

Você está no auditório virtual,
aguarde a abertura oficial
começaremos em instantes!



Etiqueta social para reuniões virtuais



Mantenha as câmeras e microfones desligados!



Registre sua presença no chat:

- Nome
- E-mail
- Entidade que representa



Solicite a fala pelo chat!
A coordenação monitora todos os pedidos e em breve você será chamado

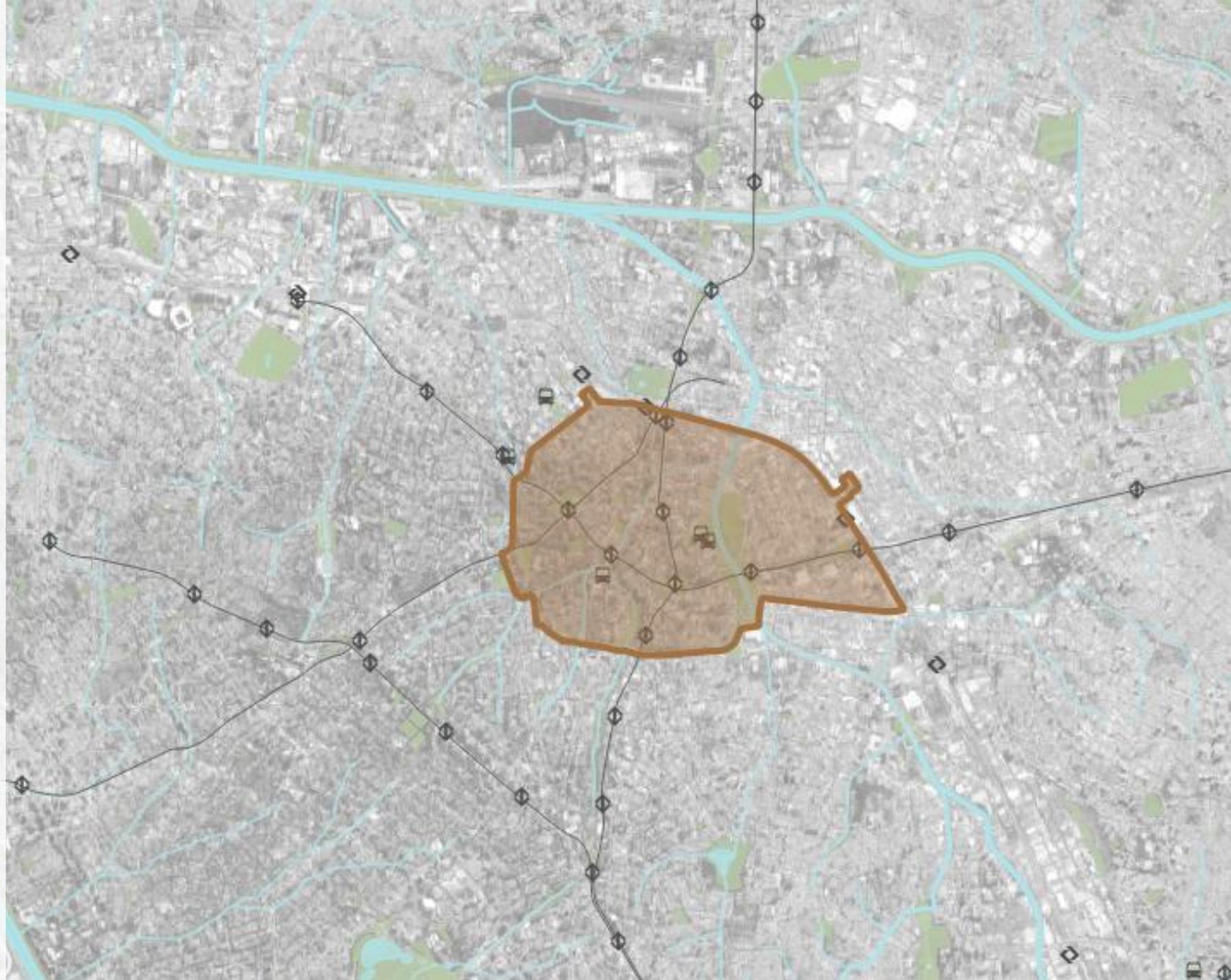


Para sair da reunião, basta clicar no ícone de 'telefone' para desconectar

183ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA

29 NOVEMBRO 2021

OUCEN | OPERAÇÃO URBANA
CENTRO
LEI MUNICIPAL Nº 12.349/1997



EXPEDIENTE

- I. Verificação de Presença;

- II. Leitura e Aprovação da ata da 182ª Reunião Ordinária (25/10/2021) da Comissão Executiva da OU Centro.

ORDEM DO DIA

- I. Processos em Andamento;
- II. Aspectos Financeiros;
 - a. Quadro Financeiro;
 - b. Execução Orçamentária 2021;
- III. Andamento das Intervenções;
 - a. Censo de Cortiços; HIS Sete de Abril;
- IV. **Deliberação: Proposta de adesão: SEI 7810.2021/0000899-4. Interessado: Faculdade de Direito – USP. Assunto: Solicitação de mudança nos índices urbanísticos (ocupação dos recuos); ADIADA**
- V. Deliberação: Proposta de Calendário para as Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva da OU Centro em 2022;
- VI. Informes gerais.

- I. **Verificação de Presença;**

- II. **Leitura e Aprovação da ata da 182ª Reunião Ordinária (25/10/2021) da Comissão Executiva da OU Centro.**

I. Processos em Andamento;**II. Aspectos Financeiros;**

- a. Quadro Financeiro;
- b. Execução Orçamentária 2021;

III. Andamento das Intervenções;

- a. Censo de Cortiços; HIS Sete de Abril;

IV. Deliberação: Proposta de adesão: SEI 7810.2021/0000899-4. Interessado: Faculdade de Direito – USP. Assunto: Solicitação de mudança nos índices urbanísticos (ocupação dos recuos);**V. Deliberação: Proposta de Calendário para as Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva da OU Centro em 2022;****VI. Informes gerais.**

I. Processos em andamento - 17/ 11 / 2021

Tipo do pedido	Data de início PA	SEI	Assunto	Interessado	Etapa
ADESÃO	abr/19	7810.2019/0000071-0	Regularização de edificação	Shopping Barão de Duprat	Processo encerrado, despacho publicado dia 30/10/2021.
ADESÃO	out/19	7810.2019/0000994-6	Regularização de edificação	Tung Chen Chue	Em Comunique-se para complementação de documentos (30/10/2021)
ADESÃO	nov/20	7810.2020/0001362-7	Regularização de edificação	Galeria Pagé	Concedido prazo de 30 dias para atendimento integral do comunique-se (20/11/2021)
ADESÃO	nov/16	7810.2020/0000353-2	Regularização e aumento de área de edificação	Breakers Participação (2016-0.254.869-9)	Feito o encaminhamento para a avaliação do laudo de valor por m2 apresentado

I. Processos em andamento - 14 / 10 / 2021

Tipo do pedido	Data de início PA	SEI	Assunto	Interessado	Etapa
ADESÃO	Jun/21	7810.2021/0000899-4	Solicitação de mudança nos índices urbanísticos (ocupação dos recuos)	FACULDADE DE DIREITO – USP	Será apresentado na Reunião da Comissão Executiva
ADESÃO	Jun/21	7810.2021/0000959-1	Solicitação de potencial construtivo adicional	Alto das Vertentes Participações	Feito o encaminhamento para a avaliação do laudo de valor por m2 apresentado. Já aprovado pelo GTT. (25/10/21)
ADESÃO	Jun/21	7810.2021/0001002-6	Solicitação de potencial construtivo adicional	MSA Incorporação	Feito o encaminhamento para a avaliação do laudo de valor por m2 apresentado. Já aprovado pelo GTT. (08/11/21)
ADESÃO	Ago/21	7810.2021/0001220-7	Solicitação de benefício quanto à área não computável	Federação Espírita do estado de São Paulo	Em comunique-se para complementação de documento. (09/11/2021)

