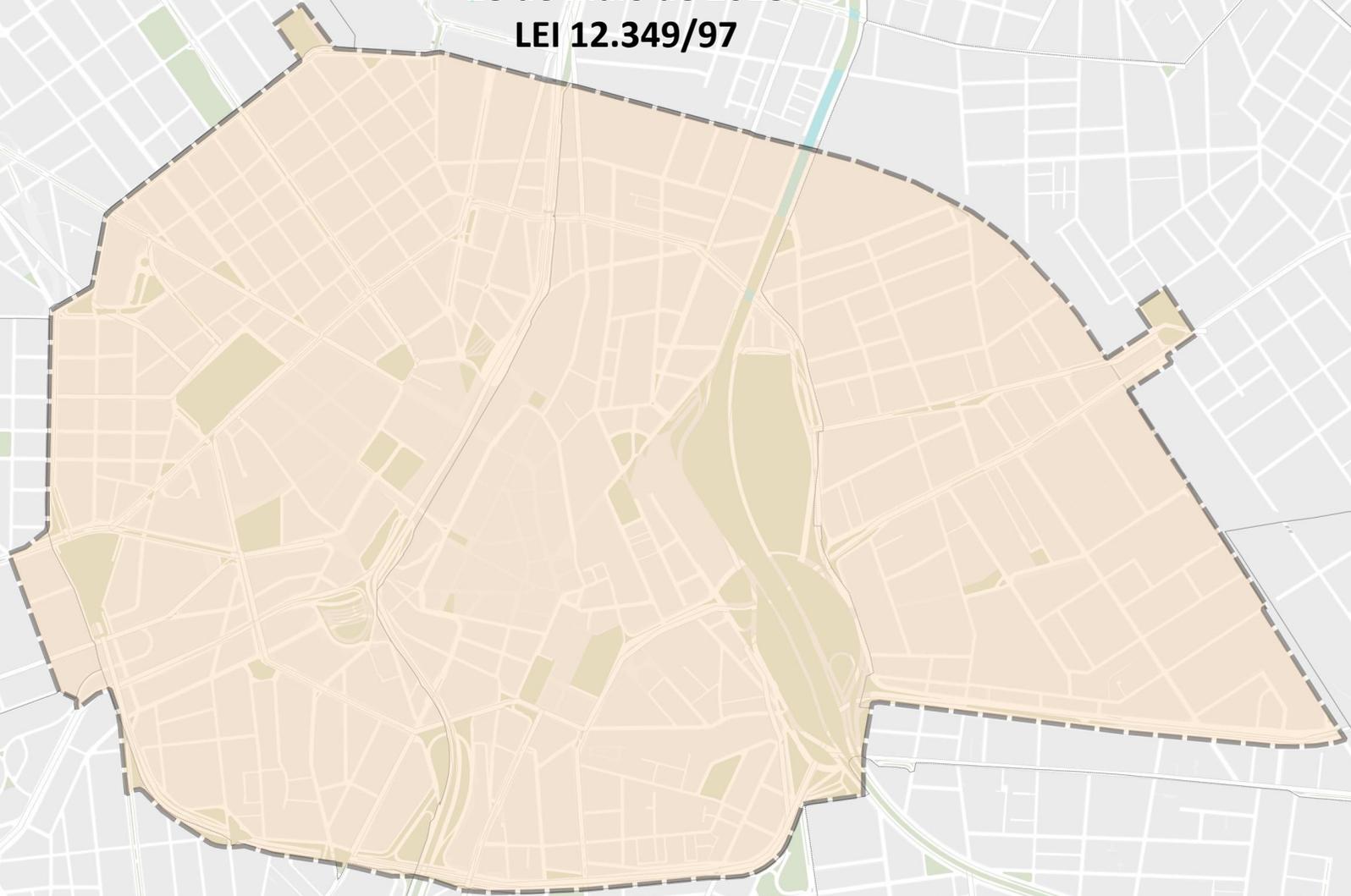


# OU CENTRO

**151ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA**  
**28 de maio de 2018**  
**LEI 12.349/97**



**Expediente**

- I. **Verificação de Presença;**
- II. **Leitura e aprovação das Atas das 146ª Reunião Ordinária (23/10/2017); 147ª Reunião Ordinária (27/11/2017); 148ª Reunião Ordinária (26/02/2018); 149ª Reunião Ordinária (26/03/2018); 150ª Reunião Ordinária (23/03/2018); 23ª Reunião Extraordinária (11/12/2017); 24ª Reunião Extraordinária (23/01/2018); 25ª Reunião Extraordinária (29/01/2018); 26ª Reunião Extraordinária (05/02/2018) e 27ª Reunião Extraordinária (19/02/2018) da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro;**
- III. **Aspectos Financeiros / Andamento das intervenções realizadas com recursos da Operação Urbana Centro – São Paulo Urbanismo.**

**Ordem do Dia**

- I. **Apresentação para deliberação de proposta de solicitação de Transferência de Potencial Construtivo Adicional de imóvel ZEPEC – BIR, o Mosteiro de São Bento, situado no Largo São Bento s/nº, Processo 1998-0.205.296-5; Contribuinte 001.049.0235-3 para imóvel situado fora da área de abrangência da OU Centro, nos termos do II do artigo 4º da Lei 12.349/97.  
GAFISA S/A - Processo 2018-0.020.730-8 / SP - Urbanismo 147; imóvel situado à Rua Cunha Gago, 444, Pinheiros; contribuinte 015.044.0211-1, em ZEU, para uso R2V, nR1-3 (comércio diversificado) e nR1-6 (serviços profissionais) com solicitação de TPC do Mosteiro de São Bento (imóvel cedente).**
- II. **Apresentação IABsp e Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos: pontos a serem considerados na revisão da Lei da Operação Urbana Centro.**

## III. Aspectos Financeiros

<b>OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR</b>	<b>até Feb/18</b>	<b>até Mar/18</b>	<b>até Abr/18</b>
<b>RECEITAS</b>	Até Jan/18	Até Feb/18	Até Feb/18
Outorga Onerosa	29.095.143	29.095.143	29.095.143
Receita Financeira Líquida	33.655.292	33.832.718	34.004.041
Desvinculações - Decreto nº57.380, de 13 de outubro de 2016	-2.747.370	-2.747.370	-2.747.370
<b>TOTAL</b>	<b>60.003.065</b>	<b>60.180.492</b>	<b>60.351.814</b>

<b>INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS</b>	<b>Resolução</b>	<b>Valor aprovado</b>	<b>Executado até Feb/18</b>	<b>Executado até Mar/18</b>	<b>Executado até Abr/18</b>
Praça do Patriarca - pavimento e Pórtico	001/2001, 40 <sup>a</sup> , 41 <sup>a</sup> e 42 <sup>a</sup> R.O.		1.816.391	1.816.391	1.816.391
Corredor Cultural Xavier de Toledo - Pça Dom José Gaspar	003/2003	710.000	601.840	601.840	601.840
Termo de Referência Censo de Cortiços	002/2003		17.736	17.736	17.736
Desapropriações Nova Luz	001/2006	3.619.822	3.431.521	3.431.521	3.431.521
Desapropriações Praça das Artes	002/2006	585.672	585.672	585.672	585.672
Projeto Reurbanização Pq Dom Pedro	001/2009 e 002/2011	624.776	624.399	624.399	624.399
Projeto Vale do Anhangabaú	003/2013	2.890.000	2.225.442	2.225.442	2.225.442
Praça Roosevelt	005/2014	1.486.585	1.473.668	1.473.668	1.473.668
Outros Serviços (cartilhas, impressões)			4.425	4.425	4.425
Outras despesas, tributos (CPMF, IOF, etc)			141.946	141.946	141.946
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			1.617.663	1.617.663	1.617.663
<b>TOTAL</b>			<b>12.540.702</b>	<b>12.540.702</b>	<b>12.540.702</b>

### III. Aspectos Financeiros

INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO	Resolução	Valor aprovado	Executado até Fev/18	Executado até Mar/18	Executado até Abr/18	% Executado	Saldo a ser executado
* Obras Rua do Gasômetro	004/2014	2.400.000	1.691.979	1.691.979	1.691.979	70%	708.021
Obras Praça das Artes	003/2014	18.392.181	10.768.891	10.768.891	10.768.891	59%	7.623.290
HIS Rua Sete de Abril	003/2016	8.154.622	0	0	0	0%	8.154.622
Execução Censo de Cortiços	004/2016	1.019.333	0	0	0	0%	1.019.333
** Requalificação dos calçadões	003/2018	** 6.120.000			0	0%	6.120.000
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			1.204.827	1.787.268	1.787.268		3.625.652
<b>TOTAL</b>			<b>13.665.697</b>	<b>14.248.139</b>	<b>14.248.139</b>		<b>27.250.918</b>

\* Considera-se em andamento pois falta enterramento de rede elétrica que alimenta catenárias do trólebus

**Saldo em conta 33.796.666 33.391.650 33.562.973**

\*\* O valor indicado está apenas contingenciado. A aprovação final ainda será feita após análise da Comissão Executiva e órgãos de patrimônio

**Saldo disponível para decisão: 6.312.056**

- I. **Apresentação para deliberação de proposta de solicitação de Transferência de Potencial Construtivo Adicional de imóvel ZEPEC – BIR, o Mosteiro de São Bento, situado no Largo São Bento s/nº, Processo 1998-0.205.296-5; Contribuinte 001.049.0235-3 para imóvel situado fora da área de abrangência da OU Centro, nos termos do II do artigo 4º da Lei 12.349/97.**

**GAFISA S/A - Processo 2018-0.020.730-8 / SP - Urbanismo 147; imóvel situado à Rua Cunha Gago, 444, Pinheiros; contribuinte 015.044.0211-1, em ZEU, para uso R2V, nR1-3 (comércio diversificado) e nR1-6 (serviços profissionais) com solicitação de TPC do Mosteiro de São Bento (imóvel cedente).**

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

PROCESSO 2018-0.020.730-8 (SP Urbanismo 147)

Operação Urbana Centro

Transferência de Potencial Construtivo de BIR - Tombados

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO



# TPC

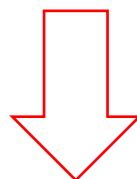
## FORA DA OU CENTRO

---

# TPC – Transferência de Potencial Construtivo – 2 etapas



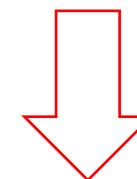
**Cedentes** : imóveis tombados contidos na área objeto da Operação Urbana Centro



Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência



**Cessionários** : imóveis localizados dentro ou fora da área objeto da Operação Urbana Centro.



Certidão de Potencial Construtivo Transferido

A transferência deve respeitar o limite estabelecido pelo **coeficiente de aproveitamento máximo** estabelecido pela legislação



Processo na SPURB

## CRITÉRIOS DA ANÁLISE DA PROPOSTA DO CESSIONÁRIO

Informação da aprovação de  
Secretaria Municipal de Urbanismo  
e Licenciamento - SMUL

+

Polo Gerador de  
Tráfego –  
Certidão SMT

+

Relatório de  
Impacto de  
Vizinhança – SVMA

SPURB - Análise  
urbanística e econômica

GTT – Grupo Técnico de  
Trabalho da OUCENTRO

CE – Comissão Executiva  
da OUCENTRO

CTLU

SMUL

APROVAÇÃO DAS PROPOSTAS DE  
TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL  
CONSTRUTIVO

EMISSÃO DE CERTIDÕES

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE BIR - TOMBADOS

### CEDENTE



PA **1998-0.205.296-5**

Interessado **MOSTEIRO DE SÃO BENTO**

nº contribuinte **001.049.0235-3**

Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCpt) **Nº 004C/17**

### CESSIONÁRIO



PA **2018-0.020.730-8**

Interessado **GAFISA S/A**

nº contribuinte **015.044.0211-1**

Área de terreno **1.600m<sup>2</sup>**

Área Construída Adicional (ACA) objeto de outorga **4.392,97 m<sup>2</sup>**

# LOCALIZAÇÃO

---

# LOCALIZAÇÃO



- **Imóvel Cessionário : GAFISA S/A**
- **Processo de aprovação: 2018-0.016.197-9**
- **Contribuinte (SQL): 015.044.0211-1**
- **Legislação aplicada na análise da proposta:**
- **PDE – Lei 16.402/2016**
- **Endereço do Imóvel: RUA CUNHA GAGO, 444**  
– PINHEIROS
- **Zona de uso: ZEU**
- **Classificação viária: Via coletora**
- **Categoria de uso pretendido:**
  - R2V
  - NR1-3 (comércio diversificado)
  - NR1-6 (serviços profissionais)

## DADOS DO TERRENO:

**ÁREA TOTAL DO TERRENO REAL E DE ESCRITURA: 1.600m<sup>2</sup>**

**ÁREA DE DOAÇÃO : 57,80m<sup>2</sup>**

**ÁREA REMANESCENTE REAL E DE ESCRITURA: 1.542,20m<sup>2</sup>**

**MATRÍCULA DO IMÓVEL N°:74.724**



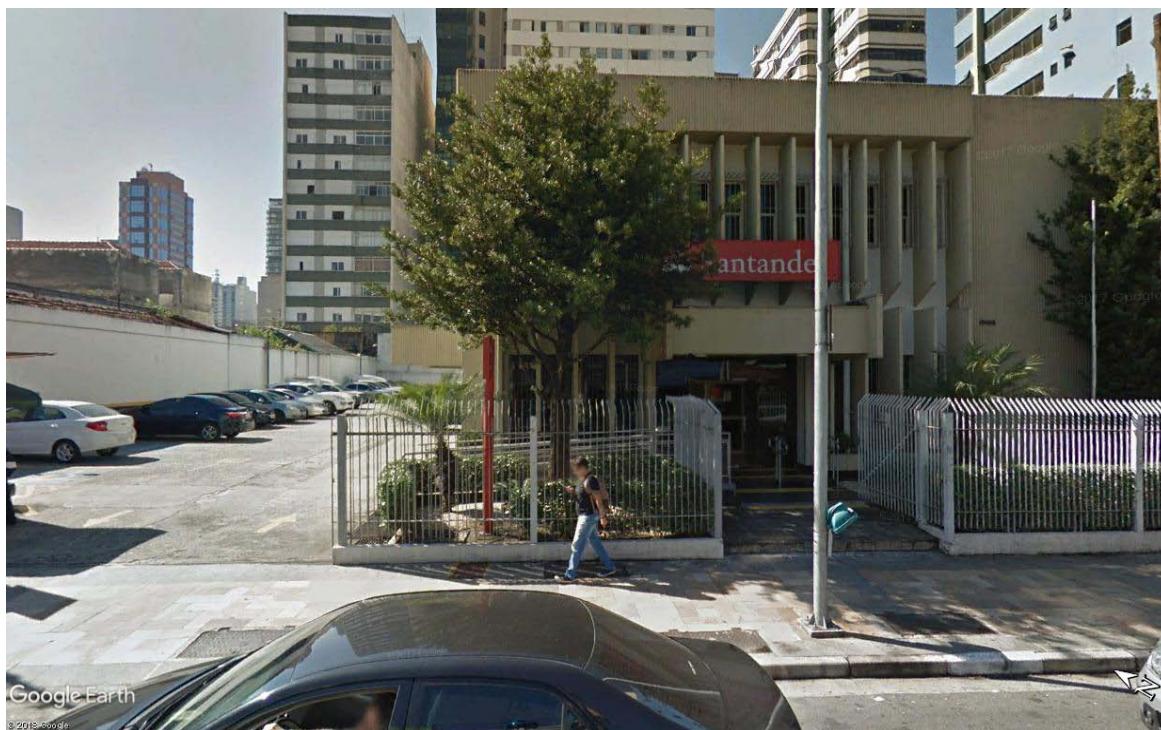


Foto 1 – Fachada Rua Cunha Gago

Fonte: Google Earth



Foto 2 - Rua Cunha Gago (frente) esquina com a Rua Pedro Cristi, sentido Rua Teodoro Sampaio

Fonte: Google Earth



Foto 3 – Rua Cunha Gago (frente)

Fonte: Google Earth



Foto 4 – Rua Cunha Gago sentido Rua Cardeal Arcoverde

Fonte: Google Earth

# PARÂMETROS URBANÍSTICOS

---

## PERÍMETRO DAS ZONAS – LEI 16.402/16



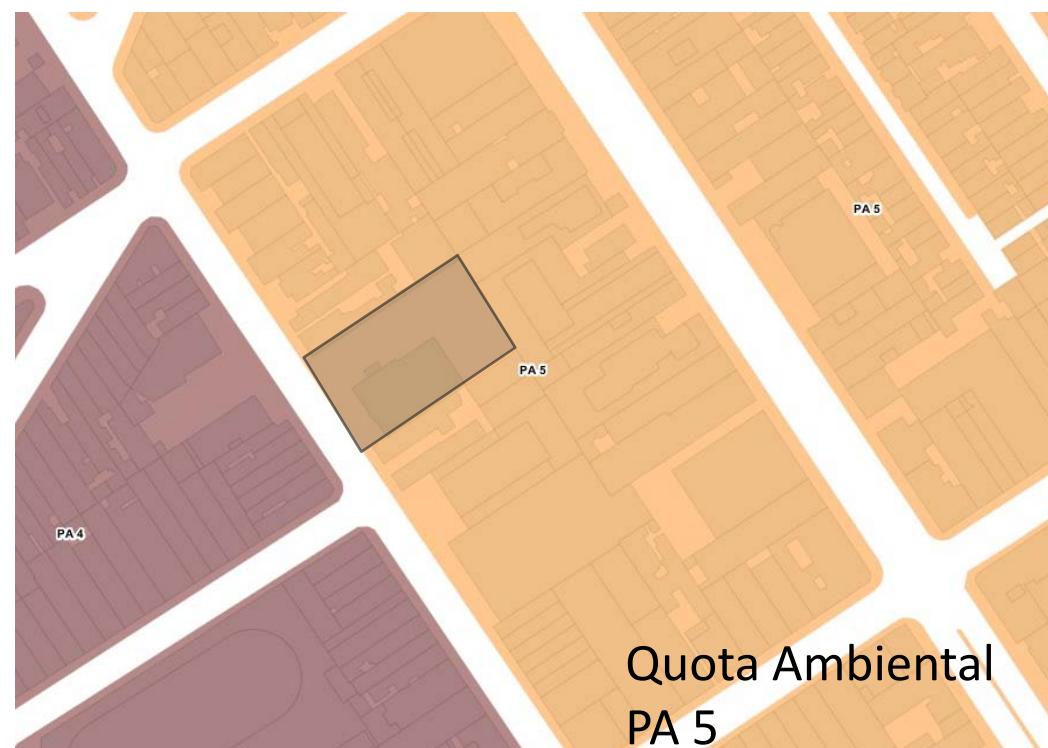
## MACROÁREA – PDE 16.050/14



## PERÍMETRO ZONA DE USO – PDE 16.050/14



## QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL - LEI 16.402/16



# USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

## PARÂMETROS URBANÍSTICOS

CA BÁSICO DA ZONA - ZEU	CA = 1
CA MÁXIMO DA ZONA - ZEU	CA = 4
CA ADOTADO NO PROJETO	CA = 3,8540
CA OBJETO DE OUTORGA	CA = 2,7456
TO PERMITIDO NA ZONA	TO = 0,7
TO ADOTADO NO PROJETO	TO = 0,6453
TP	TP = 15%
GABARITO	H = 28,00m
ÁREA PERMEÁVEL EXIGIDA	385,55m <sup>2</sup>
ÁREA PERMEÁVEL DE PROJETO	231,33m <sup>2</sup>
ÁREA TERRENO A SER DOADA	57,80m <sup>2</sup>
BENEFÍCIO REFERENTE À DOAÇÃO DE CALÇADA: 57,80 X 3 =	173,40m <sup>2</sup>
VALOR VENAL (PGV) IMÓVEL CESSIONÁRIO	R\$ 4.562,00
ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA	<b>4.392,97m<sup>2</sup></b>

# QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ÁREA DE ESCRITURA DO TERRENO		1.600,00m <sup>2</sup>
ÁREA REAL DO TERRENO		1600,00m <sup>2</sup>
ÁREA DE DOAÇÃO PARA ALARGAMENTO DE CALÇADA – LEI 16.402/16		57,80m <sup>2</sup>
ÁREA REMANESCENTE REAL DE ESCRITURA E REAL DO TERRENO		1.542,20m <sup>2</sup>
ÁREA COMPUTÁVEL DE PROJETO		6,166,37m <sup>2</sup>
BENEFÍCIO REFERENTE À DOAÇÃO DE CALÇADA = 57,80 X 3 =		173,40m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OBJETO DE OUTORGA		2,7456
<b>ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA</b>		<b>4,392.97m<sup>2</sup></b>
ÁREA DE GARAGEM		2.354,99m <sup>2</sup>
<b>VAGAS DE ESTACIONAMENTO</b>	87 (R2v)	2 (Nr1 - Nr1-6)
COTA DE GARAGEM/VAGA MÁXIMA		32
COTA DE GARAGEM/VAGA = 2.354,99 / 88=		26,76
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL NR MÁXIMA- FACHADATIVA 1.600,00 X 0,50 =		800,00m <sup>2</sup>
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DE PROJETO		472,99m <sup>2</sup>
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL		PA 5
COTA AMBIENTAL MÍNIMA		0,37
ÁREA PERMEÁVEL EXIGIDA = 1.542,20 X 0,25 =		385,55m <sup>2</sup>
ÁREA PERMEÁVEL DE PROJETO 385,55 X 0,60 =		231,33m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL		10.852,88m <sup>2</sup>
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL		4.686,21m <sup>2</sup>
LARGURA DA ESCADA		1,20m

ATENDIMENTO À LEI 16.402/16 ART.62 PARÁGRAFO 2:

# DECLARAÇÃO DE SALDO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA SMUL/DEUSO 004D/18

---

**DECLARAÇÃO DE SALDO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE  
TRANSFERÊNCIA – SMUL/DEUSO 004D/18**

A Coordenadora da Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, nos termos do que dispõem os artigos 122 a 133 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, com fundamento no **Artigo 7º da Lei 12.349, de 06 de Junho de 1997, "sub-judice" (ADIN 66.785-0/4-SP)**, com base nas informações disponibilizadas pelo interessado no PA nº 2015-0.169.394-4, DECLARA que o imóvel situado no Largo São Bento s/nº, Distrito da Sé e Avenida Prestes Maia, nº 212, 220 e 226, São Paulo/SP, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, **Transcrição nº 42.218**, inscrito no cadastro municipal sob **SQL 001.049.0235-3**, com área total do terreno de 10.593,00 m<sup>2</sup> de acordo com o IPTU, de propriedade do **Mosteiro São Bento de São Paulo**, CNPJ/MF nº 61.018.750/0001-85, localizado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, em Macroárea de Estruturação Metropolitana, Setor Centro, na **Prefeitura Regional da Sé**, integrante da zona de uso **ZC** (Zona de Centralidade) pela Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, enquadrado como **ZEPEC (Zona Especial de Preservação Cultural)** nos termos da Lei nº 16.050, de 2014, artigos 61 a 68, classificado no subgrupo **BIR** – Bens Imóveis Representativos (inciso I, Artigo 63), **tombado** pelo CONPRESP através da **Resolução nº 37/1992**, dispõe de **83.049,47 m<sup>2</sup>** (oitenta e três mil, quarenta e nove metros e quarenta e sete décimos quadrados) de **potencial construtivo passível de transferência, originado sem a doação de terreno**. O valor **unitário por metro quadrado do terreno cedente** de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa para o **CODLOG 07.204-4 da Quadra Fiscal 001.049**, vigente na **data de referência de 1º de agosto de 2014**, conforme artigo 21 do Decreto Nº 57.536 de 15 de dezembro de 2016, conforme Quadro 14 da Lei nº 16.050, de 2014, é de **R\$ 12.289,00/m<sup>2</sup>**. A efetivação da transferência deste potencial construtivo, total ou parcialmente, deverá observar o artigo 7º da Lei 12.349, de 06 de Junho de 1997, as disposições do Decreto nº 57.536/16 e demais disposições legais pertinentes. Esta Declaração está registrada na folha 80 do livro II e substitui a Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Transferível SMUL/DEUSO 004C/18 registrada na folha 73 do livro II de controle interno de declarações de potencial construtivo transferível do DEUSO, em função da emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo SMUL/DEUSO 011/18 registrada na folha 90 do livro de controle interno de certidões de transferência de potencial construtivo do DEUSO.

São Paulo, 15 / 05 / 2018 .

Rosane Cristina Gomes

Coordenadora da Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO  
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL

*Esta Declaração foi emitida em três (03) vias de igual teor, sendo que a original foi juntada ao processo, uma cópia integrada ao livro de controle e a outra será entregue ao interessado.*



## DECLARAÇÃO

FL. 130  
PA. 20180020730-8  
LUCIANA DA COSTA  
ASS. ADM. SP-URB

GAFISA S/A, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, 8.501 – 19º andar, inscrita no CNPJ sob nº 01.545.826/0001-07, declara para os devidos fins que o empreendimento localizado à Rua Cunha Gago, nº 444 – Pinheiros - São Paulo, em aprovação junto à SMUL/RESID através do processo 2018-0.016.197-9, não se enquadra como Pólo Gerador de Tráfego, nos termos das legislações vigentes.

São Paulo, 29 de março de 2018

  
Gafisa S/A



 **Gafisa**

São Paulo - Brasil  
Av. das Nações Unidas, 8.501 - 19º andar - Eldorado Business Tower - Pinheiros - CEP 05425-070 - São Paulo  
Rio de Janeiro - Brasil  
Av. das Américas, 500 - bloco 19 - salas 101/102 - Downtown - Barra da Tijuca - CEP 22640-100 - Rio de Janeiro  
[www.gafisa.com.br](http://www.gafisa.com.br)

PUBLICAÇÃO DESPACHO HUMA  
SMUL/DEUSO 004D/18

---

**SALDO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERIDO DA DECLARAÇÃO DE SALDO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA – SMUL/DEUSO 004D/18**

A Coordenadora da Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, nos termos do que dispõem os artigos 122 a 133 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, com fundamento no Artigo 7º da Lei 12.349, de 06 de Junho de 1997, "sub-judice" (ADIN 66.785-0/4-SP), com base nas informações disponibilizadas pelo interessado no PA nº 2015-0.169.394-4, DECLARA que o imóvel situado no Largo São Bento s/nº, Distrito da Sé e Avenida Prestes Maia, nº 212, 220 e 226, São Paulo/SP, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, Transcrição nº 42.218, inscrito no cadastro municipal sob SQL 001.049.0235-3, com área total do terreno de 10.593,00 m<sup>2</sup> de acordo com o IPTU, de propriedade do Mosteiro São Bento de São Paulo, CNPJ/MF nº 61.018.750/0001-85, localizado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, em Macroárea de Estruturação Metropolitana, Setor Centro, na Prefeitura Regional da Sé, integrante da zona de uso ZC (Zona de Centralidade) pela Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, enquadrado como ZEPEC (Zona Especial de Preservação Cultural) nos termos da Lei nº 16.050, de 2014, artigos 61 a 68, classificado no subgrupo BIR – Bens Imóveis Representativos (inciso I, Artigo 63), tombado pelo CONPRESP através da Resolução nº 37/1992, dispõe de 83.049,47 m<sup>2</sup> (oitenta e três mil, quarenta e nove metros e quarenta e sete decímetros quadrados) de potencial construtivo passível de transferência, originado sem a doação de terreno. O valor unitário por metro quadrado do terreno cedente de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa para o CODLOG 07.204-4 da Quadra Fiscal 001.049, vigente na data de referência de 1º de agosto de 2014, conforme artigo 21 do Decreto Nº 57.536 de 15 de dezembro de 2016, conforme Quadro 14 da Lei nº 16.050, de 2014, é de R\$ 12.289,00/m<sup>2</sup>. A efetivação da transferência deste potencial construtivo, total ou parcialmente, deverá observar o artigo 7º da Lei 12.349, de 06 de Junho de 1997, as disposições do Decreto nº 57.536/16 e demais disposições legais pertinentes. Esta Declaração está registrada na folha 80 do livro II e substitui a Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Transferível SMUL/DEUSO 004C/18 registrada na folha 73 do livro II de controle interno de declarações de potencial construtivo transferível do DEUSO, em função da emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo SMUL/DEUSO 011/18 registrada na folha 90 do livro de controle interno de certidões de transferência de potencial construtivo do DEUSO.

**CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO**

SMUL.DEUSO 011/18

A Coordenadora da Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, nos termos do que dispõem os artigos 122 a 133 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, com fundamento no Artigo 7º da Lei 12.349, de 06 de Junho de 1997, "sub-judice" (ADIN 66.785-0/4-SP), com base nas informações disponibilizadas pelo interessado no PA nº 2015-0.169.394-4 e no Despacho SMUL.AOC.CTLU/002/2018, CERTIFICA que os imóveis situados na Prefeitura Regional Pinheiros à Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 120, Itaim Bibi, Prefeitura Regional de Pinheiros, de propriedade de HUMA SPE 02 EMPREENDIMENTO LTDA, CNPJ/MF sob nº 18.336.049/0001-85, integrantes da Macroárea de Urbanização Consolidada, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, pela lei 16.050/14 e enquadrado pela lei 13.885/2004, em ZM-3A,, com área total de 1.128,53 m<sup>2</sup>, cadastrado sob os SQLs 299.036.0001-1, 299.036.0002-8, 299.036.0003-6, 299.036.0018-4, 299.036.0019-2 E 299.036.0020-6, registrados sob a matrícula Nº 186.012, registrada no Livro Nº 2 do Registro Geral do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital em vista da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência Nº004C/18, previamente expedida:

1) recebem por transferência documentada no instrumento público de cessão do potencial construtivo transferível, averbado na matrícula correspondente ao imóvel cedente enquadrado como ZEPEC-BIR no Cartório de Registro de Imóveis

competente, o potencial construtivo de 1.692,75 m<sup>2</sup> de área real a ser construída, de uso residencial conforme Resolução CE 001/18 Operação Urbana Centro.

2) esta área equivalente provém da área do imóvel CEDENTE enquadrado como ZEPEC-BIR, nos termos da Lei nº 16.050, de 2014, localizado no Largo São Bento s/nº, SQL 001.049.0235-3, integrante da zona de uso ZC (Zona de Centralidade) pela Lei nº 16.402, de 2016, Prefeitura Regional de Pinheiros, de propriedade do Mosteiro São Bento de São Paulo, CNPJ/MF 61.018.750/0001-85, correspondente ao Potencial Construtivo de 2.127,37 m<sup>2</sup> do terreno cedente, passível de transferência, e será subtraída do total que consta da Declaração de Potencial Construtivo Nº 004C/18, calculados nos termos do Artigo 7º da Lei nº 12.349/97, dispondo ainda o imóvel CEDENTE de 83.049,47 m<sup>2</sup> de área de potencial construtivo passível de transferência, objeto da Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência Nº 004D/18.

3) a área construída a ser recebida de 1.692,75 m<sup>2</sup>, deverá ser utilizada integralmente nestes imóveis receptores destinada ao uso residencial conforme projeto aprovado nos termos do que dispõe o inciso I do artigo 3º do Decreto Nº 57.536, de 15 de dezembro de 2016.

4) a presente Certidão deverá ser apresentada no pedido de aprovação de projeto de edificação vinculada ao imóvel receptor que utilize a área transferida de 1.692,75 m<sup>2</sup>.

5) a presente Certidão é entregue ao interessado contra a apresentação dos seguintes documentos:

a) vias originais ou cópias autenticadas das matrículas atualizadas dos imóveis cedente e receptores contendo as averbações dos valores referentes à transferência de potencial construtivo efetuada;

b) devolução da via original da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência que originou o processo de transferência, conforme alínea "g" do inciso I do artigo 8º Decreto Nº 57.536 de 15 de dezembro de 2016.

E para constar, foi lavrada a presente Certidão aos 15/05/2018, que lida e achada conforme segue assinada pela Coordenadora da Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo – DEUSO Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL.

Esta Certidão foi emitida em três (03) vias de igual teor, sendo que a original foi juntada ao processo, uma cópia integrada ao livro de controle e a outra será entregue ao interessado.

Publique-se e, após retirada do documento, archive-se. A não retirada do(s) mesmo(s) implicará na anulação das 3 (três) vias bem como no indeferimento da solicitação conforme artigo 7º do Decreto Nº 57.536, de 2016.

# QUADRO DE ÁREAS

---

# QUADRO DE ÁREAS

PAVIMENTO	RESIDENCIAL			FACHADA ATIVA			TOTAL
	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL		NÃO COMPUTÁVEL		NÃO COMPUTÁVEL	
		OUTROS	TERRAÇOS	OUTROS	TERRAÇOS	ESTACIONAMENTO	
2° SUBSOLO		76,02m <sup>2</sup>				1182,20m <sup>2</sup>	1.261,22m <sup>2</sup>
1° SUBSOLO		84,35m <sup>2</sup>				1169,79m <sup>2</sup>	1.254,14m <sup>2</sup>
TÉRREO		664,64m <sup>2</sup>	36,82m <sup>2</sup>	350,56m <sup>2</sup>			1.032,02m <sup>2</sup>
1° PAVIMENTO	494,29m <sup>2</sup>	34,32m <sup>2</sup>	74,92m <sup>2</sup>	122,43m <sup>2</sup>			725,96m <sup>2</sup>
2° AO 9° PAV. TIPO	709,01	7,31	77,11				
(x8)	5672,08m <sup>2</sup>	58,48m <sup>2</sup>	616,88m <sup>2</sup>				6.347,44m <sup>2</sup>
BARRILETE		168,59m <sup>2</sup>					168,59m <sup>2</sup>
RESERV. SUPERIOR		63,21m <sup>2</sup>					63,21m <sup>2</sup>
OBRAS COMPLEMENTARES							
MOBILIÁRIO							
SUBTOTAL		1.129,61m <sup>2</sup>	728,62m <sup>2</sup>	472,99m <sup>2</sup>		2.354,99m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>	<b>6166,37</b>	<b>4686,21</b>					<b>10852.58m<sup>2</sup></b>

**MOSTEIRO SÃO BENTO**  
**Declaração de Potencial Construtivo Nº 004/17 – 2ª VIA**

**99.509,3**

DOC- São Paulo, 62 (217) 22/11/17 -

**DECLARAÇÃO - SMUL / DEUSO / 004 A/17**

**2016-0.232.665-4-JML CORP EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**  
**/ Rua José Maria Lisboa, 745, 753, 757**

Certidão de TPC SMUL/DEUSO 008/17 registrada na folha 69 Livro Controle /DEUSO	<b>JML</b>	008/17	a descontar <b>8.107,37</b>	<b>004 A/17</b>	
---	------------	--------	--------------------------------	-----------------	--

área real a ser construída, de uso R2v e nR			6.292,13		
---	--	--	----------	--	--

DOC- 16 – São Paulo, 62 (234) DOC / 15 /12/ 2017

**DECLARAÇÃO - SMUL/DEUSO 004B/17 /folha 69 do livro II de controle**

**2017-0.098.912-6 -TPA Dsgn LORENA – Empreendimento Imobiliário SPE, Ltda**  
**Alameda Lorena, 870 e 878**

Certidão de TPC SMUL/DEUSO 018/17 registrada na folha 79 Livro 1 de Controle	<b>TPA</b>	0018/17	a descontar <b>1.910,96</b>	<b>004 B/17</b>	<b>89.490,98</b>
---	------------	---------	--------------------------------	-----------------	------------------

área real a ser construída, de uso R2v 1			1.511,79		
--	--	--	----------	--	--

DOC- 15-SÃO PAULO, DOC / 30/01/2018

**DECLARAÇÃO : SMUL/DEUSO 004C/18**

**2017-0.155-948-6-Gafisa S.A.; Rua Afonso de Freitas, 59/61, 75/83.**

Certidão TPC / SMUL/DEUSO /006/18/folha 85/livro	<b>GAFISA</b>	006/18	a descontar <b>4.314,14</b>	<b>004 C/18</b>	<b>85.176,84</b>
--	---------------	--------	--------------------------------	-----------------	------------------

área real a ser construída, de uso R2v e nR			5.537,23		
---	--	--	----------	--	--

**DECLARAÇÃO : SMUL/DEUSO 004 D/18**

**2015-0.169.394-4 – HUMA – Rua Ministro Jesuino Cardoso 120**

Certidão TPC / SMUL/DEUSO	<b>HUMA</b>	011/18	a descontar <b>2.127,49</b>	<b>004D /18</b>	<b>83.049,47</b>
---------------------------	-------------	--------	--------------------------------	-----------------	------------------

área real a ser construída, de uso R2v e nR			1.692,75		
---	--	--	----------	--	--



# VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

---

# VALORES APURADOS NO LAUDO

LETÍCIA MIGUEL SANTOS  
ARQUITETA E URBANISTA

estimativa de tendência central utilizada na avaliação. Justifica-se a adoção de 15% a maior do valor unitário de terreno em virtude da escassez de dados de mercado na mesma região geoeconômica, de terrenos que pudessem ser contemplados no modelo adotado com áreas similares ao imóvel avaliando e localizados na mesma zona de uso e ocupação do solo. E por este motivo foram coletados terrenos com áreas que possuem, em similaridade ao terreno avaliando, vocação para incorporação na mesma região geoeconômica. Desta maneira, para que a análise técnica não fosse prejudicada analisamos complementarmente, o Quadro 3, onde os parâmetros de ocupação, exceto de quota ambiental - integrante da LEI nº 16.402 de 22/03/2016 são descritos. Como resultado obtivemos que o terreno avaliando está na ZEU<sup>2</sup> que pode alcançar Coeficiente Máximo de Aproveitamento de 4,0 e os elementos de pesquisa utilizados na homogeneização de valores possuem Coeficiente Máximo de Aproveitamento de 1,0.

