

**INSTRUÇÃO NORMATIVA
VINCULAÇÃO DE CEPAC'S – OUCAE e OUCFL**

Publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo em 06 de novembro de 2019, página 36.

Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

**INSTRUÇÃO NORMATIVA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU Nº 05, DE 05 DE NOVEMBRO DE
2019**

Dispõe sobre os pedidos de emissão de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC no âmbito das Operações Urbanas Consorciadas Água Espreada e Faria Lima.

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 05/SMDU. G/2019

O Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, no uso das suas atribuições legais,

CONSIDERANDO as disposições da Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 e do Decreto nº 53.364, de 17 de agosto de 2012, que tratam da Operação Urbana Consorciada Água Espreada;

CONSIDERANDO as disposições da Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 e do Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012, que tratam da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;

RESOLVE:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. O procedimento de emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC é aquele por meio do qual o proprietário interessado faz a adesão à Operação Urbana Consorciada, podendo utilizar-se dos incentivos e benefícios nela previstos, mediante o pagamento da correspondente contrapartida em CEPAC.

**INSTRUÇÃO NORMATIVA
VINCULAÇÃO DE CEPAC'S – OUCAE e OUCFL**

Parágrafo único. A Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC é o documento que comprova, além da adesão do interessado na Operação Urbana, os parâmetros urbanísticos e incentivos obtidos pela adesão.

Art. 2º. O procedimento para a obtenção da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC se dará em conformidade com o previsto nesta Instrução Normativa, em conformidade com o que dispõe as leis e decretos que instituíram e regulamentaram as Operações Urbanas Consorciadas Água Espreada e Faria Lima.

Art. 3º. A competência para processar e analisar os pedidos tratados nesta Instrução Normativa é da empresa São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo, que poderá regulamentar, por normativo próprio, procedimentos não previstos nesta Instrução.

CAPÍTULO II – DA APRESENTAÇÃO DOS PEDIDOS

Art. 4º. Os interessados deverão apresentar os pedidos de emissão de Certidão de Pagamento de Outorga em CEPAC junto ao Setor de Protocolo da SP Urbanismo e os pedidos serão convertidos em processo administrativo eletrônico por meio do Sistema Eletrônico de Informação – SEI.

§1º. Os pedidos serão registrados no SEI de acordo com o horário do protocolo de atendimento, sendo esta ordem a que será considerada para priorizar o acesso ao estoque de potencial construtivo disponível.

§2º. Os documentos deverão ser entregues em arquivos no formato digital não editável.

§3º. Os interessados receberão o número do respectivo processo para acompanhamento eletrônico do pedido.

Art. 5º. O requerimento deverá ser instruído com:

I. Documento Inicial que contenha a síntese das informações do pedido:

- a. Nome ou Razão Social do proprietário;
- b. CNPJ / CPF;
- c. Endereço;

INSTRUÇÃO NORMATIVA
VINCULAÇÃO DE CEPAC'S – OUCAE e OUCFL

- d. Número do(s) contribuinte(s);
- e. Identificação da Operação Urbana Consorciada a que pretende aderir e respectivo setor e subsetor;
- f. Número da(s) matrícula(s) ou transcrição;
- g. Área do imóvel na(s) matrícula(s);
- h. Área do imóvel no levantamento topográfico;
- i. Uso, parâmetros e incentivos;
- j. Quantidade de CEPAC a ser vinculada e informação sobre em qual distribuição foram adquiridos;

II. Os documentos de identificação do proprietário requerente:

- a. Se pessoa física, cópias do RG e CPF;
- b. Se pessoa jurídica, cópia autenticada do contrato social e do Cartão Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ, além de cópias do RG e CPF do representante legal da pessoa jurídica.

III. Os documentos relativos ao imóvel:

- a. Tabela resumo contendo o(s) número(s) de contribuinte(s) e as respectivas áreas de escritura e reais.
- b. Certidão de matrícula/transcrição atualizada do imóvel, expedida há, no máximo, 30 dias da data do protocolo do pedido.
- c. Levantamento topográfico, assinado por profissional legalmente habilitado, com apresentação da correspondente ART, informando a área real de terreno, a demarcação e número de contribuinte dos lotes objeto da proposta.
- d. Croquis da quadra fiscal com a identificação dos respectivos SQL's, extraído do portal Geosampa;

III. Anexos dos Decretos nº 53.364/2012 e 53.094/2012, de acordo com a Operação Urbana pretendida, relativos aos Certificados de Potencial Adicional de Construção –CEPACs:

- 1. Anexo I – Carta Modelo, com o cálculo do número de CEPACs;

INSTRUÇÃO NORMATIVA
VINCULAÇÃO DE CEPAC'S – OUCAE e OUCFL

2. Anexo II – Carta de Aplicação de CEPACs, relativa ao número de CEPACs necessários;
3. Anexo III – Autorização de terceiros, caso o CEPACs estejam em nome de terceiros.

