidades da empresa;
10. estabelecer orçamentos financeiros, com base em programas já autorizados;

11. elaborar, até o dia 15 de abril de cada ano, a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa, referentes ao exercício anterior, submetendo-os à apreciação do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração e da Assembléia até o dia 30 de abril de cada ano.

Parágrafo único. Os poderes e atribuições previstos nesta cláusula poderão ser delegados a um ou mais membros da Diretoria Executiva, nos limites e termos da Resolução de Diretoria que vier a ser aprovada.

Cláusula 17ª. O Regimento Interno da Diretoria Executiva especificará as atribuições de cada Diretoria, estabelecendo a estrutura organizacional da empresa, observados os seguintes princípios:

1. a representação da empresa, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, competirá individualmente ao Presidente;
2. sem prejuízo do disposto no item “1” desta cláusula, a empresa também se obrigará mediante assinatura de dois Diretores Executivos ou de um Diretor Executivo e um procurador com poderes específicos ou, ainda, de dois procuradores com poderes específicos;
3. a validade de qualquer documento que importe em responsabilidade, para a empresa, de valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ficará subordinada à assinatura conjunta do Presidente e de um Diretor Executivo ou de dois Diretores Executivos.

§ 1º. O valor previsto no item “3” desta cláusula será atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

§ 2º. Nos casos de obrigações a serem assumidas no exterior, a Diretoria Executiva poderá delegar a um de seus membros ou a um só procurador a representação da Empresa.

Cláusula 18ª. Compete privativamente ao Conselho de Administração:

1. aprovar as diretrizes e normas gerais que deverão reger as atividades da empresa;
2. aprovar os programas da empresa a curto e longo prazo;
3. aprovar os orçamentos financeiros elaborados pela Diretoria Executiva;
4. aprovar os planos financeiros relativos a investimentos, financiamentos e demais operações de crédito propostos pela Diretoria Executiva;
5. aprovar a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa referentes ao exercício anterior, após parecer do Conselho Fiscal;
6. pronunciar-se sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria Executiva;
7. decidir as questões que não forem da competência do Presidente ou da Diretoria Executiva;
8. exercer, temporariamente, no caso de vacância de todos os cargos da Diretoria Executiva, as atribuições conferidas por este contrato social àquele órgão colegiado, até a posse efetiva dos novos membros, cumprindo, respectivamente:
  - a) ao Presidente do Conselho de Administração, as funções que competirem ao Presidente da Diretoria Executiva;
  - b) aos demais membros indicados pelos Conselheiros, as funções remanescentes da Diretoria Executiva, conforme especificado em deliberação do Conselho.

Parágrafo único. Os membros do Conselho de Administração farão declaração de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

## CAPÍTULO VI

### DO CONSELHO FISCAL

Cláusula 19ª. O Conselho Fiscal será constituído por 3 (três) membros efetivos e suplentes em igual número.

§ 1º. Um dos membros do Conselho Fiscal e respectivo suplente deverão ser eleitos pelos empregados da SP-Obras, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro Fiscal eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os membros do Conselho Fiscal farão declaração de bens no ato da posse e no término do exercício do cargo.

Cláusula 20ª. Ao Conselho Fiscal compete examinar e emitir parecer sobre balancetes, demonstrações financeiras, prestação anual de contas da Diretoria Executiva, assim como exercer as demais atribuições atinentes ao controle de contas da empresa.

## CAPÍTULO VII

### DAS ASSEMBLEIAS

Cláusula 21ª. Será realizada anualmente Assembleia agendada ordinariamente para os 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício financeiro, para exame, após manifestação dos Conselhos Fiscal e de Administração, da prestação de contas, das demonstrações financeiras e do relatório de atividades da empresa.

§ 1º. A Assembleia reunir-se-á extraordinariamente por convocação do Presidente da Diretoria Executiva ou do Conselho de Administração, sempre que necessário à boa condução das atividades da empresa.

§ 2º. Cabe à Assembleia fixar, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009, a remuneração dos Diretores e dos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da empresa, bem como aprovar a criação de novos cargos de livre provimento.

## CAPÍTULO VIII

### DO EXERCÍCIO SOCIAL

Cláusula 22ª. O exercício social da SP-Obras coincidirá com o exercício financeiro do Município de São Paulo.

Cláusula 23ª. A SP-Obras levantará demonstrações financeiras em 31 de dezembro de cada ano, obrigatoriamente.

## CAPÍTULO IX

### DA LIQUIDAÇÃO

Cláusula 24ª. A empresa entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, estabelecer a forma de liquidação, designar os liquidantes e o Conselho Fiscal que deverá atuar nesse período.

Cláusula 25ª. No caso de extinção da empresa, devolver-se-á o patrimônio líquido à Prefeitura do Município de São Paulo e à SP-Urbanismo, na proporção de suas respectivas participações no capital social.

## CAPÍTULO X

## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 26ª. A SP-Obras exercerá suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da legislação trabalhista, constituído em parte por empregados transferidos da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, nos termos do parágrafo único do artigo 5º da Lei nº 15.056, de 2009.

Parágrafo único. Poderão ser postos à disposição da SP-Obras servidores públicos ou empregados de empresas públicas para exercício de funções de direção, chefia, assessoramento e de natureza técnica, observada a legislação pertinente a cada caso.

Cláusula 27ª. A SP-Obras terá em seu quadro de pessoal os cargos de livre provimento a que se refere o § 2º do artigo 6º do decreto do qual este contrato social constitui o seu Anexo II, bem como os que vierem a ser aprovados pela Assembleia.

Cláusula 28ª. A SP-Obras executará suas obras e serviços de forma direta ou indireta.

Cláusula 29ª. Para o exercício do direito de representação previsto no inciso II do artigo 83 da Lei Orgânica do Município, os empregados da empresa deverão se organizar em Conselho de Representantes, com atribuições definidas em regulamento próprio.

§ 1º. Ao Conselho de Representantes dos Empregados caberá a tarefa de coordenar e fiscalizar o pleito previsto nas cláusulas 9ª, 10ª e 19ª deste contrato social.

§ 2º. O Conselho de Representantes dos Empregados será composto por 2 (dois) empregados dos seus respectivos quadros permanentes, eleitos juntamente com um único suplente, em pleito com a participação de todos os empregados da empresa.

§ 3º. O mandato do Conselho de Representantes eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

Cláusula 30ª. O presente contrato social, após sua aprovação por decreto do Executivo, deverá ser registrado no Registro Civil da Pessoa Jurídica.

Parágrafo único. As alterações que forem introduzidas neste contrato social, após sua aprovação por decreto, igualmente deverão ser averbadas no mesmo Registro Civil.

\*\*\*OBS: Republicado por ter saído com incorreções.

## **DECRETO Nº 52.063, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2010**

Dispõe sobre alteração do capital social da Empresa São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo e delega competência ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano para representar a Prefeitura do Município de São Paulo na prática dos atos que especifica.

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

### **D E C R E T A:**

Art. 1º. O capital subscrito da Empresa São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo fica elevado de R\$ 57.575.913,00 (cinquenta e sete milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, novecentos e treze reais) para R\$ 236.825.635,00 (duzentos e trinta e seis milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, seiscentos e trinta e cinco reais).

Art. 2º. O aumento de capital de que trata este decreto efetivar-se-á mediante a incorporação dos Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital da ordem de R\$ 179.249.722,00 (cento e setenta e nove milhões, duzentos e quarenta e nove mil, setecentos e vinte e dois reais).

Art. 3º. A distribuição do capital social passa a ser a seguinte:

Sócia	Número de quotas	Porcentagem (%)	Valor Subscrito (R\$)	Valor a ser Integralizado (R\$)	Valor Integralizado (R\$)
-------	------------------	-----------------	-----------------------	---------------------------------	---------------------------

PMS	235.674.117	99,51	235.674.117,00	-----	235.674.117,00
-----	-------------	-------	----------------	-------	----------------

SP - Obras	1.151.518	0,49	1.151.518,00	1.151.518,00	-----
------------	-----------	------	--------------	--------------	-------

TOTAL	236.825.635	100	236.825.635,00	1.151.518,00	235.674.117,00
-------	-------------	-----	----------------	--------------	----------------

Art. 4º. Fica delegada ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano competência para representar a Prefeitura do Município de São Paulo em todos os atos necessários à alteração do Contrato Social da São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo perante o Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

Art. 5º. O Anexo I integrante do Decreto nº 51.415, de 16 de abril de 2010, fica substituído pelo Anexo Único deste decreto.

Art. 6º. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 30 de dezembro de 2010, 457º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

WALTER ALUISIO MORAIS RODRIGUES, Secretário Municipal de Finanças

LUIZ LAURENT BLOCH, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano - Substituto

NELSON HERVEY COSTA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 30 de dezembro de 2010.