## 10. AVALIAÇÃO

### 10.1. Do valor unitário de terreno

Características do lote:

10.1.1. **Topografia:** plana. O acesso ao terreno está no nível da rua.

10.1.2. **Situação:** meio de quadra

10.1.3. **Formato:** regular

10.1.4. **Área:** 1.600,00 m<sup>2</sup>

Para a determinação do valor unitário de terreno foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado em conformidade com as Normas de Avaliação Vigentes.

Para o imóvel localizado na Rua Cunha Gago nº444 apurou-se o **VALOR UNITÁRIO DE TERRENO = R\$ 7.960,67** (sete mil novecentos e sessenta reais e sessenta e sete

<sup>2</sup> Zona de Reestruturação Urbana (descrita no item 4.4 ZONEAMENTO deste Laudo de Avaliação)

Tel.: 9 4744-9413 / 2013-0440 20

e-mail: [learquit@gmail.com](mailto:learquit@gmail.com)

<http://arquitetura-e-legalizacao.webnode.com>

LETÍCIA MIGUEL SANTOS  
ARQUITETA E URBANISTA

centavos), ou **EM NÚMEROS REDONDOS R\$ 7.960,00/m<sup>2</sup>** (sete mil novecentos e sessenta reais)

Data base: fevereiro de 2018.



## ENCERRAMENTO

O presente laudo foi elaborado e digitado em fevereiro/2018 contendo 21 folhas, e é de responsabilidade técnica da Arquiteta e Urbanista Letícia Miguel Santos.

## ANEXOS

- I. RRT
- II. Pesquisa de Mercado
- III. Mapa de Localização dos Elementos de Pesquisa
- IV. Planilhas de Homogeneização
- V. Quadras fiscais dos elementos de pesquisa
- VI. Lançamentos fiscais dos elementos de pesquisa

São Paulo, 15 de fevereiro de 2018.

  
Arq. Letícia Miguel Santos

Arquitetura, urbanismo e Avaliações

<http://arquitetura-e-legalizacao.webnode.com>

Cel. 11 9 4744-9413

Tel.: 9 4744-9413 / 2013-0440 21

e-mail: [learquit@gmail.com](mailto:learquit@gmail.com)

<http://arquitetura-e-legalizacao.webnode.com>

# VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Para o imóvel localizado na Rua Cunha Gago,444 apurou – se o **VALOR UNITÁRIO DE TERRENO = R\$ 7.960,67** (sete mil novecentos e sessenta reais e sessenta e sete centavos) ou **EM NÚMEROS REDONDOS R\$ 7.960,00/m<sup>2</sup>**, sendo este valor maior que o valor unitário de terreno utilizado para fins de cálculo do IPTU que é de R\$ 4.562,00 para o ano de 2018.

Data base: Fevereiro de 2018

# PLANTAS DO 1° E 2° SUBSOLOS

FOLHA  
02 / 07

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO RESIDENCIAL, COMÉRCIO  
DIVERSIFICADO E SERVIÇOS PROFISSIONAIS.

LOCAL: RUA CUNHA GAGO, nº 444

BAIRRO: PINHEIROS

PROPRIETÁRIO: GAFISA S/A

CONTRIBUINTE: 015.044.0211-1

ESC: 1/100

ZONA: MEQU CAT. USO: R2V  
MUC NR1-3 (comércio diversificado)  
ZEU NR1-6 (serviços profissionais)

SITUAÇÃO (VER FOLHA 01/07)

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO  
IMPLICA O RECONHECIMENTO POR PARTE DA  
PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

DECLARO QUE NÃO CONSTAM EM DOCUMENTOS  
PÚBLICOS AS RESTRIÇÕES CONTRATUAIS PREVISTAS  
NO ARTIGO 59 DA LEI 18.402/16

ÁREAS (VER FOLHA 04/07)

PROPRIETÁRIO  
GAFISA S/A  
CNPJ: 01543826 0001-07

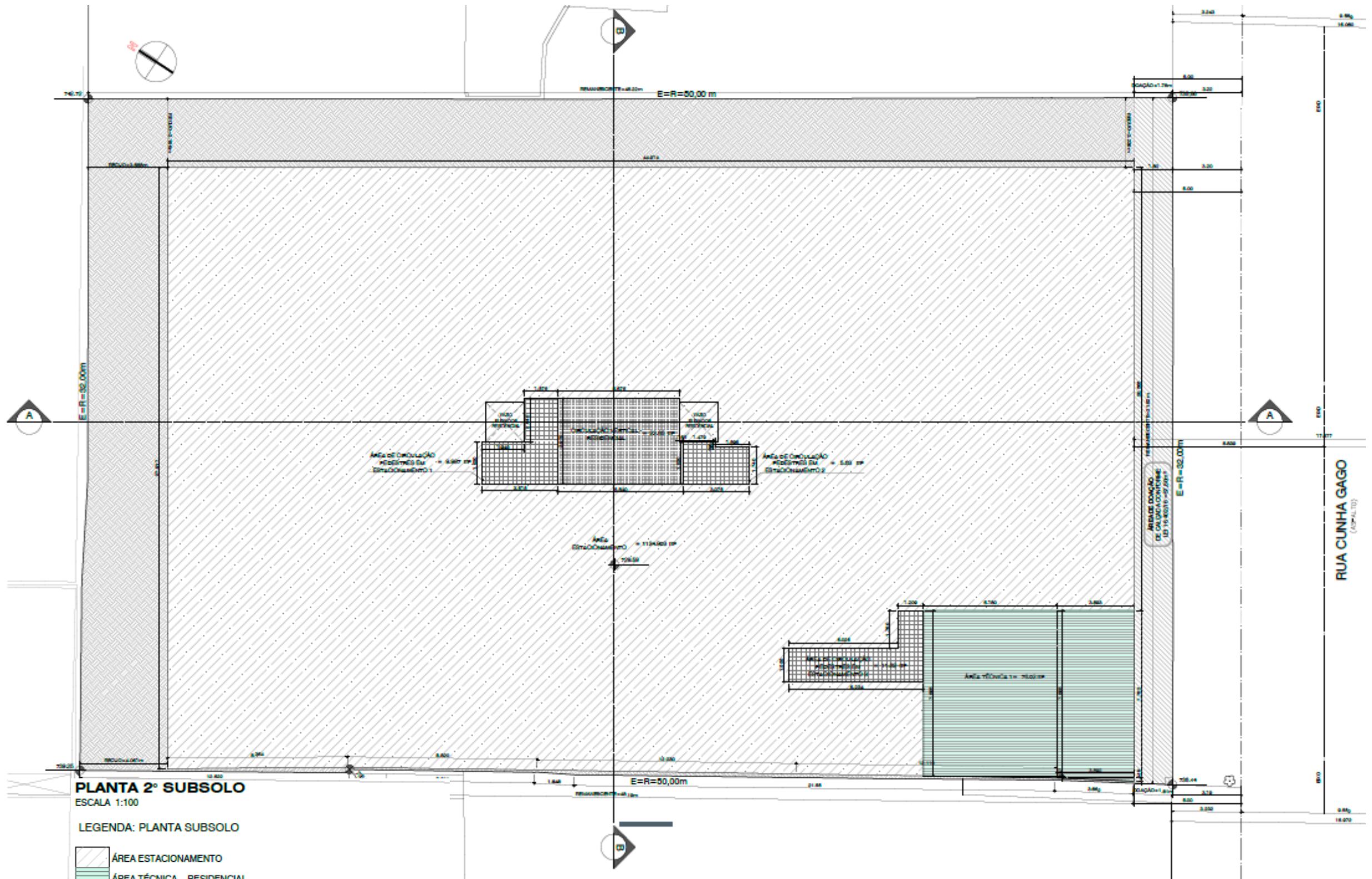
AUTOR DO PROJETO

JONAS BIRGER ARQUITETURA S/S LTDA  
CAU. 1993 - 3  
CCM. 9.282.636-9

RESPONSÁVEL TÉCNICO

LUCIANO DO AMARAL  
CREA. 5062023805-SP  
CCM. 4.816.465-8

# PLANTA 2° SUBSOLO

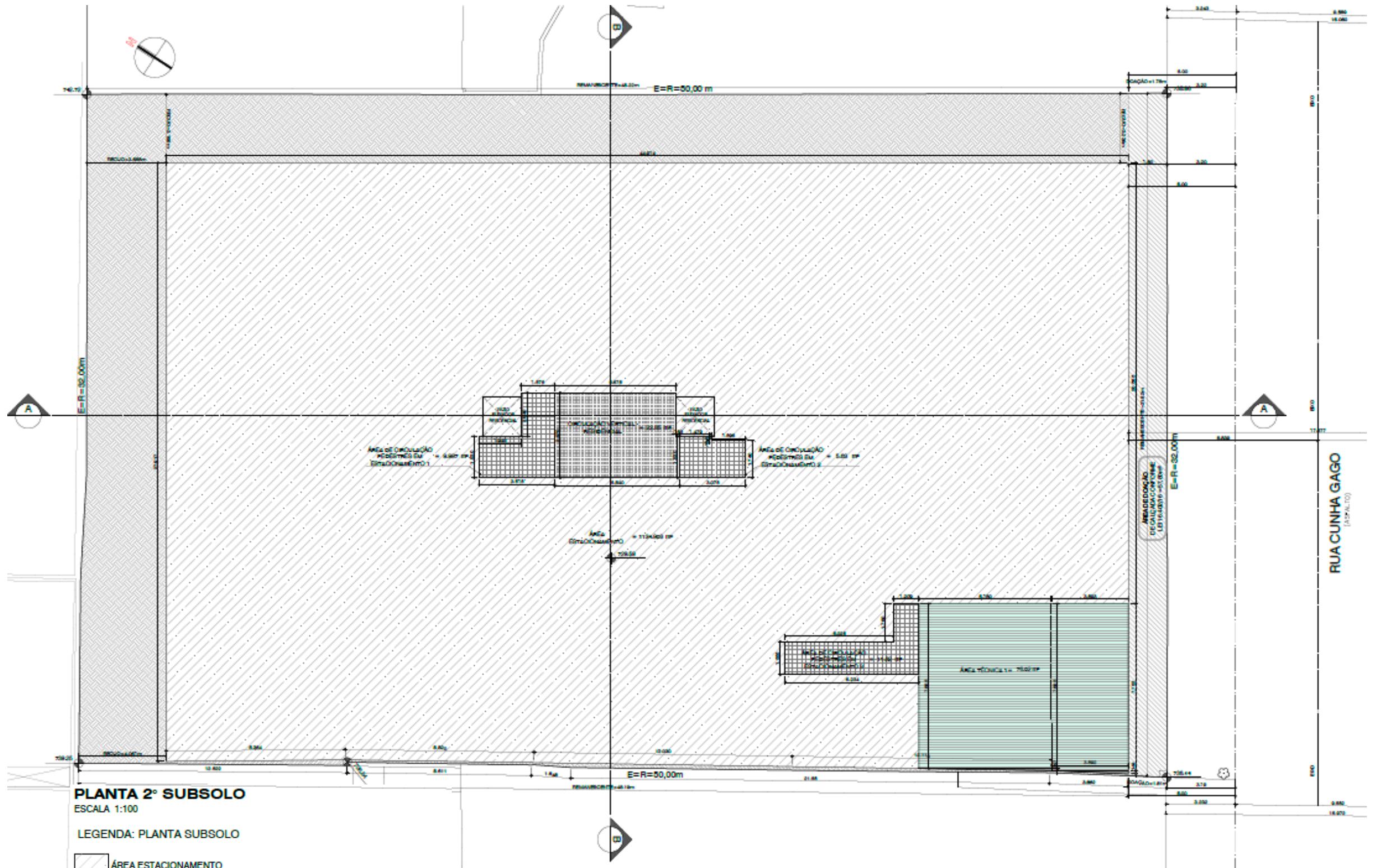


**PLANTA 2° SUBSOLO**  
ESCALA 1:100

LEGENDA: PLANTA SUBSOLO

-  ÁREA ESTACIONAMENTO
-  ÁREA TÉCNICA - RESIDENCIAL
-  ÁREA DE CIRCULAÇÃO PEDESTRES EM ESTACIONAMENTO
-  CIRCULAÇÃO VERTICAL - RESIDENCIAL
-  VAZIO ELEVADOR
-  ÁREA DE DOAÇÃO PARA ALARGAMENTO DE VIA OU MELHORAMENTO
-  TERRENO NATURAL

# PLANTA 2° SUBSOLO



**PLANTA 2° SUBSOLO**  
ESCALA 1:100

LEGENDA: PLANTA SUBSOLO

-  ÁREA ESTACIONAMENTO
-  ÁREA TÉCNICA - RESIDENCIAL
-  ÁREA DE CIRCULAÇÃO PEDESTRES EM ESTACIONAMENTO
-  CIRCULAÇÃO VERTICAL - RESIDENCIAL
-  VAZIO ELEVADOR
-  ÁREA DE DOAÇÃO PARA ALARGAMENTO DE VIA OU MELHORAMENTO
-  TERRENO NATURAL

# PLANTA DO TÉRREO

FOLHA  
03 / 07

**PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO RESIDENCIAL, COMÉRCIO  
DIVERSIFICADO E SERVIÇOS PROFISSIONAIS.**

LOCAL: RUA CUNHA GAGO, nº 444

BAIRRO: PINHEIROS

PROPRIETÁRIO: GAFISA S/A

CONTRIBUINTE: 015.044.0211-1

ESC: 1/100

ZONA: MEQU CAT. USO: R2V

MUC  
ZEU

NR1-3 (comércio diversificado)  
NR1-6 (serviços profissionais)

SITUAÇÃO (VER FOLHA 01/07)

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO  
IMPLICA O RECONHECIMENTO POR PARTE DA  
PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

DECLARO QUE NÃO CONSTAM EM DOCUMENTOS  
PÚBLICOS AS RESTRIÇÕES CONTRATUAIS PREVISTAS  
NO ARTIGO 29 DA LEI 16.402/16

## ÁREAS

TERRENO ESCRITURA	=	1800.00	m <sup>2</sup>
TERRENO REAL	=	1800.00	m <sup>2</sup>
ÁREA DE DOAÇÃO	=	57.80	m <sup>2</sup>
ÁREA REMANESCENTE DE ESCRITURA DO TERRENO	=	1542.20	m <sup>2</sup>
ÁREA REMANESCENTE REAL DO TERRENO	=	1542.20	m <sup>2</sup>

PROPRIETÁRIO  
GAFISA S/A  
CNPJ: 01545826/0001-07

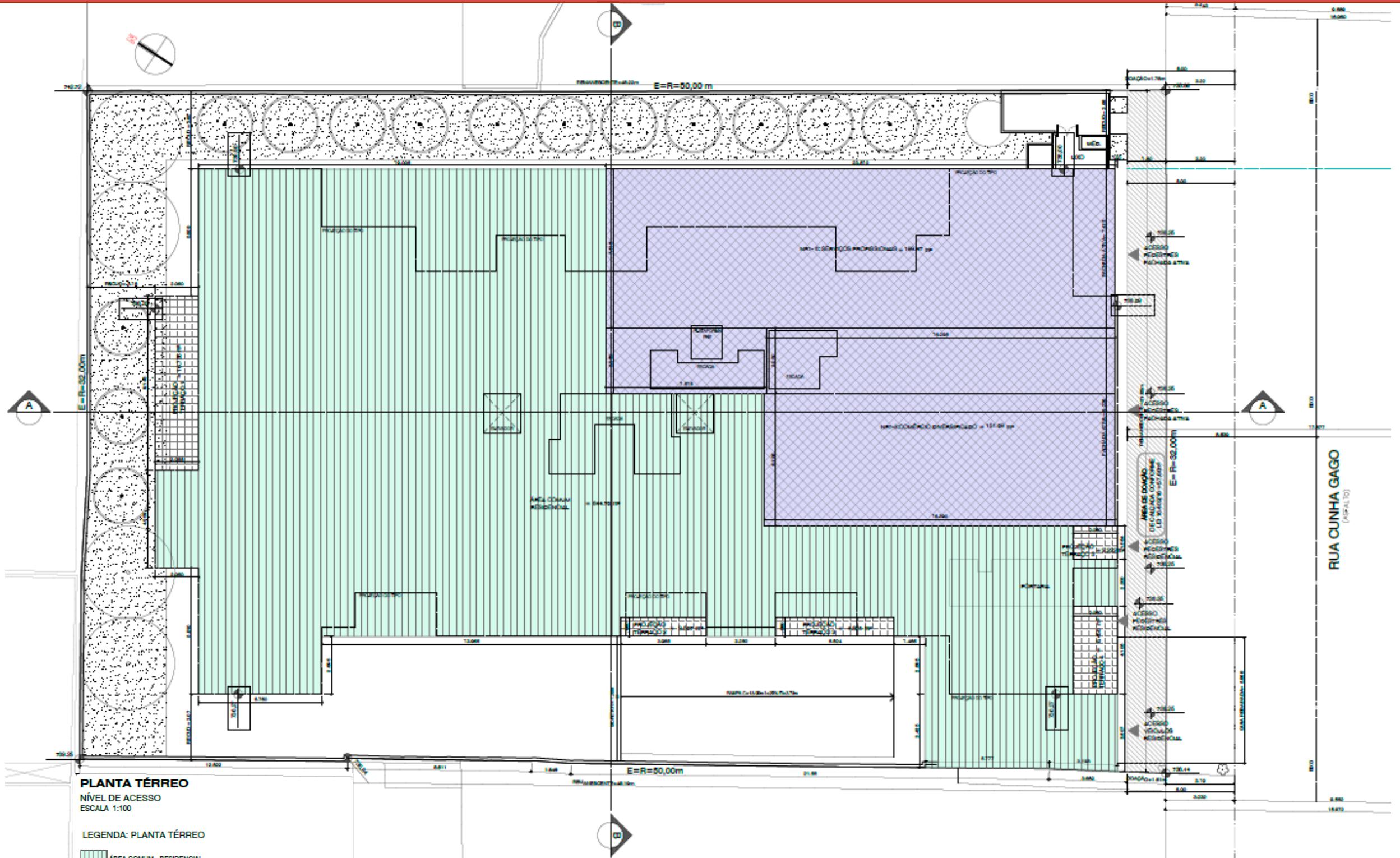
AUTOR DO PROJETO

JONAS BIRGER ARQUITETURA S/S LTDA  
CAU. 1993 - 3  
CCM. 9.282.636-9

RESPONSÁVEL TÉCNICO

LUCIANO DO AMARAL  
CREA. 5062023805-SP  
CCM. 4.816.463-8

# PLANTA TÉRREO



## PLANTA TÉRREO

NÍVEL DE ACESSO  
ESCALA 1:100

### LEGENDA: PLANTA TÉRREO

-  ÁREA COMUM - RESIDENCIAL
-  VAZIO ELEVADOR
-  PROJEÇÃO DO TERRAÇO - RESIDENCIAL
-  ÁREA NÃO COMPUTÁVEL - NR
-  PAREDES BAIXAS, MUROS E FEITORIS
-  PROJEÇÃO DE ELEMENTO CONSTRUTIVO
-  ACESSO
-  COBERTURA IMPERMEABILIZADA
-  COTA DE NÍVEL MAIS RESTRITIVA PARA CÁLCULO DE AFASTAMENTO
-  ÁREA DE DOAÇÃO PARA ALARGAMENTO DE VIA OU MELHORAMENTO

# IMPLANTAÇÃO DO TÉRREO E 1º PAVIMENTO

FOLHA  
04 / 07

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO RESIDENCIAL, COMÉRCIO  
DIVERSIFICADO E SERVIÇOS PROFISSIONAIS.

