

**ATA DA 106ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**
Realizada em 05 de DEZEMBRO de 2012
Rua Líbero Badaró 504 / auditório / 15º andar do Condomínio Martinelli
SP - URBANISMO

REPRESENTANTES PRESENTES

1. SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO

ENEIDA HECK – representante suplente

2. SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA

LIA MAYUMI – representante titular

3. SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

HELOISA HUMPHREYS ALBERGE MASUDA - representante suplente

4. SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

MARCELO BERNARDINI - representante suplente

5. ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO - AVC

MARCO ANTONIO RAMOS DE ALMEIDA - representante titular

6. INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL - IAB

JOSÉ PAULO CASTILHO - representante suplente

7. SECOVI

EDUARDO DELLA MANNA - representante titular

8. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

SUELY MANDELBAUM - representante suplente

DEMAIS PARTICIPANTES

MARCOS FERREIRA GAVIÃO ARQUITETOS ASSOCIADOS SCL - MARCOS GAVIÃO

TPA 12 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda - MAURO TEIXEIRA

SÃO PAULO URBANISMO:

FABIO TEIZO BELO DA SILVA - SOU / DDG

KATIA CANOVA - GOU / DDG

JAIR ZANELATO - GOU / DDG

A arqª Eneida Heck deu início à seção abaixo pautada às 10h: 45'.

1. Expediente:

1.1. Aprovação das Atas da 105ª ordinária e da 17ª Reunião extraordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.

Foi apresentado o texto da ata da 105ª reunião ordinária, que não apresentou “quorum” regimental - mínimo de 8 representantes - para a deliberação das propostas pautadas na Ordem do Dia. Atendendo ao previsto no Regimento Interno da Comissão Executiva (artº 9º) constatada a inexistência desse quorum mínimo, por mais de trinta minutos para a abertura dos trabalhos, a Coordenação deu por encerrada essa reunião. Foi lembrado que, pelo mesmo artigo do Regimento § 2º “ Não atingido o quórum de 8 (oito) representantes para deliberação de matérias constantes da Ordem do Dia, estas serão reapresentadas na reunião seguinte e poderão ser votadas com o quórum mínimo de 5 (cinco) representantes”. Portanto, para tanto foi convocada a 17ª reunião extraordinária para tal finalidade. A seguir, as atas referentes a essas duas reuniões foram submetidos à aprovação dos presentes. As atas 105ª ordinária e a ata da 17ª extraordinária foram apresentadas aprovadas pelos presentes.

**ATA DA 106ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA
OPERAÇÃO URBANA CENTRO
Realizada em 05 de DEZEMBRO de 2012
Rua Líbero Badaró 504 / auditório / 15º andar do Condomínio Martinelli
SP - URBANISMO**

2. Ordem do Dia:

2.1. Deliberação sobre as propostas de adesão à OU CENTRO e minuta de Decreto Regulamentador para posterior encaminhamento à CTLU

2.1.1. PA 2012-0.181.101-1 / SP – Urbanismo 118 – solicitante OAB/SP - Contribuinte: nº 005.024.0667- 4 - Rua Maria Paula 23, 29, 35 c/ Brig. Luís Antônio, 258 – uso nR1 – projeto de reforma de edifício de serviços com solicitação de aumento de Taxa de Ocupação.

Foi iniciada a reapresentação da proposta da OAB/São Paulo, que trata de reforma sem aumento de área construída de edificação situada na área da OU Centro, na esquina da Av. Brigadeiro Luís Antonio com a Rua Maria Paula, adquirida pela entidade para a instalação de sua sede.