I. Processos em Andamento;

II. Aspectos Financeiros;

- a. Quadro Financeiro;
- b. Execução Orçamentária 2021;

III. Andamento das Intervenções;

- a. Censo de Cortiços; HIS Sete de Abril;

**IV. Deliberação: Proposta de adesão: SEI 7810.2021/0000899-4.
Interessado: Faculdade de Direito – USP. Assunto: Solicitação
de mudança nos índices urbanísticos (ocupação dos recuos);**

V. Deliberação: Proposta de Calendário para as Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva da OU Centro em 2022;

VI. Informes gerais.

II. a) Quadro Financeiro

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	até Set/21 (R\$)	até Out/21 (R\$)	Evolução (R\$)
RECEITAS			
Outorga Onerosa	33.436.947	33.436.947	0
Receita Financeira Líquida	38.591.371	38.715.144	123.772
Desvinculações - Decreto nº57.380, de 13 de outubro de 2016	-4.226.209	-4.226.209	0
TOTAL RECEITAS	67.802.109	67.925.881	123.772

INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS	Resolução	Valor aprovado (R\$)	Executado até Set/21 (R\$)	Executado até Out/21 (R\$)	Evolução (R\$)
Praça do Patriarca - pavimento e Pórtico	001/2001, 40ª, 41ª e 42ª R.O.		1.816.391	1.816.391	0
Corredor Cultural Xavier de Toledo - Pça Dom José Gaspar	003/2003	710.000	601.840	601.840	0
Termo de Referência Censo de Cortiços	002/2003		17.736	17.736	0
Desapropriações Nova Luz	001/2006	3.619.822	3.431.521	3.431.521	0
Desapropriações Praça das Artes	002/2006	585.672	585.672	585.672	0
Projeto Reurbanização Pq Dom Pedro	001/2009 e 002/2011	624.776	624.399	624.399	0
Projeto Vale do Anhangabaú	003/2013	2.890.000	2.225.442	2.225.442	0
Praça Roosevelt	005/2014	1.486.585	1.473.668	1.473.668	0
Outros Serviços (cartilhas, impressões)			4.425	4.425	0
Outras despesas, tributos (CPMF, IOF, etc)			141.946	141.946	0
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			1.617.663	1.617.663	0
SUBTOTAL DESPESAS			12.540.702	12.540.702	0

II. a) Quadro Financeiro

INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO	Resolução	Valor aprovado (R\$)	Executado até Set/21 (R\$)	Executado até Out/21 (R\$)	Evolução (R\$) Executado	% Executado	Saldo a ser executado (R\$)
* Obras Rua do Gasômetro	004/2014	2.400.000	1.691.979	1.691.979	0	70%	708.021
Obras Praça das Artes - R\$ 18.392.181	003/2014	18.452.568	18.436.569	18.436.569	0	100%	15.999
R\$ 60.387	007/2019						
HIS Rua Sete de Abril - R\$ 8.154.622	003/2016	14.858.982	917.189	917.189	0	6%	13.941.793
R\$ 4.976.725	001/2020						
R\$ 1.727.634	003/2021						
Plano de Trabalho Social HIS Rua Sete de Abril - R\$ 1.378.698	003/2020	1.378.697	0	0	0	0%	1.378.697
Execução Censo de Cortiços R\$ 1.019.333	003/2017	1.710.795	0	0	0	0%	1.710.795
R\$ 691.462	002/2021						
** Requalificação dos calçadões	003/2018 **	6.120.000	0	0	0	0%	6.120.000
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			3.006.209	3.006.209	0		3.581.296
SUBTOTAL DESPESAS			24.051.947	24.051.947	0		27.456.600
TOTAL DESPESAS			36.592.649	36.592.649	0		27.456.600

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

Saldo R\$ 31.209.460 R\$ 31.333.232

** O valor indicado está apenas contingenciado. A aprovação final ainda será feita após análise da Comissão Executiva e órgãos de patrimônio

Saldo disponível para decisão: R\$ 3.876.632

I. Processos em Andamento;

II. Aspectos Financeiros;

- a. Quadro Financeiro;
- b. Execução Orçamentária 2021;

III. Andamento das Intervenções;

- a. Censo de Cortiços; HIS Sete de Abril;

IV. Deliberação: Proposta de adesão: SEI 7810.2021/0000899-4.
Interessado: Faculdade de Direito – USP. Assunto: Solicitação de mudança nos índices urbanísticos (ocupação dos recuos);

V. Deliberação: Proposta de Calendário para as Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva da OU Centro em 2022;

VI. Informes gerais.

I. Processos em Andamento;**II. Aspectos Financeiros;**

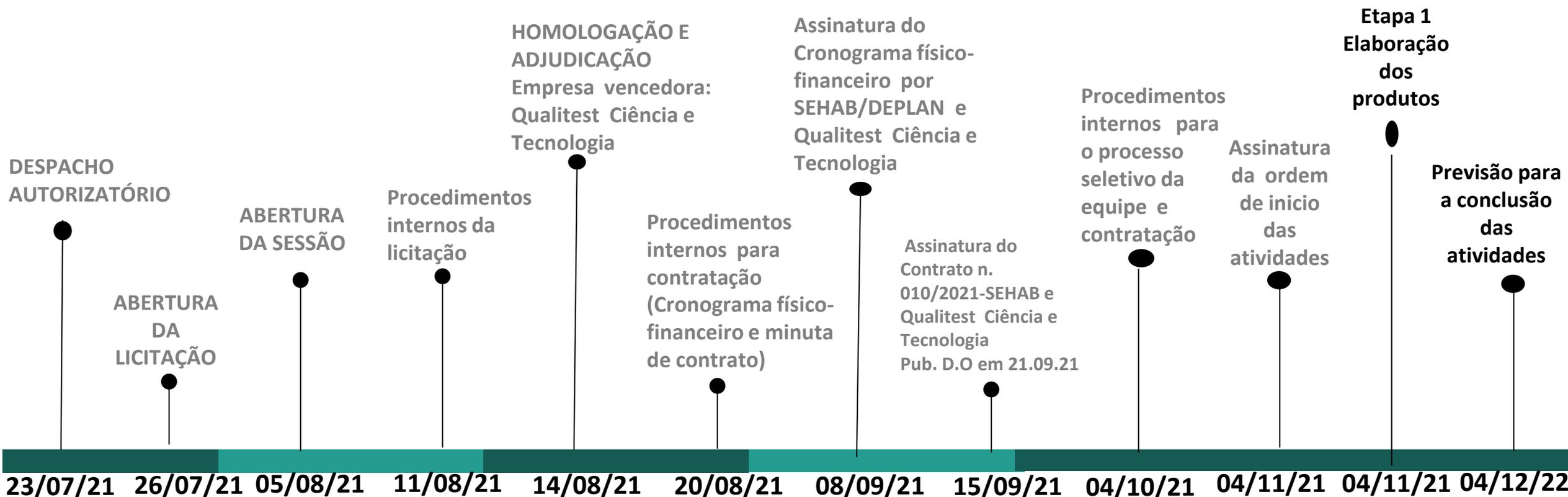
- a. Quadro Financeiro;
- b. Execução Orçamentária 2021;

III. Andamento das Intervenções;

- a. Censo de Cortiços; HIS Sete de Abril;

IV. Deliberação: Proposta de adesão: SEI 7810.2021/0000899-4. Interessado: Faculdade de Direito – USP. Assunto: Solicitação de mudança nos índices urbanísticos (ocupação dos recuos);**V. Deliberação: Proposta de Calendário para as Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva da OU Centro em 2022;****VI. Informes gerais.**

