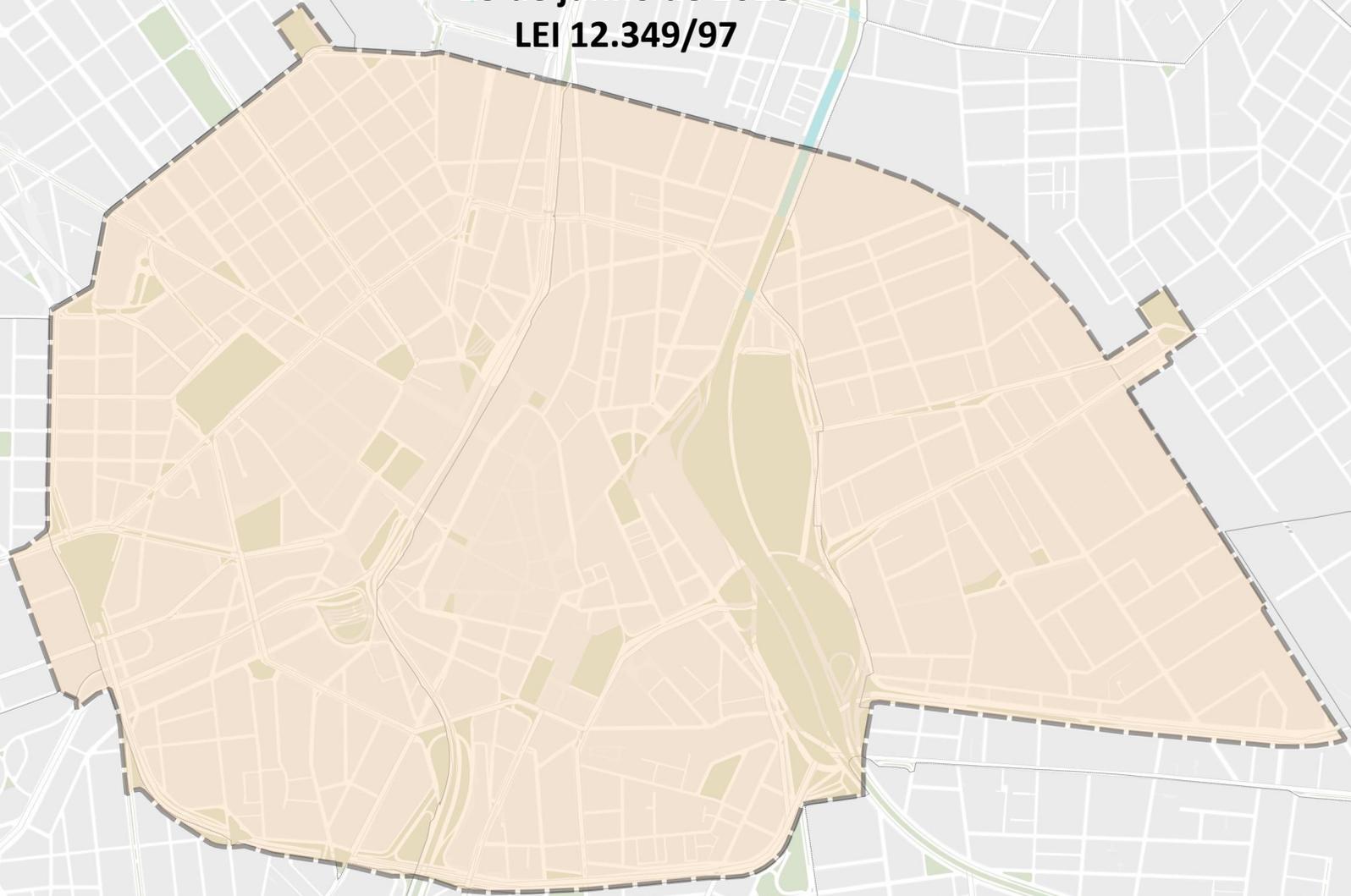


OU CENTRO

152ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA
25 de junho de 2018
LEI 12.349/97



Expediente

- I. **Verificação de Presença;**
- II. **Leitura e aprovação das Atas das 149ª Reunião Ordinária (26/03/2018); 23ª Reunião Extraordinária (11/12/2017); 25ª Reunião Extraordinária (29/01/2018); 27ª Reunião Extraordinária (19/02/2018) 150ª Reunião Ordinária (23/04/2018) e 151ª Reunião Ordinária (28/05/2018) da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro;**
- III. **Aspectos Financeiros / Andamento das intervenções realizadas com recursos da Operação Urbana Centro – São Paulo Urbanismo.**
- IV. **Informe sobre a visita à Praça das Artes (13/06/2018).**

Ordem do Dia

- I. **Apresentação para deliberação de propostas de participação na OU Centro, nos termos do artº 4º, respectivamente, inciso I e II do artigo 4º da Lei 12.349/97:**
 1. **A.M.E. Participações e Representação S/C. LTDA; Processo: 2016-0.256.251-9 / SP Urbanismo – 142 e 2014-0.078.751-0 (SMUL / SERVIN - 3); edificação nova em imóvel situado à Praça da Sé 242 / 248 / 250 / 254 / 262; contribuinte 005.022.0001-4; Distrito Sé; para o uso nR1 em ZCP-b;**
 2. **GAFISA S/A - Processo 2018 - 037.953-2 / SP - Urbanismo 148; proposto para imóvel localizado fora da área de abrangência da OU Centro, na Rua Pamplona 1004; Pinheiros; Contribuinte 009.073.0362-5; em ZEU, para o uso R2V-2; NR1-6 (serviços profissionais), com solicitação de TPC do Mosteiro de São Bento (imóvel cedente).**

III. Aspectos Financeiros

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	até Mar/18	até Abr/18	até Mai/18
RECEITAS			
Outorga Onerosa	29.095.143	29.095.143	29.095.143
Receita Financeira Líquida	33.832.718	34.004.041	34.162.089
Desvinculações - Decreto nº57.380, de 13 de outubro de 2016	-2.747.370	-2.747.370	-2.747.370
TOTAL	60.180.492	60.351.814	60.509.862

INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS	Resolução	Valor aprovado	Executado até Mar/18	Executado até Abr/18	Executado até Mai/18
Praça do Patriarca - pavimento e Pórtico	001/2001, 40ª, 41ª e 42ª 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
TOTAL			12.540.702	12.540.702	12.540.702

III. Aspectos Financeiros

INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO	Resolução	Valor aprovado	Executado até Mar/18	Executado até Abr/18	Executado até Mai/18	Diferença em relação ao último quadro	% Executado	Saldo a ser executado
* Obras Rua do Gasômetro	004/2014	2.400.000	1.691.979	1.691.979	1.691.979	0	70%	708.021
Obras Praça das Artes	003/2014	18.392.181	10.768.891	10.768.891	14.501.573	3.732.682	79%	3.890.608
HIS Rua Sete de Abril	003/2016	8.154.622	0	0	0	0	0%	8.154.622
Execução Censo de Cortiços	004/2016	1.019.333	0	0	0	0	0%	1.019.333
** Requalificação dos calçadões	003/2018 **	6.120.000		0	0	0	0%	6.120.000
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			1.787.268	1.787.268	1.787.268	0		3.625.652
TOTAL			14.248.139	14.248.139	17.980.821	3.732.682		23.518.236

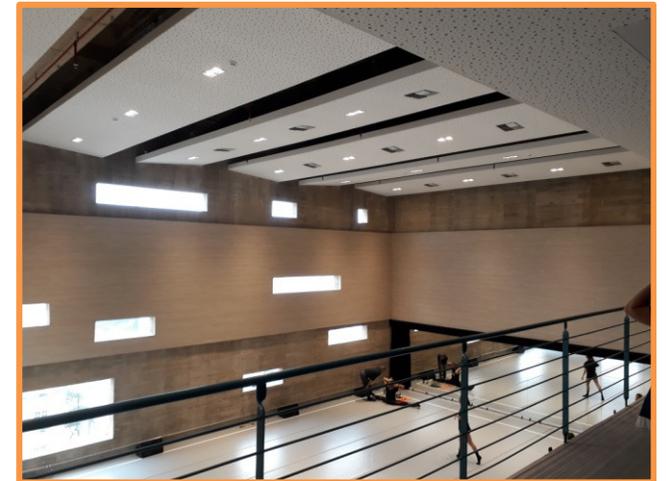
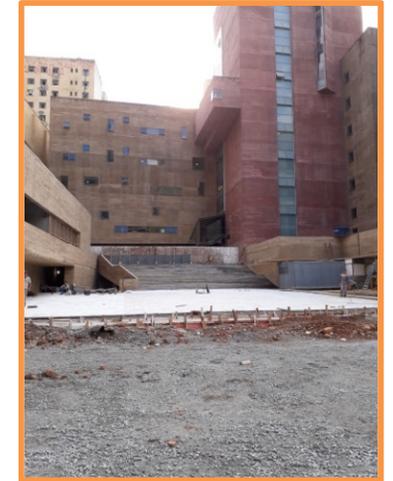
* Considera-se em andamento pois falta enterramento de rede elétrica que alimenta catenárias do trólebus

Saldo em conta 33.391.650 33.562.973 29.988.339

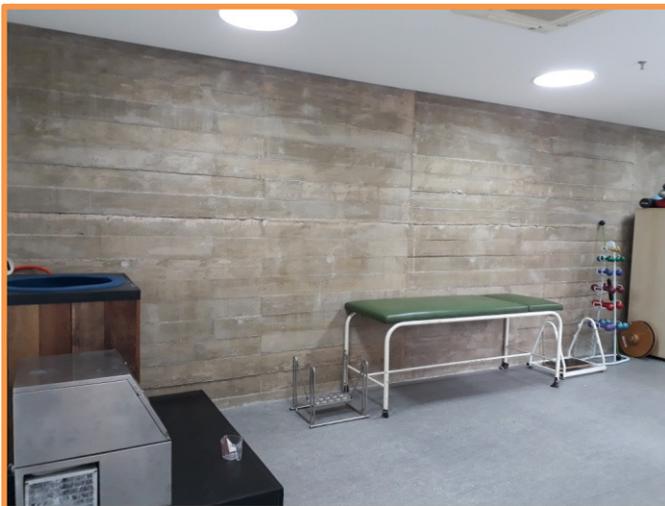
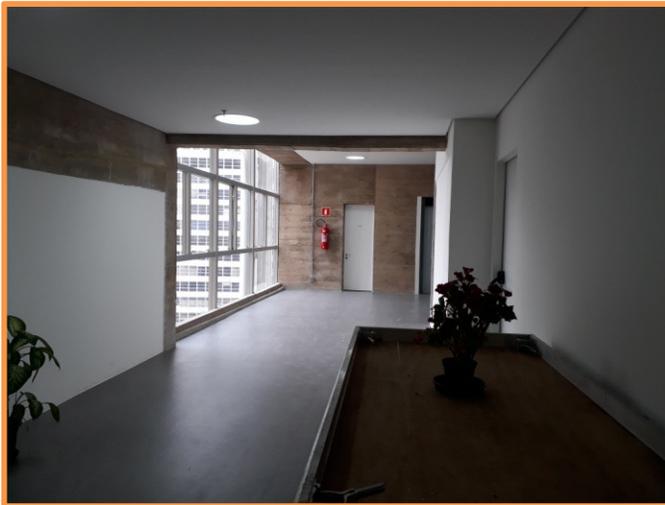
** O valor indicado está apenas contingenciado. A aprovação final ainda será feita após análise da Comissão Executiva e órgãos de patrimônio

Saldo disponível para decisão: 6.470.103

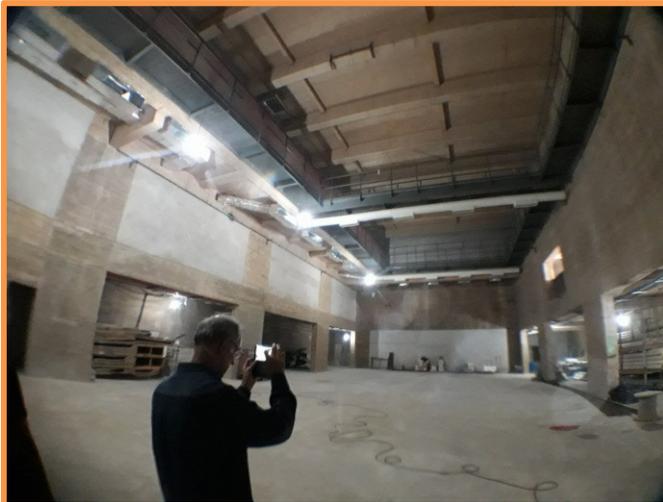
IV. Informe sobre a visita à Praça das Artes (13/06/2018)



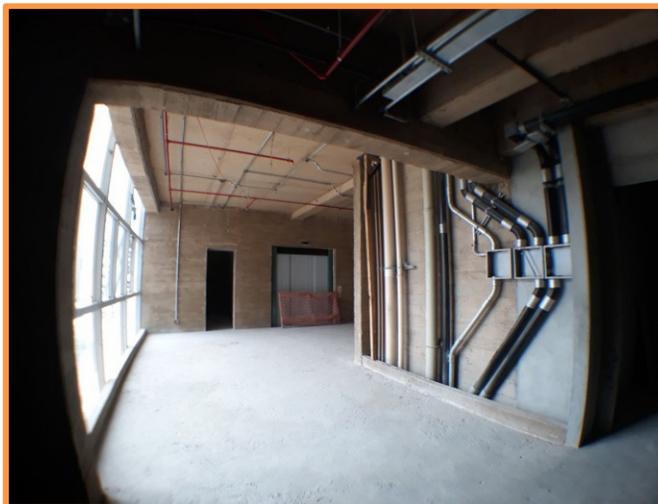
IV. Informe sobre a visita à Praça das Artes (13/06/2018)



IV. Informe sobre a visita à Praça das Artes (13/06/2018)
Fotos: Lia Mayumi



IV. Informe sobre a visita à Praça das Artes (13/06/2018)
Fotos: Lia Mayumi



- I. **Apresentação para deliberação de propostas de participação na OU Centro, nos termos do artº 4º, respectivamente, inciso I e II do artigo 4º da Lei 12.349/97:**
- 1. A.M.E. Participações e Representação S/C. LTDA; Processo: 2016-0.256.251-9 / SP Urbanismo – 142 e 2014-0.078.751-0 (SMUL / SERVIN - 3); edificação nova em imóvel situado à Praça da Sé 242 / 248 / 250 / 254 / 262; contribuinte 005.022.0001-4; Distrito Sé; para o uso nR1 em ZCP-b;**
 - 2. GAFISA S/A - Processo 2018 - 037.953-2 / SP - Urbanismo 148; proposto para imóvel localizado fora da área de abrangência da OU Centro, na Rua Pamplona 1004; Pinheiros; Contribuinte 009.073.0362-5; em ZEU, para o uso R2V-2; NR1-6 (serviços profissionais), com solicitação de TPC do Mosteiro de São Bento (imóvel cedente).**



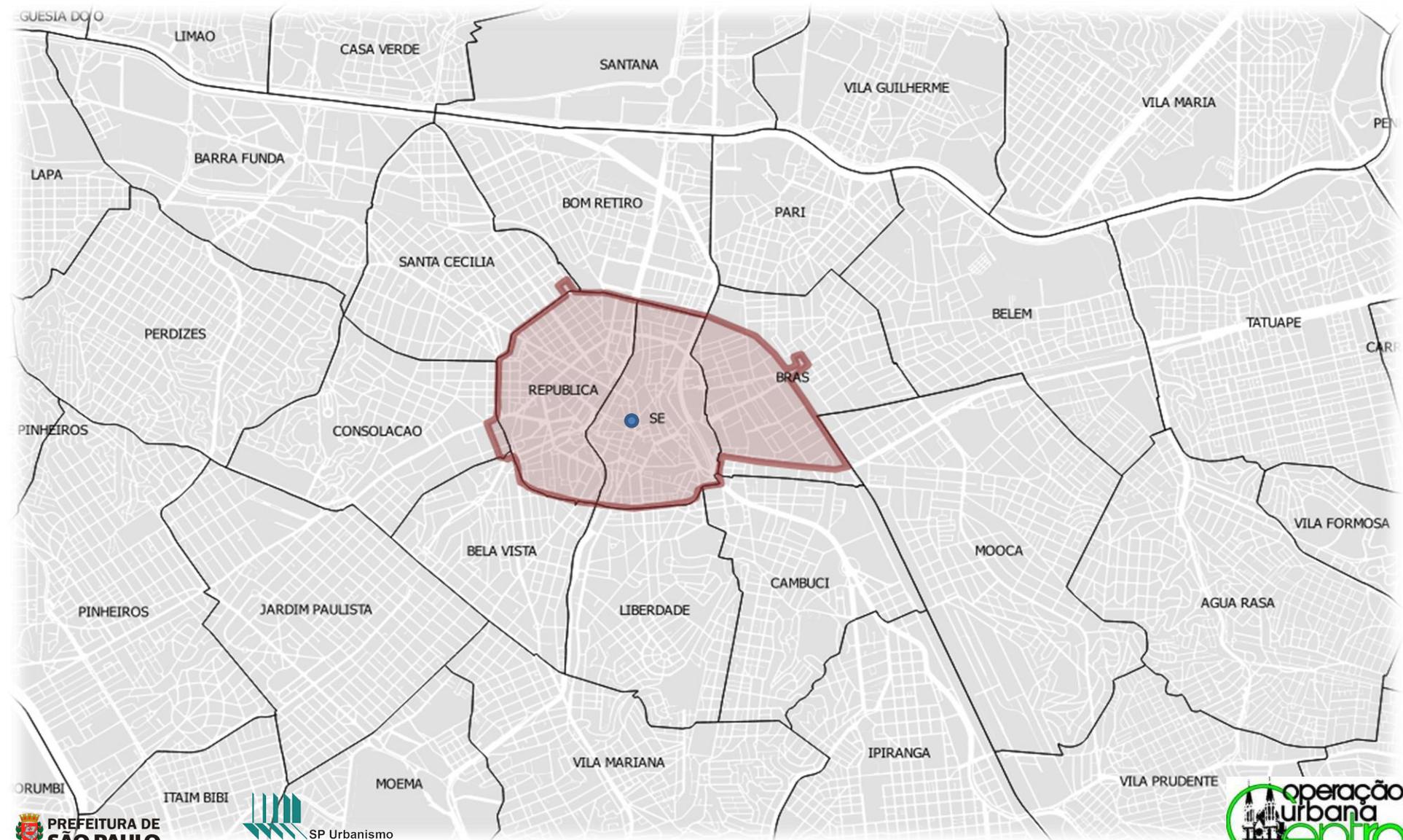
OPERAÇÃO URBANA CENTRO

PROCESSO 2016-0.256.251-9 (SP Urbanismo)

2014-0.078.751-0 (SERVIN - 3)

Potencial construtivo adicional.

OPERAÇÃO URBANA CENTRO



CARACTERIZAÇÃO DA SOLICITAÇÃO

Trata-se de solicitação de participação da A.M.E. Participações e Representação S/C. LTDA. na Operação Urbana Centro / nº 142, referente ao imóvel situado na Praça da Sé 242 / 248 / 250 / 254 / 262; Distrito Sé, Prefeitura Regional da Sé, contribuinte nº 005.022.0001-4, autuado em 20/03/2014, para a construção de edificação nova de uso comercial com térreo fechado destinado ao uso comercial; 3 pavimentos de áreas destinadas à serviços; 4 pavimentos destinados à estacionamento e ático, com o objetivo de aumentar o potencial construtivo do empreendimento, nos termos do inciso I do art. 4º da Lei 12.349 de 06/06/1997.

A.M.E. Participações e Representação S/C. LTDA.

Nº do Processo: 2016-0.256.251-9 (SP Urbanismo) e 2014-0.078.751-0 (SERVIN - 3)

Endereço: Praça da Sé 242 / 248 / 250 / 254 / 262

Contribuinte(s): 005.022.0001-4

Legislação de Análise: PDE 16.050/2014; LPUOS 13.885/2004; OU Centro 12.349/1997.

Zona de Uso: Zona de Centralidade Polar / ZCPb-05 (Lei 13.885/2004) e Macrozona de Estruturação Metropolitana e Qualificação Urbana e Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM)

Parâmetros de Zoneamento: ZCPb-05 (antiga Z5- 001) e da MEM

CA básico: 1,0; **CA Max:** 4,0; **TO Max:** 70,00%.

Categoria de Uso Pretendida: nR1 – Não Residencial Vertical em Via Estrutural N3

Área do Terreno: 787,53 m² (Real) (não consta/Escritura)

Área Construída Computável: 2.375,58 m²

Área Construída Não Computável: 1.757,04 m²

Área Total Construída (computável e não computável): 4.132,61 m²

Área de Projeção: 514,33 m²

Área de Terreno Permeável: 121,54 m²

CA: 3,01 **TO:** 65,68% **TP:** 15,5% **Gabarito:** 28,56 m

Nº de Vagas: 71 automóveis; 28 motos; 32 bicicletas; 03 PNE; 02 carga/descarga;

Observações: Térreo fechado destinado ao uso comercial + 3 pavimentos de áreas destinadas à serviços + 4 pavimentos destinados à estacionamento + ático; Os recuos laterais; de frente / de fundos – atendem à LPUOS e COE; as anuências do CONPESP e CONDEPHAAT constam dos autos do processo.

Potencial Construtivo Adicional de 1.588,05 m²

LOCALIZAÇÃO

LOCALIZAÇÃO

Praça da Sé 242 / 248 / 250 / 254 / 262



Escala:

1500



Link: http://mapas.geosampa.prodam/PaginasPublicas/_SBC.aspx?id=31760

Data e Hora: 22/06/2017 14:17:30



Imagem 01 - Localização do Empreendimento em amarelo.

Fonte Google Street View – acessado em 22/06/2017



Imagem 02 - O Empreendimento e seu entorno.

Fonte Google Street View – acessado em 22/06/2017



Imagem 04 - Frente do Empreendimento.

Fonte Google Street View – acessado em 22/06/2017

LIBERAÇÕES CONDEPHAAT e CONPRESP

São Paulo, 04 de abril de 2017.



OFÍCIO: 0218/CONPESP/2017
PROCESSO: 2016-0.256.999-8

Prezados Senhores,

Com base no disposto nos artigos 18 e 21 da Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985, e tendo em vista o parecer técnico emitido pela Divisão de Preservação, a Diretoria do Departamento do Patrimônio Histórico **AUTORIZA** o projeto modificativo de construção em imóvel situado na Praça da Sé, nº 242, 248, 250, 254, 258 e 262 – Centro, de acordo com o projeto apresentado, juntado sob folhas de nº 42 a 45 e 47 a 50.

Salientamos que deverá ser atendida toda a Legislação Edilícia incidente, bem como serem consultados os órgãos de Preservação Estadual e Federal.

Aproveitamos a oportunidade para renovar nossos protestos de consideração.



MARIANA DE SOUZA ROLIM

Diretora - Departamento do Patrimônio Histórico - DPH
SMC

CONPESP

Ilustríssimos Senhores
A.M.E. PARTICIPAÇÃO E REPRESENTAÇÃO LTDA
NESTA
SG

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico,
Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado
CONDEPHAAT

São Paulo, 21 de fevereiro de 2017.

Este Projeto / Material descritivo, objeto de Processo
n.º 78.232 / 17, foi APROVADO em sessão de
03/04/17, reunindo-se a data de 1873.


Sonia Mansur
Arquiteta
STCR - CONDEPHAAT

2

2017.02.21

Deliberação: O Egrégio Colegiado deliberou apro-
var, por unanimidade, o projeto modificativo de construção
de edificação residencial em imóvel situado à Praça do Sé,
2420/2425/2426/2427, nesta Capital. Esta autorização não
torna o interessado de obter aprovação de seu projeto nos
demais órgãos competentes.

CONDEPHAAT

FOLHA 92

São Paulo, 26 de outubro de 2015.

OFÍCIO: 0927/CONPRESP/2015
PROCESSO: 2014-0.151.427-4

328
2014.0.078.751.0

Prezados Senhores,

cid
Maria Aparecida da Silva
Cofundadora - SEL/SGAF-3
RF: 811.078.5

Com base no disposto nos artigos 18 e 21 da Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985, e tendo em vista o parecer técnico emitido pela Divisão de Preservação, a Diretoria do Departamento do Patrimônio Histórico **AUTORIZA** o pedido de construção, em imóvel situado na Praça da Sé, nºs. 242, 248, 250, 254, 258 e 262 – Centro, de acordo com o projeto apresentado, juntado sob folhas de nºs. 81 a 83 e 84 a 87.

Salientamos que deverá ser atendida toda a Legislação Edilícia incidente, bem como serem consultados os órgãos de Preservação Estadual e Federal.

Aproveitamos a oportunidade para renovar nossos protestos de consideração.



NADIA SOMEKH

Diretora - Departamento do Patrimônio Histórico - DPH
SMC

CONPRESP

Prezados Senhores
A.M.E. PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÃO S/C LTDA
NESTA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - PMSP
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL
COORDENAÇÃO DE EDIFICAÇÃO DE SERVIÇOS E USO INSTITUCIONAL

Folha de informação nº 215

do Processo nº 2014-0.078.751-0 em 04 / 05 / 2017 a

SERVIN – 3
Sra. Diretora,


TÂNIA CRISTINA FILGUEIRAS CABRERA
Chefe de Seção Técnica
SERVIN 31

Trata o presente de pedido de Reconsideração de Despacho de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova para edifício destinado a Escritórios e Garagem, usos nR1 e nR2, protocolado à vigência da Lei nº 13.430/2002 e Lei nº 13.885/2004, sendo atualmente analisado à luz da Lei nº 16.050/2014 face alteração de projeto apresentada em 29/09/2014, com mudança do uso de "Hotel" para "Escritórios e Garagem", localizado em Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana - MEQU, Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM / Setor III – Central, SE ZCPb/05, em Via classificada com Estrutural N3, na área da Operação Urbana Centro – Lei nº 12.349/1997.