Resumo de Dados empreendimento

Processo :	2012-0.181.101-1
Proposta :	SP – Urbanismo 118
Interessado :	OAB/SP
Contribuinte:	nº 005.024.0667- 4
Localização:	Rua Maria Paula 23, 29, 35 com Brigadeiro Luís Antônio, 258
Categoria de uso:	nR1
Área do terreno:	631,00 m²
Área de projeção:	536,85 m²
Taxa de ocupação:	85,00 %
Área total computável:	2.930,905 m²
Coefficiente de aproveitamento:	4,6448
Coefficiente de aproveitamento básico:	2,0

Trata-se de um prédio cujo projeto é de autoria do arqº Eduardo Salem, inaugurado em 1957, e que no mesmo lote, possui uma área vazia que, atualmente, é usada como estacionamento. Foi esclarecido que a edificação é tombada pela **RES. 22/02 – Tombamento do bairro da Bela Vista, nível 3**, que implica na preservação de fachadas e permite reformas de conservação, além de estar localizada na área envoltória da Igreja de São Gonçalo, da Igreja das Chagas e da Igreja de São Francisco. Assim, foi classificada como ZEPEC conforme o Plano Diretor Estratégico - PRE / Lei 13.430, de 13 / 09 / 2002. O projeto de reforma e restauro da edificação, objeto deste processo, foi devidamente referendado pelos órgãos de preservação CONPRES e CONDEPHAAT. Como ZEPEC, portanto não poderia ter outorga onerosa de potencial construtivo adicional, conforme disposto no artº 211 do PRE: *“Fica delimitada a Macrozona de Qualificação e Estruturação Urbana, demarcada no Mapa nº 05 e Quadro 17, integrantes desta lei, como passível de aplicação da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, excetuadas as: (...) b) ZEPEC”.*

ATA DA 106ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA
OPERAÇÃO URBANA CENTRO
Realizada em 05 de DEZEMBRO de 2012
Rua Líbero Badaró 504 / auditório / 15º andar do Condomínio Martinelli
SP - URBANISMO



A questão da proibição da *Outorga Onerosa de **Potencial Construtivo Adicional***¹ foi debatida entre os representantes, considerando ser essa uma proibição controversa, atuando mais como um fator limitador de recuperação de edifícios tombados, pois em muitos casos, na prática, passa a inviabilizar as reformas de modernização e futura utilização desses prédios para adequação à legislação do Código de Obras - COE, principalmente, no caso daqueles que não possuem tombamento integral (nível 1) e, que para os quais, apenas, constem prescrições que impliquem na preservação de fachadas e gabarito (nível 2), ou exclusivamente de fachadas (nível 3). A Coordenação esclareceu que, essa passa a ser uma limitação para os edifícios tombados, pois, em muitos casos, já apresentam coeficientes de aproveitamento (CAs existentes, permitidos pela legislação antiga) superiores aos CAs básicos da atual lei de zoneamento, e qualquer aumento de área construída computável - muitas vezes necessário em reformas de adequação dos prédios - fica caracterizado como solicitação de outorga onerosa para a aprovação de alvarás. Entretanto, na lei da Operação Urbana Centro há alguns incentivos que permitem não computar áreas destinadas à educação, cultura, lazer, áreas de fruição de público, o que não caracteriza o aumento do coeficiente de aproveitamento e, portanto, a ocorrência de *Outorga Onerosa de **Potencial Construtivo Adicional***. Com relação ao prédio da OAB, foi feita uma revisão do projeto, junto com o APROV/SEHAB, quanto ao pedido de alvarás de aprovação e execução, e constatado que na prática a proposta se constitui numa solicitação de aumento da Taxa de Ocupação (TO), em zona de uso ZCPb, em que a máxima permitida é de 70%. A reforma proposta consiste na construção de um novo volume destinado a um auditório (área não computável), além do restauro e adequação do

¹ Lei 13.430/2002 / “Capítulo II - Do Uso e Ocupação do Solo - **Seção I** - XVI - Outorga Onerosa é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira: “

**ATA DA 106ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA
OPERAÇÃO URBANA CENTRO
Realizada em 05 de DEZEMBRO de 2012
Rua Líbero Badaró 504 / auditório / 15º andar do Condomínio Martinelli
SP - URBANISMO**

prédio antigo e, para tanto, necessita de ampliação da área de projeção o que resultará no aumento da área de projeção em 15% - além da taxa permitida na legislação - e que deverá resultar numa TO de 85%.