Anexo Único integrante do Decreto nº 52.063, de 30 de dezembro de 2010

CONTRATO SOCIAL DA EMPRESA PÚBLICA

SÃO PAULO URBANISMO - SP-URBANISMO

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, QUADRO SOCIETÁRIO E SEDE

Cláusula 1ª. A São Paulo Urbanismo, que usará a sigla - SP-Urbanismo, é uma empresa pública de nacionalidade brasileira, organizada sob a forma de sociedade simples, nos termos dos artigos 997 a 1.038 do Código Civil, vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, decorrente da cisão da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, autorizada pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

Cláusula 2ª. O quadro societário da SP-Urbanismo é composto pela Prefeitura do Município de São Paulo - PMS, inscrita no CNPJ sob o nº 46.392.130/0001-18, com sede no Viaduto do Chá, nº 15, CEP 01002-900, Centro, nesta Capital do Estado de São Paulo, e pela São Paulo Obras - SP - Obras, empresa pública com sede na Rua São Bento, nº 405, 15º andar, Centro, CEP 01008-906, também nesta Capital.

Cláusula 3ª. A SP-Urbanismo, empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, reger-se-á pelas cláusulas deste contrato social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Cláusula 4ª. A SP-Urbanismo tem sede e foro na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, Centro, CEP 01008-906, na Capital do Estado de São Paulo, e seu prazo de duração é indeterminado.

## CAPÍTULO II

### DO OBJETO

Cláusula 5ª. A SP-Urbanismo terá como objetivo fundamental dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, compreendendo:

1. a concepção, a estruturação e o acompanhamento da implementação de programas de intervenção físico-territoriais de desenvolvimento urbano, incluindo a proposição de obras públicas e o preparo de elementos técnicos e legais para o desenvolvimento de projetos;
2. a proposição de normas e diretrizes para implementação de programas de reordenamento da paisagem urbana, abrangendo o mobiliário urbano;
3. a gestão das operações urbanas existentes e das que vierem a serem aprovadas, elaborando os planos e projetos urbanísticos, os anteprojetos das intervenções e obras, os estudos relativos aos programas de investimentos, a priorização de todas as intervenções e obras, o cronograma de investimentos, a quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs a serem emitidos e o cronograma de sua emissão para dar suporte aos investimentos;
4. o acompanhamento dos projetos básicos e executivos das obras e intervenções, em especial nas operações urbanas, de forma a garantir a conformidade com os planos e projetos urbanísticos e com os anteprojetos de obras e intervenções;
5. a atuação na aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação federal, estadual e municipal, incluindo a concessão urbanística;
6. o estabelecimento de parcerias com a iniciativa privada e com outras esferas de governo para a implantação de projetos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana.

Parágrafo único. Para a consecução dos seus objetivos, a SP-Urbanismo poderá, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata ao seu objeto social, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis, após a competente declaração de utilidade pública pela Prefeitura do Município de São Paulo, bem como realizar financiamentos e outras operações de crédito e celebrar convênios com entidades públicas.

## CAPÍTULO III

### DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula 6ª. O capital social da SP-Urbanismo corresponde ao total de R\$ 236.825.635,00 (duzentos e trinta e seis milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, seiscentos e trinta e cinco reais), totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional. Deste montante 99,51% (noventa e nove vírgula cinquenta e um por cento) corresponde à totalidade da participação societária da Prefeitura do Município de São Paulo e 0,49% (zero ponto quarenta e nove por cento) corresponde à totalidade da participação societária da empresa São Paulo Obras - SP - Obras. O capital social é dividido em 236.825.635 (duzentos e trinta e seis milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, seiscentos e trinta e cinco) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, distribuído entre as sócias conforme quadro abaixo:

Sócia	Número de quotas	Porcentagem (%)	Valor Subscrito (R\$)	Valor a ser Integralizado (R\$)	Valor Integralizado (R\$)
-------	------------------	-----------------	-----------------------	---------------------------------	---------------------------

PMSP	235.674.117	99,51	235.674.117,00	-----	235.674.117,00
------	-------------	-------	----------------	-------	----------------

SP - Obras 1.151.518 0,49 1.151.518,00 1.151.518,00 -----

TOTAL 236.825.635 100 236.825.635,00 1.151.518,00 235.674.117,00

Parágrafo único. As sócias não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, mas ambas respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Cláusula 7ª. O capital social da SP-Urbanismo poderá ser aumentado por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotações orçamentárias que lhe forem consignadas, de reservas decorrentes de lucros líquidos de suas atividades e de reavaliação de seus ativos, de transferências de bens móveis ou imóveis municipais ou transferência de créditos ou direitos de qualquer natureza.

#### CAPÍTULO IV

##### DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 8ª. A SP-Urbanismo será administrada por uma Diretoria Executiva, com atribuições executivas, e por um Conselho de Administração, com atribuições deliberativas e normativas.

Cláusula 9ª. A Diretoria Executiva compor-se-á de 4 (quatro) membros, compreendendo o Presidente e 3 (três) Diretores.

§ 1º. Um dos Diretores será eleito pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Diretor eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. A investidura dos membros da Diretoria far-se-á mediante assinatura do termo de posse em livro próprio.

§ 4º. Os membros da Diretoria Executiva farão declaração pública de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

§ 5º. As deliberações da Diretoria Executiva serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Cláusula 10ª. A SP-Urbanismo terá um Conselho de Administração integrado por 9 (nove) Conselheiros.

§ 1º. Um dos Conselheiros será eleito pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os Conselheiros elegerão anualmente, entre si, o Presidente do Conselho de Administração.

§ 4º. O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente.

§ 5º. O Conselho de Administração somente deliberará com a presença da maioria absoluta de seus membros, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Cláusula 11ª. Os membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal indicados pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo, serão demissíveis "ad nutum".

Cláusula 12ª. A remuneração dos membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal será fixada em Assembléia, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009.

Cláusula 13ª. No impedimento temporário ou ausência de um Diretor por mais de 30 (trinta) dias, a Diretoria Executiva nomeará substituto para responder pelo expediente ou designará outro Diretor para acumular suas funções.

Cláusula 14ª. Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, sendo, contudo, solidariamente responsáveis pelos prejuízos causados pelo não cumprimento das obrigações ou deveres impostos pela lei e regulamentos que lhes definem os encargos e atribuições;

Cláusula 15ª. Fica assegurada aos membros da Diretoria Executiva, do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como aos empregados da SP-Urbanismo, a defesa jurídica em processos judiciais e administrativos que tenham por objeto fatos decorrentes ou atos praticados no regular exercício de suas atribuições legais ou institucionais, a ser exercida pelo Núcleo de Defesa da Administração, instituído pelo Decreto nº 48.084, de 5 de janeiro de 2007.

## CAPÍTULO V

### DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS

Cláusula 16ª. Compete à Diretoria Executiva exercer todos os poderes e atribuições para a administração dos negócios e interesses da SP-Urbanismo, especialmente:

1. autorizar a aquisição, alienação, arrendamento, cessão, oneração ou gravame de bens imóveis ou de outra natureza;
2. autorizar a celebração de cauções, transações, acordos e renúncia de direitos;
3. promover, contratar e superintender estudos e projetos, bem como autorizar contratações e serviços técnicos;
4. autorizar a constituição de procuradores com poderes específicos, mediante outorga de dois Diretores em conjunto;
5. aprovar normas gerais, o Regimento Interno da Diretoria Executiva, o regulamento do pessoal e o organograma administrativo da empresa;
6. estabelecer o quadro do pessoal permanente, fixando sua remuneração;
7. aprovar a reclassificação dos cargos de livre provimento, propondo à Assembléia, se necessário, a criação de novos cargos;
8. estabelecer critérios para a contratação de serviços de terceiros;
9. aprovar o limite de admissão de pessoal temporário para prestação de serviços, de acordo com as necessidades da empresa;
10. estabelecer orçamentos financeiros, com base em programas já autorizados;
11. elaborar, até o dia 15 de abril de cada ano, a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa, referentes ao exercício anterior, submetendo-os à apreciação do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração e da Assembléia até o dia 30 de abril de cada ano.

Parágrafo único. Os poderes e atribuições previstos nesta cláusula poderão ser delegados a um ou mais membros da Diretoria Executiva, nos limites e termos da Resolução de Diretoria que vier a ser aprovada.

Cláusula 17ª. O Regimento Interno da Diretoria Executiva especificará as atribuições de cada Diretoria, estabelecendo a estrutura organizacional da empresa, observados os seguintes princípios:

1. a representação da empresa, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, competirá individualmente ao Presidente;
2. sem prejuízo do disposto no item "1" desta cláusula, a empresa também se obrigará mediante assinatura de dois Diretores Executivos ou de um Diretor Executivo e um procurador com poderes específicos ou, ainda, de dois procuradores com poderes específicos;
3. a validade de qualquer documento que importe em responsabilidade, para a empresa, de valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ficará subordinada à assinatura conjunta do Presidente e de um Diretor Executivo ou de dois Diretores Executivos.

§ 1º. O valor previsto no item "3" desta cláusula será atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA.

§ 2º. Nos casos de obrigações a serem assumidas no exterior, a Diretoria Executiva poderá delegar a um de seus membros ou a um só procurador a representação da Empresa.