O interessado solicita através deste a licença para construção de uma edificação nova alcançando um Coeficiente de Aproveitamento de 2,731 a ser atingido mediante pagamento de aquisição de Certificado de Potencial Adicional de Construção para área de 1.269,79 m², nos parâmetros da Lei nº 12.349/1997 – Operação Urbana Centro.

Considerando a necessidade da apresentação da referida Certidão emitida por SP Urbanismo, solicito encaminhar o presente ao Órgão citado para consulta conforme o disposto no Artigo 4º da Lei nº 12.349/1997 – Operação Urbana Centro.

04/05/2017


Tânia Cristina Filgueiras Cabrera
Chefe de Seção Técnica
SERVIN – 31

ZONA DE USO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO
SUPERVISÃO GERAL DE INFORMAÇÃO

Folha de informação n° 76

Do PROCESSO ADMINISTRATIVO n° 2014-0.078.751-0 em 08/01/15 (a)

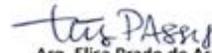
Rosimere M.G. Soares
Ag. Apoio T.º de
SEL/INFO-11

SERVIN-3

Sr. Diretor,

Em complementação ao BDT de fls. 31 a 37 informamos que os contribuintes 005.022.0001-4 encontram-se localizados em Zona Urbana no perímetro da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e Macroárea de Estruturação Metropolitana, Setor III - Central, conforme estabelecido pelo Plano Diretor Estratégico, Lei 16.050/14, Mapas 01A, 01, 02 e 02A, respectivamente e verificados no MDC e nos Mapas disponibilizados no *site* Gestão Urbana.

08/01/2015


Arq. Elisa Prado de Assis
Supervisora de Informações
INFO-4 - SEL

ZONA DE USO

QUADRO DE ÁREAS

PA 2016-0.256.251-9 / 142

QUADRO DE ÁREAS

ÁREA TERRENO (Real) = 782,97 m²

PAVIMENTO	ÁREA COMPUTÁVEL (M ²)	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (M ²)	TOTAL (M ²)
TÉRREO	355,97	158,36	514,33
1º PAVIMENTO	514,33		514,33
2º AO 3º PAVTO	1.003,52		1.003,52
4º PAVTO GARAGEM (Estacionamento Lei 13.885/2004 e Lei 16.050/2014)	501,76		501,76
5º PAVTO GARAGEM (Estacionamento Lei 13.885/2004 e Lei 16.050/2014)		501,76 (*)	501,76
6º PAVTO GARAGEM (Estacionamento Lei 13.885/2004 e Lei 16.050/2014)		501,76 (*)	501,76
7º PAVTO GARAGEM (Estacionamento Lei 13.885/2004 e Lei 16.050/2014)		501,76 (*)	501,76
ÁTICO		93,39	93,39
SUBTOTAL	2.375,58	1.757,04	4.132,61
TOTAL			4.132,61

(*) áreas não computáveis permitidas pela Lei 13.885/2004

VALORES DE TERRENO

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

A análise de SEP/SP-URBANISMO apurou o valor unitário de terreno de **R\$ 4.794,83/m²**, sendo este valor menor do que o **valor unitário de terreno utilizado para fins de cálculo do IPTU que é de R\$ 5.206,00/2018**. Diante do cenário de mercado imobiliário recessivo no período de elaboração do laudo de avaliação, o valor apurado foi justificado às fls. 103 do presente processo.

O Laudo de Avaliação está metodologicamente adequado.

Valor unitário de terreno resultante da avaliação

*Valor unitário por metro quadrado de terreno = R\$ 4.794,83/m²
(data base – jan./2018).*

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

O Laudo de Avaliação foi apresentado pela empresa AVALIBENS Engenharia e Avaliação Patrimonial S/C Ltda, tendo como responsável técnico o eng^o civil Fabio Silva Piscetta/CREA/SP de nº 5060843747/D. Foi considerado metodologicamente adequado às Normas Técnicas NBR – 14653: Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais e a Parte 2 – Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

ART foi recolhida sob nº 28027230180098344

CÁLCULO DO BENEFÍCIO E CONTRAPARTIDA

FORMULA PARA CÁLCULO DO BENEFÍCIO (B) - MÉTODO DO TERRENO VIRTUAL

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

Onde:

ACa - Área Computável adicional pretendida = 1.588,05 m²

CAb - Coeficiente de Aproveitamento básico da Zona de Uso = 1,0

vtm² - valor do metro quadrado de terreno obtido no Laudo de Avaliação =

R\$ 4.794,83

Ftv - Fator de terreno virtual = 0,7

FORMULA PARA CÁLCULO DO BENEFÍCIO (B) - MÉTODO DO TERRENO VIRTUAL

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

Onde:

$$B = 1.588,05/1,0 \times R\$ 4.794,83 \times 0,7 =$$

$$B = R\$ 5.330.100,85$$

CÁLCULO DO CONTRAPARTIDA

Fatores de desconto ao Benefício - artº 10 da Lei 12.349/1997

$$C = B \times 0,5$$

$$C = R\$ 5.330.100,85 \times 0,5 = R\$ 2.665.050,42$$

$$C = B \times 0,7$$

$$C = R\$ 5.330.100,85 \times 0,7 = R\$ 3.731.070,59$$

$$C = B \times 1,0$$

$$C = R\$ 5.330.100,85 \times 1,0 = R\$ 5.330.100,85$$

Para fins de comparação

Valor da Outorga Onerosa

Quadro 14 do PDE/2014

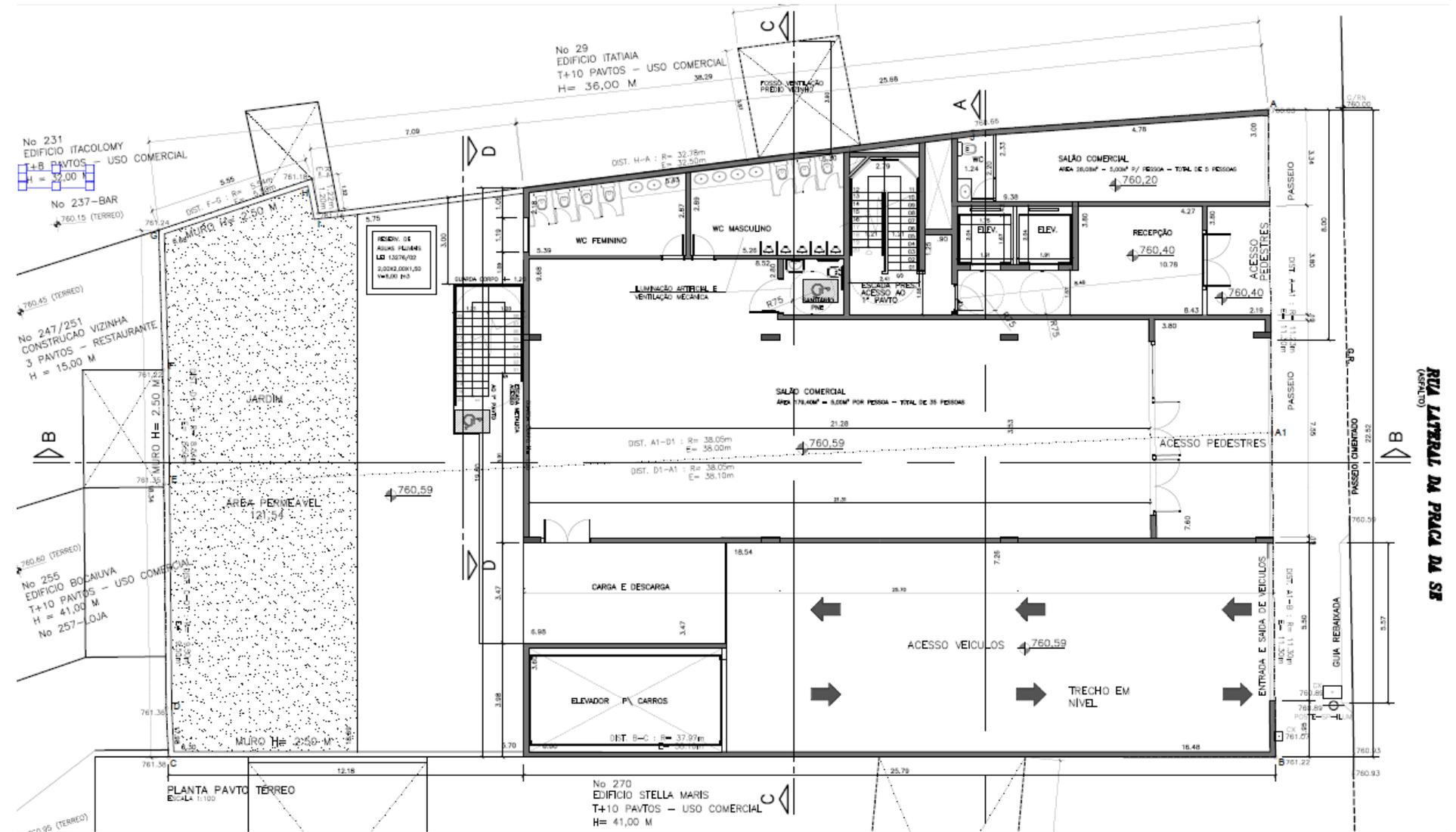
 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO																																																																																	
PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA NOS TERMOS DA LEI 16.402/2016 E DECRETO 57.521/2016																																																																																	
Processo nº: 2616-0.256.251-9						Folha nº																																																																											
ASSUNTO: EDIFICAÇÃO NOVA																																																																																	
Macrozona: MZURB - ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA																																																																																	
Macroárea: MEM - ESTRUTURAÇÃO URBANA CENTRO																																																																																	
Zona de Uso: ZC																																																																																	
<table border="1"> <tr> <td>TERRENO (m²)</td> <td>Escritura:</td> <td colspan="2">N/C</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Real:</td> <td colspan="2">787,53</td> </tr> </table>				TERRENO (m²)	Escritura:	N/C			Real:	787,53						<table border="1"> <tr> <td colspan="4">TPC (m²)</td> </tr> <tr> <td>USO 1</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>USO 2</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>USO 3</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>USO 4</td> <td colspan="3"></td> </tr> </table>				TPC (m²)				USO 1				USO 2				USO 3				USO 4																																													
TERRENO (m²)	Escritura:	N/C																																																																															
	Real:	787,53																																																																															
TPC (m²)																																																																																	
USO 1																																																																																	
USO 2																																																																																	
USO 3																																																																																	
USO 4																																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SETOR</th> <th>QUADRA</th> <th>CODLOG</th> <th>VALOR M² TERRENO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>005</td> <td>022</td> <td>175455</td> <td>R\$ 6.799,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Maior Valor (Vm²) =></td> <td>R\$ 6.799,00</td> </tr> </tbody> </table>				SETOR	QUADRA	CODLOG	VALOR M² TERRENO	005	022	175455	R\$ 6.799,00																	Maior Valor (Vm²) =>			R\$ 6.799,00	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">BENEFÍCIOS REDUTORES DA OUTORGA ONEROSA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Área de Fruição Pública (m²) - art. 88 da Lei 16.402/16</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Área de Doação de Calçada (m²) - art. 67 da Lei 16.402/16</td> </tr> <tr> <td colspan="6">SOMA PONDERADA =></td> </tr> <tr> <td colspan="6">Área de Transferência de Potencial Construtivo (m²)</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Incentivo da Quota Ambiental (R\$) - Quadro 3B</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Incentivo de Certificação (R\$) - art. 83 da Lei 16.402/16</td> </tr> </tbody> </table>								BENEFÍCIOS REDUTORES DA OUTORGA ONEROSA						Área de Fruição Pública (m²) - art. 88 da Lei 16.402/16						Área de Doação de Calçada (m²) - art. 67 da Lei 16.402/16						SOMA PONDERADA =>						Área de Transferência de Potencial Construtivo (m²)						Incentivo da Quota Ambiental (R\$) - Quadro 3B						Incentivo de Certificação (R\$) - art. 83 da Lei 16.402/16					
SETOR	QUADRA	CODLOG	VALOR M² TERRENO																																																																														
005	022	175455	R\$ 6.799,00																																																																														
Maior Valor (Vm²) =>			R\$ 6.799,00																																																																														
BENEFÍCIOS REDUTORES DA OUTORGA ONEROSA																																																																																	
Área de Fruição Pública (m²) - art. 88 da Lei 16.402/16																																																																																	
Área de Doação de Calçada (m²) - art. 67 da Lei 16.402/16																																																																																	
SOMA PONDERADA =>																																																																																	
Área de Transferência de Potencial Construtivo (m²)																																																																																	
Incentivo da Quota Ambiental (R\$) - Quadro 3B																																																																																	
Incentivo de Certificação (R\$) - art. 83 da Lei 16.402/16																																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">USO 1 - Uso</th> </tr> <tr> <th colspan="3">Outras Atividades</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CABas ==></td> <td>1,0000</td> <td>CAMáx ==> 4,0000</td> </tr> <tr> <td>Potencial Construtivo Adicional Previsto</td> <td colspan="2">2,0165</td> </tr> </tbody> </table>						USO 1 - Uso			Outras Atividades			CABas ==>	1,0000	CAMáx ==> 4,0000	Potencial Construtivo Adicional Previsto	2,0165		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">USO 1 - Atividade</th> </tr> <tr> <th colspan="6">nR1</th> </tr> <tr> <th>Terreno</th> <th>Computável</th> <th>Benefícios</th> <th>Objeto Outorga</th> <th>Fp</th> <th>Fs</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>787,53</td> <td>2.375,58</td> <td>0,00</td> <td>1.588,05</td> <td>1,3</td> <td>1,0</td> </tr> </tbody> </table>						USO 1 - Atividade						nR1						Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs	787,53	2.375,58	0,00	1.588,05	1,3	1,0																																		
USO 1 - Uso																																																																																	
Outras Atividades																																																																																	
CABas ==>	1,0000	CAMáx ==> 4,0000																																																																															
Potencial Construtivo Adicional Previsto	2,0165																																																																																
USO 1 - Atividade																																																																																	
nR1																																																																																	
Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs																																																																												
787,53	2.375,58	0,00	1.588,05	1,3	1,0																																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">USO 2 - Uso</th> </tr> <tr> <th colspan="3">Selecionar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CABas ==></td> <td>1,0000</td> <td>CAMáx ==></td> </tr> <tr> <td>Potencial Construtivo Adicional Previsto</td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table>						USO 2 - Uso			Selecionar			CABas ==>	1,0000	CAMáx ==>	Potencial Construtivo Adicional Previsto			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">USO 2 - Atividade</th> </tr> <tr> <th colspan="6">Selecionar</th> </tr> <tr> <th>Terreno</th> <th>Computável</th> <th>Benefícios</th> <th>Objeto Outorga</th> <th>Fp</th> <th>Fs</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						USO 2 - Atividade						Selecionar						Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs																																								
USO 2 - Uso																																																																																	
Selecionar																																																																																	
CABas ==>	1,0000	CAMáx ==>																																																																															
Potencial Construtivo Adicional Previsto																																																																																	
USO 2 - Atividade																																																																																	
Selecionar																																																																																	
Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs																																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">USO 3 - Uso</th> </tr> <tr> <th colspan="3">Selecionar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CABas ==></td> <td>1,0000</td> <td>CAMáx ==></td> </tr> <tr> <td>Potencial Construtivo Adicional Previsto</td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table>						USO 3 - Uso			Selecionar			CABas ==>	1,0000	CAMáx ==>	Potencial Construtivo Adicional Previsto			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">USO 3 - Atividade</th> </tr> <tr> <th colspan="6">Selecionar</th> </tr> <tr> <th>Terreno</th> <th>Computável</th> <th>Benefícios</th> <th>Objeto Outorga</th> <th>Fp</th> <th>Fs</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						USO 3 - Atividade						Selecionar						Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs																																								
USO 3 - Uso																																																																																	
Selecionar																																																																																	
CABas ==>	1,0000	CAMáx ==>																																																																															
Potencial Construtivo Adicional Previsto																																																																																	
USO 3 - Atividade																																																																																	
Selecionar																																																																																	
Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs																																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">USO 4 - Uso</th> </tr> <tr> <th colspan="3">Selecionar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CABas ==></td> <td>1,0000</td> <td>CAMáx ==></td> </tr> <tr> <td>Potencial Construtivo Adicional Previsto</td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table>						USO 4 - Uso			Selecionar			CABas ==>	1,0000	CAMáx ==>	Potencial Construtivo Adicional Previsto			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">USO 4 - Atividade</th> </tr> <tr> <th colspan="6">Selecionar</th> </tr> <tr> <th>Terreno</th> <th>Computável</th> <th>Benefícios</th> <th>Objeto Outorga</th> <th>Fp</th> <th>Fs</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						USO 4 - Atividade						Selecionar						Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs																																								
USO 4 - Uso																																																																																	
Selecionar																																																																																	
CABas ==>	1,0000	CAMáx ==>																																																																															
Potencial Construtivo Adicional Previsto																																																																																	
USO 4 - Atividade																																																																																	
Selecionar																																																																																	
Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs																																																																												
QUADRO GERAL DE ÁREAS (m²)																																																																																	
Total computável	2.375,58	Estac. comput.		USOS	Terreno	Computável	Excedente	Benefícios	Obj. Out.	CAproj																																																																							
Total não computável	1.757,04	Estac. ñ comp.		1	787,53	2.375,58	1.588,05	0,00	1.588,05	3,0165																																																																							
Total construída	4.132,62	Total		2																																																																													
Excedente ao CABas	1.588,05			3																																																																													
Objeto da Outorga	1.588,05			4																																																																													
CA projeto	3,0165			Totais	787,53	2.375,58	1.588,05	0,00	1.588,05	3,0165																																																																							
CÁLCULO DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA																																																																																	
$C = (At / Ac) \times Vm^2 \times Fs \times Fp$ - art. 117 da Lei 16.050/14 Valor da Outorga Onerosa = C x Área Objeto da Outorga																																																																																	
USOS	At (m²)	Ac (m²)	Vm² (R\$)	Fp	Fs	C (R\$/m²)	Área de Outorga	Valor da Outorga	Percentual																																																																								
USO 1	nR	787,53	2.375,58	6.799,00	1,3	1,0	2.930,12	1.588,05	4.653.181,71	100,00%																																																																							
USO 2																																																																																	
USO 3																																																																																	
USO 4																																																																																	
TOTALS ==>							1.588,05	R\$ 4.653.181,71	100,00%																																																																								
Valor da Compra de Potencial Construtivo Adicional por Outorga Onerosa = R\$ 4.653.181,71																																																																																	
Quatro Milhões, Seiscentos e Cinquenta e Três Mil, Cento e Oitenta e Um Reais e Setenta e Um Centavos																																																																																	
<table border="1"> <tr> <td>18 / junho / 2018</td> </tr> </table>												18 / junho / 2018																																																																					
18 / junho / 2018																																																																																	

Vm2 = R\$ 6.799,00

Contrapartida = R\$ 4.653.181,71

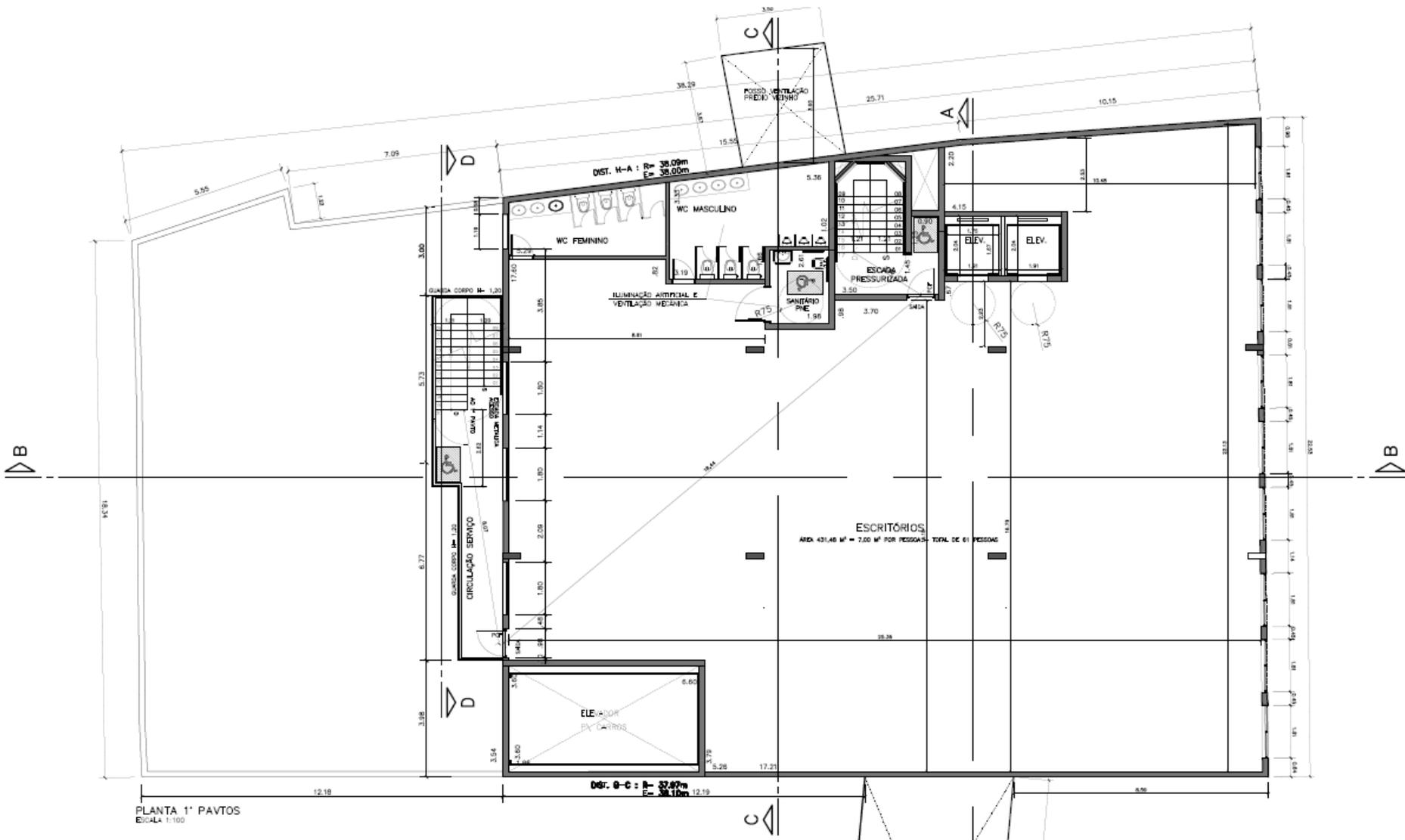
DESENHOS

PLANTA TÉRREO



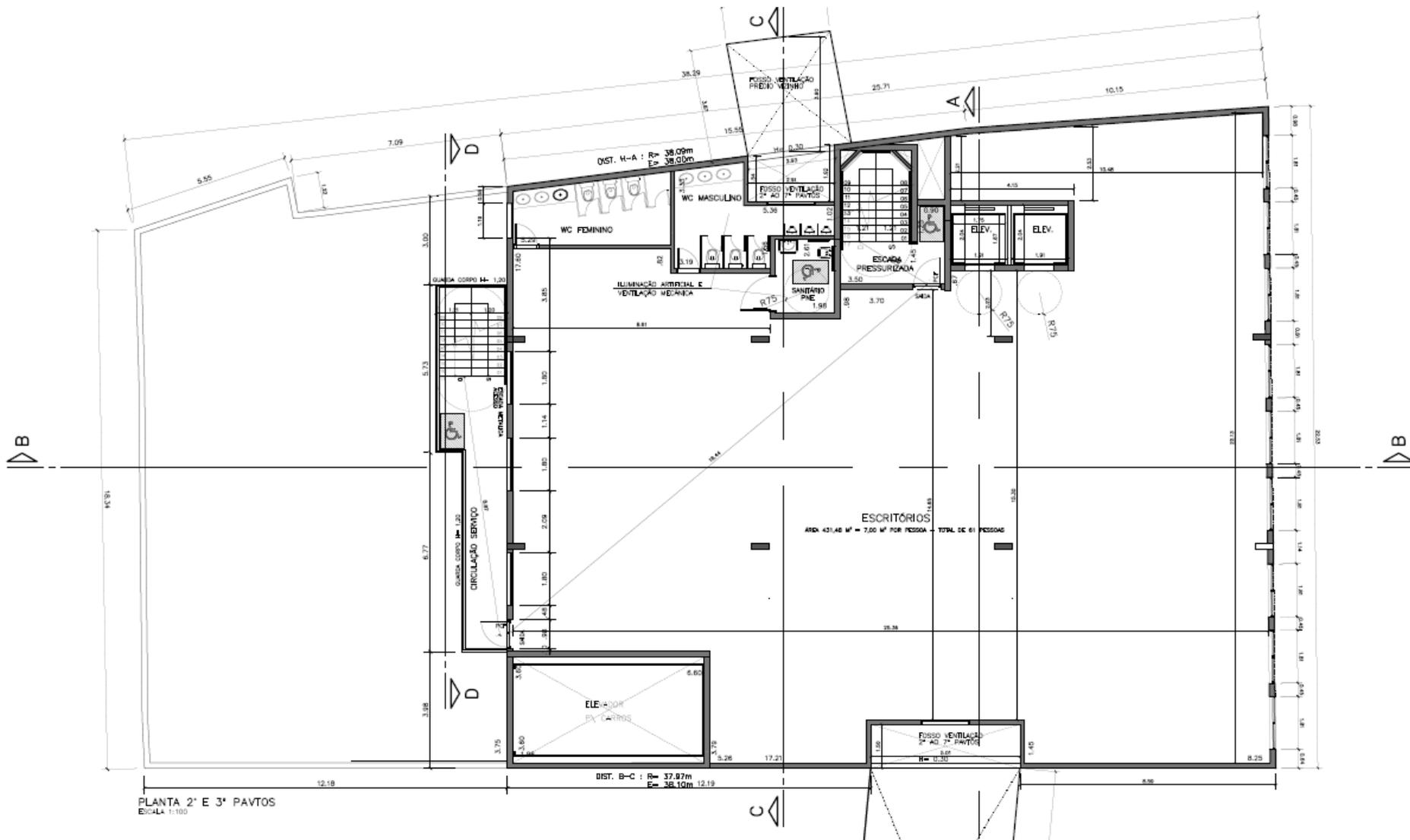
RUA LATERAL DA PRAÇA DA SÉ (ASfalto)

