

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA



**PREFEITURA DA CIDADE DE
SÃO PAULO**

Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar
Código ISIN nº BRPMSPCPA000

A Prefeitura do Município de São Paulo está ofertando até 3.750.000 de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, no valor unitário mínimo de R\$ 300,00, para financiamento da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Registro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada na CVM sob nº 2004/01 datado de 14 de julho de 2004.

A emissão de CEPAC é regida pela Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), pela Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Lei que criou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada), pelo Decreto Municipal nº 44.844, de 14 de junho de 2004, pelas disposições da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores (a “Instrução CVM”) e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Os CEPAC serão registrados, para negociação secundária, no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA. Os investidores serão responsáveis pelo pagamento de todos e quaisquer custos, tributos ou emolumentos incorridos na negociação e transferência de CEPAC.

Os investimentos em CEPAC não contam com a garantia do Município de São Paulo, da Empresa Municipal de Urbanização, da Caixa Econômica Federal, de suas Pessoas controladoras, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, a estes coligadas ou outras sociedades sob controle comum, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições das normas emanadas pela CVM. Todas as informações contidas neste Prospecto, inclusive aquelas referentes ao Município de São Paulo foram por este prestadas e são de sua inteira e exclusiva responsabilidade.

Os investimentos em CEPAC de que trata este Prospecto apresentam riscos para o investidor. Ainda que sejam mantidos sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para os investidores.

“Os investidores devem ler a Seção ‘Fatores de Risco’.

“O registro da presente Operação Urbana Consorciada, para a negociação de CEPAC, não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do valor mobiliário emitido para financiar as intervenções previstas”.

“O prospecto definitivo será entregue aos investidores durante o período de distribuição”.



“A presente oferta pública foi elaborada de acordo com as disposições do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, o qual se encontra registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 5032012, atendendo, assim, a presente oferta pública, aos padrões mínimos de informação contidos no código, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora, das instituições participantes e dos valores mobiliários objeto da oferta pública”

Banco Coordenador



Coordenadora da Operação Urbana Consorciada



Agente Fiscalizador



Assessores Legais (atualização)



Índice

Glossário e Abreviaturas	5
Informações Preliminares	9
Declarações	10
Relacionamento entre a Prefeitura do Município de São Paulo e o Coordenador da Oferta	14
Identificação dos Administradores e Consultores	15
Sumário	17
Características Básicas da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada	17
Operação Urbana Consorciada	20
Operação Urbana Consorciada Água Espreiada	21
Quantidade Limitada de CEPAC	21
Outras Características dos CEPAC	22
Utilização dos CEPAC	22
Programa de Intervenções	22
Divulgação de Informações da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada	22
Operações Urbanas	23
Introdução	23
1. Operação Urbana Anhangabaú	24
2. Operação Urbana Faria Lima	24
3. Operação Urbana Água Branca	24
4. Operação Urbana Centro	25
5. Operação Urbana Consorciada Água Espreiada	25
Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	26
Lógica da Operação Urbana Consorciada e do CEPAC	26
Ciclo do CEPAC	26
Novas Distribuições de CEPAC	28
Fatores de Risco da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada	29
Fator de Risco de Natureza Jurídica	29
Fatores de Risco Macroeconômicos	29
Fatores de Risco Setoriais	29
Fatores de Risco da Emissora	30
Fatores de Risco dos CEPAC	31
Fatores de Risco de Natureza Política	32
Operação Urbana Consorciada Água Espreiada	33
Introdução	33
Mapas e Fotos dos Setores	35
Principais Aspectos da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada	55
Descrição das Intervenções	57
Dos Meios, Recursos e Contrapartidas da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada	58
Natureza do CEPAC	59
Forma de Cálculo para a Estimativa de m² de Áreas Potenciais	59
Equivalência de um CEPAC	60
Valor Mínimo dos CEPAC	60
Venda, Escrituração e Negociação dos CEPAC	61
Desapropriações e Pagamentos de Obras com CEPAC	61
Situações de Concessão de Direitos Urbanísticos Adicionais sem lastro em CEPAC	61
Grupo de Gestão	62
A EMURB	63
Uso dos Recursos	64
Fiscalização	64
O EIA/RIMA	64
Informações Sobre Valores Mobiliários Já Emitidos	66
Aspectos Judiciais e Administrativos	67
Dados do Emissor: Prefeitura do Município de São Paulo	68
Dados do Coordenador da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada: EMURB	77
Operação Urbana Consorciada Água Espreiada - Resumo da Legislação Vigente	78
a) Constituição Federal (artigo 182)	78
b) Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)	78
c) Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo)	79

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

d) Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)	81
e) Decreto nº 44.844, de 14 de junho de 2004 (Regulamenta a emissão de CEPAC no Município de São Paulo)	83
f) Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004 (Regulamenta os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)	85
g) Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004	85
h) Decreto nº 45.726, de 21 de fevereiro de 2005	86
i) Portaria nº 2.653/05 – PREF, de 22 de março de 2005	86
j) Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005	86
l) Portaria nº 47/06/SEMPPLA, de 15 de setembro de 2006	87
m) Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005	87
n) Resolução 3.305, de 29 de julho de 2005	87
o) Portaria SF nº2, de 16 de janeiro de 2007	87
p) Portaria SF nº44, de 31 de janeiro de 2008	87
q) Portaria PREF nº1265 de 2 de julho de 2008	87
r) Portaria SIURB nº 18/08 de 5 de julho de 2008	87
A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e as mudanças na legislação urbanística de 02.07.2004	88
Resumo das Atas das Reuniões do Conselho Gestor da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	91
Ata de Reunião nº 01/2003	91
Ata de Reunião nº 02/2003	91
Ata de Reunião nº 03/2003	92
Ata de Reunião nº 04/2003	92
Ata de Reunião nº 05/2004	93
Ata de Reunião nº 06/2004	94
Ata de Reunião nº 07/2005	95
Ata de Reunião nº 08/2006	95
Ata de Reunião nº 09/2007	95
Ata de Reunião nº 10/2007	96
Ata de Reunião nº 11/2007	96
Ata de Reunião nº 12/2008	96
Ata de Reunião nº 13/2008	97
Estudo de Viabilidade Econômica 2004	98
Resumo do Estudo de Viabilidade - Complementação 2005	131
Resumo do Estudo de Viabilidade - Atualização	155
ANEXOS	195
I – Operação Urbana Água Espraiada – Legislação Vigente	197
1. Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)	199
2. Portaria 59, de 1º de abril de 2004	215
3. Decreto nº 44.844, de 14 de Junho de 2004	216
4. Decreto nº 44.845, de 14 de Junho de 2004	221
5. Decreto nº 45.726, de 21 de fevereiro de 2005	228
6. Portaria nº 2.653/05 – PREF, de 22 de março de 2005	230
7. Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005	231
8. Portaria nº 47/06/SEMPPLA, de 15 de setembro de 2006	252
9. Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005	253
10. Resolução 3.121 de 25 de setembro de 2003, alterada pela 3.305, de 29 de julho de 2005	254
11. Portaria SF nº2, de 16 de janeiro de 2007	280
12. Portaria SF nº44, de 31 de janeiro de 2008	282
13. Portaria PREF nº 1265 de 2 de julho de 2008	284
14. Portaria SIURB nº 18/08 de 5 de julho de 2008	285
II – 1. Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Primária de CEPAC e Aditamentos	287
III – Contrato de Fiscalização do Emprego dos Recursos Obtidos com a Venda de CEPAC e Aditamentos	311
IV – Contrato de Escrituração e Aditamentos	327
V – Regimento Interno do Grupo de Gestão	343
VI – Atas de Reunião do Grupo de Gestão	351
VII – Lei de Criação e Estatuto da EMURB	431
VIII – Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)	449
IX – Parecer Técnico do CADES	455
X – Licença Ambiental Prévia	491
XI – Termo de Cooperação firmado entre EMURB e SEHAB	499

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS

Para fins deste Prospecto, as definições aqui contidas, no singular ou no plural, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

