

# OU CENTRO

20ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA  
09 de agosto de 2016  
LEI 12.349/97



GOU/LMO-og/mar/16



## I. Ordem do Dia

- I. Apreciação do Parecer DEUSO sobre a Consulta à CTLU referente ao Cálculo do Benefício das Propostas para Transferência de Potencial Construtivo de Imóveis Tombados.

## 1. Histórico

- I. Proposta de revisão da Norma de Procedimentos para análise de propostas de adesão à Operação Urbana Centro.

### ANEXO II - CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA RELATIVA À TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE IMÓVEIS TOMBADOS

Cálculo da Contrapartida Financeira

**$CF = AC_{eq} \times VT1 \times 0,7 \times I$** , onde:

*CF = Contrapartida Financeira*

*AC<sub>eq</sub> = Área Construída Equivalente para o Imóvel Cessionário;*

*VT1 = Valor do metro quadrado do terreno do imóvel cessionário, obtido em Laudo de Avaliação elaborado por perito especializado acompanhado de ART ou RRT, conforme o caso;*

*0,7 = Fator de terreno virtual*

*i = índice de desconto conforme item 5.12 desta N.P.*

## 1. Histórico

II. Proposta SECOVI-SP à Comissão Executiva da Operação Urbana Centro (01/03/2016).

Redução do Fator de Terreno Virtual de 0,7 para **0,3**

**CF = ACeq x VT1x 0,3 x I, onde:**

*CF = Contrapartida Financeira*

*ACeq = Área Construída Equivalente para o Imóvel Cessionário;*

*VT1 = Valor do metro quadrado do terreno do imóvel cessionário, obtido em Laudo de Avaliação elaborado por perito especializado acompanhado de ART ou RRT, conforme o caso;*

*0,3 = Fator de terreno virtual*

*i = índice de desconto conforme item 5.12 desta N.P.*

## 1. Histórico

### III. Parecer jurídico da SP Urbanismo sobre a proposta do SECOVI-SP

- Tanto a CEOUC quanto a CTLU, por serem órgãos integrantes do Poder Executivo Municipal não teriam competência legal de inovar no ordenamento jurídico, criando normas que extrapolem os limites da lei;
- A proposta do SECOVI-SP não teria condições de prosperar pois a lei é clara ao estabelecer que o desconto a ser concedido não pode ser inferior a 50%;
- Para a utilização do Potencial Construtivo Passível de Transferência a CTLU deverá definir entre a manutenção do Fator de redução aplicado atualmente (0,7) ou optar pelos critérios adotados a partir da vigência do art. 117 do PDE (Lei 16.050/2014)

## 1. Histórico

### IV. Parecer SMDU/Deuso sobre a proposta do SECOVI-SP

Diante do exposto, compreendemos que pelo princípio da isonomia, qualquer fator redutor que for aplicado (ou qualquer fator desvalorizante que for reduzido), deve se aproximar das regras aplicadas nas Leis nº 16.050/14 e nº 16.402/16. Assim, admitindo a possibilidade de redução do valor da contrapartida financeira, nos termos do inciso II do art. 10 da Lei nº 12.349 de 6 de junho de 1997, opinamos que tal redução, se for aplicada, seja limitada, no mínimo, ao valor da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir do imóvel receptor, calculada nos termos do art. 117 da Lei nº 16.050/14. Isto é, caso o valor econômico atribuído ao benefício concedido definido em laudo de avaliação realizado por profissional competente seja reduzido, que o valor da contrapartida financeira não seja inferior ao valor correspondente à contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir, calculada nos mesmos termos do art. 117 citado.

Diante do exposto, recomendamos que o presente retorne à Diretora de Gestão das Operações Urbanas da SP Urbanismo para ciência e apreciação quanto à eventual adequação da proposta a ser submetida à CTLU a partir das ponderações arroladas acima.



---

PRÓXIMA REUNIÃO ORDINÁRIA  
24 de agosto de 2016 - quarta-feira 9:30h  
Ed. Martinelli 10º andar – sala 102