CENSO DE CORTIÇOS - PRÓXIMOS PASSOS



CENSO DE CORTIÇOS – CRONOGRAMA DE ATIVIDADES



	ETAPAS	PROPOSIÇÃO	PRODUTOS
1	Aproximação	Diálogo com lideranças e entidades que atuam na região	<ul style="list-style-type: none"> Metodologia de levantamento: plano de comunicação, formação de equipe e cronograma de campo Manual de Instruções para levantamento dos imóveis encortiçados e assemelhados, conforme anexo de mesmo nome, que deverão conter as pesquisas bibliográficas e bases cartográficas Material piloto da comunicação Visual
		Pesquisa bibliográfica e base cartográfica	
		Manual de Instruções e Material de comunicação visual (cartazes, convites, informativos, etc.)	
Etapa 1 – duração de 1 mês			
		Participação	
		Em reuniões com as lideranças e entidades que atuam na região	
		Contribuir com a base cartográfica e material bibliográfico	



CENSO DE CORTIÇOS – CRONOGRAMA DE ATIVIDADES



	ETAPAS	PROPOSIÇÃO	PRODUTOS
	Levantamento e sistematização de imóveis encortiçados e assemelhados no perímetro expandido dos Distritos: República, Sé e Brás		
2	Atividades preparatórias	Levantamento e sistematização de imóveis encortiçados e assemelhados no perímetro expandido	Arquivo Georreferenciado, metadados e metodologia do levantamento
		Preparação de Material do Trabalho de Campo para Pesquisa Cadastral	Cronograma de Campo, Formação da equipe, Ficha cadastral dos imóveis para a pesquisa de campo
		Treinamento dos Profissionais envolvidos na etapa e pré-teste	Relatório final do pré teste
	Trabalho de Campo - Pesquisa Cadastral	Levantamento, identificação e sistematização de imóveis encortiçados e assemelhados (pesquisa cadastral)	Base de informações e arquivo geolocalizado de imóveis identificados como cortiços e assemelhados do perímetro objeto do Censo
	Etapa 2 – duração de 5 meses	Participação	
		Auxiliar na sistematização do perímetro (por qual área iniciar o levantamento)	
		Em reuniões com as lideranças e entidades que atuam na região	



CENSO DE CORTIÇOS – CRONOGRAMA DE ATIVIDADES



	ETAPAS	PROPOSIÇÃO	PRODUTOS
3	Análise amostral de imóveis encortiçados e assemelhados no perímetro expandido dos Distritos: República, Sé e Brás		
	Atividades preparatórias	Seleção de imóveis para receberem a pesquisa amostral	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Metodologia do Trabalho de Campo ▪ Pesquisa Amostral: plano de comunicação, formação de equipe e cronograma de campo; Imóveis selecionados para a pesquisa qualitativa ▪ Ficha amostral para a pesquisa qualitativa ▪ Relatório final do pré teste
		Preparação de Material do Trabalho de Campo para Pesquisa Amostral	
		Treinamento dos Profissionais envolvidos na etapa e pré-teste	
Etapa 3 – duração de 5 meses			
		Participação	
		Em reuniões com as lideranças e entidades que atuam na região	
		Auxiliar no processo de seleção dos imóveis para pesquisa amostral	



CENSO DE CORTIÇOS – CRONOGRAMA DE ATIVIDADES



	ETAPAS	PROPOSIÇÃO	PRODUTOS
4	Consolidação e fechamento do trabalho efetuado		
	Publicação de resultados	Elaborar Material de Publicação Interna	▪ Publicação Impressa e Digital
		Elaboração Material de Publicação Externa	▪ Publicação Impressa e Digital
		Elaborar Fichas Cadastrais	▪ Elaboração de nova ficha cadastral para vistorias intermediárias
Etapa 4 – duração 2 meses			
	Participação		
		Em reuniões com as lideranças e entidades que atuam na região Auxiliar no processo de análise do material de publicação	



I. Processos em Andamento;**II. Aspectos Financeiros;**

- a. Quadro Financeiro;
- b. Execução Orçamentária 2021;

III. Andamento das Intervenções;

- a. Censo de Cortiços; HIS Sete de Abril;

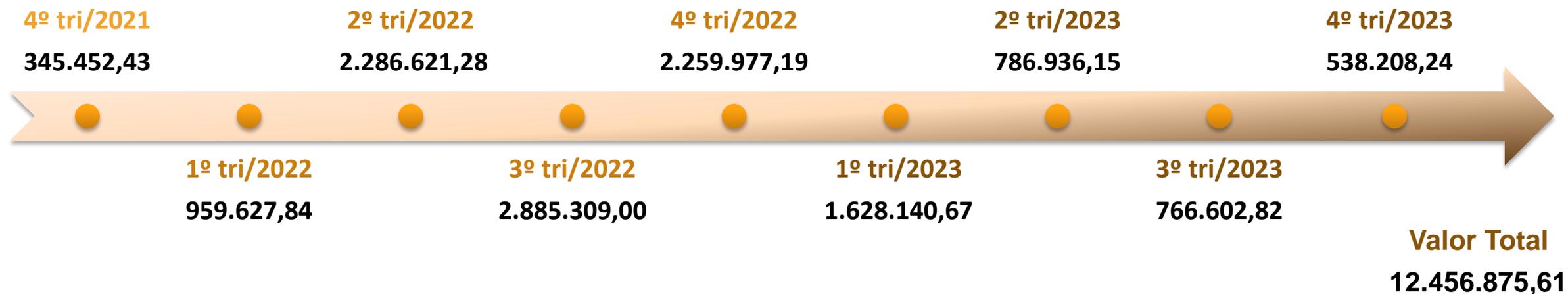
IV. Deliberação: Proposta de adesão: SEI 7810.2021/0000899-4. Interessado: Faculdade de Direito – USP. Assunto: Solicitação de mudança nos índices urbanísticos (ocupação dos recuos);**V. Deliberação: Proposta de Calendário para as Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva da OU Centro em 2022;****VI. Informes gerais.**

Detalhamento das Ações – HIS Sete de Abril – Acompanhamento do Procedimento Licitatório

- Contrato assinado em 26/11/2021.
- Empresa contratada Terra Nova Engenharia e Construções Ltda.
- Previsão de assinatura da Ordem de Início até 15/12/2021.

Detalhamento das Ações – HIS Sete de Abril – Cronograma físico-financeiro após desconto de 10,65% ofertado na licitação

DATA BASE: out/2021



I. Processos em Andamento;**II. Aspectos Financeiros;**

- a. Quadro Financeiro;
- b. Execução Orçamentária 2021;

III. Andamento das Intervenções;

- a. Censo de Cortiços; HIS Sete de Abril;

IV. Deliberação: Proposta de adesão: SEI 7810.2021/0000899-4. Interessado: Faculdade de Direito – USP. Assunto: Solicitação de mudança nos índices urbanísticos (ocupação dos recuos); ADIADA**V. Deliberação: Proposta de Calendário para as Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva da OU Centro em 2022;****VI. Informes gerais.**

