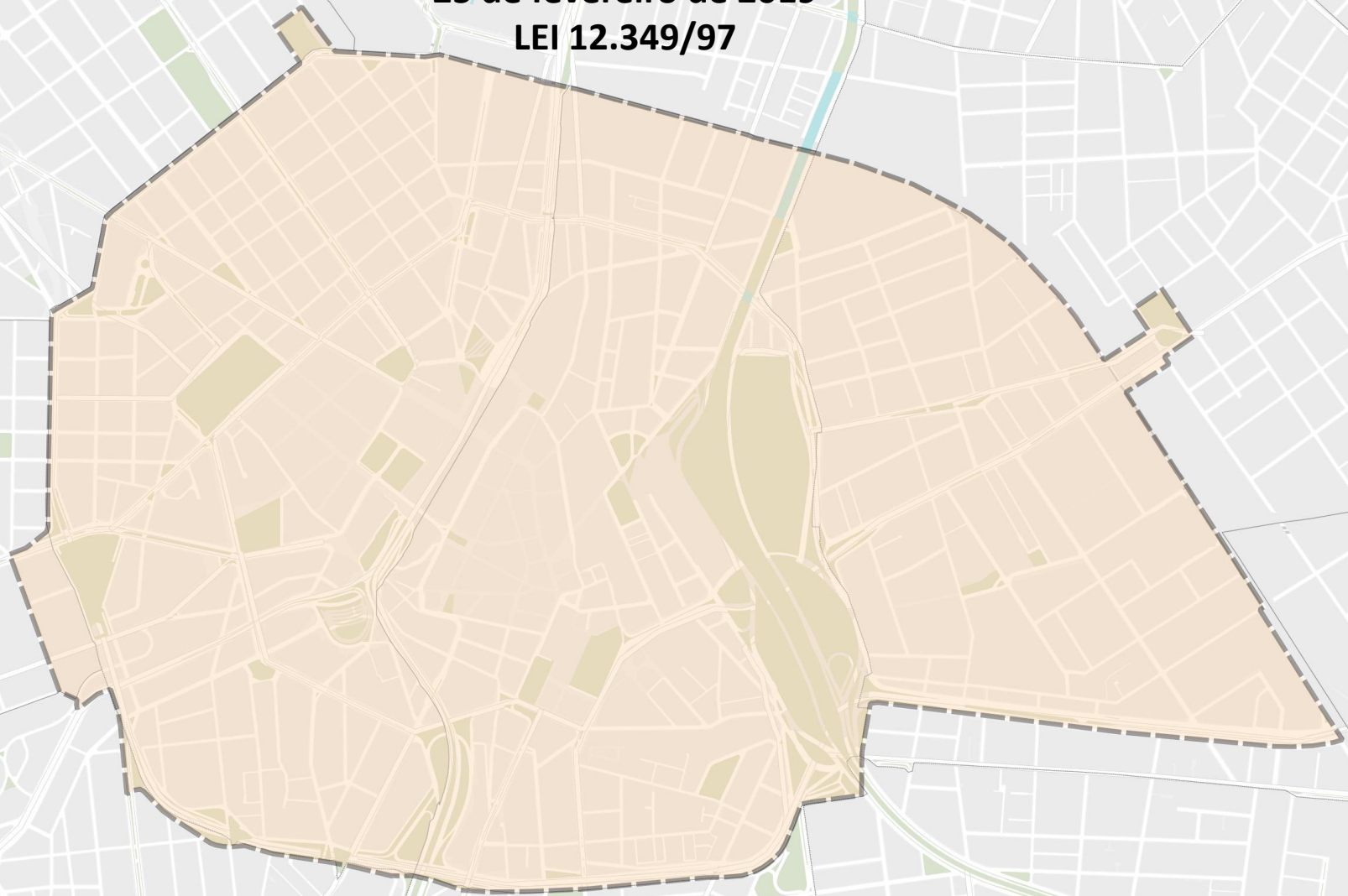


# OU CENTRO

**158ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA**  
**25 de fevereiro de 2019**  
**LEI 12.349/97**



**Expediente**

- I. **Verificação de Presença;**
- II. **Publicações do D.O.C.:**
  - Portaria 23 de 9 de janeiro de 2019 designa o senhor GUIDO D'ÉLIA OTERO para, na qualidade de suplente e como representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil -IAB/SP, integrar a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro;**
  - Portaria 27 de 9 de janeiro de 2019 designa o senhor ADELSON ROSENBERG COELHO para, na qualidade de suplente e como representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, integrar o Grupo Técnico de Trabalho da Operação Urbana Centro;**
  - Portaria 80 de 29 de janeiro de 2019 designa a senhora ROSANE CRISTINA GOMES para, na qualidade de titular e como representante da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, integrar o Grupo Técnico de Trabalho da Operação Urbana Centro;**
  - Portaria 81 de 29 de janeiro de 2019 designa a senhora ROSANE CRISTINA GOMES para, na qualidade de titular e como representante da Secretaria Municipal de urbanismo e Licenciamento, integrar a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro;**
- III. **Leitura e aprovação das Atas da 157ª Reunião Ordinária (26/11/2018) e 28ª Reunião Extraordinária (30/11/2018) da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro;**
- IV. **Aspectos Financeiros / Andamento das intervenções realizadas com recursos da Operação Urbana Centro – São Paulo Urbanismo;**
- V. **Informes sobre a elaboração da minuta – critérios para concessão de desconto.**

**Ordem do Dia**

- I. **Apresentação para deliberação de proposta de participação na OU Centro, nos termos inciso II do artigo 4º da Lei nº 12.349/97:**

**Interessado: SQ 08 Empreendimentos Imobiliário SPE, Ltda**

**Processo SEI 7810.2018/0000855-7;**

**SP - Urbanismo nº 155 / OU Centro**

**Imóvel cessionário: contribuinte 013.016.0021-0/0022-9/0023-7/0024-5; situado à Rua Oscar Freire, 1.487; Jardim Paulista; Pinheiros; Lei 16.402/2016; Zona de Uso ZEU; em via Estrutural N3; categorias de uso R2v-2/nR1 – 02 / nR1 - 12**

**Imóvel cedente: contribuinte 001.049.0235-3, situado no Largo São Bento s/nº; Sé; pertencente ao Mosteiro de São Bento.**

## IV. Aspectos Financeiros

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	até Nov/18	até Dez/18	até Jan/19	Diferença em relação ao último quadro
<b>RECEITAS</b>				
Outorga Onerosa	33.436.947	33.436.947	33.436.947	0
Receita Financeira Líquida	35.093.517	35.250.552	35.423.801	173.249
Desvinculações - Decreto nº57.380, de 13 de outubro de 2016	-3.053.490	-3.053.490	-3.053.490	0
<b>TOTAL</b>	<b>65.476.974</b>	<b>65.634.009</b>	<b>65.807.258</b>	<b>173.249</b>

INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS	Resolução	Valor aprovado	Executado até Nov/18	Executado até Dez/18	Executado até Jan/19	Diferença em relação ao último quadro
Praça do Patriarca - pavimento e Pórtico	001/2001, 40ª, 41ª e 42ª R.O.		1.816.391	1.816.391	1.816.391	0
Corredor Cultural Xavier de Toledo - Pça Dom José Gaspar	003/2003	710.000	601.840	601.840	601.840	0
Termo de Referência Censo de Cortiços	002/2003		17.736	17.736	17.736	0
Desapropriações Nova Luz	001/2006	3.619.822	3.431.521	3.431.521	3.431.521	0
Desapropriações Praça das Artes	002/2006	585.672	585.672	585.672	585.672	0
Projeto Reurbanização Pq Dom Pedro	001/2009 e 002/2011	624.776	624.399	624.399	624.399	0
Projeto Vale do Anhangabaú	003/2013	2.890.000	2.225.442	2.225.442	2.225.442	0
Praça Roosevelt	005/2014	1.486.585	1.473.668	1.473.668	1.473.668	0
Outros Serviços (cartilhas, impressões)			4.425	4.425	4.425	0
Outras despesas, tributos (CPMF, IOF, etc)			141.946	141.946	141.946	0
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			1.617.663	1.617.663	1.617.663	0
<b>TOTAL</b>			<b>12.540.702</b>	<b>12.540.702</b>	<b>12.540.702</b>	<b>0</b>



## IV. Aspectos Financeiros

INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO	Resolução	Valor aprovado	Executado até Nov/18	Executado até Dez/18	Executado até Jan/19	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	15.864.740	16.451.661	16.737.155	285.494	91%	1.655.026
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	0%	6.120.000
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			2.551.646	2.639.684	2.639.684	-0		2.802.703
<b>TOTAL</b>			<b>20.108.365</b>	<b>20.783.324</b>	<b>21.068.818</b>	<b>285.494</b>		<b>20.459.704</b>

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

**Saldo em conta corr.: 32.827.906 32.309.982 32.197.737**

\*\* 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: 11.738.033**

**IV. Andamento das Intervenções;**



# OUCentro

Andamento das Ações - SEHAB





# Censo de Cortiços





## Diário Oficial da Cidade de São Paulo

quinta-feira, 10 de janeiro de 2019

evento nos testes do sistema, por estar em desconformidade com o prescrito no item 4.2.iii da Resolução SMDU.CPPU/20/2015.