Em resumo, no caso proposto, não ocorrerá aumento do CA existente, apenas, o aumento da TO, que se caracterizará como quebra de parâmetro. Logo, se conclui que o artº 211 do PDE trata apenas, e tão somente, do impedimento da ocorrência da contrapartida da outorga onerosa do potencial adicional de construção nas ZEPECs. Não impede que possa ser aplicada na ZEPEC, mediante contrapartida onerosa, as modificação do uso do solo e quebra parâmetros urbanísticos (taxa de ocupação, gabarito de altura), desde que atendidas aos demais dispositivos da legislação edilícia, além da aprovação dos órgãos de tombamento, por tratar-se de área de preservação cultural, tombada. Para tanto, foi apresentado o parecer jurídico favorável a esta manifestação elaborado pelo Procurador do Município da Superintendência/ SOU/DDG, Fábio Teizo B. Silva, enfatizando que o Plano Diretor veta outorga onerosa sobre potencial adicional de construção, sim, mas não a quebra de parâmetros, o que é o caso da presente proposta.

Em resumo: a área de terreno real é de 631,00 m², foi feito um cálculo do terreno virtual necessário aos 85% de TO pretendida, resultando num terreno de área igual a 766,13 m². A saber:

Aumento da Taxa de Ocupação: TO de 70% para 84,99%

Área Terreno Virtual x 70% = área Ter.Real x 84,99%
 Área Terreno Virtual = $\frac{\text{área Ter.Real} \times 84,99\%}{70\%}$
 Área Terreno Virtual = $\frac{631,00 \text{ m}^2 \times 84,99\%}{70\%} = 766,13 \text{ m}^2$
 Área sujeita à cobrança = 766,13 - 631,00 = 135,13 m²

Conclusão: para uma TO de 85% pretendida, o projeto proposto precisaria de 135 m² a mais no terreno. E é sobre esse terreno que será cobrada a outorga. O valor do m² apresentado no Laudo de Avaliação de Mercado foi de R\$ 7.879,00, temos o seguinte cálculo do Benefício (B)

Cálculo da Contrapartida - Método do Terreno Virtual

Cálculo do Benefício Equivalente , similar ao terreno virtual, à Taxa de Ocupação Adicional (TOa) Pleiteada

$$B = TOa / CAb \times vtm^2 \times Ftv$$

Onde:

TOa - área de terreno virtual equivalente a taxa de ocupação adicional pretendida

CAb - coeficiente de aproveitamento básico da Zona de Uso

vtm² - valor do metro quadrado de terreno apurado

Ftv - Fator de terreno virtual = 0,7

$$B = TOa / CAb \times vtm^2 \times Ftv$$

$$B = TO a / CAb \times vtm^2 \times Ftv$$

$$B = \frac{135,22 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.879,10/\text{m}^2 \times 0,70}{2,0} =$$

$$B = \text{R\$ } 372.894,17$$

E considerando tratar-se de uma reforma, temos que a:

**ATA DA 106ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA
OPERAÇÃO URBANA CENTRO
Realizada em 05 de DEZEMBRO de 2012
Rua Líbero Badaró 504 / auditório / 15º andar do Condomínio Martinelli
SP - URBANISMO**

Contrapartida proposta (C) pelo GT –

C ≥ 100% (B) (Ver Inciso I do Artigo 10 da Lei 12.349/97)

C ≥ (R\$ 372.894,17) x 1,0 = R\$ 372.894,17

C = R\$ 372.894,17

A par disso, foram apresentados os elementos que constituíram a análise urbanística - uso do solo do entorno, acessibilidade veicular; rede de transporte público, dentre outros - assim como, imagens da proposta, enfatizado o terreno onde se pretende construir o auditório. Na análise do GTI (reunião de 04/12/12), foi sugerido que, além da outorga onerosa sobre a TO, também, o interessado apresentasse uma contrapartida urbanística, em forma de “teto verde” sobre o auditório e da área permeável. Detalhe: a garagem usa sistema de plataforma para suprimir área de manobra. O projeto não constitui um Pólo Gerador de Tráfego e não está numa zona que exija um número maior de vagas de veículos. Foram descritos mais alguns dados de áreas do projeto, enfatizando a manutenção do CA anterior.