Operação Urbana Centro

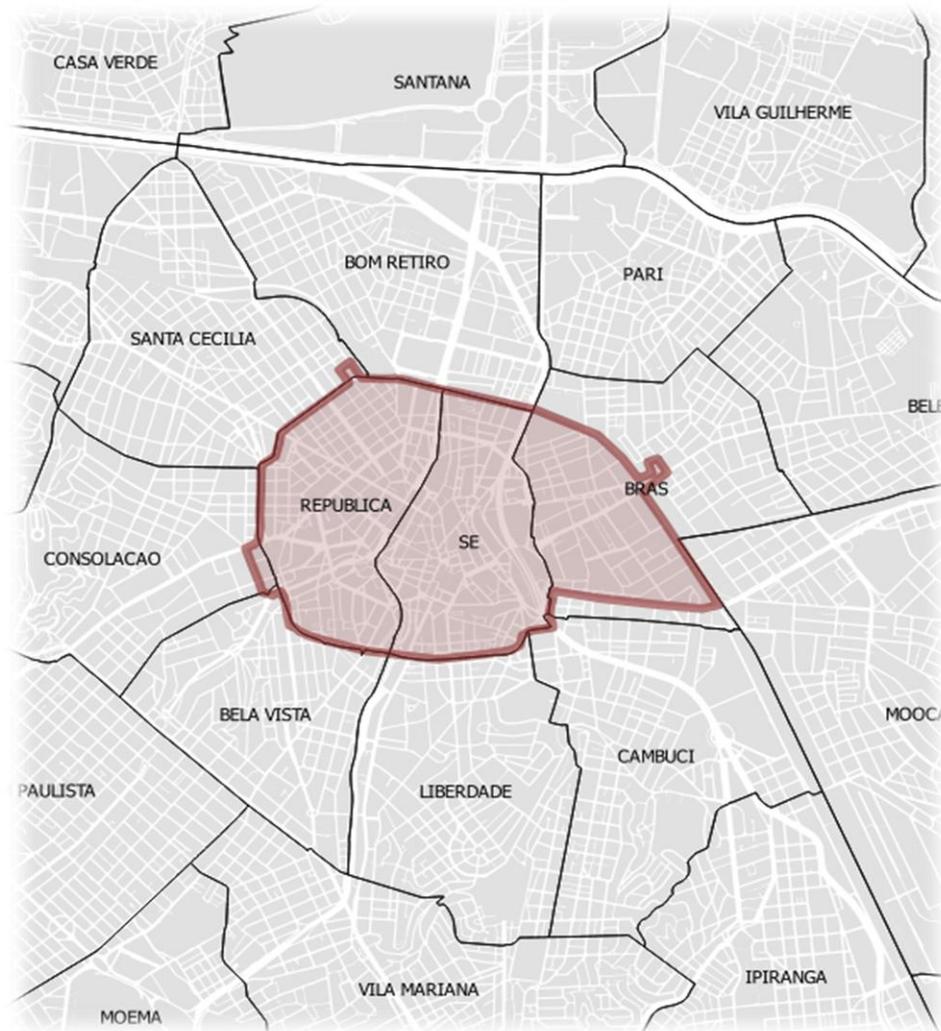
Proposta de Demolição do Total Existente e Construção de Edificação Nova

Biblioteca da Faculdade de Direito da USP

Processo SEI 7810.2021/0000899-4



Operação Urbana Centro



Perímetro da OUC

Proposta SP Urbanismo CE-0174
Processo SEI 7810.2021/0000899-4



Dados da proposta

Dados do Proponente: Floriano de Azevedo Marques Neto (Biblioteca da Faculdade de Direito da USP)

Endereço: Rua Riachuelo, 195/ 201

Contribuinte: 005.019.0004-7

Área de Terreno Real

378,49 m²

Área de Terreno Escritura

378,49 m²

Área construída existente à demolir: 2596,59 m²

Área a construir: 4.287,55 m²

Categoria de Uso da Edificação: nR3-3 (Biblioteca)

Zona de Uso: Zona de Centralidade- ZC (Lei 16.402/16)

Proposta relativa a demolição e construção de edificação nova com ocupação do recuos de frente e laterais

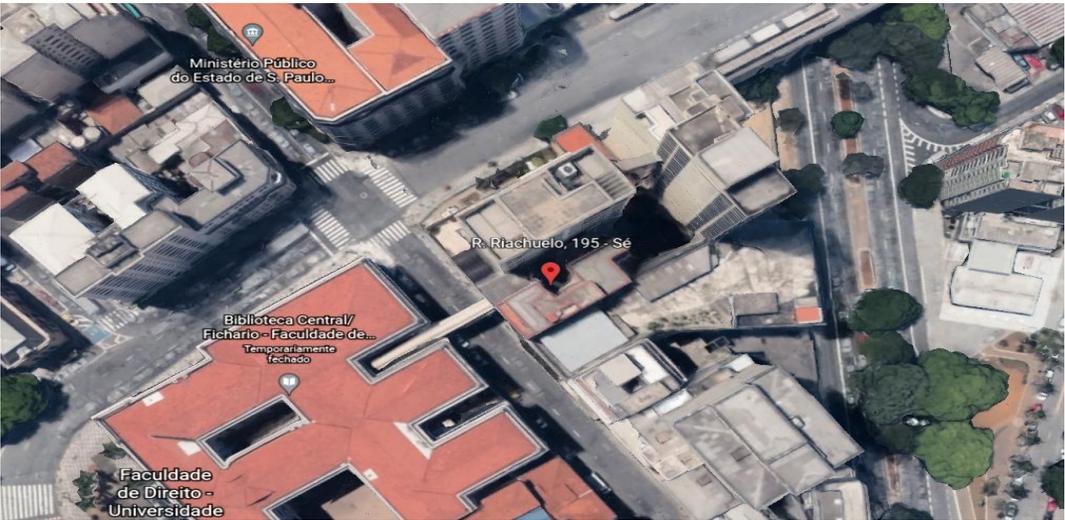


DADOS DO INTERESSADO

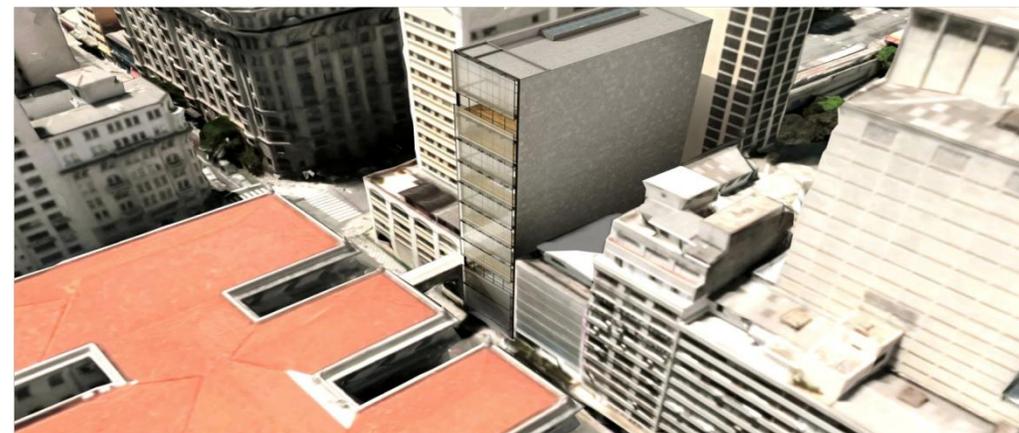
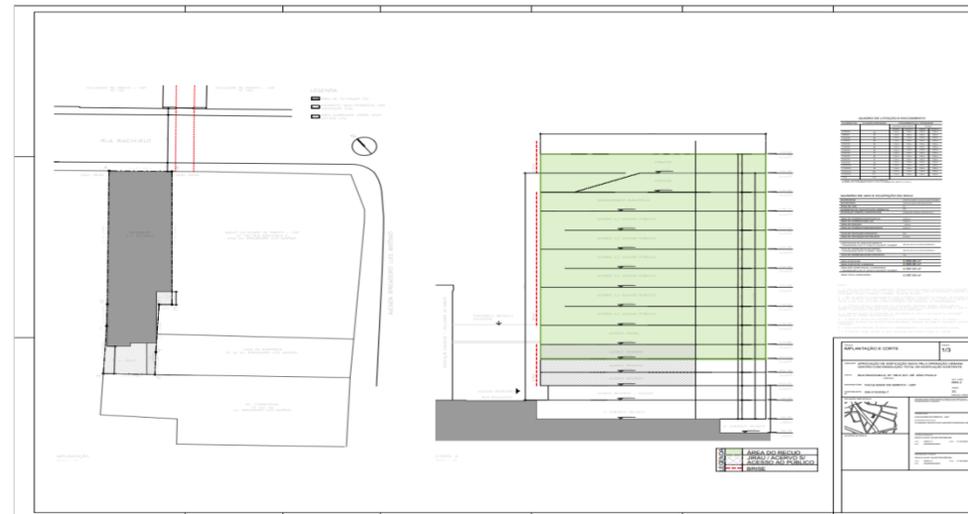
- ✓ LOCALIZAÇÃO- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- ✓ PROJETO
- ✓ RESUMO DA PROPOSTA