PLANTA 1º PAVIMENTO

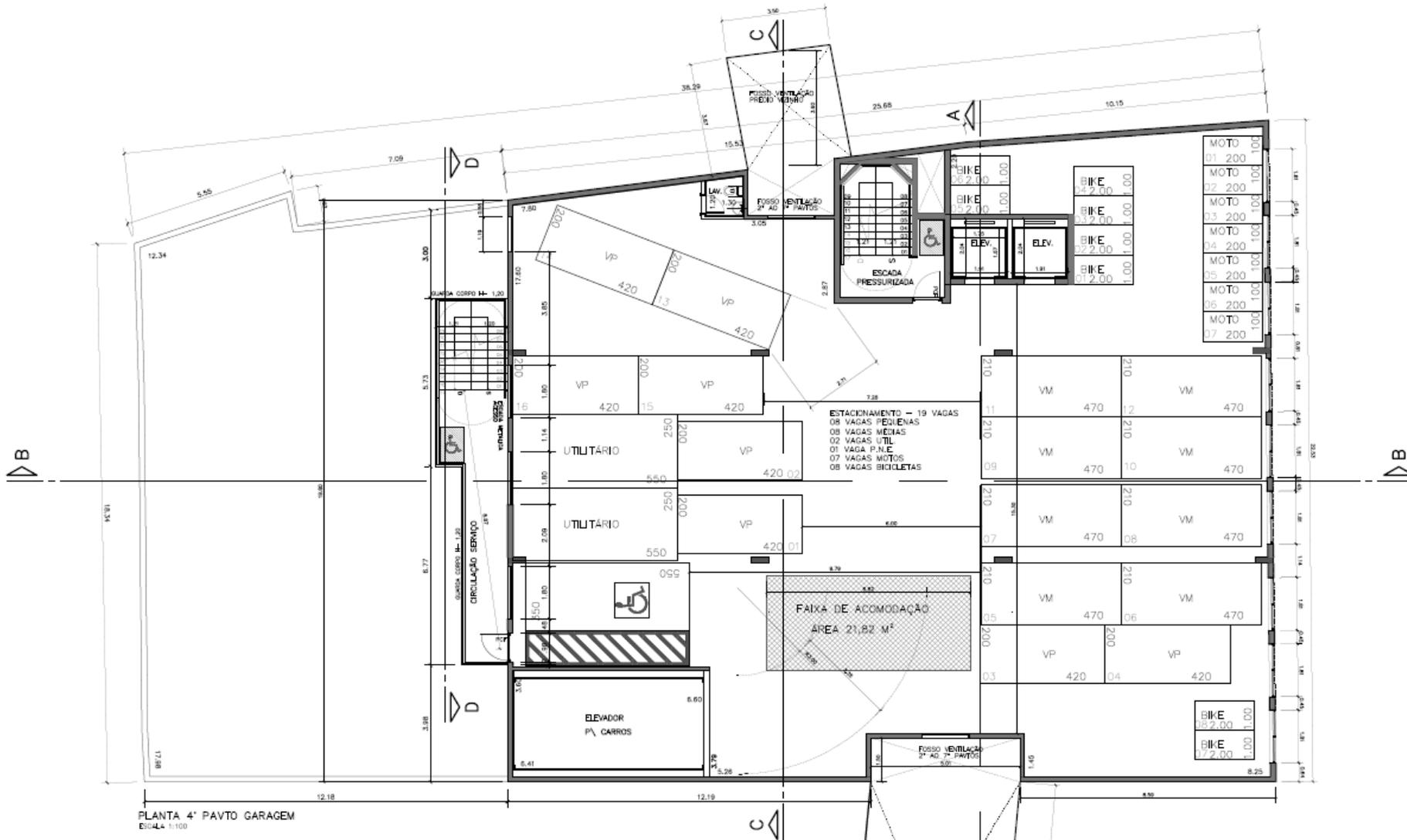


PLANTA 1º PAVTOS
ESCALA 1:100

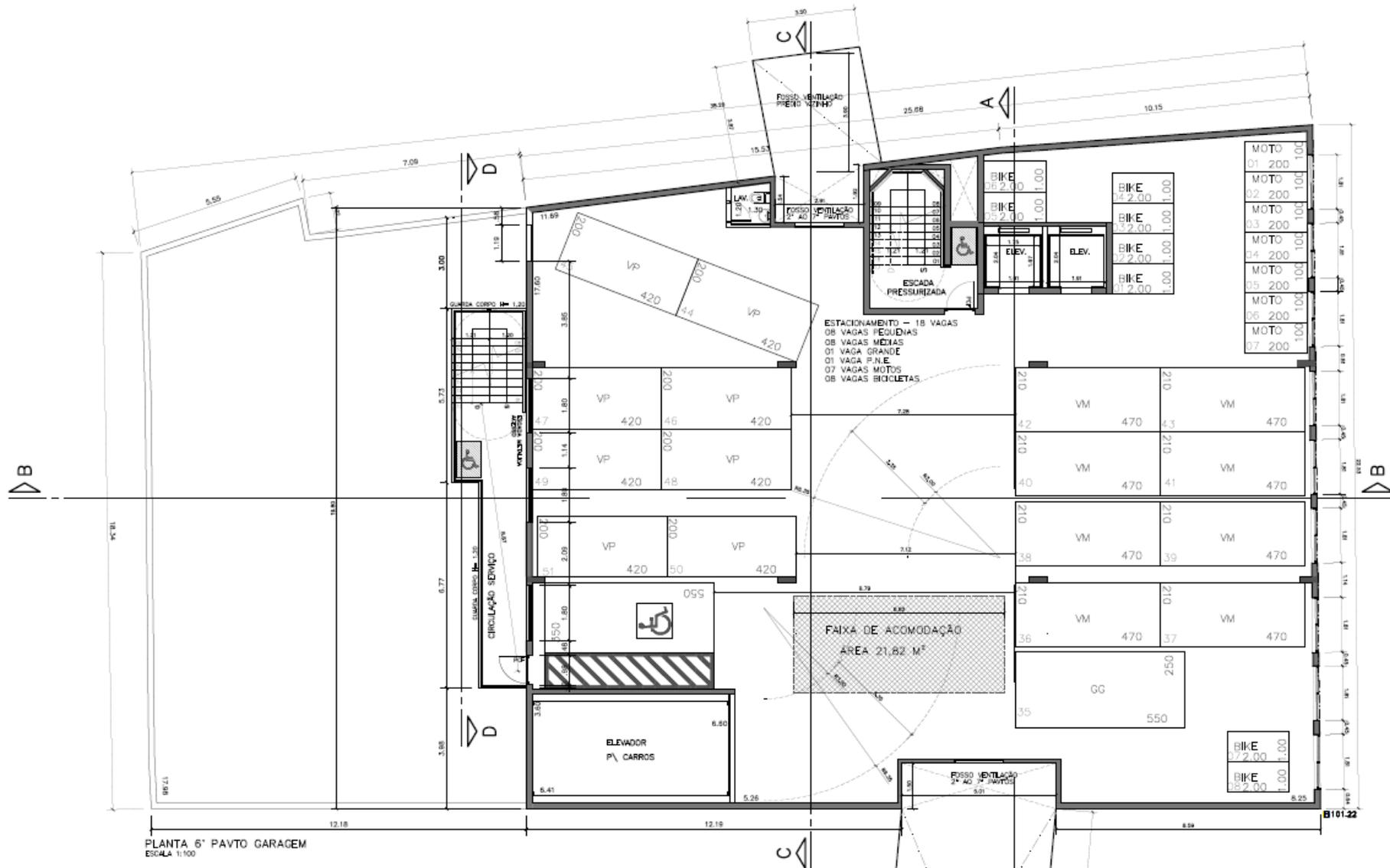
PLANTA 2º E 3º PAVIMENTO



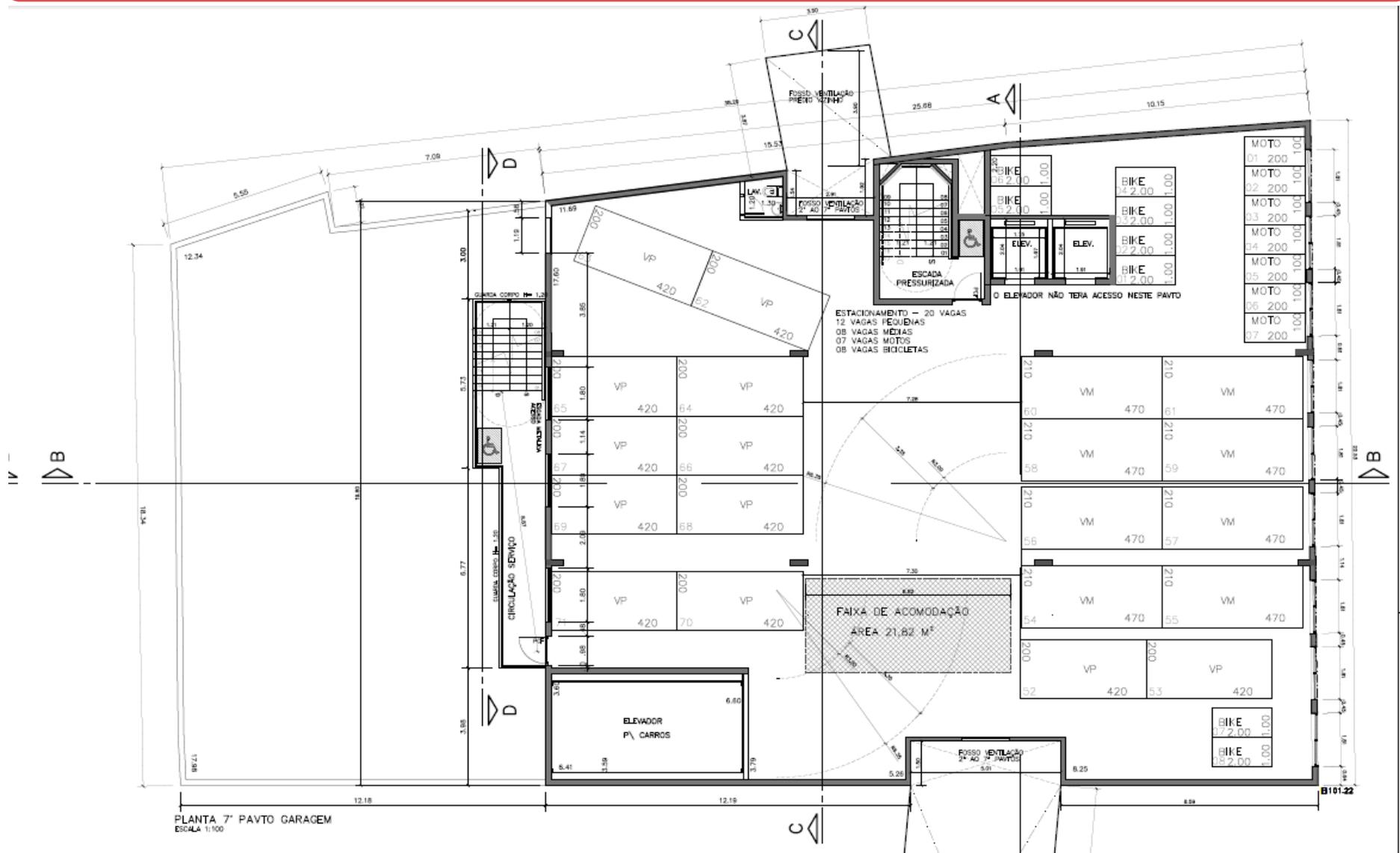
PLANTA 4 º PAVIMENTO / GARAGEM



PLANTA 6º PAVIMENTO / GARAGEM

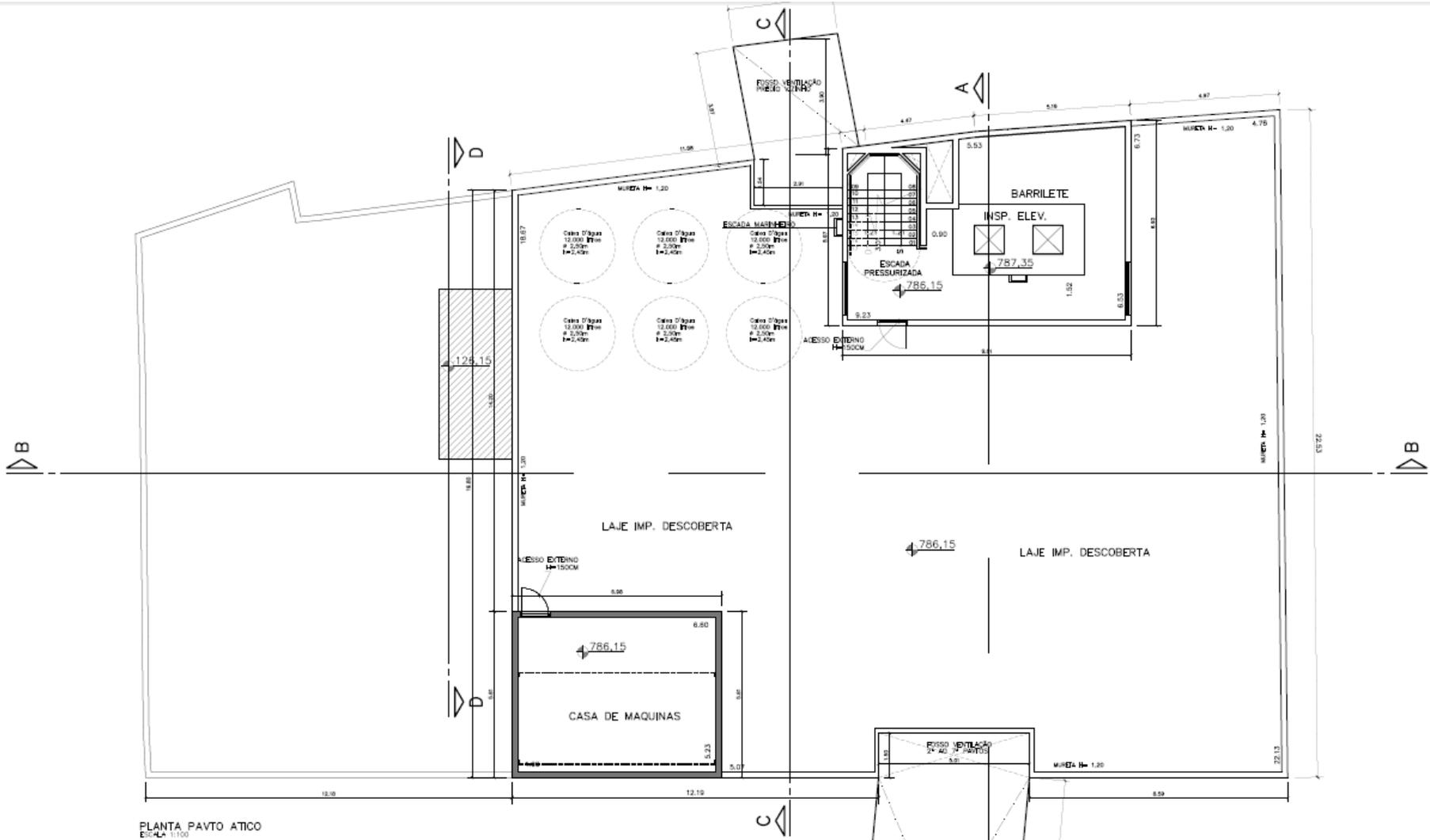


PLANTA 7º PAVIMENTO / GARAGEM



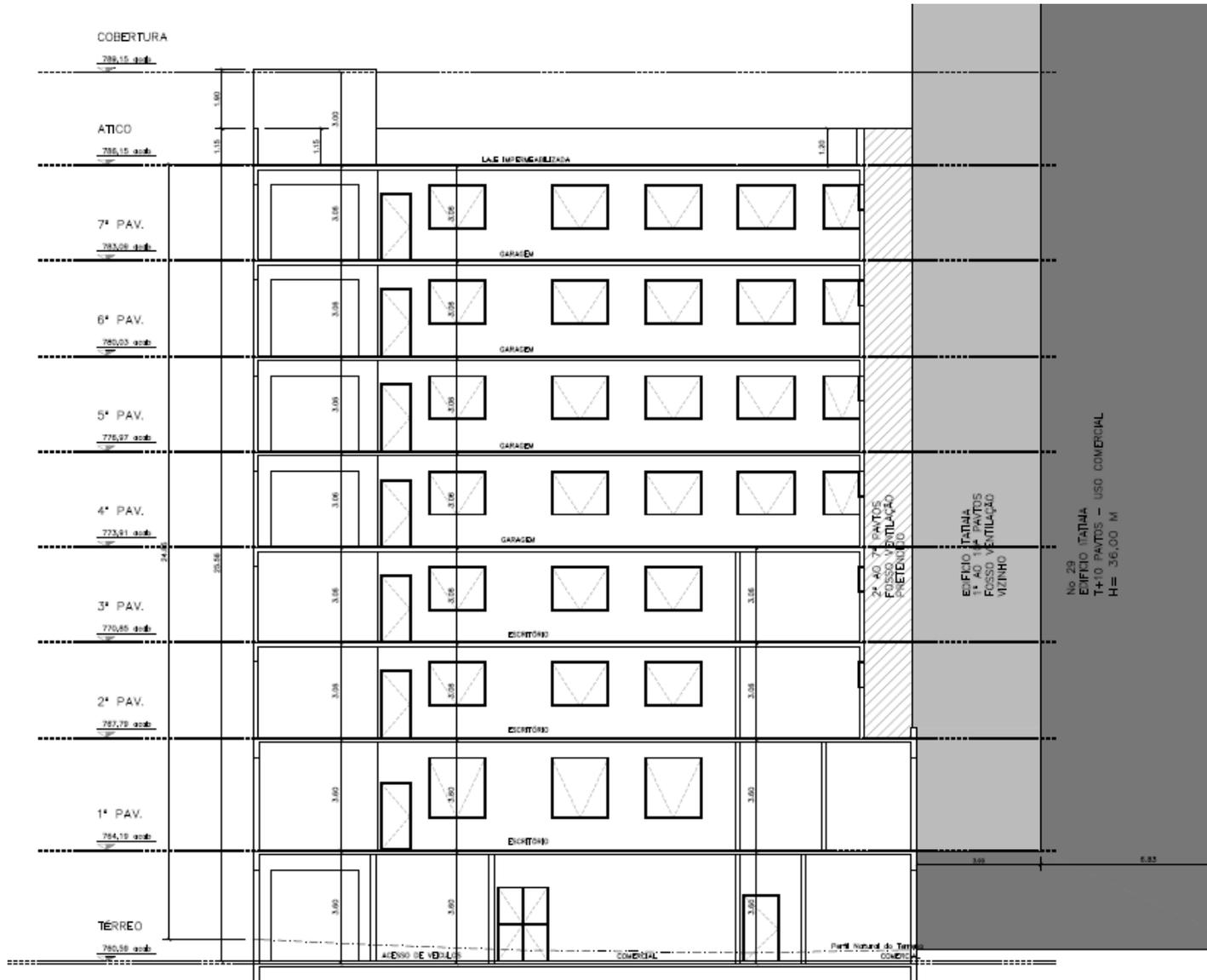
PLANTA 7º PAVTO GARAGEM
 ESCALA 1:100

PLANTA PAVIMENTO ÁTICO

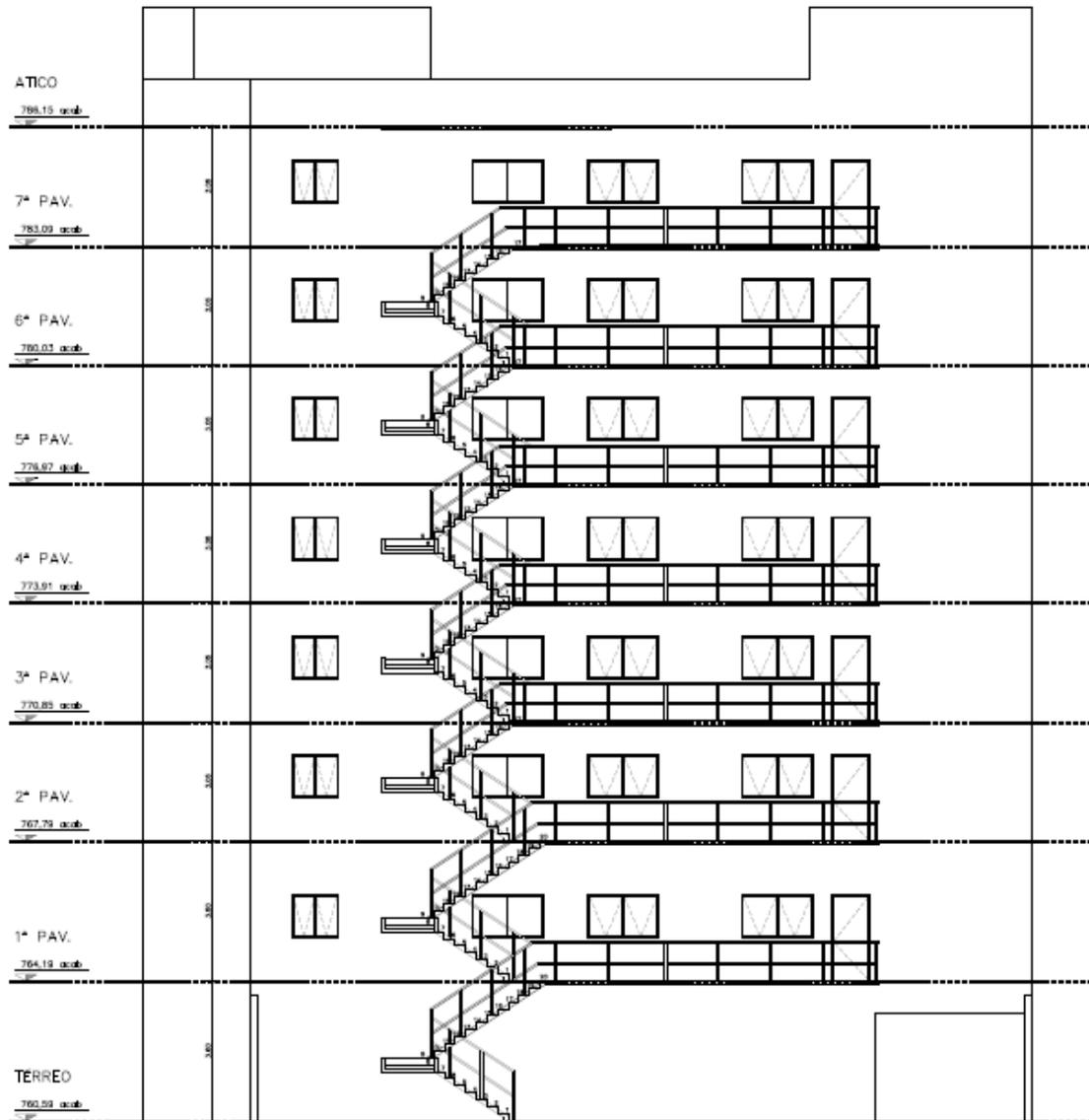


PLANTA PAVTO ATICO
ESCALA 1:100

CORTE CC



CORTE DD



ATA GTT

07/2017

Ata de Reunião do Grupo de Trabalho

DATA
06/07/2017

NATUREZA DA PROPOSTA
Operação Urbana Centro

PROponente
A.M.E. Participações e Representação S/C. LTDA.