A seguir houve pedidos de esclarecimentos suscitados pelos representantes sobre as seguintes questões:

- se o valor de mercado adotado nesse cálculo foi baseado no Laudo de Avaliação;
- se em todas as reformas deveria ser adotado o fator 1, ou seja, sem o desconto sobre o valor do B, tal como previsto no Inciso I do artº 10 da Lei 12.349/97 ² considerando que o “retrofit” deveria ser incentivado na área da OU Centro;

² Lei 12.349/1997: “**Artigo 10** - A contrapartida financeira, mencionada nos artigos 4º e 5º e nos parágrafos 6º e 7º do artigo 15 desta lei, não poderá ser inferior a:

I. 100% (cem por cento) do valor econômico atribuído ao benefício concedido, no caso de regularização de construções, reformas ou ampliações, citado no artigo 4º, inciso III desta lei;

II. 50% (cinquenta por cento) do valor econômico atribuído ao benefício concedido, nos demais casos.

§ 1º - Os valores econômicos citados neste artigo terão como base de cálculo os valores de mercado de terreno e serão definidos a partir de avaliações feitas por avaliadores independentes que serão referendadas pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

§ 2º - Na hipótese de solicitações referentes a aumento de potencial construtivo, inclusive nos casos de regularização, calcula-se o valor do benefício concedido como sendo o valor da área de terreno necessária para construir a área excedente àquela permitida pela legislação de uso e ocupação do solo vigente e por esta lei.

**ATA DA 106ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA
OPERAÇÃO URBANA CENTRO
Realizada em 05 de DEZEMBRO de 2012
Rua Líbero Badaró 504 / auditório / 15º andar do Condomínio Martinelli
SP - URBANISMO**

- se a contrapartida urbanística/ambiental poderia ser exigida.

As dúvidas apontadas foram esclarecidas pela equipe técnica da GOU presente. Foi confirmado que o valor de mercado / m² foi baseado em Laudo de Avaliação, que consta do processo, e que foi previamente analisado pelo setor técnico competente da GOU e deverá ser submetido à deliberação da CTLU.

Representantes presentes que, à época, participaram dos trabalhos de elaboração do Projeto de Lei que resultou na Lei 12.349/1997, defenderam e esclareceram que o fator 1 fora proposto apenas para os casos de reformas que implicassem em regularização, tal como uma anistia, com vistas à regularização de tudo o que existisse em desacordo com a legislação vigente, até a data de promulgação da lei (06/06/1997). Enfatizaram que, literalmente o inciso III do artº 4º se refere à *“regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas na data da publicação desta lei”*. Ou seja, foi concluído que esta proposta não se configura como de regularização da construção; que o artº 10 se refere apenas à aplicação do fator 1 de desconto ao valor econômico atribuído ao B, nos casos previstos no inciso III do artº 4º, que é específico para as casos de construção em desacordo, antes de 1997, o que não impede o desconto ao valor econômico do B praticado pela Comissão Executiva (30%) para este caso da OAB.

Sobre a contrapartida ambiental, após discussão coletiva foi resolvido que sobre o melhor termo a ser utilizado seria o de *“recomendação”* ou *“sugestão”*, ou *“o GT e a Comissão Executiva entenderam também sugerir como recomendação a arborização da área permeável”*. A partir da análise do projeto e após discussão desses aspectos a Comissão Executiva decidiu pela aplicação do fator 1 ao valor econômico do B, sem vinculação ao inciso I do artº 4º. Com a presença de 8 representantes a Coordenação colocou a proposta em votação e por deliberação da Comissão Executiva a proposta foi aprovada sem restrições, nos termos consubstanciados na Resolução OU Centro 002/2012, anexa à esta ata.

2.1.2. PA 2012-0.235.497-8 / SP – Urbanismo 119 – Sérgio D’Andrada de Almeida e outros
– contribuinte 001.029.0002-7 - Rua Brigadeiro Tobias nº s 466, 470, 478 e 490 – R2v e nR1 – projeto para empreendimento residencial e comércio no pavimento térreo com solicitação de utilização do incentivo disposto no inciso II do artº 3º da Lei 12.349/1997.