Cláusula 18ª. Compete privativamente ao Conselho de Administração:

1. aprovar as diretrizes e normas gerais que deverão reger as atividades da empresa;
2. aprovar os programas da empresa a curto e longo prazo;
3. aprovar os orçamentos financeiros elaborados pela Diretoria Executiva;
4. aprovar os planos financeiros relativos a investimentos, financiamentos e demais operações de crédito propostos pela Diretoria Executiva;
5. aprovar a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa referentes ao exercício anterior, após parecer do Conselho Fiscal;
6. pronunciar-se sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria Executiva;
7. decidir as questões que não forem da competência do Presidente ou da Diretoria Executiva;
8. exercer, temporariamente, no caso de vacância de todos os cargos da Diretoria Executiva, as atribuições conferidas por este contrato social àquele órgão colegiado, até a posse efetiva dos novos membros, cumprindo, respectivamente:
  - a) ao Presidente do Conselho de Administração, as funções que competirem ao Presidente da Diretoria Executiva;
  - b) aos demais membros indicados pelos Conselheiros, as funções remanescentes da Diretoria Executiva, conforme especificado em deliberação do Conselho.

Parágrafo único. Os membros do Conselho de Administração farão declaração de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

## CAPÍTULO VI

### DO CONSELHO FISCAL

Cláusula 19ª. O Conselho Fiscal será constituído por 3 (três) membros efetivos e suplentes em igual número.

§ 1º. Um dos membros do Conselho Fiscal e respectivo suplente deverão ser eleitos pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro Fiscal eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os membros do Conselho Fiscal farão declaração de bens no ato da posse e no término do exercício do cargo.

Cláusula 20ª. Ao Conselho Fiscal compete examinar e emitir parecer sobre balancetes, demonstrações financeiras, prestação anual de contas da Diretoria Executiva, assim como exercer as demais atribuições atinentes ao controle de contas da empresa.

## CAPÍTULO VII

### DAS ASSEMBLEIAS

Cláusula 21ª. Será realizada anualmente Assembléia agendada ordinariamente para os 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício financeiro, para exame, após manifestação dos Conselhos Fiscal e de Administração, da prestação de contas, das demonstrações financeiras e do relatório de atividades da empresa.

§ 1º. A Assembléia reunir-se-á extraordinariamente por convocação do Presidente da Diretoria Executiva ou do Conselho de Administração, sempre que necessário à boa condução das atividades da empresa.

§ 2º. Cabe à Assembléia fixar, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009, a remuneração dos Diretores e dos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da empresa, bem como aprovar a criação de novos cargos de livre provimento.

## CAPÍTULO VIII

### DO EXERCÍCIO SOCIAL

Cláusula 22ª. O exercício social da SP-Urbanismo coincidirá com o exercício financeiro do Município de São Paulo.

Cláusula 23ª. A SP-Urbanismo levantará demonstrações financeiras em 31 de dezembro de cada ano, obrigatoriamente.

## CAPÍTULO IX

### DA LIQUIDAÇÃO

Cláusula 24ª. A empresa entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, estabelecer a forma de liquidação, designar os liquidantes e o Conselho Fiscal que deverá atuar nesse período.

Cláusula 25ª. No caso de extinção da empresa, devolver-se-á o patrimônio líquido à Prefeitura do Município de São Paulo e à SP - Obras, na proporção de suas respectivas participações no capital social.

## CAPÍTULO X

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 26ª. A SP-Urbanismo exercerá suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da legislação trabalhista.

Parágrafo único. Poderão ser postos à disposição da SP-Urbanismo servidores públicos ou empregados de empresas públicas para exercício de funções de direção, chefia, assessoramento e de natureza técnica, observada a legislação pertinente a cada caso.

Cláusula 27ª. A SP-Urbanismo terá em seu quadro de pessoal os cargos de livre provimento a que se refere o § 2º do artigo 6º do decreto do qual este contrato social constitui o seu Anexo I, bem como os que vierem a ser aprovados pela Assembléia.

Cláusula 28ª. A SP-Urbanismo prestará serviços de forma direta ou indireta.

Cláusula 29ª. Para o exercício do direito de representação previsto no inciso II do artigo 83 da Lei Orgânica do Município, os empregados da empresa deverão se organizar em Conselho de Representantes, com atribuições definidas em regulamento próprio.

§ 1º. Ao Conselho de Representantes dos Empregados caberá a tarefa de coordenar e fiscalizar o pleito previsto nas cláusulas 9ª, 10ª e 19ª deste contrato social.

§ 2º. O Conselho de Representantes dos Empregados será composto por 2 (dois) empregados dos seus respectivos quadros permanentes, eleitos juntamente com um único suplente, em pleito com a participação de todos os empregados da empresa.

§ 3º. O mandato do Conselho de Representantes eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

Cláusula 30ª. O presente contrato social, após sua aprovação por decreto do Executivo, deverá ser registrado no Registro Civil da Pessoa Jurídica.

Parágrafo único. As alterações que forem introduzidas neste contrato social, após sua aprovação por decreto, igualmente deverão ser averbadas no mesmo Registro Civil.

Decreto nº 52.063, de 30 de dezembro de 2010

#### RETIFICAÇÃO

-Retificação da publicação do dia 31 de dezembro de 2010

Decreto nº 52.063, de 30 de dezembro de 2010

No Anexo Único, leia-se como segue e não como constou:

Cláusula 9ª .....

§ 2º. O mandato do Diretor eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 2 (dois) anos, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

.....

Cláusula 10ª. A SP-Urbanismo terá um Conselho de Administração integrado por 11 (onze) Conselheiros, sendo um deles o Presidente da empresa.

.....

§ 2º. O mandato do Conselheiro eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 2 (dois) anos, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

.....

Cláusula 19ª. O Conselho Fiscal será constituído por 5 (cinco) membros efetivos e suplentes em igual número.

**VI – LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE CONTROLE DA QUALIDADE AMBIENTAL  
DIVISÃO TÉCNICA DE REGISTRO E LICENCIAMENTO

São Paulo, 05 de Julho de 2004.

MEMORANDO 042/DECONT-2/2004

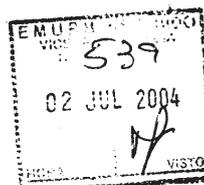
EMURB  
Sr. Assessor

Conforme a solicitação de Vossa Senhoria, estamos encaminhando em anexo 01 (uma) cópia da via original da LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA – LAP nº 01/SVMA-G/94 emitida para a OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA.

Informamos ainda que a Licença continua em vigor.

Atenciosamente,

Arq. Regina Luisa Fernandes de Barros  
Divisão Técnica de Registro e Licenciamento  
DECONT. 2 - Diretora



APROVAÇÃO DO PREFEITO AO EIA/RIMA  
OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA

PUBLICADO DOM

Em 04/03/94

SALA DECONT. G

EDINA CAMPOS RIBEIRO  
Chefe de Seção II

R.F. 636.322.9.00 - DECONT-2

DESPACHO DO PREFEITO

02-000.689-94#96 I. Nos termos do disposto no artigo 24 da Lei 11.426, de 18 de outubro de 1993, combinado com o parágrafo 3º do art. 14, do Decreto 33.804, de 17 de novembro de 1993, recebo o presente e mantendo a aprovação do EIA/RIMA/RIVI do projeto "Operação Urbana Faria Lima", nos exatos termos do despacho do Senhor Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente.  
II. Encaminhe-se à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente para expedição da licença ambiental (L.O.M. art. 183, parágrafo 3º) e publique-se, após



Segue fls n.º 198.  
Proc 020006899496  
Em: Franchini Ferrelle  
R. F.: 546.610

**ALVARÁ DE LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA nº 01/SUMA-G/94**

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE, no uso de suas atribuições legais e

CONSIDERANDO o disposto no art. 225 da Constituição Federal, que impõe ao Poder Público o dever de defender o direito da coletividade ao meio ambiental ecologicamente equilibrado;

CONSIDERANDO o disposto no inciso VI, do art. 23, da Constituição Federal, combinado com o parágrafo 3º, do art. 183, da Lei Orgânica do Município; e

CONSIDERANDO o R. despacho do Senhor Prefeito exarado a fls. 193 do processo administrativo nº 02-000.689-94\*96, que cuidou da análise do EIA/RIMA/RIVI da "Operação Urbana Faria Lima";

**EXPEDE:**

I. A presente **LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA (LP)** para o empreendimento designado "Operação Urbana Faria Lima", devendo ser observadas, pela EMURB, as seguintes exigências técnicas e recomendações:

1. EXIGÊNCIAS TÉCNICAS (itens diretamente relacionados à melhoria da qualidade ambiental):

1.1 - Apresentar Programa de Comunicação Social instituído para se desenvolver até a conclusão das obras, com o objetivo de:

- a) informar a população sobre o projeto;
- b) estabelecer o processo de negociação com os desapropriados.

PUBLICAD  
Em 01/03/94  
SUMA GAB

*Handwritten notes:*  
Sendo  
A/A. GAS.  
o APZ.  
MEIRA  
1-03-94



Segue fs. n. 199  
Doc 02006299496  
Franchini  
R. F.: 946.619

1.2 - Providenciar para que no Plano de Obras e na sua execução:

a) sejam tomadas medidas que garantam a circulação segura de veículos e pedestres;

b) sejam tomadas, em conjunto com as diversas concessionárias de serviços públicos, medidas que assegurem a não interrupção no fornecimento dos serviços;

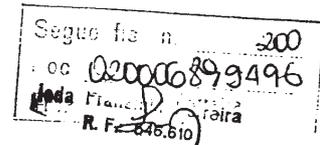
c) sejam providenciadas, em conjunto com a(s) empreiteira(s), a proteção dos imóveis lindeiros à obra e a garantia de acesso aos mesmos - inclusive aos estabelecimentos comerciais, para que não sofram dificuldades de acesso de forma que sua funcionalidade não fique prejudicada no decorrer dos trabalhos;

d) sejam tomadas, em conjunto com a CET, medidas no sentido de permitir um sistema de circulação de veículos, alternativo às vias bloqueadas.