2.A presente anuência não exige a obtenção das demais licenças e autorizações necessárias junto aos órgãos públicos competentes, em especial da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente.

### HABITAÇÃO

#### GABINETE DO SECRETÁRIO

##### SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

PROCESSO: 6014.2017/0000440-1

##### DESPACHO

I. À vista do contido no presente processo administrativo e do parecer da Assessoria Jurídica desta pasta, que acolho, PUBLICO o resultado da Chamada Pública nº01/2018/SEHAB com o objetivo de contratar os serviços técnicos profissionais especializados em pesquisa censitária de cortiços e assemelhados, na área central no município de São Paulo.

II. O relatório técnico apontou como a melhor proposta técnica aquela apresentada pelo Consórcio Polis/Peabiru.

III. Os participantes interessados no relatório poderão solicitá-lo pelo correio eletrônico [sehabdeplan@prefeitura.sp.gov.br](mailto:sehabdeplan@prefeitura.sp.gov.br) \mailto:sehabdeplan@prefeitura.sp.gov.br.>

IV. O prazo para recurso é de 5 (cinco) dias úteis, a partir da data desta publicação.

### HOSPITAL DO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL

#### GABINETE DO SUPERINTENDENTE

PROCESSO Nº 6210.2017/0001939-0

##### Despacho

I – À vista dos elementos constantes no procedimento administrativo em tela, no uso das atribuições conferidas no art.º 1º, XIV da Lei Municipal nº 13.766/2004, considerando a

PROCESSO Nº 6210.2018/0007446-6

##### DESPACHO DA SUPERINTENDÊNCIA

I - Considerando os termos do parecer da Assessoria Jurídica desta Autarquia constante dos autos, que adoto como fundamento desta decisão, **CONHEÇO** da DEFESA PRÉVIA interposta por PERFIL JD COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS EIRELI - EPP, por tempestiva, e no mérito **NEGO-LHE PROVIMENTO**, aplicando-lhe multa no mporte de R\$ 29,72 (vinte e nove reais e setenta e dois centavos), que corresponde a 0,8% do valor da Nota Fiscal, pelo atraso na entrega do produto, penalidade aplicada com base na Cláusula Sexta – Penalidades, subitem 6.2.2 do Termo de Contrato nº 444/2018 .

II - Prazo Recursal: 5 dias úteis

III - Publique-se.

PROCESSO Nº 6210.2018/0007817-8

##### Despacho

I - Considerando os termos do parecer da Assessoria Jurídica desta Autarquia constante dos autos, que adoto como fundamento desta decisão, **CONHEÇO** da DEFESA PRÉVIA interposta por MULTIFARMA COMERCIAL LTDA, por tempestiva, e no mérito, **NEGO-LHE PROVIMENTO**, aplicando-lhe multa de R\$ 218,90, que corresponde a 20% do valor da referida Nota Fiscal, diante do constatado atraso na entrega do material. A penalidade está prevista na Cláusula Oitava subitem 8.1.3 da ATA de Registro de Preço nº 213/2018 – SMS.G.

II - Prazo Recursal: 5 dias úteis

III - Publique-se.

### INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL

#### GABINETE DO SUPERINTENDENTE

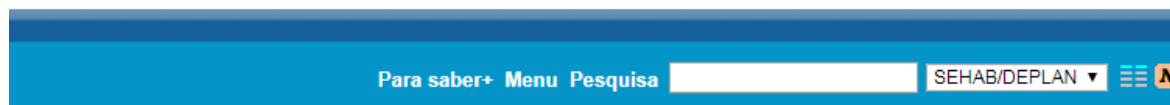
CERTIDÃO DE TEMPO DE CONTRIBUIÇÃO – HOMOLOGAÇÃO

6018.2018/0042239-8 - PMSP – CELINA MARIA REZEGUE CALIL - RF(s): 591.518.0-01 e 591.518.0-02 – CTC(s) nº(s) 3040





# Minuta do Contrato submetida a Análise Jurídica



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**  
**SEHAB/DEPLAN - DEPARTAMENTO DE PLAN. HABITACIONAL - DEPLAN**  
Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900  
Telefone:

**Informação SEHAB/DEPLAN Nº 013831676**

São Paulo, 18 de janeiro de 2019

**À SEHAB/AJ**

**SR. CHEFE DA ASSESSORIA JURÍDICA,**

Trata-se do processo para a contratação de serviços técnicos profissionais especializados em pesquisa censitária de cortiços e assemelhados, da área central do município de São Paulo.

Foi publicado no Diário Oficial do dia 10 de janeiro de 2018 o resultado da Chamada Pública nº 01/2018 SEI [013831491](#), onde se estabeleceu os 5 (cinco) dias para o prazo de recurso (11/janeiro até 17/janeiro). Decorrido o prazo legal, não foi registrado protocolamento de recurso, podendo, segundo nosso entendimento, dar prosseguimento aos procedimentos de homologação do resultado e adjudicação do objeto ao Consórcio vencedor e à formalização da contratação requerida.

Para tanto, juntamos ao presente para análise dessa Assessoria a minuta do contrato [013831644](#), minuta essa baseada em contratação similar efetivada recentemente pela PMSP.



# Cronograma físico de execução e desembolso – Etapa 1



Etapas de Trabalho	Atividades e produtos	mês 1	mês 2	mês 3	mês 4	mês 5	mês 6	mês 7
<b>Etapa 1 Levantamento e sistematização de imóveis encortiçados e assemelhados no perímetro expandido dos Distritos: República, Sé e Brás</b>								
<b>Etapa 1a - Atividades preparatórias</b>	Diálogo com lideranças com atuação na região							
	Pesquisa bibliográfica							
	Preparação de material para a pesquisa de campo quantitativa							
	Treinamento dos pesquisadores de campo							
	Produtos da etapa 1a: Metodologia do levantamento e sistematização de imóveis encortiçados e assemelhados no perímetro expandido dos Distritos: República, Sé e Brás		1a					
<b>Etapa 1b - Trabalho de Campo 1: plano de experimentação</b>	Plano de Experimentação							
	Produtos da etapa 1b: Plano de experimentação: levantamento e sistematização de imóveis encortiçados e assemelhados no perímetro de pré teste					1b		
<b>Etapa 1c - Trabalho de Campo 1: levantamento e identificação dos imóveis encortiçados e assemelhados</b>	Trabalho de campo: levantamento e identificação dos imóveis encortiçados e assemelhados							
	Produtos da etapa 1c: Relatório do levantamento e sistematização de imóveis encortiçados e assemelhados no perímetro expandido dos Distritos: República, Sé e Brás							1c
<b>Valores</b>		<b>r\$0</b>	<b>r\$0</b>	<b>R\$ 124.350,00</b>	<b>r\$0</b>	<b>R\$ 165.800,00</b>	<b>r\$0</b>	<b>r\$0</b>



