



Cartilha da

ÁGUA ESPRAIADA

LEGISLAÇÃO

LEI Nº 13.260, 28 DE DEZEMBRO DE 2001 - Estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Avenida Água Espraiada, de interligação entre a Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros) e a Rodovia dos Imigrantes, cria incentivos por meio de instrumentos de política urbana para sua implantação, institui o Grupo de Gestão, e dá outras providências

LEI Nº 15.416, DE 22 DE JULHO DE 2011- Altera os arts. 3º, 22, 25 e 28 da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que aprovou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

LEI Nº 16.975, DE 3 DE SETEMBRO DE 2018 - Aprova o Plano Urbanístico Complementar do Setor Chucri Zaidan da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos Distritos de Santo Amaro e Itaim Bibi, altera a Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, e dá outras providências

LEI Nº 17.541, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2020 - Aprova os melhoramentos públicos complementares do Plano Urbanístico Chucri Zaidan/Berrini em cumprimento ao art. 21 da Lei nº 16.975, de 3 de setembro de 2018.

DECRETO Nº 53.364, DE 17 DE AGOSTO DE 2012 - Confere nova regulamentação à Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que aprova a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 15.416, de 22 de julho de 2011, e nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011; revoga os Decretos nº 44.845, de 14 de junho de 2004, nº 47.316, de 26 de maio de 2006, nº 51.277, de 4 de fevereiro de 2010, nº 51.914, de 9 de novembro de 2010, nº 52.879, de 27 de dezembro de 2011, bem como os artigos 77 a 81 do Decreto nº 50.995, de 16 de novembro de 2009.

DECRETO Nº 60.435, DE 5 DE AGOSTO DE 2021 - Introduz alterações nos Decretos nº 53.364, de 17 de agosto de 2012, que regulamenta a Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, e nº 53.094, de 19 de abril de 2012, que regulamenta a Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

PORTARIA Nº 31/2021/SMUL.G - Estabelece rotinas para a lavratura de escrituras de doação de área atingida por melhoramentos previstos nas leis da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, desvinculado de pedido de licenciamento edilício.

Esta Cartilha foi elaborada para contribuir no esclarecimento da aplicação das leis da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada aos projetistas e investidores. Estão apresentados, de forma ilustrada, os benefícios e restrições que interferem na elaboração dos projetos e estudos de aproveitamento dos imóveis.

Esta Cartilha não se propõe a ser definitiva e imutável, uma vez que a aplicação do regramento estabelecido na lei da OUCAE acompanha a dinâmica urbana, interferindo e sendo interferido por ela. Apresentamos aqui a versão v.01, de março de 2024, que poderá ser atualizada a medida das necessidades

SPURBANISMO – São Paulo Urbanismo
DEO – Diretoria de Engenharia e Obras
GAT – Gerencia de Análise Técnica

DATA: mar/2024

PROJETO URBANO – proposta inicial

O arq. Paulo Bastos foi contratado pela EMURB – Empresa Municipal de Urbanização (atual SPURBANISMO) para a elaboração do Plano Urbanístico da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Ele elaborou a proposta preliminar, que será reproduzida aqui.

OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA

PROPOSTA PRELIMINAR DE DESENHO URBANO DO ENTORNO IMEDIATO DA AVENIDA EXISTENTE E SEU PROLONGAMENTO.

1. Introdução

O objetivo da apresentação desta proposta é propiciar e promover a discussão com os principais interlocutores urbanos - as representações de moradores e usuários diretamente afetados, o empresariado imobiliário e comercial e os setores públicos responsáveis pelas questões da cidade, consideradas em sua dimensão plena - a partir de uma referencia que foi concebida para qualificar urbanisticamente a área, hoje sob impacto negativo de uma obra inacabada e exclusivamente viária. Tal situação colocou em risco a preservação das áreas residenciais consolidadas, não atendeu às necessidades e direitos elementares da população de baixa renda, nem abriu oportunidades de investimento particular com qualquer retorno público.

Trata-se, portanto, de debater para o entorno imediato da Avenida, um partido geral de solução urbanística, diferenciado do padrão habitual paulistano de grandes edifícios em pequenos lotes, de massa arbórea significativa, que forme espaços de transição entre a Avenida e os bairros lindeiros, atrativos para investimentos imobiliários habitacionais, comerciais e serviços, mesclando funções diversas ao longo de toda a Avenida, úteis, tanto localmente, como para o resto da cidade.

Pretende-se que estas condições ocorram também no trecho da Avenida a ser implantado, além de, neste trecho, ser solucionado o assentamento de famílias hoje instaladas em áreas de risco, ou sob o impacto direto das obras, bem como aquelas que ocupam unidades em condições de sub-habitabilidade.

2. Premissas do Partido Proposto

A Operação Urbana Água Espraiada foi objeto de estudos anteriores, o mais recente sob o comando dos arquitetos Alberto Botti e Miranda Martinelli, o qual, a despeito de críticas a que sempre estão sujeitos trabalhos dessa complexidade, apresentou considerável avanço na busca de enfrentar abrangentemente, os múltiplos aspectos que a questão da Avenida e seu prolongamento apresentam, a exemplo da questão ambiental (córregos enclausurados x córregos livres, liberação de afluentes, lagoas de expansão, etc.), com base em extenso e detalhado levantamento.

À época, o citado estudo não pode contar com o fornecimento, pela Administração Municipal, de dados suficientes, relativos à quantificação, qualificação e mapeamento das demandas de habitações de interesse social, além daquelas lindeiras ao trecho implantado da Avenida, conforme informação dos citados arquitetos.

Hoje, extenso e detalhado levantamento de campo desta questão, realizado pela SEHAB, nos permite uma visão da dimensão do problema, não só nas áreas lindeiras à Avenida e ao córrego, mas no interior de sua retaguarda, particularmente em setores de Americanópolis, onde o padrão de urbanização é baixíssimo.

Por outro lado, o resultado da experiência de Operações Urbanas anteriores, como a Faria Lima, com apropriação privada quase total da forte valorização imobiliária havida, baixa e lenta compensação financeira para o poder público e enorme ônus e degradação para as áreas de entorno, aponta para a necessidade de profunda revisão quanto aos mecanismos de implantação das Operações Urbanas, resgatando seu papel de instrumento de atendimento - qualificador de sua região e da cidade - às demandas de interesse público, com auto sustentabilidade econômico-financeira, permitida pelo incentivo à participação dos investidores e proprietários de terrenos.

No caso da Água Espriada, enorme investimento público foi consumido na construção parcial de uma via de grande porte, interrompida a meio caminho da pretendida ligação Marginal Pinheiros / Imigrantes, enclausurando o córrego existente entre as pistas, repetindo o velho e inaceitável modelo de Avenidas de fundo de vale da cidade, com expulsão da população de baixa renda ali assentada. Suas laterais, retalhos da malha urbana pré-existente foram re-ocupadas por favelas ou tomadas por instalações de usos diversos, muitos de má qualidade, que degradam as faixas lindeiras de bairros residenciais consolidados.

Neste contexto, a decisão do executivo, no sentido de implantar o restante da Avenida, deve propiciar a oferta de habitações de interesse social em padrões adequados de urbanização e integração ao entorno, além de criar espaços públicos e de transição entre a Avenida e os bairros lindeiros, preservando naqueles estritamente residenciais, a qualidade ambiental existente e promovendo tal qualidade nos que forem reurbanizados, se possível com custo zero para o poder executivo e com rápida disponibilização de recursos para a execução imediata das obras públicas.

3. Abordagem do problema

O poder de alavancagem da Operação, representado pela complementação da Avenida e pelo tratamento qualificado, em termos de desenho urbano, de seu entorno imediato, levou à solicitação a nós feita pela Emurb, da concepção de tal desenho, que viesse materializar, antes de tudo, proposta de como enfrentar, equilibradamente, os problemas envolvidos, inclusive os conflitos de interesse e a necessidade de realização de estudos mais abrangentes, dado que uma Operação Urbana tem impactos negativos e positivos, diretos e indiretos de caráter amplo.

A decisão foi de realizar um estudo preliminar que pudesse, desde logo, ser levado à análise, crítica e propositiva dos diversos interlocutores - políticos, comunitários, empresariais e técnicos - pondo em prática concreta o discurso de que o debate sobre as questões urbanas deve ser amplo e feito a partir de propostas de referência, que só deverão assumir forma final após beneficiarem-se deste contraditório, explicitador dos conflitos e indicador dos possíveis consensos, balizado, porém, por critérios técnicos e financeiros.

Os citados interlocutores já estão e estarão sendo consultados até a pretendida reformulação do

projeto de lei da Operação Urbana Água Espriada, de modo que, simultaneamente, sejam precisados, com a interação necessária, seus limites, os estímulos e incentivos, os índices urbanísticos, os instrumentos de contrapartida, os custos e as expectativas de captação dos recursos, as prioridades de implantação e, mesmo, a definição mais precisa do sistema viário e de circulação de pedestres, além da formulação jurídica adequada a cada item.

Em seguida à apreciação pela CNLU, deverá ser desencadeado o processo de discussão institucional costumeiro na Câmara.

4. Elementos básicos do partido geral de desenho da via e seu entorno imediato

Assumido como correto e necessário, o prolongamento da via até o complexo Imigrantes, com a construção das pontes de transposição do rio Pinheiros para efetivar a conexão das duas partes da Marginal com a Avenida e, igualmente, o túnel e as alças necessárias à ligação com as duas partes da Rodovia dos Imigrantes, começou a esboçar-se o partido geral:

4.1 Quanto à Avenida e hierarquização viária

- Substituição de uma faixa de pista de cada lado do córrego, enclausurado, no trecho já executado, por corredor contínuo arborizado e gramado, com utilização para ciclovia, corrida (cooper), ou andadura e passeio.
- Manutenção da solução do projeto Botti / Miranda Martinelli, de recuperação do curso aproximado do córrego, ao lado da Avenida, com lagoas de expansão e recepção de água dos tributários principais, valorizadas paisagisticamente.
- Recuperação das áreas de proteção ambiental destes córregos.
- Destinar a Avenida a tráfego exclusivo de automóveis e linhas de transporte público, entre outras, levando passageiros da estação da via férrea da marginal Pinheiros, até a futura linha do Metrô, à retaguarda do Aeroporto de Congonhas, ao pátio do Metrô e à Rodovia dos Imigrantes. O tráfego de caminhões continuaria a ser feito pela Avenida dos Bandeirantes, com diminuição do número de semáforos e utilização de outros dispositivos para facilitação deste tipo de transporte.
- Eliminação dos cruzamentos em nível da Avenida com as ruas locais, com a implantação de transposições elevadas, efetuando, assim, a ligação / costura local bairro a bairro por sobre a Avenida, como exemplificado na planta anexa, e dando fluidez plena ao tráfego de autos e transporte público na Avenida.
- Considerar como eixos estruturais do tráfego transversal à Avenida, a Av. Berrini e seu prolongamento (que deveria ser implantado), as Avenidas Sto. Amaro, Vereador José Diniz, Whashington Luis e George Corbisier e seu prolongamento (que, igualmente, deveria ser implantado), verificando-se as possibilidades técnicas e de custo da execução de alças adequadas de acesso e articulação da Avenida aos citados eixos estruturais.
- Criar transposições de pedestres, bairro a bairro, por sobre a Avenida, não como passarelas, mas como calçadas exclusivas, desenhadas não só como elementos de passagem, mas também de permanência, associada a pequenos usos comerciais (jornaleiro, livreiro, box de café, florista e espaços de estar com bancos), para contemplação do córrego e da paisagem

arborizada com copas de grandes árvores recobrando estes espaços.

Por rampa de pequena largura, seria feito o acesso de pedestres aos canteiros centrais arborizados da Avenida. As paradas de transporte coletivo ocorreriam sob as transposições de pedestres. Estas seriam as formas imaginadas para recosturar o tecido urbano seccionado pela Avenida, garantir o papel de cada via, evitar tráfego de passagem nos bairros e acessar empreendimentos lindeiros à Avenida e aos seus estacionamentos subterrâneos.

- Criação de segmentos de vias locais de acesso aos novos empreendimentos ao longo da Avenida, com faixa de 12 metros, ajardinada e arborizada, de separação destas vias, de modo a permitir tal acesso sem que a via local se transforme em alternativa de circulação da Avenida, e preservando as vias limites dos bairros lindeiros, exclusivamente para tráfego local.

4.2 Quanto à ocupação e usos das quadras lindeiras à Avenida

A proposta, conforme planta anexa, é incentivar fortemente o remembramento de lotes, pelo menos, na primeira faixa lindeira de quadras, objetivando a liberação de áreas de 5.000 a 10.000 metros quadrados ou mais, com baixas taxas de ocupação (iguais ou menores a 50%), proporcionais à verticalização permitida por coeficientes de aproveitamento (predominância de índice 02, possível de chegar a 04), em locais urbanisticamente adequados, a serem indicados, conforme simulação anexa. Procura-se, deste modo, garantir o desimpedimento de visuais através da massa edificada, grandes áreas de permeabilidade do solo e de massa arbórea, configurando, juntamente com as faixas laterais e o canteiro central da Avenida, amplos espaços de parque.

A cessão de espaços livres privados, para uso público, deverá também ser incentivada pela lei, bem como determinada a limitação, trecho a trecho, dos percentuais de área aproveitada por função (habitacional, comercial, serviços, etc.), de modo a induzir a mistura de funções, úteis, tanto local quanto regionalmente, impedindo a concentração e homogeneização de padrões funcionais e volumétricos e mantendo a vida ativa por 24 horas ao longo da Avenida.

