

**ATA DA 107ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**  
Realizada em 06 de FEVEREIRO de 2013  
Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Martinelli  
SP - URBANISMO

**REPRESENTANTES PRESENTES**

**1. SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO**

ENEIDA HECK – representante suplente

**2. SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA**

VALDIR ARRUDA – representante suplente

**3. SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

HELOISA HUMPHREYS ALBERGE MASUDA - representante suplente

**4. SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

MARCELO BERNARDINI - representante titular

**5. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO - AVC**

MARCO ANTONIO RAMOS DE ALMEIDA - representante titular

**6. INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL – IAB**

ORIODE JOSÉ ROSSI - representante titular

JOSÉ PAULO CASTILHO - representante suplente

**7. SECOVI**

EDUARDO DELLA MANNA - representante titular

**8. FEDERAÇÃO BRASILEIRA DOS BANCOS – FEBRABAN**

CELSO OXANDO - representante suplente

**DEMAIS PARTICIPANTES**

**MARCOS FERREIRA GAVIÃO ARQUITETOS ASSOCIADOS SCL - ARQº MARCOS GAVIÃO**

**TPA 12 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda - MAURO TEIXEIRA**

**SÃO PAULO URBANISMO:**

FABIO TEIZO BELO DA SILVA - SOU / DDG

KATIA CANOVA - GOU / DDG

JAIR ZANELATO - GOU / DDG

A Coordenação à cargo da representante suplente da SP - Urbanismo deu início à seção às 9 : 45' com os temas pautados abaixo.

**1. Expediente:**

**1.1. Aprovação da Ata da 106ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.**

O texto da ata da 106ª reunião ordinária, realizada em 05/12/2012, foi aprovado.

**2. Ordem do Dia:**

**2.1. Apresentação de propostas de adesão à OU Centro:**

**2.1.1. Henrique Brenner - SP – Urbanismo / proposta SP – Urbanismo nº 117 / PA - 2012-0.178.957-1 - Rua Major Quedinho x Rua Álvaro de Carvalho, 281 - apresentação de projeto atualizado para empreendimento residencial, com CA maior do que 6,0 com solicitação de acerto de contrapartida financeira quitada e constante da Certidão / SEMPLA / 006 /95 (Operação Urbana Anhangabaú), para posterior chamamento de audiência pública.**

**ATA DA 107ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
Realizada em 06 de FEVEREIRO de 2013  
Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Martinelli  
SP - URBANISMO**

Foi esclarecido pela Coordenação que o caso implica em alteração de uso de atividade hoteleira, aprovado em 1995 pela OU Anhangabaú. O novo projeto propõe o uso residencial e foi objeto de manifestação favorável da Superintendência Jurídica da SP - Urbanismo, quanto aos direitos de construir outorgados, agora, na vigência da OU Centro, desde que as “as concessões e alterações pretendidas estejam contidas nos parâmetros que já tem direito”. Na reunião do GTI, ocorrida ontem (05/02/2013), houve a seguinte discussão: se a mudança do uso de hotel (antiga categoria de uso S2.5) para o residencial (atual R2v) se caracterizaria como alteração de parâmetros e, portanto, em decorrência ocorreria a perda de direitos adquiridos. A segunda questão levantada no âmbito da SOU/SP - Urbanismo é sobre a nova proposta requerer um CA que ultrapassa o CA gratuito incentivado, pelo inciso I do artº 3º da lei da OU Centro, que é até 6,0: há interpretações de que a lei não proíbe, mas não expressa a permissão e qual metodologia de cálculo a ser adotada. Por outro lado é estabelecido pelo inciso III do artº 17 da Lei 12.349/1997 a necessidade de audiência pública quando a proposta requerer um CA acima de 6,0. Ou seja, permite análise urbanística das propostas cujo CA seja acima de 6,0, sujeitas ao pagamento de contrapartida financeira relativa aos incisos dispostos no artº 4º da Lei 12.349/1997, conforme os critérios estabelecidos no artº 5º da mesma lei. No entanto a controvérsia se configurou quanto à interpretação de limitar o CA máximo para a cidade, estabelecido pelo PDE em 4,0, a par das disposições que mantém as características específicas contidas nas leis das operações urbanas vigentes (artºs 232 e 301 do PDE).