A seguir, a Coordenação anunciou a presença do proponente Sr Mauro Teixeira da TPA e do arqº Marcos Gavião, autor do projeto, dando início à reapresentação da proposta de edificação nova, em imóvel integrante da OU Centro, localizada na Av. Brigadeiro Tobias, considerando a seguinte questão: há os incentivos na lei da Operação Urbana Centro com relação ao uso residencial, a antiga categoria de uso R2-02, que por equivalência incorporou a R2v.

Com o entendimento de que o Plano Diretor Estratégico – PRE permite o uso misto, desde que sejam permitidos na zona de uso; que a área Centro é predominantemente classificada como Zona de Centralidade Polar – ZCPb, permitindo a diversificação de usos e que a Lei de Operação Urbana Centro incentiva o uso misto, exceto os usos atacadistas (galpões e armazéns), antiga categoria de uso C3, há a interpretação de que seja possível incentivar o uso misto, residencial e comercial. A proposta da TPA tem como cláusula contratual entre os proprietários e empreendedores a exigência de instalação do uso comercial no pavimento térreo. O projeto prevê apenas 7% da área construída do empreendimento para uso comercial

§ 3º - Nos demais casos o valor do benefício concedido será estabelecido pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, a partir de estudos e propostas da Comissão referida no artigo 17 desta lei. “

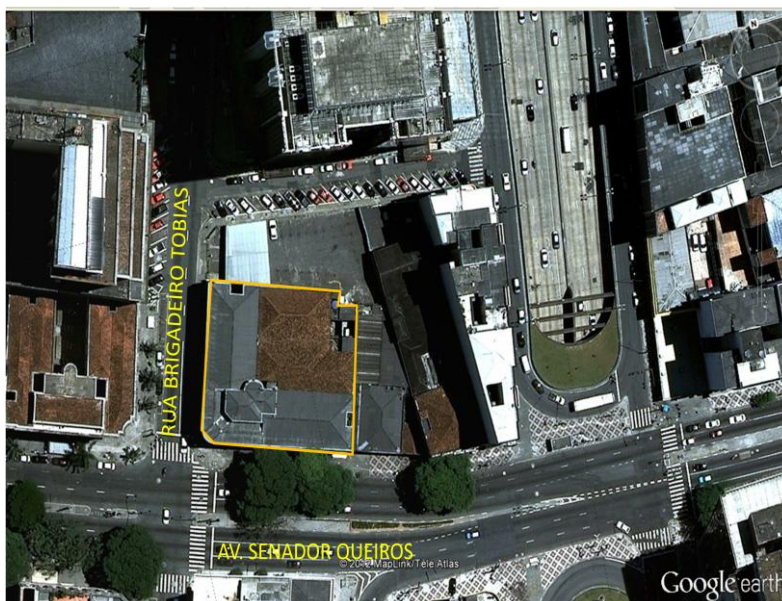
**ATA DA 106ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA
OPERAÇÃO URBANA CENTRO
Realizada em 05 de DEZEMBRO de 2012
Rua Líbero Badaró 504 / auditório / 15º andar do Condomínio Martinelli
SP - URBANISMO**

no térreo, e uma torre residencial e o CA total será inferior a 6. O arqº Marcos Gavião enfatizou que o projeto se apóia na legislação vigente (PRE) e que o uso comercial proposto – permitido na zona de uso ZCPb - estaria sujeito a uma contrapartida financeira por esse uso comercial excedente, além de usufruir do benefício oferecido pela OUC para uso residencial gratuito. Ou seja, em termos da Lei 12.349/1997, haveria a utilização do inciso I do artº 3º (incentivo ao R2v) juntamente com o inciso I do artº 4º (contrapartida financeira para o nR).