Na(s) faixa(s) de área lindeira(s) ao trecho da Avenida a ser implantada predominarão os assentamentos verticalizados, por força do porte da demanda de habitações de interesse social e seus respectivos equipamentos, também mesclados com empreendimentos privados, sob critérios e com cuidados semelhantes ao restante da Avenida.

É importante notar, que as características da proposta, propiciando diversidade de funções, criam oportunidades de trabalho, na própria região, para todos, em particular para os setores sociais menos favorecidos, além de acessibilidade e mobilidade promovidas pelas linhas de transporte público a serem implantadas na Avenida.

4.3 Limites da Operação Urbana Água Espriada

A proposta, em princípio, aponta também para o interesse em reduzir o limite da Operação predominantemente às faixas lindeiras à Avenida, ao mesmo tempo em que, igualmente, indica o interesse em incorporar na Operação Urbana, a área das atuais Z6 (incluindo o prolongamento da Avenida Chucri Zaidan), ao longo da parte sudoeste da Marginal de Pinheiros, bem como a área envolvente das obras de transposição do Rio Pinheiros, em extensões ainda sendo estudadas e

e que comportam verticalização de forma urbanística e paisagisticamente muito mais qualificada do que a ocorrida na Avenida Berrini.

5. Os Planos de Bairro e Conselho Gestor da Operação Urbana

As propostas até aqui feitas também pressupõem integrar na Lei a figura dos Planos de Bairro, desenvolvidos nas Administrações Regionais ou Sub-Prefeituras, se instaladas, com a participação dos moradores e prazos determinados para sua apresentação, bem como a criação de um Conselho Gestor da Operação Urbana, composto por representantes do Poder Público, das comunidades e do empresariado, objetivando o acompanhamento da implantação e a sintonia fina, local, apta a propor medidas de garanti-la, de proceder a adaptações no entorno e, em prazo determinado, se necessária, a revisão legal de alguns aspectos da Operação, propiciando um processo dinâmico e sensível a distorções que possam ocorrer.

6. Críticas e Observações à Proposta

Como acima citado, vários interlocutores foram e estão sendo consultados, sendo que críticas, dúvidas e observações sugeridas podem ser enumeradas, para que a discussão do projeto, nas várias instâncias, se incumba de definir o que é, ou não, aceitável, propiciando a aproximação de agentes com interesses específicos, divergentes, em torno de soluções comuns, em um processo em que ninguém ganha tudo, todos ganham alguma coisa e a cidade ganha muito, em termos do avanço de sua qualidade urbana, atendimento a necessidades sociais prementes e instituição de processos rotineiros de consulta e negociação de todos os interessados em transformações urbanas de qualidade.

Das discussões havidas, podemos destacar os seguintes pontos:

6.1. Apoio à hierarquização viária, proposta dividindo a circulação em níveis e papéis distintos (estrutural e local) e valorização da Avenida somente para transporte público e coletivo, por parte de representantes de entidades de moradores.

6.2. Dúvidas e contestações por parte de representantes dos órgãos de trânsito (CET, SIURB, etc.) quanto à solução acima proposta.

6.3. Opinião, por parte de empresários imobiliários, de que pode haver dificuldades em conseguir o remembramento de lotes, trabalhando com quadras inteiras, como pretendido, sugerindo a possibilidade de admitir lotes mínimos de 2.500 m² e / ou o incentivo ao remembramento com a venda de potencial edifício maior que 1.

Aceitação de forte redução da taxa de ocupação, com terrenos densamente arborizados, mas dúvidas em ceder parte destas áreas para uso público, por segurança e falta de controle sobre elas, especialmente para manutenção.

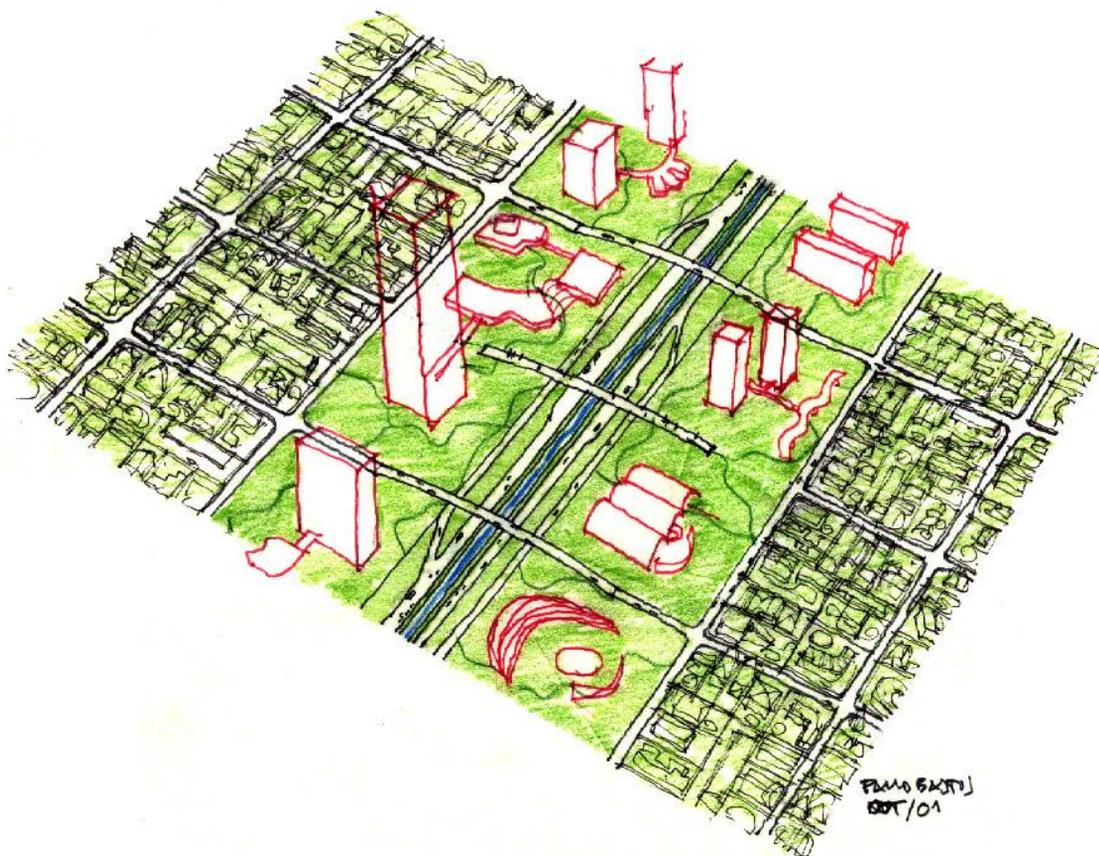
6.4. De parte de entidades de moradores há certo receio da verticalização, onde esta vier a ocorrer, por temer possível adensamento e quebra de privacidade, entendendo, contudo que afastamentos adequados e compacidade das copas da massa arbórea, podem minimizar fortemente o problema.

6.5. Todos indagam do custo total das obras e do potencial arrecadador para custeá-las.

6.6. Por parte da SEHAB, há determinação, apoiada pela proposta, de atender o máximo possível, senão a totalidade da demanda de habitações de interesse social, fixando no local a população até agora residente, em habitações e urbanização de qualidade, livre de riscos e dotada de todos os equipamentos e serviços a que qualquer cidadão tem direito.

Arquiteto Paulo Bastos

29/10/2001

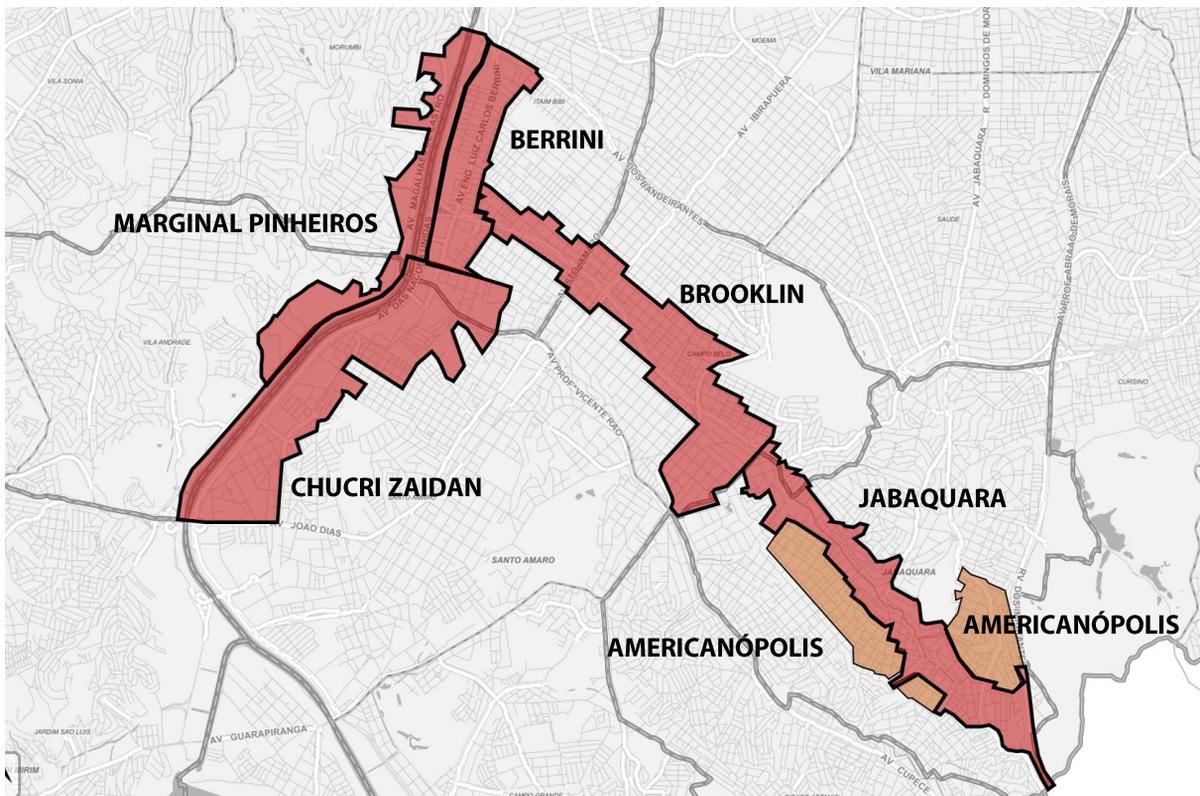


CONCEITO (L.13.260/2001, Art. 1º)

As regras de uso e ocupação do solo devem ser observadas em todos os pedidos de aprovação de construção ou reforma com área construída acima do coeficiente de aproveitamento um, aplicando-se, no que não confrontar com a lei da OUCAE, as demais normas urbanísticas: PDE, LPUOS e COE.

Todo aquele que quiser se utilizar da presente lei, além do pagamento da contrapartida, deverá observar rigorosamente as diretrizes estabelecidas nos artigos 5º, incisos I a VII, 6º e 17, bem como as demais disposições e restrições urbanísticas contidas nas leis da OUCAE.

ABRANGÊNCIA TERRITORIAL (L.13.260/2001, Art. 2º)



PERÍMETRO DE ADESÃO: Parâmetros de uso e ocupação do solo definidos na OUCAE



PERÍMETRO EXPANDIDO: Parâmetros de uso e ocupação do solo da Lei de Zoneamento



⇒ CA < ou = 1 ⇒ LPUOS

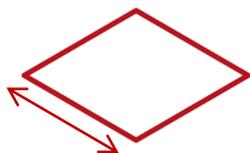
⇒ CA > 1 ⇒ OUCAE



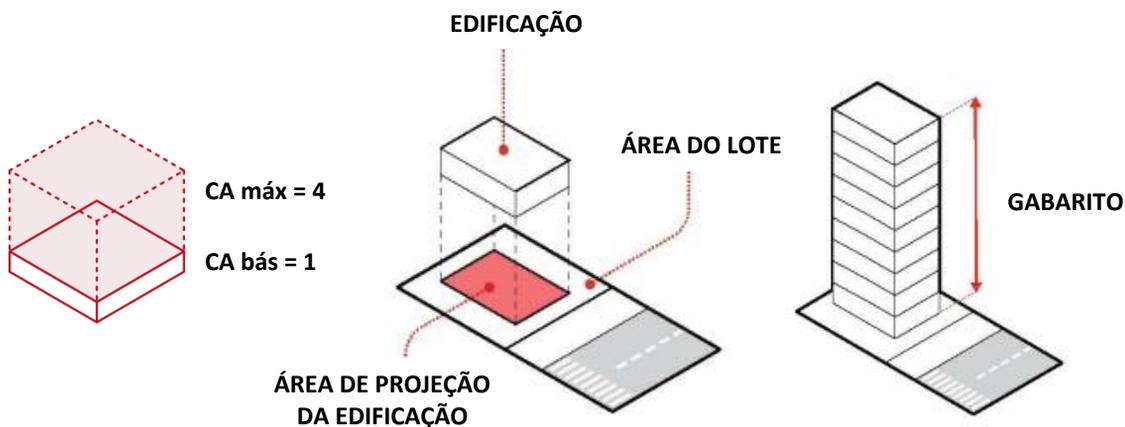
LPUOS

DIRETRIZES ESPECÍFICAS (L.13.260/2001, Art. 5º)

I - Para os lotes contidos no **SETOR JABAQUARA** ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