§1º. Se o imóvel objeto de vinculação tiver sido objeto de compromisso de compra e venda, deverá ser apresentado o respectivo contrato devidamente registrado na matrícula do imóvel.

§2º. Na hipótese de estar em andamento processo administrativo de licenciamento para o imóvel objeto do pedido de vinculação, deverá ser informado, no documento inicial previsto no inciso I do caput deste artigo:

- I. o número do processo administrativo em andamento;
- II. a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicável ao caso.

§4º. Os anexos previstos no inciso IV deste artigo deverão ter a firma reconhecida das assinaturas.

Art. 6º. A definição da quantidade de CEPACs necessária à vinculação somente é admitida em números inteiros.

§1º. Para efeito do cálculo da quantidade de CEPACs constante do Anexo I, previsto no artigo 5º, IV, “a”, deverão ser considerados:

- I. duas casas decimais para área do terreno, para área da construção adicional, para área de terreno doada para melhoramento viário e para área de projeção da edificação sobre o terreno;
- II. quatro casas decimais para coeficiente de aproveitamento do projeto; e
- III. quatro casas decimais para CEPAC para efeito de cálculos parciais, sendo quantidade necessárias de CEPAC para construção adicional (QAD), quantidade necessárias de CEPAC para mudança de uso e parâmetros urbanísticos (QMP) e quantidade necessárias de CEPAC para aumento da taxa de ocupação (QTO).

§2º. O resultado dos cálculos parciais previsto no inciso III do parágrafo 1º deste artigo deverá ser arredondado sempre para mais quando houver qualquer casa

**INSTRUÇÃO NORMATIVA
VINCULAÇÃO DE CEPAC'S – OUCAE e OUCFL**

decimal resultante, apontando um número inteiro para a quantidade total de CEPACs (QT).

Art. 7º. Na hipótese de utilização de CEPAC de propriedade de terceiro, nos termos do exigido na alínea “c”, inciso IV do artigo 5º, o interessado deverá apresentar ainda:

I. Cópia do contrato social e dos documentos pessoais do representante legal, se o terceiro for pessoa jurídica.

II. Cópia do CPF e RG, se o terceiro for pessoa física.

Parágrafo único. Quando utilizados CEPACs de propriedade de mais de um terceiro, a documentação indicada nos incisos I e II do “caput” deste artigo deverá ser apresentada para cada terceiro e estes deverão subscrever conjuntamente o Anexo III previsto no artigo 5º, IV, alínea “c”.

Art. 8º. A não apresentação de quaisquer dos documentos arrolados no artigo 6º implicará no indeferimento do pedido e na conseqüente perda da prioridade na utilização dos estoques.

Seção I - Da legitimidade para a formulação do pedido

Art. 9º. A legitimidade para o pedido de vinculação e emissão da respectiva Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC é do proprietário ou do compromissário comprador do imóvel objeto de vinculação.

§1º. Comprova-se a legitimidade para o pedido por meio da apresentação da certidão de matrícula ou transcrição atualizada do imóvel:

I. Com o registro da propriedade em nome do autor do pedido, nos termos da lei civil, no caso do proprietário do imóvel;

II. Com o registro do compromisso de compra e venda na matrícula do imóvel, no caso do compromissário comprador.

§2º. No caso de condomínio voluntário, nos termos do artigo 1.314 e seguintes do Código Civil, o pedido de vinculação de CEPACs deverá ser subscrito por todos os condôminos ou comprovar o condômino requerente os poderes de representação dos demais.

**INSTRUÇÃO NORMATIVA
VINCULAÇÃO DE CEPAC'S – OUCAE e OUCFL**

§3º. A não apresentação da certidão da matrícula ou transcrição do imóvel atualizada nos últimos 30 dias da data do protocolo do pedido implicará no seu indeferimento e na perda da prioridade da utilização dos estoques.

Art. 10. O pedido de vinculação e emissão de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC poderá ser realizado por meio de procurador devidamente habilitado pelo proprietário por procuração pública ou particular, com poderes específicos para a prática do ato de vinculação de CEPAC.

Parágrafo único. A procuração deve fazer referência ao imóvel objeto de vinculação, seu endereço, número do contribuinte e matrícula ou transcrição e ter a firma reconhecida ou ser acompanhada de cópia autenticada do documento de identificação do outorgante e outorgado.

Seção II – Da documentação relativa ao imóvel

Art. 11. Somente serão aceitas divergências de até 5% (cinco por cento) entre as dimensões e área constantes do documento de propriedade apresentado e as apuradas no levantamento topográfico, nos termos do artigo 16 do Código de Obras e Edificações – Lei nº 16.442/2017.