LOCAL: RUA CUNHA GAGO, nº 444

BAIRRO: PINHEIROS

PROPRIETÁRIO: GAFISA S/A

CONTRIBUINTE: 015.044.0211-1

ESC: 1/100

ZONA: MEQU GAT. USO: R2V

MUC  
ZEU

NR1-3 (comércio diversificado)  
NR1-6 (serviços profissionais)

SITUAÇÃO (VER FOLHA 01/07)

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO  
IMPLICA O RECONHECIMENTO POR PARTE DA  
PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

DECLARO QUE NÃO CONSTAM EM DOCUMENTOS  
PÚBLICOS AS RESTRIÇÕES CONTRATUAIS PREVISTAS  
NO ARTIGO 59 DA LEI 16.402/16

ÁREAS (VER FOLHA 04/07)

PROPRIETÁRIO  
GAFISA S/A  
CNPJ: 01545826 0001-07

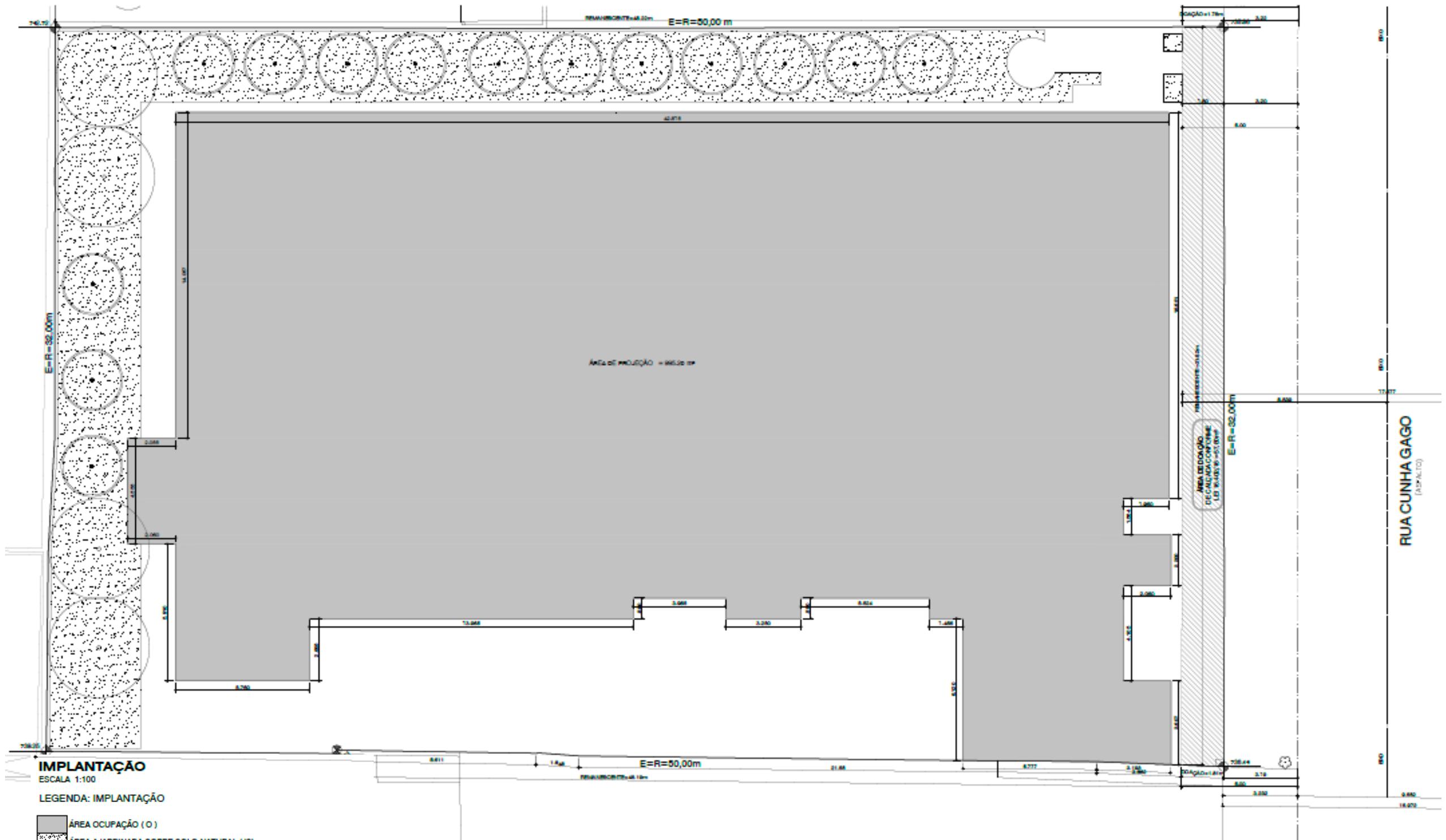
AUTOR DO PROJETO

JONAS BIRGER ARQUITETURA S/S LTDA  
CAU. 1998 - 3  
CCM. 9.282.636-9

RESPONSÁVEL TÉCNICO

LUCIANO DO AMARAL  
CREA. 0062028800-SP  
CCM. 4.816.468-8

# IMPLANTAÇÃO

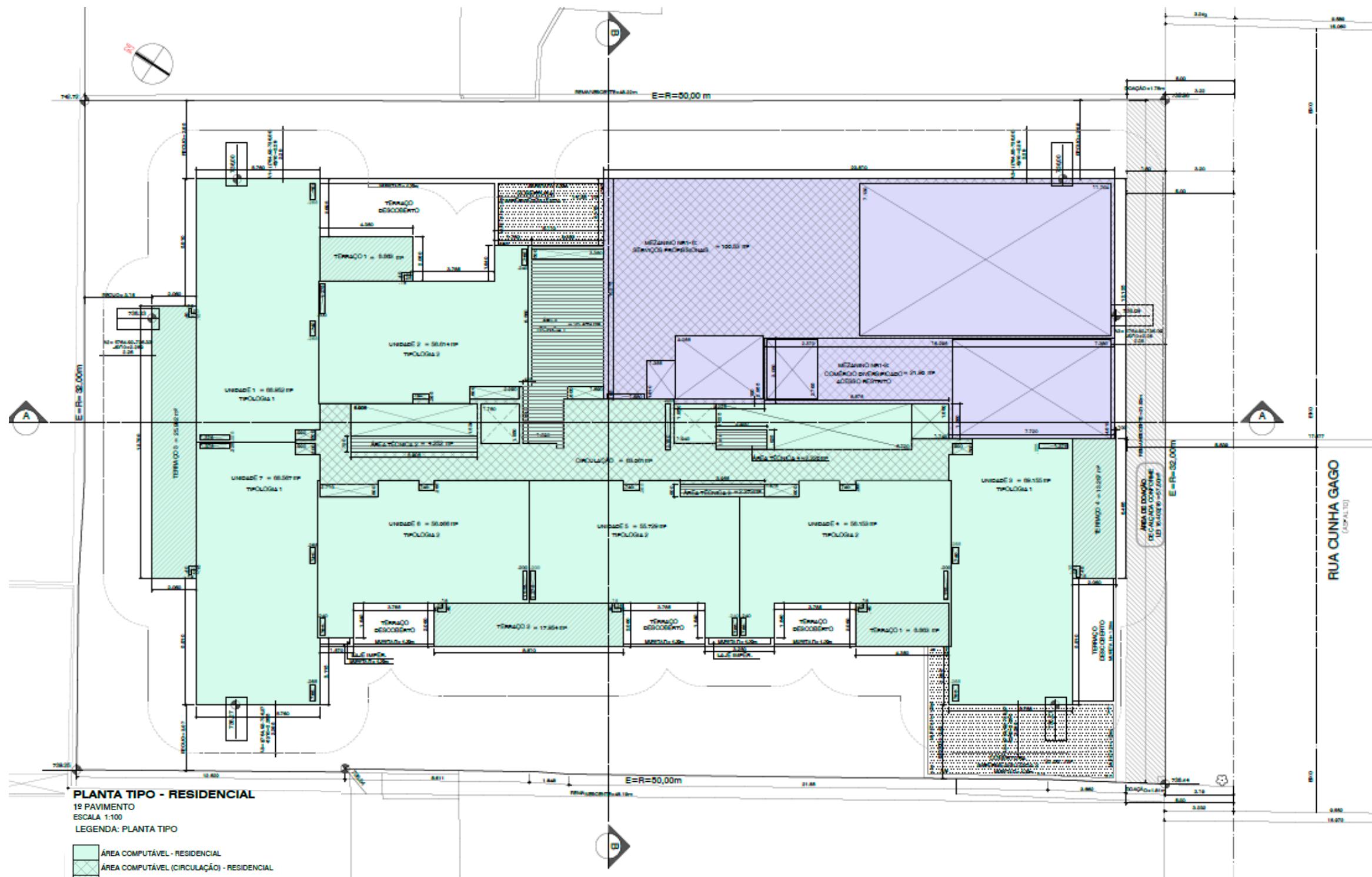


**IMPLANTAÇÃO**  
ESCALA 1:100

LEGENDA: IMPLANTAÇÃO

-  ÁREA OCUPAÇÃO (O)
-  ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL (JS)
-  ÁREA DE DOAÇÃO PARA ALARGAMENTO DE VIA OU MELHORAMENTO
-  P FORTE PEQUENO
-  M FORTE MÉDIO
-  G FORTE GRANDE

# PLANTA TIPO – RESIDENCIAL 1º PAV.



**PLANTA TIPO - RESIDENCIAL**  
 1º PAVIMENTO  
 ESCALA 1:100  
 LEGENDA: PLANTA TIPO

- ÁREA COMPUTÁVEL - RESIDENCIAL
- ÁREA COMPUTÁVEL (CIRCULAÇÃO) - RESIDENCIAL
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TERRAÇO - RESIDENCIAL
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL ÁREA TÉCNICA - RESIDENCIAL
- VAZIO
- VAZIO ELEVADOR
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL - NR
- MEZANINO - FACHADA ATIVA
- VAZIO
- PAREDES BAIXAS, MUROS E PEITORIS
- COBERTURA IMPERMEABILIZADA
- COTA DE NÍVEL MAIS RESTRIITA PARA CÁLCULO DE AFASTAMENTO
- ÁREA DE DOTAÇÃO PARA ALOJAMENTO DE VEÍCULO URBANISMO

2º PAV. TIPO E 3º AO 9º PAV. TIPO

FOLHA  
05 /07

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO RESIDENCIAL, COMÉRCIO  
DIVERSIFICADO E SERVIÇOS PROFISSIONAIS.

LOCAL: RUA CUNHA GAGO, nº 444

BAIRRO: PINHEIROS

PROPRIETÁRIO: GAFISA S/A

CONTRIBUINTE: 015.044.0211-1

ESC: 1/100

ZONA: MEQU CAT. USO: R2V  
MUC  
ZEU

NR1-3 (comércio diversificado)  
NR1-6 (serviços profissionais)

SITUAÇÃO (VER FOLHA 01/07)

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO  
IMPLICA O RECONHECIMENTO POR PARTE DA  
PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

DECLARO QUE NÃO CONSTAM EM DOCUMENTOS  
PÚBLICOS AS RESTRIÇÕES CONTRATUAIS PREVISTAS  
NO ARTIGO 59 DA LEI 16.402/16

ÁREAS

PROPRIETÁRIO  
GAFISA S/A  
CNPJ: 01545826 0001-07

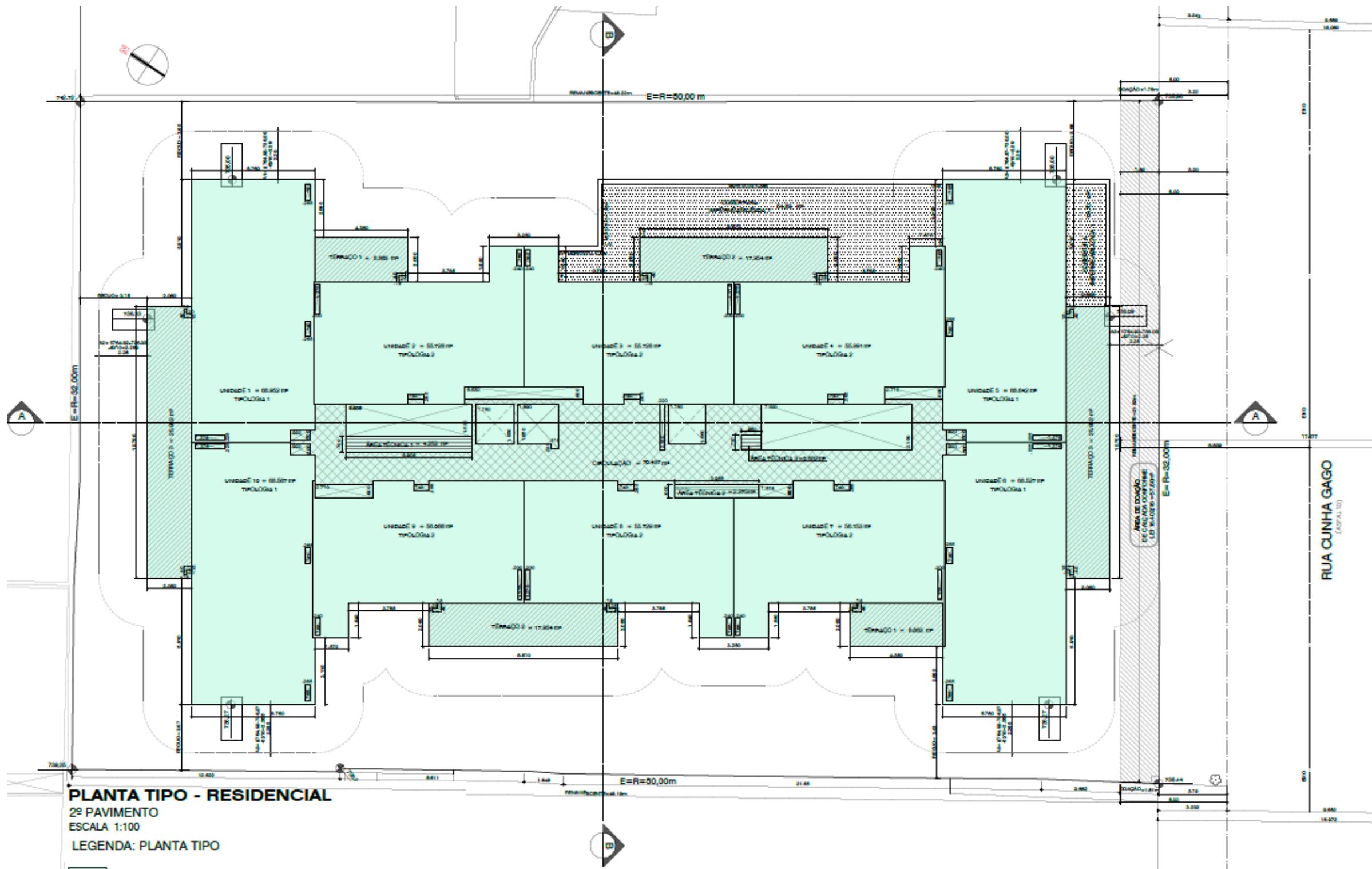
AUTOR DO PROJETO

JONAS BIRGER ARQUITETURA S/S LTDA  
CAU. 1993 - 3  
CCM. 9.282.636-9

RESPONSÁVEL TÉCNICO

LUCIANO DO AMARAL  
CREA. 5062023803-SP  
CCM. 4.816.463-8

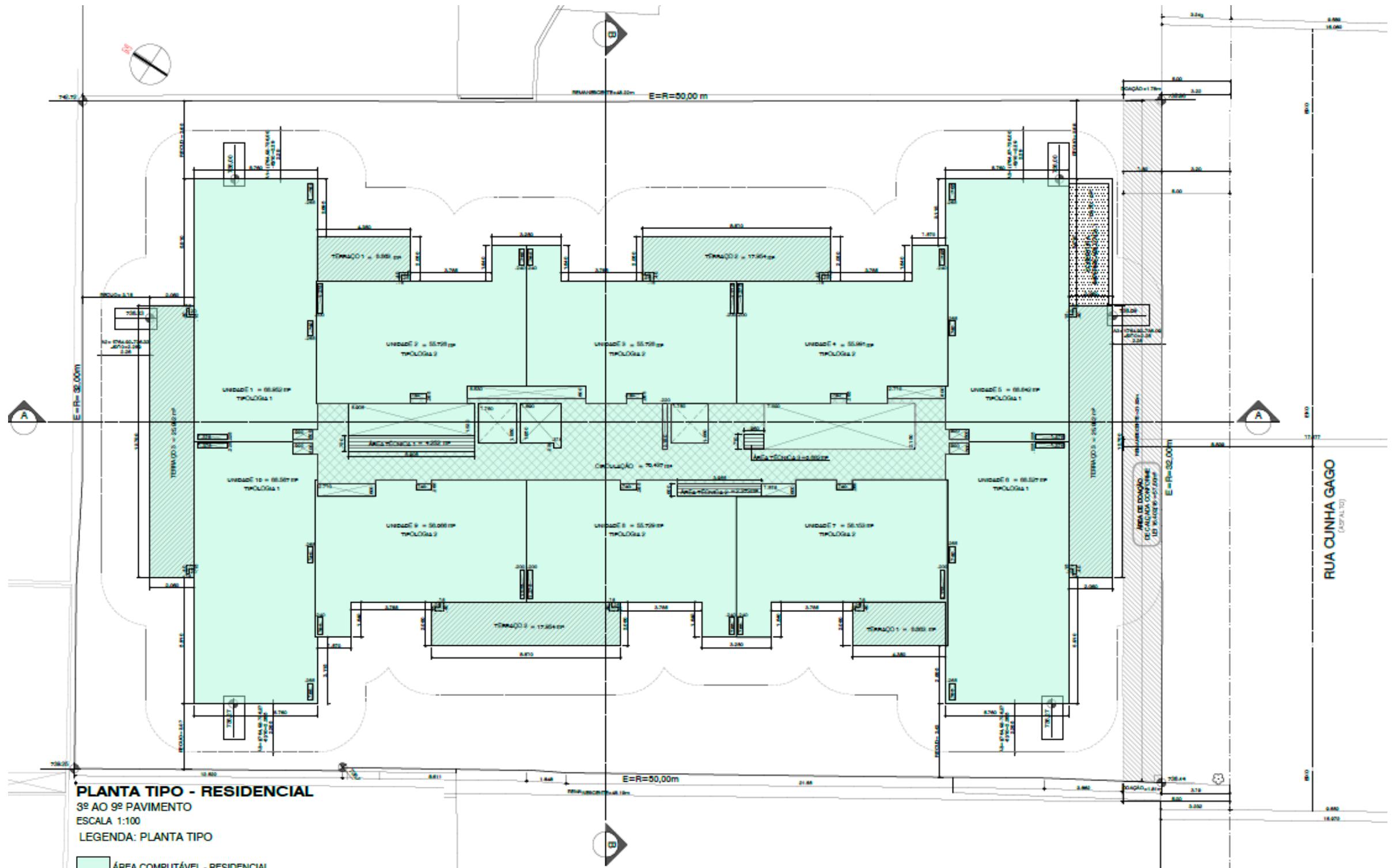
# PLANTA TIPO – RESIDENCIAL 2º PAV.