Processo **2016-0.256.251-9**

LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS
Contribuinte: / SETOR 005 / QUADRA 022 / LOTE 0001-4

DADOS DA PROPOSTA
ZCPb / 05 (antiga Z5 - Categoria de uso - nR1
CA básico 2,0 / CA max. 4,0 / TO Max - 70,00%
Área de terreno (R) = 787,53 m² (E) = 782,97 m²
CA do projeto - 2.595 / TO do projeto - 69,9%
Área construída total - 4.132,634 m²
Área Construída Computável Total - 2.032,189 m²
Área Construída Computável / com contrapartida - 466,16 m²
Área Construída Não Computável Total - 2.100,445 m²
Área Permeável - 121,54 m² (15,5%)
Nº vagas: autos - Autos - 75 (40 + 32 + 3); 28 motos; 32 bicicletas; 3 PNE; 2 carga/descarga;
Terreo + 3 pavimentos escritórios + 4 pavimentos estacionamento + ático.
Os recuos laterais, de frente / de fundos - atendem à LPUOS e COE.
Constam as anuências do CONPESP e CONDEPHAAT

SOLICITAÇÃO DA PROPOSTA
Solicitação de edificação nova de uso comercial em imóvel situado na Praça da Sé 242 / 248 / 250 / 254 / 262; contribuinte nº 005.022.0001-4, considerando:

- Área Construída Adicional de 1.249,22 m² sujeita à Contrapartida Financeira, que será calculada após liberação do LAUDO de avaliação do m² de mercado pela SEP/SP - Urbanismo; após deliberação da CE da OU CENTRO;
- Com relação à Análise Urbanística os dados e os índices apresentados estão compatíveis com as características urbanísticas preconizadas pela Lei 12.349/1997; PDE 16.050/2014 e LPUOS 13.885/2004 que regem este processo, sendo que este projeto poderá agregar valores positivos para a renovação do patrimônio imobiliário da região do entorno da Praça da Sé e da área da Operação Urbana Centro.

PARECER DO GTT
O GTT entende que a proposta atende à legislação vigente, e que poderá prosseguir para deliberação da Comissão Executiva após a apresentação do laudo de avaliação de valor de mercado pelo interessado e a devida análise pela área competente da SP Urbanismo.

A área construída adicional é de 466,249 m² conforme relatório juntado ao PA 2016-0.256.251-9

ENTIDADE	REPRESENTANTE
SÃO PAULO URBANISMO - SP-URBANISMO	<i>[Assinatura]</i>
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB	<i>[Assinatura]</i>
SECRETARIA MUNICIPAL DAS PREFEITURAS REGIONAIS - SMPR (SAR)	
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS E OBRAS - SMSO	<i>[Assinatura]</i>
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA	<i>[Assinatura]</i>
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL	<i>[Assinatura]</i>
SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES - SMT	

LISTA DE PRESENÇA

ATA GTT

06/2018

NATUREZA DA PROPOSTA
Operação Urbana CentroPROPONENTE
A.M.E. Participações e Representação S/C. LTDA. Processos **2016-0.256.251-9 e 2014-0.078.751-0 (SERVIN - 3)**LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS
Contribuinte: / SETOR 005 / QUADRA 022 / LOTE 0001-4**DADOS DA PROPOSTA**

ZCP b -LPUOS 13.885/2004 e Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana - 16.050/2014 Categoria de uso - nR1
CA básico 1,0 / CA max. 4,0 / TO Max -70,00%
Área de terreno (R) = 787,53 m² (escritura n/c)
CA do projeto - 3,01 / TO do projeto - 65,68 %
Área construída total - **4.132,61 m²**
Área Construída Computável Total - **2.375,58 m²**
Área Construída Computável / com contrapartida - **1.588,05 m²**
Área Construída Não Computável Total - **1.757,04 m²**
Área Permeável - 121,54 m² (15,5 %) / Projecção - 514,33 m²
Nº vagas: autos - Autos - 71 (36 + 32 + 3); 28 motos; 32 bicicletas; 3 PNE; 2 carga/descarga;
Térreo + 3 pavimentos escritórios + 4 pavimentos estacionamento + ático.
Os recuos laterais; de frente / de fundos - atendem à LPUOS e COE.
Constam as anuências do CONPRESP e CONDEPHAAT

SOLICITAÇÃO DA PROPOSTA

Solicitação de edificação nova de uso comercial em imóvel situado na Praça da Sé 242 / 248 / 250 / 254 / 262; contribuinte nº 005.022.0001-4, considerando:
Área Construída Adicional de **1.588,05 m²** sujeita à Contrapartida Financeira.
Com relação à Análise Urbanística os dados e os índices apresentados estão compatíveis com as características urbanísticas preconizadas pela Lei 12.349/1997; PDE 16.050/2014 e LPUOS 13.885/2004 que regem este processo, sendo que este projeto poderá agregar valores positivos para a renovação do patrimônio imobiliário da região do entorno da Praça da Sé e da área da Operação Urbana Centro.

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 (13.885/2004 ; 16.050/2014 e 12.349/1997).

ENTIDADE

REPRESENTANTE

SÃO PAULO URBANISMO - SP- URBANISMO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB

SECRETARIA MUNICIPAL DAS PREFEITURAS REGIONAIS - SMPR (SAR)

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS (SIURB)

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES - SMT

**LISTA DE PRESENÇA DO GRUPO TÉCNICO DE TRABALHO DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO
REALIZADA EM 15/06/2018**

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 (SEMPLE) (Titular)	
Denise Gonçalves Lima Malheiros	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL (SEMPLE) (Suplente)	
Eliá Albuquerque Rocha	Secretaria Municipal de Transportes - SMT (Titular)	
Regina Maiello Villela	Secretaria Municipal de Transportes - SMT (Suplente)	
CONVIDADOS:		
<i>Raul Alonso Filho</i>	<i>Coordenador substituto de CPDU/PR-SE</i>	
MARILENA FAJERSZTAJN	SP Urbanismo	
ELISABETH C. SALAZAR	SP URBANISMO	Elisabeth C. Salazar

**Análise Técnica de Proposta de Solicitação de
Potencial Construtivo Adicional**

(Nos termos do Art. 4º da Lei 12.349/1997)

São Paulo, 18 de junho de 2018.

RESUMO
Dados do Proponente: A.M.E. Participações e Representação S/C. LTDA.
Nº do Processo: 2016-0.256.251-9 (SP Urbanismo/142) e 2014-0.078.751-0 (SERVIN - 3) protocolado em 20/03/2014.
Endereço: Praça da Sé 242 / 248 / 250 / 254 / 262
Contribuinte(s): 005.022.0001-4
Legislação de Análise: PDE 16.050 de 31/07/2014; LPUOS 13.885 de 25/08/2004; OU Centro 12.349 de 06/06/1997.
Zona de Uso: Zona de Centralidade Polar / ZCPb-05 (Lei 13.885/2004) e Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) – 16.050/2014
Parâmetros de Zoneamento: ZCPb-05 (antiga Z5- 001); da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e da MEM – 16.050/2014 - CA Básico = 1,0; CA Max = 4,0; TO Max = 70%.
Categoria de Uso Pretendida: nR1 – Não Residencial Vertical em Via Estrutural N3
Classificação viária: Praça da Sé 242 / 248 / 250 / 254 / 262 – Estrutural N3
Área do Terreno: 787,53 m ² (Real) e não consta área de escritura
Área Construída Computável: 2.375,58 m ²
Área Construída Não Computável: 1.757,03m ²
Área Total Construída (computável e não computável): 4.132,61 m ²
Área Construída Computável / com contrapartida – 1.588,05 m² nos termos do inciso I do artigo 4º da Lei nº 12.349/1997.
Área de Projeção: 547,766 m ²
Área de Permeável: 121,54 m ²
CA: 3,01 TO: 65,68% TP: 15,5% Gabarito: 28,56 m
Nº de Vagas: 75 automóveis; 28 motos; 32 bicicletas; 03 PNE; 02 carga/descarga;
Observações: Térreo destinado ao uso comercial + 3 pavimentos de áreas destinadas à serviços + 4 pavimentos destinados à estacionamento + ático; Os recuos laterais; de frente / de fundos – atendem à LPUOS e COE; as anuências do CONPESP e CONDEPHAAT constam dos autos do processo de SERVIN 3.

1. CARACTERIZAÇÃO DA SOLICITAÇÃO

Trata-se de solicitação de participação da A.M.E. Participações e Representação S/C. LTDA. na Operação Urbana Centro / nº 142, referente ao imóvel situado na Praça da Sé 242 / 248 / 250 / 254 / 262; Distrito Sé, Prefeitura Regional da Sé, contribuinte nº 005.022.0001-4, autuado em 20/03/2014, para a construção de edificação nova de uso comercial com o objetivo de aumentar o potencial construtivo do empreendimento, nos termos do inciso I do art. 4º da Lei 12.349 de 06/06/1997.



Imagem 01: Localização do Empreendimento. Fonte GeoSampa – acessado em 22/06/2017.

A análise técnica da proposta pela GGO teve início em maio de 2017 e foi apresentada à avaliação do GTT - Grupo Técnico de Trabalho da OU Centro em julho 2017. Em junho de 2018 foi reapresentada ao GTT após atendimento pelo interessado de comunicar-se de SERVIN, que resultou em algumas alterações de projeto e do quadro de áreas.

2. ANTECEDENTES

O pedido protocolado inicialmente referia-se a Categoria de Uso da Edificação de Hotel de Turismo (S.2.5) e posteriormente foi alterado para escritórios (S.2.1), PA. 2014-0.078.751-0, (fls. 81), sendo que este fato ocorreu em meio à publicação da Lei 16.050/2014, que dessa forma passou a reger este processo (Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e Macroárea de Estruturação Metropolitana / MEM), juntamente com a Lei 13.885/2004 (zona SE ZCPb/05), tal como relatado por SERVIN 31 (fl.s 76 e 215).

Quanto ao PA. 2014-0.151.427-4, referente ao processo de aprovação no CONPESP, foi comunicado em 13/09/2014 ao interessado que o projeto ocupasse os recuos (frontal e laterais) do imóvel, devido à empena cega dos imóveis lindeiros. Posteriormente SERVIN - 3 solicitou ao interessado a abertura de recuo, de forma a preservar os poços de ventilação e iluminação dos imóveis lindeiros, o que foi atendido.

O projeto necessita da Certidão de participação na Operação Urbana Centro para obter em SMUL / SERVIN 3 a aprovação de alvarás. No entanto, houve pequenas divergências de áreas até que o interessado, em início de 2018 – atendendo COMUNIQUE-SE de SERVIN 3 - juntou planta definitiva revisada. Os dados de áreas ora apresentados são os que constam do processo em análise pela SMUL / SERVIN 3.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO
SUPERVISÃO GERAL DE INFORMAÇÃO**

Folha de informação nº _____

Do PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 2014-0.078.751-0 em _____

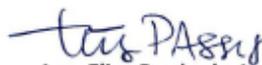
08/01/15 (a) _____
Rosimeire M.C. Soares
Ag. Apoio Adm.
SEL/INF0.G

SERVIN-3

Sr. Diretor,

Em complementação ao BDT de fls. 31 a 37 informamos que os contribuintes 005.022.0001-4 encontram-se localizados em Zona Urbana no perímetro da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e Macroárea de Estruturação Metropolitana, Setor III - Central, conforme estabelecido pelo Plano Diretor Estratégico, Lei 16.050/14, Mapas 01A, 01, 02 e 02A, respectivamente e verificados no MDC e nos Mapas disponibilizados no *site* Gestão Urbana.

08/01/2015


Arq. Elisa Prado de Assis
Supervisora de Informações
INFO-4 - SEL



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - PMSP
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL
COORDENAÇÃO DE EDIFICAÇÃO DE SERVIÇOS E USO INSTITUCIONAL

Folha de informação nº 215

do Processo nº 2014-0.078.751-0 em 04/05/2017 a

SERVIN – 3
Sra. Diretora,

Trata o presente de pedido de Reconsideração de Despacho de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova para edifício destinado a Escritórios e Garagem, usos nR1 e nR2, protocolado à vigência da Lei nº 13.430/2002 e Lei nº 13.885/2004, sendo atualmente analisado à luz da Lei nº 16.050/2014 face alteração de projeto apresentada em 29/09/2014, com mudança do uso de "Hotel" para "Escritórios e Garagem", localizado em Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana - MEQU, Macroárea de Estruturação Metropolitana - MEM / Setor III - Central, SE ZCPb/05, em Via classificada com Estrutural N3, na área da Operação Urbana Centro - Lei nº 12.349/1997.

O interessado solicita através deste a licença para construção de uma edificação nova alcançando um Coeficiente de Aproveitamento de 2,731 a ser atingido mediante pagamento de aquisição de Certificado de Potencial Adicional de Construção para área de 1.269,79 m², nos parâmetros da Lei nº 12.349/1997 - Operação Urbana Centro.

Considerando a necessidade da apresentação da referida Certidão emitida por SP Urbanismo, solicito encaminhar o presente ao Órgão citado para consulta conforme o disposto no Artigo 4º da Lei nº 12.349/1997 - Operação Urbana Centro.

04/05/2017

Tânia Cristina Figueiras Cabrera
Chefe de Seção Técnica
SERVIN - 31

3. DAS MODIFICAÇÕES DE ÍNDICES E CARACTERÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

3.1. Para o terreno com área (real)¹ de 787,53 m², situado à Praça da Sé 242 / 248 / 250 / 254 / 262, tributado ao contribuinte nº 005.022.0001-4, constam propostos os seguintes índices e características de uso e ocupação do solo, a seguir descritos:

- a) Edificação nova em terreno de 787,53 m² (Real) e não consta área de escritura
- b) Categoria de uso pretendida: nR1 – Não Residencial Vertical em Via Estrutural N3;
- c) Zona de Uso: Zona de Centralidade Polar/ZCPb-05 (Lei 13.885/2004), mantida pela data de protocolo (processo em SERVIN - 3 /2014-0.078.751-0), com fundamento no artº 380 (direito de protocolo) e parâmetros da Lei nº 16.050/2014 para a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM);
- d) Parâmetros de Zoneamento: Restrições da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e da MEM – 16.050/2014
 - CA Básico: 1,0;
 - CA Max: 4,0;
 - TO Max: 70%.
- e) Tipologia: Torre não residencial, térreo + 07 pavimentos + ático;
- f) Índices propostos no projeto:
 - **Coefficiente de aproveitamento total igual a 3,01;**
 - Taxa de ocupação do lote igual a 65,68 %;
 - Taxa de permeabilidade igual a 15,5 %;

¹ A área de escritura foi desconsiderada por SERVIN por estar desconforme com o perímetro descrito.

- g)** Áreas propostas:
- Área do terreno (calculada pela área real) igual a 787,53 m²;
 - Área construída total do empreendimento igual a 4.132,61 m²;
 - Área construída total computável igual a 2.375,58 m²;
 - Área construída não computável total igual a 1.757,03 m²;
 - **Área Construída Computável / com contrapartida – 1.588,05 m² nos termos do inciso I do artigo 4º da Lei nº 12.349/1997.**
 - Área de projeção igual a 514,33 m²;
 - Área permeável igual a 121,54 m²;
 - Gabarito igual a 28,56 m
- h)** Vagas de estacionamento de veículos: (subsolos): 71 (36 + 32 + 3); 28 motos; 32 bicicletas; 3 PNE; 2 carga/descarga;
- i)** Área de estacionamento não computável pretendido – 1.505,28 m² (não computável permitido pela lei 13.885/2004);
- j)** As demais disposições da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, bem como do Código de Obras e Edificações e da Legislação Complementar estão atendidas.

3.2. Abaixo, segue quadro de áreas constante do PA 2016-0.256.251-9 / 142 (fl.s 125 e 130)

ÁREA TERRENO (real) = 782,97 m ²			
PAVIMENTO	ÁREA COMPUTÁVEL (M ²)	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (M ²)	TOTAL (M ²)
TÉRREO	355,97	158,36	514,33
1º PAVIMENTO	514,33		514,33
2º AO 3º PAVTO	1.003,52		1.003,52
4º PAVTO GARAGEM (Estacionamento Lei 13.885/2004 e Lei 16.050/2014)	501,76		501,76
5º PAVTO GARAGEM (Estacionamento Lei 13.885/2004 e Lei 16.050/2014)		501,76 (*)	501,76
6º PAVTO GARAGEM (Estacionamento Lei 13.885/2004 e Lei 16.050/2014)		501,76 (*)	501,76
7º PAVTO GARAGEM (Estacionamento Lei 13.885/2004 e Lei 16.050/2014)		501,76 (*)	501,76
ÁTICO		93,39	93,39
SUBTOTAL	2.375,58	1.757,03	4.132,61
TOTAL			4.132,61

(*) áreas consideradas não computáveis pela Lei 13.885/2004

4. Análise Técnica e Urbanística

A análise da presente proposta se pauta pelos objetivos, parâmetros e procedimentos previstos pela Lei 12.349/1997, em seu artº 5º, que define que “as solicitações de participação deverão ser concedidas mediante contrapartida financeira”... após análise urbanística quanto aos aspectos, já citados, considerando como fundamento as diretrizes do PDE, Lei 16.450/2014 e LPUOS 13.885/2004 que regem este processo.

4.1. Caracterização da proposta – o terreno objeto do projeto é atualmente utilizado como estacionamento, sendo que a benfeitoria existente se resume a uma cobertura em estrutura metálica que serve como abrigo aos automóveis. O terreno, situado ao lado da Catedral da Sé e Praça da Sé, marco zero e ponto central da cidade e da metrópole, portanto, pode ser considerado como subutilizado. Um dos objetivos específicos da OU Centro (inciso III; do artº 2º) é o de “*Incentivar o aproveitamento adequado dos imóveis, considerada a infraestrutura instalada*”. O projeto proposto é o de um edifício nR-1 de térreo e mais 7 pavimentos. O térreo apresenta espaço para lojas, enquanto que os três pavimentos acima estão destinados a escritórios e os quatro últimos destinados à estacionamento próprio, dadas as restrições de utilização do subsolo, em decorrência da existência da linha do Metrô. Considerando a atual situação do entorno do imóvel, podemos intuir que o projeto poderá agregar valores positivos para a renovação do patrimônio imobiliário da região do entorno da Praça da Sé e mesmo ao conjunto da área da Operação Urbana Centro.

4.2. O impacto urbanístico da implantação do empreendimento no sistema viário e na infraestrutura instalada, o uso e a ocupação do solo na vizinhança e atendimento às diretrizes do Plano Diretor – o local do empreendimento está ao lado da Praça da Sé, muito próximo à Catedral da Sé e da Estação Sé, que é a estação central do Metrô de São Paulo e a mais movimentada da cidade, fazendo a integração da Linha 1-Azul / da linha Norte – Sul com a Linha 3-Vermelha / Linha Leste – Oeste do Metrô. Apesar de permitido pela legislação, a categoria de uso pretendida para o edifício proposto para serviços pode levantar questões controversas com relação ao pleno atendimento das diretrizes do Plano Diretor vigente. Por esse PDE o imóvel do empreendimento se encontra no Setor Central da Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, que incentiva à utilização de transporte público objetivando-se o melhor aproveitamento das privilegiadas condições locacionais e de acessibilidade, aproveitando a oferta de transporte coletivo principalmente, para a **instalação**

do uso residencial na área central. Porém, essa questão poderá se atenuada quando considerarmos que não extrapola alguns dos objetivos da Lei 12.349/1997, que instituiu a Operação Urbana Centro, com o propósito de **“Reforçar a diversificação de usos na área central da cidade, incentivando o uso habitacional (...)”** (inciso VII; do artº 2º), bem como o já citado anteriormente de **“Incentivar o aproveitamento adequado dos imóveis, considerada a infraestrutura instalada”**, o que, indiretamente, implica em incentivar empregos na região, contribuindo para a ocupação de terreno, até então subutilizado, com atividades de comércio e serviços na região.

4.3. A valorização paisagística dos logradouros e imóveis a preservar – pelas anuências apresentadas pelos órgãos de preservação o projeto atende às diretrizes dos órgãos de preservação, estadual e municipal, para a ocupação de terreno – atual estacionamento - em prédio de escritórios.

4.4. O enquadramento da volumetria das edificações existentes e a correção dos elementos interferentes, tais como empenas cegas e fundos de edificações, visando à harmonização do desenho urbano. O projeto a ser implantado não apresenta alterações quanto aos aspectos volumétricos das edificações lindeiras e, obedeceu às diretrizes definidas pela SMC/DPH e do CONDEPHAAT para preservação do entorno, bem como àqueles concernentes à harmonização do desenho urbano que prevalece na área central.



Imagem 02: Localização do Empreendimento em amarelo. Fonte Google Street View –
acessado em 22/06/2017.



Imagem 03: O Empreendimento e seu entorno. Fonte Google Street View – acessado em
22/06/2017.



Imagem 04: Frente do Empreendimento. Fonte Google Street View – acessado em
22/06/2017.

5. LIBERAÇÕES DE CONDEPHAAT E CONPRESP

2014-0.078.751-0

FLS 197

quarta-feira, 19 de abril de 2017

Diário Oficial da Cidade de São Paulo

São Paulo, 62 (74) - 9

2016-0.256.999-8 A.M.E. PARTICIPACAO E REPRESENTACAO LTDA

DEFERIDO

COM BASE NO DISPOSTO NOS ARTIGOS 18 E 21 DA LEI N. 10.032, DE 27 DE DEZEMBRO DE 1985, E TENDO EM VISTA O PARECER TECNICO EMITIDO PELA DIVISAO DE PRESERVACAO, A DIRETORIA DO DEPARTAMENTO DO PATRIMONIO HISTORICO AUTORIZA O PROJETO MODIFICATIVO DE CONSTRUCAO EM IMOVEL SITUADO NA PRACA DA SE, N 242, 248, 250, 254, 258 E 262 CENTRO, DE ACORDO COM O PROJETO APRESENTADO, JUNTADO SOB FOLHAS DE N 42 A 45 E 47 A 50. SALIENTAMOS QUE DEVERA SER ATENDIDA TODA A LEGISLACAO EDILICIA INCIDENTE, BEM COMO SEREM CONSULTADOS OS ORGAOS DE PRESERVACAO ESTADUAL E FEDERAL. O INTERESSADO TERA PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS PARA RETIRAR O(S) DOCUMENTO(S) APRESENTADO(S), APOS O QUE O PROCESSO SERA ARQUIVADO. SITUADO NA PRACA DA SE, N 242, 248, 250, 254, 258 E 262 CENTRO, DE ACORDO COM O PROJETO APRESENTADO, JUNTADO SOB FOLHAS DE N 42 A 45 E 47 A 50. SALIENTAMOS QUE DEVERA SER ATENDIDA TODA A LEGISLAC

FOLHA 92



CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO,
CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO - CONPESP

São Paulo, 26 de outubro de 2015.

OFÍCIO: 0927/CONPESP/2015
PROCESSO: 2014-0.151.427-4

328
2014.0.078.751.0

Prezados Senhores,

cid
Marta Aparecida da Silva
Coordenadora - SEL/SGAF-3
RF: 811.078.5

Com base no disposto nos artigos 18 e 21 da Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985, e tendo em vista o parecer técnico emitido pela Divisão de Preservação, a Diretoria do Departamento do Patrimônio Histórico **AUTORIZA** o pedido de construção, em imóvel situado na Praça da Sé, nºs. 242, 248, 250, 254, 258 e 262 – Centro, de acordo com o projeto apresentado, juntado sob folhas de nºs. 81 a 83 e 84 a 87.

Salientamos que deverá ser atendida toda a Legislação Edilícia incidente, bem como serem consultados os órgãos de Preservação Estadual e Federal.

Aproveitamos a oportunidade para renovar nossos protestos de consideração.

NADIA SOMEKH

Diretora - Departamento do Patrimônio Histórico - DPH
SMC

Prezados Senhores
A.M.E. PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÃO S/C LTDA
NESTA

2016-0.078.751-0

FLS 196



CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO,
CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO – CONPRES

São Paulo, 04 de abril de 2017.

OFÍCIO: 0218/CONPRES/2017
PROCESSO: 2016-0.256.999-8

Prezados Senhores,

Com base no disposto nos artigos 18 e 21 da Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985, e tendo em vista o parecer técnico emitido pela Divisão de Preservação, a Diretoria do Departamento do Patrimônio Histórico **AUTORIZA** o projeto modificativo de construção em imóvel situado na Praça da Sé, nº 242, 248, 250, 254, 258 e 262 – Centro, de acordo com o projeto apresentado, juntado sob folhas de nº 42 a 45 e 47 a 50.

Sallentamos que deverá ser atendida toda a Legislação Edilícia incidente, bem como serem consultados os órgãos de Preservação Estadual e Federal.

Aproveitamos a oportunidade para renovar nossos protestos de consideração.

MARIANA DE SOUZA ROLIM

Diretora - Departamento do Patrimônio Histórico - DPH
SMC

Ilustríssimos Senhores
A.M.E. PARTICIPAÇÃO E REPRESENTAÇÃO LTDA
NESTA
SS

2014.0.078.751-0

Fls 202

ESTADO DE SÃO PAULO
Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico,
Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado
CONDEPHAAT

São Paulo, 21 de fevereiro de 2017.

Este Projeto / Relatório descritivo, objeto de Processo
nº 78.232 / 17, foi APROVADO em sessão de
03/04/17, com o número de ata nº 1873.

Sonia Manski
Arquiteta
STCR - CONDEPHAAT

2

2014.0.078.751-0

Fls 203

64 - São Paulo, 127 (67)

Diário Oficial Poder Executivo - Seção I

sábado, 8 de abril de 2017

Deliberação: O Espólio Colegiado deliberou apro-
var, por unanimidade, o projeto modificativo de construção
de edificação residencial em imóvel situado à Praça de São
202/204/250/254/258/262, nesta Capital. Esta assembleia man-
teve o interesse de obter aprovação de seu projeto nos
demais órgãos competentes.

6. FÓRMULA PARA CÁLCULO DO BENEFÍCIO (B) - MÉTODO DO TERRENO VIRTUAL

6.1. Após análise da SEP - SUPERINTENDÊNCIA ESTRUTURAÇÃO DE PROJETOS e GEE - Gerência de Estudos Econômicos da DIU - DIRETORIA DE INTERVENÇÕES URBANAS da SP Urbanismo o Laudo de avaliação do valor de mercado do terreno foi juntado ao processo.