Parágrafo único. Quando dentro do limite estabelecido no caput deste artigo, o cálculo do CEPAC será fixado considerando a menor dimensão e área verificada entre documento de propriedade e levantamento topográfico.

Art. 12. Havendo divergência superior a 5% (cinco por cento) entre qualquer dimensão ou área constante do documento de propriedade e a apurada no levantamento topográfico, o cálculo para a emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa deverá considerar a área relativa ao levantamento topográfico.

Parágrafo único. Na hipótese da área do levantamento topográfico ser maior do que a área da matrícula deverá ser apresentada a prenotação da retificação do registro do imóvel junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da planta e memoriais da retificação ou, no caso de retificação judicial, da respectiva ação.

Art. 13. A pedido do proprietário poderá ser adotada, para o cálculo no procedimento de vinculação de CEPAC, a área de retificação, unificação ou

**INSTRUÇÃO NORMATIVA
VINCULAÇÃO DE CEPAC'S – OUCAE e OUCFL**

desmembramento de registro do imóvel, desde que apresentada planta e memoriais e o protocolo junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§1º. Aplicar-se-á o disposto neste artigo para os imóveis cujas transcrições não tenham a delimitação precisa da sua área, devendo o interessado apresentar a prenotação de abertura de matrícula.

§2º. A necessidade de retificação, unificação ou desmembramento constará da Certidão a ser emitida, sendo de responsabilidade exclusiva do proprietário os dados apresentados para vinculação do CEPAC, estando o mesmo sujeito a aplicação de multa no caso de desvinculação, conforme previsão contida nos Decretos nº 53.364/2012 e 53.094/2012.

CAPÍTULO II – DA DISPONIBILIDADE DO ESTOQUE, DO BLOQUEIO DOS CEPACS E DA ANÁLISE DOS PEDIDOS

Art. 14. Formalizado o pedido com todos os documentos pelo interessado e estando o processo apto para análise, a SP Urbanismo verificará a disponibilidade de estoque de potencial construtivo e, havendo disponibilidade, fará o bloqueio do estoque nos termos solicitados pelo interessado.

§1º. A garantia de acesso ao estoque de potencial construtivo, prevista no art. 4º, §1º desta Instrução Normativa, somente se efetiva com a integral apresentação, no momento do protocolo, dos documentos arrolados no art. 6º.

§2º. Após o bloqueio do estoque previsto no caput deste artigo, a SP Urbanismo verificará a propriedade e disponibilidade dos CEPACs em nome do proponente ou do terceiro indicado.

§3º. Em não havendo disponibilidade de estoque a ser consumido ou haja insuficiência de CEPACs do interessado, informada pela instituição financeira, o processo será indeferido.

Art. 15. A documentação apresentada será analisada pela SP Urbanismo e, no caso da necessidade de esclarecimentos serão expedidos até dois comunicados ao interessado, por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade e correio eletrônico ou carta com aviso de recebimento.

**INSTRUÇÃO NORMATIVA
VINCULAÇÃO DE CEPAC'S – OUCAE e OUCFL**

§1º. O primeiro comunicado terá prazo de 30 dias corridos para atendimento pelo interessado e, persistindo a necessidade de esclarecimentos, a SP Urbanismo poderá emitir um segundo comunicado com prazo de 10 dias corridos.

§2º. Os prazos de atendimento do comunicado serão contados a partir de sua publicação no Diário Oficial da Cidade.

Art. 16. O atendimento do comunicado expedido deverá ser formalizado, uma única vez, por carta e respectivos documentos, se necessário, que apresente e esclareça especificamente cada um dos pontos objeto do comunicado.

§1º. Não serão considerados os documentos juntados fora do prazo de comunique-se ou que sejam estranhos ao objeto do comunicado expedido pela SP Urbanismo.

§2º. Poderá ser realizado atendimento técnico presencial para tratar de dúvidas relativas ao comunicado expedido, com agendamento prévio, devendo ser lavrada ata do atendimento, onde fiquem consignadas as dúvidas e os esclarecimentos pertinentes, devendo a mesma ser subscrita pelo interessado e pelo técnico responsável pelo atendimento e ser juntada ao respectivo processo administrativo.

§3º. No atendimento presencial previsto no §2º deste artigo não serão recebidos pelo técnico responsável quaisquer documentos, devendo a resposta ao comunicado ser protocolada diretamente no Serviço de Protocolo da SP Urbanismo.

§4º. No caso de correção de cálculo motivado por comunicado, eventual acréscimo do consumo de potencial construtivo está sujeito à disponibilidade de estoque e suficiência de CEPACs.

§5º. Não serão admitidas solicitações de modificação do pedido inicial após protocolamento.