Alteração de Uso	alteração de uso dado a um imóvel, diverso do permitido pela legislação vigente
Áreas de Intervenção Urbana	porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, que são objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de Intervenção, previstos no Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental
Benefício Econômico Agregado	valorização do terreno decorrente da obtenção de Potencial Construtivo Adicional, Alteração de Uso e Parâmetros Urbanísticos
CEPAC	Certificados de Potencial Adicional de Construção de emissão de municípios no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, utilizados como pagamento de Contrapartida de Outorga Onerosa, e não representativos de dívida ou crédito
CEU	Centro Educacional Unificado
Coefficiente de Aproveitamento Básico e/ou Coeficiente de Aproveitamento	índice utilizado para cálculo da relação entre a área construída e a área do terreno de um imóvel, de acordo com a legislação aplicável
Conta Vinculada	conta em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC, mantida pela EMURB
Contrapartida	valor econômico correspondente ao pagamento pela aquisição de Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados pela municipalidade
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura
Decreto Urbanístico	Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004, que regula os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
Direitos Urbanísticos Adicionais	benefícios concedidos pelo Município para autorizar o aumento da área construída de imóveis acima do Coeficiente de Aproveitamento, observados os limites máximos previstos em lei, ou permitir a modificação do uso do solo e parâmetros urbanísticos previstos para a região
EIA/RIMA	Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiental
EIV/RIVI	Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Vizinhança
Estoque	limite do Potencial Construtivo Adicional medido em m ² , definido para a Operação Urbana e seus setores

Grupo de Gestão	instância prevista na Lei da Operação Urbana, composta por representantes da sociedade civil e prefeitura, coordenada pela EMURB, com funções consultivas e deliberativas para a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
HIS	Habitação de Interesse Social
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano, utilizado para medir o nível de desenvolvimento humano dos países
Índice Fiscal	Valor atribuído pela Prefeitura a um imóvel para efeito de cálculo da planta genérica de valores do município e IPTU
Instrução CVM 401	Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública dos CEPAC
Intervenção	conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações, sendo que o custo delas inclui todas as despesas necessárias a sua realização, inclusive os gastos incorridos com projetos, emissão dos CEPAC, remuneração da EMURB, despesas com gerenciamento, terceiros contratados e taxas a serem pagas para distribuição pública dos CEPAC
Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que institui a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
Lei de Uso e Ocupação do Solo	Lei Municipal nº 7.805, de 1 de novembro de 1972, que estabelece os Coeficientes de Aproveitamento e parâmetros de uso e ocupação do solo no Município de São Paulo
LAI	Licença Ambiental de Instalação
LAO	Licença Ambiental de Operação
LAP	Licença Ambiental Prévia
Operação Urbana ou Operação Urbana Consorciada	instrumento urbanístico que excepciona a Lei de Uso e Ocupação do Solo e é utilizada para requalificar uma área da cidade ou para implantar e/ou ampliar infra-estruturas urbanas
Operação Urbana Consorciada Água Espraiada ou OUCAE	conjunto de intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da EMURB, com a participação dos proprietários moradores, usuários e investidores, visando à melhoria e transformações urbanísticas, sociais e ambientais na área de influência da Avenida Água Espraiada (atual Avenida Jornalista Roberto Marinho)
Outorga Onerosa	concessão pelo Poder Público de Direitos Urbanísticos Adicionais, mediante pagamento de Contrapartida
Parâmetros Urbanísticos	todas as características urbanísticas contidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, em especial uso misto, remembramento de lote em corredor de uso especial e gabarito de altura das edificações

Plano Diretor	Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, estabelecido pela Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, o qual consiste em um instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no município
PDE	Plano Diretor Estratégico
PRE	Plano Regional Estratégico das Subprefeituras
Potencial Construtivo	produto resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento
Potencial Construtivo Adicional	área (em m ²) que pode ser construída além do Potencial Construtivo, mediante pagamento da Contrapartida, que é resultante da diferença entre o Potencial Construtivo máximo previsto na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e o Potencial Construtivo estabelecido pelo Plano Diretor e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo
Taxa de Ocupação	Índice utilizado para cálculo da relação entre a projeção da área construída de um imóvel e a respectiva área do terreno
Zoneamento	Procedimento urbanístico destinado a fixar os usos adequados para as diversas áreas do solo municipal
SFH	Sistema Financeiro da Habitação

Pessoas e Instituições

Agente Fiscalizador	CEF
Banco Coordenador ou BB-BI	BB Banco de Investimento S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Rua Senador Dantas, nº 105 – 36º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, coordenador da oferta pública de CEPAC
Banco do Brasil	Banco do Brasil S.A.
BM&F	Bolsa de Mercadorias & Futuros
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
Bovespa	Bolsa de Valores de São Paulo
CADES	Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável
CEF	Caixa Econômica Federal
CETIP	Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos
CMN	Conselho Monetário Nacional
CVM	Comissão de Valores Mobiliários

Coordenadora	Empresa Municipal de Urbanização – EMURB
DECONT	Departamento de Controle da Qualidade Ambiental
Emissora	Prefeitura do Município de São Paulo
EMURB	Empresa Municipal de Urbanização, coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
PMSP ou Prefeitura	Prefeitura do Município de São Paulo
SEHAB	Secretaria Municipal de Habitação
SEMPLA	Secretaria Municipal de Planejamento
SF	Secretaria Municipal de Finanças
SVMA	Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente
SOMA	Sociedade Operadora do Mercado de Ativos

INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Alguns valores inteiros constantes de determinadas tabelas e/ou outras seções deste Prospecto podem não representar a soma aritmética dos números que os precedem em virtude de arredondamentos realizados.

Além disso, este Prospecto contém declarações, estimativas, e perspectivas quanto a eventos e operações futuras. Estas declarações, estimativas e perspectivas envolvem riscos e incertezas, tendo em vista que, dentre outros motivos, referem-se a análises, dados, e outras informações baseadas em previsões de resultados futuros e estimativas de valores ainda não determináveis.

Como decorrência de uma série de fatores, as projeções de valores aqui contidos podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos expressa ou implicitamente em declarações e estimativas deste Prospecto. Dentre esses fatores incluem-se:

- Medidas do governo federal e municipal;
- Condições sociais e políticas do Brasil;
- Variações da taxa de inflação;
- Flutuações das taxas de juros;
- Resultado de pendências judiciais; e
- Outros fatores tratados na seção fatores de risco.

O Banco Coordenador declara que tomou e tomará todas as cautelas e agiu e agirá com elevados padrões de diligência para assegurar que:

- As informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, e as que integram o presente Prospecto, sejam consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e
- As informações prestadas pela Prefeitura do Município de São Paulo e pela EMURB fossem consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O investidor deverá analisar essas declarações e perspectivas e estimativas sobre eventos e operações futuras com cautela, uma vez que refletem as previsões apenas nas datas em que foram feitas.

A verificação das informações contidas neste Prospecto feita pelo BB BI, como Banco Coordenador, é limitada pela premissa de que, no curso da auditoria que realizou (diretamente ou por meio de seus representantes), lhes foram fornecidas pela Emissora (e por seus representantes) todas as informações, documentos, certidões e declarações necessárias para que tal verificação seja correta e suficiente.

O BB-BI, na qualidade de Banco Coordenador, não presta qualquer garantia com relação à veracidade, qualidade e suficiência dos critérios, dados e demais parâmetros utilizados na elaboração do estudo de viabilidade contido neste Prospecto, tendo sua análise relativa a tal estudo se limitado a conferir a lógica, consistência e sistemática da aplicação de tais critérios, dados e demais parâmetros.

DECLARAÇÕES

Considerando que: (i) a Emissora e o Banco Coordenador, constituíram assessores legais para auxiliá-los na operação de registro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e no registro da distribuição pública dos CEPAC; (ii) foi efetuada “*due diligence*” na Emissora e na EMURB; (iii) foram disponibilizados pela Emissora e pela EMURB os documentos considerados materialmente relevantes para os registros da Operação Urbana Água Espraiada, bem como para o registro da distribuição pública dos CEPAC; (iv) segundo a Emissora e a EMURB, foram disponibilizados todos os documentos e, foram prestadas todas as informações consideradas relevantes que permitam aos investidores a tomada de decisão fundamentada para a aquisição dos CEPAC.

A Emissora, o Banco Coordenador e a EMURB declaram que: (i) o presente Prospecto em conjunto com o correspondente Suplemento apresentado para o registro da oferta pública do CEPAC, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, dos CEPAC, da Emissora, da EMURB, de suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, (ii) o presente Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes e (iii) as informações constantes do Prospecto encontram-se atualizadas.¹

¹ Atualização efetuada em julho de 2008.