Relatório Fotográfico



Projeto



Resumo da proposta

- Zona de Uso: ZC
 - Categoria de uso: nR3-3 - Biblioteca
 - Área do terreno E = R = 378,49m²
 - TO utilizada na edificação: 85%
 - Área de projeção: 321,65m²
 - Gabarito: 53,05m
 - CA utilizado no projeto: 0,00
 - Área computável: 0,00m²
 - Área computável objeto de outorga: 0,00m²
 - Área construída não computável: 4.287,55 m²
 - Pavimentos: Subsolo + Térreo + 13 pavimentos
 - Nº blocos: 01
-
- **CONDEPHAAT e CONPRESP Aprovados**

“ Art 3º... Lei 12.349/97

Não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e dispensadas também das exigências de estacionamento, mesmo que conjugadas a outras categorias de uso, as áreas destinadas a:

-Educação e Cultura em geral.”

A solicitação de benefício se dá:

ocupação dos recuos laterais e fundo, acima dos 10m de altura, a partir do perfil natural do terreno, nos termos da lei 16402/16, a o cálculo da faixa “A”, a partir do 8º pavimento.



DADOS DO INTERESSADO

- ✓ LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO
- ✓ AVALIAÇÃO DE ALTERNATIVA PARA COBRANÇA DE CONTRAPARTIDA PARA ISENÇÃO DE RECUO LATERAL DA EDIFICAÇÃO
- ✓ CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA E DO BENEFÍCIO
- ✓ MANIFESTAÇÃO GTT



Laudo de avaliação do mercado

O Laudo de Avaliação apresentado pelo interessado, conforme documento [051121128](#), em 30 de agosto de 2021, no SEI 7810.2021/0000899-4, temos:

Valor do mercado do terreno/m² apurado no laudo

R\$5.255,00

Obs.: Laudo validado por CGPATRI em SEI [053835146](#)



Cálculo da contrapartida financeira – Lei da OU Centro

Contrapartida financeira referente às propostas enquadradas no inciso I do Artigo 4º da lei 12.349/97 serão calculadas pelas seguintes etapas:

a) Cálculo do valor econômico referente ao benefício:

$$B = AT \text{ nec} \times VTm^2 \times Fd, \text{ onde}$$

B = valor econômico do Benefício

AT nec = área de terreno necessária para construir a área excedente àquela permitida pela legislação de uso e ocupação do solo vigente e por esta lei

VTm² = valores de mercado de terreno

Fd = 0,7 (sete décimos) = Fator desvalorizante atribuído ao “terreno virtual”

b) Cálculo do valor da contrapartida:

$$C = B \times Ft, \text{ onde}$$

C = contrapartida financeira

B = valor econômico do Benefício

Ft = fator de desconto igual a:

0,5 (cinco décimos) para edifícios destinados a uso residencial (R2v), uso misto (residencial R2v e garagem nR2-13) e hotéis (nR1-12) e

0,7 (sete décimos) para os demais usos permitidos nesta lei.

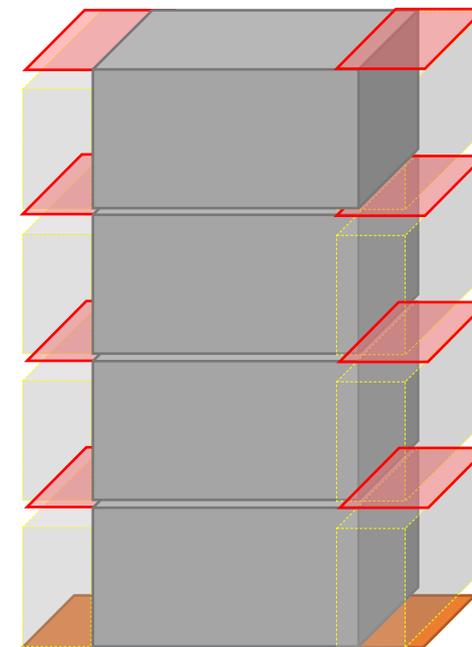
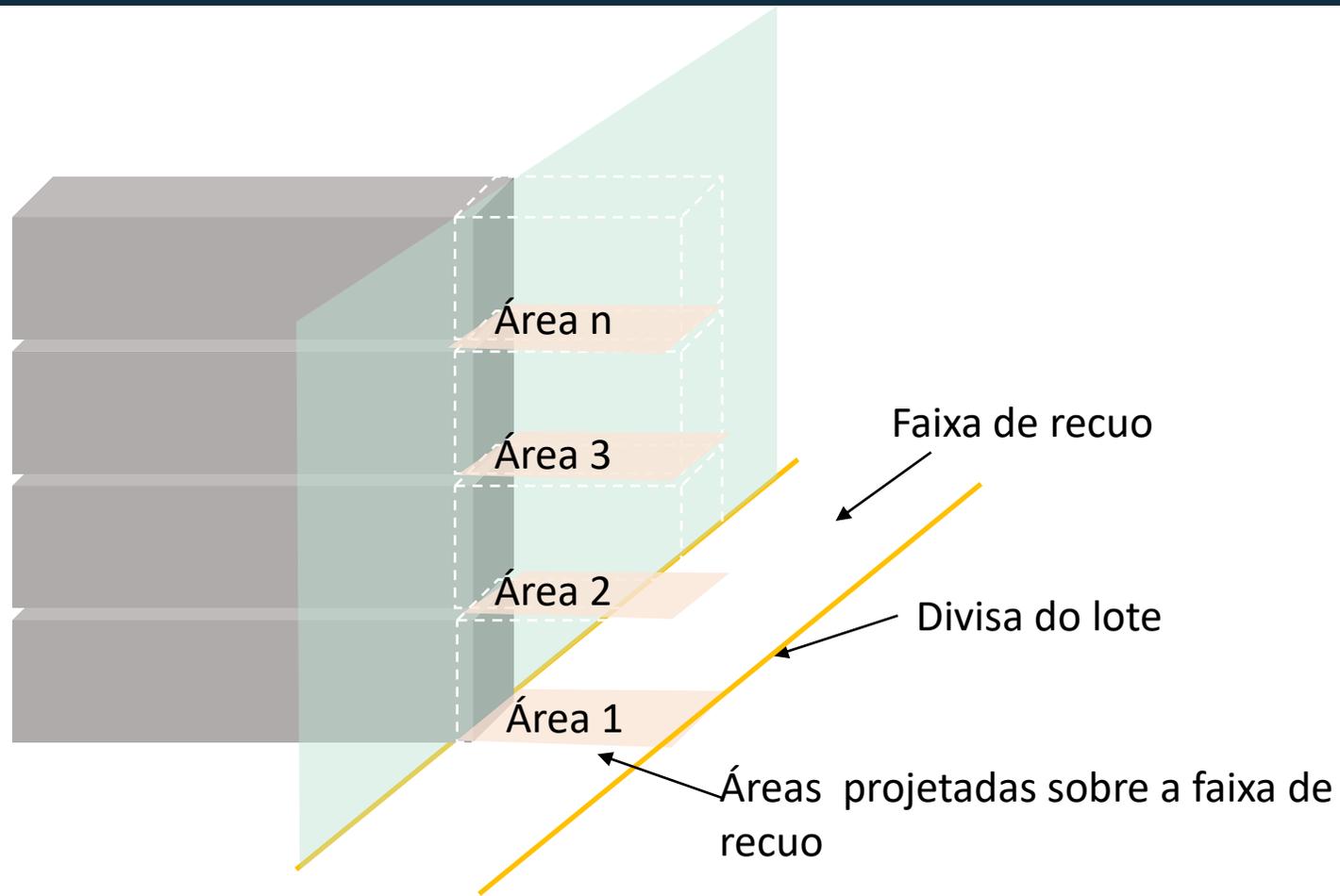
Avaliação de alternativa para cobrança de Contrapartida para isenção de recuo lateral da edificação

A proposta 1 cobraria a contrapartida pela somatória de áreas de projeção por pavimento que invadem o recuo.