Se tais dispositivos não esclarecem, como garantia para o caso deverá ser solicitada uma nova manifestação jurídica sobre a possibilidade da OU Centro conceder a exceção ao aumento de potencial construtivo permitido acima do CA máximo permitido para a cidade pelo PDE (4,0), bem como se ao alterar o uso de hotel para residencial, persistem os direitos adquiridos em certidão emitida sob a vigência do Operação Urbana Anhangabaú. Caso essas possibilidades sejam comprovadas, **a proposta deverá ser objeto de audiência pública em atendimento ao previsto na lei 12.349/1997**. Portanto, foi concluído que: quando esses esclarecimentos forem consolidados, e caracterizada a oportunidade de chamamento da necessária audiência pública a proposta deverá retornar à deliberação desta Comissão. Sendo assim, deliberou-se pela retirada desta proposta da pauta desta reunião.

**2.1.2. Sergio D’Andrada de Almeida e outros / TPA 12 Empreendimento Imobiliário SPE, Ltda - Processo 2012-0.235.497-8 – Proposta SP – Urbanismo 119 - Rua Brigadeiro Tobias, nº 470; 478 e 490 - reapresentação de proposta de uso R2v com utilização dos incentivos do inciso I do artº 3º e aumento de potencial construtivo adicional para o uso nR1, nos termos do inciso I do artigo 4º da Lei nº 12.349/1997.**

<b>PROCESSO:</b>	2012- 0 . 235 . 497 – 8
<b>NÚMERO DA PROPOSTA:</b>	119
<b>INTERESSADO:</b>	Sergio D’Andrada de Almeida
<b>LOCAL DO IMÓVEL:</b>	Rua Brigadeiro Tobias, nºs 470; 478 e 490
<b>ZONEAMENTO:</b>	ZCPb/05
<b>USO:</b>	R2v – Residencial Vertical / nR1 – Comércio
<b>CONTRIBUINTE:</b>	001.029.0002-7
<b>ÁREA DO TERRENO:</b>	1.347,00 m <sup>2</sup> (escritura = real)
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:</b>	14.672,72 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL:</b>	7.810,21 m <sup>2</sup>
<b>CA TOTAL DO EMPREENDIMENTO:</b>	5,798
<b>NÚMERO DE PAVIMENTOS:</b>	Térreo + 15 pavimentos + 3 pavimentos para terraços, jirau, salão de festas, estacionamento + 3 subsolos para estacionamento

A Coordenação esclareceu que, ainda, não houve encaminhamento à deliberação da CTLU desta solicitação da TPA, que fora aprovada mediante a Resolução 003/OUCENTRO/2012, na

**ATA DA 107ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
Realizada em 06 de FEVEREIRO de 2013  
Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Martinelli  
SP - URBANISMO**

106ª reunião ordinária, por dependência de parecer jurídico da SP - Urbanismo, com relação à utilização do incentivo gratuito ao R2v (inciso I do artº 3º da Lei 12.349/1997) <sup>4</sup> conjugada ao uso nR1, com potencial construtivo adicional sujeito ao pagamento de contrapartida financeira (inciso I do artº 4º, dessa mesma lei). Também, por conta da readequação do projeto – sugerida pela SOU/SP – Urbanismo e atendida pelo interessado - limitando o potencial construtivo adicional da atividade nR (a ser adquirido) ao CA máximo da zona de uso, ZCPb, que é igual a 4,0. Portanto, a proposta foi reapresentada nesta reunião e implicará no **cancelamento da Resolução 003/2012/OU CENTRO e elaboração de nova Resolução**, para possibilitar posterior encaminhamento do processo à deliberação da CTLU.