A análise de SEP/SP-URBANISMO apurou o valor unitário de terreno de R\$ **4.794,83/m²**, sendo este valor menor do que o valor unitário de terreno utilizado para fins de cálculo do IPTU que é de R\$ 5.206,00/2018 (data base – jan./2018). O avaliador justificou tal condição como sendo decorrente do cenário de mercado imobiliário recessivo no período de elaboração do laudo de avaliação e apuração do valor/m² do terreno (fls. 103 do presente processo).

6.2. O Laudo de Avaliação foi apresentado pela empresa AVALIBENS Engenharia e Avaliação Patrimonial S/C Ltda, tendo como responsável técnico o engº civil Fabio Silva Piscetta/CREA/SP de nº 5060843747/D, e a ART foi recolhida sob nº 28027230180098344.

O Laudo foi considerado metodologicamente adequado às Normas Técnicas NBR – 14653: Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais e a Parte 2 – Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

7. FÓRMULA PARA CÁLCULO DO BENEFÍCIO (B) - MÉTODO DO TERRENO VIRTUAL

Conforme o artº 10 da 12.349/1997 (§ 2º) temos que:

$B = (ACa/CAb) \times vtm^2 \times Ftv$
Onde:
ACa - Área Computável adicional pretendida = 1.588,05 m²
CAb - Coeficiente de Aproveitamento básico da Zona de Uso = 1,0
vtm² - valor do metro quadrado de terreno - 4.794,83/m²
Valor obtido no Laudo de Avaliação - a apurar
Ftv - Fator de terreno virtual = 0,7

Assim, temos:

$B = (ACa/CAb) \times vtm^2 \times Ftv$
Onde:
$B = 1.588,05/1,0 \times R\\$ 4.794,83 \times 0,7 =$
$B = R\\$ 5.330.100,85$

8. DA CONTRAPARTIDA PELOS BENEFÍCIOS CONCEDIDOS

8.1. O cálculo da Contrapartida

O cálculo da Contrapartida nos termos do caput do artº 10 da Lei 12.349/1997 deverá ser objeto de deliberação da Comissão Executiva da OU Centro

$C = B \times 0,5$
$C = R\\$ 5.330.100,85 \times 0,5 = R\\$ 2.665.050,42$
$C = B \times 0,7$
$C = R\\$ 5.330.100,85 \times 0,7 = R\\$ 3.731.070,59$
$C = B \times 1,0$
$C = R\\$ 5.330.100,85 \times 1,0 = R\\$ 5.330.100,85$

8.2. O pagamento da contrapartida financeira a ser estipulada deverá ser efetuado à vista e o valor da será administrado pela SP-URBANISMO, em conta vinculada à Operação Urbana Centro, e o recurso será aplicado em obras de melhoria no perímetro urbano da Operação Urbana Centro, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 11 da Lei nº 12.349/97.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base no exposto acima, segue o presente relatório com a ata do GTT, anexa, contendo a consolidação da análise técnica e urbanística encaminhando a proposta à deliberação da Comissão Executiva da OU Centro, (conforme as disposições do caput do art. 17 da Lei 12.349/1997), inclusive, para a definição da Contrapartida e, por fim, envio à CTLU – Câmara Técnica de Legislação Urbanística da SMUL – Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (conforme art. 9º da mesma lei) para deliberação final e, em caso de sua aprovação, permitir a obtenção da emissão da Certidão de OU Centro.

Arqª ENEIDA HECK

Representante titular da SP-URBANISMO no GTT da OU Centro

18/06/2018

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

PROCESSO 2018-0.037.953-2 (SP Urbanismo 148)

PROCESSO 2018-0.034.641-3 – SMUL / RESID

Operação Urbana Centro

Transferência de Potencial Construtivo de BIR - Tombados

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

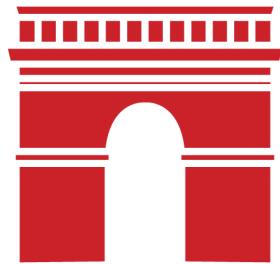
Localização do empreendimento



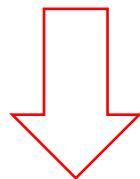
TPC

FORA DA OU CENTRO

TPC – Transferência de Potencial Construtivo – 2 etapas



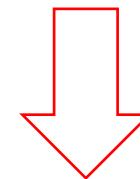
Cedentes : imóveis tombados
contidos na área objeto da Operação
Urbana Centro



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

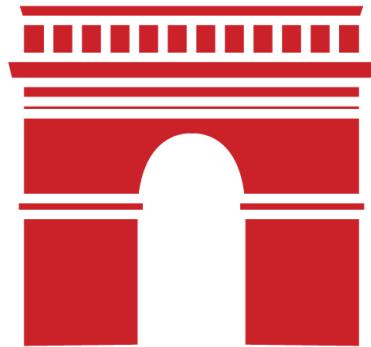
APROVAÇÃO DAS PROPOSTAS DE
TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL
CONSTRUTIVO

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 004D/18 (a atualizar)**

CESSIONÁRIO



PA **2018-0.037.953-2**

Interessado **GAFISA S/A**

nº contribuinte **009.073.0362-5**

Área de terreno **1.707,50m²**

POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL **3.057,51m²**

LOCALIZAÇÃO

LOCALIZAÇÃO



- **Imóvel Cessionário** : GAFISA S/A
- **Processo** : PROCESSO 2018-0.037.953-2
(SP Urbanismo 148)
- **Contribuinte (SQL)**: 009.073.0362-5
- **Legislação aplicada na análise da proposta**:
- **PDE – Lei 16.402/2016**
- **Endereço do Imóvel**: RUA PAMPLONA,1004 -
JARDIM PAULISTA - PINHEIROS
- **Zona de uso**: ZEU
- **Categoria de uso pretendido**:
 - R2v-2
 - NR1-6 (serviços profissionais)

Dados do terreno:

Área total do terreno real e de escritura: 1.077,50m²

Área de doação : 58,33m²

Área remanescente : 1.019,17m²

Matrícula do imóvel n°: 50.493

Potencial Construtivo Adicional: 3.057,51m²

De acordo com os dados fornecidos, trata-se de um terreno onde encontra-se construída e em funcionamento uma agência bancária do SANTANDER.



Foto 1 – Fachada Rua Pamplona nº 1004

Fonte: Google Earth



Foto 2 - Rua Alameda Itu com vista para o empreendimento

Fonte: Google Earth

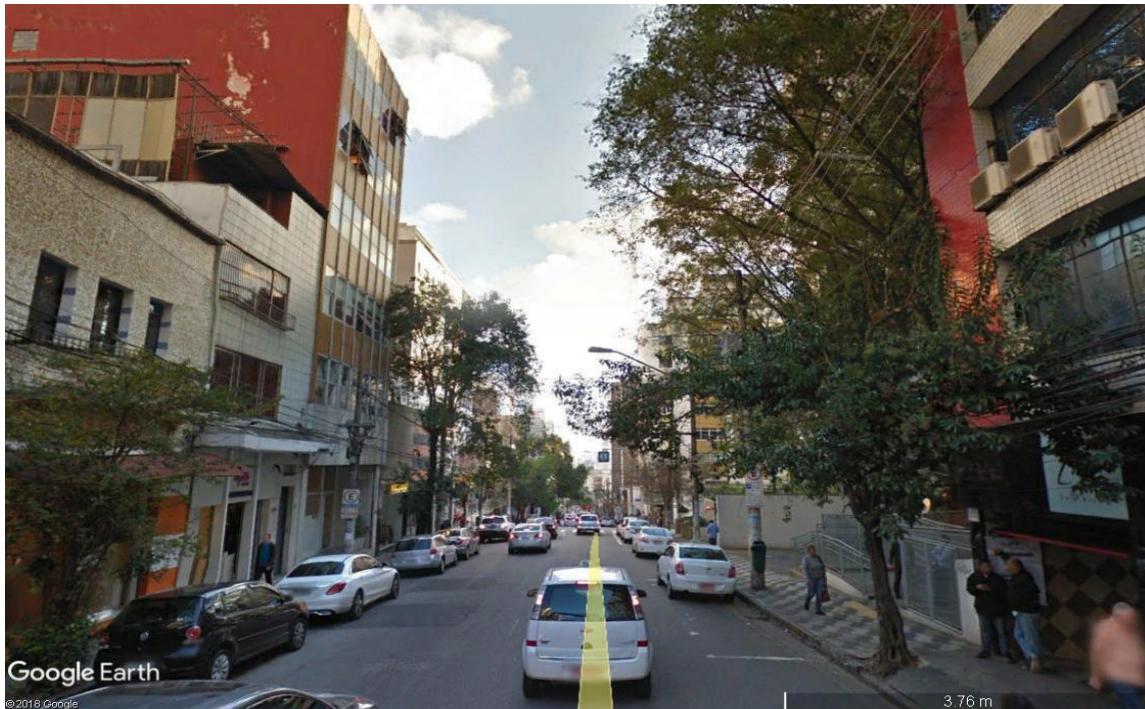


Foto 3 – Rua Pamplona sentido Avenida Nove de Julho, o empreendimento encontra-se a direita.

Fonte: Google Earth

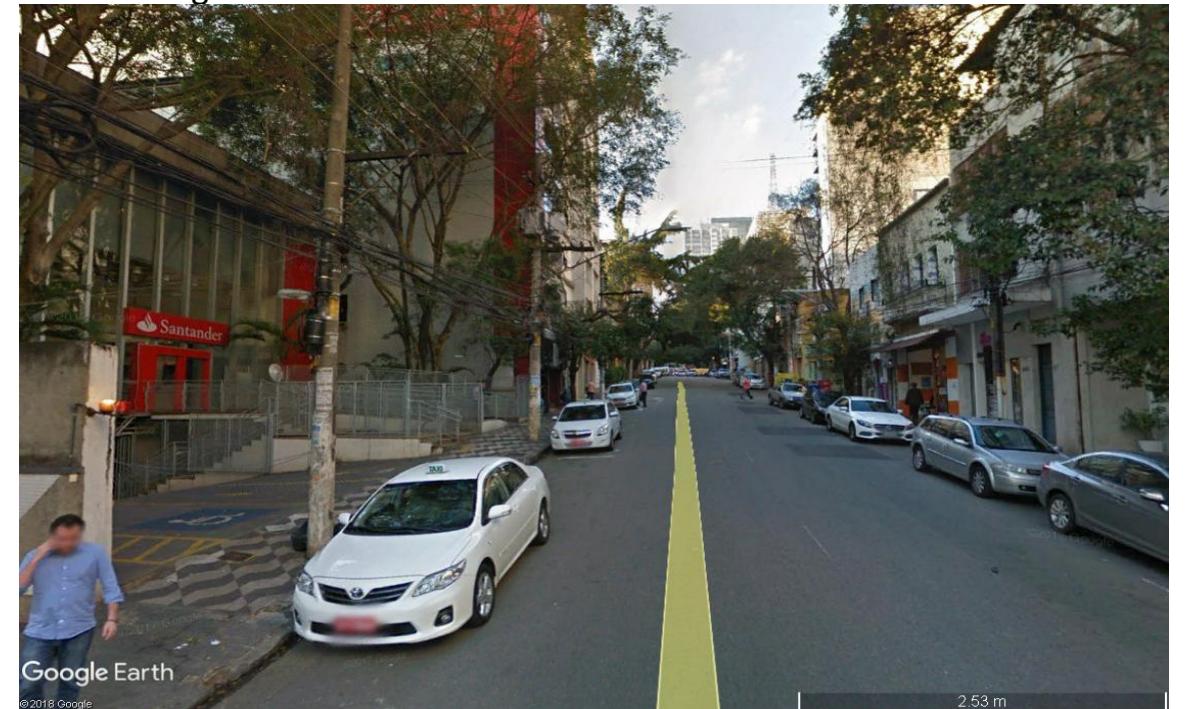


Foto 4 – Rua Pamplona sentido rua Alameda Campinas, o empreendimento encontra-se a esquerda.

Fonte: Google Earth

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

CA BÁSICO DA ZONA	CA = 1
CA MÁXIMO DA ZONA	CA = 4
CA ADOTADO NO PROJETO	CA = 4
TO PERMITIDO NA ZONA	TO = 0,7
TO ADOTADO NO PROJETO	TO = 0,6995
TP	TP = 21,88%
GABARITO	H = 65,35m

ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA - 3.057,51m²
CA OBJETO DE OUTORGA - 2,8376

QUADRO DE ÁREAS

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ÁREA DE ESCRITURA DO TERRENO	1.077.50m ²
ÁREA REAL DO TERRENO	1077.50m ²
ÁREA DE DOAÇÃO PARA ALARGAMENTO DE CALÇADA – LEI 16.402/16	58,33m ²
ÁREA REMANESCENTE REAL DE ESCRITURA E REAL DO TERRENO	1.019,17m ²
ÁREA COMPUTÁVEL DE PROJETO	4.310,00m ²
BENEFÍCIO REFERENTE À DOAÇÃO DE CALÇADA = 58,33 X 3 =	174,99m ²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OBJETO DE OUTORGA	2,8376
ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA	3.057,51m²
ÁREA DE GARAGEM	2.009,09m ²
COTA DE GARAGEM/VAGA MÁXIMA	32
COTA DE GARAGEM/VAGA =	2.009,09 / 73 = 27,52
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL NR MÁXIMA- FACHADA ATIVA	1.077,50 X 0,50 = 538,75m ²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DE PROJETO	300,00m ²
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA5
COTA AMBIENTAL MÍNIMA	0,37
ÁREA PERMEÁVEL EXIGIDA =	1.019,17 X 0,25 = 254,79m ²
ÁREA PERMEÁVEL DE PROJETO	1.019,17 X 0,22 = 223,00m ²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	8.786,46m ²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL	4.489,25m ²
LARGURA DA ESCADA	1,20m
ATENDIMENTO À LEI 16.402/16 ART.62 PARÁGRAFO 2:	
ÁREA CONSTRUÍDA NÃO INCENTIVADA	8.486,46m ²
MÁXIMO DE ÁREA NÃO COMPUTÁVEL NÃO INCENTIVADA =	8.486,46 X 0,59 = 5.007,01m ²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL NÃO INCENTIVADA DE PROJETO	4.189,25m ²

QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – RESIDENCIAL

	ÁREA ENTRE 50 E 70M ²	ÁREA MAIOR QUE 70m ²	TOTAL
NÚMERO DE UNIDADES	64	4	68
PARCELA DO TERRENO ASSOCIADO	988,28m ²	89,22m ²	1.077.5000m ²
COTA PARTE			15,85
ÁREA COMPUTÁVEL DO PROJETO ASSOCIADO	3.953,12m ²	356,88m ²	4.310,00m ²
ÁREA COMPUTÁVEL DAS UNIDADES	3.338,72 m ²	301,41m ²	3.640,13m ²
ÁREA COMPUTÁVEL COMUM	614,40 m ²	55,47m ²	669,87m ²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (EXCETO ESTACIONAMENTO) DO PROJETO ASSOCIADO			2.180,16m ²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO PROJETO ASSOCIADO	4,0000	4,0000	4,0000
NÚMERO MÁXIMO DE VAGAS EM ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS	64	4	68
ÁREA MÁXIMA DE ESTACIONAMENTO NÃO COMPUTÁVEL			2.176,00m ²
ÁREA DE ESTACIONAMENTO NÃO COMPUTÁVEL PROJETADO			2.009,09m ²
ÁREA ASSOCIADA DE BENEFÍCIOS DE ISENÇÃO DE OUTORGA ONEROSA	160,50 m ²	14,49m ²	174.9900m ²

QUADRO DE ÁREAS

	RESIDENCIAL			FACHADA ATIVA			
PAVIMENTO	COMPUTÁVEL	NÃO –COMPUTÁVEL		NÃO COMPUTÁVEL		NÃO - COMPUTÁVEL	TOTAL
		OUTROS	TERRAÇOS	OUTROS	TERRAÇOS	ESTACIONAMENTO	
3° SUBSOLO		139,21m ²				446,92m ²	586,13m ²
2°SUBSOLO		9,74m ²				761,75m ²	771,49m ²
1°SUBSOLO		43,54m ²				728,04m ²	771,58m ²
TÉRREO		490,52m ²	0,00m ²	149,98m ²		72,38	712,88m ²
1°PAVIMENTO – LAZER	0,00m ²	197,47m ²	42,68m ²	150,02m ²			390,17m ²
2° AO 17° PAV.TIPO	248,48	5,99	50,96				
(x16)	3.975,68m ²	95,84m ²	815,36m ²				4.886,88m ²
18° PAVIMENTO DUPLEX INFERIOR	190,74m ²	33,70m ²	50,96m ²	0,00m ²			275,40m ²
19° PAVIMENTO DUPLEX SUPERIOR	143,58m ²	56,34m ²	0,00m ²	0,00m ²			199,92m ²
BARRILETE		131,45m ²					131,46m ²
RESERV.SUPERIOR		60,56m ²					60,56m ²
OBRAS COMPLEMENTARES		12,79m ²					12,79
SUBTOTAL		1.271,16m ²	909,00m ²	300,00m ²		2.009,09m ²	
TOTAL	4.310,00	4.489,25					8.799,25m²

DECLARAÇÃO DE SALDO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

– SMUL/DEUSO 004D/18 (a atualizar)

**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 m² 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 m²** (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/m²**. 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.



A ser atualizada

ÁREA CONSTRUÍDA EQUIVALENTE (ACE) OU POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL (PCA) OU ÁREA CONSTRUÍDA ADICIONAL (ACA)

A **Área Construída Equivalente (ACe)** ou **Potencial Construtivo Adicional (PCA)** ou **Área Construída Adicional (ACA)** é a área pretendida pelo imóvel cessionário. Permite o cálculo do **PCpt (potencial construtivo passível de transferência)** a ser debitado do total constante na **Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência (atualizada) do cedente, em metros quadrados**. Para tanto, será calculada pela fórmula apresentada no inciso III do Artº 7º da Lei 12.349/1997 que apresentamos, abaixo, preenchida com os dados declarados pelo interessado:

(*) Dado a ser confirmado por DEUSO/SMUL

$ACe = (VTp/VTc) \times (CAc/CAp) \times PCpt$
ACe = 3.057,51 m² (Área Construída Equivalente pleiteada para o imóvel cessionário)
VTp = R\$ 6.112,00 (Valor do m² do imóvel tombado – PGV/2018, maior valor)
VTc = R\$ 8.284,00 (Valor do m² do imóvel cessionário – PGV/2018)
CAc = 4 (CA Máximo do terreno do imóvel cessionário)
CAp = 4,0 (CA Máximo adotado para o terreno do imóvel preservado na área da OU Centro)
PCpt (potencial construtivo passível de transferência a ser debitado do total constante na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência do cedente, em metros quadrados) = a ser calculado
Conforme os cálculos, abaixo, temos o seguinte valor de PCpt
$3.057,51 = (6.112,00/8.043,00) \times (4/4) \times PCpt$
$3.057,51 = (0,7599) \times (1) \times PCpt$
$3.057,51 / 0,7599 = PCpt$
PCpt = 4.023,5688 m² (*)

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Para o imóvel localizado na rua Pamplona, nº 1004 apurou – se o **VALOR UNITÁRIO DE TERRENO = R\$ 9.970,06** (nove mil novecentos e noventa e seis reais e seis centavos) ou **EM NÚMEROS REDONDOS R\$ 9.970,00/m² (*)**

O Laudo foi elaborado pela arq^a Leticia Miguel Santos – CAU A62339-3, com recolhimento da RRT nº 6710943, e de acordo com as Normas Técnica NBR 14653. (valor unitário de terreno revisto com atualização do índice fiscal para o ano de 2018 após comunicação por email da responsável técnica em 14/06/2018)

Data base: Março de 2018

DESENHOS DO EMPREENDIMENTO

1º SUBSOLO, 2º SUBSOLO E 3º SUBSOLO

FOLHA

2/5

PROJETO P/ CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO RESIDENCIAL E LOJA

LOCAL: RUA PAMPLONA, 1004

BAIRRO: BELA VISTA

PROPRIETÁRIO: GAFISA S/A
(CNPJ: 01.548.828/0001-07)

CONTRIBUINTE: 009.073.0362-5

ESC: 1 : 200

MEQU
MUC
ZONA: ZEU

CAT. USO: R2V-2 /
NR1-6 (serviços profissionais)

SITUAÇÃO SEM ESCALA (VER FOLHA 1/5)

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

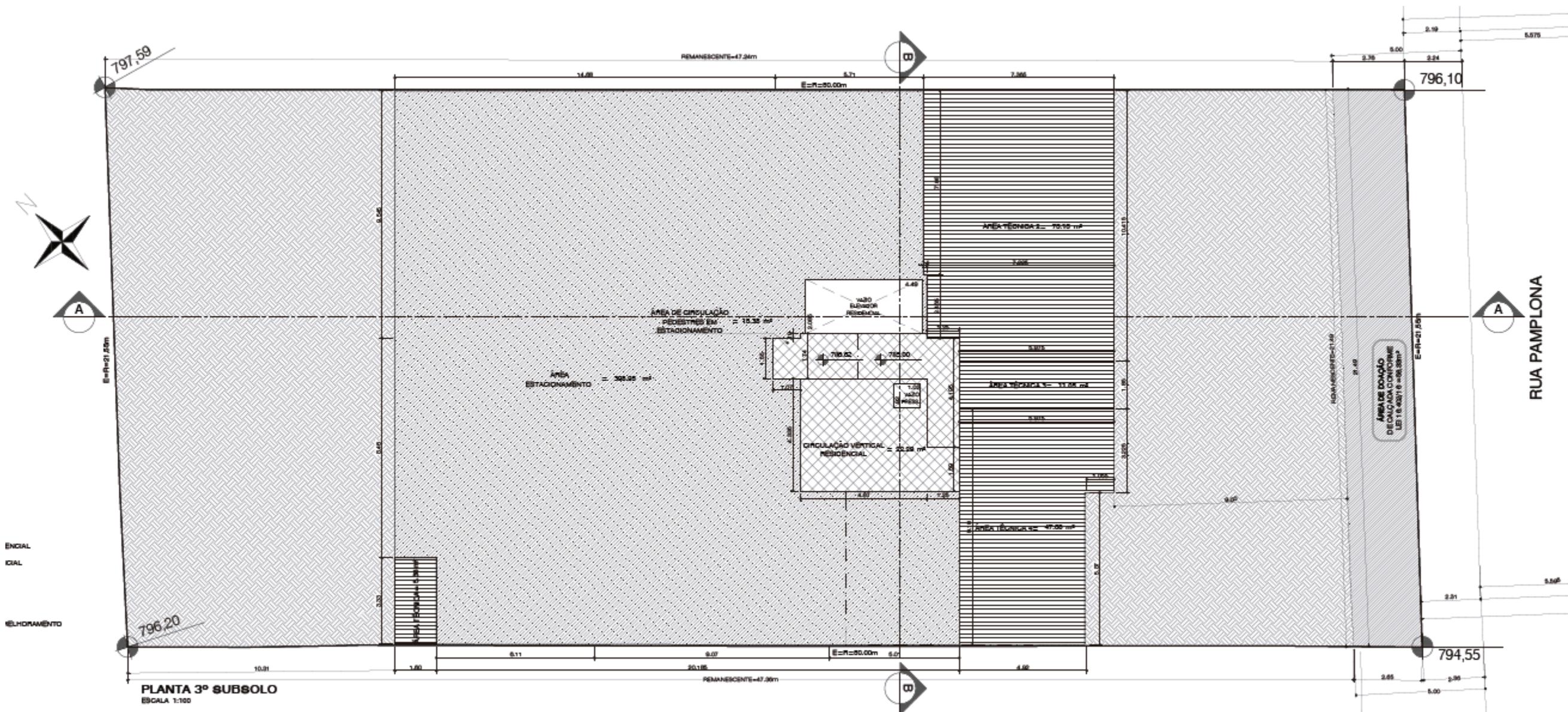
PROPRIETÁRIO
GAFISA S/A

ÁREAS (VER FOLHA 3/5)