1.3 - Apresentar programa de Recuperação da Paisagem a ser implantado tão logo as obras civis estejam concluídas.

1.4 - Implantar ciclovia, ligando o CEAGESP ao Shopping Center Morumbi, integrando as demais avenidas do complexo de obras do projeto Faria Lima, com duas derivações, uma ligando a Praça Panamericana ao campus da USP e outra ligando a região da Av. Juscelino Kubitschek ao Parque Ibirapuera. O plano geral, detalhado, da ciclovia deverá compor o projeto do empreendimento viário e ser apresentado no prazo de 90 (noventa) dias à SVMA. A Ciclovia deverá prever estacionamentos para bicicletas ao longo do traçado, especialmente junto às regiões comerciais e que serão objeto de um maior adensamento, quando da implantação da operação urbana;

1.5 - Providenciar o acompanhamento por arqueólogos, nas escavações em locais de sítios arqueológicos próximos ao Largo da Batata, em Pinheiros.



Os arqueólogos encarregados do acompanhamento das escavações nos sítios arqueológicos, deverão orientar aqueles trabalhos, sendo suas determinações prontamente atendidas, observadas as normas aplicáveis pelo IBPC (antigo SPHAN).

1.6 Apresentar à SVMA mapeamento, diagnóstico e plano de proteção, ampliação e/ou remoção das redes de infra-estrutura existentes, visando a evitar imprevistos decorrentes da implantação das obras.

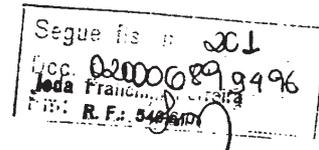
O mapeamento submetido à SVMA deverá contar com cópias das notificações, solicitando aval das concessionárias e Administrações Regionais, visando minimizar os eventuais transtornos ocasionados pela interrupção de fornecimento, bem como evitar os acidentes no transcurso da obra.

1.7 - Gerenciar para que qualquer construção ou melhoria na área da Casa do Bandeirista, obrigatoriamente envolva a restauração e manutenção do patrimônio tombado.

1.8 - Obedecer as eventuais restrições impostas por força de tombamento de bens, nas áreas do projeto, por parte do CONPRESF e do CONDEPHAAT.

1.9 - Especificar locais e dimensões das áreas verdes e de lazer, determinando área não inferior a 30.000 m<sup>2</sup> (Trinta mil metros quadrados), para tal finalidade, com parcelas mínimas de 5.000 m (cinco mil metros quadrados) respeitando a legislação de parcelamento do solo e apresentando projetos para aprovação da SVMA. Aos desapropriados, para a criação desses espaços livres, serão garantidas as mesmas opções de recebimentos em CEPAC's contidas no projeto de lei da "Operação Urbana Faria Lima". A arborização destes e dos demais espaços verdes do projeto deverá ser submetido à SVMA, contemplando o maior número possível de espécies nativas frutíferas para pássaros com vistas ao adensamento e diversificação da avifauna da região.

*M. Faria*



Quando da execução do projeto definitivo, deverá ser feito um levantamento minucioso e pormenorizado das Áreas Verdes e do Patrimônio Vegetal, inclusive dos lotes particulares a serem desapropriados, que balisará o novo projeto paisagístico, contemplando, essencialmente, espécies existentes atualmente e outras nativas da região.

Todas as árvores já existentes e que admitam transplantes deverão ser relocadas na mesma região.

Essas atividades deverão sempre ser acompanhadas por um técnico da SVMA, sujeitando-se o empreendedor à fiscalização e às exigências propostas pela SVMA.

1.10 - Manter a espécime de Jequitibá Rosa, *Cariniana legalis*, na esquina das Ruas Aspásia e Sertãozinho, em virtude de ser árvore nativa brasileira, rara na Cidade de São Paulo, de grande porte e em condições fitossanitárias satisfatórias.

1.11 - Construir passagens em desnível nos cruzamentos das avenidas Rebouças e Cidade Jardim, tendo em vista o acréscimo de qualidade ambiental (particularmente do ar) e de segurança que o aumento da velocidade do fluxo de veículos provoca.

1.12 - Prever, ao longo da futura avenida, a implantação de um sistema de transporte coletivo não poluente em faixa exclusiva que provoque o menor conflito com o tráfego geral.

1.13 - Promover a transferência dos moradores a serem removidos das favelas localizadas dentro do perímetro da "Operação Urbana Faria Lima", mantendo-os no âmbito do mesmo perímetro.

1.14 - Relocar a creche e escola pública desapropriadas antes da sua desativação, de acordo com estudos para atender áreas mais carentes, bem como implantar equipamentos institucionais que atendam igualmente a população dos lados leste e oeste da nova estrutura urbana,



Segue lis. n.º 202
Doc 02000629.9496
Id.ª Franchin Fagundes
R. F.: 546.610

quando a construção das novas vias de tráfego causar dificuldades de acesso a tais equipamentos.

1.15 - Apresentar, para aprovação da SVMA, junto com o traçado definitivo do projeto viário e o projeto dos canteiros de obras, as medidas mitigadoras dos impactos ambientais e de vizinhança de caráter temporário promovidos pelas obras.

Com vistas a mitigar os transtornos decorrentes das obras para a população remanescente, deverão ser utilizados os mais modernos equipamentos, técnicas e tecnologias disponíveis para os trabalhos de engenharia, minimizando o prazo das obras e a emissão de ruídos e poluição do ar.

1.16 - Implantar e gerenciar um sistema de controle permanente de recalque das edificações, pavimentos e obras de infra-estrutura existentes ao longo do empreendimento viário na região de influência da obra a ser operada no período de execução, até finalização dos movimentos.

O monitoramento dos recalques deverá ser permanentemente acompanhado por técnicos da EMURB/ PMSP e das concessionárias envolvidas.

1.17 - Determinar que a obra seja acompanhada, desde o início até o término de sua implantação, pela SVMA visando o cumprimento das exigências da Licença Ambiental.

O Plano de Obras para fins de Licenciamento Ambiental deverá contemplar:

- projeto executivo completo;
- projeto do canteiro de obras;
- áreas de empréstimo de material;
- bota fora;
- circulação de veículos de serviços.



Segue fls. n.º 203
Doc. 020006899496
Ida Franchini Ferreira
R. F. 54916

1.18 - Implantar faixas permeáveis nos passeios públicos.

1.19 - Criar incentivos para que as áreas de permeabilidade não sejam revestidas e que sejam contíguas entre os lotes e, de preferência, se localizem no interior das quadras.

1.20 - Deverá ser providenciado um estudo de readequação da rede coletora de águas pluviais existente, sanando especialmente os problemas de drenagem nas áreas atualmente sujeitas a enchentes, otimizando uma solução integrada para o sistema local.

1.21 - As travessias para pedestres deverão contemplar as facilidades necessárias para locomoção dos idosos, crianças e deficientes físicos.

1.22 - Deverão ser previstos espaços reservados para estacionamento de veículos automotivos nos locais objeto de adensamento populacional, nos principais pontos comerciais e próximos à intercessão com a nova linha do Metrô, inclusive com vagas para deficientes físicos.

2 - RECOMENDAÇÕES (itens importantes, porém não diretamente relacionados a melhorias ambientais):

2.1 Que seja diligenciado o encaminhamento de projeto de lei, propondo mecanismos de gerenciamento dos CEPAC's para que sejam rigorosamente fiscalizados, em conta especialmente vinculada aos fins a que se destinam.

2.2 Que seja instituído mecanismo de recompra por parte da PMSP, dos CEPAC's para os expropriados, no limite do valor do imóvel corrigido, excluídos os 50% a mais oferecidos a título de incentivo.

2.3 Que aos proprietários cujos imóveis representem a totalidade de uma quadra, não inclusos em área a ser desapropriada, que promovam a transferência de domínio de seus imóveis para área pública de uso coletivo, seja pago em CEPAC's, 4 (quatro) vezes o valor do imóvel.

*W. Que*



Segue fls. n.º	204
Doc	00006899496
Em: Franchia Faria Lima	
R. F.	46.610

2.4 Que seja criada uma bonificação, em caráter especial e específico, por meio de CEPAC's, aos inquilinos residenciais dos imóveis desapropriados, do valor real, devidamente comprovado por documentos fiscais, dos aluguéis pagos ao longo do ano de 1993.

2.5 Que sejam melhoradas as intersecções das Av. Hélio Pelegrini; República do Líbano e Santo Amaro.

2.6 Que seja diligenciada a alteração da redação do inciso XI, do artigo 5º, do projeto de Lei nº 543/93 seja dada a seguinte redação:

"Art. 5º - A "Operação Urbana Faria Lima" tem como diretrizes urbanísticas:

I - ...

XI - Construção de habitações de interesse social, em locais definidos pelos órgãos competentes da Municipalidade, destinadas à venda financiada para a população favelada residente na área da "Operação Urbana Faria Lima."