Presentes, o arqº Marcos Gavião, autor do projeto e Mauro Teixeira Pinto sócio da TPA, prestaram esclarecimentos sobre a impossibilidade da redução da área construída computável para o uso nR1 (lojas) por compromisso contratual já definido com os proprietários do imóvel. Assim, para que o CA total do empreendimento misto se limitasse ao máximo de 6,0 houve uma readequação do projeto, com revisão das áreas construídas computáveis totais, diminuição da área (construída computável) destinada ao uso residencial e adequação da área (construída computável) comercial prevista em contrato ao CA máximo permitido na zona de uso. Isso implicou na redefinição de parcelas de terrenos virtuais, a serem destinadas para cada categoria de uso, conforme o cálculo apresentado abaixo:

**Fórmula de Cálculo das parcelas virtuais de terreno por categoria de uso**

Onde Ac = Área Construída Computável

Área de terreno R2v = Ac R2v / 6 (CA máximo com incentivo gratuito)

Área terreno nR = Ac nR / 4 (CA máximo pelo PDE/PRE)

Área de terreno total = Área de terreno R2v + Área de terreno nR

Área de terreno total = Ac R2v / 6 + Ac nR / 4

**Fórmula de Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento final do empreendimento**

CA final =  $\frac{Ac\ total}{Área\ de\ terreno\ total} = \frac{(Ac\ R2v + Ac\ nR)}{Área\ de\ terreno\ total}$

CA final =  $\frac{6 \times Área\ de\ terreno\ total\ R2v + 4 \times Área\ de\ terreno\ total\ nR}{Área\ de\ terreno\ total}$

**Cálculo das parcelas virtuais por categoria de uso**

Parcela de terreno uso R2v = área computável R2v / 6 (CA gratuito)

Parcela de terreno uso R2v = 7268,79 / 6 = 1.211,47 m²

Parcela de terreno nR1 = área terreno total – área de terreno R2v

Parcela de terreno nR1 = 1.347,00 m² – 1.211,47 m² = 135,53 m²

**Cálculo do CA adicional sujeito a contrapartida financeira**

Parcela de terreno virtual nR1 = 135,53 m²

Área computável total nR1 = 541,42 m²

Coefficiente básico da zona de uso = 2

CA adicional nR1 =  $\frac{541,42\ m^2 - (135,53\ m^2 \times 2)}{135,53\ m^2} = 1,9948$

Área adicional computável nR1 = 1,9948 x 135,53 = = 270,36 m² (sujeita à cobrança de contrapartida financeira)

<sup>4</sup> Por falta de disposição expressa nesse inciso da Lei 12.349/1997, mas, que, no entanto, não restringe os usos mistos permitidos na zona de uso, à exceção daqueles classificados como atividades de comércio atacadista (antigos C2 e C3) e serviços especiais (antigos S2 e S3), previstos no § 3º do artº 4º.

**ATA DA 107ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
Realizada em 06 de FEVEREIRO de 2013  
Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Martinelli  
SP - URBANISMO**

As questões apresentadas foram discutidas pelos presentes que concluíram: pelo entendimento da metodologia de cálculo das parcelas virtuais de terreno, apresentado acima e pela necessidade de ser mantida a solicitação de parecer jurídico sobre a possibilidade combinação do uso misto com o benefício da gratuidade para o uso residencial previsto no inciso I do artº 3º da Lei 12.349/1997.