AUTOR DO PROJETO
JONAS BIRGER ARQUITETURA S/S LTDA
CAU. 1998-8
CCM. 9.282.636-9

RESPONSÁVEL TÉCNICO
LUCIANO DO AMARAL
CREA. 0062023800
CCM. 4.816.468-8

PLANTA 3° SUBSOLO

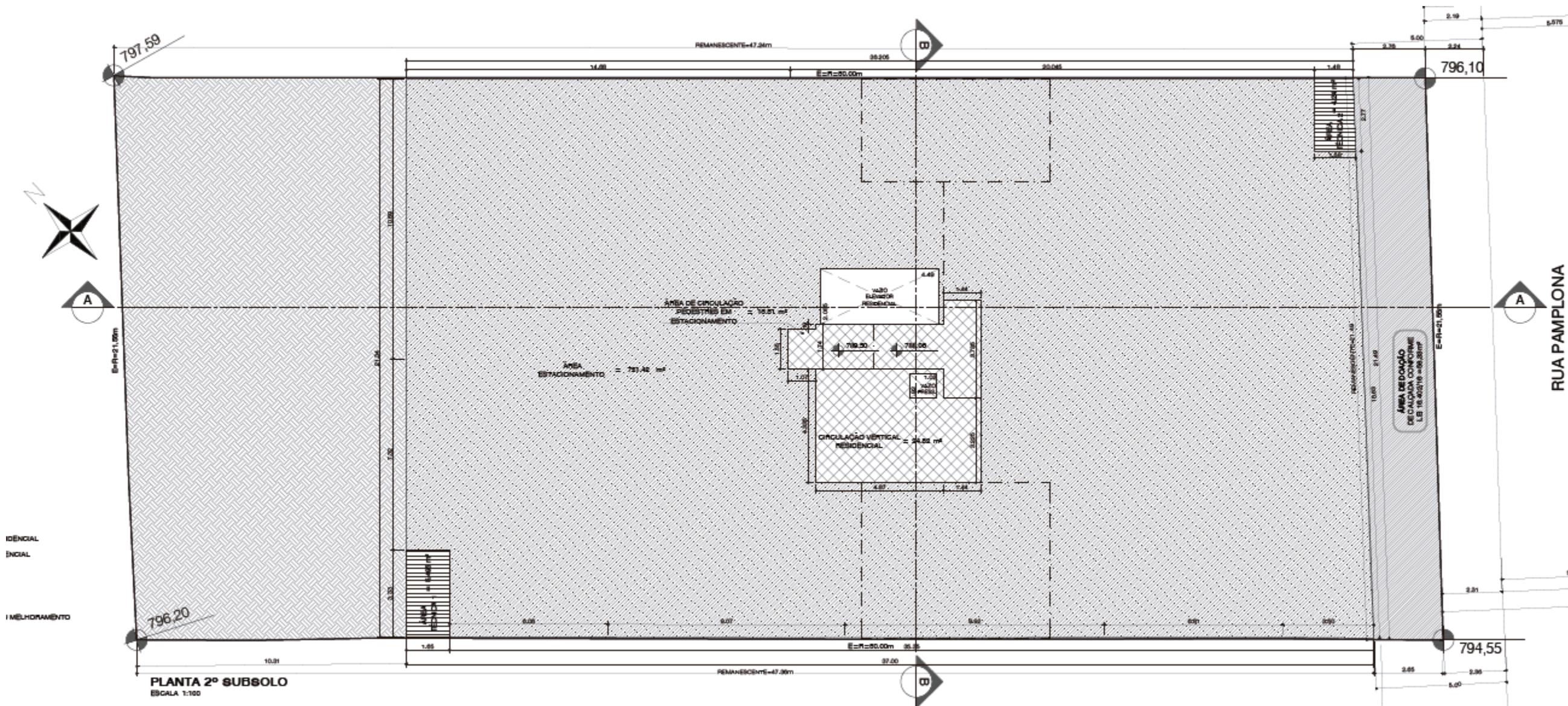


PLANTA 3° SUBSOLO
 ESCALA 1:100

LEGENDA: PLANTA SUBSOLO

-  ÁREA NÃO COMPUTÁVEL - ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL
-  ÁREA NÃO COMPUTÁVEL - ÁREA TÉCNICA - RESIDENCIAL
-  ÁREA DE CIRCULAÇÃO - RESIDENCIAL
-  VÁZIO
-  VÁZIO 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 NÃO COMPUTÁVEL - ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL
-  ÁREA NÃO COMPUTÁVEL - ÁREA TÉCNICA - RESIDENCIAL
-  ÁREA DE CIRCULAÇÃO - RESIDENCIAL
-  VAZIO
-  VAZIO ELEVADOR
-  ÁREA DE DOAÇÃO PARA ALARGAMENTO DE VIA OU MELHORAMENTO
-  TERRENO NATURAL

TERREO E 1º PAVIMENTO

FOLHA
3/5

PROJETO P/ CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO RESIDENCIAL E LOJA

LOCAL: RUA PAMPLONA, 1004

BAIRRO: BELA VISTA

PROPRIETÁRIO: GAFISA S/A
(CNPJ: 01.545.826/0001-07)

CONTRIBUINTE: 009.073.0362-5

ESC: 1 : 200

MEQU
MUC
ZONA: ZEU

CAT. USO: R2V-2 /
NR1-6 (serviços profissionais)

SITUAÇÃO SEM ESCALA (VER FOLHA 1/5)

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 18.402/18

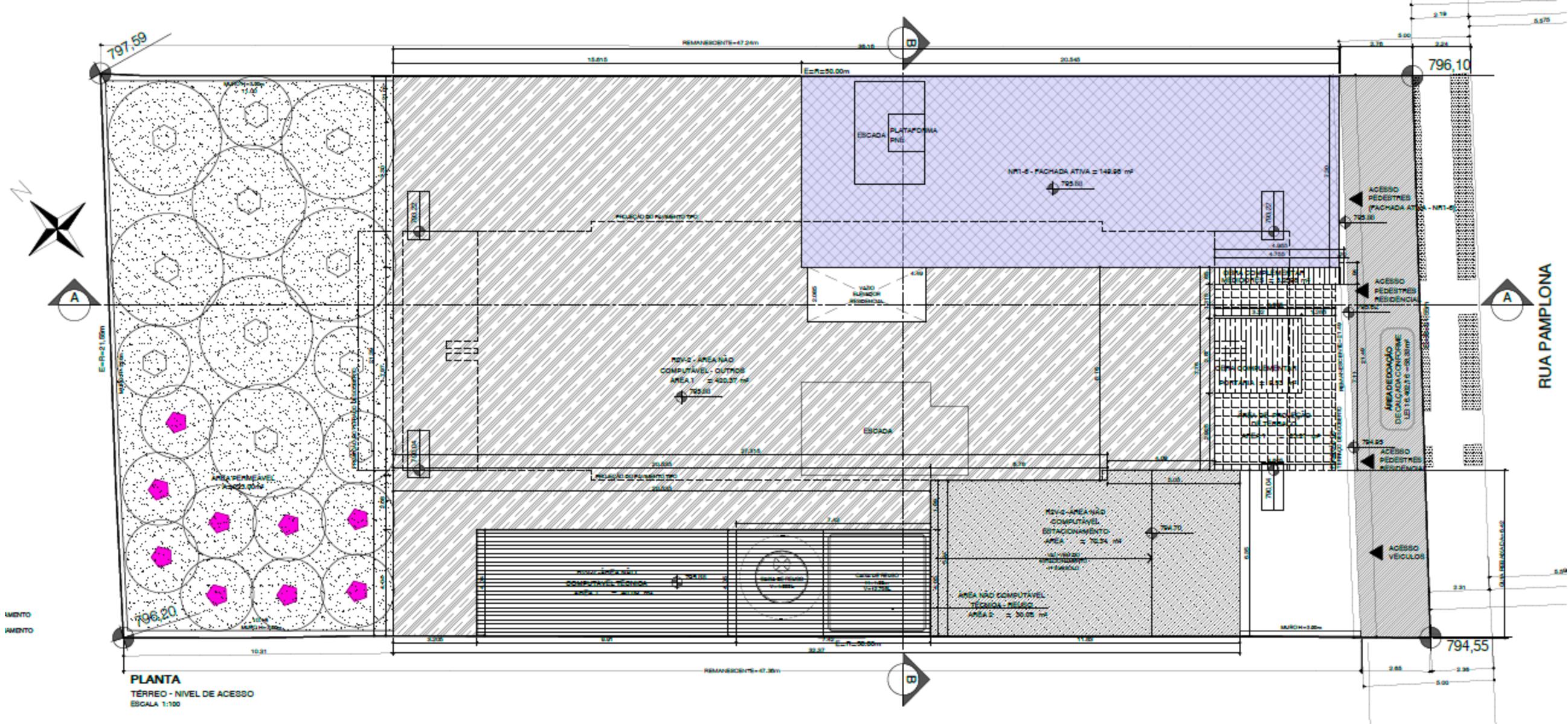
PROPRIETÁRIO
GAFISA S/A

ÁREAS: (VER QUADRO ACIMA)

AUTOR DO PROJETO
JONAS BIRGER ARQUITETURA S/S LTDA
CAU. 1983-3
CCM. 9.282.636-9

RESPONSÁVEL TÉCNICO
LUCIANO DO AMARAL
CREA. 5062023805
CCM. 4.816.465-8

PLANTA TÉRREO

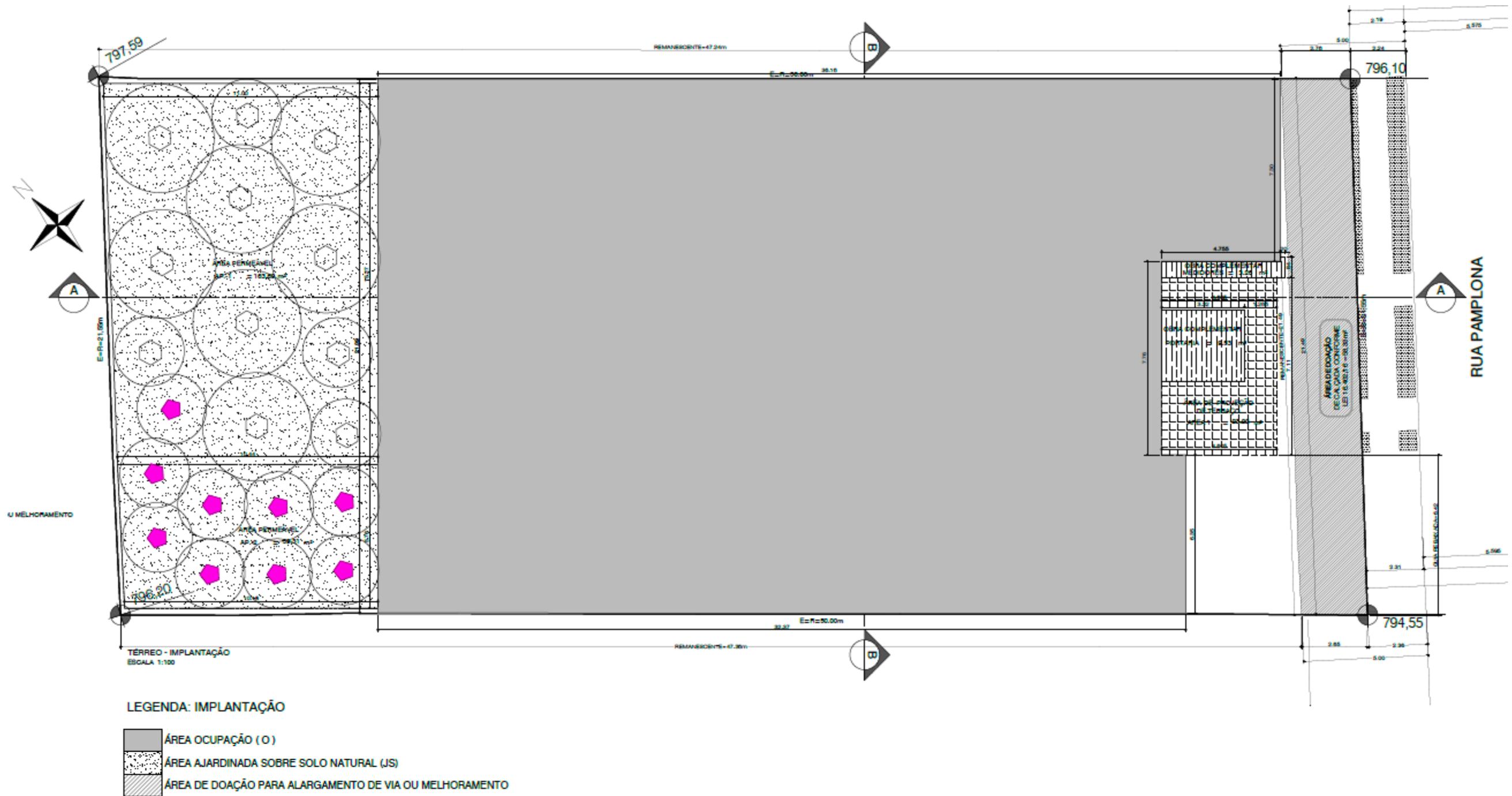


LEGENDA: PLANTA TÉRREO

-  ÁREA COMUM - RESIDENCIAL
-  ÁREA COMUM - RESIDENCIAL - ESTACIONAMENTO
-  ÁREA COMUM - RESIDENCIAL - TÉCNICA
-  VAZIO ELEVADOR
-  PROJEÇÃO DO TERRAÇO - RESIDENCIAL
-  NR1-6: COMÉRCIO DIVERSIFICADO
-  PAREDES BAIXAS, MUROS E FEITORIS
-  PROJEÇÃO DE ELEMENTO CONSTRUTIVO
-  ACESSO
-  ÁREA PERMEAVEL
-  COTA DE NÍVEL MAIS RESTRITIVA PARA CÁLCULO DE AFASTAMENTO
-  ÁREA DE DOAÇÃO PARA ALARGAMENTO DE VIA OU MELHORAMENTO
-  OBRA COMPLEMENTAR

RUA PAMPLONA

PLANTA TÉRREO - IMPLANTAÇÃO



LEGENDA: IMPLANTAÇÃO

- ÁREA OCUPAÇÃO (O)
- ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL (JS)
- ÁREA DE DOAÇÃO PARA ALARGAMENTO DE VIA OU MELHORAMENTO

2º AO 17º PAVIMENTO, 18º PAVIMENTO DUP. INF.,
19º PAVIMENTO DUPLEX SUPERIOR E ÁTICO

FOLHA
4/5

PROJETO P/ CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO RESIDENCIAL E LOJA

LOCAL: RUA PAMPLONA, 1004

BAIRRO: BELA VISTA

PROPRIETÁRIO: GAFISA S/A
(CNPJ: 01.548.828/0001-07)

CONTRIBUINTE: 009.073.0362-5

ESC: 1 : 200

MEQU
MUC
ZONA: ZEU

CAT. USO: R2V-2 /
NR1-6 (serviços profissionais)

SITUAÇÃO SEM ESCALA (VER FOLHA 1/5)

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 15.402/16

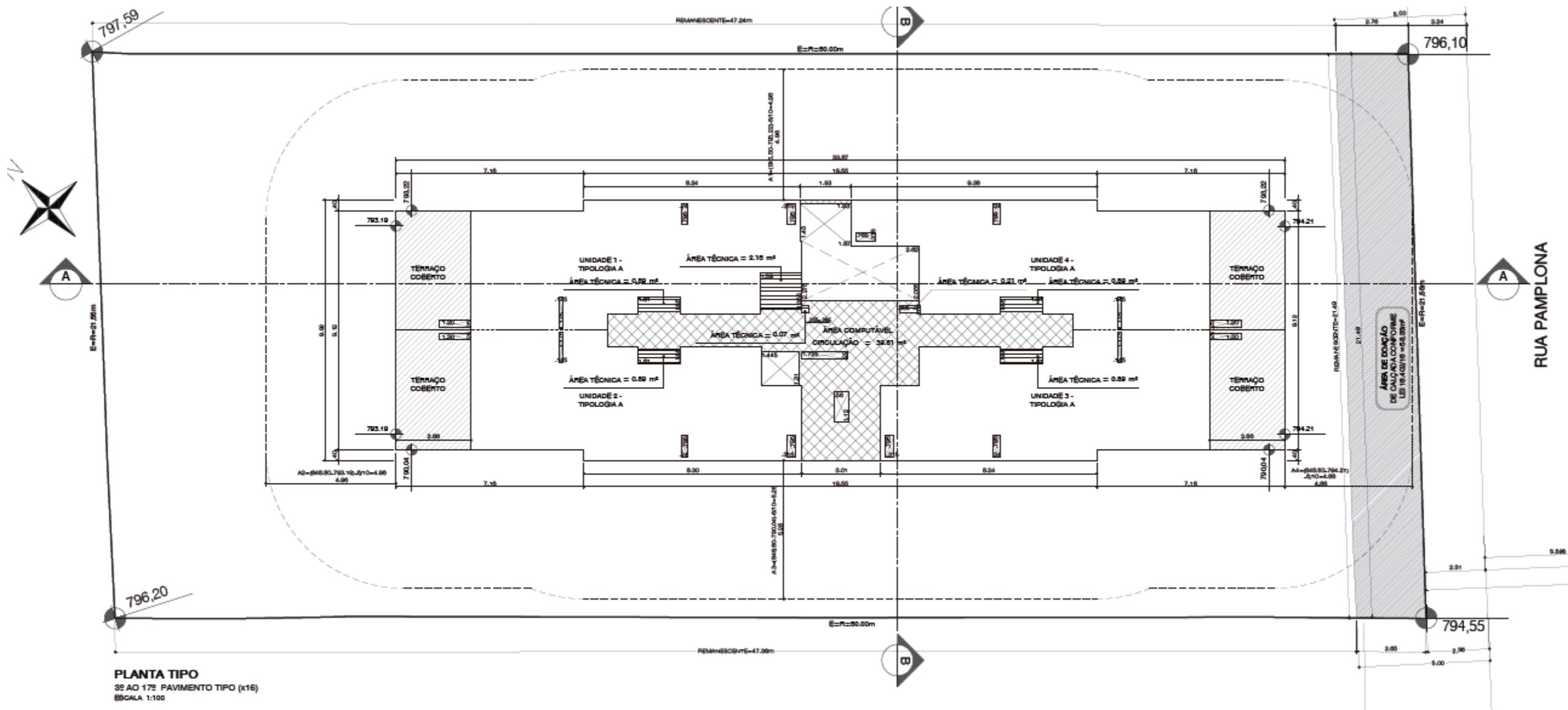
PROPRIETÁRIO
GAFISA S/A

AUTOR DO PROJETO
JONAS BIRGER ARQUITETURA S/S LTDA
CAL. 1998-8
CCM. 9.282.636-9

RESPONSÁVEL TÉCNICO
LUCIANO DO AMARAL
CREA. 0062023800
CCM. 4.816.465-8

ÁREAS (VER FOLHA 3/5)

PLANTA TIPO 3° AO 17° PAVIMENTO

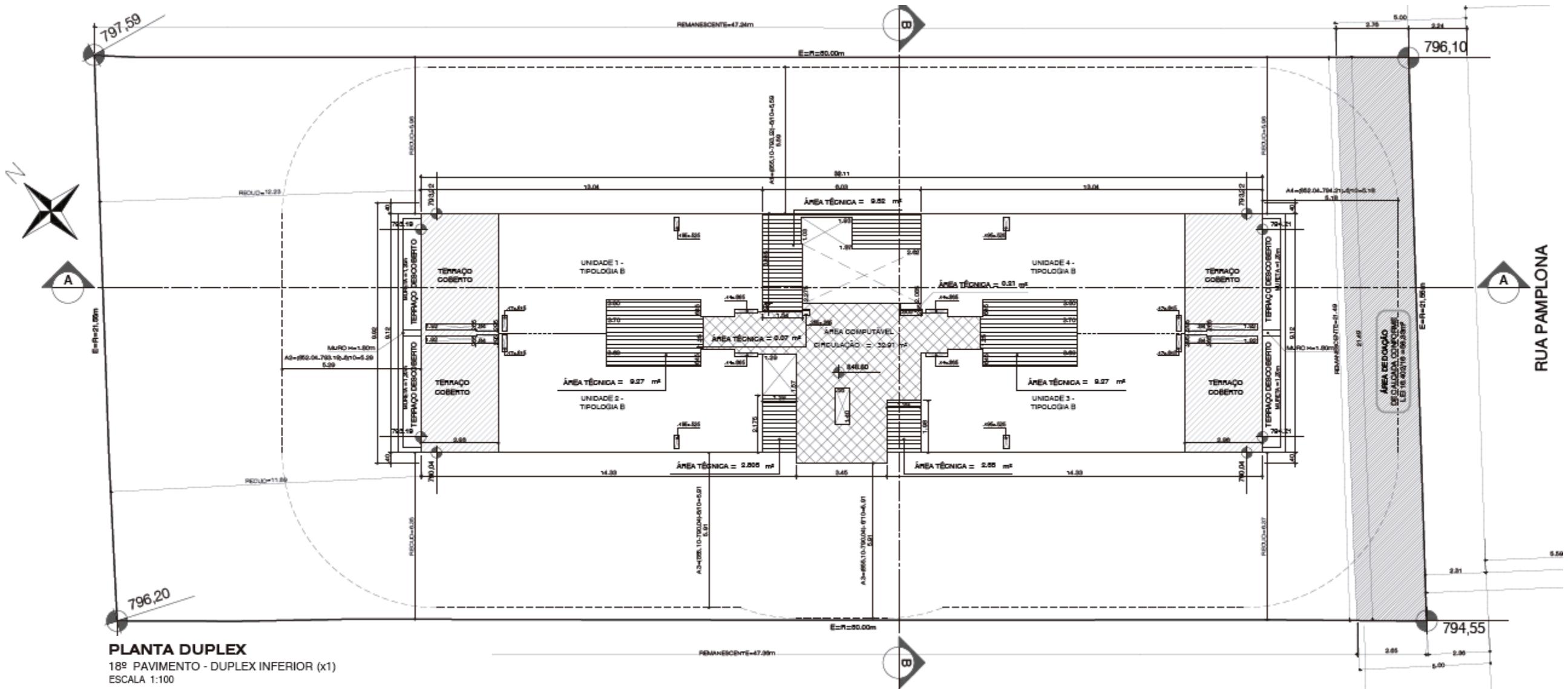


PLANTA TIPO
3º AO 17º PAVIMENTO TIPO (x16)
ESCALA 1:100

LEGENDA: PLANTA TIPO
TIPOLOGIA A : ÁREA DA UNIDADE ENTRE 50 E 70m²

-  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 DUPLEX 18° PAVIMENTO



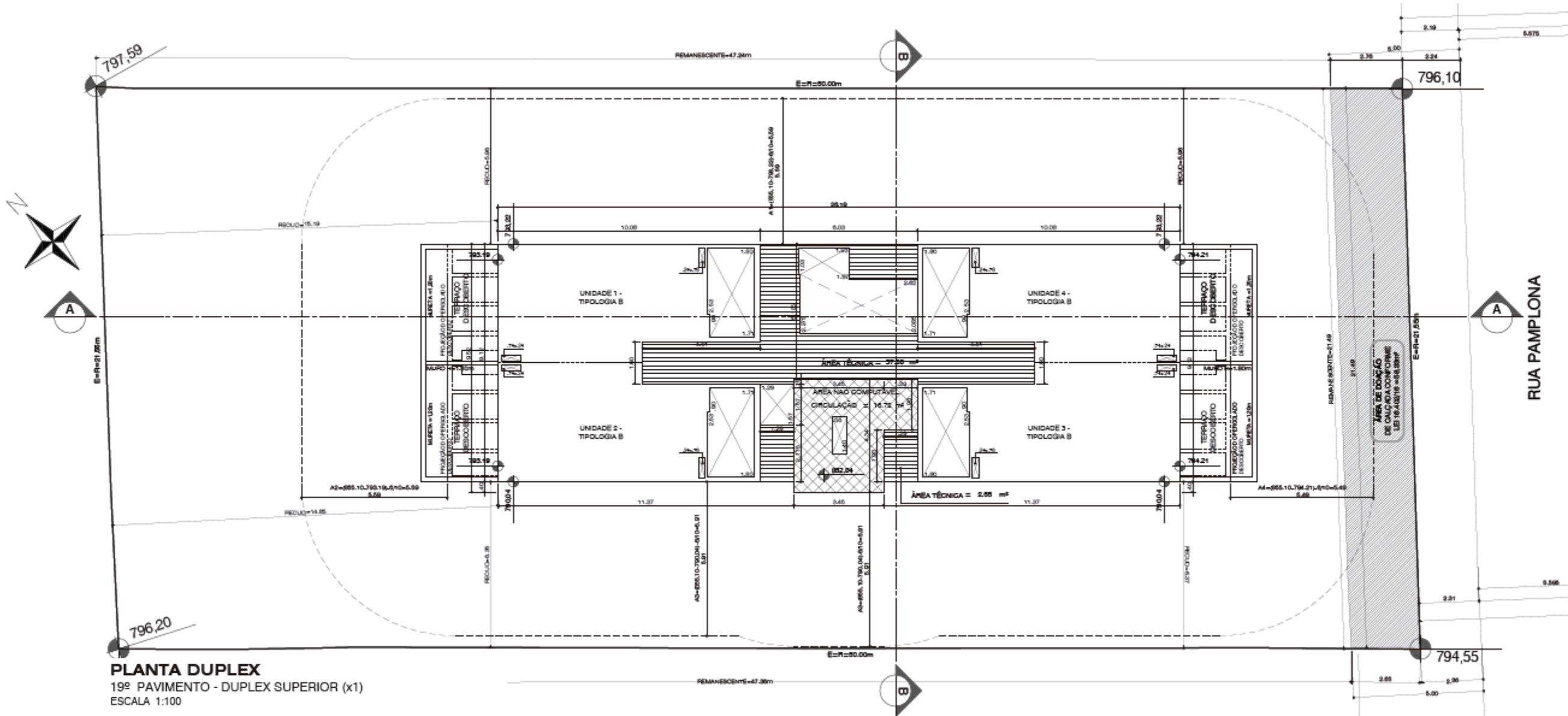
PLANTA DUPLEX
 18º PAVIMENTO - DUPLEX INFERIOR (x1)
 ESCALA 1:100