Resumo de Dados empreendimento

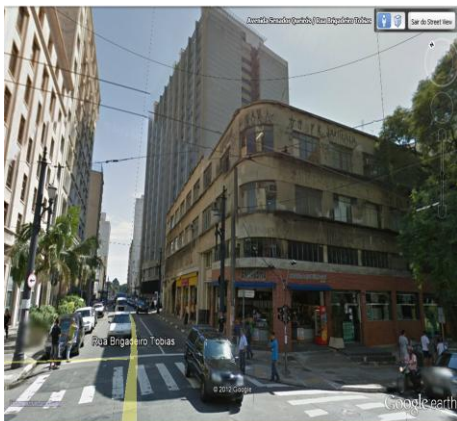
Processo: 2012– 0 . 235 . 497 – 8
Número da Proposta: 119
Interessado: Sergio D’Andrada de Almeida
Local do Imóvel: Rua Brigadeiro Tobias nºs 470; 478 e 490
Zoneamento: ZCPb/05
Uso: R2v – residencial vertical / nR1 – COMÉRCIO
Contribuintes: 001.029.0002-7
Área do Terreno: 1.347,00 m² (escritura = real)
Área Total Construída: 14.882,135 m²
Área Computável: 7.965,775 m²
Coefficiente de Aproveitamento: 5,9999
Número de Pavimentos: térreo + 16 pavimentos tipo + 3 pav + 3 subsolos

LOCALIZAÇÃO



**ATA DA 106ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA
OPERAÇÃO URBANA CENTRO
Realizada em 05 de DEZEMBRO de 2012
Rua Líbero Badaró 504 / auditório / 15º andar do Condomínio Martinelli
SP - URBANISMO**

FOTOS DO LOCAL



RUA BRIGADEIRO TOBIAS x AV. SENADOR QUEIROIS



EDIFÍCIO USO MISTO RUA SENADOR QUEIROIS

ESTUDO PRELIMINAR - perspectiva

8.03.16.12.11

tpa

projetos de arquitetura

Após várias considerações sobre os artigos da lei da OU Centro foi observado que a questão implica em interpretação jurídica da lei 12.349/1997. O Superintendente de Operações Urbanas Fábio Teizo Belo da Silva esclareceu que, em todas as outras operações urbanas o uso misto é permitido, e aplica-se o cálculo (aos terrenos virtuais definidos, previamente), proporcionalmente, entre uso residencial e não-residencial. Na OU Centro esse uso ainda não está regulamentado (salvo o caso de R2v com o antigo S2.9 – garagens comerciais, citado no inciso II do artº 3º da lei) mas, também, não está proibido. Então, sendo a lei omissa quanto a essa questão, não existe impedimento jurídico para se tratar da questão, da mesma forma que as outras operações urbanas, por similaridade. O arqº Marcos Gavião ainda lembrou que, uma vez que a lei apresenta os usos não permitidos nos limites da OU Centro, os demais poderiam ser interpretados como possíveis.

Como o Laudo de Avaliação Imobiliária estava sob avaliação da GEE/DDG e não fora disponibilizado até esta data, ficou sugerido que a Comissão Executiva deliberasse sobre os aspectos urbanísticos e os índices de redução do cálculo de contrapartida. Assim, o pleito poderia ir à votação na próxima CTLU, acompanhado de parecer jurídico da SP Urbanismo, quanto à possibilidade de aplicação desse uso misto com contrapartida para o uso nR1 pela OU Centro.

Foi lido o parecer do GT (em reunião de 04/12/12) relativo a esta proposta, onde se sugere que sejam definidos: parcela do lote correspondente ao uso R2v, parcela do lote correspondente ao uso nR; CA máximo gratuito igual a 6 para o uso residencial, e adoção do CA básico da zona para uso nR, acima do qual seria calculada a contrapartida onerosa.

Com 8 representantes presentes, a Coordenação colocou a proposta em votação que por deliberação da Comissão Executiva foi aprovada, porém, com a ressalva solicitada pelas representantes Suely Mandelbaum e Lia Mayumi, com relação à aplicação do fator de redução da contrapartida, que não consideraram pertinente ao caso. O representante Marcelo Bernardini condicionou seu voto à fundamentação da questão, por meio de parecer jurídico favorável. Os dados técnicos da proposta e as ressalvas citadas acima consubstanciaram os termos da Resolução OU Centro 003/2012, anexa à esta ata.