A seguir, foram apresentados os valores do “Benefício (B) Equivalente à Área Computável Adicional (ACa) Pleiteada” para o uso nR 1 e as alternativa para cálculo da respectiva “Contrapartida”, conforme constam abaixo:

Cálculo da Contrapartida - Método do Terreno Virtual

Para o Cálculo do Benefício (B) Equivalente à Área Computável Adicional (ACa) Pleiteada foi adotada a seguinte fórmula (artº 10 da Lei 12.349/1997)

$$B = (ACa / CA_b) \times vtm^2 \times Ftv$$

Onde:

ACa - área computável adicional pretendida

CA\_b - coeficiente de aproveitamento básico da Zona de Uso

vtm<sup>2</sup> - valor do metro quadrado de terreno apurado

Ftv - Fator de terreno virtual

$$B = (ACa / CA_b) \times vtm^2 \times Ftv$$

$$B = \frac{270,71 \text{ m}^2 \times R\$ 6.221,21/\text{m}^2 \times 0,70}{2,0} = R\$ 589.450,32$$

Cálculo do Valor da Contrapartida conforme as alternativas abaixo:

a)  $C \geq 50\% (B)$  (inciso II do artigo 10º da Lei 12.349/97)

C = 50% (aplicação do fator 0,5)

$$C = (R\$ 589.450,32) \times 0,5 = R\$ 294.725,16$$

$$C = R\$ 294.725,16$$

b) C = 70% (aplicação do fator 0,7, ou seja, equivalente a um desconto de 30%, praticado para os últimos empreendimentos pela Comissão Executiva da OU Centro).

$$C = (R\$ 589.450,32) \times 0,7 = R\$ 412.615,23 \text{ (indicado pelo GTI)}$$

Em discussão sobre os dados e cálculos apresentados, o representante do SECOVI propôs a aplicação do desconto de 50% ao valor econômico do Benefício, máximo previsto em lei, para incentivar a tipologia de uso misto na área central. Lembrou os objetivos da OU Centro para a requalificação da área e justificou que, hoje, urbanisticamente, prevalece o discurso de que seja incentivada a diversificação de usos – como, por exemplo, áreas comerciais em térreos de edifícios residenciais - o que, dada a dificuldade do entendimento sobre a utilização do incentivo gratuito ao R2v conjugada ao uso nR1 pela lei da OU Centro, na prática, parece não ocorrer. Portanto, propôs dar maior desconto ao valor do Benefício e manifestou que se sentia à vontade para defender essa proposta de uso misto, mesmo se for considerada a necessidade

**ATA DA 107ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
Realizada em 06 de FEVEREIRO de 2013  
Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Martinelli  
SP - URBANISMO**

do parecer jurídico e sugeriu que cada representante apresentasse seu parecer. Solicitou que nesta ata constasse a posição de todos os representantes, com o que os demais concordaram.

**Colocada a proposta em votação quanto à necessidade de parecer jurídico e sobre o desconto a ser dado ao Benefício, foram ouvidas as seguintes manifestações:** SECOVI – votou pela não necessidade de parecer jurídico e pela aplicação do desconto máximo; SMC:– ponderou que o comércio na área central é tradicional; pode não ter ocorrido estímulo expresso em 1997 (ano da aprovação da lei da OU Centro), mas, agora, há necessidade de compartilhamento desse uso, que em muito poderá contribuir para a requalificação da área. Considerou que não vê problema em maior incentivo, pois esse uso é desejável na área. Considerou que há necessidade de parecer jurídico, como orientação à interpretação jurídica, para que nada seja feito à revelia da lei. Votou pelo maior desconto, mas sugeriu que sejam dados mais esclarecimentos sobre a aplicação do artº 10, no que concerne à aplicação dos descontos ao Benefício e sobre a autonomia da Comissão definir critérios para isso; FEBRABAN:- defendeu a aplicação do maior desconto e a necessidade de parecer jurídico; IAB: – presentes os dois representantes, mas com direito a apenas um voto, concordaram sobre a dispensa de parecer jurídico e pelo desconto usualmente praticado pela Comissão (aplicação do fator 0,7); SEHAB: considerou a necessidade de parecer para embasamento jurídico e a necessidade de definição de critérios para os descontos ao Benefício e votou pelo desconto usualmente praticado pela Comissão (aplicação do fator 0,7); AVC:– votou pelos 50% de desconto, lembrando dos incentivos iniciais previstos na lei da OU Centro, e permitidos para os primeiros anos após a aprovação da lei, que, por exemplo, permitiam a gratuidade total às solicitações de exceções à legislação edilícia. Manifestou-se favorável aos incentivos à diversificação de usos e à aplicação do maior desconto ao Benefício, haja vista a concorrência com os CEPACs integrantes de outras operações urbanas já aprovadas por lei. Concluiu que, o objetivo é o de incentivar e o de atrair novas propostas, e o presente projeto não é contra o desenvolvimento do Centro, mas, pelo contrário é desejável que ocorra esse tipo de empreendimento na área. Ressaltou que não há dúvida jurídica quanto à aplicação desse incentivo e o desconto deverá ser o máximo previsto na lei; SMDU: - foi favorável ao uso misto, defendeu e concordou com o desconto (máximo), e considerou que seria melhor que houvesse manifestação jurídica na interpretação da lei para maior segurança; SP – Urbanismo: – relatou que pela lei poderemos praticar a redução de 50% do valor econômico do Benefício; foi favorável ao uso misto, mas solicitou justificativa jurídica para dar segurança plena a ambos os lados, setor público e empreendedor, explicitando que o projeto está de acordo com a legislação, sendo que o nR1 atende ao CA máximo da zona de uso e o R2v ao CA máximo incentivado pela lei. Da votação foram obtidos os seguintes resultados:

- Favoráveis ao desconto de 50% ao valor econômico do Benefício - 6 votos;
- Favoráveis à manutenção do fator 0,7 de redução do valor do Benefício, usualmente praticado pela Comissão Executiva - 2 votos;
- Favoráveis à manutenção da solicitação de parecer jurídico – 6 votos;
- Favoráveis à dispensa de parecer jurídico – 2 votos.

Foi levantada a questão de ser ou não citada na Resolução “a necessidade do parecer jurídico”. Quanto a essa questão houve 6 votos favoráveis, contra 2 votos pela dispensa dessa citação.

Por fim, a Comissão Executiva decidiu indicar à deliberação da CTLU: o valor final da Contrapartida de R\$ 294.725,16 (duzentos e noventa e quatro mil, setecentos e vinte e cinco reais e dezesseis centavos), com base no inciso II do artº 10 da Lei 12.349/1997, não inferior a

**ATA DA 107ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
Realizada em 06 de FEVEREIRO de 2013  
Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Martinelli  
SP - URBANISMO**

50% do valor econômico do Benefício a ser concedido ao solicitante, bem como a necessidade de parecer jurídico sobre a utilização do incentivo gratuito ao R2v previsto no inciso I do artº 3º da lei da OU Centro, conjugado ao uso nR1, conforme solicitado pela proposta em análise.

A seguir, em conjunto, foi redigido o texto da RESOLUÇÃO 001/2013, a ser publicada no DOC com encaminhamento à deliberação da CTLU.

À propósito de questões levantadas por representantes sobre a aplicação do artº 10, concernentes à aplicação dos descontos ao Benefício foi citado que a Comissão Executiva tem autonomia para estudar e propor critérios para a elaboração desses cálculos (inciso IV do artº 17 da lei da OU Centro), que serão levados à deliberação final da CTLU (§ 3º do artº 10 da mesma lei). E, que para tanto, a equipe interna da GOU já possui proposta de estudo em andamento para definir critérios de aplicação de fatores de cálculo diferenciados por setores (físicos) da área da OU Centro, a serem apresentados ao GTI e Comissão Executiva.