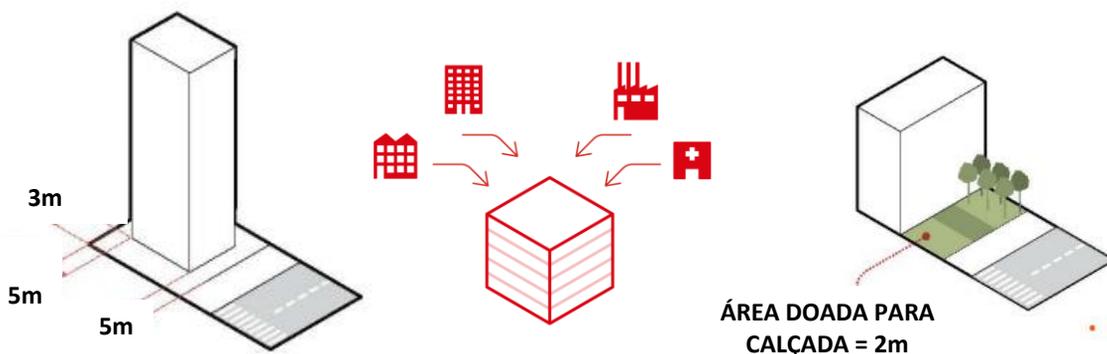


lote mínimo de 1.000 m², com frente mínima de 16 m exceto para C1, I1, S1 e E1 para os quais será mantido o lote mínimo exigido em lei específica vigente

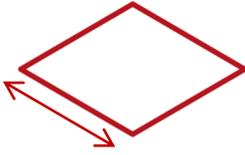


CA máx = 4 *	TO máx = 70%	GABARITO sem limite *
RECUOS MÍNIMOS: frente = 5 metros lateral = 3 metro fundo = 5 metros	USOS ADMITIDOS: R1, R2, R3, C1, C2, E1, E2, E3, I1, S1 e S2, exceto boates e casas noturnas	CALÇADA faixa de 2 metros

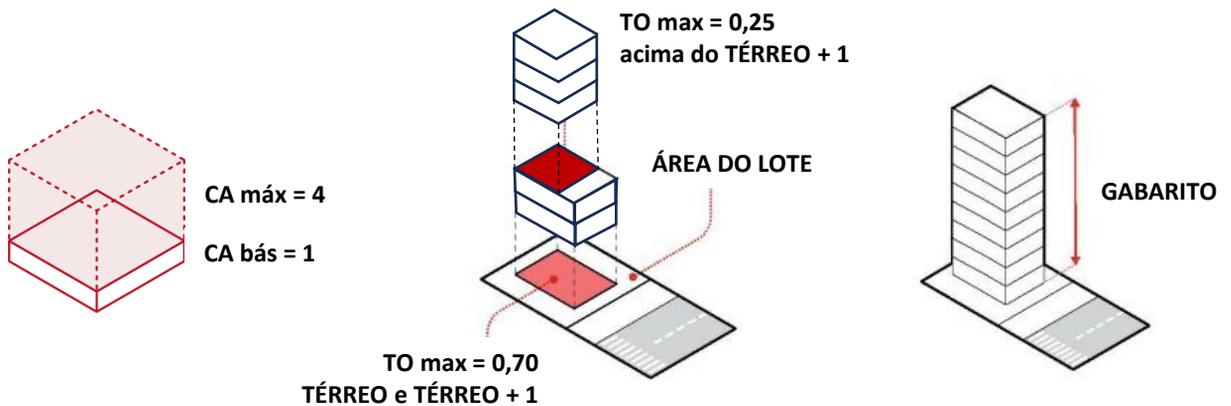
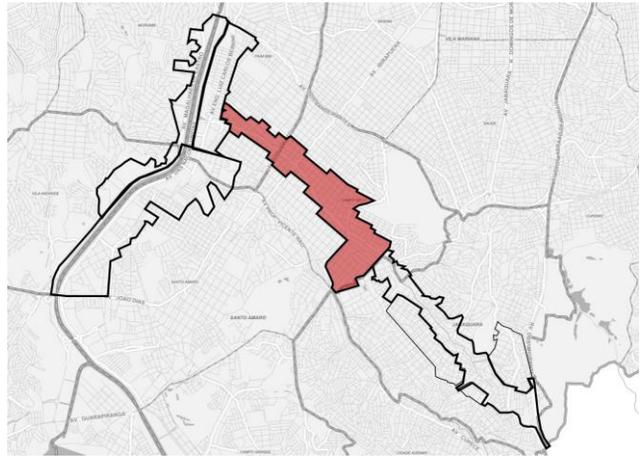
* - benefício oneroso



II - Para os lotes contidos no **SETOR BROOKLIN** ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

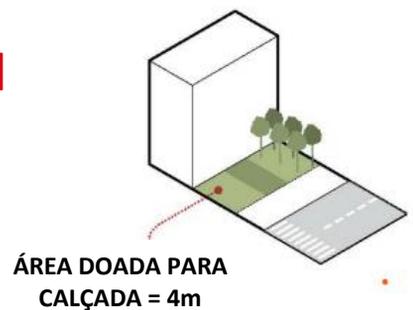
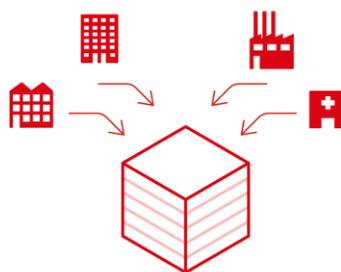
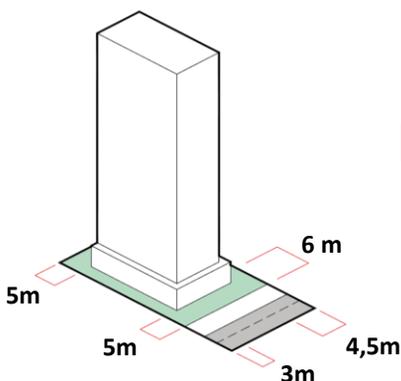


lote mínimo de 1.000 m², com frente mínima de 16 m exceto para os usos nR1 e nR2 para os quais será mantido o lote mínimo exigido na LPUOS



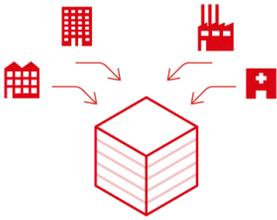
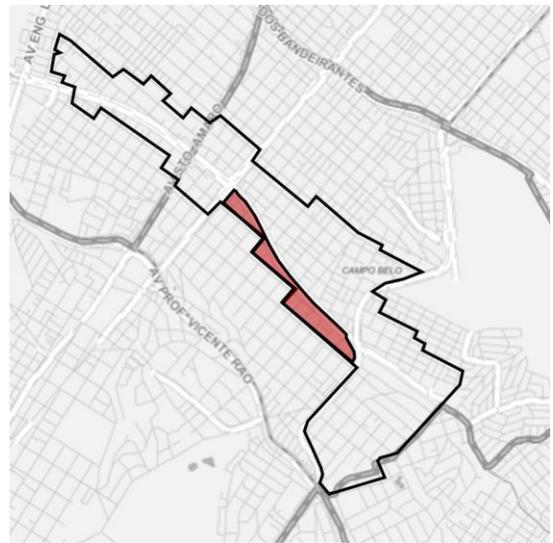
CA máx = 4 *	TO máx = 0,70 no térreo e térreo +1 0,25 acima do térreo + 1	GABARITO sem limite *
RECUOS MÍNIMOS térreo e térreo + 1: <ul style="list-style-type: none"> • frente = 5 metros • lateral = 3 metro • fundo = 5 metros Acima do térreo + 1: <ul style="list-style-type: none"> • frente = 6 metros • lateral = 4,5 metro • fundo = 5 metros 	USOS ADMITIDOS: R1, R2, R3, C1, C2, E1, S1 e S2, exceto boates, casas noturnas, C2.3, S2.8, S2.9, motéis, autocines, boliches, diversões eletrônicas, drive-in, jogos, "kart indoor", "paintball", salões de festas, bailes e "buffets"	CALÇADA faixa de 4 metros para alargamento da calçada

* - benefício oneroso

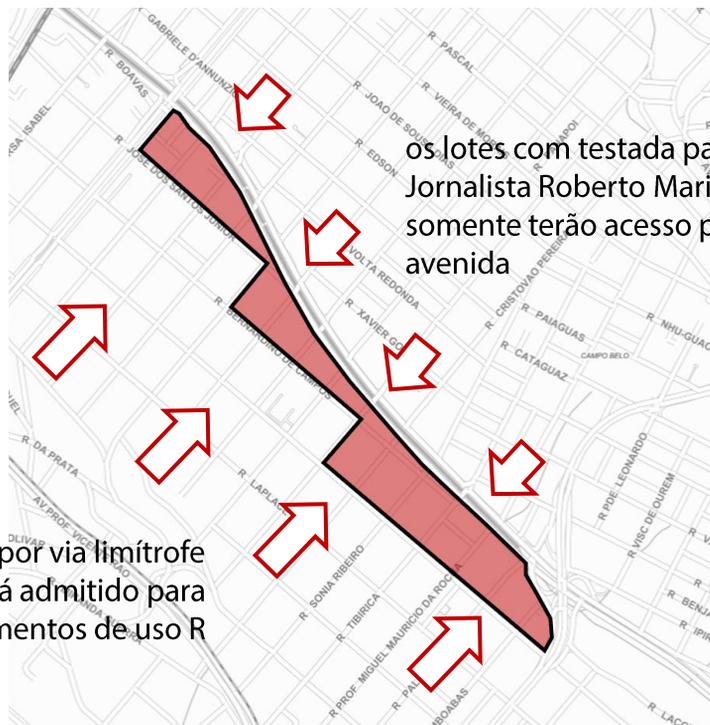


SETOR BROOKLIN alínea J

lotes contidos no perímetro definido pela Av. Vereador José Diniz, Av. Jornalista Roberto Marinho, Av. Washington Luís, R. Joaquim Nabuco, R. Vicente Leporace, R. Bernardino de Campos, R. Conde de Porto Alegre e R. José dos Santos Jr

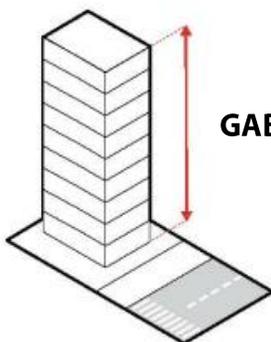


USOS ADMITIDOS: R1, R2h, R2v, HIS, HMP, nR1, nR2 e nR3-2, exceto as categorias nR1-12, nR1-13, nR1-14, nR1-15 e nR1-16, nR2-8, nR2-9, nR2-10, nR2-11, nR2-12, nR2-13, nR2-14 e nR2-15



os lotes com testada para a Av. Jornalista Roberto Marinho somente terão acesso por essa avenida

o acesso viário por via limítrofe à ZER 1 só será admitido para empreendimentos de uso R



GABARITO máximo = 18m

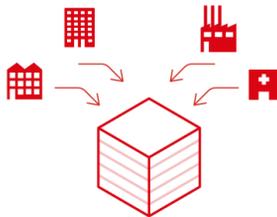
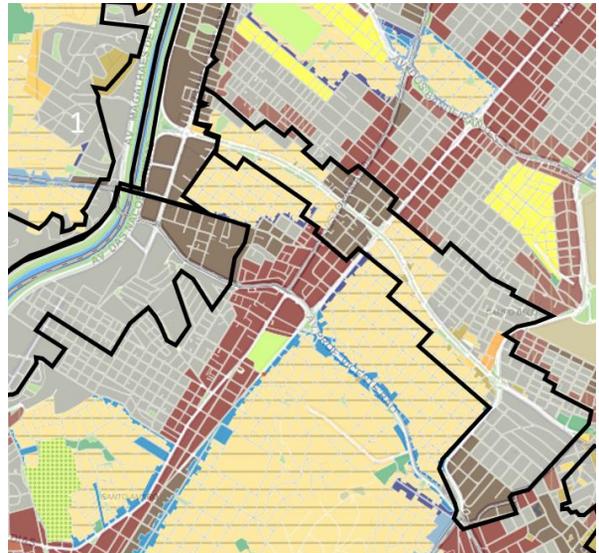
SETOR BROOKLIN alínea K

os lotes lindeiros a Z1, localizados no perímetro constituído pela Av. Portugal, Rua Flórida, Av. Santo Amaro e Rua Michigan; no perímetro constituído pela Av. Portugal, Ruas Michigan, Ribeiro do Vale e Arizona; no perímetro constituído pelas Ruas Ribeiro do Vale, Castilho, Guaraiúva e Arizona; e no perímetro constituído pelas Ruas Flórida, Nova Iorque, Michigan e Califórnia, deverão observar os índices e parâmetros abaixo

NÃO SE APLICA

SETOR BROOKLIN alínea L

Os terrenos de até 1000 m², integrantes do perímetro da OUCAE, classificados na zona de uso ZER 1 e que comprovadamente não possam ser lembrados a lotes vizinhos, poderão solicitar a **modificação de uso** de seus imóveis, desde que atendidas as seguintes condições:



USOS ADMITIDOS: R1, R2, R3, C1, C2, E1, S1 e S2, exceto boates, casas noturnas, C2.3, S2.8, S2.9, motéis, auto-cines, boliches, diversões eletrônicas, drive-in, jogos, "kart indoor", "paintball", salões de festas, bailes e "buffets"