# Cronograma físico de execução e desembolso – Etapa 2



Etapas de Trabalho	Atividades e produtos	mês 8	mês 9	mês 10	mês 11	mês 12	mês 13
<b>Etapa 2: Análise amostral de imóveis encortiçados e assemelhados no perímetro expandido dos Distritos: República, Sé e Brás</b>							
<b>Etapa 2a - Atividades preparatórias</b>	Preparação de material para a pesquisa de campo qualitativa						
	Treinamento dos pesquisadores de campo						
	Produtos da Etapa 2a: Metodologia da análise amostral de imóveis encortiçados e assemelhados no perímetro expandido dos Distritos: República, Sé e Brás.		2a				
<b>Etapa 2b - Trabalho de Campo 2: entrevistas</b>	Trabalho de campo: entrevistas						
	Produtos da Etapa 2b: Relatório de análise amostral de imóveis encortiçados e assemelhados no perímetro expandido dos Distritos: República, Sé e Brás					2b	
<b>Valores</b>		<b>R\$ 248.700,00</b>	<b>r\$0</b>	<b>R\$ 165.800,00</b>	<b>r\$0</b>	<b>r\$0</b>	<b>R\$ 124.350,00</b>

**Valor total: R\$ 829.000,00**



\*os recursos já foram solicitados à SP-URB/DGO/GGF, através da SEI 6014.2019/0000679-3






# EHIS 7 DE ABRIL



# Cronograma – Parte 1



## Executado: Levantamento Planialtimétrico e estudo preliminar

 <b>P.M.S.P. PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO</b> SECRETARIA DA HABITAÇÃO - SEHAB Local : Rua 7 de abril, 351				2019																										
ANEXO 2				RUA 7 DE ABRIL, 351, 356																										
SERVIÇOS	DATA PREVISTA P/ INÍCIO	DATA PREVISTA P/ TÉRMINO	TOTAL DE DIAS	jan/19		fev/19		mar/19		abr/19		mai/19		jun/19		jul/19		ago/19		set/19		out/19		nov/19		dez/19				
				1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA			
DESENVOLVIMENTO DO PROJETO	20/01/2019	20/05/2019	120	[Barra preta executada]																										
LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	20/01/2019	09/02/2019	20		[Barra laranja executada]																									
ESTUDO PRELIMINAR ARQUITETURA	21/01/2019	10/02/2019	20		[Barra roxa executada]																									
PROJETO COMPLEMENTAR - BÁSICO	10/02/2019	11/04/2019	60			[Barra azul executada]																								
PROJETO COMPLEMENTAR - EXECUTIVO	10/04/2019	20/05/2019	40						[Barra roxa executada]																					
ORÇAMENTO	10/04/2019	20/05/2019	40						[Barra amarela executada]																					
PROJETO LEGAL + APROVAÇÕES	10/02/2019	09/08/2019	180		[Barra verde executada]																									
PREPARAÇÃO DO EDITAL	12/05/2019	11/06/2019	30								[Barra vermelha executada]																			
LICITAÇÃO DE OBRAS	12/06/2019	09/12/2019	180										[Barra azul executada]																	
EXECUÇÃO DA OBRA	10/12/2019	09/12/2021	730																								[Barra verde executada]			

### LEGENDA

DESENV. PROJETO PREVISTO EXECUTADO	LEVANT. PLANIALT. PREVISTO EXECUTADO	ESTUDO PRELIMINAR PREVISTO EXECUTADO	PROJETO BASICO PREVISTO EXECUTADO	PROJETO EXECUTIVO PREVISTO EXECUTADO
ORÇAMENTO PREVISTO EXECUTADO	PROJ. LEGAL + APROV PREVISTO EXECUTADO	PREP. EDITAL PREVISTO EXECUTADO	LICITAÇÃO OBRAS PREVISTO EXECUTADO	EXECUÇÃO OBRAS PREVISTO EXECUTADO





# Cronograma- Parte 2



## Previsão para conclusão de Obras - DEZEMBRO 2021

				2020												2021													
set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21		
1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA	1ª QUINZENA	2ª QUINZENA

■ PROJETO EXECUTIVO PREVISTO EXECUTADO  
■ EXECUÇÃO OBRAS PREVISTO EXECUTADO





# Imóveis Desapropriados

Rua dos Gusmões



# Rua dos Gusmões



Formulação de proposta para viabilizar EHIS  
(AEL – PIU Central ou Convênio CDHU)



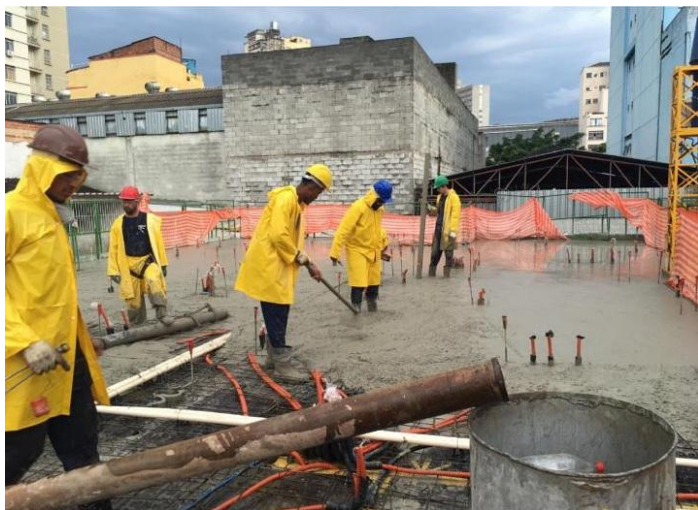
 LOTES DESAPROPRIADOS

SETOR	QUADRA	LOTE	ÁREAS	
			TERRENO m <sup>2</sup>	CONSTRUÍDA m <sup>2</sup>
008	75	31	123	400
		59	1.000	420
	67	34	180	
		35	300	400
		36	175	150
		37	175	
		38	180	
		39	200	
		40	180	157
		<b>TOTAL</b>		

Em obras pela PPP do Governo do Estado  
Previsão de Conclusão – Outubro 2018  
12 Pavimentos - 96 U.H.'s



# Rua dos Gusmões 197,199,203 e 213



Situação em 18/01/19





# Rua dos Gusmões 197,199,203 e 213

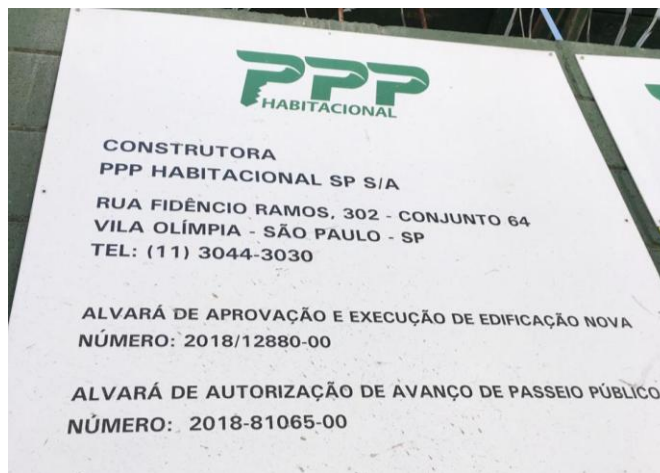


Situação em 18/01/19





# Rua dos Gusmões 197,199,203 e 213



Fotos - 19/02/19



**Ordem do Dia**

- I. **Apresentação para deliberação de proposta de participação na OU Centro, nos termos inciso II do artigo 4º da Lei nº 12.349/97:**

**Interessado: SQ 08 Empreendimentos Imobiliário SPE, Ltda**

**Processo SEI 7810.2018/0000855-7;**

**SP - Urbanismo nº 155 / OU Centro**

**Imóvel cessionário: contribuinte 013.016.0021-0/0022-9/0023-7/0024-5; situado à Rua Oscar Freire, 1.487; Jardim Paulista; Pinheiros; Lei 16.402/2016; Zona de Uso ZEU; em via Estrutural N3; categorias de uso R2v-2/nR1 – 02 / nR1 - 12**

**Imóvel cedente: contribuinte 001.049.0235-3, situado no Largo São Bento s/nº; Sé; pertencente ao Mosteiro de São Bento.**