### **2.3. Assuntos Diversos**

#### **2.3.1. Informes sobre as propostas de OU Centro apresentadas e aprovadas na CTLU – novembro e dezembro de 2013 – USP e OAB.**

Foi informado que a proposta da USP (nº 116) foi aprovada na reunião da CTLU de novembro/2012 e a da OAB (nº 118) em reunião realizada em 13/12/2012. Ambas apresentaram no projeto a reserva da taxa de permeabilidade mínima de 15%, exigida pelo Código de Obras e Edificação - COE e pela Lei 13.885/2004 (PRE/Lei do Zoneamento). Foi lembrado pelo representante do IAB, Oriode Rossi, que seria oportuno fazermos o registro da proposta integrante do projeto da USP (apresentada na 100ª reunião da Comissão Executiva), em que, para garantir as condições naturais de absorção das águas pluviais no lote se propunha uma solução - mais eficiente do que o dispositivo, atualmente exigido, de reserva de área mínima de terreno permeável de 15% - que estaria mais adequada às características típicas do subsolo paulistano, visando garantir que a água penetre, de fato, além da primeira camada de argila (que dificulta a absorção de águas), alcançando uma camada de areia mais profunda (que facilita a absorção de águas). Ainda, foi questionado se a lei da OU Centro não poderia dar exceção a essa exigência (incisos I do artº 4º), mas foi esclarecido que a dispensa desse quesito - sem uma fundamentação jurídica e ambiental, adequadas, ou alternativa técnica que garanta a plena absorção de águas pluviais - poderia implicar em eventuais questionamentos posteriores. Foi informado que no momento a atual administração se propõe a rever a legislação e essa proposta deverá ser encaminhada aos responsáveis pela revisão do COE e da Lei de Zoneamento.

#### **2.3.2. Situação atual do caso do proponente Armando Conde – proposta SP – Urbanismo nº 75 – PA 2000-0.243.262-1 – Rua Caio Prado X Rua Augusta - Classificada como ZEPEC.**

Foi informado que conforme o atual projeto apresentado pela CIRELLA está prevista a ocupação parcial do terreno do antigo colégio Des Oiseaux para a implantação de empreendimento novo, de uso misto (com predominância de área residencial sobre a de serviços de escritórios). A proposta inclui a implementação e manutenção de um parque para uso de público (no restante do terreno) e está sob análise da SMC / DPH. Deverá ser objeto de deliberação do CONPRESP para reavaliação da Resolução que impõe restrição do gabarito para novas construções no terreno (área tombada), atualmente, limitado em 42 m de altura,

**ATA DA 107ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
Realizada em 06 de FEVEREIRO de 2013  
Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Martinelli  
SP - URBANISMO**

visando a ampliação desse limite, compatibilizando-o com o das edificações já existentes no entorno, que possuem altura em torno de 90/100 m.

### 2.3.3. Calçada da Área Central

Marco Antônio Ramos de Almeida indagou sobre a situação da proposta da Associação Viva o Centro de revisão do sistema de Calçadas, apresentada no início de agosto de 2012, e que a par da evolução que teve o tema até setembro / outubro daquele ano, não mais retornou à discussão do plenário. A Coordenação esclareceu que a atual Administração está priorizando o desenvolvimento e implementação dessa intervenção – projeto e obra – e, que oportunamente, serão divulgadas informações sobre o caso.

Às 12 h 40' esta reunião foi dada como encerrada.

*Ata elaborada por Eneida Heck / Jair Zanelato / Kátia Canova / ata 107ª ORDINÁRIA / março 2013/ DFG / GOU  
revisão Fábio Teizo Belo da Silva  
[www.spurbanismo.sp.gov.br](http://www.spurbanismo.sp.gov.br)*

## **ANEXOS: textos da Resolução definida nesta 107ª REUNIÃO ORDINÁRIA e respectivas, publicação e republicação, no DOC**

**Diário Oficial da Cidade de São Paulo**  
69 - São Paulo, 58 (50)  
sexta-feira, 15 de março de 2013

### **SÃO PAULO URBANISMO GABINETE DO PRESIDENTE**

#### **RESOLUÇÃO 01/2013/OPERAÇÃO URBANA CENTRO**

A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO pelas atribuições que lhe são conferidas pelo artº 17 da Lei 12.349/1997, na sua 107ª reunião ordinária, realizada em 06 de fevereiro de 2013, deliberou pelo:

- a) Cancelamento da Resolução 03/2012/O  
b) Encaminhamento do Processo 2012-0.235.497-8 – SP – Urbanismo 119 à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, que trata da proposta de participação na Operação Urbana Centro, com os novos parâmetros abaixo descritos:

1) Interessados: Sergio D'Andrada de Almeida e outros, TPA 12 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; 2) Local do Imóvel: Rua Brigadeiro Tobias, nº 470; 478 e 490 - Centro; Sub Sé / Distrito República; Contribuinte: nº 001.029.0002-7; 3) Dados da Proposta: a) Zoneamento (Lei 13.885/2004): ZCPb/05, antiga Z3; CA básico vigente: 2,0; Subcategoria de uso: R2v e nR1; b) edificação nova com solicitação de aumento de Coeficiente de Aproveitamento; **c) Número de pavimentos da edificação: térreo + 16 pavimentos tipo (\*) + 3 pavimentos + 3 subsolos;** d) Índices e Áreas propostas: Área do terreno (real e escritura): 1.347,00 m²; Área total a construir: 14.672,72 m²; Área computável total: 7.810,21 m²; Área não computável: 6.862,51 m²; CA total: 5,798; TO: 69,99%; Área de projeção: 942,84 m²; **Taxa de permeabilidade adotada: 15,00 % (\*);** 4) Benefício Pleiteado: Uso misto – R2v com utilização dos incentivos do inciso I do artº 3º e aumento de potencial construtivo adicional para o uso nR1 nos termos do inciso I do artigo 4º da Lei nº 12.349/1997; 5) Benefício Aprovado: Área Construída Computável Adicional: 270,71 m² para a subcategoria de uso nR1, condicionado ao parecer jurídico favorável da SP – Urbanismo, com relação à possibilidade de realização de empreendimento de uso misto com a utilização dos incentivos da Lei da OU Centro, conforme pleiteado; 6) Valor da Contrapartida: o valor da contrapartida será o resultante da aplicação do fator de redução do benefício, igual a 0,5, em conformidade com o inciso II e parágrafo 2º do artº 10 da Lei 12.349/1997, que é de R\$ R\$ 294.725,16 (duzentos e noventa e quatro mil, setecentos e vinte e cinco reais e dezesseis centavos) sobre o valor do m² do terreno aferido no Laudo de Avaliação de Mercado aprovado pela SP – Urbanismo e calculado com base na legislação vigente; 7) Deverão ser atendidas ainda, todas as demais disposições da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras e Edificações e da legislação complementar; 8) O pagamento do

**ATA DA 107ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
Realizada em 06 de FEVEREIRO de 2013  
Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Martinelli  
SP - URBANISMO**

valor acima mencionado deverá ser realizado da seguinte maneira: à vista, até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de publicação do Despacho da CTLU.

Para encaminhamento à deliberação final da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU da Secretaria Municipal Desenvolvimento Urbano - SMDU.

**ASSUNTO: ENCAMINHAMENTO À CTLU DE**

**PROPOSTAS DE PARTICIPAÇÃO NA OPERAÇÃO URBANA**

**CENTRO NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 3º, ARTIGO 8 DA LEI 12.349 DE 06 DE JUNHO DE 1997.**

**AUTOS: PA nº 2012-0.235.497-8/ SP – Urbanismo 119**

**INTERESSADO: Sergio D'Andrada de Almeida e outros, TPA**

**12 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda**

**LOCAL: Rua Brigadeiro Tobias, nº 470; 478 e 490**

**ASSUNTO: Proposta de Participação na Operação Urbana  
Centro**

**NATUREZA DA PROPOSTA: utilização dos incentivos para o uso R2v (inciso I do artº 3º) e aumento de Potencial Construtivo**