A proposta 2 cobraria contrapartida pela faixa de terreno do invadido pelo recuo, somente uma única vez.



Proposta 1 - Operação Urbana Centro - Estudo de Contrapartida pela ocupação de faixa de recuo



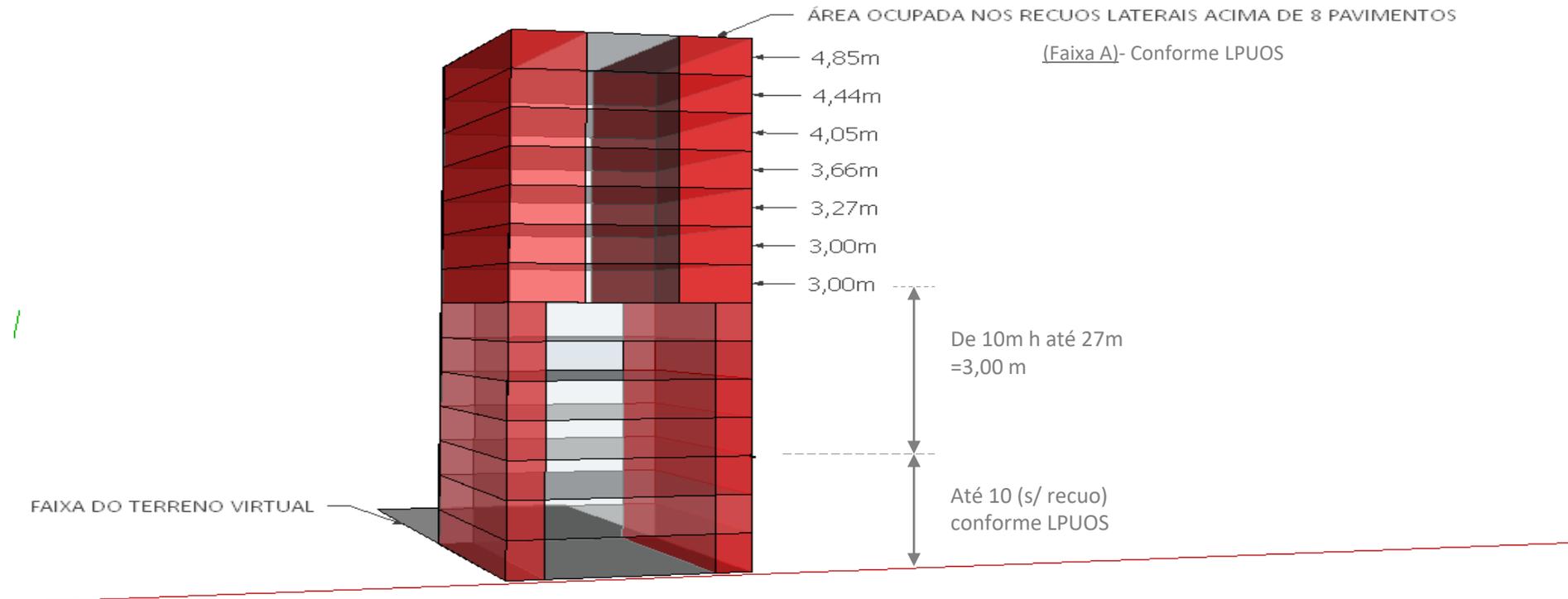
Proposta 1 - A somatória das áreas de projeção que avançam sobre o espaço de recuo

$$= \sum \text{áreas } n \text{ pavimentos}$$

Cálculo da contrapartida financeira – Lei da OU Centro

a) Cálculo do Recuo lateral

- $\text{Recuo lateral} = \frac{H-6}{10}$



Nessa hipótese de cálculo, o valor da contrapartida financeira seria cobrada sobre a somatória de todas as áreas de terreno virtual multiplicado pelo número de pavimentos que ocupam a faixa de recuo

$$B = AT \text{ nec } (x \text{ número de pavimentos}) \times VTm^2 \times Fd$$

B = valor econômico do Benefício

AT nec = área de terreno necessária para construir a área excedente àquela permitida pela legislação de uso e ocupação do solo vigente e por esta lei

VTm² = valores de mercado de terreno

Fd = 0,7 (sete décimos) = Fator desvalorizante atribuído ao “terreno virtual”

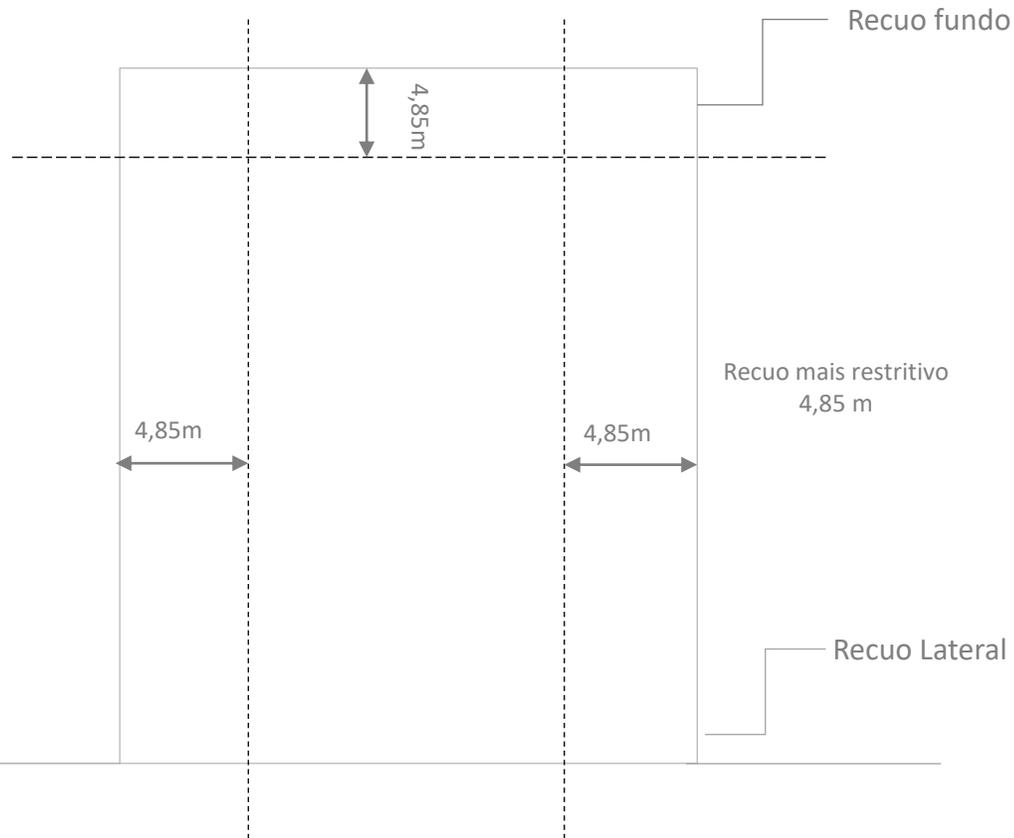


Cálculo da contrapartida financeira

Proposta 1

- Cálculo ATnec por pavimento

Croqui representativo (planta)



- Pav. 4° ao 9° (Recuo 3m)
A= 273,57 m² x 5 pav. = 1.367,85 m²

- 10° Pav. (Recuo 3,27m)
A= 298,18 m²

- 11° Pav. (Recuo 3,66m)
A= 333,75 m²

- 12° Pav. (Recuo 4,05)
A= 369,32 m²

- 13° Pav. (Recuo 4,44m)
A= 404,88 m²

- 14° Pav. (Recuo 4,85m)
A= 442,27m²

✓ Somatória áreas dos Pav. = 2.882,50m²



Cálculo da contrapartida financeira

Proposta 1

a) Cálculo do Benefício

Logo abaixo tabelas com os dados do **cálculo do Benefício (B)**, de acordo com o art. 10º da Lei 12.349/1997.