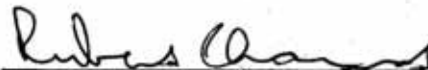
DECLARAÇÃO

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, na qualidade de emissora dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, declara que o Prospecto de Distribuição Pública de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, atualizado em julho de 2008, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, dos valores mobiliários ofertados, da emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo (SP), 07 de julho de 2008



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
Nome: CAROLINA MORETTI FONSECA
Cargo: DIRETORIA ADM E FINANCEIRA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
Nome: RUBENS CHARRAS
Cargo: DIRETOR DESENVOLVIMENTO

DECLARAÇÃO

O BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A., Coordenador da Distribuição Pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, de emissão da Prefeitura do Município de São Paulo, declara que: (i) o Prospecto da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, atualizado em julho de 2008, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, dos valores mobiliários ofertados, da emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pelo ofertante sejam consistentes, corretas e suficientes; e (iii) bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.


Rio de Janeiro(RJ), 07 de julho de 2008



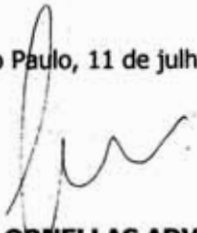
BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
Aldo Luiz Mendes
Diretor Presidente BB-61

DECLARAÇÃO

Ferreira Ornellas Advogados declara que as informações constantes do Prospecto para a oferta de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada são consistentes com aquelas analisadas durante o período de diligência legal, com base nas declarações emitidas pela Prefeitura de São Paulo, pela Emurb e pelo Banco Coordenador e, no exercício de sua atuação, não tomou conhecimento de fato ou ato que o levasse a crer que qualquer informação contida no Prospecto possa conter vício de qualquer natureza, ser inverídica, imprecisa, desatualizada ou incompleta.


FERREIRA ORNELLAS ADVOGADOS
João Paulo Ferreira Ornellas

São Paulo, 11 de julho de 2008.


FERREIRA ORNELLAS ADVOGADOS
Armindo Assis de Menezes Neto

RELACIONAMENTO ENTRE A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E O COORDENADOR DA OFERTA

O Banco do Brasil S.A. e seu conglomerado não prestaram e nem prestam atualmente qualquer tipo de financiamento à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

O BB Banco de Investimento S.A. (Coordenador da Oferta), mantém relacionamento com a Prefeitura na qualidade de Coordenador das ofertas públicas de CEPAC das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada e Faria Lima, autorizadas pela CVM.

O Banco do Brasil S.A. manteve e mantém relacionamento comercial com a Prefeitura, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, destacando-se: serviço de cobrança bancária, arrecadação de tributos, fechamento de contratos de câmbio, pagamento de programas sociais.

Além do relacionamento acima, o Banco do Brasil S.A., foi contratado para prestação dos serviços de escrituração dos CEPAC das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada e Faria Lima.

IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES

1. Emissora:

Prefeitura do Município de São Paulo
Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 5º andar
São Paulo – SP
Tel.: (11) 3113-6502
Fax: (11) 3113-9503
www.prefeitura.sp.gov.br

2. Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada:

Empresa Municipal de Urbanização – EMURB
Rua São Bento nº 405, 10º andar
São Paulo – SP
At.: Sr. Rubens Chammas
Tel.: (11) 3241-2929
At.: Sra. Carolina Moretti Fonseca
Tel.: (11) 3241-2528
Fax: (11) 3241-2729
www.emurb.com.br

3. Coordenador Líder da Oferta Pública:

BB Banco de Investimento S.A.
Rua Senador Dantas nº 105, 36º andar
Rio de Janeiro – RJ
At.: Sr. João Ernesto Lima Mesquita
Tel.: (21) 3808-3436 e (21) 3808-3775
Fax: (21) 3808-3239
www.bb.com.br

4. Assessor Legal da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (Emissora e Coordenadora)

Ferreira Ornellas Advogados (a partir do Prospecto datado de julho/2008)
Endereço: Av. Rio Branco, 1, 12º andar
Rio de Janeiro – RJ
At.: Dr. João Paulo Ferreira Ornellas
Tel.: (21) 2210-2900
Tel.: (11) 2246-2752
Fax: (21) 2240-4449
www.ferreiraornellas.com.br

Motta, Fernandes Rocha Advogados (até o Prospecto datado de maio/2007)
Alameda Santos nº 52, 5º andar
São Paulo – SP
At.: Dra. Cláudia Gottsfritz
Tel.: (11) 3082-9398
Fax: (11) 3082-3272
www.mfra.com.br

5. Agente Fiscalizador

Caixa Econômica Federal
Av. Paulista, 2300, 11º andar
São Paulo – SP
At.: Rogério Gagliardi
Tel.: (11) 3475-2574
Fax: (11) 3241-5551
www.cef.gov.br

Os investidores que desejarem obter maiores informações sobre a presente Oferta Pública de CEPAC, bem como dos exemplares do Prospecto e Suplemento, deverão dirigir-se aos endereços acima, ou no *website* da CBLIC: www.cblc.com.br e da CVM: www.cvm.gov.br, e no endereço da CVM: Rua Sete de Setembro, 111, 30º andar, Centro, Rio de Janeiro-RJ, ou Rua Formosa, 367, 20º e 21º andares, Centro, São Paulo.

Informações adicionais sobre o registro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada poderão ser obtidas na sede da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, na Rua São Bento nº 405, 16º andar, São Paulo – SP, com o Sr. Rubens Chammas ou Sra. Carolina Moretti Fonseca, ou no endereço eletrônico www.emurb.com.br.

SUMÁRIO

Este sumário foi elaborado com base nas informações constantes do presente Prospecto.

Características Básicas da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

Emissora:	Prefeitura do Município de São Paulo, sob coordenação da EMURB
Banco Coordenador da oferta pública:	BB Banco de Investimento S.A. (“BB-BI”)
Distribuição:	<p>os CEPAC podem ser colocados pública ou privadamente</p> <p>as distribuições públicas serão realizadas mediante 1 (um) ou mais leilões públicos no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA para financiamento das Intervenções a que se destinam</p> <p>os CEPAC serão colocados privadamente quando forem utilizados diretamente para pagamento de obras e desapropriações previstas nas Intervenções a que se destinam, bem como para o oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a instituições financeiras para custeio das referidas Intervenções</p>
Quantidade de CEPAC a serem emitidos:	até 3.750.000
Preço unitário mínimo inicial dos CEPAC:	R\$300,00
Conta Vinculada:	os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC são vinculados ao financiamento das Intervenções, devendo tais recursos ser mantidos na Conta Vinculada
Custo estimado da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada:	R\$1.125.000.000,00
Prazo estimado da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada:	15 anos
Bancos em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC:	Caixa Econômica Federal Banco do Brasil Titular: EMURB
Agente Fiscalizador:	CEF

Coordenadora da Operação Urbana EMURB
Água Espraiada:

Natureza dos CEPAC: valor mobiliário utilizado como meio de pagamento de Contrapartida e representativo de Direitos Urbanísticos Adicionais, observadas as limitações de Estoque por setor da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Os CEPAC não representam direito de crédito contra a PMSP ou a EMURB

Escrituração dos CEPAC: Banco do Brasil

Negociação: os CEPAC serão admitidos à negociação no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA. Uma vez alienados em leilão patrocinado pela Prefeitura do Município de São Paulo, os CEPAC poderão ser livremente negociados no mercado secundário até o momento em que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada

Tabela de Conversão – cada CEPAC representa os seguintes direitos:

<i>Setores</i>	<i>Área adicional de construção</i>	<i>Área de terreno referente à modificação de usos e parâmetros</i>
<i>JABAQUARA</i>	<i>3 m²</i>	<i>2 m²</i>
<i>BROOKLIN</i>	<i>1 m²</i>	<i>1 m²</i>
<i>BERRINI</i>	<i>1 m²</i>	<i>2 m²</i>
<i>MARGINAL PINHEIROS</i>	<i>2 m²</i>	<i>2 m²</i>
<i>CHUCRI Z Aidan</i>	<i>1 m²</i>	<i>2 m²</i>

Estoque por Setor:

A Operação Urbana Consorciada Água Espreada tem um Estoque de 3.750.000m² e está dividida em setores, cada qual com Estoques específicos:

- **Brooklin:** até 1.500.000m²
- **Berrini:** até 250.000m²
- **Marginal Pinheiros:** até 600.000m²
- **Chucris Zaidan:** até 2.000.000m²
- **Jabaquara:** 500.000m² (obrigatoriamente utilizados neste setor, o que significa que, dos 3.750.000 m² disponíveis, restam 3.250.000m² para os demais setores)
- **Americanópolis:** 0m² (área em que não há potencial adicional de construção autorizado)
- **ZEIS:** 0m² (Zona Especial de Interesse Social)