2.7 Que , em relação à comunicação social além das medidas mitigadoras apresentadas pelo EIA / RIMA / RIVI em seu capítulo 3.31, que recomenda a elaboração de um Programa de Comunicação Social, voltado especialmente para o público diretamente atingido pela "Operação Urbana Faria Lima", recomenda-se estratégia adequada de divulgação, para que seja dada publicidade ao Projeto, esclarecendo sobre seus aspectos inovadores, tanto do ponto de vista dos investimentos públicos, como dos seus aspectos urbanísticos, ambientais e sociais, nos termos do disposto do § 1º, do art. 37, da Constituição Federal.

2.8 - Que sejam levantadas as interfaces da obra no cruzamento com a nova linha de Metrô, de forma a evitar duplicidade na remoção das redes públicas e das concessionárias, contemplando os eventuais melhoramentos e integrando as particularidades das duas obras.

Wend



Segue fls n	205
Doc	020006899496
Ass: Franchini Ferreira	

II - Esta licença não autoriza o início das obras, devendo o empreendedor em um prazo de até 2 (dois) anos, desenvolver e apresentar os projetos executivos completos para análise da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e a competente expedição da licença ambiental para o início da implantação das obras.

São Paulo, 03 de março de 1994

  
WERNER EUGÊNIO ZULAUF

Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente

**VII – RELATÓRIO TÉCNICO Nº 09/DECONT-2/2001 E O OFÍCIO PR-209**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE CONTROLE DA QUALIDADE AMBIENTAL  
DIVISÃO TÉCNICA DE REGISTRO E LICENCIAMENTO

RELATÓRIO TÉCNICO Nº 09/DECONT-2/2001

**Assunto:** Avaliação quanto ao cumprimento às exigências técnicas constantes da Licença Ambiental Prévia – LAP nº 01/SVMA.G/94, de 04.03.94, expedida para a Operação Urbana Faria Lima, empreendimento da EMURB, cujo Processo Administrativo foi encaminhado pela Assessoria Jurídica ao empreendedor em 1996 para providências, face ao não cumprimento de parte das exigências.

**Data:** 14.05.2001

**Exigência 1.1**

**Apresentar Programa de Comunicação Social instituído para se desenvolver até a conclusão das obras, com o objetivo de:**

- a) informar a população sobre o projeto;
- b) estabelecer o processo de negociação com os desapropriados.

*Exigência parcialmente atendida. Não foi apresentado o Plano exigido, apenas cópia de anúncio publicitário e cópia de correspondência enviada pela Comissão de Desapropriação de SVP aos desapropriados.*

**Exigência 1.2**

**Providenciar para que o Plano de Obras e na sua execução:**

- a) sejam tomadas medidas que garantam a circulação segura de veículos e pedestres;
- b) sejam tomadas, em conjunto com as diversas concessionárias de serviços públicos, medidas que assegurem a não interrupção no fornecimento dos serviços;
- c) sejam providenciadas, em conjunto com a(s) empreiteira(s), a proteção dos imóveis lindeiros à obra e a garantia de acesso aos mesmos - inclusive aos estabelecimentos comerciais, para que não sofram dificuldades de acesso de forma que sua funcionalidade não fique prejudicada no decorrer dos trabalhos;
- d) sejam tomadas, em conjunto com a CET, medidas no sentido de permitir um sistema de circulação de veículos, alternativo às vias bloqueadas.

*Exigência parcialmente atendida. Não foi apresentado o plano exigido, apenas os projetos de desvio de tráfego.*

**Exigência 1.3**

**Apresentar programa de Recuperação da Paisagem a ser implantado tão logo as obras civis estejam concluídas.**

*Exigência não atendida. Não foi apresentado o referido plano.*

**Exigência 1.4**

**Implantar ciclovia, ligando o CEAGESP ao Shopping Center Morumbi, integrando as demais avenidas do complexo de obras do projeto Faria Lima, com duas derivações, uma ligando a Praça**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE CONTROLE DA QUALIDADE AMBIENTAL  
DIVISÃO TÉCNICA DE REGISTRO E LICENCIAMENTO

Panamericana ao campus da USP e outra ligando a região da Av. Juscelino Kubitschek ao Parque Ibirapuera. O plano geral, detalhado, da ciclovia deverá compor o projeto do empreendimento viário e ser apresentado no prazo de 90 (noventa) dias à SVMA. A ciclovia deverá prever estacionamentos para bicicletas ao longo do traçado, especialmente junto às regiões comerciais e que serão objeto de um maior adensamento, quando da implantação da operação urbana;

*Exigência parcialmente atendida. Foi executado apenas o trecho Pinheiros, entre o Largo da Batata e a Av. Pedroso de Moraes.*

**Exigência 1.5**

Providenciar o acompanhamento por arqueólogos, nas escavações em locais de sítios arqueológicos próximos ao Largo da Batata, em Pinheiros.

Os arqueólogos encarregados do acompanhamento das escavações nos sítios arqueológicos, deverão orientar aqueles trabalhos, sendo suas determinações prontamente atendidas, observadas as normas aplicáveis pelo IBPC (antigo SPHAN).

*Exigência parcialmente atendida. Foi enviada cópia de ofícios da EMURB para a Secretaria Municipal de Cultura e à Sub-Secretaria do Patrimônio Histórico Artístico Nacional - ISPHAN, solicitando o acompanhamento das obras por arqueólogos. Não há informações sobre o efetivo acompanhamento.*

**Exigência 1.6**

Apresentar à SVMA mapeamento, diagnóstico e plano de proteção, ampliação e/ou remoção das redes de infra-estrutura existentes, visando a evitar imprevistos decorrentes da implantação das obras.

O mapeamento submetido à SVMA deverá contar com cópias das notificações, solicitando aval das concessionárias e Administrações Regionais, visando minimizar os eventuais transtornos ocasionados pela interrupção de fornecimento, bem como evitar os acidentes no transcurso da obra.

*Exigência parcialmente atendida. Foi enviado apenas o mapeamento das interferências identificadas.*

**Exigência 1.7**

Gerenciar para que qualquer construção ou melhoria na área da Casa Bandeirista, obrigatoriamente envolva a restauração e manutenção do patrimônio tombado.

*Exigência atendida.*

**Exigência 1.8**

Obedecer as eventuais restrições impostas por força de tombamento de bens, nas áreas do projeto, por parte do CONPRESP e do CONDEPHAAT.

*Exigência atendida.*

**Exigência 1.9**

Especificar locais e dimensões das áreas verdes e de lazer, determinando área não inferior a 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), para tal finalidade, com parcelas mínimas de 5.000 m<sup>2</sup>



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE CONTROLE DA QUALIDADE AMBIENTAL  
DIVISÃO TÉCNICA DE REGISTRO E LICENCIAMENTO

(cinco mil metros quadrados) respeitando a legislação de parcelamento do solo e <sup>ap</sup> apresentando projetos para aprovação de SVMA. Aos desapropriados, para a criação desses espaços livres, serão garantidas as mesmas opções de recebimentos em CEPAC's contidas no projeto de lei da "Operação Urbana Faria Lima". A arborização destes e dos demais espaços verdes do projeto deverá ser submetido à SVMA, contemplando o maior número possível de espécies nativas frutíferas para pássaros com vistas ao adensamento e diversificação da avifauna da região.

Quando da execução do projeto definitivo, deverá ser feito um levantamento minucioso e pormenorizado das Áreas Verdes e do Patrimônio Vegetal, inclusive dos lotes particulares a serem desapropriados, que balisará o novo projeto paisagístico, contemplando, essencialmente, espécies existentes atualmente e outras nativas da região.

Todas as árvores já existentes e que admitam transplantes deverão ser relocadas na mesma região. Essas atividades deverão sempre ser acompanhadas por um técnico da SVMA, sujeitando-se o empreendedor à fiscalização e às exigências propostas pela SVMA.

*Exigência não atendida. Foi informado apenas sobre o memorando da AR-PI sobre as remoções autorizadas.*

**Exigência 1.10**

Manter a espécie de Jequitibá Rosa, Cariniana legalis, na esquina das Ruas Aspásia e Sertãozinho, em virtude de ser árvore nativa brasileira, rara na Cidade de São Paulo, de grande porte e em condições fitossanitárias satisfatórias.

*Exigência atendida.*

**Exigência 1.11**

Construir passagens em desnível nos cruzamentos das avenidas Rebouças e Cidade Jardim, tendo em vista o acréscimo de qualidade ambiental (particularmente do ar) e de segurança que o aumento da velocidade do fluxo de veículos provoca.

*Exigência não atendida. Foram apresentados apenas os projetos propostos, porém não executados.*

**Exigência 1.12**

Prever, ao longo da futura avenida, a implantação de um sistema de transporte coletivo não poluente em faixa não exclusiva que provoque o menor conflito com o tráfego geral.

*Exigência não atendida. Foi apresentado apenas cópia da consulta feita pela EMURB à SMT sobre a possibilidade de inclusão da Av. Brig. Faria Lima no Programa de Corredores de Ônibus.*

**Exigência 1.13**

Promover a transferência dos moradores a serem removidos das favelas localizadas dentro do perímetro da "Operação Urbana Faria Lima", mantendo-os no âmbito do mesmo perímetro.