**PLANTA TIPO - RESIDENCIAL**  
 2º PAVIMENTO  
 ESCALA 1:100  
 LEGENDA: PLANTA TIPO

- ÁREA COMPUTÁVEL - RESIDENCIAL
- ÁREA COMPUTÁVEL (CIRCULAÇÃO) - RESIDENCIAL
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TERRAÇO - RESIDENCIAL
- VAZIO
- VAZIO ELEVADOR
- COTA DE NÍVEL MAIS RESTRITIVA PARA CÁLCULO DE AFASTAMENTO
- ÁREA DE DOAÇÃO PARA ALARGAMENTO DE VIA OU MELHORAMENTO

# PLANTA TIPO – RESIDENCIAL DO 3º AO 9º PAV.



## PLANTA TIPO - RESIDENCIAL

3º AO 9º PAVIMENTO

ESCALA 1:100

LEGENDA: PLANTA TIPO

- ÁREA COMPUTÁVEL - RESIDENCIAL
- ÁREA COMPUTÁVEL (CIRCULAÇÃO) - RESIDENCIAL
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TERRAÇO - RESIDENCIAL
- VAZIO
- VAZIO ELEVADOR
- COTA DE NÍVEL MAIS RESTRITIVA PARA CÁLCULO DE AFASTAMENTO
- ÁREA DE DOAÇÃO PARA ALARGAMENTO DE VIA OU MELHORAMENTO

PLANTAS DO BARRILETE, RESERVATÓRIO SUPERIOR E  
COBERTURA

FOLHA  
06 / 07

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO RESIDENCIAL, COMÉRCIO  
DIVERSIFICADO E SERVIÇOS PROFISSIONAIS.

LOCAL: RUA CUNHA GAGO, nº 444

BAIRRO: PINHEIROS

PROPRIETÁRIO: GAFISA S/A

CONTRIBUINTE: 015.044.0211-1

ESC: 1/100

ZONA: MEQU GAT. USO: R2V  
MUC NR1-3 (comércio diversificado)  
ZEU NR1-6 (serviços profissionais)

SITUAÇÃO (VER FOLHA 01/07)

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO  
IMPLICA O RECONHECIMENTO POR PARTE DA  
PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

DECLARO QUE NÃO CONSTAM EM DOCUMENTOS  
PÚBLICOS AS RESTRIÇÕES CONTRATUAIS PREVISTAS  
NO ARTIGO 39 DA LEI 16.402/16

ÁREAS (VER FOLHA 04/07)

PROPRIETÁRIO  
GAFISA S/A  
CNPJ: 01545926/0001-07

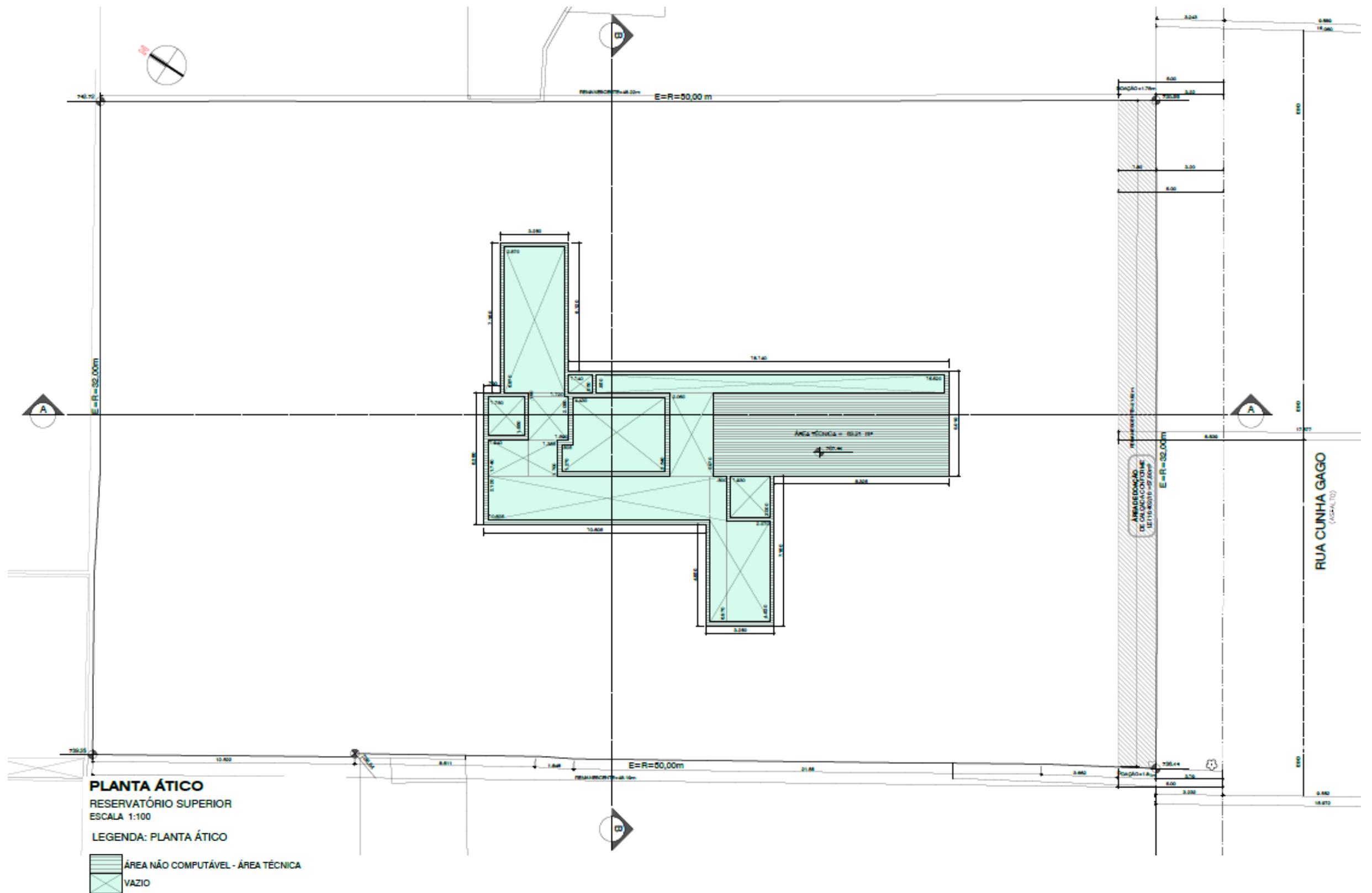
AUTOR DO PROJETO

JONAS BIRGER ARQUITETURA S/S LTDA  
CAU. 1993 - 3  
CCM. 9.282.685-9

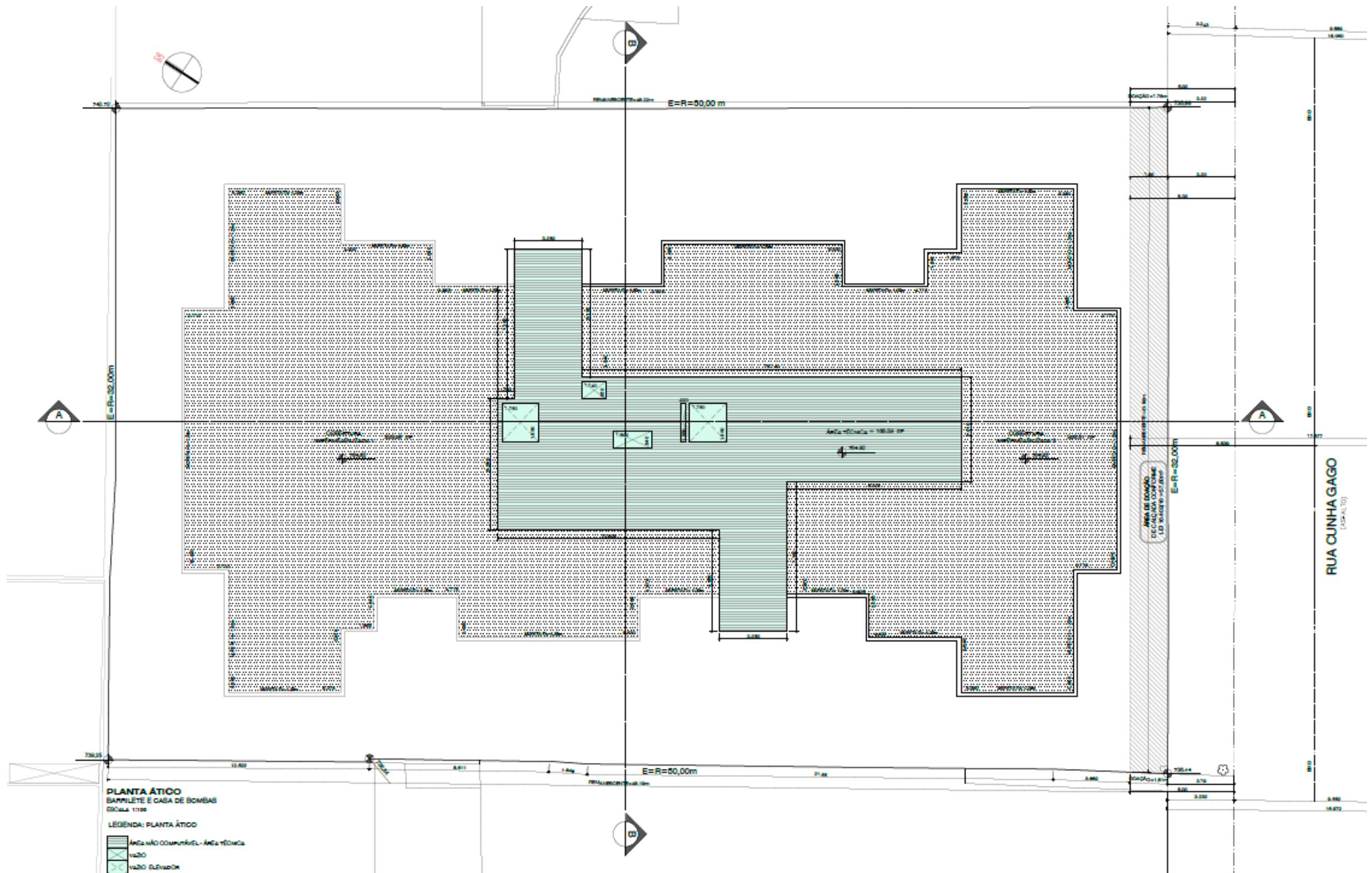
RESPONSÁVEL TÉCNICO

LUCIANO DO AMARAL  
CREA. 5062023800-SP  
CCM. 4.816.463-8

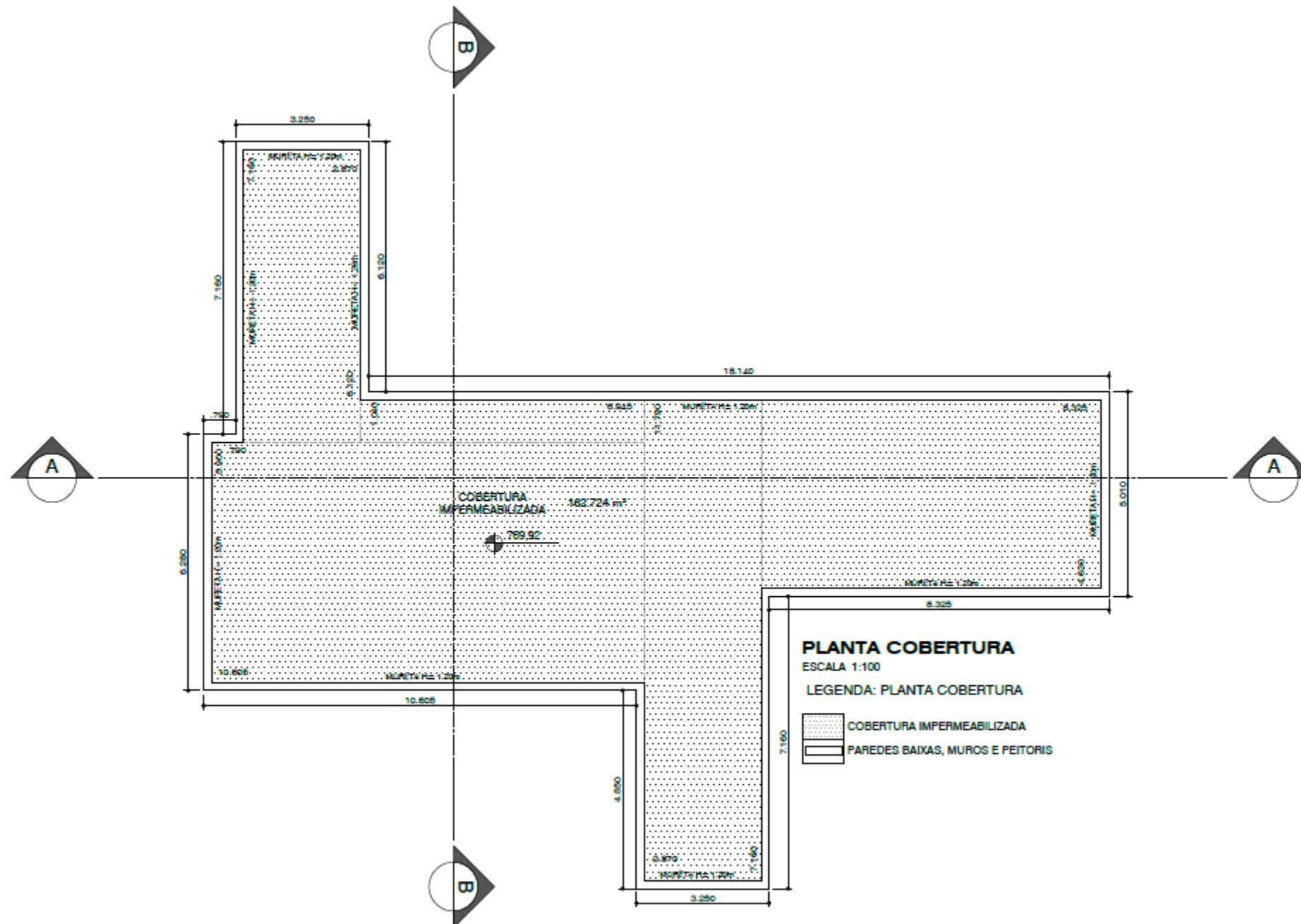
# PLANTA ÁTICO – RESERVATÓRIO SUPERIOR



# PLANTA ÁTICO – BARRILETE E CASA DE BOMBAS



# PLANTA COBERTURA



CORTES AA e BB

FOLHA  
07 / 07

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO RESIDENCIAL, COMÉRCIO  
DIVERSIFICADO E SERVIÇOS PROFISSIONAIS.