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO							
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO POR SETOR (m²) *	ESTOQUE CONSUMIDO (m²)		PROPOSTAS EM ANÁLISE		ESTOQUE DISPONÍVEL	
		RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	MÁXIMO RESIDENCIAL	TOTAL
BROOKLIN	1.500.000,00	189.507,03	0,00	88.536,32	0,00	1.050.000,00	1.310.462,97
BERRINI	250.000,00	16.834,23	75.755,66	16.874,40	44.576,48	56.248,37	157.410,09
MARGINAL PINHEIROS	600.000,00	85.216,29	93.799,30	0,00	0,00	326.200,70	420.684,41
CHUCRIS ZAIDAN	2.000.000,00	112.480,97	8.364,32	18.416,02	100.120,68	1.391.635,69	1.879.154,71
JABAQUARA	500.000,00	7.709,85	0,00	0,00	0,00	350.000,00	462.290,15
TOTAL PERMITIDO	3.750.000,00	411.748,37	177.919,30	123.827,84	144.699,16		
		589.687,66		268.526,80			

Distribuições:

cada Intervenção ou grupo de Intervenções será objeto de uma Distribuição de CEPAC, sendo que a quantidade máxima de títulos que poderá ser ofertada será igual ao resultado obtido pela divisão do valor do custo total da Intervenção, pelo valor mínimo da emissão. A Operação Urbana Consorciada terá, portanto, várias Distribuições de CEPAC, cada qual podendo ser objeto de um ou mais leilões

Novas Distribuições:

uma nova Distribuição de CEPAC somente pode ser feita pelo Município de São Paulo para financiar nova Intervenção ou grupo de Intervenções se (i) for concluída a Intervenção ou grupo de Intervenções anterior; ou (ii) tiver sido efetivamente distribuída, de forma privada ou pública, a totalidade dos CEPAC emitidos para custeio da Intervenção ou grupo de Intervenções anterior; ou (iii) forem assegurados, comprovadamente, por meio de depósito na Conta Vinculada os recursos necessários à conclusão da Intervenção ou grupo de Intervenções anterior

Fiscalização:	a CEF será responsável por fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC exclusivamente nas Intervenções das Operações Urbanas Consorciadas, bem como acompanhar o andamento das referidas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ao mercado.
O Grupo de Gestão	o Grupo de Gestão será coordenado pela EMURB e terá a atribuição principal de definir e implementar as Intervenções previstas no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
A EMURB	a EMURB atuará como coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, sendo responsável, entre outras coisas, pela implementação do cronograma de Intervenções e pelo controle de emissão e abatimento de CEPAC e da área adicional construída
A SEMPLA	a SEMPLA será o órgão responsável pela análise, acompanhamento e prestação de esclarecimentos técnicos sobre a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e pela divulgação da portaria relativa a cada Distribuição de CEPAC, conforme solicitação da EMURB, contendo as características principais da mesma. Informações adicionais sobre o Registro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada poderão ser obtidas com o Sr. Rubens Chammas (diretor de desenvolvimento e intervenções em exercício) ou Sra. Carolina Moretti Fonseca (diretora administrativa e financeira em exercício), que se localiza na Rua São Bento, 405, 16º andar, Edifício Martinelli, São Paulo – SP.
Websites em que estão disponíveis as informações contidas no Prospecto :	www.prefeitura.sp.gov.br/cepac www.bb.com.br
Lei Aplicável:	<i>Vide Seção “Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – Resumo da Legislação Vigente”.</i>

Operação Urbana Consorciada

Operação Urbana Consorciada é um conjunto de Intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em área específica, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. O Município define, por lei, um perímetro urbano que será objeto das Intervenções para o qual é estabelecido um programa de obras e desapropriações, com a participação da sociedade civil, visando melhorar a qualidade de vida da área, solucionar problemas sociais, valorizar os imóveis, organizar os meios de transporte local, e beneficiar o meio ambiente.

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é uma das várias Operações Urbanas Consorciadas previstas no Plano Diretor.

Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

O Município de São Paulo, assim como qualquer outro município, possui limites de construção e regras de uso e ocupação do solo.

Na forma autorizada pelo Estatuto da Cidade, os municípios podem outorgar onerosamente um direito de construir área (em m²) acima dos limites básicos estabelecidos na legislação municipal. Assim, mediante pagamento, o interessado adquire o direito de aumentar a área de construção, ou pode ainda modificar o uso do imóvel, sempre de acordo com regras pré-estabelecidas em legislação específica.

Para os imóveis contidos no perímetro de uma Operação Urbana Consorciada, essa outorga onerosa do direito adicional de construção somente pode ser paga, pelo interessado, por meio de CEPAC, não se admitindo qualquer outra Contrapartida (como, por exemplo, moeda corrente).

Os recursos extra-orçamentários obtidos pelo Município com a alienação de CEPAC devem obrigatoriamente ser utilizados nas Intervenções previstas na mesma Operação Urbana Consorciada.

Desta forma, o Município obtém os recursos para financiar as Intervenções da área da Operação Urbana Consorciada sem aumento de seu endividamento. Além disso, oferece-se ao mercado imobiliário a oportunidade de adquirir Direitos Urbanísticos Adicionais para atendimento de suas necessidades antes mesmo da realização das Intervenções que, em tese, gerarão uma valorização dos imóveis do perímetro urbano respectivo, e conseqüentemente, desses próprios direitos.

Quantidade Limitada de CEPAC

Para a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada estabeleceu-se um limite máximo de 3.750.000 CEPAC a serem emitidos.

Essa quantidade, definida na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e no EIA/RIMA, é menor do que o Potencial Construtivo da Área de Intervenção da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Isso significa que existe uma escassez de CEPAC para a quantidade de metros quadrados de construção que poderia ser absorvida pelo mercado imobiliário. Além disso, para modificar o uso dos imóveis os interessados deverão igualmente utilizar CEPAC, o que contribui para diminuir ainda mais a oferta de CEPAC diante da quantidade de metros quadrados (m²) que poderiam ser absorvidos pelo mercado imobiliário.

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é dividida em diversos Setores, cada qual com um limite de metros quadrados adicionais que poderão ser utilizados como Direitos Urbanísticos Adicionais. Portanto, não obstante os CEPAC sejam os mesmos, e possam ser utilizados em qualquer área contida no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (obedecida a tabela de conversão entre CEPAC e benefícios para cada setor), tão logo seja atingido o limite de um determinado setor, os CEPAC somente poderão ser utilizados em imóveis localizados nos demais setores, o que acentua a referida escassez para regiões em que a demanda, hoje, já se mostre elevada.

Outras Características dos CEPAC

CEPAC são valores mobiliários, conforme estabelecido na Instrução CVM 401 e decisão proferida pelo Colegiado da CVM em 28 de agosto de 2003, e sua distribuição pública está sujeita ao atendimento das determinações contidas na Instrução CVM 401.

A Prefeitura do Município de São Paulo editou o Decreto nº 44.844, de 14 de junho de 2004, que além de atender às exigências da Instrução CVM 401, regulamenta a emissão dos títulos, as responsabilidades pelo acompanhamento das Operações Urbanas Consorciadas, e indica a forma de exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC.

Utilização dos CEPAC

O interessado poderá utilizar os CEPAC como pagamento de Contrapartida em um projeto de construção apresentado à Prefeitura do Município de São Paulo, ou para modificar o uso do imóvel, ou simplesmente vincular os direitos conferidos pelo CEPAC a um lote. Neste último caso, ao imóvel beneficiado ficam garantidos, no futuro, Diretos Urbanísticos Adicionais. Desta forma, o interessado garante o exercício desses direitos antes de esgotado o Estoque (em metros quadrados) do respectivo setor da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, mesmo que não tenha a intenção de iniciar seu projeto imediatamente.

Programa de Intervenções

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada prevê as seguintes Intervenções: (i) conclusão e adequação da Avenida Jornalista Roberto Marinho, o que inclui seu prolongamento até a Rodovia dos Imigrantes, a execução de ponte para interligá-la à Marginal Pinheiros, implantação de viadutos, passarelas, vias locais e outras Intervenções; (ii) prolongamento da Avenida Chucri Zaidan até a Avenida João Dias; (iii) alargamento da Avenida Washington Luis; (iv) implantação de unidades de HIS para reassentar as populações atingidas pelas Intervenções; (v) implantação de áreas verdes e espaços públicos; e (vi) desapropriações e obras necessárias para a execução das Intervenções.

