

FLUXOGRAMA DE TRAMITAÇÃO DE PROPOSTAS DE ADESÃO A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADAS FARIA LIMA

1. ORIGEM

1.1. O pedido de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs ao terreno, com ou sem projeto definido, deverá ser protocolados no Protocolo da SP urbanismo, situado no 15ª andar, sala 151-A, com o seguinte motivo: “ Operação Urbana Consorciada Faria Lima, para o uso (residencial ou não residencial)”, informando endereço para correspondência e e-mail para contato, acompanhado dos seguintes documentos, conforme descritos no art. 22, do Decreto Municipal nº 53.094/2012:

I - Para 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 de decreto acima mencionado, 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 do decreto, acima mencionado, 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 do decreto, acima mencionado, para utilização de CEPACs e sua vinculação ao imóvel;

d) tabela resumo contendo o(s) número(s) de contribuinte(s)¹, 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.

¹ Recomendamos que na tabela resumo, venham descritos os números das matrículas;

2. ENTRADA NA SOU – Superintendência de Gestão das Operações Urbanas para Análise:

2.1. Os pedidos de Certidão de Pagamento de Outorga onerosa em CEPAC protocolados, serão remetidos a Superintendência de Gestão das Operações Urbanas para análise

2.2. Conferida a documentação necessária, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar do protocolamento do pedido, e estando de acordo, a proposta será registrada para fins de prioridade nos estoques e bloqueio dos CEPACs necessários;

2.3. O registro da Proposta possibilita a publicação das informações contidas na solicitação do interessado na planilha “Estoques em Análise” disponível no site da SP Urbanismo –link Operações Urbanas – Estoques, que é atualizado mensalmente;

2.4. Caso a proposta não venha acompanhada da documentação mencionada no item 1, a solicitação será indeferida;

2.5. Se necessários esclarecimentos sobre a documentação descrita no item 1, o interessado será comunicado por carta, com aviso de recebimento, no endereço indicado no pedido inicial,, devendo proceder os esclarecimentos necessários, no prazo máximo de 30 dias corridos, contados a partir da data de recebimento da comunicação;

2.6. Se necessários esclarecimentos complementares, com relação ao atendimento da comunicação de que trata o item 2.5., a SP-Urbanismo, poderá emitir um segundo comunicado, por carta, no endereço indicado pelo interessado, com aviso de recebimento, devendo este oferecer os esclarecimentos necessários, no prazo máximo de 10 dias corridos, contados da data de recebimento da comunicação;

2.7. Enquanto não houver providência por parte do interessado, o registro da proposta não será efetivado, não havendo consequentemente direito a prioridade nos estoques;

2.8. Se o interessado não apresentar os esclarecimentos necessários nos prazos estipulados, terá seu pedido indeferido, sendo comunicando pelo Diário Oficial da Cidade de São Paulo/DOC.;

2.9. O pedido de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs não depende da existência prévia de qualquer pedido de licenciamento edifício.

3. ANÁLISE URBANÍSTICA

3.1. A proposta será remetida para análise Urbanística, na qual se verifica se o cálculo do nº de CEPACs, contido na Declaração do Anexo I do Decreto Municipal nº 53.094/2012, está compatível com as informações do terreno e da proposta, considerando as diretrizes específicas do setor da Operação Urbana onde se localiza o imóvel e os dispositivos da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, do Código de Obras e demais legislações aplicáveis.

3.2. Caso seja constatada alguma discrepância ou inconsistência nas informações apresentadas, o interessado será comunicado, conforme item 2.5., ou se tratar de segundo comunicado, conforme item 2.6., a re-apresentar o cálculo dos CEPACs com as correções apontadas;

3.3. Caso não haja manifestação do interessado no prazo a proposta será indeferida, comunicando-lhe, por meio do Diário Oficial da Cidade de São Paulo/D.O.C.

4. ANÁLISE JURÍDICA

4.1. Confirmado o bloqueio dos CEPACs junto ao Banco Escriurador e com as análises descritas nos itens anteriores, o processo e a respectiva minuta da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa são encaminhadas para análise da Superintendência Jurídica onde se verifica a legalidade do conjunto da documentação.

5. EMISSÃO DA CERTIDÃO

5.1. Confirmada a legalidade da documentação pela Superintendência Jurídica, a Certidão de Vinculação de CEPACs ao terreno é emitida formalmente e encaminhada para assinatura de dois diretores da SP-Urbanismo, em 4 vias, após o qual é solicitado ao Banco Escriurador o cancelamento definitivo dos CEPACs.

5.2. Uma via da Certidão de Vinculação é encaminhada para SEHAB/APROV para a análise de eventual pedido de licenciamento da edificação, conforme art. 24, do Decreto Municipal nº 53.094/2012, a segunda disponibilizada ao interessado, a terceira encaminhada ao Banco Escriurador, permanecendo a última na SP-Urbanismo para controle do estoque;

5.3. A SP-Urbanismo, realizará a baixa do Estoque de Potencial Adicional de Construção do respectivo setor da Operação Urbana e a proposta deixa de integrar a planilha de propostas em análise, sendo registrada na planilha de Estoque Consumido para publicação posterior no site da SP Urbanismo;

5.4. O Processo Interno é encaminhado para encerramento.

6. ALTERAÇÕES NA CERTIDÃO E DE PEDIDOS EM ANDAMENTO

6.1. Caso haja solicitação do interessado para alteração da Certidão de Vinculação já obtida, o pedido será tratado como novo, com relação apenas a esta alteração, iniciando-se o rito previsto nos itens anteriores;

6.2. Caso haja pedido do interessado no acréscimo na utilização dos estoques, resultante da alteração de um pedido de vinculação em andamento, este será tratado como nova proposta, cuja ordem de prioridade nos estoques, refere-se, somente para este acréscimo, considerando da data de seu protocolamento com todas os documentos descritos no item 1.

7. DESVINCULAÇÃO DE CEPACs

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. Os CEPACs desvinculados só poderão ser novamente utilizados após 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.