*Exigência atendida.*

**Exigência 1.14**

Relocar a creche e escola pública desapropriadas antes da sua desativação, de acordo com estudos para atender áreas mais carentes, bem como implantar equipamentos institucionais que atendam



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE CONTROLE DA QUALIDADE AMBIENTAL  
DIVISÃO TÉCNICA DE REGISTRO E LICENCIAMENTO

igualmente a população dos lados leste e oeste da nova estrutura urbana, quando a construção das novas vias de tráfego causar dificuldades de acesso a tais equipamentos.

*Exigência atendida.*

**Exigência 1.15**

Apresentar, para aprovação da SVMA, junto com o traçado definitivo do projeto viário e o projeto dos canteiros de obras, as medidas mitigadoras dos impactos ambientais e de vizinhança de caráter temporário promovidos pelas obras.

Com vistas a mitigar os transtornos decorrentes das obras para a população remanescente, deverão ser utilizados os mais modernos equipamentos, técnicas e tecnologias disponíveis para os trabalhos de engenharia, minimizando o prazo das obras e a emissão de ruídos e poluição do ar.

*Exigência não atendida. Não foram apresentadas as medidas mitigadoras exigidas.*

**Exigência 1.16**

Implantar e gerenciar um sistema de controle permanente de recalque das edificações, pavimentos e obras de infra-estrutura existentes ao longo do empreendimento viário na região de influência da obra a ser operada no período de execução, até finalização dos movimentos.

O monitoramento dos recalques deverá ser permanentemente acompanhado por técnicos da EMURB / PMSP e das concessionárias envolvidas.

*Exigência não atendida. Não houve manifestação do Empreendedor a respeito.*

**Exigência 1.17**

Determinar que a obra seja acompanhada, desde o início até o término de sua implantação, pela SVMA visando o cumprimento das exigências da Licença Ambiental. O Plano de Obras para fins de Licenciamento Ambiental deverá contemplar:

- projeto executivo completo;
- projeto do canteiro de obras;
- áreas de empréstimo de material;
- botafora;
- circulação de veículos de serviços.

*Exigência parcialmente cumprida. Foi realizado o acompanhamento pela SVMA/DECONT.2, porém com prejuízos devido a falta do referido Plano de Obras e demais informações necessárias.*

**Exigência 1.18**

Implantar faixas permeáveis nos passeios públicos.

*Exigência parcialmente cumprida. Até o presente momento, tal implantação deu-se em trechos do canteiro central executado.*

**Exigência 1.19**

Criar incentivos para que as áreas de permeabilidade não sejam revestidas e que sejam contíguas entre os lotes e, de preferência, se localizem no interior das quadras.

*Exigência não cumprida. Não houve manifestação do Empreendedor a respeito.*



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE

DEPARTAMENTO DE CONTROLE DA QUALIDADE AMBIENTAL  
DIVISÃO TÉCNICA DE REGISTRO E LICENCIAMENTO

**Exigência 1.20**

Deverá ser providenciado um estudo de readequação da rede coletora de águas pluviais existente, sanando especialmente os problemas de drenagem nas áreas atualmente sujeitas a enchentes, otimizando uma solução integrada para o sistema local.

*Exigência não cumprida. Não há informação quanto a solução dos problemas de inundação nas áreas sob intervenção.*

**Exigência 1.21**

As travessias para pedestres deverão contemplar as facilidades necessárias para locomoção dos idosos, crianças e deficientes físicos.

*Exigência não cumprida.*

**Exigência 1.22**

Deverão ser previstos espaços reservados para estacionamento de veículos automotivos nos locais objeto de adensamento populacional, nos principais pontos comerciais e próximos à intercessão com a nova linha do Metrô, inclusive com vagas para deficientes físicos.

*Exigência não cumprida. Não houve manifestação do Empreendedor a respeito.*

ARQ. HELENA EMI HIRAISHI  
Divisão Técnica de Registro e Licenciamento  
DECONT 2 - Diretora



EMURB -

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO  
Rua São Bento, 405 - 10º andar  
01008-906 - São Paulo  
Telefone: 232-2622  
FAX: 2105-4931

N. Ref.: PR - 209

S. Ref.:

São Paulo, 12 de Agosto de 2003 -

Ilustríssimo Senhor  
**ADRIANO DIOGO**  
Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente  
Rua do Paraíso, 387

Prezado Secretário,

Em atenção ao Ofício nº 019/SMMA.G/2002 e objetivando a regularização do processo de Licenciamento Ambiental da Operação Urbana Faria Lima da Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01 SVMA.G/94 de 04.03.94 e das pendências descritas no Relatório Técnico Nº 09/DECONT-2/2001, informamos que a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB vem gerenciando diversas intervenções no âmbito da Operação Urbana Faria Lima, descritas a seguir:

1. Intervenções relativas à recuperação da Região do Largo da Batata
2. Intervenções na Vila Olímpia
3. Projeto do Novo Boulevard Juscelino Kubitscheck (apesar de ser uma intervenção que faz parte do Corredor Viário Sudoeste-Centro e Sudoeste-Sudeste, está dentro do perímetro da Operação Urbana).
4. Cruzamento em desnível da Av. Faria Lima X Av. Cidade Jardim
5. Cruzamento em desnível da Av. Faria Lima X Av. Rebouças

Várias destas intervenções já estavam previstas no Programa de Investimentos - ANEXO 3 da Lei 11.732 de 14/03/95 - Lei da Operação Urbana Faria Lima, inclusive a exigência 1.11 do Relatório Técnico acima citado - **Construir passagens em desnível nos cruzamentos das Avenidas Rebouças e Cidade Jardim**, que também faz parte do ANEXO 3 e que está prevista para ser atendida.

Para regularizar o processo em questão, a EMURB vem propor um Termo de Ajustamento de Conduta - TAC, onde algumas exigências da LAP nº 01/SVMA.G/94 passíveis de serem atendidas, fossem incorporadas nas futuras intervenções, e que as exigências não cumpridas (as extemporâneas) fossem substituídas por intervenções priorizadas por essa Administração. As novas intervenções propostas, assim como a intervenção paisagística executada no Canteiro Central da Av. Faria Lima, também objetivam a melhoria da qualidade urbano-ambiental da região e da cidade, portanto gostaríamos que fossem consideradas.



EMURB

A seguir, apresentamos um relatório/resumo das intervenções previstas, com o intuito de balizar a formulação do Termo de Ajustamento de Conduta – TAC proposto.

Com a certeza de estarmos contribuindo para a melhoria das questões urbanísticas e ambientais para a região, colocamo-nos à disposição para a explanação dos projetos e esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

**NADIA SOMEKH**  
Presidente em exercício

Anexos:

- Relatório/resumo das intervenções.
- Desenho ilustrativo com a localização das intervenções.
- Desenho ilustrativo com as intervenções do Largo da Batata.
- Desenho ilustrativo com as Passagens em Desnível Cidade Jardim e Rebouças / Eusébio Matoso.
- Desenho ilustrativo Vila Olímpia.
- Projeto do Boulevard Juscelino Kubitscheck

14/8/03

DOB/JCP/DOPM/LL

FE-2

## OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA RESUMO DAS INTERVENÇÕES PREVISTAS

A Lei nº 11.732/95, lei da Operação Urbana Faria Lima estabeleceu em seu artigo 18 que todos os recursos arrecadados com a concessão dos incentivos ali previstos serão administrados pela EMURB e aplicados exclusivamente no pagamento de desapropriações, estudos, projetos, supervisão técnica, remuneração da EMURB e despesas do Programa de investimentos constantes do anexo 3 da Lei.

Neste sentido, atendendo ao Programa de Investimentos, esses recursos serão utilizados para realizar melhoramentos no perímetro definido na lei. Com esses recursos a EMURB vai executar grande parte das obras do Largo da Batata, da Vila Olímpia, Novo Boulevard Juscelino Kubitschek, Cruzamento em desnível Av. Faria Lima x Av. Cidade Jardim e Cruzamento em desnível Av. Rebouças x Av. Faria Lima.

### 1. LARGO DA BATATA

A Prefeitura do Município de São Paulo, através da Secretaria Municipal de Planejamento e da Empresa Municipal de Urbanização promoveu, no primeiro semestre de 2002, em conjunto com o Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB, - o Concurso Público Nacional para a Reconversão Urbana do Largo da Batata-, com o objetivo de selecionar projetos que se caracterizassem como conjuntos de intervenções e atuações no espaço urbano propiciadores de melhoria da condição ambiental e da valorização das práticas sociais na região.

Desfigurado como tal, (espaço de convívio e encontro), o Largo da Batata é o objeto principal da intervenção vencedora do concurso público instituído, fazendo parte da denominada "Área Foco", onde se concentram as ações fundamentais que desencadearão uma série de outras, num perímetro maior denominado "Área Referência".

O projeto do Largo da Batata, que foi concebido prevendo-se a implantação da futura Linha 4 do Metrô, terá como início das intervenções, a transferência dos pontos finais das linhas de ônibus do Largo da Batata e imediações para uma área próxima à Estação Pinheiros de trem da CPTM, junto à Marginal Pinheiros, de forma a integrar ônibus, trem e futuramente o metrô (estação Pinheiros).