Cabe ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada estabelecer as prioridades e características do programa de Intervenções, podendo alterá-las. Vale lembrar que cada Intervenção será objeto de Distribuição específica de CEPAC.

Divulgação de Informações da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

A cada 3 (três) meses a EMURB divulgará no Diário Oficial do Município e no Portal da Prefeitura de São Paulo na internet, desde a primeira Distribuição de CEPAC, além de outras informações que entender relevantes, (i) balancete contendo as receitas e despesas da Operação Urbana Consorciada; (ii) a quantidade total de CEPAC emitidos; (iii) a quantidade de CEPAC utilizados diretamente no pagamento de desapropriações e obras; (iv) a quantidade de CEPAC utilizada como garantia de operações de financiamento; e (v) a quantidade de CEPAC convertidos em direito de construir além do Potencial Construtivo ou direito de modificar os usos e parâmetros urbanísticos de determinado imóvel.

OPERAÇÕES URBANAS

Introdução

Operação Urbana Consorciada, originalmente denominada Operação Urbana, é um instrumento urbanístico que excepciona a Lei de Uso e Ocupação do Solo e é utilizada para requalificar uma área da cidade ou para implantar e/ou ampliar infra-estruturas urbanas, por meio de Intervenções, em áreas da cidade onde haja interesse imobiliário com demanda acima dos limites estabelecidos pela legislação urbanística. Permite à municipalidade outorgar, de forma onerosa, Direitos Urbanísticos Adicionais a uma área urbana delimitada. A Operação Urbana autoriza o Poder Público Municipal a conceder, dentro de um perímetro definido em lei própria, índices e parâmetros urbanísticos adicionais àqueles previstos na legislação ordinária de uso e ocupação do solo, em troca de Contrapartida a ser paga pelo interessado.

Cada Operação Urbana é criada por meio de lei específica, sujeita à aprovação por quorum qualificado pela Câmara Municipal (aprovação por um mínimo de três quintos dos vereadores). A lei autorizativa descreve o perímetro da Operação Urbana, confere direitos e responsabilidades às partes envolvidas, define os critérios de financiamento da Operação Urbana e estabelece um programa de Intervenções que serão custeadas com as Contrapartidas. Os recursos advindos das Contrapartidas são considerados recursos extra-orçamentários, depositados em uma conta bancária vinculada a cada Operação Urbana, não se confundindo, portanto, com o caixa geral da prefeitura e devem, obrigatoriamente, ser aplicados nas Intervenções dentro dos limites estabelecidos na própria lei.

As Operações Urbanas têm origem no conceito de "solo-criado", desenvolvido por urbanistas a partir de meados da década de 70. O solo criado pressupõe a existência de um Coeficiente de Aproveitamento, de maneira a eliminar as diferenças econômicas entre regiões que o Zoneamento instituiu. A partir desse coeficiente – originalmente equivalente a uma vez a área do terreno – aquilo que fosse construído a mais seria considerado solo criado.

As diretrizes gerais da política urbana constantes do Estatuto da Cidade e relacionadas às Operações Urbanas Consorciadas são as seguintes:

- cooperação entre os diferentes níveis de governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade;
- ordenação e controle do uso do solo;
- justa distribuição de benefícios e ônus;
- adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos;
- recuperação dos investimentos do Poder Público; e
- igualdade de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos.

Nesse sentido, qualquer Operação Urbana Consorciada envolve os seguintes aspectos principais, a saber: necessidade de sua criação por meio de Lei Municipal específica, com definição da área atingida, a especificação do plano de Operação Urbana Consorciada contendo o programa básico de ocupação, o programa de atendimento econômico e social da população diretamente afetada, sua finalidade, o estudo técnico do impacto de vizinhança, a contrapartida a ser exigida do proprietário que se beneficiar da Operação Urbana Consorciada, as regras para as alterações dos índices de loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, regularizações de imóveis, com a emissão de CEPAC, e a forma de controle da operação compartilhado com representantes da sociedade civil.

No Brasil, o instrumento “Operações Urbanas” surge como proposta nos anos 80, e pela primeira vez é incluído no projeto de lei do Plano Diretor de São Paulo em 1985, já com o duplo objetivo de promover mudanças estruturais em certas áreas da cidade e mobilizar recursos privados para tal (“*Estatuto da Cidade – Guia para implementação pelos Municípios e Cidadãos*”, Mesa da Câmara dos Deputados, 51ª Legislatura, 3ª Sessão Legislativa, 2001, Realização Instituto Polis, pg. 82).

Em São Paulo, desde 1991 foram aprovadas cinco Operações Urbanas, quais sejam:

- Operação Urbana Anhangabaú;
- Operação Urbana Faria Lima;
- Operação Urbana Água Branca;
- Operação Urbana Centro; e
- Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Até a entrada em vigor do Estatuto da Cidade, a engenharia financeira das Operações Urbanas previa o pagamento dos Direitos Urbanísticos Adicionais na forma autorizada em cada lei autorizativa de Operação Urbana, no momento da aprovação do empreendimento. Exigia-se que o interessado fosse detentor de um lote e que contemplasse um projeto do empreendimento. O interessado dava entrada a esse projeto nos órgãos de aprovação da Prefeitura, era feito o cálculo da Contrapartida para aquisição dos Direitos Urbanísticos Adicionais e, no momento da aprovação, pagava, em dinheiro ou obra, dependendo da situação, o valor correspondente aos benefícios outorgados pela municipalidade. Para a Prefeitura, significa dizer que os valores das Contrapartidas, quando pagas em dinheiro, entravam na conta vinculada a cada Operação Urbana somente na medida em que os projetos eram aprovados tornando a execução de cada Intervenção prevista na lei específica um processo dependente da aprovação de muitos projetos e pagamento das respectivas Contrapartidas (quando envolvendo Outorga Onerosa de Direitos Urbanísticos Adicionais), tornando o processo longo e complexo. Para a cidade, significa dizer que o perímetro da Operação Urbana sofria todo o impacto de empreendimentos que se instalavam muito antes que as obras de infra-estrutura necessárias para absorver o aporte de área adicional de construção que a lei outorga.

Com a adoção dos CEPAC, a municipalidade pretende antecipar os recursos e executar previamente as infra-estruturas necessárias para absorver a demanda por Direitos Urbanísticos Adicionais.

1. Operação Urbana Anhangabaú

Essa Operação Urbana foi aprovada pela Lei 11.090/91, com prazo de 3 anos, e visava, prioritariamente, a captação de recursos para finalizar as obras do Vale do Anhangabaú, iniciadas na gestão anterior.

Essa Operação Urbana se extinguiu no prazo previsto na própria lei.

2. Operação Urbana Faria Lima

Essa Operação Urbana foi instituída pela Lei nº 11.732/95. Foi aplicada em uma área já urbanizada sobre a qual já incidia forte interesse imobiliário. Como Operação Urbana em vigor, é a mais antiga e aquela que obteve maior volume de Contrapartidas financeiras, tendo atingido, conforme dados da EMURB, valores nominais acumulados da ordem de R\$300.064.650,13. De um estoque total de 2.250.000 metros quadrados adicionais previstos na lei, foram utilizados aproximadamente 940.000 metros quadrados, restando ainda outros 1.310.000 metros quadrados a serem utilizados, conforme Lei Municipal 13.769/04, que modificou a legislação anterior.

A principal Intervenção prevista – e já executada – nessa Operação Urbana foi o prolongamento da Avenida Faria Lima. Desde então, foram iniciadas outras Intervenções para absorver o impacto do Potencial Construtivo Adicional que a lei outorga (cruzamentos em desnível da Avenida Faria Lima com as Avenidas Rebouças e Cidade Jardim; alargamento da Rua Funchal; prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino; *Boulevard* Juscelino Kubitschek), e de requalificação urbana (Largo da Batata).

3. Operação Urbana Água Branca

Essa Operação foi instituída pela Lei nº 11.774/95, tendo um caráter diferenciado da Operação Faria Lima. O perímetro definido corresponde a uma área originalmente industrial, caracterizada por grandes plantas industriais e grandes glebas não urbanizadas em pleno centro expandido da cidade, que vinha perdendo dinâmica econômica e não possuía nenhuma dinâmica imobiliária expressiva.

Assim como as demais Operações Urbanas que antecederam à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, não contemplava um projeto urbanístico para o conjunto do perímetro, apenas algumas diretrizes viárias que efetivamente não estruturam aquela área.