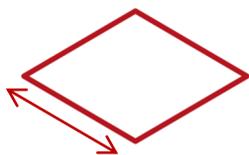
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (ZPR)



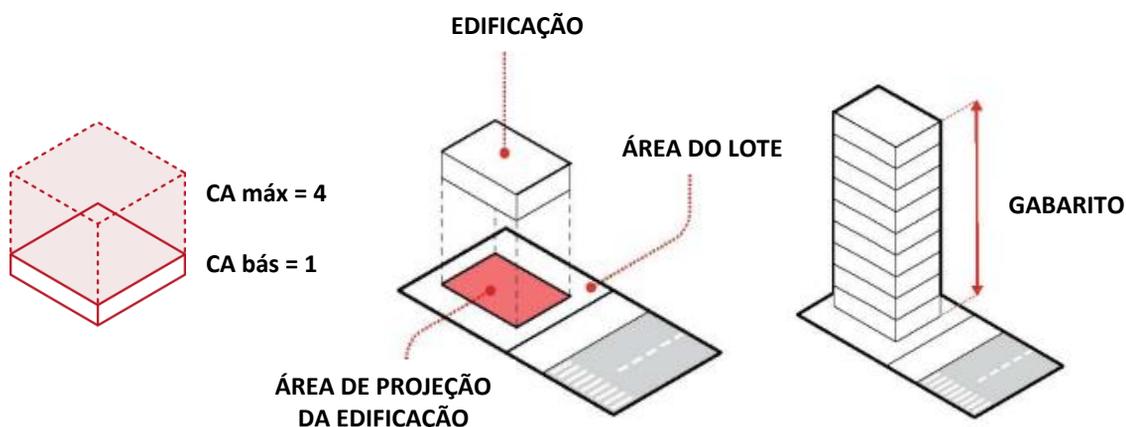
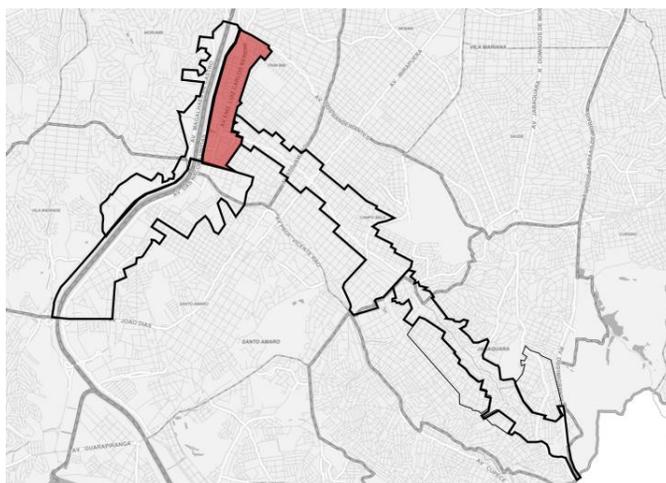
CA mínimo	0,05
CA básico	1
CA MÁXIMO	1
TO para lotes até 500 m ²	0,50
TO para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,50
GABARITO de altura máxima	10
RECUO DE FRENTE mínimo	5
RECUO DE FUNDO E LATERAIS	NA

o pedido de modificação de uso é oneroso e será equivalente a 0,1 CEPAC/m² de área do terreno, objeto do pedido de modificação de uso

III - Para os lotes contidos no **SETOR BERRINI** ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

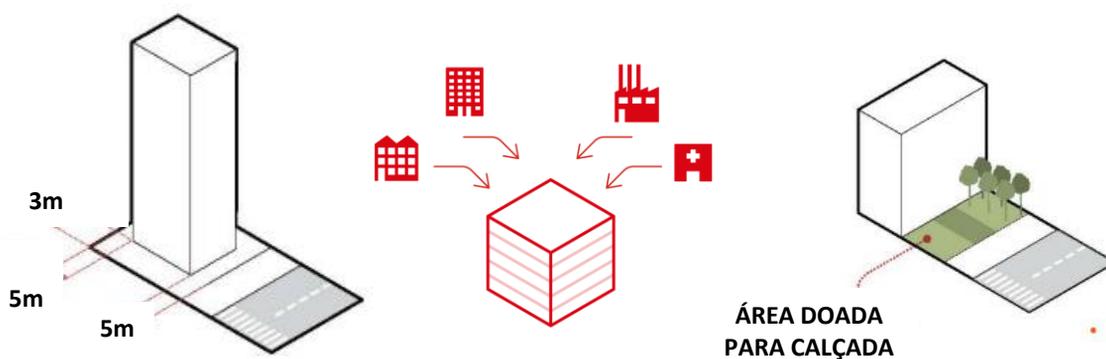


lote mínimo de 1.000 m², com frente mínima de 16 m exceto para C1, I1, E1 e S1 para os quais será mantido o lote mínimo exigido em lei específica vigente



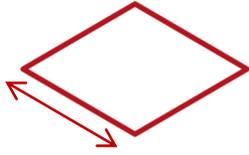
CA máx = 4 *	TO máx = 70%	GABARITO sem limite *
RECUOS MÍNIMOS: frente = 5 metros lateral = 3 metro fundo = 5 metros	USOS ADMITIDOS: R1, R2, R3, C1, C2, C3, E1, E2, E3, I1, S1, S2 e S3, exceto boates e casas noturnas	CALÇADA faixa de 2 metros para alargamento da calçada

* - benefício oneroso



Setor BERRINI alínea I (Art. 5º)

para os lotes contidos no perímetro compreendido pelas Ruas Soberana, Porto Martins, Kansas e pela Av. Nova Independência,

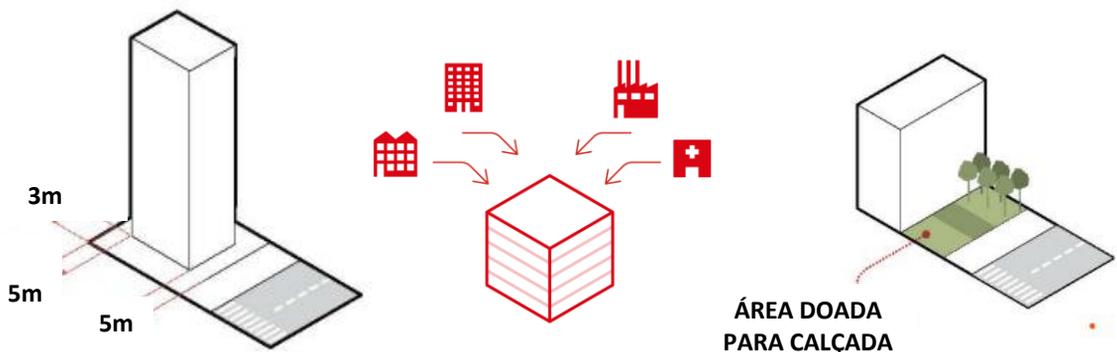


lote mínimo de 1.000 m², com frente mínima de 16 m exceto para C1, I1, E1 e S1 para os quais será mantido o lote mínimo exigido em lei específica vigente

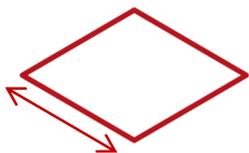


CA máx = 4 *	TO máx = 70%	GABARITO sem limite *
RECUOS MÍNIMOS: frente = 5 metros lateral = 3 metro fundo = 5 metros	USOS ADMITIDOS: R1, R2, R3	CALÇADA faixa de 2 metros para alargamento da calçada

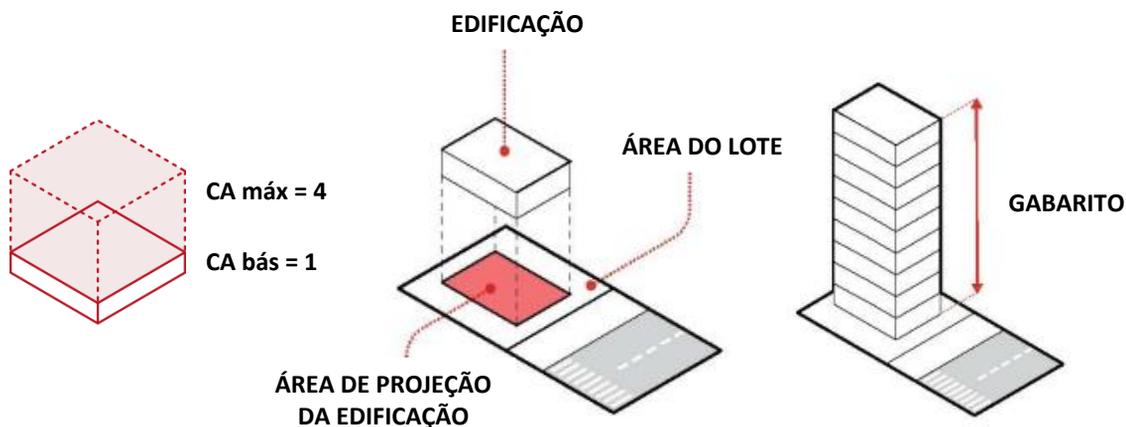
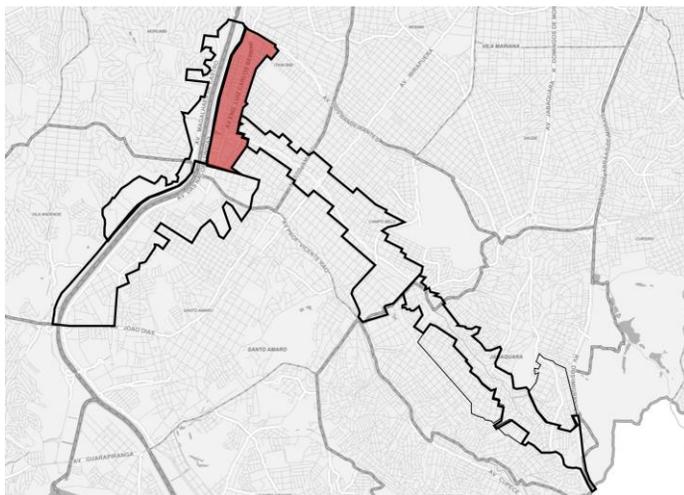
* - benefício oneroso



IV - Para os lotes contidos no **SETOR MARGINAL PINHEIROS** ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

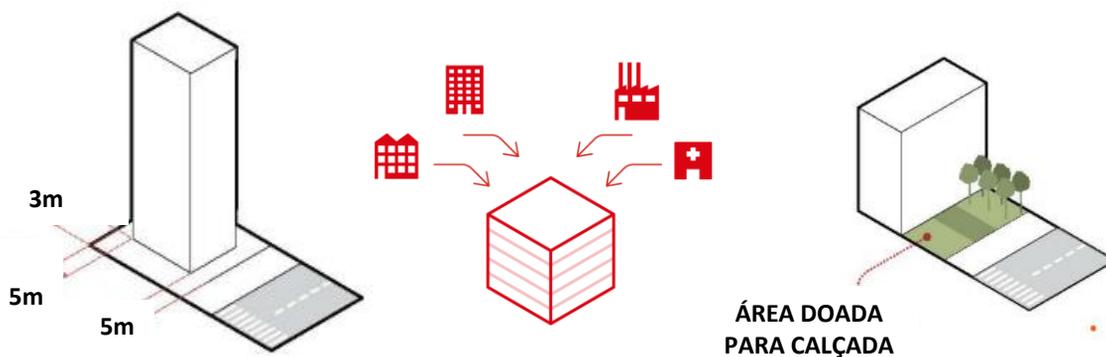


lote mínimo de 1.000 m², com frente mínima de 16 m exceto para C1, E1 e S1 para os quais será mantido o lote mínimo exigido em lei específica vigente

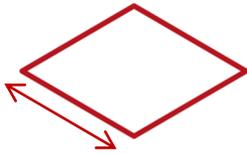


CA máx = 4 *	TO máx = 70%	GABARITO sem limite *
RECUOS MÍNIMOS: frente = 5 metros lateral = 3 metro fundo = 5 metros	USOS ADMITIDOS: R1, R2, R3, C1, C2, E1, E2, E3, S1 e S2	CALÇADA faixa de 2 metros para alargamento da calçada

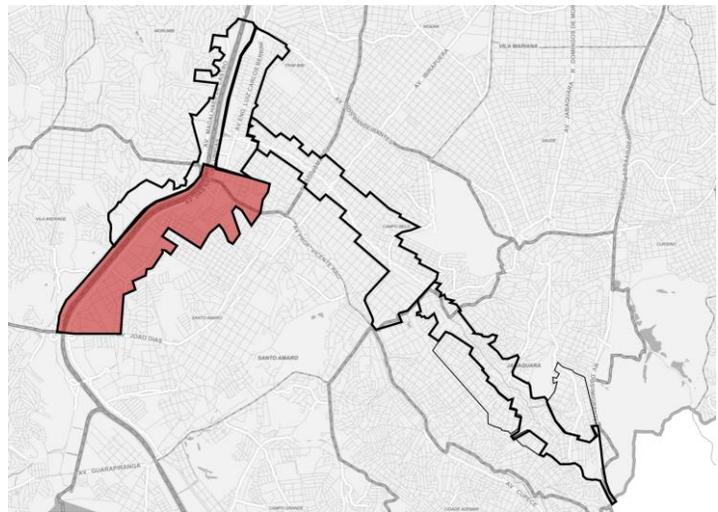
* - benefício oneroso



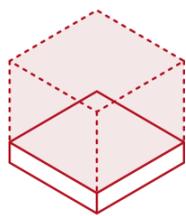
V - Para os lotes contidos no **SETOR CHUCRI Z Aidan** ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:



lote mínimo de 1.000 m², com frente mínima de 16 m exceto para C1, E1 e S1 para os quais será mantido o lote mínimo exigido em lei específica vigente