LEGENDA: PLANTA 18º PAVIMENTO - DUPLEX INFERIOR
 TIPOLOGIA B : UNIDADE COM ÁREA MAIOR DE 70m²

-  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

RUA PAMPLONA

PLANTA DUPLEX 19º PAVIMENTO

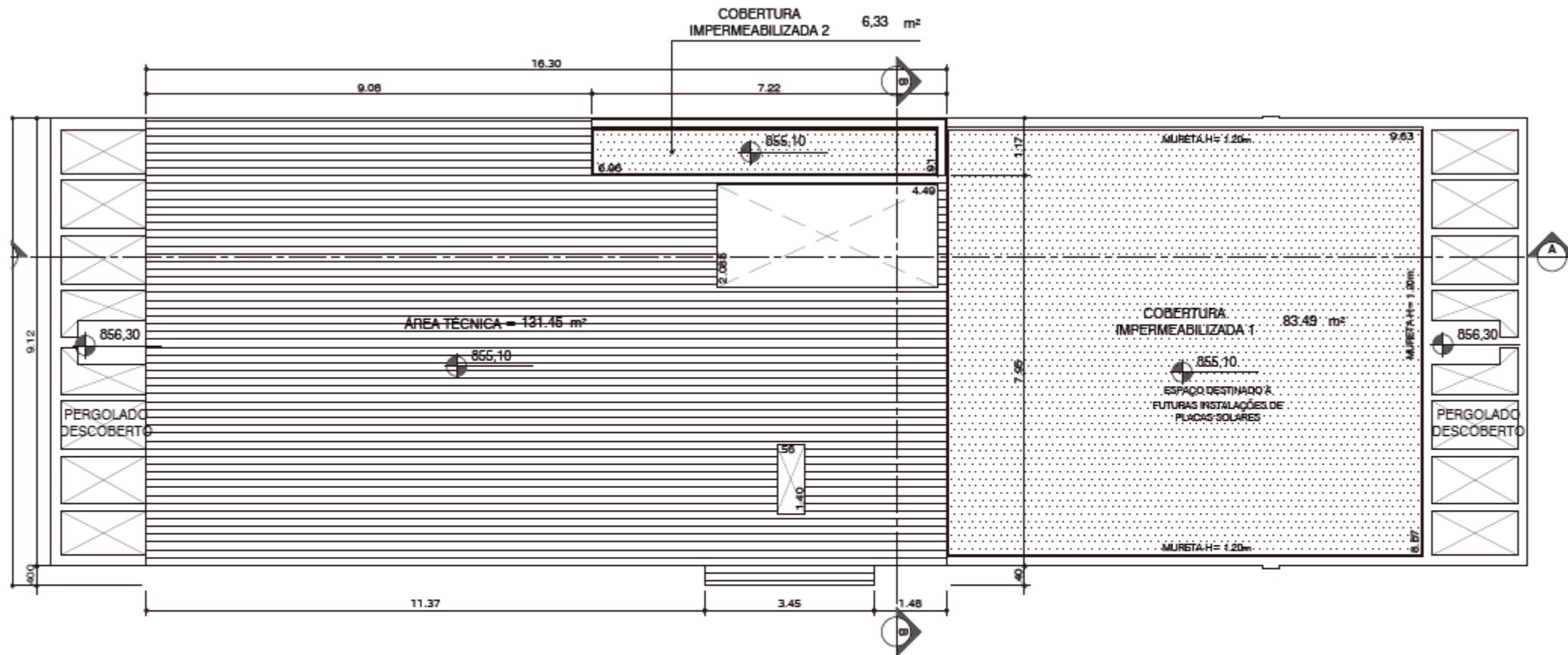


PLANTA DUPLEX
 19º PAVIMENTO - DUPLEX SUPERIOR (x1)
 ESCALA 1:100

LEGENDA: PLANTA 19º PAVIMENTO - DUPLEX SUPERIOR
 TIPOLOGIA B : UNIDADE COM ÁREA MAIOR DE 70m²

-  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 ÁTICO



PLANTA ÁTICO

BARRILETE
ESCALA 1:100

LEGENDA: PLANTA ÁTICO

-  ÁREA NÃO COMPUTÁVEL - ÁREA TÉCNICA
-  VAZIO
-  VAZIO ELEVADOR
-  COBERTURA IMPERMEABILIZADA
-  PAREDES BAIXAS, MUROS E PEITORIS

CORTE A E B

FOLHA
5/5

PROJETO P/ CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO RESIDENCIAL E LOJA

LOCAL: RUA PAMPLONA, 1004

BAIRRO: BELA VISTA

PROPRIETÁRIO: GAFISA S/A
(CNPJ: 07.948.828/0001-07)

CONTRIBUINTE: 009.073.0362-5

ESC: 1 : 200

MEQU
MUC
ZONA: ZEU

CAT. USO: R2V-2 /
NR1-6 (serviços profissionais)

SITUAÇÃO SEM ESCALA (VER FOLHA 1/5)

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

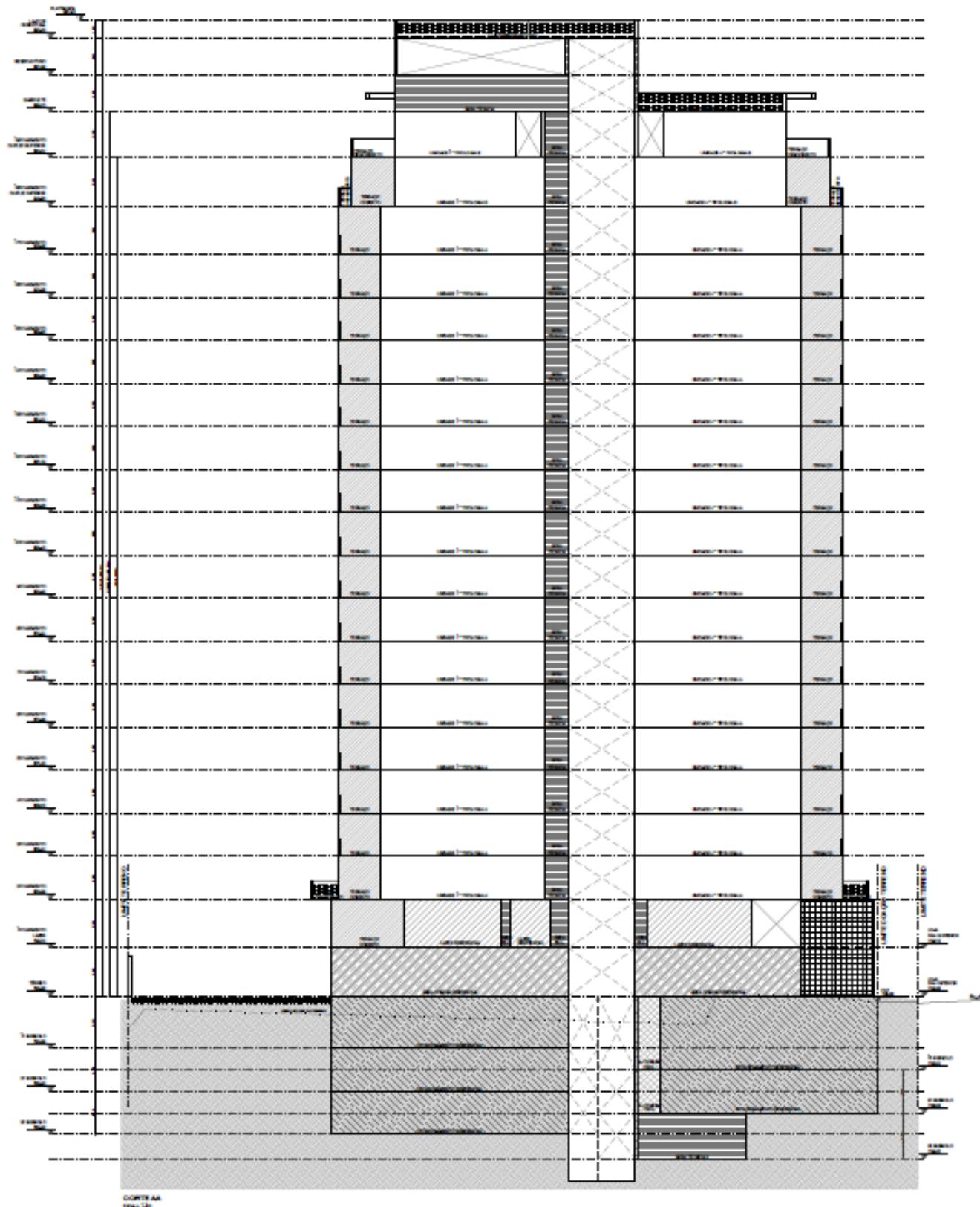
PROPRIETÁRIO
GAFISA S/A

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

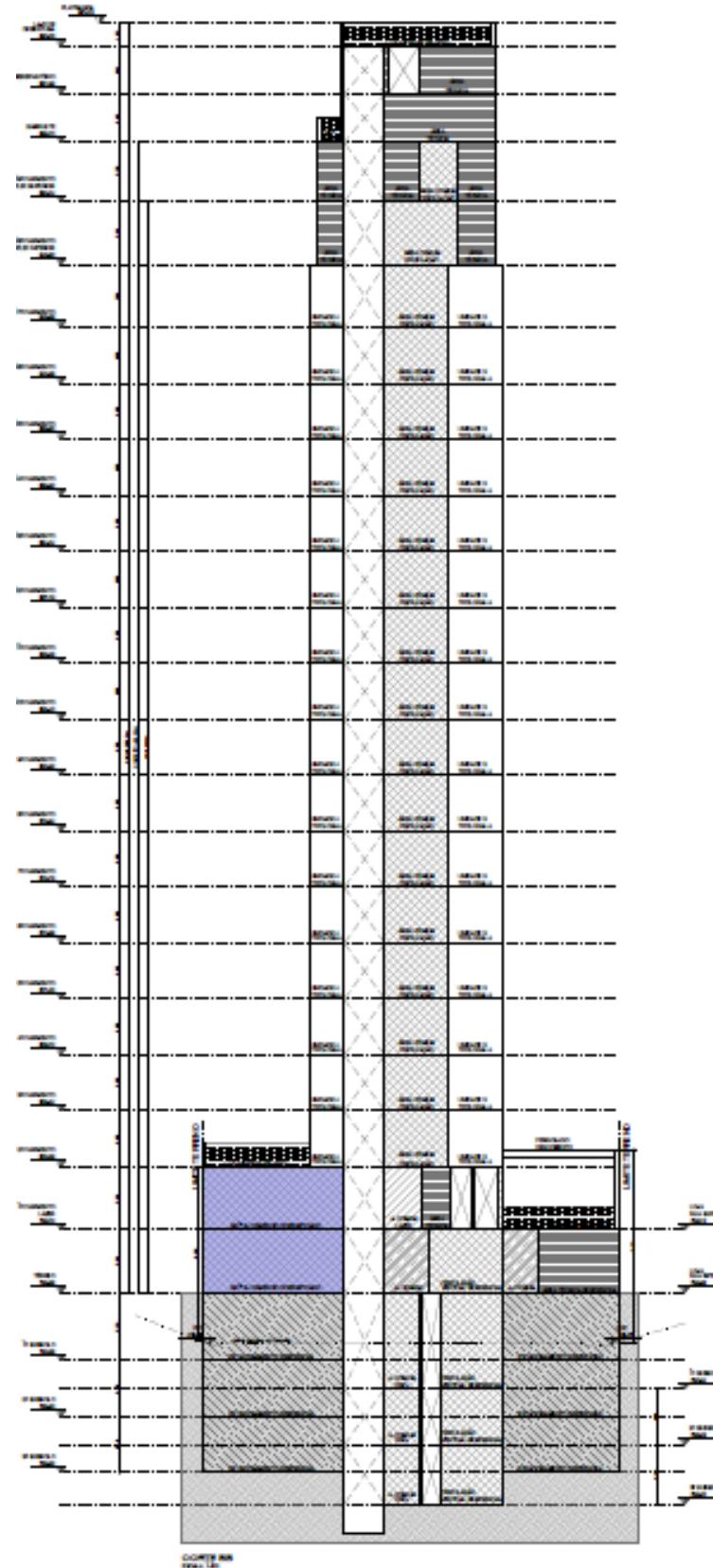
RESPONSÁVEL TÉCNICO
LUCIANO DO AMARAL
CREA. 0062023805
CCM. 4.816.465-8

ÁREAS (VER FOLHA 3/5)

CORTE AA



CORTE BB



BENEFÍCIOS

BENEFÍCIOS

BENEFÍCIO E CONTRAPARTIDA

FORMULA PARA CÁLCULO DO BENEFÍCIO (B) - MÉTODO DO TERRENO VIRTUAL

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

Onde:

ACa - Área Computável adicional pretendida = 3.057,51 m²

CAb - Coeficiente de Aproveitamento básico da Zona de Uso = 1,0

vtm² - valor do metro quadrado de terreno obtido no Laudo de Avaliação =

R\$ 9.970,06

Ftv - Fator de terreno virtual = 0,7

$$B = \text{R\$ } 21.338.490,71$$

FORMULA PARA CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA

$$C = B \times 0,5$$

$$C = \text{R\$ } 21.248920,95 \times 0,5 = \text{R\$ } 10.669.245,35$$

$$C = B \times 0,7$$

$$C = \text{R\$ } 21.248920,95 \times 0,7 = \text{R\$ } 14.936.943,49$$

$$C = B \times 1,0$$

$$C = \text{R\$ } 21.248920,95 \times 1,0 = \text{R\$ } 21.338.490,71$$

ATA GTT e LISTA de PRESENÇA

ATA GTT – JUNHO/2018



Ata de Reunião do Grupo Técnico de Trabalho / GTT

SP- URBANISMO

DATA
15/06/2018

148

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 – 2018-0.037.953-2 conforme NP 59.00 –SP – Urbanismo/2018

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

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Pamplona,1004 – Jardim Paulista - GAFISA

CARACTERÍSTICAS e DADOS da PROPOSTA – CEDENTE

PA - 1998-0.205.296-5 / Mosteiro São Bento - Largo de São Bento s/nº / Contribuinte 001.049.0235-3 / nos termos do III do artº 7º da Lei 12.349/1997

$ACE = (VTP/VTc) \times (CAC/CAp) \times PCpt$

ACE = 3.057,51 m² (Área Construída Equivalente pleiteada para o imóvel cessionário);

VTP = R\$ 6.112,00 (Valor do m² do imóvel tombado – PGV/2018, maior valor);

VTc = R\$ 8.284,00 (Valor do m² do imóvel cessionário – PGV/2018);

CAC = 4 (CA Máximo do terreno do imóvel cessionário);

CAp = 4,0 (CA Máximo adotado para o terreno do imóvel preservado na área da OU Centro)

PCpt (potencial construtivo passível de transferência a ser debitado do total constante na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência do cedente, em metros quadrados) = 4.023,5688 m² (*) Dado a ser confirmado por DEUSO/SMUL

CARACTERÍSTICAS e DADOS da PROPOSTA - CESSIONÁRIO

PA – 2018-0.037.953-2 / Contrib. 009.073.0362-5

PA – 2018-0.034.641-3 SMUL

Área de Terreno - R/E – 1.077,50m²

Área Construída não Computável – 4.476,46m² (?)

Área Construída Computável – 4.310,00m²

Área Construída Total – 8.789,46 m²

Área Doada para Calçada = 58,33m²

Área a ser descontada da outorga = 58,33m² x 3,0 = 174,99m²

Terreno remanescente = 1.019,17m²

Área de Projeção – 712,88m² / Área permeável - 223,00m²

Zona de uso nos termos da lei n.º 16.050/14 = EETU / Projeto autuado

_ leis n.ºs 16.050/14 e 16.402/16, e COE - Lei n.º 16.642/17.

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

Área Construída Equivalente (ACE) – 3.057,51m²

CA – 4 / TO – 0,6995 / TP – 21,88 % / GABARITO – 65,35m

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 a legislação (16.050/2014 ; 16.402/2016; 12.349/1997; NP-CE-59.00/2016 ; Resolução CE – 006/2016; Resolução CONPESP 23/2015).

ENTIDADE

REPRESENTANTE

SÃO PAULO URBANISMO (SP- URBANISMO)

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (SEHAB)

SECRETARIA MUNICIPAL DAS PREFEITURAS REGIONAIS (SMPR)

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS (SIURB)

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA (SMC)

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO (SMUL)

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES (SMT)

RELATÓRIO TÉCNICO
do GTT para a Comissão Executiva da
OU CENTRO

O presente relatório consubstanciou a Análise Técnica e Urbanística de DDO/GGO apresentada ao Grupo Técnico de Trabalho (GTT) para fins de avaliação da proposta de Transferência do Potencial Construtivo (TPC) pela Operação Urbana Centro (OU Centro), do imóvel cedente classificado como ZEPEC – BIR, o Mosteiro de São Bento, objeto do Processo 1998-0.205.296-5 / SP - Urbanismo 10, localizado na área da OU Centro, para o imóvel cessionário, objeto do Processo 2018 - 0.016.197-9 / Urbanismo 148, localizado em área externa ao perímetro dessa operação. A referida análise foi elaborada considerando o benefício propiciado pelo inciso II do artº 4º; nos termos do artº 7º da Lei 12.349/1997; item 3.3 da NP - SP Urbanismo 59.00/2016 e Leis 16.050/2014 e 16.402/2016 e possibilitou a emissão de parecer técnico pelo GTT, que constou da ata que apresentaremos ao final deste relatório.

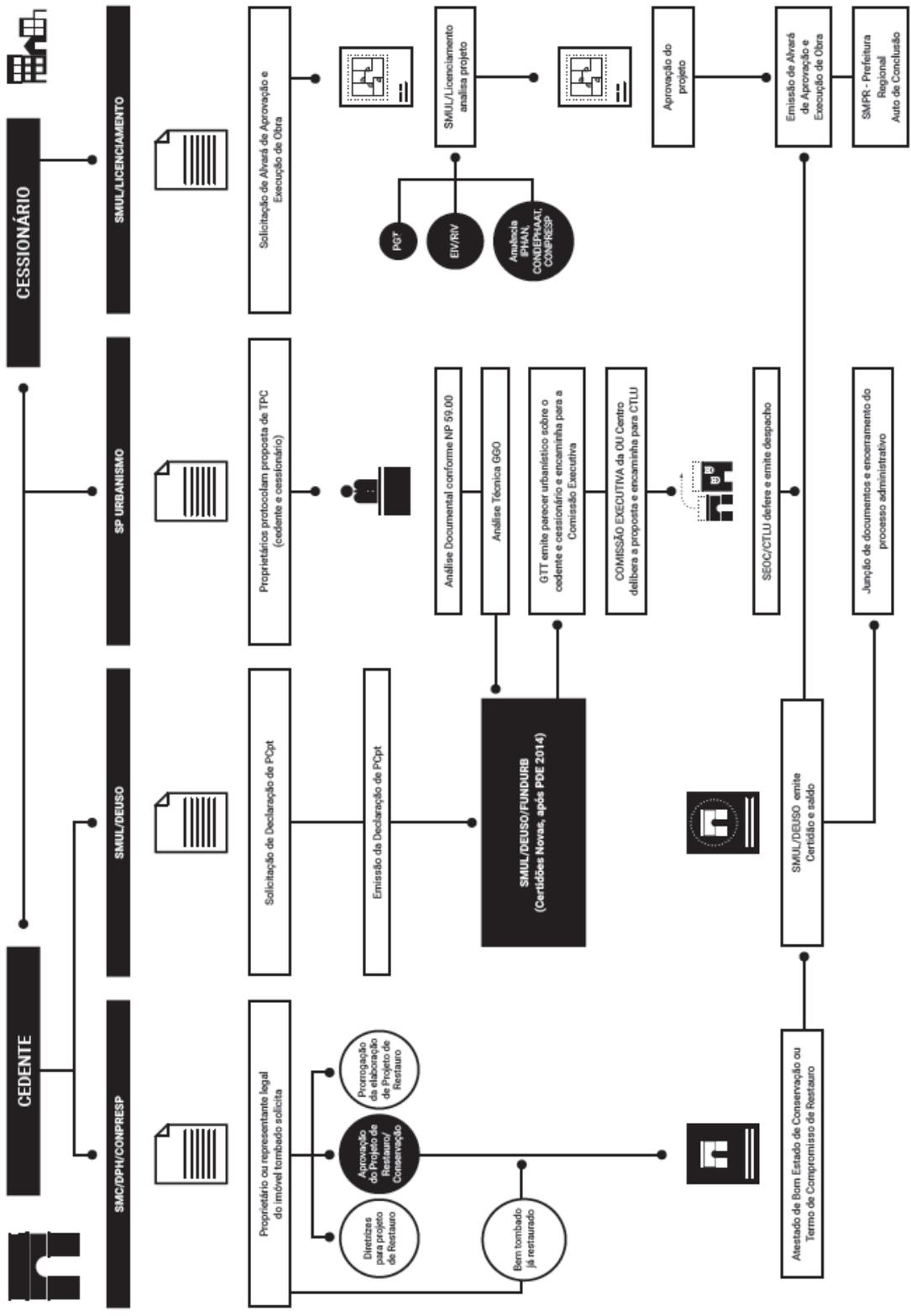
A convocação dos representantes do GTT ocorreu no dia 08/06/2018 para a reunião que foi realizada no dia 15/06/2018 / sexta - feira, às 14 h:30', Edifício Martinelli / Auditório do 15º andar / sala 154 / Rua São Bento, 405 / Rua Líbero Badaró, 504 e constou no seguinte item:

“2.GAFISA S/A - Processo 2018 - 037.953-2 / SP - Urbanismo 148; proposto para imóvel localizado fora da área de abrangência da OU Centro, na Rua Pamplona 1004; Pinheiros; Contribuinte 009.073.0362-5; em ZEU, para o uso R2V-2; NR1-6 (serviços profissionais), com solicitação de TPC do Mosteiro de São Bento (imóvel cedente).”

Esclarecimentos preliminares sobre a TPC

O trâmite das propostas de Transferência do Potencial Construtivo (TPC) de Bem Imóvel Representativo (BIR) para incentivar o restauro e conservação de imóveis tombados, conforme disposições do inciso II do art. 4º e do art. 7º da Lei nº 12.349, de 06 de Junho de 1997 – Operação Urbana Centro - foi regulamentado pela Norma de Procedimentos - NP SP- Urbanismo 59.00, publicada no Diário Oficial da Cidade - DOC de 29 de dezembro de 2016. Para tanto, considerou-se nessa NP, dentre outras, a necessidade de simplificar os procedimentos para efetivar a Transferência do Potencial Construtivo de imóveis tombados contidos na área objeto da Operação Urbana Centro, bem como a de adequação desse mecanismo à legislação superveniente, o que inclui o PDE/2014; a LPUOS/2016, bem como a Resolução CONPRESP 23/2015.

O fluxograma abaixo resume os procedimentos regulamentados pela NP SP - Urbanismo 59.00/2016 para a aplicação da TPC de imóveis ZEPEC – BIR pela OU Centro.



ANÁLISE URBANÍSTICA

1. Dados do Cedente: MOSTEIRO DE SÃO BENTO DE SÃO PAULO

Nº do Processo: 1998-0.205.296-5 / Nº da Proposta de OU Centro: 10

Endereço: Largo de São Bento, s/nº.

Contribuinte(s): 001.049.0235-3

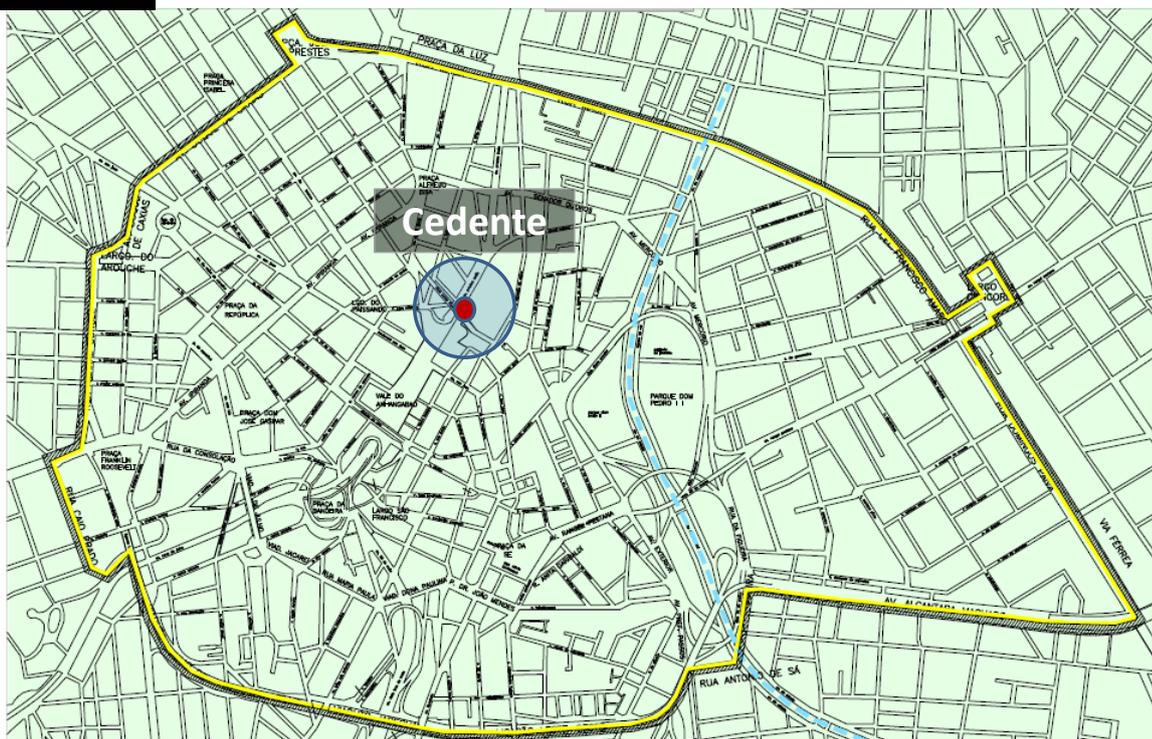
Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência original nº 0004/1999/SEMPA
(total de metros quadrados passíveis de transferência: 99.509,31 m²)

Valor Venal (PGV) Imóvel Cedente: R\$ 6.112,00



ANÁLISE TÉCNICA

Perímetro da Operação Urbana Centro



 LOCALIZAÇÃO DA PROPOSTA - CEDENTE – LARGO SÃO BENTO (<http://mapas.geosampa.prodam/>)

9

2. Dados do Cessionário / empreendimento GAFISA S/A – PAMPLONA



Imóvel Cessionário: GAFISA S/A
Processo : 2018-0.037.953-2 SP-URB 148
Processo : 2018-0.034.641-3 SMUL
Contribuinte (SQL): 009.073.0362-5
Legislação aplicada na análise da proposta:
PDE – Lei 16. 050/2014 e LPUOS - Lei 16.402/2016
Endereço do Imóvel: RUA PAMPLONA, 1004 - JARDIM PAULISTA – PINHEIROS
Zona de uso: ZEU / Categoria de uso pretendido: R2v-2 e nR1-6 (serviços profissionais)
Dados do terreno:
Área total do terreno real e de escritura: 1.077,50m²
Área de doação : 58,33m²
Área remanescente: 1.019,17m²
Matrícula do imóvel n°: 50.493
Potencial construtivo a ser transferido: 3.057,51m²

3. Análise Documental

A SP-URBANISMO procedeu à fase de solicitação de documentos ao interessado (item 2.2 da NP 59.00) para a análise documental que foi concluída e permitiu a continuidade do processo e início da análise técnica e urbanística da proposta (item 3.3. da NP 59.00), visando os posteriores encaminhamentos ao GTT; à CE e à CTLU, conforme previsto no § 2º do Art. 8º da Lei 12.349/1997 e itens 3.4 e 3.5 da NP 59.00/2016.