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

---

Proposta SP Urbanismo CE-0155

Sei! 7810.2018/0000855-7

**TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL**

Earth



# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## PERÍMETRO DA OUC



# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

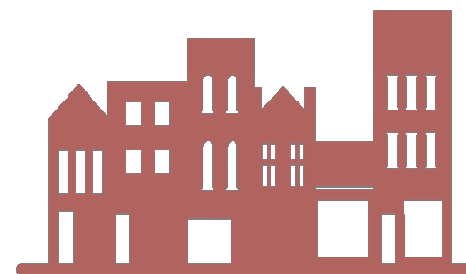
## TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE BIR - TOMBADOS

### CEDENTE



Interessado	MOSTEIRO SÃO BENTO DE SÃO PAULO
Endereço	Largo São Bento s/n° - Sé
Nº contribuinte	001.049.0235-3
Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCpt)	004H/18 (minuta)
Total PCpt	<b>70.368,12 m<sup>2</sup> (*)</b>
Valor Venal /2018	6.112,00

### CESSIONÁRIO



Interessado	
Endereço	Rua Oscar Freire, 1485, 1487 , 1493 ,1497
Nº de contribuintes	013.016.0021-0; 013.016.0022-9; 013.016.0023-7; 013.016.0024-5
PCpt utilizado	<b>3.203,6517 m<sup>2</sup> (*)</b>
Valor Venal/2018	4.243,00

(\*) Valores a serem confirmados pro DEUSO / SMUL



# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE BIR - TOMBADOS

---

$$\text{Ace} = (\text{VTp} / \text{VTc}) \times (\text{Cac} / \text{Cap}) \times \text{PCpt}$$

$$4.614,54 = (6.112,00 / 4.243,00) \times (4 / 4) \times \text{PCpt}$$

$$4.614,54 = 1,4404 \times 1 \times \text{PCpt}$$

$$\text{PCpt} = 4.614,54 / 1,4404$$

**PCpt = Total a debitar 3.203,6517 m2 (\*)**  
do PCpt do cedente

**(\*) a serem confirmados por DEUSO**

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE BIR - TOMBADOS

---

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

**Últimas Transferências de Potencial Construtivo do MOSTEIRO DE SÃO BENTO –  
SMUL/DEUSO**



CEDENTE			CESSIONÁRIO			
Nome	nº Declaração	PCpt (m²)	Nome	Localização	ACa/ACe solicitada	PCpt deduzido
Mosteiro São Bento	004F/18	75.626,31	149 Campo Belo	R. Otávio Tarquínio de Souza x R. Sul x R. Princesa Isabel	2.756,07	2.101,46
Mosteiro de São Bento	004G/18	73.524,85	154 GAFISA Cotovia	Rua Cotovia	5.649,60	3.156,64
Mosteiro de São Bento	004H/18	70.368,12	155 SQ08 Emp. Im SPE, Ltda	Oscar Freire, 1487 e outros	4.614,54	3.203,65 (*)

**Dados a serem confirmados por DEUSO/SMUL**

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

---

## LOCALIZAÇÃO

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## LOCALIZAÇÃO



### **IMÓVEL CESSIONÁRIO:**

SEQ08 EMPREENDIMENTO  
IMOBILIARIO SPE

### **CONTRIBUINTES (SQL):**

013.016.0021-0;  
013.016.0022-9;  
013.016.0023-7;  
013.016.0024-5

**LEGISLAÇÃO:** 16.402/2016

### **ENDEREÇO DO IMÓVEL:**

Rua Oscar Freire , 1485, 1487 ,  
1493 ,1497– Jardim Paulista –  
Pinheiros

**ZONA DE USO:** ZEU

### **CATEGORIAS DE USO**

#### **PRETENDIDAS:**

R2v-2 / nR1-2 / nR1-12

Fonte: Google Earth Janeiro / 2019

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## LOCALIZAÇÃO



Fachada Rua Oscar Freire, 1485, 1487 , 1493 e 1497.

Fonte: Vistoria In-loco 21/10/2018) / LAUDO DE AVALIAÇÃO.



# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA CIRCUNVIZINHANÇA

---



Rua Oscar Freire no sentido da Rua Artur de Azevedo.

Fonte: Vistoria In-loco 21/10/2018 / LAUDO DE AVALIAÇÃO.



Rua Oscar Freire no sentido da Avenida Rebouças.

Fonte: Vistoria In-loco 21/10/2018 / LAUDO DE AVALIAÇÃO.



# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA CIRCUNVIZINHANÇA



Fonte: Google Earth 02/2019





# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

---

## ANDAMENTO DO PROCESSO

Sei! 7810.2018/0000855-7

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO / COMUNICADO

66 – São Paulo, 64 (22)

Diário Oficial da Cidade de São Paulo

sábado, 2 de fevereiro de 2019

## SÃO PAULO URBANISMO

### GABINETE DO PRESIDENTE

#### DESPACHO

Processo SEI: 7810.2018/0000855-7

Interessados: Cedente: **MOSTEIRO DE SÃO BENTO /**  
Cessionário: **SEQ08 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**  
**SPE LTDA**

Local do empreendimento: Rua Oscar Freire, n.ºs 1.485,  
1.487, 1.493 e 1.497

Em atenção ao item 3.2 da Norma de Procedimentos – NP  
SP Urbanismo 59.00, de 29 de dezembro de 2016, comuni-  
camos que, a proposta de Participação na Operação Urbana  
Centro – Transferência De Potencial Construtivo de Bens Re-  
presentativos - BIR, encontra-se apta à continuidade, devendo  
seguir para análise urbanística.

Solicitamos apresentar, em 30 dias corridos, contados da  
publicação no DOC, conforme item 3.2 e 3.3.1 da referida  
norma:

I - Informação da Secretaria Municipal de Licenciamento  
- SEL (atual SMUL) de que o projeto é considerado em ordem  
para aprovação, nos casos em que a legislação vigente não en-  
quadrar os usos residenciais e não residenciais potencialmente  
geradores de impactos urbanísticos e ambientais, nos termos  
dos arts. 108 e 109 da Lei Municipal n.º 16.402/2016 e, portan-  
to, não exigir documentação Especial;

II - cópia autenticada ou com conferência com o original  
pelo servidor responsável pelo recebimento da Certidão de  
diretrizes para solicitação de alvará de aprovação e execução  
de obra emitida por Secretaria Municipal de Transportes – SMT,  
nos casos em que o imóvel cessionário seja classificado como  
Polo Gerador de Tráfego nos termos dos arts. 108 e 109 da Lei  
Municipal n.º 16.402/2016; e

III - cópia autenticada ou com conferência com o original  
pelo servidor responsável pelo recebimento do Relatório de Im-  
pacto de Vizinhança – RIV, aprovado pela Secretaria Municipal  
do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, nos casos em que o imó-  
vel cessionário seja classificado como sujeito à elaboração de  
Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV nos termos dos arts. 108  
e 109 da Lei Municipal n.º 16.402/2016 e Decreto 34.713/94.

Considerando a junção do laudo de avaliação do valor de  
mercado do metro quadrado de terreno do imóvel cessionário  
no documento SEI n.º 012219650, dispensa-se à apresentação  
conforme disposto no inciso I, do item 3.2 da NP 59.00.

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO / Declaração do interessado

À  
**SP-URBANISMO**  
São Paulo - SP

Em atendimento ao despacho publicado no Diário Oficial da Cidade do dia 02/02/2019, relacionado ao processo SEI! 7810.2018/0000855-7, informamos que:

1. O projeto está apto para aprovação no âmbito da Secretaria Municipal de Licenciamento-SEL [atual SMUL] e não se enquadra em categorias de usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais, nos termos dos art. 108 e 109 da Lei Municipal 16.402/2016;
2. O projeto do imóvel cessionário não está classificado como Polo Gerador de Tráfego-PGT, nos termos dos art. 108 e 109 da Lei Municipal 16.402/2016;
3. O projeto do imóvel cessionário não está sujeito à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança-EIV, nos termos dos art. 108 e 109 da Lei Municipal 16.402/2016 e Decreto 34.713/94.