LOCAL: RUA GUNHA GAGO, nº 444

BAIRRO: PINHEIROS

PROPRIETÁRIO: GAFISA S/A

CONTRIBUINTE: 015.044.0211-1

ESC: 1/100

ZONA: MEQU CAT. USO: R2V

MUC  
ZEU

NR1-3 (comércio diversificado)  
NR1-6 (serviços profissionais)

SITUAÇÃO (VER FOLHA 01/07)

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO  
IMPLICA O RECONHECIMENTO POR PARTE DA  
PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

DECLARO QUE NÃO CONSTAM EM DOCUMENTOS  
PÚBLICOS AS RESTRIÇÕES CONTRATUAIS PREVISTAS  
NO ARTIGO 59 DA LEI 16.402/16

ÁREAS (VER FOLHA 04/07)

PROPRIETÁRIO  
GAFISA S/A  
CNPJ: 01545826 0001-07

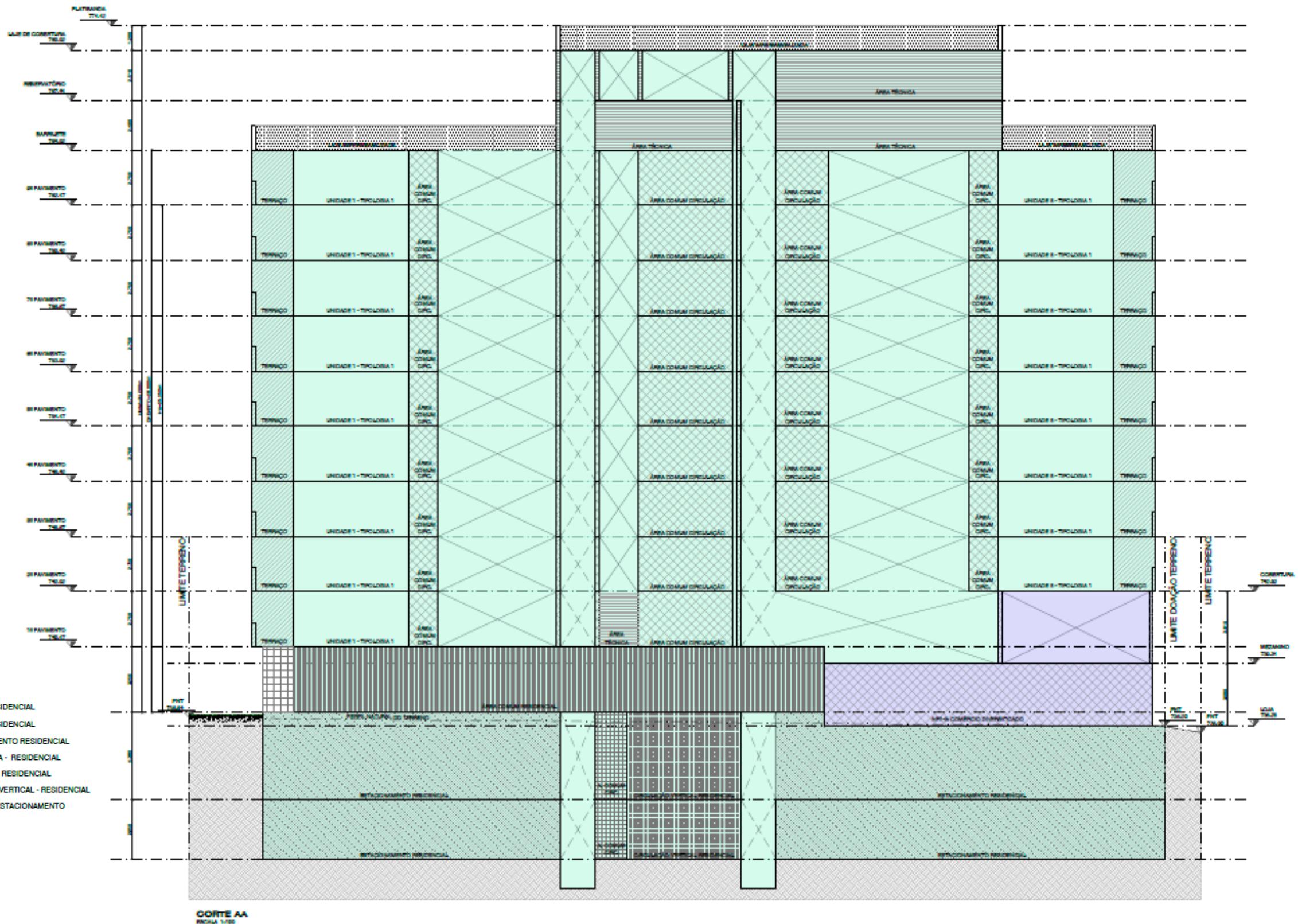
AUTOR DO PROJETO

JONAS BIRGER ARQUITETURA S/S LTDA  
CAU. 1993 - 8  
CCM. 9.282.686-9

RESPONSÁVEL TÉCNICO

LUCIANO DO AMARAL  
CREA. 5062023806-SP  
CCM. 4.816.467-8

# CORTE AA

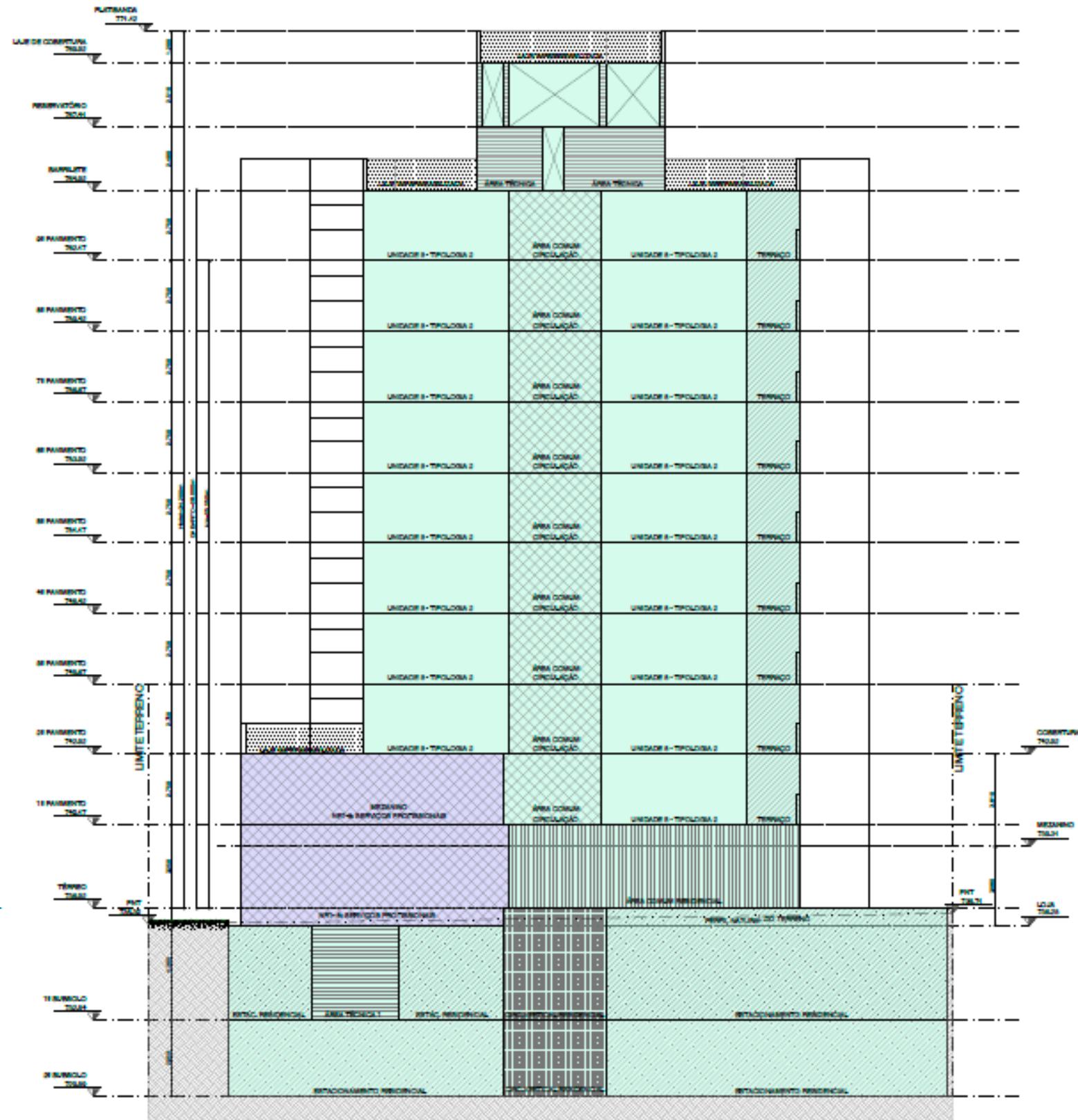


LEGENDA: CORTE

- ÁREA COMPUTÁVEL - RESIDENCIAL
- ÁREA COMPUTÁVEL (CIRCULAÇÃO) - RESIDENCIAL
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TERRAÇO - RESIDENCIAL
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL - ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL - ÁREA TÉCNICA - RESIDENCIAL
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL - ÁREA COMUM RESIDENCIAL
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL - CIRCULAÇÃO VERTICAL - RESIDENCIAL
- ÁREA DE CIRCULAÇÃO PEDESTRES EM ESTACIONAMENTO
- VAZIO
- VAZIO ELEVADOR
- FACHADA ATIVA
- VAZIO
- COBERTURA IMPERMEABILIZADA
- PAREDES BAIXAS, MUROS E FEITORIS
- TERRENO NATURAL

CORTE AA  
ESCALA 1:50

# CORTE BB



## LEGENDA: CORTE

-  ÁREA COMPUTÁVEL - RESIDENCIAL
-  ÁREA COMPUTÁVEL (CIRCULAÇÃO) - RESIDENCIAL
-  ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TERRAÇO - RESIDENCIAL
-  ÁREA NÃO COMPUTÁVEL - ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL
-  ÁREA NÃO COMPUTÁVEL - ÁREA TÉCNICA - RESIDENCIAL
-  ÁREA NÃO COMPUTÁVEL - ÁREA COMUM RESIDENCIAL
-  ÁREA NÃO COMPUTÁVEL - CIRCULAÇÃO VERTICAL - RESIDENCIAL
-  ÁREA DE CIRCULAÇÃO PEDESTRES EM ESTACIONAMENTO
-  VAZIO
-  VAZIO ELEVADOR
-  FACHADA ATIVA
-  VAZIO
-  COBERTURA IMPERMEABILIZADA
-  PAREDES BAIXAS, MUROS E PEITORIS
-  TERRENO NATURAL

CORTE BB  
ESCALA 1/100

# ATA GTT

---

# ATA GTT – MAIO/2018



SP- URBANISMO

DATA  
17/05/2018

147

## Ata de Reunião do Grupo Técnico de Trabalho / GTT

### NATUREZA DA PROPOSTA:

Análise urbanística da proposta inciso II do artº 4º da Lei 12.349/1997 da Operação Urbana Centro / OU Centro - Transferência de Potencial Construtivo de Mosteiro de São Bento para PA – 2018-0.020.730-8 conforme NP 59.00 –SP – Urbanismo/2016

PROPONENTE: Cedente - Imóvel tombado (ZEPEC – BIR) situado na área da OU Centro e imóvel cessionário, situado fora dessa área.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Cunha Gago,444 – PINHEIROS - GAFISA

### CARACTERÍSTICAS e DADOS da PROPOSTA – CEDENTE

PA - 1998-0.205.296-5 / Declaração PCpt - 004 / 1998 –

SEMPLA / original / Mosteiro São Bento - Largo de São Bento s/nº Total Pcpt - 99.509,31 m<sup>2</sup> (\*)

Contribuinte 001.049.0235-3 nos termos do III do artº 7º da Lei 12.349/1997

PCpt a ser debitado da declaração – 3.279.0699

V V PGV imóvel cedente – R\$ 6.112,00

V V PGV imóvel cessionário – R\$ 4.562,00

(\*) a serem confirmadas por SMUL/DEUSO

### CARACTERÍSTICAS e DADOS da PROPOSTA - CESSIONÁRIO

PA 2018-0.020.730-8 Contrib.15.044.0211-1 / PA 2018-0.016.197-9 SMUL

Área de Terreno - R/E – 1.600 m<sup>2</sup>

Área Construída não Computável – 4.686,21m<sup>2</sup>

Área Construída Computável – 6.166,37m<sup>2</sup>

Área Construída Total – 10.852,88m<sup>2</sup>

Área Doada Calçada - 57,80m<sup>2</sup> x 3,0 = 173,40m<sup>2</sup>

Terreno remanescente = 1.542,20m<sup>2</sup>

Área de Projeção – 995,20 m<sup>2</sup>

CA - 3,8540 / TO – 0,6453 / TP – 15 % / GABARITO – 28m

ZONA DE USO - ZEU (16.402/2016)

CA básico permitido – 1,0 / CA max permitido – 4,0

Área Construída Adicional (ACA) ou Área Construída Equivalente (ACE) – 4.392,97 m

Está área já contempla o desconto de contrapartida, relativo ao benefício conferido por doação de calçada.

Valor do metro quadrado de terreno apurado em LAUDO = R\$ 7.960,00

Benefício = 4.392,97 m<sup>2</sup>/ CA básico 1 x R\$ 7.960,00 x 0,7 = 24.477.628,84

a Comissão Executiva deverá definir o valor de referência da contrapartida

### Parecer do GTT

O GTT entende que a presente proposta deverá ser encaminhada a Comissão Executiva para deliberação, considerando que as informações fornecidas pelo interessado atendem as legislações vigentes (16.050/2014; 16.402/2016 e 12.349/1997).

Pcpt= 3.279,0699 m2

ENTIDADE

REPRESENTANTE

SÃO PAULO URBANISMO - SP- URBANISMO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB

SECRETARIA MUNICIPAL DAS PREFEITURAS REGIONAIS - SMPR (SAR)

SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS E OBRAS - SMSO

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES - SMT

# LISTA DE PRESENÇA GTT 17/05/2018



## LISTA DE PRESENÇA DO GRUPO TÉCNICO DE TRABALHO DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO REALIZADA EM 17/05/2018



Rua São Bento, 405 – 15º andar – sala 154 / Edifício Martinelli

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA
Eneida Heck	SP Urbanismo (Titular)	
Renata Maria Ramos Soares	Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB (Titular)	
Julliechristi Gonçalves de Paiva Bavaresco Dalefi	Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB (Suplente)	
Eduardo Odloak	Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais - SMPR (SAR) (Titular)	
Reginaldo José Fazzion	Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais - SMPR (SAR) (Suplente)	
Julia Coelho Dourado	Secretaria Municipal de Serviços e Obras - SIURB (SVP) (Titular)	
Marcos Scarpi Costa	Secretaria Municipal de Serviços e Obras - SIURB (SVP) (Suplente)	
Valdir Arruda	Secretaria Municipal da Cultura - SMC (Titular)	
Raquel F. Schenkman Contier	Secretaria Municipal da Cultura - SMC (Suplente)	
Patrícia Marra Sepe	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL (SEMPLA) (Titular)	
Denise Gonçalves Lima Malheiros	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL (SEMPLA) (Suplente)	
Elia Albuquerque Rocha	Secretaria Municipal de Transportes - SMT (Titular)	
Regina Maiello Villela	Secretaria Municipal de Transportes - SMT (Suplente)	
<b>CONVIDADOS:</b>		
Monica Soares Managno	SP urbanismo	

# PARECER DO GTT

**O GTT se manifestou pelo encaminhamento da proposta à deliberação da Comissão Executiva da OU Centro, “considerando que as informações fornecidas pelo interessado atendem às legislações vigentes (16.050/2014; 16.402/2016 e 12.349/1997).**

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO

O valor unitário de terreno apurado no Laudo de Avaliação do valor de mercado de terreno (apensado ao PA 2018-0.020.730-8 / SP - Urbanismo 147 como fl. 069 a 103, em **01/03/2018, metodologicamente, foi aceito como adequado pela GEE - Gerência de Estudos** Econômicos da Superintendência de Estruturação de Projetos da Diretoria de Intervenções Urbanas (DIU) SP Urbanismo (fl. 159).

O Laudo foi elaborado pela arq<sup>a</sup> Leticia Miguel Santos – CAU A62339-3, com recolhimento da RRT nº 6651352 e de acordo com as Normas Técnica NBR 14653.

O valor/m<sup>2</sup> de terreno apurado foi o seguinte:

**vtm<sup>2</sup> = valor do metro quadrado de terreno apurado por Laudo = R\$ 7.960,00**

**data base fev/2018**

Assim, o **Valor Econômico atribuído ao Benefício (B)** foi calculado, abaixo:

**B = Benefício**

**B = 4.392,97 m<sup>2</sup> / CA básico 1 x R\$ valor de mercado m<sup>2</sup> de terreno x 0,7**

**B = (4.392,97 m<sup>2</sup> / 1,0) x (R\$ 7.960,0 x 0,7)**

**B = (4.392,97 m<sup>2</sup> x R\$ 5.572,00)**

**B = R\$ 24.477.628,84**

# VALOR REFERENCIAL DA CONTRAPARTIDA

Fator adotado (ft desconto)	Benefício X fator desconto adotado	Valor em R\$
0,5	R\$ 24.477.628,84 X 0,5	R\$ 12.238.814,42
0,7	R\$ 24.477.628,84 X 0,7	R\$ 17.134.340,18
1,0	R\$ 24.477.628,84 X 1,0	R\$ 24.477.628,84

# MINUTA DA RESOLUÇÃO

---

## RESOLUÇÃO CE 005/2018 OPERAÇÃO URBANA CENTRO

A **COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO CENTRO**, pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 17 e nos termos do Art. 8º da Lei nº 12.349/1997, em sua 151ª reunião ordinária, realizada em 28 de maio de 2018, nos termos do inciso II do artigo 4º da Lei nº 12.349/97, resolveu pelo encaminhamento dos processos administrativos, abaixo caracterizados, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para análise e deliberação nos seguintes termos:

**Objeto:** Transferência de Potencial Construtivo de Bem Imóvel tombado localizado na área de abrangência da Operação Urbana Centro, classificado como BIR (Bem Imóvel Tombado) para empreendimento imobiliário localizado fora da área da Operação Urbana Centro; com base no artigo 7º da Lei 12.349/97, Resolução CE 006/2016 e na NP. 59.00 de 29 de dezembro de 2016.