Cálculo Benefício (art. 10º da Lei 12.349/97)	
AT nec	2.882,50m ²
VTm ²	R\$5.255,00
Fd	0,7
B	AT nec x VTm ² x Fd
B	R\$10.603.276,25

Valor do terreno/m² apurado no laudo: R\$ 5.255,00/m²

Portanto, valor do Benefício (B): R\$ 10.603.276,25

AT nec- área de terreno necessária para construir a área excedente àquela permitida pela legislação de uso e ocupação do solo vigente

VTm- valor do mercado de terreno

Fd- Fator desvalorizante atribuído ao terreno virtual- 0,7

Cálculo da contrapartida financeira

Proposta 1

b) Cálculo de Contrapartida

Logo abaixo, tabelas com o valor da Contrapartida (C) com aplicação dos descontos.

CONTRAPARTIDA DESCONTO 50%	
B	R\$10.603.276,25
0,50	0,50
C	B x 0,50
C	R\$5.301.638,12

CONTRAPARTIDA DESCONTO 30%	
B	R\$10.603.276,25
0,70	0,70
C	B x 0,70
C	R\$7.422.293,37

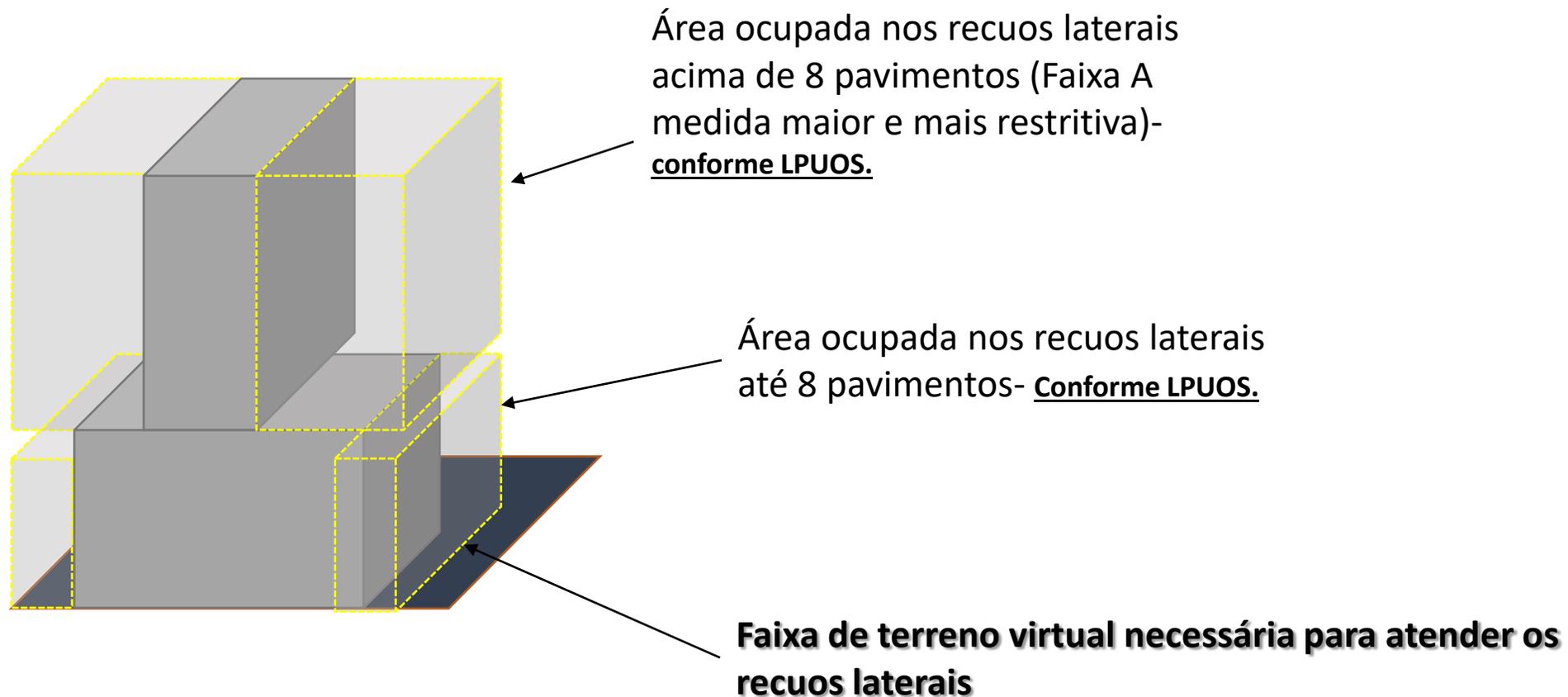
CONTRAPARTIDA SEM DESCONTO	
B	R\$10.603.276,25
1,00	1,00
C	B x 1,00
C	R\$10.603.276,25

Portanto, temos:

- ✓ Contrapartida com **50% de desconto**: R\$5.301.638,12
- ✓ Contrapartida com **30% de desconto**: R\$7.422.293,37
- ✓ Contrapartida **sem desconto**: R\$10.603.276,25

OBS.: O fator de desconto deverá ser objeto de deliberação da Comissão executiva (CE).

Proposta 2 - Operação Urbana Centro - Estudo de Contrapartida pela ocupação de faixa de recuo



A contrapartida pela faixa de terreno invadido pelo recuo, somente uma única vez.

Nessa hipótese de cálculo, o valor da contrapartida financeira seria cobrada sobre a área de terreno virtual que ocupa a faixa de recuo (utilizando a medida mais restritiva, ou seja a faixa A como medida maior utilizada).

$$B = AT_{nec} \times VTm^2 \times Fd$$

B = valor econômico do Benefício

AT_{nec} = área de terreno necessária para construir a área excedente àquela permitida pela legislação de uso e ocupação do solo vigente e por esta lei