Atenciosamente

20g  
Tabelação  
1510

*Ely Flávio Wertheim*

PROPRIETÁRIO IMÓVEL CESSIONÁRIO  
**SEQ08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**  
CNPJ: 21.433.309/0001-45  
**ELY FLÁVIO WERTHEIM**  
RG: 4.415.114 SSP/SP  
CPF: 040.660.188-74

20g  
Tabelação

*Joaquim Rondon da Rocha Azevedo*  
PROPRIETÁRIO IMÓVEL CESSIONÁRIO  
**SEQ08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**  
CNPJ: 21.433.309/0001-45  
**JOAQUIM RONDON DA ROCHA AZEVEDO**  
RG: 8.340.180 SSP/SP  
CPF: 183.507.168-60

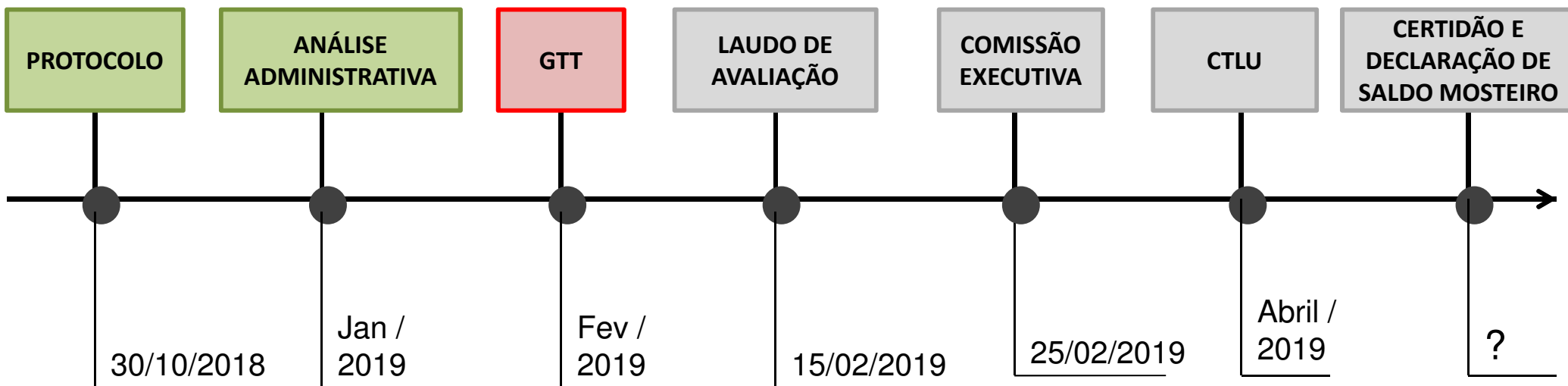
São Paulo | 05-02-2019





# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## ANDAMENTO DO PROCESSO / Sei! 7810.2018/0000855-7



# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

---

## APROVAÇÕES

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## DECLARAÇÃO DE SALDO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO SMUL/DEUSO 004H/

### DECLARAÇÃO DE SALDO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA – SMUL/DEUSO 004H/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 SEI nº 7810.2018/0000609-0, 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 37.008**, inscrito no cadastro municipal sob **SQL 001.049.0235-3**, com área total do terreno de 10.593,00 m<sup>2</sup> de acordo com o IPTU, de propriedade do **Mosteiro São Bento de São Paulo**, CNPJ/MF nº 61.018.750/0001-85, localizado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, em Macroárea de Estruturação Metropolitana, Setor Centro, na **Prefeitura Regional da Sé**, integrante da zona de uso ZC (Zona de Centralidade) pela Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, enquadrado como **ZEPEC (Zona Especial de Preservação Cultural)** nos termos da Lei nº 16.050, de 2014, artigos 61 a 68, classificado no subgrupo **BIR – Bens Imóveis Representativos** (inciso I, Artigo 63), **tombado** pelo CONPRESP através da **Resolução nº 37/1992**, dispõe de **70.368,12 m<sup>2</sup> (setenta mil, trezentos e sessenta e oito metros e doze decímetros quadrados)** de potencial construtivo passível de transferência, originado sem a doação de terreno. O valor unitário por metro quadrado do terreno cedente de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa para o **CODLOG 07.204-4 da Quadra Fiscal 001.049**, vigente na data de referência de **1º de agosto de 2014**, conforme artigo 21 do Decreto Nº 57.536 de 15 de dezembro de 2016, conforme Quadro 14 da Lei nº 16.050, de 2014, é de **R\$ 12.289,00/m<sup>2</sup>**. A efetivação da transferência deste potencial construtivo, total ou parcialmente, deverá observar o artigo 7º da Lei 12.349, de 06 de Junho de 1997, as disposições do Decreto nº 57.536/16 e demais disposições legais pertinentes. Esta Declaração está registrada na folha 36 do livro III e substitui a Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Transferível SMUL/DEUSO 004G/18 registrada na folha 27 do livro III de controle interno de declarações de potencial construtivo transferível do DEUSO, em função da emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo SMUL/DEUSO 005/19 registrada na folha 118 do livro de controle interno de certidões de transferência de potencial construtivo do DEUSO.

São Paulo,        /        /        .

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 duas (02) vias de igual teor, sendo que a original foi integrada ao livro de controle e a outra será entregue ao interessado.*

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

---

## LEGISLAÇÃO

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## LEGISLAÇÃO LPUOS X PROPOSTA



Zoneamento 16.402/2016

Fonte: Geosampa – Esc.:1.5000

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

MACROZONA	ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA
MACROÁREA	URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA
ZONA DE USO	EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA – ZEU
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO URBANA	PA 5
ÁREA DO TERRENO ESCRITURA	1.596,92m <sup>2</sup>
ÁREA DO TERRENO REAL	1.587,61m <sup>2</sup>
ÁREA DE DOAÇÃO (CALÇADA – AMPARO LEGAL)=	49,42m <sup>2</sup>
ÁREA DO TERRENO REAL REMANESCENTE	1.538,19m <sup>2</sup>
ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA	0,00m <sup>2</sup>
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DA ZONA	70%
ÁREA DE PROJEÇÃO MÁXIMA	1.076,73m <sup>2</sup>
TAXA DE OCUPAÇÃO UTILIZADA NO PROJETO	67,02%
ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO	1.030,93m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BASICO DA ZONA	1,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO DA ZONA	4,00
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO UTILIZADO NO PROJETO	3,999981


**CA = 3,999981**



# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ÁREA COMPUTÁVEL UTILIZADA NO PROJETO	6.350,41m <sup>2</sup>
ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE AO CA BASICO	4.762,80m <sup>2</sup>
<b>BENEFÍCIOS REDUTORES DE OUTORGA ONEROSA:</b>	
DOAÇÃO DE CALÇADA (AMPARO LEGAL) (49,42m <sup>2</sup> X 3)	148,26m <sup>2</sup>
FRUIÇÃO PÚBLICA (AMPARO LEGAL)	0,00 <sup>2</sup>
ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA	4.614,54m <sup>2</sup>
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	25%
PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QUOTA AMBIENTAL	0,37
TAXA DE PERMEABILIDADE ADOTADA NO PROJETO	17,87%
REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE	28,52%
PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QUOTA AMBIENTAL APÓS REDUÇÃO DA TAXA	0,48
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	6.474,56m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DA EDIFICAÇÃO	12.824,97m <sup>2</sup>
PORCENTAGEM DE ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	50,48%
GABARITO ADOTADO	83 m