4. Operação Urbana Centro

Esta Operação Urbana possui motivações distintas das demais Operações Urbanas.

A Lei nº 12.349/97 que instituiu a Operação Urbana Centro, delimita uma área totalmente urbanizada e consolidada que, basicamente, corresponde ao centro histórico de São Paulo. Foi concebida com o intuito de recuperar, redinamizar e requalificar a área central da cidade. Partiu do conceito de que era essencial repovoar o centro para recuperá-lo. Assim, foram estimulados os usos residencial, hoteleiro e de estacionamento. Para tanto, a lei prevê muito mais a criação de estímulos do que execução de Intervenções financiadas com Contrapartidas.

Particularmente, um de seus instrumentos, denominado transferência de potencial construtivo, gerou uma Ação Direta de Inconstitucionalidade por parte do Ministério Público Estadual. Esse instrumento permitia que os proprietários de imóveis tombados, aos quais não era permitido adicional de construção por se constituírem como patrimônio histórico, pudessem, de forma onerosa, transferir esse adicional para outro lote em outra área da cidade. Esses recursos deveriam ser obrigatoriamente aplicados em obras de recuperação do imóvel tombado, com controle dos órgãos públicos. Entretanto, foi interposta pelo Ministério Público Estadual uma Ação Direta de Inconstitucionalidade, já transitada em julgado, que proibiu, em particular, a utilização desse instrumento.

5. Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

Vide Seção “Operação Urbana Consorciada Água Espraiada”.

CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC

Os CEPAC, quando destinados à distribuição pública, são valores mobiliários com a finalidade de permitir ao município emissor securitizar o direito adicional de construir e modificar uso, no âmbito de uma Operação Urbana Consorciada.

Lógica da Operação Urbana Consorciada e do CEPAC

O Plano Diretor de um Município pode fixar áreas nas quais os Direitos Urbanísticos Adicionais poderão ser exercidos, mediante Contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, o que se denomina Outorga Onerosa do direito de construir ou modificar o uso do solo.

O Município cria, por meio de lei, uma Operação Urbana Consorciada, que é o conjunto de Intervenções coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar na área específica transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

A mesma lei que cria a Operação Urbana Consorciada deve prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de CEPAC, que podem ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras e desapropriações necessárias à própria operação.

Os CEPAC são utilizados no pagamento dos Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados onerosamente pela municipalidade. Cada CEPAC pode ser utilizado: (i) como área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada; (ii) como uso não previsto pela legislação ordinária de uso e ocupação do solo, respeitadas as determinações previstas na lei específica da Operação Urbana Consorciada; e (iii) como parâmetro urbanístico que supere as restrições impostas a cada zona pela lei de uso e ocupação do solo.

De acordo com a Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, quaisquer interessados em construir acima dos limites básicos impostos pela legislação, ou modificar o uso e parâmetros urbanísticos dos imóveis, deverão obrigatoriamente adquirir CEPAC como meio de aquisição de Outorga Onerosa.

É limitada a quantidade de CEPAC que podem ser emitidos no âmbito de Operação Urbana Consorciada. Além disso, há Estoques máximos para utilização dos CEPAC em diversos setores que abrangem a Operação Urbana Consorciada, ou seja, desta forma não haverá concentração por eventual utilização dos CEPAC em um único setor.

Uma vez esgotado o Estoque em determinado setor da Operação Urbana Consorciada, os CEPAC remanescentes ou em circulação somente poderão ser utilizados nos outros setores da mesma.

Após a utilização do Estoque de CEPAC emitidos no âmbito de determinada Operação Urbana Consorciada, não será mais possível construir acima dos limites básicos impostos pela legislação, ou modificar o uso dos imóveis, naquela área.

Há vinculação expressa do emprego dos recursos obtidos com a alienação de CEPAC à determinada Intervenção (obra ou desapropriação), não se podendo destinar os valores para quaisquer outros fins. Com a realização da Intervenção, pretende-se que ocorra a valorização da área da Operação Urbana Consorciada.

Ciclo do CEPAC

O CEPAC é um valor mobiliário de livre circulação no mercado que, serve como instrumento de arrecadação voluntária dos Municípios, para financiar Intervenções específicas no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas e que não configuram endividamento para o Poder Público municipal.

A municipalidade de São Paulo poderá realizar Distribuições públicas ou privadas de CEPAC. Não poderão ser emitidos mais CEPAC do que o limite estabelecido pela lei que instituir cada Operação Urbana Consorciada. Para cada Distribuição, a SF divulgará portaria relativa à mesma, conforme solicitação da EMURB, contendo:

- a indicação da Operação Urbana Consorciada;
- indicação da Intervenção que será custeada com a Distribuição dos CEPAC, ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPAC;
- o valor total da Distribuição;
- o preço de cada CEPAC;
- a quantidade de CEPAC ofertada;
- a tabela de conversão; e
- outras informações relevantes.

Serão colocados CEPAC privadamente quando utilizados para pagamento das obras e desapropriações previstas nas Intervenções, bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a instituições financeiras para custeio das referidas Intervenções. Nesses casos, o valor dos CEPAC será aquele negociado no último leilão público e, caso ainda não tenha ocorrido nenhum leilão público, o valor dos CEPAC será aquele estabelecido na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada. Em nenhuma hipótese o valor dos CEPAC será inferior ao preço mínimo de emissão previsto na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada.

Caberá a SF, SEMPLA e à EMURB, conjuntamente, decidir pela colocação privada dos CEPAC, de acordo com a opção que se mostre mais vantajosa, na ocasião, para o custeio da Intervenção.

No pagamento de desapropriações necessárias às Intervenções da Operação Urbana Consorciada, os CEPAC somente poderão ser utilizados diretamente após a publicação do decreto expropriatório, a avaliação administrativa ou judicial para determinação do valor do bem e a celebração de documento comprobatório da concordância do expropriado em receber a indenização, ou parte dela, em CEPAC.

As colocações públicas de CEPAC serão realizadas em bolsa de valores ou em entidades de mercado de balcão organizado, utilizando-se o sistema de distribuição de valores mobiliários a que se refere a Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme a Instrução CVM 401.

Os CEPAC, quando ofertados publicamente, serão objeto de um ou mais leilões a se realizar em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Cabe à SEMPLA e à EMURB adotar providências necessárias para o controle das emissões, alienações, transferências, conversões dos benefícios, utilização direta em pagamento de obra ou das indenizações por desapropriações, podendo contratar terceiros para a escrituração dos certificados, bem como para viabilizar a distribuição pública dos mesmos, na forma exigida pela CVM.

Para adquirir CEPAC não é preciso ser proprietário de terrenos, nem adquirir um imóvel na área da Operação Urbana Consorciada. Caso o titular dos CEPAC seja ou venha a ser proprietário de imóvel na área da Operação Urbana Consorciada, poderá observar os Estoques, vinculá-los a seu terreno, aumentando, assim, a área disponível para construção (e, portanto, potencialmente o valor de seu imóvel) e/ou alterando os parâmetros de utilização de seu terreno.

A Prefeitura divulgará trimestralmente o Estoque de CEPAC disponível nas mãos do público, bem como a quantidade de CEPAC vinculados a cada região.

Utilização do CEPAC pelo interessado na Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Aquele que tiver interesse em utilizar os benefícios conferidos pelo CEPAC deverá apresentar seu projeto à SEHAB, que o analisará e verificará o cálculo do valor da Contrapartida da Outorga Onerosa, a ser paga em CEPAC.

O interessado adquirirá os CEPAC e informará à EMURB a sua titularidade, que por sua vez emitirá a certidão de pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC em três vias, ficando uma no órgão, outra com o interessado, e a terceira será diretamente encaminhada à SEHAB.

Com o recebimento da referida certidão de pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC pela SEHAB, será expedido o competente alvará, ou a certidão de vinculação ao terreno, conforme o caso.

Quando da emissão da certidão de pagamento de Outorga Onerosa, a EMURB comunicará ao Banco Escriurador para que proceda ao cancelamento dos CEPAC utilizados, e atualizará os controles do Estoque da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, que são periodicamente comunicados ao mercado.

Novas Distribuições de CEPAC

Somente serão distribuídos CEPAC para custeio de novas Intervenções, no âmbito da mesma Operação Urbana Consorciada, quando:

- for concluída a Intervenção ou grupo de Intervenções anterior;
- tenha sido efetivamente distribuída, de forma privada ou pública, a totalidade dos CEPAC emitidos para custeio da Intervenção grupo de Intervenções anterior, na forma do “caput” deste artigo; ou
- tenham sido assegurados, comprovadamente por meio de depósito na Conta Vinculada, os recursos necessários à conclusão da Intervenção ou grupo de Intervenções anterior.