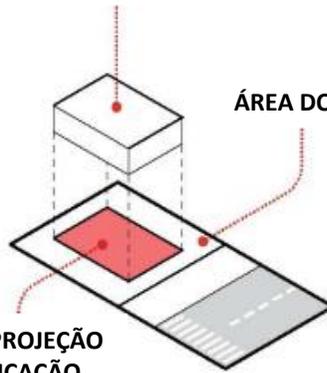


EDIFICAÇÃO



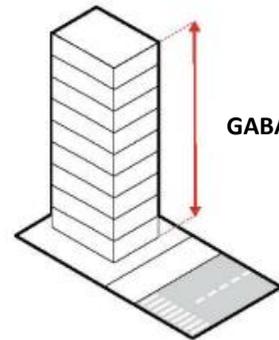
CA máx = 4

CA bás = 1



ÁREA DO LOTE

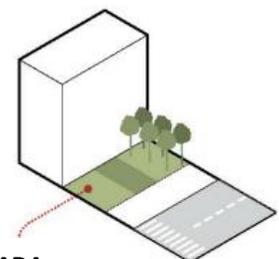
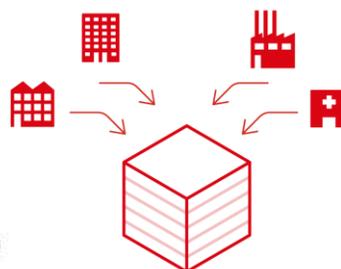
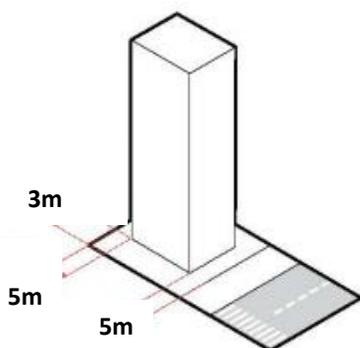
ÁREA DE PROJEÇÃO DA EDIFICAÇÃO



GABARITO

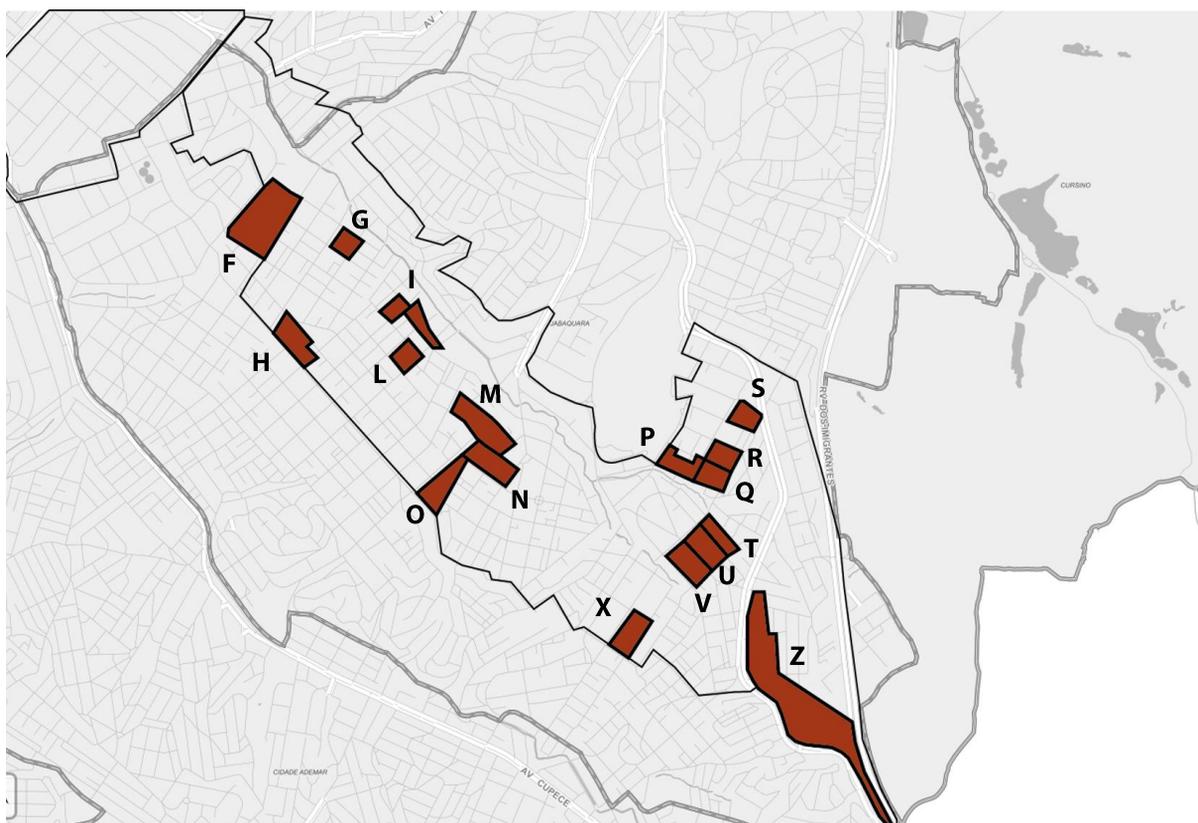
CA máx = 4 *	TO máx = 70%	GABARITO sem limite *
<p>RECUOS MÍNIMOS: frente = 5 metros lateral = 3 metro fundo = 5 metros</p>	<p>USOS ADMITIDOS: R1, R2, R3, C1, C2, E1, E2, E3, S1 e S2</p>	<p>CALÇADA faixa de 2 metros para alargamento da calçada</p>

* - benefício oneroso



ÁREA DOADA PARA CALÇADA

VII - Para os lotes contidos no **SETOR ZEIS** ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:



os parâmetros de uso e ocupação do solo serão aqueles contidos no Decreto nº 59.886/2020, que estabelece critérios para a construção de unidades de Habitações de Interesse Social nas áreas de Operações Urbanas, bem como legislação posterior pertinente, observando-se:

- a) faixa suplementar de adequação viária dos melhoramentos previstos no artigo 28 desta lei 13.260/2001;
- b) faixa de 2 metros para alargamento da calçada

VI - Para os lotes contidos no **SETOR AMERICANÓPOLIS** ficam estabelecidas as seguintes diretrizes : (Lei nº 16.975/2018)

- os índices e parâmetros urbanísticos da **LPUOS**
- contrapartida em **outorga onerosa** do direito de construir.

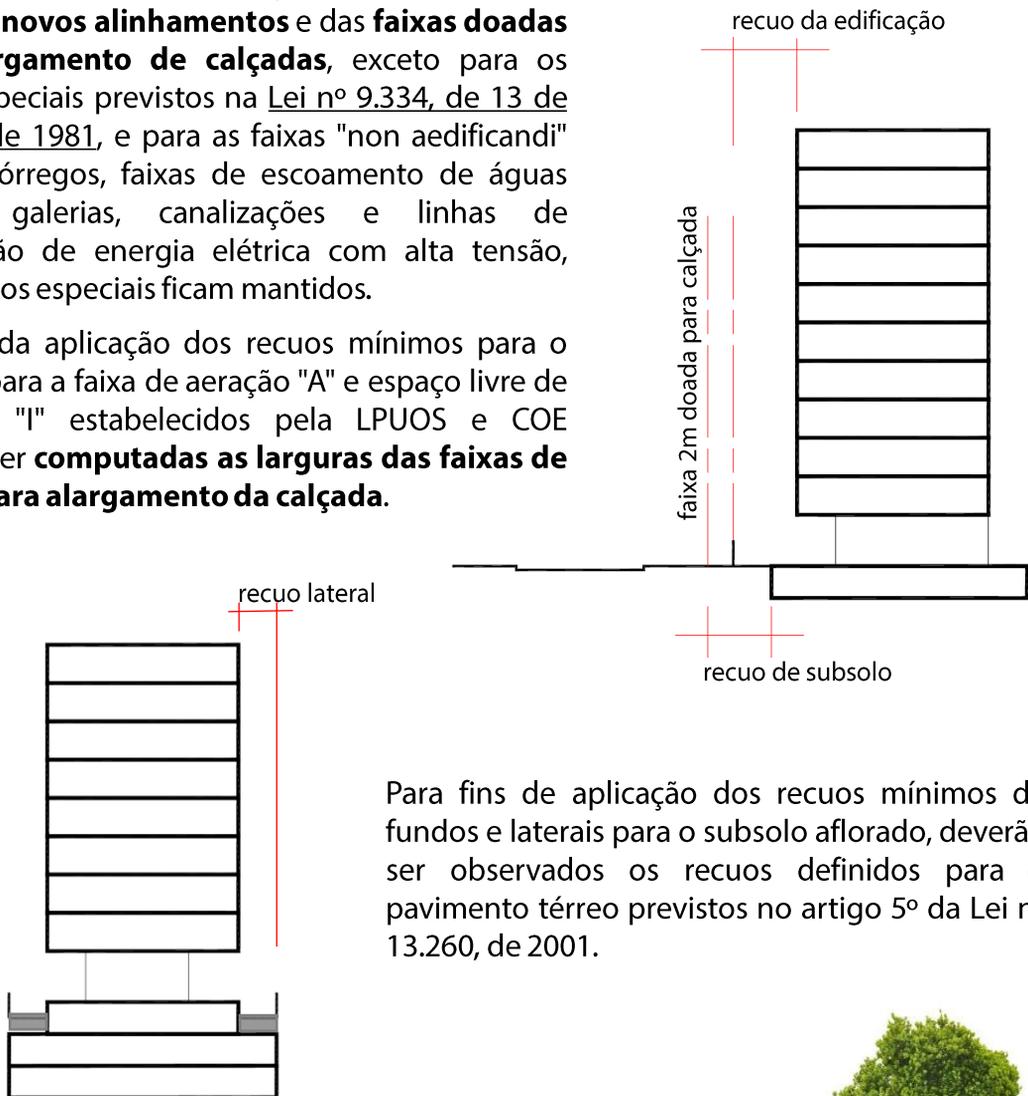


DIRETRIZES ESPECÍFICAS (Decr. 53.364/2012, Art. 21)

RECUOS MÍNIMOS

Os recuos mínimos das edificações serão aplicados a partir dos **novos alinhamentos** e das **faixas doadas para alargamento de calçadas**, exceto para os recuos especiais previstos na Lei nº 9.334, de 13 de outubro de 1981, e para as faixas "non aedificandi" junto a córregos, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia elétrica com alta tensão, cujos recuos especiais ficam mantidos.

Para fins da aplicação dos recuos mínimos para o subsolo, para a faixa de aeração "A" e espaço livre de insolação "I" estabelecidos pela LPUOS e COE poderão ser **computadas as larguras das faixas de doação para alargamento da calçada**.

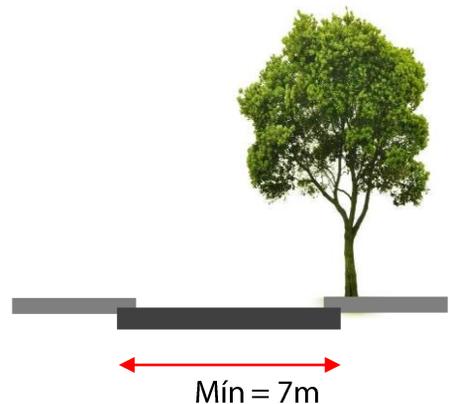


Para fins de aplicação dos recuos mínimos de fundos e laterais para o subsolo aflorado, deverão ser observados os recuos definidos para o pavimento térreo previstos no artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001.