**ATA DA 106ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA
OPERAÇÃO URBANA CENTRO**
Realizada em 05 de DEZEMBRO de 2012
Rua Líbero Badaró 504 / auditório / 15º andar do Condomínio Martinelli
SP - URBANISMO

2.1.3. **PA 2012-0.178.957-1 / SP – Urbanismo 117 – Henrique Brenner – contribuinte 006.031.0002-3** - Rua Major Quedinho x Rua Álvaro de Carvalho, 281 - uso R2v – projeto para empreendimento residencial, com solicitação de: acerto de contrapartida financeira quitada e constante da Certidão / SEMPLA / 006 /95 (Operação Urbana Anhangabaú); aumento de Potencial construtivo com CA resultante em 8,5725, acima de 6,0 e sujeito à apresentação em Audiência Pública;

Os representantes entenderam que será necessária a reapresentação do novo projeto proposto, para análise e validação da certidão anterior, antes de seu encaminhamento à Audiência Pública. Para tanto ficou sugerida uma convocação para o início de fevereiro do próximo ano.

A seguir, foi decidido que permanecem as reuniões desta Comissão na última quarta-feira de cada mês, salvo necessidade de reunião extraordinária.

Não houve tempo hábil para a discussão dos temas anunciados, abaixo, que, oportunamente, deverão ser apresentados em próximas reuniões.

2.1.4. **Minuta de decreto regulamentador da Lei 12.349/97 da Operação Urbana Centro.**

2.2. Andamento dos trabalhos para elaboração de Termos de Referência para contratação de projeto de Revisão do Sistema de Calçadas da Área Central

Às 12 h 30' esta reunião foi dada como encerrada.

Ata elaborada por Eneida Heck / Kátia Canova / ata 106ª ORDINÁRIA / Dez 2012 / DDG / SOU / GOU
www.spurbanismo.sp.gov.br

ANEXAS : RESOLUÇÕES APROVADAS NESTA REUNIÃO

RESOLUÇÃO 02/2012/OPERAÇÃO URBANA CENTRO

A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO pelas atribuições que lhe são conferidas pelo artº 17 da Lei 12.349/1997, na sua 106ª reunião ordinária, realizada em 05 de dezembro de 2012, deliberou o encaminhamento do Processo 2012-0.181.101-1 / SP – Urbanismo 118 à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, que trata da proposta de participação na Operação Urbana Centro, abaixo descrita:

1) Interessado: OAB-ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL/SEÇÃO SP; **2) Local do Imóvel:** Rua Maria Paula, 23, 29 e 35 e AV. Brigadeiro Luiz Antônio, 258 e 264 - Centro; Sub Sé / Distrito República; Contribuinte: nº 005.024.0667-4; **3) Dados da Proposta:** a) Zoneamento (Lei 13.885/2004): ZCPb/05, antiga Z5-002; CA básico vigente: 2,0; Subcategoria de uso solicitada: nR1 – Serviços (escritório); b) projeto de reforma de edificação classificada como ZEPEC (RES. 22/02 - tombamento do Bairro da Bela Vista); c) Número de pavimentos da edificação: 2 subsolos + térreo + 11 pavimentos e ático; d) Índices e Áreas propostas: Área do terreno (real e escritura): 631,00 m²; Área total do empreendimento: 5.036,085 m²; Sub Total a construir (área não computável): 1.105,46 m²; Área computável total: 2.930,905 m²; Área não computável: 2.105,18 m²; CA: 4,6448; TO: 85,00 %; Área de projeção: 536,35 m²; Taxa de permeabilidade adotada: 15,00 %; **4) Benefício Pleiteado:** modificação de parâmetro urbanístico (Taxa de Ocupação)