Caso tenha sido concluída a Intervenção ou grupo de Intervenções e remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPAC no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para a Intervenção seguinte da Operação Urbana Consorciada, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

Na apuração do valor total da Intervenção, ou conjunto de Intervenções, para efeito de cálculo da quantidade total de CEPAC que poderão ser distribuídos, deverão ser incluídas todas as respectivas despesas, devidamente comprovadas, inclusive estudos, projetos e custos de administração próprios da Operação Urbana Consorciada.

FATORES DE RISCO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Prospecto e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir.

Fatores de Risco de Natureza Jurídica

i) A Operação Urbana Consorciada está relacionada a diversos contratos administrativos, muitas vezes com vários aditivos, podendo ocasionar a possibilidade de surgirem questionamentos administrativos ou judiciais quanto à regularidade dos mesmos, possibilidade essa que pode, inclusive, gerar embargo e suspensão de obras em andamento, gerando efeitos negativos na valorização dos CEPAC.

ii) Na hipótese de a Operação Urbana ser declarada nula ou de ocorrer mudança na legislação urbanística que impeça a utilização dos CEPAC, os investidores adquirentes de CEPAC que não os vincularam a um terreno ou obra terão que ser indenizados pela Prefeitura, e, para isso, poderão ser obrigados a mover ações judiciais cujo pagamento estará sujeito aos trâmites de precatórios contra o Município de São Paulo.

Fatores de Risco Macroeconômicos

A valorização dos CEPAC está diretamente relacionada ao preço dos imóveis praticado no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espaiada. Eventuais modificações na conjuntura econômica que afetem o mercado imobiliário podem afetar a demanda por CEPAC e o seu respectivo valor.

Freqüentemente, o Governo Brasileiro intervém na economia do País, realizando, ocasionalmente, mudanças drásticas e repentinas nas suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido alterações nas taxas de juros, desvalorização na moeda, controle de câmbio, tarifas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como algumas condições macroeconômicas, causaram efeitos significativos na economia brasileira, assim como nos mercados financeiro, de capitais e imobiliário.

Adicionalmente, não há como prever por quanto tempo serão mantidas as atuais diretrizes das políticas econômica e monetária implementadas pelo atual Governo Federal.

A adoção de medidas, pelo Governo Federal, que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios imobiliários e os investimentos em CEPAC.

Fatores de Risco Setoriais

O mercado imobiliário está sujeito a oscilações significativas de preços. Uma eventual desvalorização do mercado imobiliário poderá afetar a demanda por CEPAC e, conseqüentemente, seu valor.

Além de fatores externos, como os vistos acima, outros fatores intrínsecos ao setor imobiliário podem gerar-lhe oscilações, tais como alterações na legislação específica, criação ou alteração de leis sobre meio ambiente, ou medidas que afetem a escassez de financiamentos à habitação.

Regulamentação Específica e Meio Ambiente

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação sobre construção e Zoneamento, que emana de diversas autoridades federais, estaduais e municipais e que afeta as atividades de aquisição de terrenos, incorporações e construções. O setor está sujeito também à regulamentação sobre crédito e proteção ao consumidor. As empresas que atuam no ramo imobiliário são obrigadas a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para suas atividades de incorporação, construção e comercialização, havendo a possibilidade de serem adotados novos regulamentos ou promulgadas novas leis, ou as leis ou os regulamentos serem interpretados de tal sorte a afetarem os resultados das operações dessas empresas.

As atividades das empresas do ramo também estão sujeitas à legislação e regulamentação brasileira federal, estadual e municipal do meio ambiente. Caso ocorra alteração na regulamentação relativa ao setor imobiliário, inclusive na regulamentação sobre o meio ambiente, as atividades e os resultados dessas empresas poderão ser afetados de maneira adversa. Tal cenário sugere oscilação para baixo dos preços praticados no mercado imobiliário, que, se ocorrer, poderá afetar a demanda por CEPAC e, conseqüentemente, seu valor.

Financiamento Imobiliário

Os diferentes tipos de financiamentos bancários obtidos pelos consumidores para compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados através dos depósitos em caderneta de poupança. Com frequência, o CMN altera o limite dos bancos de disporem desses recursos para fins de financiamento imobiliários. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade das instituições financeiras destinado a financiar compra de imóveis, o volume de vendas das empresas do setor poderá diminuir, afetando, assim, a demanda por unidades habitacionais, por CEPAC e, conseqüentemente, seu valor.

Valorização

Historicamente, a execução de Intervenções e obras públicas em geral acarreta em significativa valorização do mercado imobiliário da região da Intervenção.

Não há garantia que as Intervenções no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada gerarão valorização imobiliária na Área de Intervenção Urbana da referida operação. Como a valorização dos CEPAC está atrelada, entre outros fatores, à valorização imobiliária da região a que se referem, também não há garantia de valorização dos CEPAC.

Fatores de Risco da Emissora

Riscos Políticos

O Município de São Paulo possui um Plano Diretor criado pela Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, elaborado de acordo com o Estatuto da Cidade, que autoriza expressamente a emissão de CEPAC pelo município para financiamento das Intervenções no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas.

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi criada pela Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, e está expressamente prevista no atual Plano Diretor.

Quaisquer leis, federais ou municipais, estão sujeitas a modificações por outras leis, ou podem ser revogadas, expressa ou tacitamente, mediante iniciativa do Poder Legislativo e sanção do Poder Executivo.

São possíveis alterações legislativas que tragam mudanças em relação à prioridade das Intervenções executadas, ou, ainda, modificações de coeficientes ou de valores básicos de imóveis em quaisquer áreas do Município, que, portanto, alterem o cenário considerado pelo investidor no momento da aquisição dos CEPAC, apostando na valorização da área e de seus títulos.

Não existe garantia de manutenção das características da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, ainda que definidas em legislação específica, pois esta poderá ser modificada a qualquer tempo, observados os trâmites legais.

Alteração da Política de Investimentos

O governo municipal poderá eleger outras regiões de São Paulo como prioritárias para o desenvolvimento urbano, e estabelecer políticas que venham a retardar ou paralisar a implementação das Intervenções na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Portanto, algumas ou todas as Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada que ainda não tenham sido objeto de Distribuição de CEPAC poderão sofrer modificações, ser substituídas, ou simplesmente não se realizar.

O estabelecimento, pela Prefeitura, de políticas mais favoráveis ao mercado imobiliário de outras regiões do Município de São Paulo, pode afetar o crescimento e o interesse imobiliário na região abrangida pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e, portanto, a valorização dos CEPAC.

Fatores de Risco dos CEPAC

Inovação

Os CEPAC constituem uma modalidade de investimento recentemente introduzida no mercado de valores mobiliários brasileiro, que não constitui crédito contra seu emissor, não estando, portanto, sujeitos a rendimento pré-determinado ou resgate, e que ainda não tiveram sua utilização disseminada e difundida amplamente. Tais aspectos podem resultar em uma dificuldade maior de aceitação dos CEPAC se comparados a outras modalidades de investimento disponíveis no mercado de valores mobiliários, ou com outros ativos disponíveis para investimento.

Liquidez

Ainda não existe mercado secundário de CEPAC e, conseqüentemente, não existe histórico de negociação desses títulos. Não há como prever quais serão as movimentações futuras de compra e venda de CEPAC no mercado secundário. Caso os titulares de CEPAC desejem desfazer-se de seu investimento, podem ser obrigados a oferecer descontos substanciais para vendê-los no mercado secundário, realizando uma perda de parte do seu investimento.

Inexistência de Garantia de Financiamento da Intervenção

Não existe garantia de que haverá interesse do mercado em adquirir todos os CEPAC necessários para o financiamento das Intervenções.

Caso não haja procura para os CEPAC e, portanto, não haja recursos suficientes para o término das Intervenções, o Município de São Paulo não tem a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, ou utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

Além disso, não existe por parte do Banco Coordenador garantia firme de colocação dos CEPAC. Assim sendo, caso não haja a colocação dos CEPAC nos montantes ofertados, o Banco Coordenador não tem a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, ou utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

Com isso, nada assegura que a Prefeitura conseguirá emitir tantos CEPAC quanto necessários para a realização de qualquer Intervenção no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e que a Prefeitura complemente o custeio de qualquer Intervenção, o que pode resultar em uma valorização menor que a projetada na respectiva área de Intervenção Urbana, podendo impactar os CEPAC.