RUAS

Os empreendimentos com acesso para **ruas sem saída** deverão respeitar as exigências definidas na LPUOS

Em **ruas com menos de 10m** de largura, somente poderão ser aprovados projetos se o leito carroçável apresentar, no mínimo, 7m de largura



são PARÂMETROS URBANÍSTICOS

- uso misto,
- remembramento de lotes em ZCLz-I e ZCLz-II,
- gabarito de altura das edificações,
- número de pavimentos e
- restrições relativas à largura de vias

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Assinado pela EMURB (atual SPURBANISMO) e Ministério Público do Estado de São Paulo, com anuência da Associação de Moradores da Vila Cordeiro e Associação Amigos do Brooklin Novo, em 30/04/2004 (disponível em

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/cepac/oucae_prospecto.pdf (pag. 449)

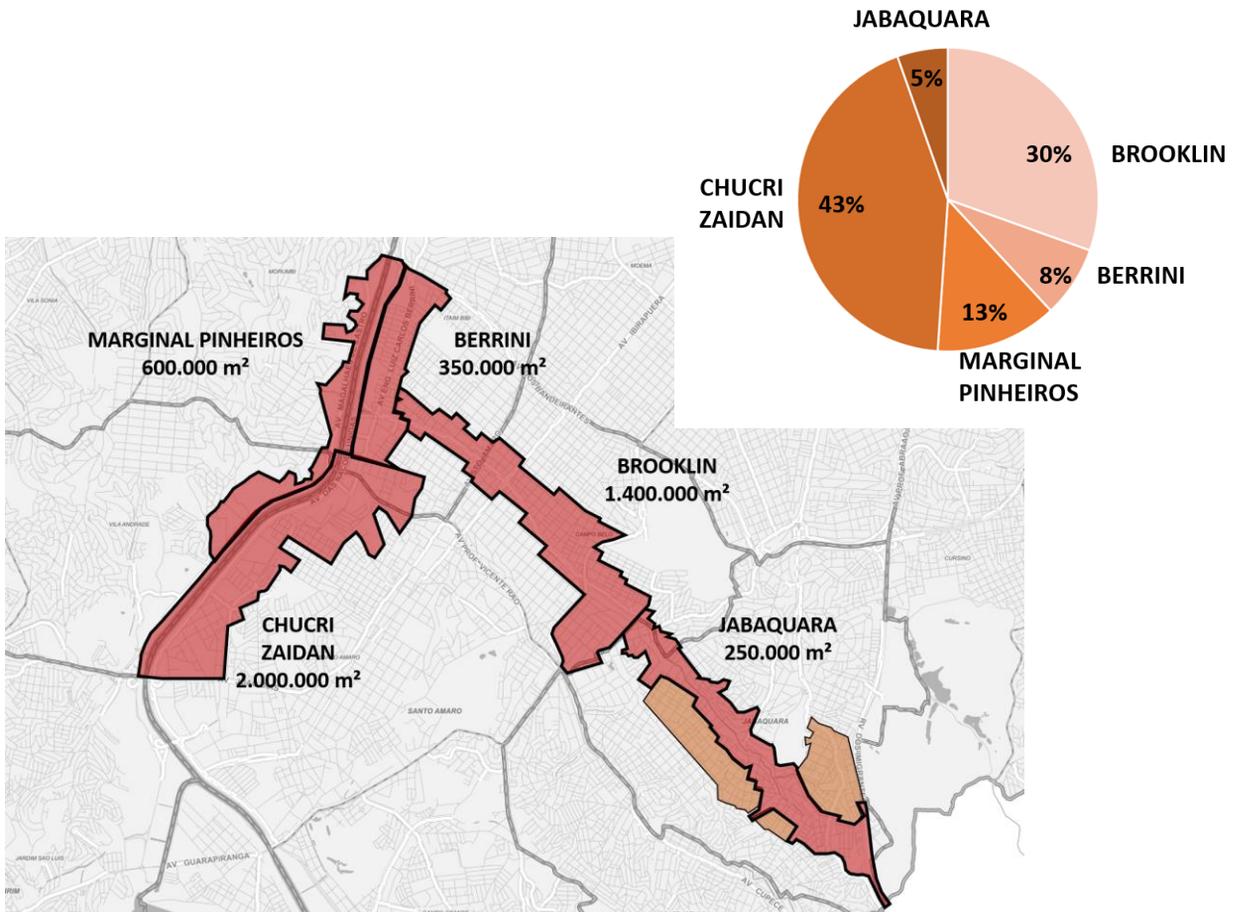


1. Este acordo tem validade sobre os terrenos e vias no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espriada às Z1-027 da Vila Cordeiro, que inclui as seguintes quadras fiscais: Q-53, Q-41, Q-42, Q-560, Q-561, Q-557, Q-556, Q-555, Q-554, Q-637, Q-62, Q-73, Q-78, Q-87, Q-89, Q-98, Q-102, Q-101 todas do setor 85.
2. Diretrizes descritas nesse acordo:
 - a. As vias do bairro não incluídas dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espriada terão seu acesso obstaculizado para impedir que o tráfego de gerado pela Operação Urbana adentre o bairro;
 - b. As ruas Pascoal Paes e Gabriel de Lara deixarão de ser vias destinadas a receber tráfego de passagem;
 - c. As transposições previstas para as ruas Miguel Sutil / Guaraiuva e Nova Iorque / Pascoal Paes só poderão ser executadas com a requisição da maioria qualificada dos proprietários dos bairros da Vila Cordeiro e do Brooklin Novo, sob a supervisão das respectivas associações de moradores;
 - d. Os passeios das ruas limítrofes da Operação Urbana limdeiras à Z1-027 da Vila Cordeiro serão alargados sobre a calha do leito viário, para caracterizar essas vias como locais e sem tráfego de passagem;
 - e. Nos lotes localizados no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espriada, limítrofes às quadras da Z1-027 não contidas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espriada, fica estabelecida uma faixa de 25 metros, medida a partir da testada dos lotes existentes antes da doação da faixa prevista na lei 13.260/2001 para alargamento da calçada, onde o gabarito máximo das edificações é de 25 metros;
 - f. Na faixa de 25 metros definida no item "e", os acessos e as edificações somente serão permitidas para uso exclusivamente residencial;
 - g. Respeitado o item "e", nos lotes localizados no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espriada pertencentes à Z1-027 do bairro da Vila Cordeiro, fica definido gabarito de 72 metros de altura, medido conforme a legislação vigente no Município de São Paulo, para as edificações implantadas a partir da faixa de 25 metros;
 - h. A quantidade de m² de áreas verdes públicas no trecho da Operação correspondentes à Z1-027 DA Vila Cordeiro não poderá sofrer redução

ESTOQUE de ÁREA CONSTRUÍDA ADICIONAL (ACA) por setor

(Art. 8º, Resolução 001/2018 do Grupo Gestor da OUCAE, Pronunciamento CTLU 001/2019, Despacho Decisório da SP Urbanismo, publicado em 11/05/2019 e Art. 9º da Lei 16.975/2018)

SETORES	ESTOQUE MÁXIMO POR SETOR (m ²)	ESTOQUE DEFINIDO PELA LEI POR USO	
		RESIDENCIAL Mínimo	NÃO RESIDENCIAL Máximo
BROOKLIN	1.400.000	420.000	980.000
BERRINI	350.000	175.000	175.000
MARGINAL PINHEIROS	600.000	180.000	420.000
CHUCRI Z AidAN	2.000.000	600.000	1.400.000
JABAQUARA	250.000	75.000	175.000
SUBTOTAL	4.600.000	1.450.000	3.150.000
RESERVA TÉCNICA		250.000	
TOTAL		4.850.000	



Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC

(L.13.260/2001, Art. 11)

Título mobiliário comercializado em Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado, utilizado para pagamento pelo potencial adicional de construção modificação de uso do solo e parâmetros urbanísticos;



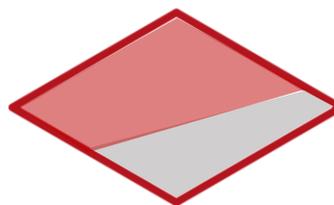
TABELA DE EQUIVALÊNCIA

SETORES	1 CEPAC equivale a	
	Área adicional de construção (ACA)	Área de terreno referente a modificação de uso e parâmetros
	Fator F1	Fator F2
JABAQUARA	3 m ²	2 m ²
BROOKLIN	1 m ²	1 m ²
BERRINI	1 m ²	2 m ²
MARGINAL PINHEIROS	2 m ²	2 m ²
CHUCRI ZAIDAN	1 m ²	2 m ²

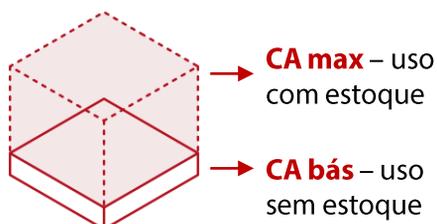
USO MISTO – CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA (Dec 53.364/2012, Art. 2º)

No caso de uso misto no mesmo lote, para fins de cálculo da quantidade de CEPAC, o interessado definirá os percentuais de terreno a serem utilizados para cada uso, nos termos da Resolução SEHAB/CEUSO nº 105, de 3 de setembro de 2008, ou daquela que vier a substituí-la.

% de Terreno virtual **R**



% de Terreno virtual **nR**

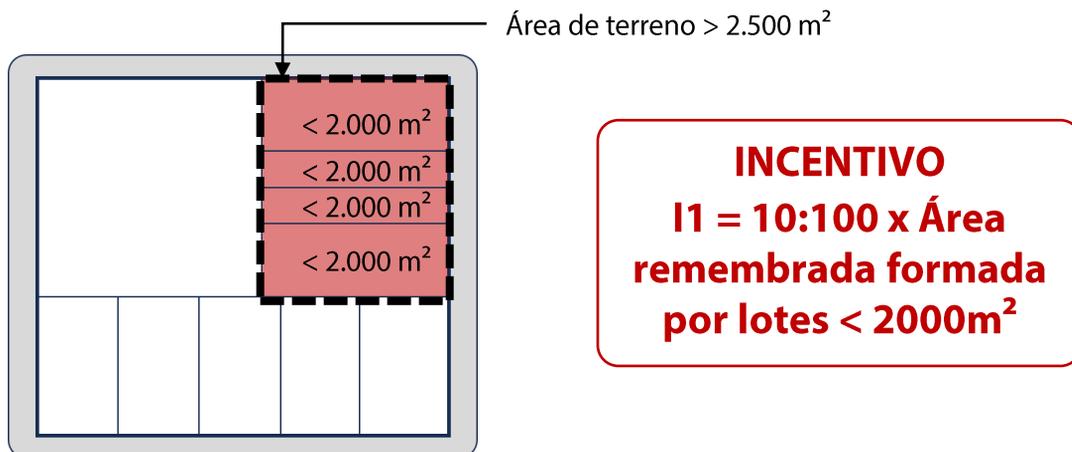


Quando, em determinado setor, **não houver estoque para determinado uso**, a proposta de empreendimento poderá destinar, para esse uso, área construída computável até o limite do CA básico, mantida a taxa de ocupação do terreno como um todo, onerando-se o estoque de metros quadrados do setor apenas no uso e na área que suplantar CA básico.

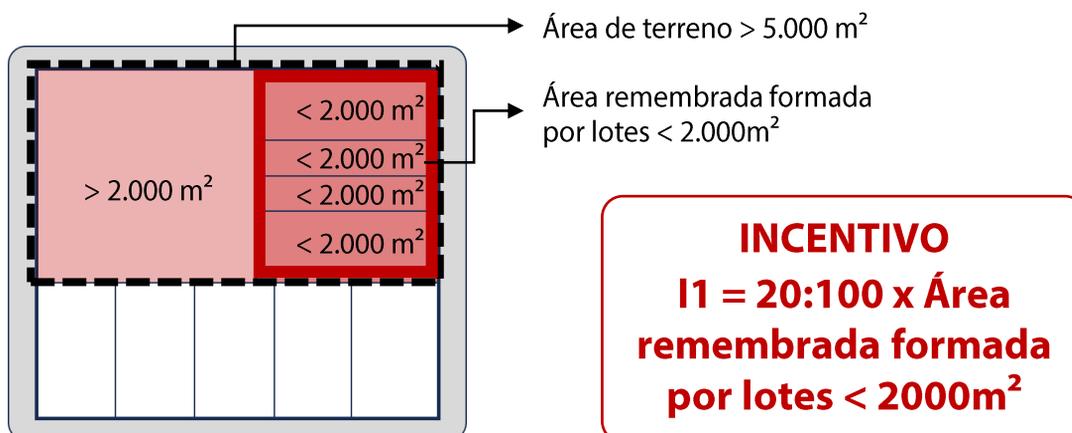
INCENTIVOS E DAS LIMITAÇÕES URBANÍSTICAS

REMEMBRAMENTO DE LOTES (L. 13.260/2001, Art. 16)

I - aos lotes resultantes de remembramento de outros lotes com área inferior a 2.000 m², que atingirem **área superior a 2.500 m²**, será concedida, de forma gratuita, área adicional de construção computável equivalente a 10% da área do lote resultante do remembramento, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo do setor que contiver o lote remembrado.



II - aos lotes resultantes de remembramento de outros lotes com área inferior a 2.000 m², que atingirem **área superior a 5.000 m²**, será concedida, de forma gratuita, área adicional de construção computável equivalente a 20% da área do lote resultante do remembramento, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo do setor que contiver o lote remembrado.



FACHADA ATIVA FACULTATIVA (LEI 16.975/2018, Art. 16)

Fica facultado aos empreendimentos imobiliários que aderirem à Operação Urbana Consorciada Água Espreada a implantação de áreas construídas no nível da rua com **fachada ativa mínima de 25% em cada uma das testadas e, de no mínimo 3m de extensão**, destinados aos usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidas nas respectivas zonas.

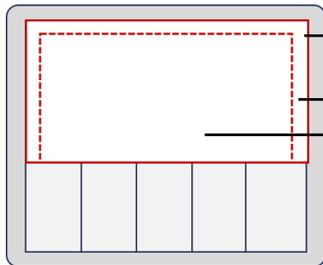
As áreas são consideradas **não computáveis**

DOAÇÃO DE ÁREA PARA ALARGAMENTO DA CALÇADA

(LEI 13.260/2001, Art. 17)

Os proprietários de imóveis contidos no perímetro desta Operação Urbana Consorciada deverão doar ao Município a faixa destinada a alargamento de calçada recebendo como incentivo o acréscimo do dobro da área doada à área remanescente do imóvel, para fins de aplicação dos índices e parâmetros urbanísticos, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo do setor que contiver o lote.