Com isso, os espaços hoje ocupados pelos pontos terminais de ônibus serão reaproveitados ampliando-se os espaços públicos e criando-se novas atividades principalmente na área da ex-Cooperativa Agrícola de Cotia, e vizinhança imediata.

### PRINCIPAIS AÇÕES PREVISTAS PARA RECUPERAÇÃO DA REGIÃO DO LARGO DA BATATA

- **Construção do Terminal de ônibus da Rua Capri:** vai abrigar as linhas de ônibus cujos pontos finais localizam-se atualmente no Largo da Batata.

A construção de um novo Terminal de ônibus está Prevista no ANEXO 3 da Lei 11.732/95 – Programa de Investimentos Operação Urbana Faria Lima.

III – Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos melhoramentos constantes no inciso II acima, referente a:

d) Novo terminal de ônibus, para remanejamento ou transferência do existente nas proximidades do Largo da Batata, com instalações para lojas e estacionamento coletivo e demais melhoramentos destinados ao transporte coletivo.

- **Ligação das Ruas Baltazar Carrasco e Sumidouro:** vai permitir acesso dos ônibus (direção centro-bairro) ao novo terminal através da rua Sumidouro.
- **Alargamento da Rua Sumidouro**, entre as Ruas Costa Carvalho e Ferreira de Araújo, e da **Rua Eugênio de Medeiros** entre as ruas Paes Leme e Butantã: irá melhorar as condições de acessibilidade ao novo Terminal de ônibus e à Marginal Pinheiros.
- **Ligação Butantã – Costa Carvalho** – contempla a abertura de uma nova ligação entre as ruas Butantã e Amaro Cavalheiro e, através do alargamento desta, o acesso à rua Costa Carvalho. Justifica-se tendo em vista a complexidade da rede viária da região e a necessidade de ligações que permitam agilizar a circulação dos ônibus e autos vindos da região oeste, além do rio Pinheiros, com destino ao novo terminal e às regiões da Vila Madalena – Pompéia.

Os quatro melhoramentos acima citados estão previstos nas seguintes Leis de Melhoramentos Viários: Lei nº 5.399/57, que aprova plano de retificação de alinhamento e de prolongamento da Rua Sumidouro no 40º subdistrito – V. Madalena e dá outras providências e a Lei nº 12.047/96, que aprova plano de melhoramentos no Distrito de Pinheiros, e dá outras providências.

- **Implantação de vias de circulação prioritária de pedestres**, nas ruas Martim Carrasco, Guaicuí, Campo Alegre e Manoel Carlos de Almeida e em trechos das ruas Pedro Cristi e Cardeal Arcoverde, definindo passeios com arborização, enterramento de fiação aérea, nova iluminação, e acesso controlado de veículos.
- **Construção da Esplanada** caracterizada como espaço referência do projeto. Será uma grande área de circulação para os pedestres, com espaços públicos amplos, calçadas e estações de transferência ônibus-metrô. Aí será também construído um Centro de Atividades para realização de eventos abertos ao público e oferta de aprendizado e cultura, cujas atividades serão desenvolvidas por meio de parceria com o setor privado.
- **Novo traçado da Avenida Faria Lima:** para a implantação da nova Esplanada (Centro de Atividades, Praça Comercial e Edifício de Serviços), ampliação dos espaços públicos e acomodação das estações de transferência ônibus-metrô.
- **Nova Praça Pinheiros:** a EMURB (baseada em recomendações da ata de Julgamento do Concurso), entendeu como complemento fundamental do projeto vencedor a proposta de abertura de espaço público nas quadras próximas à Igreja de Pinheiros (equipes classificadas em segundo e terceiro lugares). Segundo essas propostas, a desapropriação de duas quadras em frente à Igreja de Nossa Senhora do Mont Serrat, proporcionará o surgimento de espaço contínuo revelando o conjunto formado pela igreja e sua extensão a descoberto, a praça Sétimo Ramos Arantes.

Alm, a região do Largo da Batata, reconhecidamente carente de espaços de vivência, será contemplada com a implantação de duas áreas abertas com características distintas e

complementares: a Esplanada, conformada por edificações de linguagem arquitetônica contemporânea, permeadas por amplos espaços de circulação, configura-se como um espaço sóbrio assemelhando-se ao existente ao redor dos edifícios da Caixa Econômica Federal na esquina da av. Paulista com a rua Ministro Rocha Azevedo; já a Nova Praça de Pinheiros, como vem sendo chamada, terá como característica principal o despojamento e a flexibilidade para abrigar manifestações populares variadas, como sugerido pelos usos de seu entorno imediato, além de tornar-se visível de pontos diversos e distantes.

A Prefeitura Municipal de São Paulo está buscando estimular investimentos privados para viabilizar a construção de um arrojado edifício de escritórios e uma Praça Comercial, os quais formarão com o Centro de Atividades da Esplanada, o principal pólo de renovação junto ao Largo da Batata.

**As intervenções acima citadas estão enquadradas no CAPÍTULO II – Objetivos e Diretrizes – Art. 4º, incisos III e V, vários incisos do Art. 5º da Lei 11.732/95.**

## **2. VILA OLÍMPIA**

As obras e ações previstas baseiam-se em duas leis de Melhoramentos Viários aprovadas:

- **Lei nº 11.731/95: prevê a ligação entre a Avenida Faria Lima e a Rua Funchal;**
- **Lei nº 8.126/74: prevê a duplicação da Rua Funchal.**

São obras que visam além da melhoria na saturada rede viária da cidade, requalificar o bairro com especial atenção aos espaços públicos. A mais importante delas será o prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino, ligando a Avenida Faria Lima com a Rua Funchal, bem como a conclusão do alargamento da Rua Funchal entre a Avenida Juscelino Kubitschek e a Avenida dos Bandeirantes. Com isso, será completada a ligação entre as avenidas Faria Lima e Luís Carlos Berrini.

O escopo principal dessas intervenções compreende:

- Adequação da infra-estrutura existente na Rua Elvira Ferraz;
- Implantação de avenida duplicada no eixo formado pela Av. Chedid Jafet e pela Rua Funchal, de ligação entre a Av. Juscelino Kubitschek e Av. dos Bandeirantes, com três faixas por sentido e ampliação de passeios laterais;
- Implantação de via de ligação no trecho entre a nova avenida (na diretriz das ruas Olimpíadas e Gomes de Carvalho) e as avenidas Brig. Faria Lima e Hélio Pellegrino, com três faixas de tráfego em sentido único e ampliação de passeios laterais;
- Execução de muros de fechamento nos dois lados da via (via segregada por lei/aguarda revogação);
- Reconfiguração geométrica da Av. Brig. Faria Lima entre a Rua Elvira Ferraz e Av. Hélio Pellegrino (modificações nos canteiros centrais, permitindo o acesso à nova avenida);
- Adequação da infra-estrutura de água potável, esgotos, drenagem, pavimentação e sinalização viária.
- Remanejamento, retirada ou instalação de postes e luminárias, destacando-se a colocação de postes metálicos cônicos curvos nos passeios laterais do trecho duplicado, dotados de luminária para pedestres e para o viário.
- Refazimento das calçadas no trecho de intervenção, inclusive com rebaixamento de guias conforme normas de acessibilidade.
- Implantação de projeto paisagístico;

- Demolição de construções nos imóveis atingidos pela intervenção;
- Desapropriações.

Essa intervenção conta com a parceria com a iniciativa privada (Associação Colméia São Paulo – Vila Olímpia), que executará parte da nova avenida.

**O melhoramento previsto na Lei nº 8.126/74 está contemplado no CAPÍTULO II – Objetivos e Diretrizes – Art. 4º, inciso I, alínea b) da Lei 11.732/95.**

**A Lei nº 11.731/95 aprova Lei de melhoramentos no distrito de Itaim-Bibi e modifica parcialmente a Lei nº 8.274/75.**

### **3. NOVO BOULEVARD JUSCELINO KUBITSCHKEK**

Em uma primeira fase, correspondente ainda ao período em que a avenida atravessava bairros predominantemente residenciais e não absorvia o trânsito de passagem, a avenida Juscelino Kubitschek possuía número de faixas compatíveis e amplo canteiro central que permitia até estacionamento de veículos a 45°. Atualmente, os inúmeros investimentos imobiliários da região resultaram em grandes impactos de trânsito e circulação viária. O canteiro central e os espaços de pedestres foram substituídos por novas faixas de circulação veicular. O resultado que hoje se pode presenciar é o de uma avenida que privilegiou a circulação de veículos, principalmente de passagem, que se impôs como um elemento físico que secciona os bairros de Itaim e Vila Olímpia, atendendo, assim mesmo, de forma limitada ao quesito funcionalidade. *O projeto do Novo Boulevard JK pretende superar as limitações de um projeto técnico de engenharia; ir além e se apresentar como um projeto urbanístico integral, que expresse as diferentes escalas e necessidades expressas no espaço físico da cidade. Deve apresentar qualidade arquitetônica, espaços de circulação generosos, bem proporcionados, deve articular os bairros seccionados e por fim agregar qualidade ambiental urbana àquela área da cidade.*

Nesse sentido, a obra tem por escopo principal:

- retirada do trânsito de passagem do nível existente da Avenida Juscelino Kubitschek, transferindo-o para um nível inferior, de forma a dar continuidade aos fluxos viários de ligação do centro da cidade / vetor sudoeste - desde a passagem Antônio Carlos Jobim, complexo viário 23 de Maio / Rubem Berta, Túnel Airton Sena, Túnel Tribunal de Justiça, passagem inferior do Boulevard JK e ponte sobre o Rio Pinheiros - sem ocorrência de cruzamentos em nível, e de forma a liberar a Avenida Juscelino Kubitschek para o trânsito local;
- reduzir a circulação veicular e, com isso, ampliar e qualificar os espaços de pedestres e permitir fluxos transversais à avenida de forma a re-interligar a Vila Olímpia ao Itaim;
- ordenar e hierarquizar os fluxos veiculares de toda aquela região.