Características das propostas:

**Imóvel Cedente: MOSTEIRO DE SÃO BENTO DE SÃO PAULO**

Nº do Processo: **1998-0.205.296-5**

Endereço: **Largo de São Bento, s/nº.**

Contribuinte: **001.049.0235-3**

Valor Venal do metro quadrado do (PGV) Imóvel Cedente: **R\$ /m²**

Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência nº: **SMUL/DEUSO 004D/18** / Potencial construtivo passível de transferência: **83.049,47 m².**

**Imóvel Cessionário: GAFISA S/A**

Nº do Processo: 2018 - 0.020.730 – 8 / Nº da Proposta: SP – Urbanismo - 147

Nº do Processo: 2018 - 0.016.197-9 / RESID 3 / SMUL

Endereço: Rua Cunha Gago, 444 - Contribuinte: 015.044.0211-1

Valor Venal do metro quadrado do (PGV) Imóvel Cedente (2018): R\$ 6.112,00

Valor Venal do metro quadrado do (PGV) Imóvel Cessionário (2018): R\$ 4.562,00

Zona de Uso: ZEU - Zona de Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (Lei 16.402/2016)

CA Básico da Zona : 1,0 / CA Máximo da Zona: 4,0 - Categoria de Uso Pretendida: R2V - Nr1 - Nr1-6

Área do Terreno: 1.600m² (Real e Escritura)

Área Construída Total Computável: 6.166,37m² - Área Construída Não Computável: 4.686,21m²

Área Total Construída (computável e não computável): 10.852,58m² - Área de Projeção: 995,20m²

Área de doação para alargamento de calçada - Lei 16.402/16: 57,80m² (doação para passeio)

Área de terreno remanescente real e de escritura: 1.542,20m²

Benefício referente à doação de calçada: 173,40m² / Total a ser descontado da outorga

Empreendimento: CA do projeto - 3,8540 TO: 64,53 % / TP: 15% / Gabarito: 28 m - CA adicional a ser adquirido: 2,7456

**Área Construída Equivalente (ACe) ou Área Construída Adicional (ACA): 4.392,97 m²**

Valor do metro quadrado de terreno apurado por Laudo = R\$ 7.960,00

Valor Referencial da Contrapartida Financeira: **R\$ 12.238.814,42** (doze milhões, duzentos e trinta e oito mil, oitocentos e quatorze reais e quarenta e dois centavos) ou **R\$ 17.134.340,18 ou R\$ 24.477.628,84**, calculado nos termos do inciso II do artº 10 da Lei 12.349 de 06/06/1997 e item 1. da Resolução CE 006/2016; ou **R\$ 17.134.340,18 ou R\$ 24.477.628,84**

O Potencial Construtivo passível de transferência (PCpt) a ser debitado do total da Declaração SMUL/DEUSO 004D/18 do imóvel cedente: 3.279,0699 m² e deverá ser confirmado pela SMUL / DEUSO.

**A Comissão Executiva da Operação Centro** delibera ainda que, caso haja mudança nos parâmetros do empreendimento, o processo deverá ser novamente submetido ao GTT e CE para nova análise e deliberação.

Deverão ser atendidas as demais exigências da legislação de uso e ocupação do solo, do Código de Edificações e legislação complementar, pertinentes à época do protocolamento do processo de licenciamento. Para encaminhamento à deliberação da CTLU.

**COORDENAÇÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO**

- II. **Apresentação IABsp e Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos:  
pontos a serem considerados na revisão da Lei da Operação Urbana Centro.**

# Operação Urbana Centro

reunião temática habitação e vulnerabilidade social



INSTITUTO DE  
ARQUITETOS  
DO BRASIL  
DEPARTAMENTO  
DE SÃO PAULO



Centro  
**Gaspar Garcia**  
de Direitos Humanos

# Desafios da política habitacional

Quais os problemas?  
O que está sendo feito?

**Cortiços**  
80 mil domicílios

**Favela do Moinho**  
480 famílias

**Edifícios ocupados**  
4 mil famílias

**População em situação de rua**  
15 mil pessoas

**Ônus excessivo com aluguel**

**Adensamento excessivo**



**1. Falta de uma política habitacional para o centro que dê conta da vulnerabilidade social existente**



## 2. Falta de planejamento das obras públicas e do destino das famílias impactadas

Impacto em remoções que são remediadas por auxílio-aluguel sem atendimento definitivo



Cerca de 150 famílias removidas da quadra 36 de Campos Elíseos (ZEIS 3)

Gasto com **auxílio aluguel** passou de R\$ 28,3 milhões em 2007 para R\$ 133,4 milhões em 2017 (p/28 mil famílias)

# TRANSITORIEDADE PERMANENTE

ILUSTRADA PELA TRAJETÓRIA DE UMA FAMÍLIA NO CENTRO DE SP



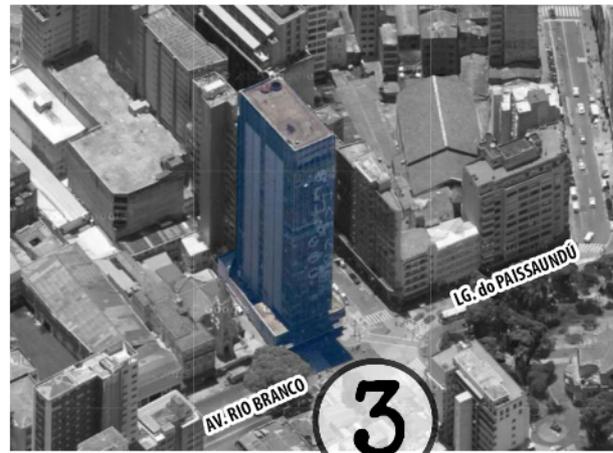
## FAVELA DO MOINHO (2011)

Em dezembro um incêndio na Favela do Moinho destruiu mais de 300 barracos, três pessoas morreram. Também houve uma reintegração de posse em 2012. Ao todo foram removidas 600 famílias do local.



## CASARÃO DA GLETE (2018)

Parte dos removidos da Favela do Moinho ocupa um antigo Casarão localizado na esquina da Al. Glete com a Av. Rio Branco. Em abril deste ano cerca de 77 famílias são novamente obrigadas a se deslocar.



## "TORRE DE VIDRO" (2018)

Uma das famílias removidas do Casarão da Glete vai para o Edifício Wilson Paes de Almeida, que desabou após um incêndio. Ao menos 150 famílias foram impactadas.

AVENIDA RIO BRANCO



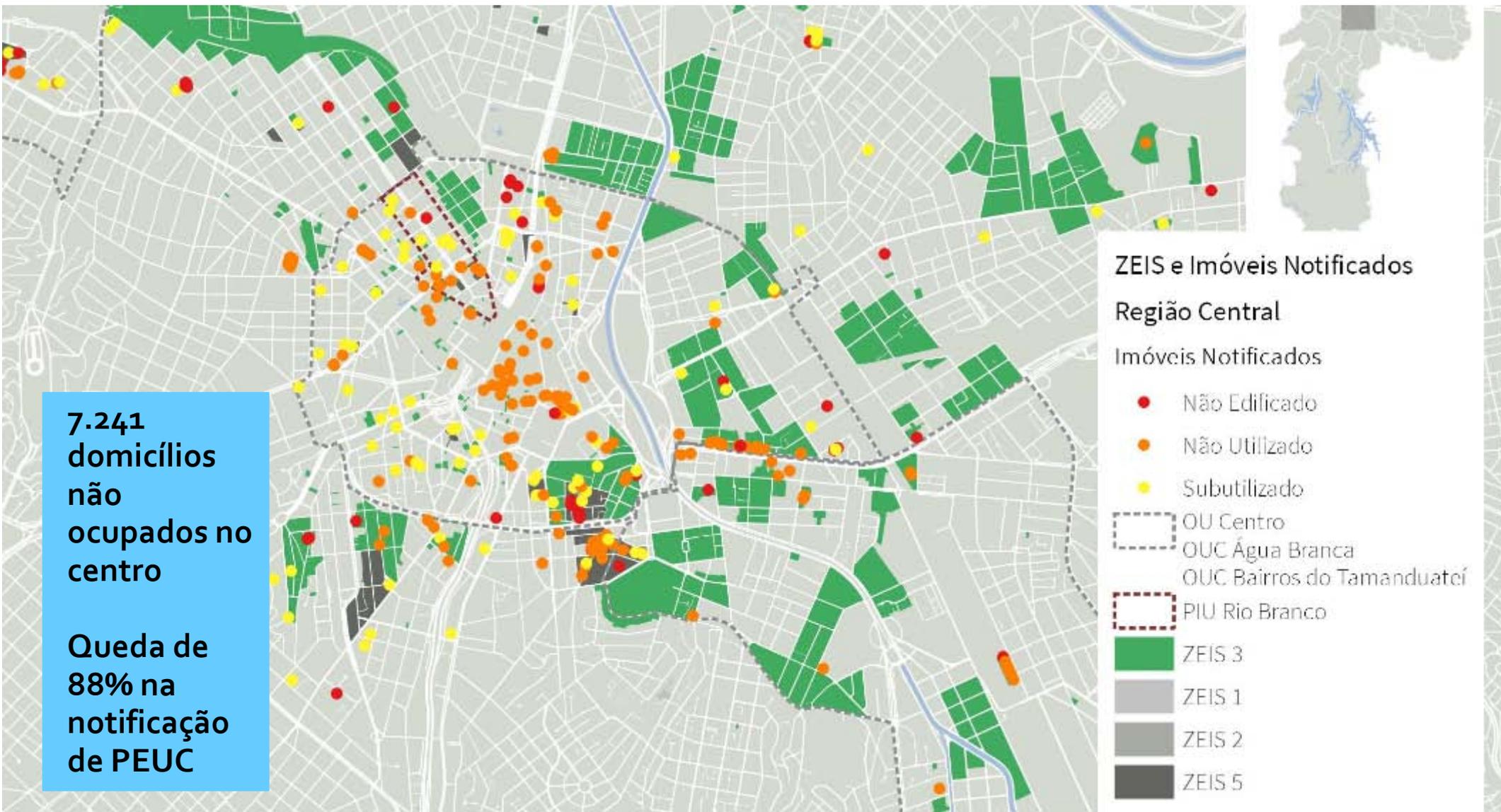
### 3. O não exercício da função social da propriedade urbana

Permanência dos imóveis ociosos

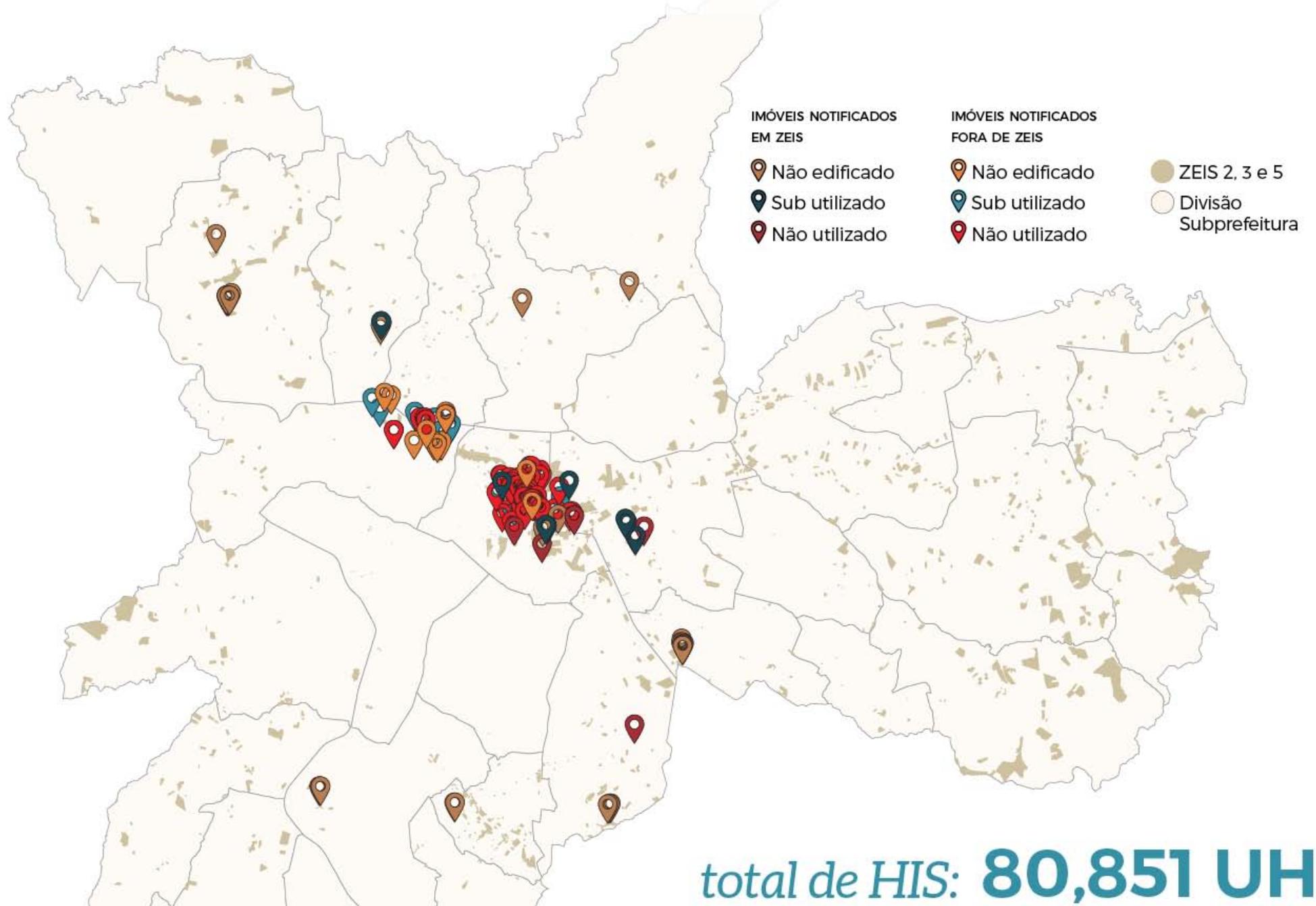
Não utilização dos instrumentos existentes (PEUC, dação em pagamento, consórcio imobiliário)

### 4. Política habitacional desvinculada da política urbana

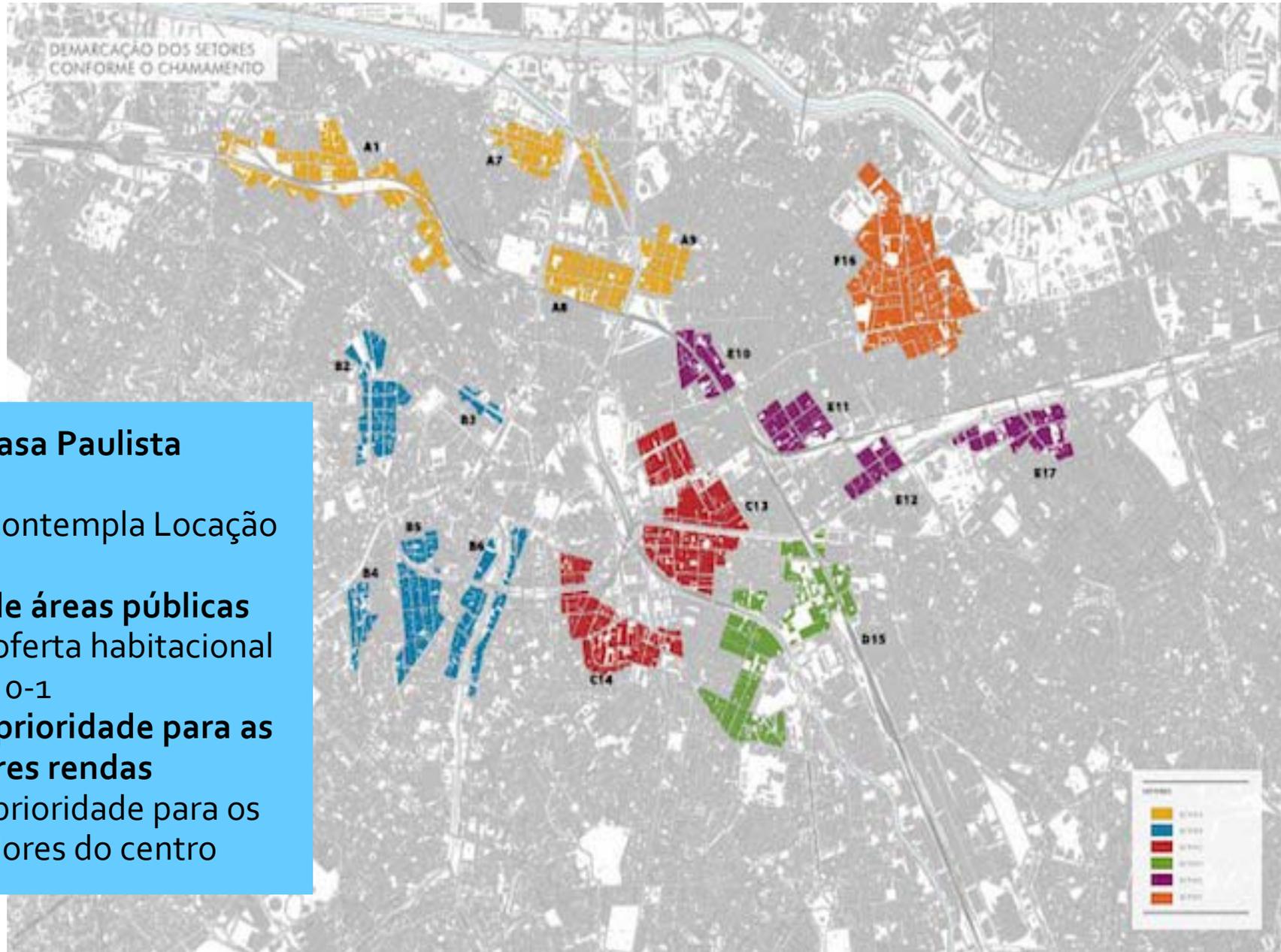
Inexistência de programas e projetos de HIS nos imóveis notificados por PEUC e nas áreas de ZEIS



# POTENCIAL DE HIS EM IMÓVEIS NOTIFICADOS PARA PEUC EM ZEIS



## 5. Programas habitacionais em áreas centrais que não priorizam os setores de maior vulnerabilidade



### PPP Casa Paulista

- Não contempla Locação Social
- **Uso de áreas públicas**
- Sem oferta habitacional para o 0-1
- **Sem prioridade para as menores rendas**
- Sem prioridade para os moradores do centro

## 6. Os setores de maior vulnerabilidade social e a demanda por políticas habitacionais na área central

As formas adequadas de atender a esta demanda específica por habitação e serviços sociais complementares já está prevista no Plano Municipal de Habitação (PL 616/2016)

- Famílias moradoras de cortiços **Ação Integrada em Cortiços**
- Famílias moradoras da Favela do Moinho **Ação Int. em Assentamentos Precários**
- Pessoas residentes em Ocupações **Ação de mediação de conflitos, Provisão, SMS, FSP**
- População em situação de rua **Serviço Social de Moradia**
- Famílias em coabitação indesejada **Provisão habitacional em ZEIS 3**
- Famílias com ônus excessivo de aluguel **Provisão habitacional em ZEIS 3**

Todos os temas precisam ser tratados com um olhar específico pela política de desenvolvimento urbano específica para a área central, que é singular, articulando as ações habitacionais às estratégias da política urbana (fundiária, financiamento, e de aplicação de instrumentos urbanísticos).