4. Análise Técnica e Urbanística

O texto do artº 5º da Lei 12.349/1997 e respectivos incisos esclarecem a necessidade de análise do projeto de solicitação de quanto aos aspectos urbanísticos nos quais o caso se enquadra, a saber:

“Art. 5º As solicitações mencionadas no artigo 4º desta Lei poderão ser concedidas apenas mediante contrapartida financeira para a execução de obras de melhoria urbana na área delimitada pelo perímetro da Operação Urbana Centro, após análise urbanística quanto aos seguintes aspectos:

I - o impacto decorrente da implantação do empreendimento no sistema viário e na infraestrutura instalada;

II - o uso e a ocupação do solo na vizinhança”.

Para tanto a NP.59.00/2016 (itens 3.3. e 3.4 e 3.5) considerou a necessidade da Análise Técnica e Urbanística se pautar pelos seguintes aspectos :

“3.3. A SP - Urbanismo analisará a proposta de Transferência de Potencial Construtivo nos termos do Art. 7º da Lei nº 12.349/1997, conforme os seguintes aspectos urbanísticos relativos ao imóvel cessionário:

I - O impacto da implantação do empreendimento no sistema viário e na infraestrutura instalada

II - O uso e ocupação do solo existente na vizinhança visando à manutenção qualidade ambiental e da paisagem urbana

III – Cálculo do PCpt constante na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência

IV – Cálculos referentes à Área Construída Equivalente (ACe); ao Valor Econômico atribuído ao Benefício (B), nos termos do Art. 10 da Lei nº 12.349/1997 e de que trata o item 4.1 desta Norma, expostos no Anexo II.

V – Os parâmetros urbanísticos permitidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) vigente, exposto no Anexo II desta Norma;

VI – Outros parâmetros urbanísticos e edifícios solicitados pela Operação Urbana Centro, nos termos dos Art.s 3º e 4º da Lei nº 12.349/1997.

VII – Potencial Construtivo Adicional (PCA) , exposto no Anexo II;

VIII – O Laudo de Avaliação do valor de mercado de terreno, bem como o valor unitário de terreno obtido.

(...)

“3.4. A análise técnica deverá ser submetida ao Grupo Técnico de Trabalho, estabelecido pelo § 3º do artigo 17 da Lei nº 12.349/1997, que elaborará parecer técnico a ser encaminhado para deliberação pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, instituída pelo artigo 17 da mesma lei.”(...)

“3.5. Se favorável ao prosseguimento da proposta, a Comissão Executiva publicará no Diário Oficial da Cidade Resolução de Encaminhamento para deliberação de CTLU.”

Para caracterização do impacto da implantação do empreendimento e de sua adequação ao uso e a ocupação do solo na vizinhança (**respondendo aos incisos I a VII do item 3.3 da NP 59.00/2016**) recorreremos às disposições da Lei 13.885/2004 e do PDE / Lei 16.050/2014, considerando:

a. Zona de Uso do imóvel do empreendimento – Cessionário

Pela Lei 16.402/2016 a área onde se localiza o empreendimento foi definida como Zona Eixo de Estruturação e Transformação – ZEU.

Inciso I - O impacto da implantação do empreendimento no sistema viário e na infraestrutura instalada

Conforme os dados apresentados no projeto, concluímos que a proposta está adequada à zona de uso ZEU, onde se localiza o imóvel, que define a área como potencialmente apta ao adensamento construtivo e populacional, com capacidade de receber os usos residenciais e os não residenciais, bem como o uso misto.

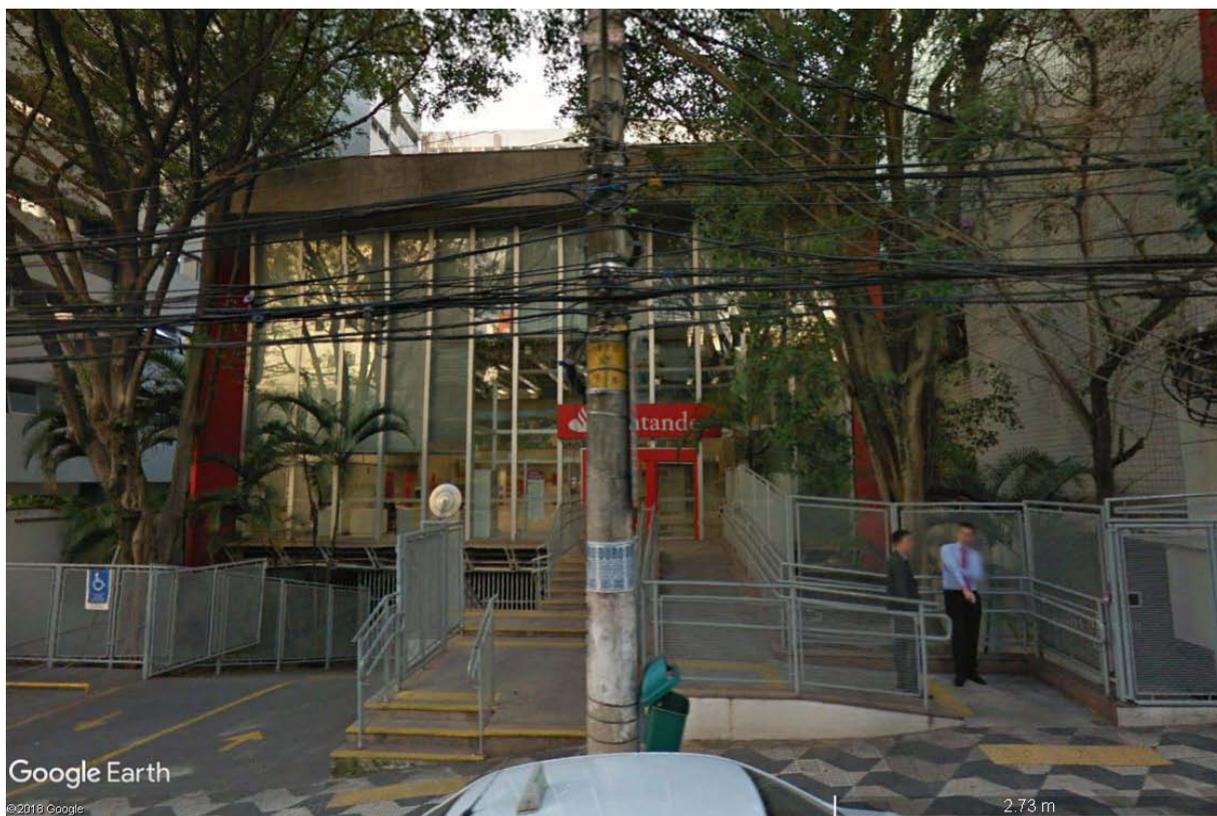


Foto 1 – Fachada Rua Pamplona nº 1004

Fonte: Google Earth



Foto 2 - Rua Alameda Itu com vista para o empreendimento

Fonte: Google Earth

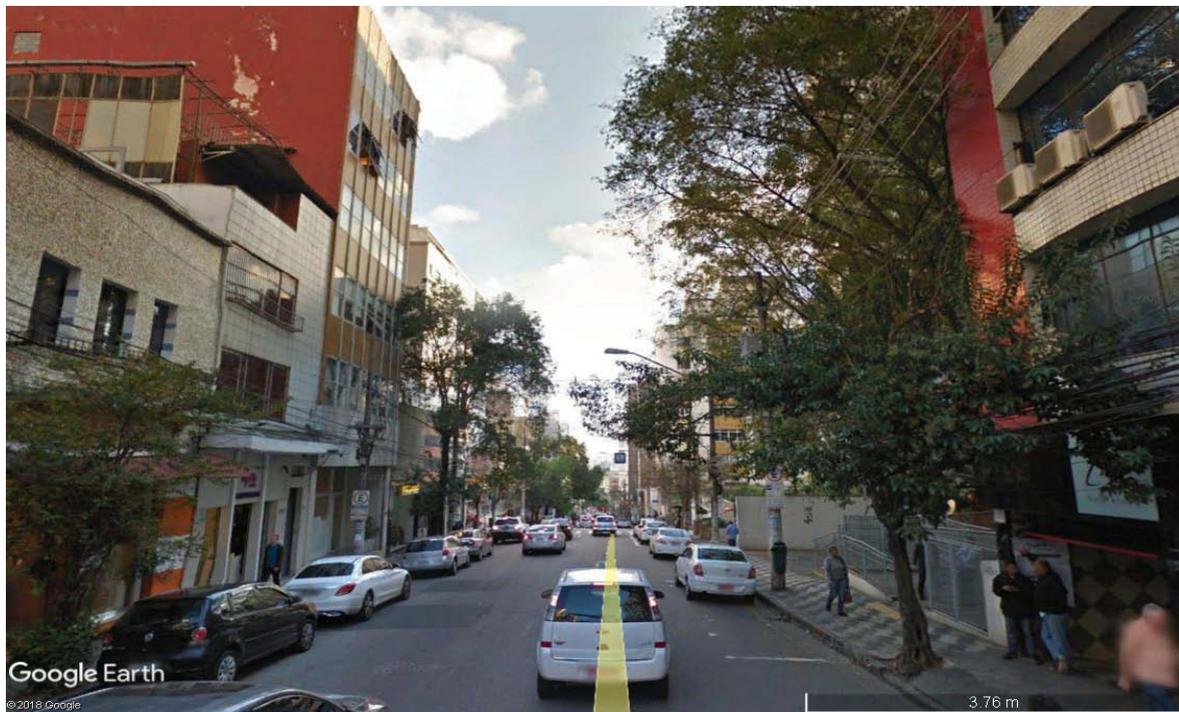


Foto 3 – Rua Pamplona sentido Avenida Nove de Julho, o empreendimento encontra-se a direita. Fonte:

Google Earth

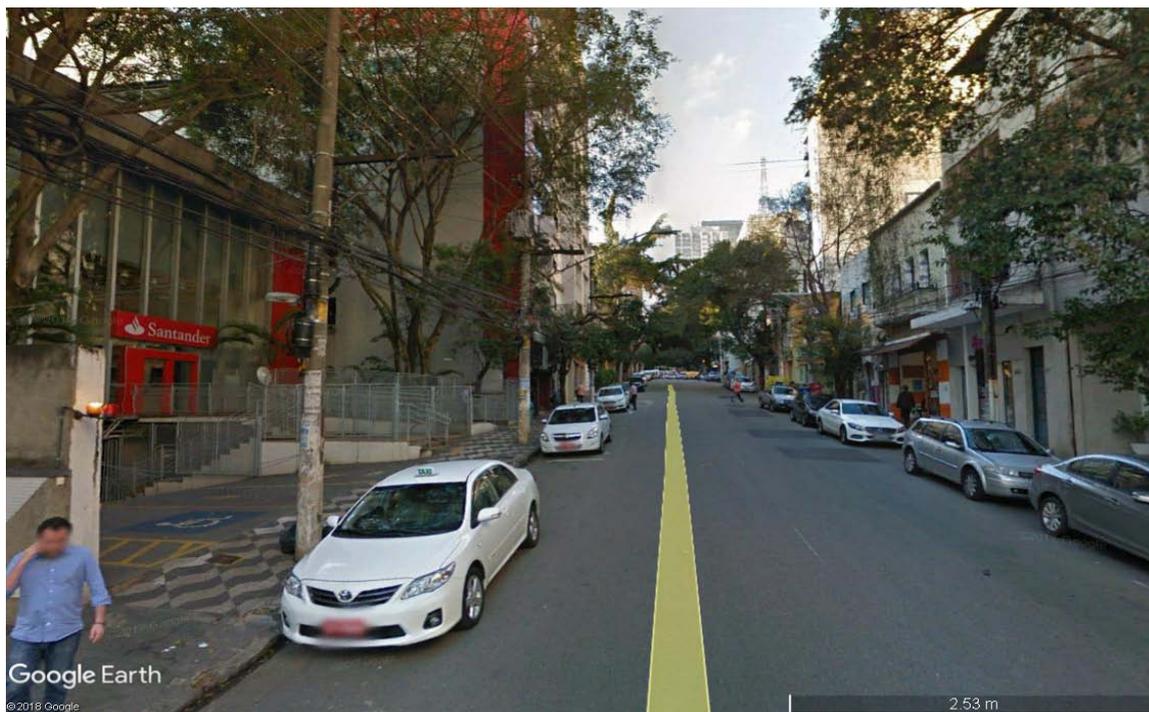


Foto 4 – Rua Pamplona sentido rua Alameda Campinas, o empreendimento encontra-se a esquerda.

Fonte: Google Earth

Inciso II - O uso e ocupação do solo existente na vizinhança visando à manutenção da qualidade ambiental e da paisagem urbana

As fotos apresentadas acima caracterizam a ocupação do solo existente na região do entorno do empreendimento (respondendo aos), onde já há ocorrência de edifícios verticalizados. Somado ao fato da ZEU permitir o adensamento populacional e construtivo e ao uso misto (residenciais e não residenciais) pelas suas características existentes e condições potenciais, concluimos que o padrão do empreendimento proposto é compatível com o uso e ocupação do solo consolidado na vizinhança, não afetando ou comprometendo a qualidade ambiental e a paisagem urbana local.

Inciso V – Os parâmetros urbanísticos permitidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) vigente, exposto no Anexo II desta Norma

O projeto atende aos parâmetros urbanísticos permitidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) adotada, conforme os dados declarados pelo interessado no **Anexo II**, e que em resumo são os seguintes:

Nº DO PROCESSO:	2018 - 0.037.953-2	SP - Urbanismo
Nº DO PROCESSO DE APROVAÇÃO:	2018 - 0.034.641-3	SMUL
ENDEREÇO:	Rua Pamplona, 1004	CEP: 01405-001 - Pinheiros
CONTRIBUINTE (SQL):	009.073.0362-5	
ZONA DE USO:	ZEU - Zona de Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (Lei 16.402/2016)	
CATEGORIA DE USO PRETENDIDA:	R2v - nR1-6	
ÁREA DO TERRENO:	1.077,50m ² (Real e Escritura)	
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL:	4.310,00m ²	
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL:	4.489,25 m ²	
BENEFÍCIO REFERENTE À DOAÇÃO DE CALÇADA: 58,33 X 3 =	174,99m ²	
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:	8.799,25 m ²	
ÁREA DE PROJEÇÃO:	712,88 m ²	
CA BÁSICO DA ZONA : 1,00	CA MÁXIMO DA ZONA: 4,00	CA ADOTADO NO PROJETO: 4
TO: 0.6995	TP: 21,88 % (*)	GABARITO: 65,35m
VALOR VENAL (PGV) IMÓVEL CESSIONÁRIO:	R\$ 8.284,00	
ÁREA DE DOAÇÃO PARA ALARGAMENTO DE CALÇADA - LEI 16.402/16:	58,33m ² (doação passeio)	3 x 58,33m ² = desconto da outorga
VAGAS ESTACIONAMENTO R2V	71	FACHADA ATIVA - 3
ÁREA DE TERRENO REMANESCENTE	1.019,17 m ² (*)	
ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA:	3.057,51m²	
CA OBJETO DE OUTORGA:	2,8376	

(*) TP sobre área de terreno remanescente

Inciso VII – Potencial Construtivo Adicional (PCA), exposto no Anexo II

Inciso IV – Cálculos referentes à Área Construída Equivalente (ACe);

Foi declarado pelo interessado que o **Área Construída Equivalente (ACe)** ou **Potencial Construtivo Adicional (PCA)** ou **Área Construída Adicional (ACA)** para efeito de cálculo de **Benefício (B)** e **Contrapartida (C)** é de:

3.057,51 m²

Inciso III – Cálculo do PCpt constante na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência

Pelo documento apresentado, abaixo, que se refere à **Declaração de Saldo de Potencial Construtivo 0004/D**, emitido pela SMUL/DEUSO, em 15 de maio de 2018 o imóvel cedente, o Mosteiro de São Bento de São Paulo, possui o total de 83.049,47 m² de Potencial Construtivo Passível de Transferência, calculado nos termos do inciso II do artº 7º. **Para que esta proposta possa ter prosseguimento junto à CTLU o interessado deverá apresentar a Declaração de Saldo de Potencial Construtivo 0004/E.**



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 m² 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 m²** (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/m²**. 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.



A **Área Construída Equivalente (ACe)** ou **Potencial Construtivo Adicional (PCA)** ou **Área Construída Adicional (ACA)** é a área pretendida pelo imóvel cessionário. Permite o cálculo do **PCpt (potencial construtivo passível de transferência)** a ser debitado do total constante na **Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência (atualizada)** do cedente, em metros quadrados. Para tanto, será calculada pela fórmula apresentada no inciso III do Artº 7º da Lei 12.349/1997 que apresentamos, abaixo, preenchida com os dados declarados pelo interessado:

$ACe = (VTP/VTc) \times (CAc/CAp) \times PCpt$
ACe = 3.057,51 m² (Área Construída Equivalente pleiteada para o imóvel cessionário)
VTP = R\$ 6.112,00 (Valor do m² do imóvel tombado – PGV/2018, maior valor)
VTc = R\$ 8.284,00 (Valor do m² do imóvel cessionário – PGV/2018)
CAc = 4 (CA Máximo do terreno do imóvel cessionário)
CAp = 4,0 (CA Máximo adotado para o terreno do imóvel preservado na área da OU Centro)
PCpt (potencial construtivo passível de transferência a ser debitado do total constante na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência do cedente, em metros quadrados) = a ser calculado
Conforme os cálculos, abaixo, temos o seguinte valor de PCpt
3.057,51 = (6.112,00/8.043,00) x (4/4) x PCpt
3.057,51 = (0,7599) x (1) x PCpt
3.057,51 / 0,7599 = PCpt
PCpt = 4.023,5688 m² (*)

(*) Dado a ser confirmado por DEUSO/SMUL

Inciso VI – Outros parâmetros urbanísticos e edíficos solicitados pela Operação Urbana Centro, nos termos dos Art.s 3º e 4º da Lei nº 12.349/1997.

Esclarecemos que ao presente caso em análise não se aplica o atendimento ao inciso VI do item 3.3. da NP.59.00/2016, pois se trata de solicitação de Potencial Construtivo Adicional (PCA) através da TPC para cessionário localizado fora da área da OU Centro.

Inciso VIII – O Laudo de Avaliação do valor de mercado de terreno, bem como o valor unitário de terreno obtido.

O valor unitário de terreno apurado no Laudo de Avaliação do valor de mercado de terreno (apensado ao PA 2018-0.037.953-2 / SP - Urbanismo 148 como fl. 89 a 104, em 05/03/2018), 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.

O Laudo foi elaborado pela arq^a Leticia Miguel Santos – CAU A62339-3, com recolhimento da RRT nº 6710943, e de acordo com as Normas Técnica NBR 14653. Para o imóvel localizado na rua Pamplona, nº 1004 apurou – se o **VALOR UNITÁRIO DE TERRENO = R\$ 9.970,06** (nove mil novecentos e noventa e seis reais e seis centavos) ou **EM NÚMEROS REDONDOS R\$ 9.970,00/m² (*)**.

Data base: Março de 2018

O valor de mercado/m² de terreno apurado foi o seguinte:

v_{tm}² - valor do metro quadrado de terreno = apurado por Laudo R\$ 9.970,06/m² (*)

(*) valor unitário de terreno revisto com atualização do índice fiscal para o ano de 2018 após comunicação por email da responsável técnica em 14/06/2018.

Inciso IV – Cálculos referentes à Área Construída Equivalente (ACe); ao Valor Econômico atribuído ao Benefício (B), nos termos do Art. 10 da Lei nº 12.349/1997 e de que trata o item 4.1 desta Norma, expostos no Anexo II.

Temos que o **Valor Econômico atribuído ao Benefício (B)**, nos termos do artº 10 da Lei nº 12.349/1997 deverá ser apurado com base no valor do terreno apresentado no Laudo de Avaliação do valor de Mercado do imóvel.

Para o cálculo do Valor Econômico atribuído ao Benefício (B) conforme a fórmula integrante da Resolução 006/2016 e descrita nos §§ 1º e 2º do artº 10 da Lei 12.349/1997 deverão ser considerados:

ACe (área construída equivalente para o imóvel cessionário)
Vtm (valor do metro quadrado de terreno apurado em Laudo de Avaliação)
Fd (0,7 - sete décimos - Fator desvalorizante atribuído ao “terreno virtual”)

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

B = Benefício
B = (3.057,51 m² / CA básico 1) x R\$ valor de mercado m² de terreno x 0,7
B = (3.057,51 m² / 1,0) x (R\$ 9.970,06 x 0,7) B = R\$ 21.338.490,71

O **Cálculo de Referência da Contrapartida Financeira** segue as etapas definidas no item 4.1. da NP 59.00/2016 e itens da Resolução CE / 006/2016, tendo como base no artº 10 da Lei 12.349/1997. Conforme previsto no art. 8º da Lei 12.349/97, o cálculo do valor de referência da Contrapartida Financeira por potencial construtivo transferido deve ser definido pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.

Já o item 1.2 da Resolução 006/2016/Operação Urbana Centro e 4.1.2. da NP 59.00/2016 esclarecem que “o desconto (Ft) a ser aplicado poderá levar em consideração a atratividade do PCpt em relação às demais possibilidades de aquisição de potencial construtivo adicional (PCA) pelo cessionário”.

Fator adotado (ft desconto)	Benefício X fator desconto adotado	Valor em R\$
0,5	R\$ 21.338.490,70 X 0,5	R\$ 10.669.245,35
0,7	R\$ 21.338.490,70 X 0,7	R\$ 14.936.943,49
1,0	R\$ 21.338.490,70 X 1,0	R\$ 21.338.490,70

Com base nas conclusões apresentadas nesta Análise Técnica e Urbanística - item 3 deste relatório o GTT emitiu o parecer que constou da ata, juntada a esse PA, elaborada na reunião do dia 15/06 e decidiu pelo encaminhamento deste relatório à CE da OU Centro.

Para encaminhamento a deliberação da CE da OU CENTRO.

Arqª Eneida Heck

GG0/DDO

Representante Titular da SP-URBANISMO no GTT

18/06/2018

MINUTA DE RESOLUÇÃO

RESOLUÇÃO CE 007/2018 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 152ª reunião ordinária, realizada em 25 de junho 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\$ 6.112,00

Saldo da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência nº: SMUL/DEUSO 004D/18 / Potencial construtivo passível de transferência: 83.049,47 m² (A SER ATUALIZADO).

Imóvel Cessionário: GAFISA S/A

Nº do Processo: PROCESSO 2018-0.037.953-2 (SP Urbanismo 148)

Nº do Processo: 2018 – 0.034.641-3 / RESID 3 / SMUL

Endereço: Rua Pamplona. 1004 / Contribuinte: 009.073.0362-5

Valor Venal do metro quadrado do (PGV) Imóvel Cessionário (2018): R\$ 8.284,00

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-2 e NR1-6 (serviços profissionais)

Área do Terreno (Real e Escritura) 1.077,50m²

Área Total Construída Computável: 4.310,00 m²

Área Total Construída Não Computável: 4.489,25 m²

Área Total Construída (computável e não computável): 8.799,25 m²

Área de Projeção: 712,88 m²

Área de doação para alargamento de calçada - Lei 16.402/16: 57: 58,33m²

Área de terreno remanescente: 1.019,17m²

Benefício referente à doação de calçada: 174,99 m² / Total a ser descontado da outorga

Adotados no projeto: CA – 4,0 ; TO: 69,95 % / TP: 21,88 % / Gabarito: 65,35 m

CA adicional a ser adquirido: 2,8376

Área Construída Equivalente (ACe) ou Área Construída Adicional (ACA): 3.057,51 m²

Valor do metro quadrado de terreno apurado por Laudo = R\$ 9.970,06

Valor Referencial da Contrapartida Financeira:

R\$ 10.669.245,35 / R\$ 14.936.943,49 / R\$ 21.338.490,70

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;

O Potencial Construtivo passível de transferência (PCpt) a ser debitado do total da Declaração SMUL/DEUSO 004D/18 do imóvel cedente: 4.023,5688 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

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