**4.762,80 m<sup>2</sup>** –  
**148,26 m<sup>2</sup>**  
**ACe e ACA =**  
**4.614,54 m<sup>2</sup>**

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO -

<b>PERMEÁVEL</b>	
<b>ÁREA PERMEÁVEL MÍNIMA</b>	<b>384,55m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA PERMEÁVEL ADOTADA NO PROJETO</b>	<b>274,87m<sup>2</sup></b>
<b>TAXA DE PERMEABILIDADE ADOTADA NO PROJETO</b>	<b>17,87%</b>
<b>ÁREA MÁXIMA DE BENEFÍCIO (VII,art.62 da Lei 16.402/16) – FACHADA ATIVA</b>	<b>793,80m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA DESTINADA A FACHADA ATIVA UTILIZADA NO PROJETO</b>	<b>769,06m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA MÁXIMA DE BENEFÍCIO (VII,art.62 da Lei 16.402/16)</b>	<b>1.270,08m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA DESTINADA A nR DE 20% DA ÁREA COMPUTAVEL UTILIZADA NO PROJETO</b>	<b>1.269,45m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA DESTINADA A ESTACIONAMENTO, MANOBRA E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS (RESIDENCIAL)</b>	<b>2.933,05m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA DESTINADA A ESTACIONAMENTO, MANOBRA E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS (NÃO RESIDENCIAL)</b>	<b>410,00m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL DE VAGAS COBERTAS (RESIDENCIAL)</b>	<b>93</b>
<b>TOTAL DE VAGAS COBERTAS (NÃO RESIDENCIAL)</b>	<b>13</b>
<b>COTA DE GARAGEM MÁXIMA PERMITIDA</b>	<b>32,00m<sup>2</sup>/VAGA</b>
<b>COTA DE GARAGEM DO EMPREENDIMENTO</b>	<b>31,54m<sup>2</sup>/VAGA</b>
<b>NÚMERO MÍNIMO DE UNIDADES HABITACIONAIS</b>	<b>53</b>
<b>NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS ADOTADAS NO PROJETO</b>	<b>60</b>
<b>NÚMERO DE UNIDADES (NR)</b>	<b>28</b>
<b>COTA PARTE DO TERRENO POR UNIDADE</b>	<b>26,46</b>

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## EMPREENDIMENTO

O empreendimento apresenta 2 torres, destinadas para uso residencial e não residencial.

O gabarito adotado é de 83 m na torre residencial com 22 pavimentos, e a segunda torre possui 8 pavimentos e, mais, ambas com barriletes, reservatório e casa de máquinas.

Para o uso R2v -2 o empreendimento dispõe de 60 unidades sendo 28 com área de até 70m<sup>2</sup> (com área computável de 60 a 65 m<sup>2</sup>) e 32 com área maior do que 70 m<sup>2</sup> (em 16 andares oferece 2 unidades com área computável em torno de 120,07 m<sup>2</sup> computáveis ), além de oferecer 93 vagas cobertas de garagem ( no piso térreo e em 3 subsolos).

Para o uso nR o número de unidades ofertado é de 28, com disponibilidade de 13 vagas de garagem.

Utiliza os benefícios disponíveis na legislação 16.42/2016 para abater área computável com doação de área calçada (3x 49,42 m<sup>2</sup>); implantação de fachada ativa; de redução da taxa de permeabilidade e de pontuação mínima de quota ambiental.

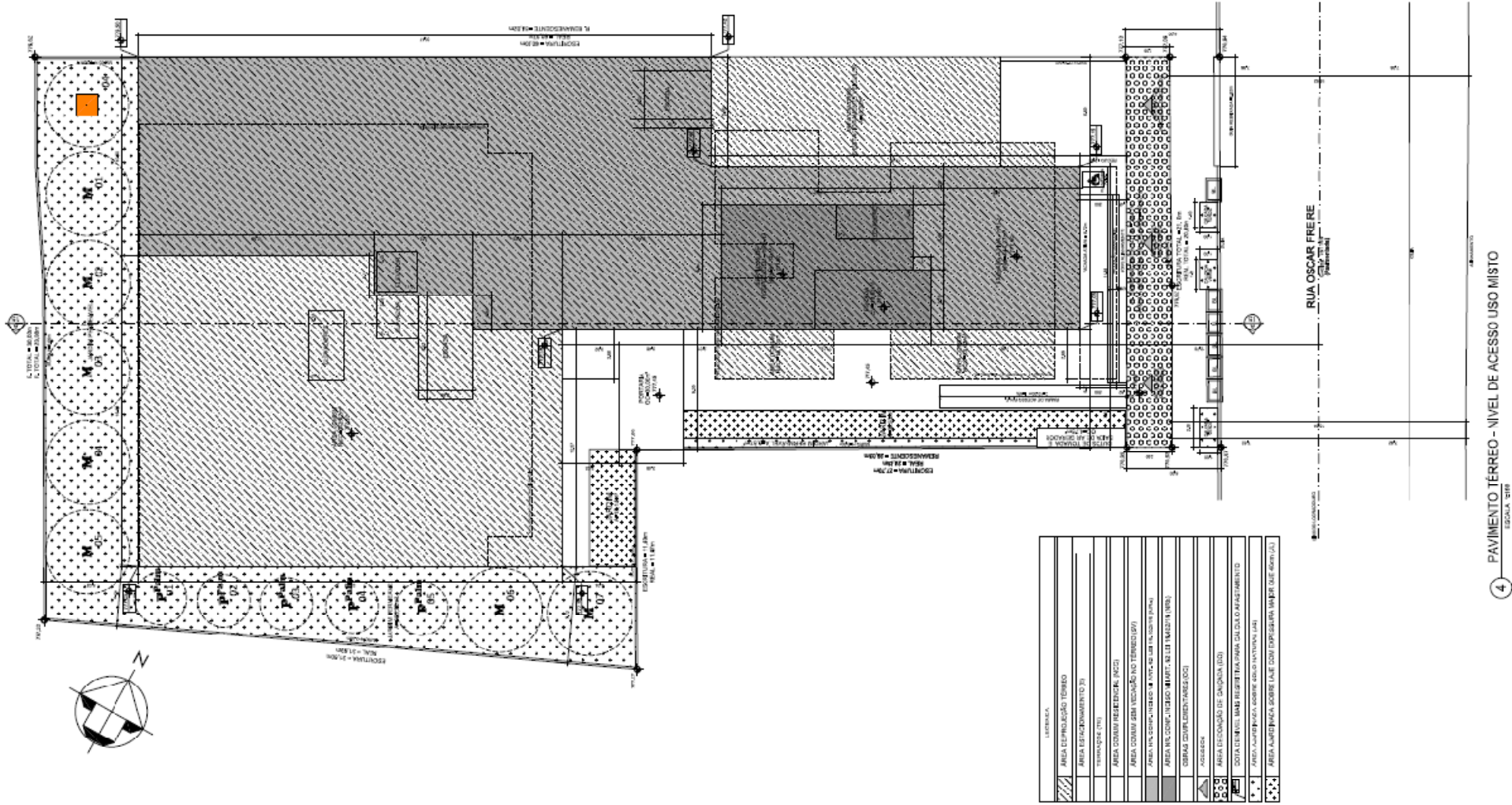
# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