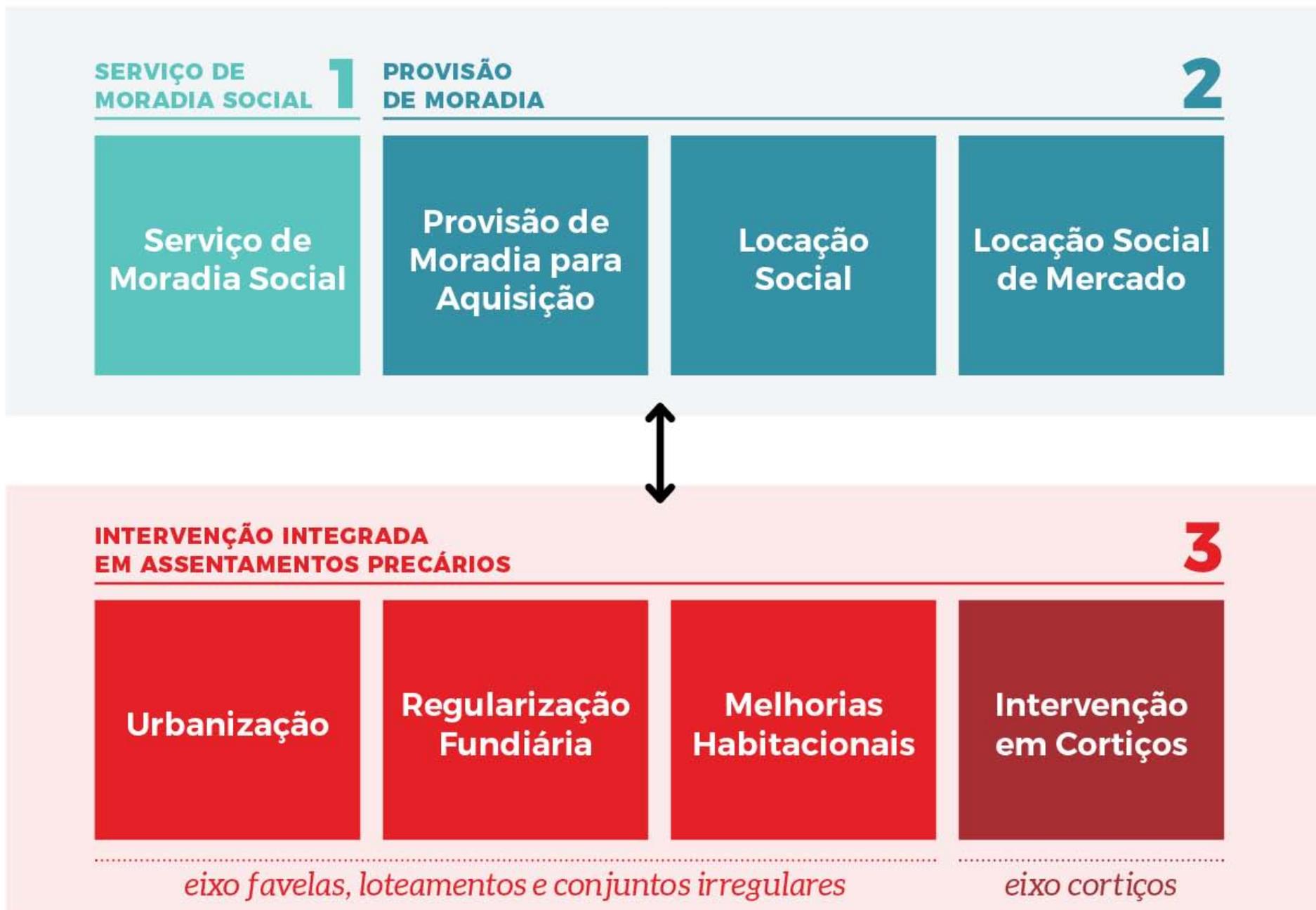
## PMH

### Plano Municipal de Habitação



- Estabelece diretrizes gerais para a política em Lei, para um horizonte de 16 anos
- Define os programas e estratégias de ação
- Estabelece a estrutura de gestão e participação
- Cria a estrutura financeira do plano
- Cria regras para planos quadrienais (PAQ), que estabelecerão metas para a política no território

# LINHAS PROGRAMÁTICAS



## Ação Integrada em Cortiços

**AGRUPADOS**



ZEIS 3 – Projeto de Intervenção em ZEIS

**ISOLADOS**



Ações em casos esparsos no município

### ESTRATÉGIAS:

-Atendimento à população moradora: segurança contratual + atendimento habitacional

- Locação Social

- Serviço de Moradia Social

-Adequação dos Cortiços para dotá-los de habitabilidade

-Ampliação do parque de imóveis públicos disponibilizados para Locação Social

-Revisão da Lei Moura a partir das diretrizes que constam no Plano.

### Atendimento definitivo

#### A quem atende?

- Famílias moradoras de **assentamentos precários** (favelas, loteamentos e conjuntos irregulares)

#### Como?

- Integrar das ações no território
- Minimizar as remoções, consolidando as moradias com melhorias e diminuindo a necessidade de atendimento transitório
- Promover o reassentamento das famílias no próprio local de intervenção (se possível)
- Promover pequenas intervenções de urbanização



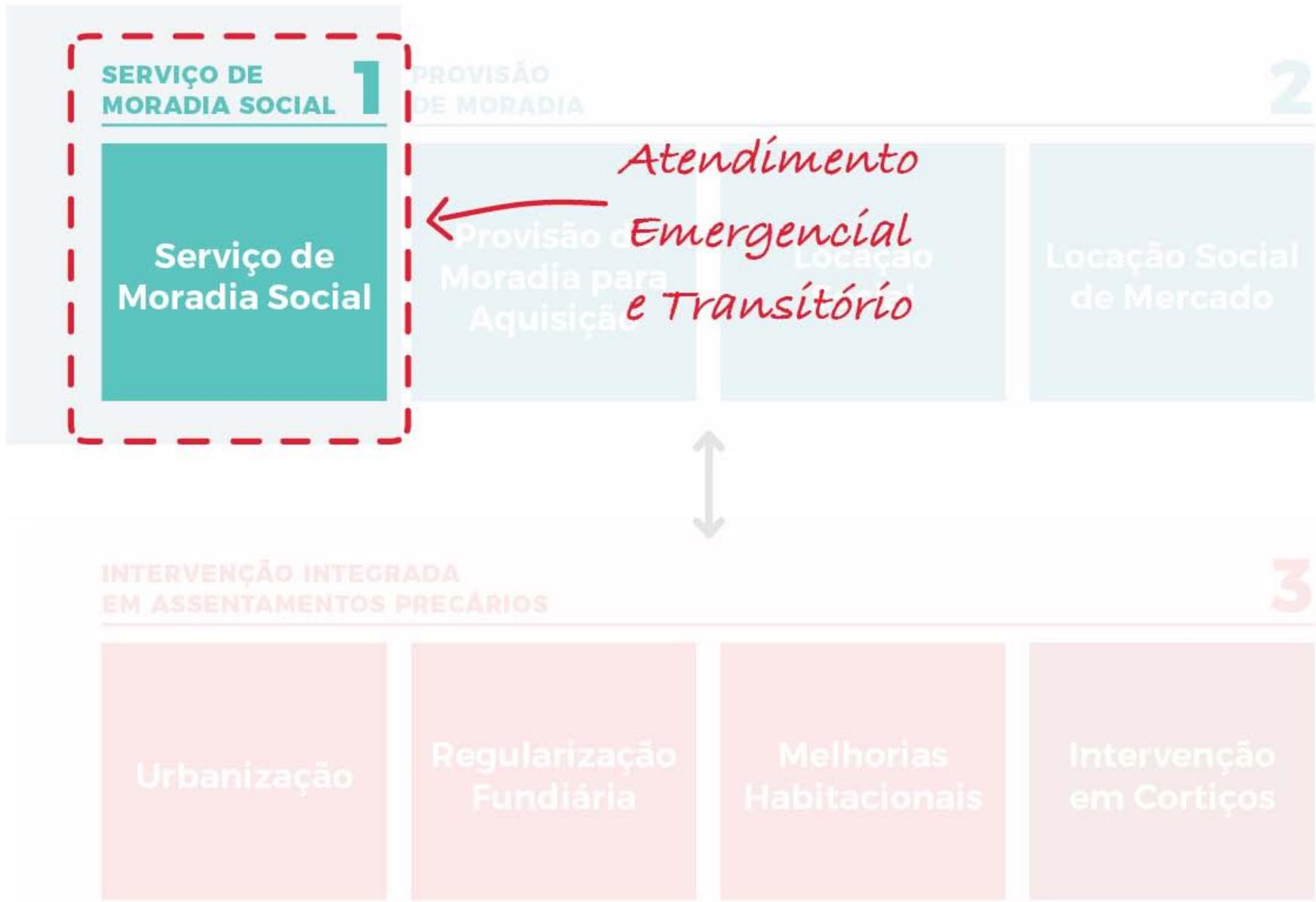
***Eixo Favelas, Conjuntos e Loteamentos Irregulares***

# População em Situação de Rua

## Famílias residentes em Ocupações organizadas

### Imigrantes e refugiados de baixa renda

#### LINHAS PROGRAMÁTICAS



## Como?

- Apoio financeiro, com acompanhamento e controle dos contratos de aluguel, com substituição paulatina do auxílio-aluguel
- Aluguel de imóveis para:
  - Atendimento de famílias e pessoas em situação de vulnerabilidade social, com acompanhamento social de outras secretarias (SMADS, SMDHC, SMPM, SMSP, SEPIR, etc.)
  - Atendimento de famílias com maior grau de autonomia, sem necessidade de acompanhamento social constante

### Programa Serviço de Moradia Social

MODALIDADE 1

ACOLHIMENTO INSTITUCIONAL  
INTENSIVO

MODALIDADE 2

ALUGUEL DE IMÓVEIS  
PRIVADOS PARA ABRIGAMENTO  
TRANSITÓRIO

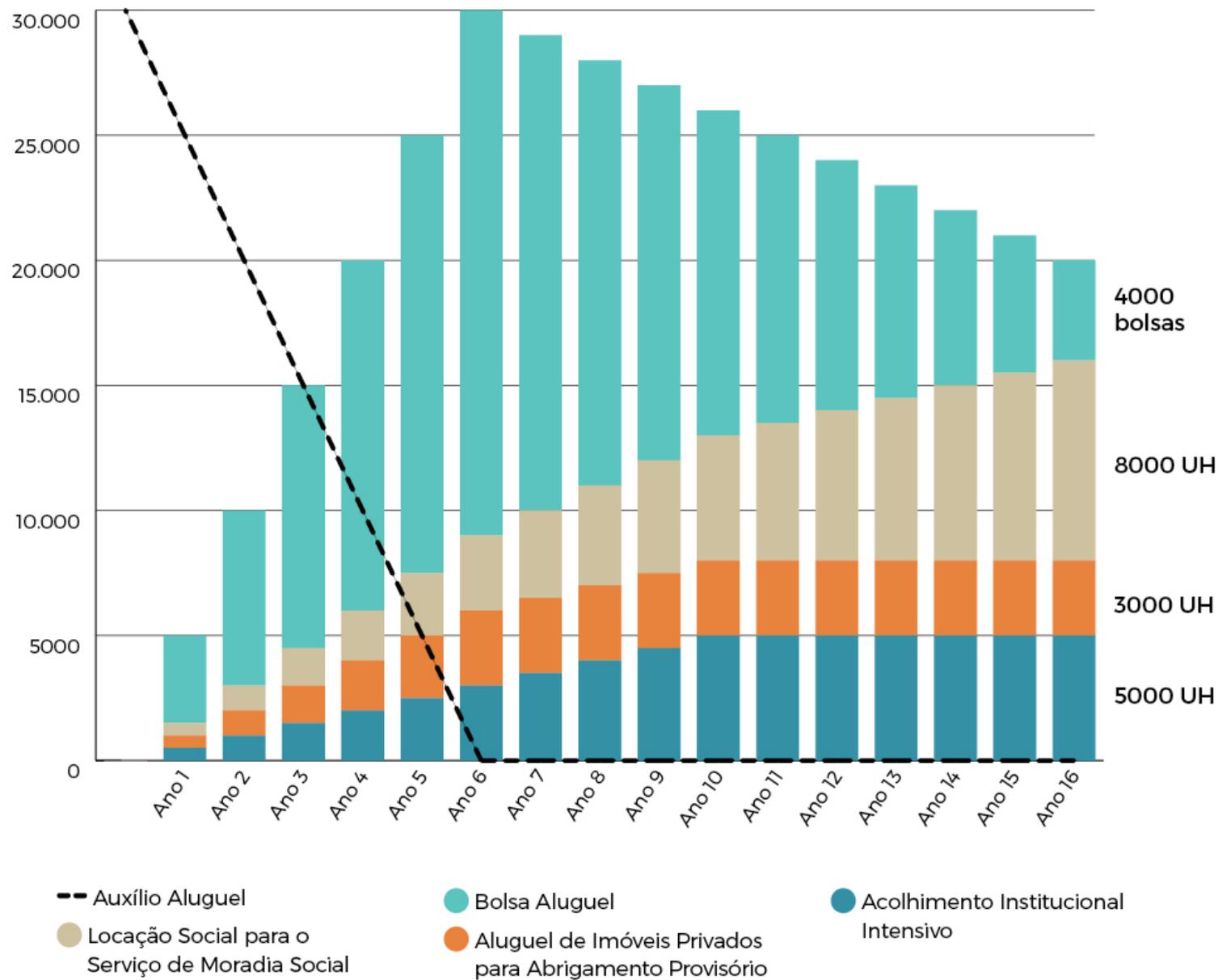
MODALIDADE 3

LOCAÇÃO SOCIAL PARA O  
SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL

MODALIDADE 4

BOLSA ALUGUEL

# TRANSIÇÃO: AUXÍLIO ALUGUEL – SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL



# Famílias em Coabitação indesejada

## Famílias em Adensamento Excessivo

### Famílias residentes em Ocupações organizadas

#### **LINHAS PROGRAMÁTICAS**

---

Art. 29-54

#### **PROVISÃO DE MORADIA**

# 2

**Provisão de  
Moradia para  
Aquisição**

**Locação  
Social**

**Locação Social  
de Mercado**

## Como?

- Produção de moradias, com financiamento municipal ou outras fontes, para aquisição
- Produção de moradia por autogestão, com financiamento municipal ou outras fontes, para aquisição
- Carta de crédito para aquisição de moradias prontas em áreas regularizadas

+ Articulação com ZEIS 3, imóveis públicos p e imóveis notificados para proposição de um banco de imóveis para promoção de HIS, nas diversas modalidades

### Programa Provisão de Moradia para Aquisição

MODALIDADE 1	MODALIDADE 2	MODALIDADE 3	MODALIDADE 4	MODALIDADE 5
PROMOÇÃO PÚBLICA DE MORADIA	PROMOÇÃO PÚBLICA DE MORADIAS EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	PROMOÇÃO DE MORADIA POR AUTOGESTÃO	PROMOÇÃO PRIVADA DE MORADIA SOCIAL	AQUISIÇÃO DE MORADIA PRONTA

### Como?

- Produção de parque público de moradias, para aluguel a preços acessíveis
- Possibilidade de prover moradias sociais em áreas bem localizadas, com infraestrutura e valorizadas
- Regulação do mercado de aluguéis
- Redução da pressão de demanda sobre a política habitacional

### Programa Locação Social

#### MODALIDADE 1

LOCAÇÃO SOCIAL DE  
PROMOÇÃO PÚBLICA

#### MODALIDADE 2

LOCAÇÃO SOCIAL  
POR AUTOGESTÃO



Diretrizes propostas

- Aprovar o Plano Municipal de Habitação (PL /2016), que cria estratégias diversificadas para a condução da política habitacional do município, atendendo as demandas identificadas na área central;
- Implantar Programa de Intervenção em Cortiços, com apoio à população residente e ação junto aos proprietários de cortiços;
- Implantar o Serviço de Moradia Social, iniciando pela modalidade de Acolhimento intensivo para população de alta vulnerabilidade, articulado com outros serviços públicos, como apoio psicológico, saúde, principalmente;
- Implantar programa de Assessoria Técnica gratuita para ocupações de imóveis públicos;
- Utilização da Dação em Pagamento para aquisição dos edifícios cadastrados ou notificados com dívidas de IPTU e com viabilidade para conversão em HIS.

- Utilização do patrimônio imobiliário público para constituição de banco de Oportunidades fundiárias para realização de programas habitacionais como Locação Social e Serviço de Moradia Social;
- Utilização do patrimônio imobiliário público para constituição de banco de Oportunidades fundiárias para realização de programas habitacionais como Locação Social e Serviço de Moradia Social;
- Intensificar o combate à especulação fundiária e imobiliária com a retomada das notificações de imóveis que não cumprem a função social, sobretudo aqueles demarcados como ZEIS 3;
- Implantar a Cota de Solidariedade específica para a área central, para empreendimentos com área a partir de 10 mil metros quadrados;
- Controle dos valores de comercialização das unidades habitacionais de interesse social, limitando-os a valores compatíveis com o pagamento de famílias com renda de 0 a 3 e de 3 a 6 salários mínimos de renda;
- Revisar as gratuidades de OODC para usos residenciais, acolhendo o Coeficiente Básico igual a 1 vez a área do terreno, conforme o Plano Diretor Estratégico dispõe para as demais áreas urbanas do município;

## **Integração da política habitacional com a política urbana:**

1. Tratativas da sehab com proprietários de imóveis notificados nos perímetros dos Pius para o estabelecimento de consórcio imobiliário para fins de HIS;
2. Desenvolvimento dos Planos de Urbanização das Zeis 3 inseridas nos perímetros dos PIUs, utilizando as distintas modalidades de acesso habitacional de acordo com as necessidades identificadas na leitura do território;
3. Formação dos Conselhos Gestores das Zeis 3 inseridas nos perímetros dos PIUs;
4. Para cada perímetro de PIU proposto, equacionar as necessidades habitacionais identificadas, combinar iniciativas de geração de renda, dentro do próprio perímetro;
5. Aplicar percentual mínimo de 25% dos valores arrecadados com contrapartidas em cada perímetro de PIU na área central para investimentos na área de Habitação, principalmente para aquisição de imóveis com condições de serem convertidos / reformados em HIS;



INSTITUTO DE  
ARQUITETOS  
DO BRASIL  
DEPARTAMENTO  
DE SÃO PAULO



Centro  
**Gaspar Garcia**  
de Direitos Humanos

---

PRÓXIMA REUNIÃO ORDINÁRIA  
25 de junho de 2018 - segunda-feira 14h  
Ed. Martinelli 15º andar – sala 154