**ATA DA 106ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA
OPERAÇÃO URBANA CENTRO
Realizada em 05 de DEZEMBRO de 2012
Rua Líbero Badaró 504 / auditório / 15º andar do Condomínio Martinelli
SP - URBANISMO**

da lei de uso e ocupação do solo, nos termos do inciso I do artigo 4º e utilização dos incentivos do inciso IV do artº 3º da Lei nº 12.349/1997; **5) Benefício Aprovado:** acréscimo de taxa de ocupação através de contrapartida financeira com recomendação específica (item 7); **6) Valor da Contrapartida financeira:** a contrapartida indicada é de **R\$ 372.894,17** (trezentos e setenta e dois mil, oitocentos e noventa e quatro reais e dezessete centavos), resultante da aplicação do fator 1,0 (sem redução do benefício econômico), pela metodologia de cálculo do benefício equivalente ao terreno virtual necessário à aplicação da taxa de ocupação pleiteada; **7) recomendação do GTI e da Comissão Executiva da OU Centro:** arborização da área permeável adotada e ajardinamento da laje do pátio descoberto; **8) Deverão ser atendidas todas as demais disposições da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras e Edificações e da legislação complementar;** **8) O pagamento do valor acima mencionado deverá ser realizado da seguinte maneira:** à vista, até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de publicação do Despacho da CTLU.

Para encaminhamento à deliberação final da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU da Secretaria Municipal Desenvolvimento Urbano - SMDU.

RESOLUÇÃO 03/2012/ OPERAÇÃO URBANA CENTRO

A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO pelas atribuições que lhe são conferidas pelo artº 17 da Lei 12.349/1997, na sua 106ª reunião extraordinária, realizada em 05 de dezembro de 2012, deliberou o encaminhamento do **Processo 2012-0.235.497-8 - SP – Urbanismo 119** à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, que trata da proposta de participação na Operação Urbana Centro, abaixo descrita:

1) Interessados: Sergio D'Andrada de Almeida e outros, TPA 12 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; **2) Local do Imóvel:** Rua Brigadeiro Tobias, nº 470; 478 e 490 - Centro; Sub Sé / Distrito República; Contribuinte: nº 001.029.0002-7; **3) Dados da Proposta:** **a)** Zoneamento (Lei 13.885/2004): ZCPb/05, antiga Z3; CA básico vigente: 2,0; Subcategoria de uso: R2v e nR1; **b)** edificação nova com solicitação de aumento de Coeficiente de Aproveitamento; **c)** Número de pavimentos da edificação: térreo + 16 pavimento tipo + 3 pavimentos + 3 subsolos; **d)** Índices e Áreas propostas: Área do terreno (real e escritura): 1.347,00 m²; Área total a construir: 14.915,695 m²; Área computável total: 7.944,12 m²; Área não computável: 6.971,575 m²; CA total: 5,8976; TO: 69,99%; Área de projeção: 941,553 m²; Taxa de permeabilidade adotada: 15,00 %; **4) Benefício Pleiteado:** Uso misto – R2v com utilização dos incentivos do inciso I do artº 3º e aumento de potencial construtivo adicional para o uso nR1 nos termos do inciso I do artigo 4º da Lei nº 12.349/1997; **5) Benefício Aprovado:** Área Construída Computável Adicional: 315,00 m² para a subcategoria de uso nR1, condicionado ao parecer jurídico favorável da SP - Urbanismo; **6) Valor da Contrapartida:** o valor da contrapartida será o resultante da aplicação do fator de redução do benefício, igual a 0,7, em conformidade com o inciso II e parágrafo 2º do artº 10 da Lei 12.349/1997 e praticado pela Comissão Executiva da OU Centro, sobre o valor do m² do terreno aferido no Laudo de Avaliação de Mercado aprovado pela SP - Urbanismo e calculado com base na legislação vigente; **7) Deverão ser atendidas ainda, todas as demais disposições da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras e Edificações e da legislação complementar;** **8) O pagamento do valor acima mencionado deverá ser realizado da seguinte maneira:** à vista, até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de publicação do Despacho da CTLU.

Para encaminhamento à deliberação final da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU da Secretaria Municipal Desenvolvimento Urbano - SMDU.