**para o uso nR1 (inciso I do artº 4º / Lei 12.349/97)**

**ZONA DE USO: ZCPb/05 / Subprefeitura Sé**

**CAT. USO: R2v e nR1**

**CONTRIBUINTE: 001.029.0002-7**

---

**Republicação da Resolução para correção de erro material**

**(\*) grifo nosso**

**Diário Oficial da Cidade de São Paulo**

**82 – São Paulo, 58 (68)**

**quinta-feira, 11 de abril de 2013**

**SÃO PAULO URBANISMO**

**GABINETE DO PRESIDENTE**

**RESOLUÇÃO 01/2013/OPERAÇÃO URBANA CENTRO**

**A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO**

pelas atribuições que lhe são conferidas pelo artº 17 da Lei 12.349/1997, na sua 107ª reunião ordinária, realizada em 06 de fevereiro de 2013, deliberou pelo:

a) Cancelamento da Resolução 03/2012/Operação Urbana Centro;

b) Encaminhamento do Processo 2012-0.235.497-8 – SP – Urbanismo 119 à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, que trata da proposta de participação na Operação Urbana Centro, com os novos parâmetros abaixo descritos:

1) Interessados: Sergio D'Andrada de Almeida e outros, TPA 12 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda;

2) Local do Imóvel: Rua Brigadeiro Tobias, nº 470; 478 e 490 - Centro; Sub Sé /

Distrito República; Contribuinte: nº 001.029.0002-7; 3) Dados da Proposta: a) Zoneamento (Lei 13.885/2004): ZCPb/05, antiga Z3; CA básico vigente: 2,0; Subcategoria de uso: R2v e nR1; b) edificação nova com solicitação de aumento de Coeficiente de Aproveitamento; **c) Número de pavimentos da edificação: térreo + 15 pavimentos + 3 pavimentos + 3 subsolos;** d) Índices e Áreas propostas: Área do terreno (real e escritura): 1.347,00 m²; Área total a construir: 14.672,72 m²; Área computável total: 7.810,21 m²; Área não computável: 6.862,51 m²; CA total: 5,798;

TO: 69,99%; Área de projeção: 942,84 m²; **Taxa de permeabilidade adotada: 15,01 % (\*);** 4) Benefício Pleiteado: Uso misto – R2v com utilização dos incentivos do inciso I do artº 3º e aumento de potencial construtivo adicional para o uso nR1 nos termos do inciso I do artigo 4º da Lei nº 12.349/1997; 5) Benefício Aprovado: Área Construída Computável Adicional: 270,71 m² para a subcategoria de uso nR1, condicionado ao parecer jurídico favorável da SP – Urbanismo, com relação à possibilidade de realização de empreendimento de uso misto com a utilização dos incentivos da Lei da OU Centro, conforme pleiteado; 6) Valor da Contrapartida: o valor da contrapartida será o resultante da aplicação do fator de redução do benefício, igual a 0,5, em conformidade com o inciso II e parágrafo 2º do artº 10 da Lei 12.349/1997, que é de R\$ R\$ 294.725,16 (duzentos e noventa e quatro mil, setecentos e vinte e cinco reais e dezesseis centavos) sobre o valor do m² do terreno aferido no Laudo de Avaliação de Mercado aprovado pela SP – Urbanismo e calculado com base na legislação vigente; 7) Deverão ser atendidas ainda, todas as demais

**ATA DA 107ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO  
Realizada em 06 de FEVEREIRO de 2013  
Rua Líbero Badaró 504 / 26º andar do Condomínio Martinelli  
SP - URBANISMO**

disposições da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras e Edificações e da legislação complementar; 8) O pagamento do valor acima mencionado deverá ser realizado da seguinte maneira: à vista, até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de publicação do Despacho da CTLU.

Para encaminhamento à deliberação final da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU da Secretaria Municipal Desenvolvimento Urbano - SMDU.

---