---

## PROPOSTA PROJETUAL

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## PROJETO - IMPLANTAÇÃO

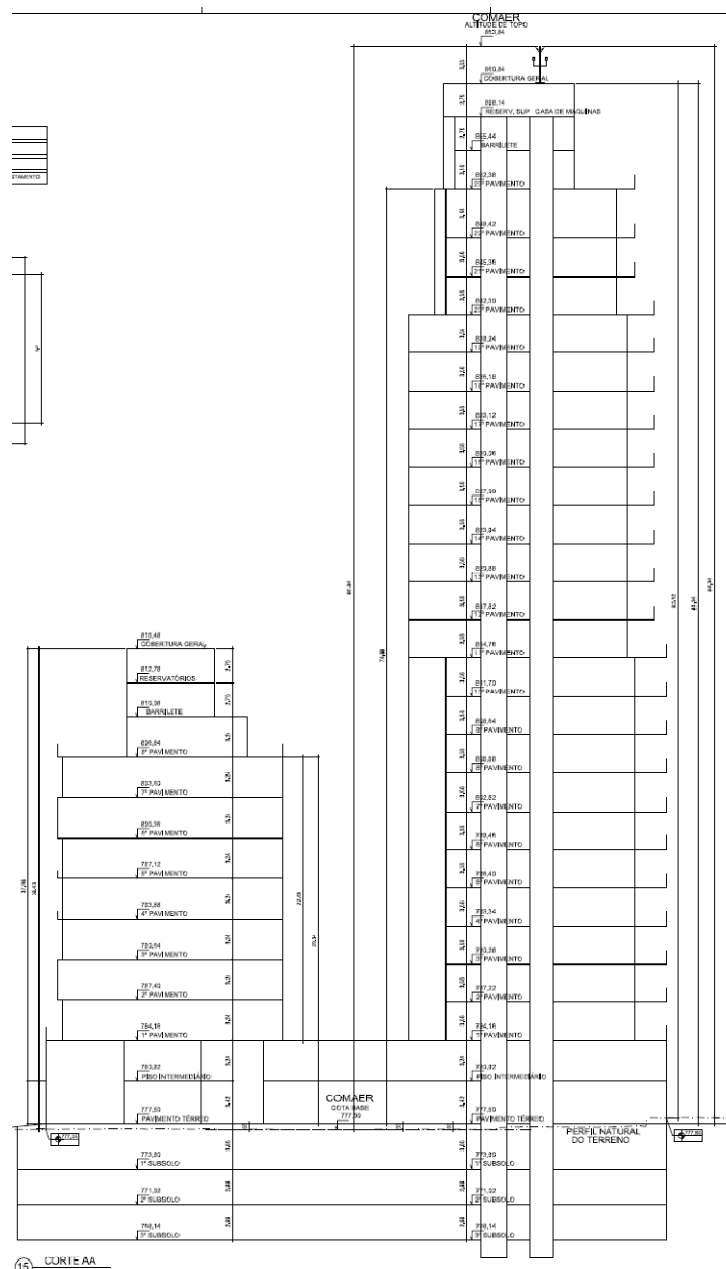


4 PAVIMENTO TERREO - NIVEL DE ACESSO USO MISTO  
ESCALA 1:500



# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## PROJETO – CORTE AA



# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

---

## Conclusão

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

---

**Concluimos** que a proposta está adequada à zona de uso, 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. E, portanto, 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.

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

---

**GTT**  
**14/02/2019**

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## ATA GTT

		SP-URBANISMO
Ata de Reunião do Grupo de Trabalho / GTT		DATA 14/02/2019
		<b>155</b>
NATUREZA DA PROPOSTA: <b>Operação Urbana Centro</b> Processos: <b>PA SEI 7810.2018/0000855-7 – OU CENTRO 155 / 2018.0.055.905-0 de SMUL</b>		
<b>Interessado : SEQ08 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA)</b>		
Localização do imóvel cessionário: <b>contribuinte O13.016.0021-0/0022-9/0023-7/0024-5; situado à Rua Oscar Freire 1485; 1487; 1493 e 1497; Jardim Paulista, Pinheiros</b>		
<b>CARACTERÍSTICAS e DADOS da PROPOSTA - CEDENTE</b>		<b>Dados da Proposta (cessionário)</b>
PA - 1998-0.205.296-5 / Mosteiro São Bento - Largo de São Bento s/nº / Sé		Áreas de terreno 1.596,92 m <sup>2</sup> (E) 1.587,61 m <sup>2</sup> (R)
Contribuinte: 001.049.0235-3		Área de doação de calçada 49,42 m <sup>2</sup>
Declaração de saldo de PCpt Total a ser atualizado por DEUSO / SMUL		Benefício doação de calçada 148,26 m <sup>2</sup>
Contribuinte 001.049.0235-3 nos termos do III do artº 7º da Lei 12.349/1997		Área Construída Total 12.824,97 m <sup>2</sup>
PCpt a ser debitado da Declaração - 3.203,6517 (*)		Área Construída Computável 6.350,41 m <sup>2</sup>
V V PGV imóvel cedente / 2018 - R\$ 6.112,00		Área Construída Não Computável 6.474,56 m <sup>2</sup>
V V PGV imóvel cessionário / 2018 - R\$ 4.243,00		Área total objeto de Outorga e Área Construída Equivalente = 4.614,54 m <sup>2</sup>
(*) a ser confirmado por SMUL/DEUSO		CA TOTAL: 3,999981 CA /outorga: 2,9065956 TO = 67,02 Área de Projeção: 1.030,93 m <sup>2</sup>
		TP min = 15% TP adotada = 17,87% Gabarito: 83 m Categoria de Uso = nR1 e RZV Zona de Uso/ ZEU CA básico = 1,0 CA max. = 4,0 TO = 70% Via Estrutural N3
<b>Parecer do GTT: De acordo com os parâmetros adotados no projeto contidos no PA 2018.0.055.905-0 de SMUL a proposta poderá 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 e NP-SP-URB 59.00/2016; Resolução CE – 006/2016.</b>		
ENTIDADE	REPRESENTANTE	
SÃO PAULO URBANISMO - SP- URBANISMO		
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB		
SECRETARIA MUNICIPAL DAS SUB -PREFEITURAS - SMSP		
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRA URBANA E OBRAS - SIURB		
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA		
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL		
SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES - SMT		



# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## LISTA DE PRESENÇA GTT 14/02/2019

### LISTA DE PRESENÇA DO GRUPO TÉCNICO DE TRABALHO DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO REALIZADA EM 14/02/2019

Rua São Bento, 405 – 15º andar – sala 153-B/ Edifício Martinalli

11 3061-3100  
Rua São Bento, 405

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA
Eneida Heck	SP Urbanismo (Titular)	
Priscila Souza Gyenga	SP Urbanismo (Suplente)	
Renata Maria Ramos Soares	Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB (Titular)	
Juliechristi 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 Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB (SVP) (Titular)	
Marcos Scarpi Costa	Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB (SVP) (Suplente)	
Valdir Amuda	Secretaria Municipal de Cultura - SMC (Titular)	
Raquel F. Schenkman Contier	Secretaria Municipal de Cultura - SMC (Suplente)	
Rosane Cristina Gomes	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL (SEMPLA) (Titular)	
Denise Gonçalves Lima Malheiros	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL (SEMPLA) (Suplente)	
Eli Albuquerque Rocha	Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes - SMT (Titular)	
Regina Maiello Villela	Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes - SMT (Suplente)	

CONVIDADOS:

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

---

## CONTRAPARTIDA

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Informação SP-URB/SEP-GEE Nº 014783989

São Paulo, 15 de fevereiro de 2019

SEP

MARCELO FONSECA IGNATIOS

Em atendimento à solicitação de DGO/GGO - documento SEI nº [014514017](#), apresento o relatório de análise do Laudo de Avaliação - documento SEI nº [014502097](#).

**Local:** Rua Oscar Freire, nº 1485/1487/1493/1497 – Bairro Pinheiros

**Interessado:** SEQ08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE

### Preliminares

O Laudo de Avaliação para fins de participação na Operação Urbana Centro foi apresentado pela empresa **SEQ08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE** em outubro de 2018.

A Arquiteta e Urbanista Letícia Miguel Santos CAU nº A62339-3 é a responsável técnica pela elaboração do Laudo de Avaliação. A profissional seguiu as Normas Técnicas NBR-14653: “Avaliação Bens” – Parte 1: *Procedimentos Gerais* e a Parte 2: *Imóveis Urbanos* da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

A avaliadora apresentou recolhimento da RRT nº 7594973 junto ao órgão regulamentador da classe constando a responsabilidade técnica sobre o trabalho elaborado.

Todos os 6 (seis) elementos de pesquisa utilizados para o cálculo do valor unitário de terreno foram verificados, onde se confirmou a existência e a localização dos mesmos.

Apurou-se o valor unitário de terreno de **R\$ 6.734,00/m<sup>2</sup>**, sendo este valor maior do que o valor unitário de terreno utilizado para fins de cálculo do IPTU que é de R\$ 4.243,00 para o ano de 2018. O Laudo de Avaliação está metodologicamente adequado.

### Valor unitário de terreno resultante da avaliação

Para a área do terreno = 1.596,93 m<sup>2</sup>

Valor unitário por metro quadrado de terreno = **R\$ 6.734,00/m<sup>2</sup>** (data base – out./2018).