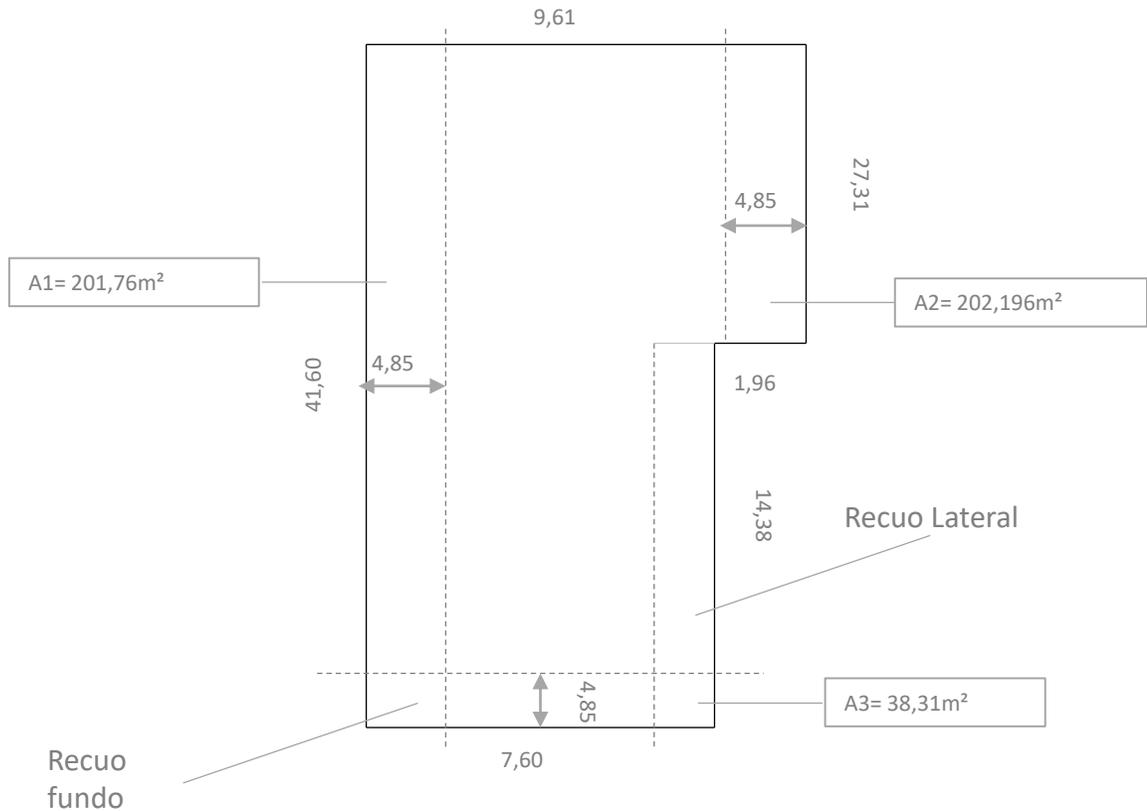
VTm² = valores de mercado de terreno

Fd = 0,7 (sete décimos) = Fator desvalorizante atribuído ao “terreno virtual”

Cálculo da contrapartida financeira Proposta 2

- Cálculo At nec pela área de projeção (uma única vez pelo recuo mais restritivo)

Croqui representativo- planta



$$At\ nec = A1 + A2 + A3$$

$$At\ nec = 201,76 + 202,196 + 38,31$$

$$At\ nec = 442,27m^2$$



Cálculo da contrapartida financeira

Proposta 2

a) Cálculo do Benefício

Logo abaixo tabelas com os dados do **cálculo do Benefício (B)**, de acordo com o art. 10º da Lei 12.349/1997.

Cálculo Benefício (art. 10º da Lei 12.349/97)	
AT nec	442,27m ²
VTm ²	R\$5.255,00
Fd	0,7
B	AT nec x VTm ² x Fd
B	R\$1.626.890,19

Valor do terreno/m² apurado no laudo: R\$ 5.255,00/m²

Portanto, valor do Benefício (B): R\$1.626.890,19

AT nec- área de terreno necessária para construir a área excedente àquela permitida pela legislação de uso e ocupação do solo vigente

VTm- valor do mercado de terreno

Fd- Fator desvalorizante atribuído ao terreno virtual- 0,7

Cálculo da contrapartida financeira – Lei da OU Centro

b) Cálculo de Contrapartida

Logo abaixo, tabelas com o valor da Contrapartida (C) com aplicação dos descontos.

CONTRAPARTIDA DESCONTO 50%	
B	R\$1.626.890,19
0,50	0,50
C	B x 0,50
C	R\$813.445,09

CONTRAPARTIDA DESCONTO 30%	
B	R\$1.626.890,19
0,70	0,70
C	B x 0,70
C	R\$1.138.823,13

CONTRAPARTIDA SEM DESCONTO	
B	R\$1.626.890,19
1,00	1,00
C	B x 1,00
C	R\$1.626.890,19

Portanto, temos:

- ✓ Contrapartida com **50% de desconto**: R\$ 813.445,09
- ✓ Contrapartida com **30% de desconto**: R\$ 1.138.823,13
- ✓ Contrapartida **sem desconto**: R\$ 1.626.890,19

OBS.: O fator de desconto deverá ser objeto de deliberação da Comissão executiva (CE).



A manifestação da Reunião do Grupo de Trabalho Técnico (GTT), que ocorreu no dia 09/09/2021 às 10h, publicado no SEI [051654070](#).

MANIFESTAÇÃO GRUPO DE TRABALHO TÉCNICO OPERAÇÃO URBANA CENTRO

O GRUPO DE TRABALHO TÉCNICO OPERAÇÃO URBANA CENTRO – GTT OUCENTRO, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo § 3º do artigo 17 da Lei 12.349/97, em reunião realizada em 09 de setembro de 2021, nos termos do artigo 7º do Regimento Interno da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro,

CONSIDERANDO a matéria analisada, que trata de proposta de adesão à Operação Urbana Centro - OUCENTRO, denominada Proposta SPUrbanismo CE-0174 (SEI 7810.2021/00000899-4); Interessado: Floriano de Azevedo Marques Neto (Biblioteca da Faculdade de Direito-USP); Localização: imóvel situado à Rua Riachuelo, 195 e 201; Contribuinte(s):005.019.0004-7; Assunto: modificações de índices urbanísticos, de características de uso e ocupação do solo, e de disposições do Código de Obras e Edificações;

CONSIDERANDO a argumentação técnica apresentada pela Gerência de Análise Técnica – GAT da São Paulo Urbanismo, sobre a possibilidade de ocupação de recuos laterais;

RESOLVE:

Art. 1º. Manifestar-se favoravelmente pelo encaminhamento à deliberação da CE OUCentro.

Art. 2º. Deverão ser atendidas ainda as demais disposições da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, bem como do Código de Obras e Edificações e da Legislação Complementar.

GRUPO TÉCNICO DE TRABALHO DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO



- ✓ A solicitação se dá quanto ao benefício de ocupação dos recuos laterais e fundo.
 - Lei 16.402/16;
 - Recuos – Conforme LPUOS 3m de ambos os lados a partir dos 10m de altura e cálculo da faixa A para acima de 27m de altura – 8 pavimentos;
- ✓ Análise e deliberação do cálculo do valor de referência da Contrapartida Financeira, de acordo com o art. 8º da Lei 12.349/97, para submissão da proposta à CTLU.





Operação Urbana Centro

CE-0174

Arq. Giselle Flores
SP-URBANISMO / OU Centro

Eng. Larissa Castro de Santana
SP- URBANISMO / OU Centro



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO
URBANO



I. Processos em Andamento;**II. Aspectos Financeiros;**

- a. Quadro Financeiro;
- b. Execução Orçamentária 2021;

III. Andamento das Intervenções;

- a. Censo de Cortiços; HIS Sete de Abril;

IV. Deliberação: Proposta de adesão: SEI 7810.2021/0000899-4. Interessado: Faculdade de Direito – USP. Assunto: Solicitação de mudança nos índices urbanísticos (ocupação dos recuos);**V. Deliberação: Proposta de Calendário para as Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva da OU Centro em 2022;****VI. Informes gerais.**

DELIBERADA A DATA DE 21/02/2022 PARA 184ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERÇÃO URBANA CENTRO, FICANDO PARA ESTA DATA A CONFIRMAÇÃO DAS DEMAIS REUNIÕES DE 2022.

fevereiro

D	S	T	Q	Q	S	S
		1	2	3	4	5
6	7	8	9 62ªRO OUCAE	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21 184ªRO OUCENTRO	22	23	24	25	26
27	28					

I. Processos em Andamento;**II. Aspectos Financeiros;**

- a. Quadro Financeiro;
- b. Execução Orçamentária 2021;

III. Andamento das Intervenções;

- a. Censo de Cortiços; HIS Sete de Abril;

IV. Deliberação: Proposta de adesão: SEI 7810.2021/0000899-4. Interessado: Faculdade de Direito – USP. Assunto: Solicitação de mudança nos índices urbanísticos (ocupação dos recuos);**V. Deliberação: Proposta de Calendário para as Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva da OU Centro em 2022;****VI. Informes gerais.**