INCENTIVO
 $12 = ATdc \times 2$



Área do terreno original = ATO

área de terreno doada para calçada - $ATdc$

• Setor BROOKLIN = 4m

• Demais setores = 2m

Área do terreno remanescente

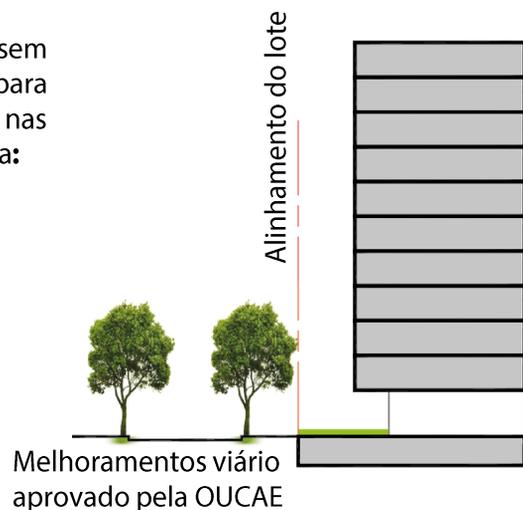
LOTES LINDEIROS AOS NOVOS ALINHAMENTOS VIÁRIOS

(LEI 16.975/2018, Art. 3º)

Novos empreendimentos, reformas com ou sem aumento de área e modificação de usos propostos para os lotes lindeiros aos alinhamentos viários fixados nas leis da Operação Urbana Consorciada Água Espreada:

I - fica **dispensada** a observância do recuo de subsolo, exceto para os pavimentos aflorantes e respeitados os alinhamentos prediais fixados;

II - fica **vedada** a doação da faixa destinada a alargamento de calçada



Alinhamento do lote

Melhoramentos viário aprovado pela OUCAE

DISPENSA DE DOAÇÃO DE FAIXA PARA CALÇADA

(LEI 16.975/2018, Art. 14)

Poderá ser dispensado o atendimento total ou parcial da doação das áreas destinadas a alargamento de calçadas quando:

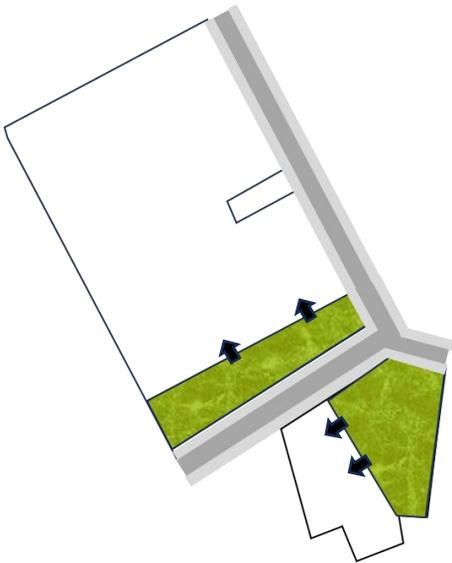
- o aumento da área construída for inferior a 10% da área construída computável existente
- o aumento da taxa de ocupação for inferior a 10% da taxa de ocupação existente
- a doação acarretar prejuízo à segurança, estabilidade da edificação, equilíbrio geotécnico do terreno, remoção de vegetação significativa
- houver impossibilidade de atendimento dos recuos em função da doação da área.

As solicitações de dispensa de atendimento total ou parcial da doação das áreas destinadas a alargamento de calçadas deverão ser atestadas pelo responsável técnico da obra e analisadas pela SP Urbanismo e aprovadas pela CTLU.

DOAÇÃO DE ÁREA para MELHORAMENTO VIÁRIO (LEI 16.975/2018, Art. 2º)

Aos proprietários que **doarem** à Municipalidade áreas necessárias à execução dos melhoramentos públicos aprovados pelas Leis da Operação Urbana Consorciada Água Espreada fica assegurado o direito de utilizar também a parcela doada no cálculo do coeficiente de aproveitamento, devendo o projeto, nestas condições, ser implantado unicamente sobre a área remanescente

CA → **Terreno original**
TO → **Terreno remanescente**



§ 1º As **áreas doadas** para a criação de **praças e áreas verdes** previstas nas Leis da Operação Urbana Consorciada Água Espreada poderão ser consideradas no cálculo de **taxa de permeabilidade** e da **cota ambiental** do lote remanescente, devendo a taxa de permeabilidade ser calculada sobre a área do lote original.

§ 2º É facultada aos proprietários dos imóveis confrontantes aos melhoramentos públicos previstos nas Leis da Operação Urbana Consorciada Água Espreada a abertura de **acessos a pedestres** ou **fachadas ativas** para novos alinhamentos.. (LEI 16.975/2018, Art. 2º)

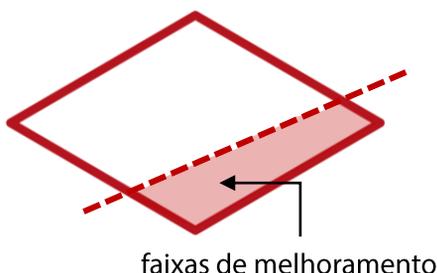
DOAÇÃO VOLUNTÁRIA DE FAIXAS DE MELHORAMENTO VIÁRIO

(LEI 17.415/ 2020, Art. 2º)

Todos os pedidos de licenciamento edilício, incluindo **reformas com mudança de uso e reformas com demolição ou ampliações de mais de 50%** da área construída original, independentemente de aderirem à operação urbana, ficam sujeitos à **doação** das áreas de terrenos relativas aos melhoramentos públicos previstos nas leis da Operação Urbana Consorciada Água Espreada.

Os proprietários dos imóveis que não tiverem pedidos de licenciamento edilício em análise poderão **doar voluntariamente** as respectivas faixas de melhoramento

As doações poderão ser feitas mesmo **sem a existência de decreto de declaração de utilidade pública** ou de interesse social em vigor.



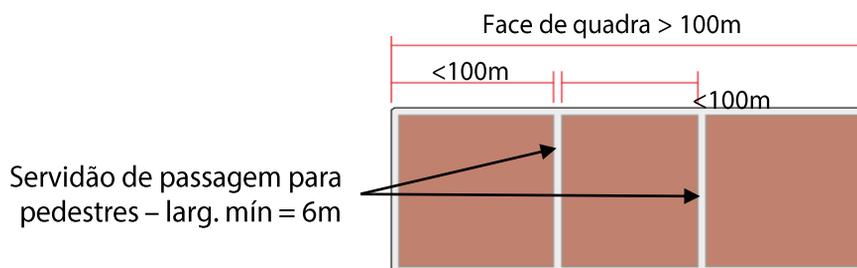
PORTARIA
Nº 31/2021/
SMUL.G

Estabelece rotinas para a lavratura de escrituras de doação de área atingida por melhoramentos previstos nas leis da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, desvinculado de pedido de licenciamento edilício.

SERVIDÃO DE PASSAGEM (LEI 16.975, Art. 4º)

Para os novos empreendimentos, quando a extensão de qualquer das faces de quadra **exceder 100m**, deverão ser fixadas **servidões de passagem para pedestres** ao longo da quadra, com largura mínima de 6m, de modo que a distância entre os logradouros que definem a face de quadra e a servidão de passagem, ou entre as servidões de passagem, não seja superior a 100m.

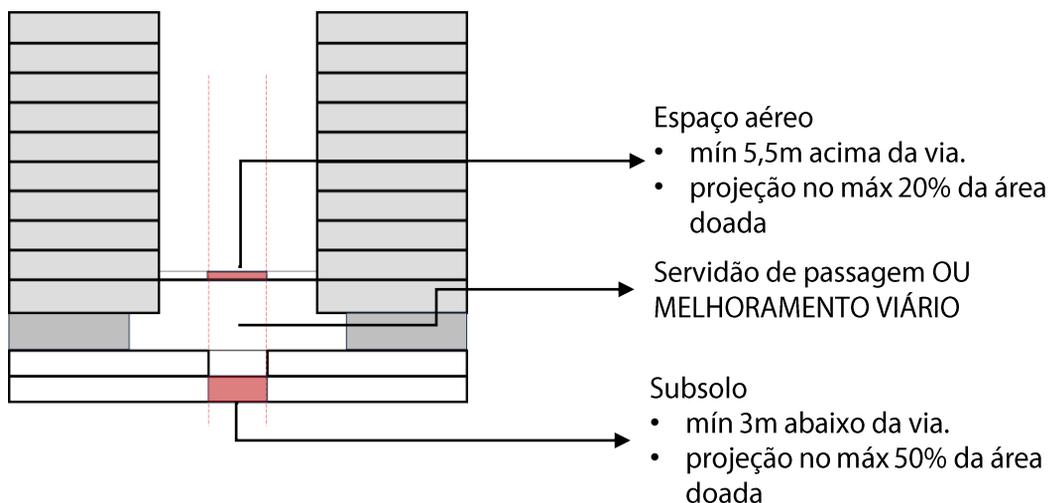
- A servidão não se aplica aos projetos de reforma com aumento de área construída e/ou modificação de uso.
- A implantação da servidão será condição para expedição do Certificado de Conclusão da Edificação e deverá ser objeto de registro na matrícula do imóvel.



RESERVA DE ÁREA (LEI 16.975, Art. 5º)

As doações de parcelas de terreno para implantação dos melhoramentos viários ou das passagens de pedestres para servidão de passagem poderão ser feitas com a **reserva de servidão, em favor do imóvel remanescente, de uso do subsolo ou do espaço aéreo da área doada**, observadas as regras:

- Finalidade:
 - instalação de redes de infraestrutura
 - circulação de pessoas e veículos.
- Servidão de uso aérea:
 - ocupação: máximo 20% da área doada
 - Altura mínima: 5,50m acima da servidão de passagem
- servidão de uso do subsolo:
 - ocupação: máximo 50% da área doada
 - Altura mínima: 3m abaixo da servidão de passagem



ADESÃO à OUCAE

Os proprietários de terrenos deverão protocolar na SP-Urbanismo o pedido de obtenção de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC. O pedido de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC não depende da existência prévia de qualquer pedido de licenciamento edilício.

Os pedidos deverão ser acompanhados dos documentos identificados nos quadros;

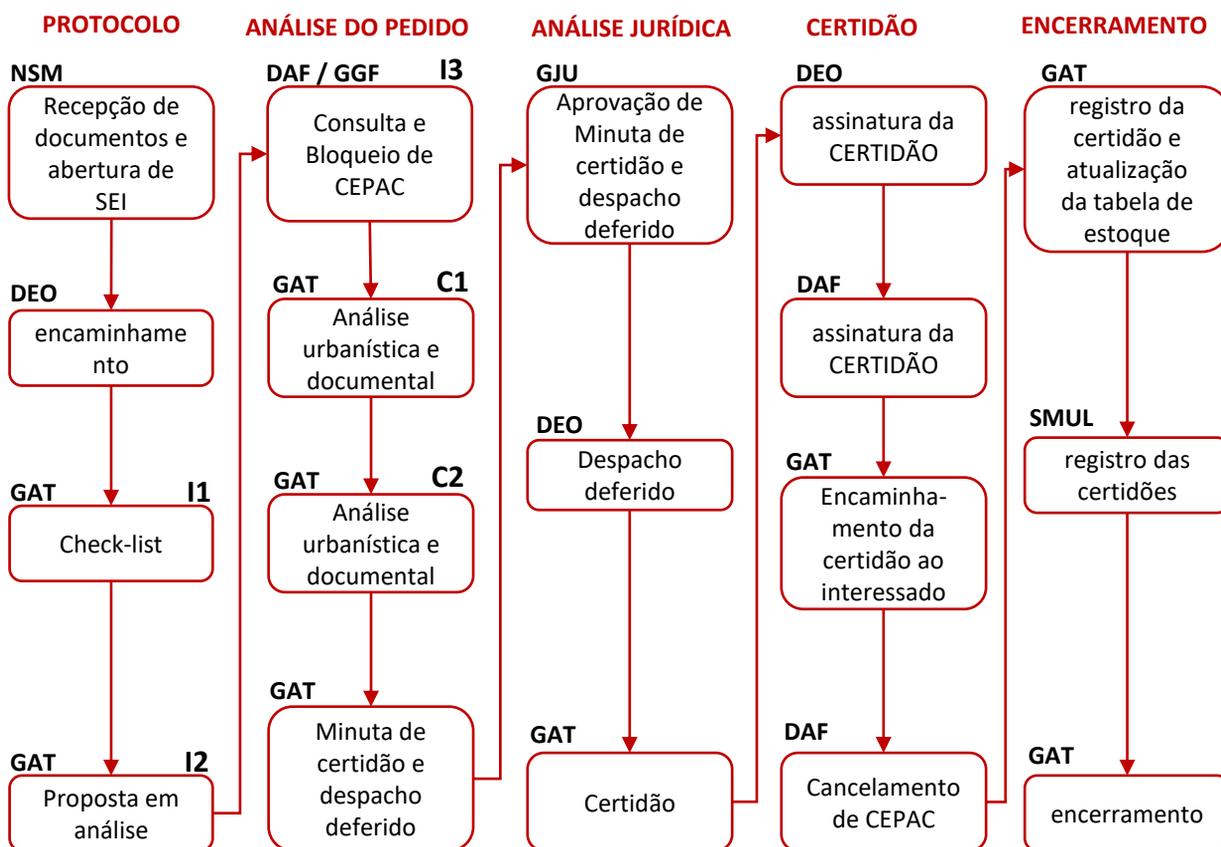
TABELA DE DOCUMENTOS - Pessoa Física ou Pessoa Jurídica

ANEXO I – Declaração

ANEXO II - Carta de Aplicação de CEPAC

ANEXO III - Autorização de Aplicação de CEPAC de Terceiros (se houver)