Encaminho o Laudo de Avaliação para prosseguimento

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

---

Para o imóvel localizado na Rua Oscar Freire n°s 1485,1487,1493 e 1497 no bairro Pinheiros, apurou-se:

**VALOR UNITÁRIO DE TERRENO = R\$ 6.733,90** ( seis mil, setecentos e trinta e três reais e noventa centavos por metro quadrado) , ou

**EM NÚMEROS REDONDOS R\$ 6.734,00/m<sup>2</sup>** ( seis mil, setecentos e trinta e quatro reais por metro quadrado).

*Data base: outubro de 2018*

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA

Valor do laudo  
R\$/m<sup>2</sup> 6.734,00



Valor IPTU  
R\$/m<sup>2</sup> 4.243,00



Valor Quadro 14  
R\$/m<sup>2</sup> 6.108,00

CONTRAPARTIDA

### VALOR DO BENEFÍCIO

$$B = ACe \times Vtm \times Fd$$

$$B = 4.614,54 \times R\$ 6.734,00 \times 0,7$$

$$B = R\$ 21.752.018,65$$

Fator adotado (ft desconto)	Benefício X fator desconto adotado	Valor em R\$
0,5	Desconto de 50%	10.876.009,33
0,7	Desconto 30%	15.226.413,06
1,0	Sem desconto	21.752.018,65



# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## Minuta de Resolução CE 001/2019

---

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 158ª, em 25 de fevereiro de 2019, nos termos do inciso II do artigo 4º da Lei nº 12.349/97, resolveu pelo encaminhamento do processo administrativo, abaixo caracterizado, 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**

**Processo: 1998-0.205.296-5 / SP - Urbanismo nº 10 / OU Centro**

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

**Contribuinte: 001.049.0235-3**

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

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

**Minuta de Resolução CE 001/2019**

---

**Imóvel cessionário: SQ 08 Empreendimentos Imobiliário SPE, Ltda**

**Processo PA SEI! 7810.2018/0000855-7; SP - Urbanismo nº 155 / OU Centro**

**Nº do Processo de Aprovação: 2018-0.055.905-0 / SMUL / RESID 3**

**Endereço: Rua Oscar Freire, 1.487; 1485, 1487 , 1493 ,1497**

**Jardim Paulista; Pinheiros**

**Contribuintes 013.016.0021-0/0022-9/0023-7/0024-5**

**Valor Venal (PGV / 2018) do metro quadrado do Imóvel cessionário: R\$ 4.243,00**

**Área construída a ser debitada do Potencial Construtivo passível de transferência (PCpt) constante da Declaração do imóvel cedente: 3.203,65 m<sup>2</sup> (a ser confirmada pela SMUL / DEUSO)**

**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**

**TO Máximo: 70% / TP Mínima: 25%**

**Categorias de uso R2v-2/ nR1 – 02 / nR1 – 12, em via Estrutural N3**

**Área do Terreno (Real e Escritura): 1.587,61 m<sup>2</sup>**

**Área de doação de calçada: 49,42 m<sup>2</sup>**

**Terreno Remanescente E = R : 1.538,19 m<sup>2</sup>**

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## Minuta de Resolução CE 001/2019

**Benefício referente à doação de calçada:  $49,42 \text{ m}^2 \times 3 = 148,26 \text{ m}^2$**

**Benefício referente à redução de permeabilidade: TP: 17,87% / Área Permeável:  $274,87 \text{ m}^2$**

**Área Total Construída Computável:  $6.350,41 \text{ m}^2$**

**Área Construída Total Não Computável:  $6.474,56 \text{ m}^2$**

**Área Total Construída (computável e não computável):  $12.824,97 \text{ m}^2$**

**Adotados no projeto: CA – 3,999981 / TO: 67,02% / Gabarito: 83 m**

**Área Construída Equivalente (ACe) ou Área Construída Adicional (ACA):  $4.614,54 \text{ m}^2$**

**Valor do metro quadrado de terreno (mercado) apurado por Laudo = R\$ 6.734,00.**

***Valor Referencial da Contrapartida Financeira:***

**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 de 29/12/2016.**


**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**

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## Planilha OODC

 <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO</b> <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO</b>			
<b>PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA NOS TERMOS DA LEI 16.402/2016 E DECRETO 57.521/2016</b>			
Processo nº:	<input type="text"/>		Folha nº: <input type="text"/>
<b>ASSUNTO:</b>		MODIFICATIVO - EDIFICAÇÃO NOVA	
<b>Macrozona</b>	MZURB - ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA		
<b>Macroárea</b>	MUC - URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA		
<b>zona de Uso</b>	ZEU		
<b>TERRENO (m²)</b>	Escritura:	1.596,92	<b>TPC (m²)</b>
	Real:	1.587,61	
<b>Valor já recolhido - art. 17 Decreto 56.089/16</b>			
<input type="text"/>			
<b>USO 1</b>			
<b>USO 2</b>			
<b>USO 3</b>			
<b>USO 4</b>			
<b>SETOR</b>	<b>UAQR</b>	<b>CODLOG</b>	<b>VALOR M² TERREM</b>
013	016	151149	R\$ 6.108,00
<b>Maior Valor (Vm²) =&gt;</b>			R\$ 6.108,00
<b>BENEFÍCIOS REDUTORES DA OUTORGA ONEROSA</b>			
Área de Fruição Pública (m²) - art. 88 da Lei 16.402/16			
Área de Doação de Calçada (m²) - art. 67 da Lei 16.402		49,42	
<b>SOMA PONDERADA =&gt;</b>		49,42	
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			
<b>USO 1 - Uso</b>		<b>USO 1 - Atividade</b>	

# OPERAÇÃO URBANA CENTRO

## Planilha OODC

USO 1 - Uso	
Habitacional	
CAbas ===>	1,0000   CAMax ===> #####
Potencial Construtivo Adicional Previsto 3,0000	
USO 2 - Uso	
Selecionar	
CAbas ===>	1,0000   CAMax ===>
Potencial Construtivo Adicional Previsto	
USO 3 - Uso	
Selecionar	
CAbas ===>	1,0000   CAMax ===>
Potencial Construtivo Adicional Previsto	
USO 4 - Uso	
Selecionar	
CAbas ===>	1,0000   CAMax ===>
Potencial Construtivo Adicional Previsto	

USO 1 - Atividade						
HABITAÇÃO com área maior que 70 m²						
Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs	
1.587,61	6.350,41	148,26	4.614,54	0,7	1,0	
USO 2 - Atividade						
Selecionar						
Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs	
USO 3 - Atividade						
Selecionar						
Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs	
USO 4 - Atividade						
Selecionar						
Terreno	Computável	Benefícios	Objeto Outorga	Fp	Fs	

QUADRO GERAL DE ÁREAS (m²)										
Total computável	6.350,41	Estac. comput.		USOS	Terreno	Computável	Excedente	Benefícios	Obj. Out.	CAproj
Total não computável	6.474,56	Estac. fi comp.		1	1.587,61	6.350,41	4.762,80	148,26	4.614,54	4,0000
Total construída	12.824,97	Total		2						
Excedente ao CABas	4.762,80			3						
Objeto da Outorga	4.614,54			4						
CA projeto	4,0000			Totais	1.587,61	6.350,41	4.762,80	148,26	4.614,54	4,0000

CÁLCULO DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA										
C = (At / Ac) x Vm² x Fs x 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	Porcentua	
USO 1	R	1.587,61	6.350,41	6.108,00	0,7	1,0	1.068,91	4.614,54	4.932.505,11	100,00%
USO 2										
USO 3										
USO 4										
TOTALS =====>							4.614,54	R\$ 4.932.505,11	100,00%	
Valor a ser recolhido = Valor calculado - Valor já recolhido 4.932.505,11 - 0,00 = R\$ 4.932.505,11										
<b>Valor da Compra de Potencial Construtivo Adicional por Outorga Onerosa = R\$ 4.932.505,11</b>										
Quatro Milhões, Novecentos e Trinta e Dois Mil, Quinhentos e Cinco Reais e Onze Centavos										

OODC  
R\$ 4.932.505,11





---

PRÓXIMA REUNIÃO ORDINÁRIA  
25 de março de 2019 - segunda-feira 14h  
Ed. Martinelli 15º andar – sala 154