Ou seja, oferecer uma avenida de caráter mais local que reestruture as funções urbanas daquela região e ao mesmo tempo permita um fluxo de veículos constante e sem interrupções.

## **APROVAÇÕES**

**EIA/RIMA e RIV – OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA – 1993**

Em 1993, foi executado pela empresa TETRPLAN – Consultoria e Planejamento, os Estudos e Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA e Estudo de Impacto de Vizinhança – RIV, para a Operação Urbana Faria Lima, que compreende um programa de melhorias para uma área pré definida com vários objetivos, entre eles: a complementação do sistema viário local, no sentido de integra-lo ao macro sistema de circulação das regiões sul e oeste da cidade e a adequação dos espaços de uso público à dinâmica de desenvolvimento da região.

Estes relatórios foram apresentados para a aprovação na Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA e em 28 de Fevereiro de 1994, o Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES, através da Resolução N° 2/CADES/94, resolve que o programa de Melhorias denominado Operação Urbana Faria Lima, a ser implantado nas áreas definidas pelas Leis n° 7.104/68 e n° 8.126/74 e previsto no Projeto de Lei n° 543/93 (Lei n° 11.732/95), poderá obter a competente licença ambiental, mediante o atendimento das exigências técnicas e recomendações contidas no EIA/RIMA/RIV (ANEXO I) e parecer da Comissão Especial (ANEXO II).

#### EIA/RIMA – CORREDOR VIÁRIO SUDOESTE – CENTRO – 1987

Realizado pela JNS – Engenharia, Consultoria e Gerenciamento Ltda, no Relatório o Corredor é de modo geral, descrito como uma via expressa constituída por um sistema de túneis e trechos em nível, interligando a região sudoeste da cidade com a 23 de Maio, iniciando na margem esquerda do Rio Pinheiros, por duas alças em túneis superpostos nas Av. Lineu de Paula Machado e Oscar Americano, que se encontram sob a praça Américo de Moura. Seguem em túneis superpostos, sob a Av. dos Tajurás até a altura da Rua Alberto Silveira, onde as duas vias começam a se destacar, desenvolvendo-se a seguir paralelamente até transpor o Rio Pinheiros em túneis, emergindo na margem direita da Av. Juscelino Kubitschek, próximo à Rua Haroldo Veloso. Segue em superfície até as proximidades da Rua Miriti, desenvolvendo-se a seguir em via rebaixada até a Rua Bandeira Paulista onde por túnel, transpõe a Av. Santo Amaro, emergindo na Av. Moura Andrade próximo a Av. República do Libano. Volta então a desenvolver-se em túneis, transpondo o Parque do Ibirapuera até aflorar na Av. 23 de Maio.

O trecho em “Boulevard” estava previsto desde 1987, quando foram feitos os primeiros Estudos de Impacto Ambiental para o “Corredor Viário Sudoeste-Centro”.

O Relatório de Impacto Ambiental – RIMA do trecho do Túnel sob o Parque do Ibirapuera, parte do Corredor Viário Sudoeste-Centro, foi aprovado através da Deliberação CONSEMA 01/88 de 22 de Janeiro de 1988 – 32ª Reunião Ordinária do Plenário do CONSEMA.

A SMA deliberou apenas sobre o trecho sob o Parque do Ibirapuera por ser atribuição do CONSEMA tratar apenas de questões ambientais de áreas consideradas de relevante interesse ambiental como o Parque do Ibirapuera.

O EIA/RIMA do Túnel Bairro/Centro sob o Rio Pinheiros – Acesso Av. das Magnólias, também parte do Corredor Viário Sudoeste-Centro, foi aprovado através da Resolução

Nº 05/CADES/94 de 02 de Dezembro de 1994 – Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA.

Em 1994 foi apresentado à SVMA para aprovação os EIA/RIMA do “Corredor Viário Sudoeste-Sudeste”, composto pelo Complexo Viário, formado pelos seguintes empreendimentos: Alça Sena Madureira do Túnel Ibirapuera, Conjunto de viadutos – Cebolinha e Viaduto Dante Pazzanese, que depois passou a ser Passagem Inferior, que foi aprovado através da Resolução CADES nº 03 de 07 de Outubro de 1994.

Estas três obras conformam parcela (1ª Etapa) do Corredor Viário Sudoeste-Sudeste, que deverá estabelecer ligação entre estas duas regiões do Município. Este tem início na margem esquerda do Rio Pinheiros, no túnel sob este rio, continua em “boulevard” na Av. Presidente Juscelino Kubitschek e túneis sob a Av. Santo Amaro e Parque Ibirapuera, onde principia a Alça Sena Madureira e prossegue em direção às Av. Domingos de Morais e Dr. Ricardo Jafet, valendo-se de algumas obras de arte já existentes, tais como a passagem em nível do metrô sob a Av. Domingos de Morais e o Viaduto Saioá, na Av. Dr. Ricardo Jafet.

Entendemos que o Boulevard J.K. como parte do Corredor Viário Sudoeste Sudeste, está previamente aprovado no EIA/RIMA acima citado.

#### 4. CRUZAMENTO EM DESNÍVEL AV. FARIA LIMA x AV. CIDADE JARDIM

Intervenção que busca, assim como as anteriores, reestruturar e melhorar a eficiência do sistema viário e de transportes públicos, juntamente com a requalificação dos espaços públicos.

O projeto básico encontra-se na fase final, sendo que o escopo principal compreenderá:

- eliminação do cruzamento em nível das avenidas Faria Lima e Cidade Jardim.
- priorização do transporte coletivo;
- melhoria na circulação de veículos na área e também na região da Operação Urbana;
- Equilíbrio e ordenamento dos espaços públicos visando a melhoria das condições de segurança e conforto para pedestres.

Para garantir o atendimento deste escopo foram projetadas as seguintes intervenções:

- Implantação da Passagem em Desnível no cruzamento das avenidas ;
- Implantação da Estação de Transferência do novo Sistema Estrutural de Transporte Coletivo (SMT);
- Readequação do sistema viário da região de influência.

## **5. CRUZAMENTO EM DESNÍVEL AV. FARIA LIMA x AV. REBOUÇAS**

Juntamente com a intervenção anterior, compõe a reestruturação do sistema viário e de transportes na área da Operação Urbana Faria Lima. Para isso, será eliminado o cruzamento em nível entre as avenidas, com a execução de passagem inferior.

O projeto também se encontra em fase final, mantendo os mesmos objetivos: buscar a requalificação urbano-ambiental, ampliação dos espaços públicos, reequilíbrio entre fluxos de pedestres e veículos, buscando a melhoria de segurança e conforto para pedestres.

Foram projetados os mesmos tipos de intervenções do projeto anterior para garantir os objetivos do projeto

**Os cruzamentos em desnível na Avenida Faria Lima com as Avenidas Cidade Jardim e Rebouças estão previsto no item VIII do Programa de Investimentos - ANEXO 3 da Lei 11.732 de 14/03/95 – Operação Urbana Faria Lima.**

### **ANEXO 3 da Lei 11.732 de 14/03/95**

**Item VIII – Execução e implantação dos termos constantes do Alvará de Licença nº 01/SVMA.G, de 3 de Março de 1994, emitido pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente.**

**Resolução Nº 02/CADES/94 de 28 de Fevereiro de 1994 – Dispõe sobre o EIA/RIMA/RIV Operação Urbana Faria Lima.**

#### **Anexo II**

- 1. Exigências Técnicas: Itens diretamente relacionados à melhoria de qualidade ambiental**
- 1.8 Construir passagens em desnível nos cruzamentos das Avenidas Rebouças e Cidade Jardim, tendo em vista o acréscimo de qualidade ambiental (particularmente do ar) e segurança que o aumento da velocidade do fluxo de veículos provoca.**

**Obs: Essas exigências técnicas, deverão ser atendidas, também com o objetivo de obter a Licença Ambiental de Operação – LAO do empreendimento licenciado em 1994, hoje irregular.**

**XI – São Paulo Urbanismo OUCFL – Nº 02/2012****SÃO PAULO URBANISMO  
COMUNICADO – OUFL Nº 02/2012**

A SP-URBANISMO comunica que a partir da data de publicação deste, de acordo com as atribuições previstas no art. 7º, § 2º, da Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que regulamenta a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, ouvida a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano-SMDU e a Comissão Técnica de Legislação Urbanística – CTLU (sucessora da CNLU), o valor mínimo dos Certificados de Potencial de Adicional de Construção passa a ser de R\$ 1.538,00 (um mil, quinhentos e trinta e oito reais), de forma que os CEPACs não poderão ser distribuídos por preço inferior.