FLUXOGRAMA DE ADESÃO



I1 – indeferimento pela não apresentação de documento

I2 – indeferimento pela ausência de estoque

I3 – indeferimento pela ausência de CEPAC

C1 – 1º comunique-se – 30 dias

C2 – 2º comunique-se – 10 dias

TABELA DE DOCUMENTOS - PESSOA FÍSICA

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO
Requerimento Inicial	<ul style="list-style-type: none">• Nome/ Razão Social do proprietário: (dos terrenos)• CNPJ/CPF: (dos proprietários dos terrenos)• Endereço: (do imóvel objeto de vinculação)• Número dos contribuintes:• Operação Urbana Consorciada Água Branca• Setor (Exemplo: I1)• Número da matrícula• Área do imóvel na matrícula:• Área do imóvel no levantamento topográfico:• Uso: (Residencial / Não Residencial / misto).• Quantidade de CEPAC a ser vinculada: (CEPAC-R e/ou CEPAC-nR)• Legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicável ao caso• Quando houver, número do processo administrativo de licenciamento em andamento <p>Documento assinado pelo proponente com firma reconhecida ou assinatura digital</p>
Matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Termo De Compromisso de Compra e Venda, se houver	<p>Certidão de matrícula/transcrição atualizada do imóvel, expedida há, no máximo, 30 dias da data do protocolamento do pedido</p>
Procuração específica, se houver	<p>procuração, público ou particular, com firma reconhecida do(s) outorgante(s), poderes específicos para a solicitação de emissão de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC e identificação do imóvel objeto do pedido por endereço, número do contribuinte e matrícula ou transcrição.</p> <p>cópia do documento de identificação do(s) outorgante e outorgado(s)</p>
Declaração – ANEXO 1	<p>conforme modelo anexo</p> <p>considerar:</p> <ul style="list-style-type: none">• duas casas decimais para área do terreno, para área da construção adicional, para área de terreno doada para melhoramento viário;• quatro casas decimais para coeficiente de aproveitamento do projeto• número inteiro para a quantidade total de CEPAC <p>assinatura com firma reconhecida ou assinatura digital, pelo proponente ou representante legal</p>
Carta de aplicação de CEPAC – ANEXO II	<p>conforme modelo anexo</p> <p>assinatura com firma reconhecida ou assinatura digital, pelo proponente ou representante legal</p>
Autorização de Aplicação de CEPAC de Terceiros – ANEXO III	<p>conforme modelo anexo</p> <p>assinatura com firma reconhecida ou assinatura digital, pelo proprietário(s) de CEPAC ou representante legal</p>
Tabela Resumo de áreas	<p>Quadro contendo nº do contribuinte (IPTU), nº matrícula, área do terreno real, área de terreno na matrícula</p>
Levantamento topográfico	<p>informações de todos os lotes (área real, área de escritura, números de IPTU de todos os lotes), confrontações com vias, área atingida por melhoramento público ou novo alinhamento.</p> <p>Documento assinado por profissional legalmente habilitado com a apresentação da correspondente ART</p>
Termo de Responsabilidade Técnica - ART, RRT, CRT, etc	<p>Documento válido, especificando o serviço de levantamento topográfico</p>
Croquis da quadra fiscal	<p>Extraído do GEOSAMPA, com a identificação dos lotes</p>
Documentos de identificação	<p>Proponente(s) (proprietário do terreno)</p> <p>Representante legal, se houver</p> <p>Proprietário(s) do CEPAC</p> <p>Outorgantes e outorgados, no caso de procuração</p>

TABELA DE DOCUMENTOS - PESSOA JURÍDICA

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO
Requerimento Inicial	<ul style="list-style-type: none"> • Nome/ Razão Social do proprietário: (dos terrenos) • CNPJ/CPF: (dos proprietários dos terrenos) • Endereço: (do imóvel objeto de vinculação) • Número dos contribuintes: • Operação Urbana Consorciada Água Branca • Setor (Exemplo: I1) • Número da matrícula • Área do imóvel na matrícula: • Área do imóvel no levantamento topográfico: • Uso: (Residencial / Não Residencial / misto). • Quantidade de CEPAC a ser vinculada: (CEPAC-R e/ou CEPAC-nR) • Legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicável ao caso • Quando houver, Número do processo administrativo de licenciamento em andamento <p>Documento assinado pelo proponente com firma reconhecida ou assinatura digital</p>
Matrícula(s) do(s) Imóvel(is)	Certidão de matrícula/transcrição atualizada do imóvel, expedida há, no máximo, 30 dias da data do protocolamento do pedido
Termo De Compromisso de Compra e Venda, se houver	
Contrato Social E Assembleia de Eleição da Diretoria	Da(s) empresa(s) proponente – proprietária(s) do terreno Da(s) empresa(s) proprietária(s) do CEPAC
Procuração específica, se houver	procuração, público ou particular, com firma reconhecida do(s) outorgante(s), poderes específicos para a solicitação de emissão de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC e identificação do imóvel objeto do pedido por endereço, número do contribuinte e matrícula ou transcrição.
	cópia do documento de identificação do(s) outorgante e outorgado(s)
Carta modelo – ANEXO 1	conforme modelo anexo considerar: <ul style="list-style-type: none"> • duas casas decimais para área do terreno, para área da construção adicional, para área de terreno doada para melhoramento viário; • quatro casas decimais para coeficiente de aproveitamento do projeto • número inteiro para a quantidade total de CEPAC assinatura com firma reconhecida ou assinatura digital, pelo proponente ou representante legal
Carta de aplicação de CEPAC – ANEXO II	conforme modelo anexo assinatura com firma reconhecida ou assinatura digital, pelo proponente ou representante legal
Autorização de Aplicação de CEPAC de Terceiros – ANEXO III	conforme modelo anexo assinatura com firma reconhecida ou assinatura digital, pelo proprietário(s) de CEPAC ou representante legal
Tabela Resumo de áreas	Quadro contendo nº do contribuinte (IPTU), nº matrícula, área do terreno real, área de terreno na matrícula
Levantamento topográfico	informações de todos os lotes (área real, área de escritura, números de IPTU de todos os lotes), confrontações com vias, área atingida por melhoramento público ou novo alinhamento. Documento assinado por profissional legalmente habilitado com a apresentação da correspondente ART
Termo de Responsabilidade Técnica - ART, RRT, CRT, etc	Documento válido, especificando o serviço de levantamento topográfico
Croquis da quadra fiscal	Extraído do GEOSAMPA, com a identificação dos lotes
Documentos de identificação	Proponente(s) (proprietário do terreno) Proprietário(s) do CEPAC Representante(s) legal(is), se houver Outorgantes e outorgados, no caso de procuração

ANEXO I integrante do Decreto 53.364/2012
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA
DECLARAÇÃO

Nome ou Razão Social:

CNPJ/CPF:

Endereço:

Nº dos Contribuintes:

Nº das Matrículas:

Setor da Operação Urbana:

Solicitação: (Área Adicional de Construção); (Mudança de Usos e Parâmetros); (Taxa de Ocupação)

Uso: (R, nR ou misto)

Vem, pela presente, declarar que opta pelo disposto na Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, com as modificações introduzidas pelas Leis nº 15.416, de 22 de julho de 2011, e nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011, cuja previsão de outorga onerosa em CEPACs foi calculada conforme abaixo segue::

CÁLCULO DA QUANTIDADE DE CEPAC:

(no caso de uso misto o cálculo deverá ser feito separadamente, mesmo estando em um único edifício)

I - potencial adicional de construção pelo aumento do coeficiente de aproveitamento
cálculo da área construída computável adicional:

$$\mathbf{Aca = (Ato \times Cproj) - (Ato \times CB)}$$

a) incentivos previstos no artigo 16 da Lei nº 13.260, de 2001, com as alterações posteriores, -
remembramento de lotes:

a.1) inciso I do artigo 16: se lotes com área inferior a 2000m² lembrados originarem área superior a 2500m², I1 é dado por:

$$\mathbf{I1 = 10:100 \times \text{Área lembrada formada por lotes} < 2000\text{m}^2}$$

a.2) inciso II do artigo 16: se lotes com área inferior a 2000m² lembrados originarem área superior a 5000m², I1 é dado por:

$$\mathbf{I1 = 20:100 \times \text{Área lembrada formada por lotes} < 2000\text{m}^2}$$

b) incentivos previstos no artigo 17 da Lei nº 13.260, de 2001, - doação de faixa para alargamento de calçadas:

$$\mathbf{I2 = Atdc \times 2}$$

Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para construção adicional

$$\mathbf{Qad = \{Aca - (I1 + I2)\} : F1}$$

II - Modificação de uso e parâmetros:

Cálculo da área do terreno referente:

$$\mathbf{Atrmp = Ato - (Atdc + Atdmv)}$$

Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para mudança de uso e parâmetros urbanísticos:

$$\mathbf{Qmp = Atrmp : F2}$$

III- Cálculo da quantidade total de CEPAC:

$$\mathbf{Qt = Qad + Qmp}$$

Aca	=	Área construída adicional
Atrmp	=	Área de terreno referente para modificação de uso e parâmetros
Ato	=	Área do terreno anterior à doação de faixa para alargamento das calçadas e melhoramentos viários
Atdc	=	Área de terreno doada para alargamento das calçadas
ATdm	=	Área de Terreno doada para melhoramentos viários
v		
CB	=	Coefficiente de aproveitamento básico na legislação vigente
Cproj	=	Coefficiente de aproveitamento do projeto permitido pela Lei nº 13.260, de 2001 (Operação Urbana Consorciada Água Espreada)
F1	=	Fator de conversão de área em CEPACs extraído da primeira coluna da tabela constante do "caput" do artigo 11 da Lei nº 13.260, de 2001
F2	=	Fator de conversão de área em CEPACs extraído da segunda coluna da tabela constante do "caput" do artigo 11 da Lei nº 13.260, de 2001
I1	=	Incentivos previstos no artigo 16 da Lei nº 13.260, de 2001
I2	=	Incentivos previstos no artigo 17 da Lei nº 13.260, de 2001
Qt	=	Quantidade total de CEPAC
Qad	=	Quantidade necessária de CEPAC para construção adicional
Qmp	=	Quantidade necessária de CEPAC para mudança de uso e parâmetros urbanísticos

São Paulo, ___ de _____ de ____

Assinatura do proponente ou procurador com firma reconhecida

ANEXO II
INTEGRANTE DO DECRETO Nº 53.364, DE 17 DE AGOSTO DE 2012
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA
Carta de Aplicação de CEPAC

Local, data

À

São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo

Referente: Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

Processo: 0000.0000/000000-0

Solicitamos a aplicação de XX CEPAC de propriedade da Empresa XXXXX, inscrita no CNPJ nº 00.000.000/0000-00, atualmente custodiados pelo Banco do Brasil, para aquisição de Área de Construção Adicional e/ou Modificação de Usos e Parâmetros Urbanísticos em imóvel (is) situado(s) na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, contribuintes n.º XXXX, matrículas n.º XXXXX do XX Cartório de Registro de Imóveis, de nossa propriedade ou de propriedade da Empresa XXXX inscrita no CNPJ sob nº XXXX, contribuintes nºs XXX.XXX.XXX-XX.

Tais CEPAC serão destinados à emissão de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC para atender às exigências da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL na emissão de Alvará de Aprovação ou Alvará de Aprovação e Execução ou Alvará de Execução ou Alvará de Execução ou Certificado de Mudança de Uso.

São Paulo, ____ de _____ de ____

Assinatura do proponente ou procurador legal, com firma reconhecida ou assinatura digital
CNPJ Nº

ANEXO III

INTEGRANTE DO DECRETO Nº 53.364, DE 17 DE AGOSTO DE 2012

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

Autorização de Aplicação de CEPAC de Terceiros

(Nome da empresa proprietária dos CEPAC), sociedade inscrita no CNPJ sob nº (número do CNPJ da empresa proprietária dos CEPAC), com sede na Cidade de (nome da cidade), Estado de (nome do Estado), com sede na rua (nome da rua), neste ato representada por seu representante legal, Sr(a) (nome do representante legal, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF), residente à rua (nome da rua), disponibiliza (quantidade de CEPAC) de sua propriedade à(s) empresa(s) (nome da empresa interessada/empreendedor, em nome da qual está o Processo Administrativo correspondente e que solicita a participação na Operação Urbana Consorciada Água Espriada, inscrita(s) no CNPJ sob nº (número do CNPJ da empresa interessada), com sede na rua (endereço da empresa interessada), neste ato representada por seu representante legal (nome do representante legal, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF).

A quantia de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC acima referida será utilizada na vinculação dos mesmos aos imóveis abaixo descritos e identificados:

- Nº de contribuinte
- Nº da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis
- Endereço

As empresas acima citadas assinam a presente autorização como intervenientes / anuentes e autorizam a São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, inscrita no CNPJ nº 43.336.288-0001/82, com sede à Rua São Bento nº 405 - 15º andar a vincular (quantidade de CEPAC) Certificados de Potencial Adicional de Construção custodiados no Banco do Brasil.

A vinculação ora autorizada deverá se dar nos termos do Processo Administrativo ((nº do processo específico que trata da vinculação de CEPAC) e segue o disposto no art. 143 da lei 16.050/2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), art. 43 da lei 15.893/2013 e artigo 18 do decreto nº 55.392/ 2014 ou aqueles que vierem a sucedê-los.

A presente autorização tem prazo de um ano, encerrando-se, porém, tão logo seja efetivado o cancelamento dos CEPAC acima referidos.

São Paulo, ____ de _____ de ____

Assinaturas com firma reconhecida (interveniente / anuente) ou assinatura digital