Art. 17. Não será admitido, no mesmo processo administrativo, pedido de acréscimo na utilização de estoque de potencial construtivo, devendo este pedido ser objeto de novo processo administrativo, cujo ingresso na ordem de prioridade de estoques corresponderá à data do respectivo protocolamento.

INSTRUÇÃO NORMATIVA
VINCULAÇÃO DE CEPAC'S – OUCAE e OUCFL

CAPÍTULO III – DA CERTIDÃO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA EM CEPAC

Art. 18. Concluída a análise da documentação, a SP Urbanismo emitirá a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, em 02 vias digitais, sendo:

I. 01 via para o interessado no processo administrativo;

II. 01 via para a entidade responsável pela escrituração;

§1º. O processo administrativo SEI será encaminhado para a Secretaria Municipal de Licenciamento para registro da Certidão emitida, ficando a via da SP-Urbanismo arquivada no próprio processo administrativo eletrônico.

§2º. Poderão ser emitidas Certidões em meio não digital quando o processo administrativo for físico.

Art. 19. A Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC será expedida em nome do(s) proprietários(s) ou compromissário(s) comprador(es) do imóvel objeto da vinculação, legitimados nos termos desta Instrução Normativa.

Art. 20. A Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC deverá conter, no mínimo:

- I. Número do contribuinte;
- II. Base da informação e área total do terreno utilizada para o cálculo;
- III. A quantidade de CEPACs para parâmetros urbanísticos e/ou área adicional de construção adquirida, coeficiente de aproveitamento utilizado, incentivos adotados e melhoramentos viários considerados;
- IV. Uso da edificação;
- V. A legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicável ao caso, quando houver;
- VI. Zonas de uso, setor e subsetor da respectiva Operação Urbana; e
- VII. Demais informações específicas e necessárias.

**INSTRUÇÃO NORMATIVA
VINCULAÇÃO DE CEPAC'S – OUCAE e OUCFL**

§1º. Poderão constar na Certidão ressalvas e observações específicas, em especial aos casos onde houver pendência de retificação, unificação ou desmembramento de lote, quando houver.

§2º. O encaminhamento do processo administrativo SEI contendo a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC para a Secretaria Municipal de Licenciamento não exime o interessado de instruir o pedido de licenciamento com a referida certidão.

CAPÍTULO IV – DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

21. O pedido de emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC será indeferido pelas seguintes razões:

- I. Desconformidade da documentação exigida no momento do protocolo do pedido;
- II. Insuficiência de estoque de potencial construtivo para atendimento da solicitação;
- III. Insuficiência de CEPACs correspondentes à proposta de vinculação apresentada;
- IV. Não atendimento ou atendimento insuficiente aos comunicados emitidos nos prazos determinados.

Art. 22. Do indeferimento do pedido caberá, no prazo de 15 dias corridos contados da publicação no Diário Oficial da Cidade:

- I. Reconsideração de despacho, direcionado a mesma autoridade que emitiu a decisão, na hipótese de equívoco em quaisquer das análises que levaram ao indeferimento do pedido;
- II. Recurso administrativo, direcionado a autoridade hierarquicamente superior, devendo as razões de o inconformismo constar do recurso.

§1º. Da reconsideração de despacho não caberá recurso administrativo.

§2º. Apresentado recurso administrativo, a autoridade competente pelo despacho o instruirá e enviará para a autoridade imediatamente superior.

**INSTRUÇÃO NORMATIVA
VINCULAÇÃO DE CÉPAC'S – OUCAE e OUCFL**

§3º. O pedido de recurso administrativo que não contenha quaisquer razões ou fundamentos poderá ser indeferido de plano, pela mesma autoridade que emitiu o despacho de indeferimento.

CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 23. Eventuais questões não previstas nesta Instrução Normativa que tratem sobre legitimidade para os pedidos de vinculação ou sobre a titularidade do imóvel objeto da vinculação serão objeto de análise pelas áreas técnicas e jurídicas da SP Urbanismo e da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU.

Parágrafo único. Não se aplicam os prazos de conferência da documentação previstos nos decretos municipais 53.094/2012 e 53.364/2012 nos casos enquadrados no caput deste artigo.

Art. 24. Somente serão aceitos Pedidos de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs que utilizem total ou parcialmente títulos adquiridos na 5ª Distribuição da Operação Urbana Consorciada Faria Lima no 5º dia útil após a data de realização do Leilão com pagamento parcelado.

Parágrafo único. Caso não ocorra o Leilão com pagamento parcelado, ou seja, não exista saldo a ser ofertado após o 1º Leilão com pagamento à vista, o 5º dia útil passa a ser contado da data de realização do 1º Leilão.

Art. 25. Esta Instrução Normativa entrará em vigor na data da sua publicação.
