



NORMAS DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

Prefeitura do Município de São Paulo

Apresentada na 142ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro

NORMAS DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

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

SP Urbanismo

Coordenadora da Operação Urbana Centro

Atualização junho de 2017

INTRODUÇÃO

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

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

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

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

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

I. DO OBJETO DE PROPOSTAS

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

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

II. DA APRESENTAÇÃO

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

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

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

II.1 Edificações novas

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

II.2 Regularização, reformas e demolições com reconstrução

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

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

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

~~II.3.1. Com relação ao imóvel preservado:~~

~~Resolução 002/99~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II.4 Doação de áreas livres e verdes

1. planta de localização da área a ser doada;
2. levantamento planialtimétrico da área a ser doada;
3. dados do imóvel que se beneficiará do potencial construtivo transferido da área doada conforme **item 2 (imóvel cessionário) da NP SP-URBANISMO 59.00.**

obs: as peças gráficas deverão ser apresentadas em versão digital em pdf

II.5 Cessão de espaço público aéreo ou subterrâneo

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

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

III. DA OPERACIONALIZAÇÃO

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

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

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

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

III.1 Da análise urbanística

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

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

III.2 Da avaliação da contrapartida

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

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

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

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

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

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



ANEXO I

REQUERIMENTO

Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de São Paulo

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

nome/empresa

RG **CPF**

residente na nº

rua/praca/avenida

Bairro Cidade CEP

Telefone _____ , **E-MAIL** _____

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

Nestes termos pede deferimento,

São Paulo, _____ / ____ / _____

Assinatura do Requerente

ANEXO II

QUADRO RESUMO DE BENEFÍCIOS PLEITEADOS
OPERAÇÃO URBANA CENTRO
CARACTERIZAÇÃO DA ADESÃO

BENEFÍCIO PLEITEADO

PROPONENTE/ PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

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

DADOS DO IMÓVEL

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

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

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

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

REFORMAS / REGULARIZAÇÃO

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

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