Descasamento de Fluxos

Não há como prever se o fluxo de recursos captados com as Distribuições de CEPAC será compatível com os cronogramas físico-financeiros das Intervenções urbanísticas programadas. Assim, caso ocorra o descasamento de fluxos, os valores orçados para as Intervenções urbanísticas poderão sofrer incrementos de valor inviabilizando sua finalização.

Inadimplência

A compra dos CEPAC pelos investidores poderá ser financiada em até 18 prestações mensais, conforme a Lei da Operação Urbana Água Espraiada. Não há como prever se os titulares dos CEPAC irão honrar os financiamentos, nas datas aprazadas. Assim, eventual inadimplência ou atraso nos pagamentos das parcelas financiadas pelos titulares de CEPAC poderá comprometer o fluxo de recursos destinados às Intervenções e, portanto, a valorização dos CEPAC.

Limites de CEPAC

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é dividida em 5 setores com Estoques distintos de Direitos Urbanísticos Adicionais. Uma vez atingidos tais limites, os titulares de CEPAC somente poderão utilizá-los nos setores remanescentes, sempre dentro da área abrangida Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Assim, quanto maior for o tempo para exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC, maior o risco de se esgotarem as possibilidades de uso de CEPAC em determinado setor da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, restando, porém, garantia de utilização dos títulos na região da operação.

Fatores de Risco de Natureza Política

Modificação da Legislação

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) é uma norma de ordem pública, sancionada em 10 de julho de 2001, que regulamenta o artigo 182 da Constituição Federal de 1988. O Estatuto da Cidade assegura aos Municípios o direito de fixar coeficientes de construção e usos permitidos e, ao mesmo tempo, outorgar, onerosamente, um direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico existente ou de alteração do uso do solo. Também permite a criação de Operações Urbanas Consorciadas por meio de leis específicas, e o financiamento das Intervenções por meio da Distribuição de CEPAC.

Quaisquer leis, federais ou municipais, estão sujeitas a modificações por outras leis, ou podem ser revogadas, expressa ou tacitamente, mediante iniciativa do Poder Legislativo e sanção do Poder Executivo e impactar negativamente a valorização, negociabilidade e validade dos CEPAC.

Assim qualquer alteração na legislação que disciplina os CEPAC, poderá acarretar em prejuízo para os investidores.

Modificação do Valor do Índice Fiscal

Para terrenos não abrangidos por Operação Urbana Consorciada, a única maneira de se adquirir direitos urbanísticos adicionais é por meio de outorga onerosa, cujo valor é calculado de acordo com o Índice Fiscal de Imóvel.

A Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, definidora do Índice Fiscal, pode ser modificada por meio de procedimentos técnicos estatísticos de avaliação em massa de imóveis que é apresentada e discutida na Comissão Municipal de Valores Imobiliários. Após discussões, o Executivo Municipal elabora Projeto de Lei que deve ser aprovado na Câmara dos Vereadores seguindo para promulgação do Prefeito. Essa lei entra em vigor no ano seguinte ao da promulgação.

Assim, qualquer modificação no cálculo do Valor do Índice Fiscal do imóvel pode tornar mais vantajoso, sob o ponto de vista econômico, executar empreendimento imobiliário em lote fora da Operação Urbana Consorciada.

No Estudo de Viabilidade Econômica há várias comparações entre os valores dos terrenos, acrescidos da respectiva contrapartida financeira, entre áreas abrangidas e não abrangidas pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. As conclusões ali apresentadas dependem da manutenção dos Índices Fiscais atuais.

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

Introdução

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi criada pela Lei 13.260 de 28 de dezembro de 2001 e regulamentada pelo Decreto 44.845, de 14 de junho de 2004.

A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Avenida Jornalista Roberto Marinho, de interligação entre a Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros) e a Rodovia dos Imigrantes.

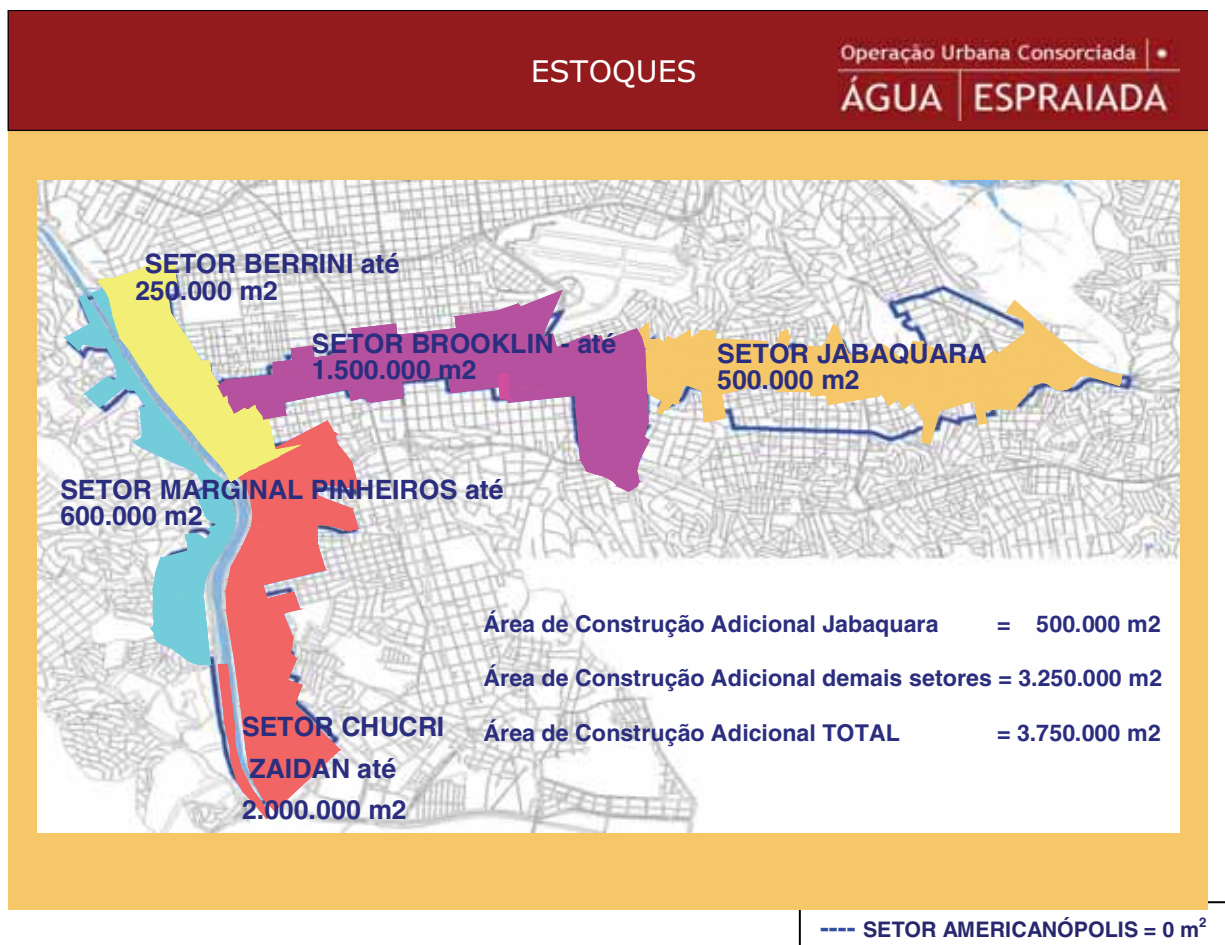
Assim, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada abrange os bairros do entorno do córrego de mesmo nome, na zona sul de São Paulo. O projeto prolonga a Avenida Jornalista Roberto Marinho (antigamente conhecida como avenida Água Espraiada) até a rodovia dos Imigrantes, além de revitalizar a região com a criação de espaços públicos de lazer e esportes.

As principais Intervenções previstas na lei incluem:

- prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho e da Avenida Lino de Moraes Leme até a Rodovia dos Imigrantes, numa extensão de aproximadamente 4,5 quilômetros;
- abertura de duas vias laterais (uma de cada lado) à Avenida Jornalista Roberto Marinho no trecho já executado, desde a Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini até a Avenida Washington Luis, para distribuição do tráfego local;
- duas novas pontes estaiadas sobre o rio Pinheiros ligando, a pista sul da Avenida Marginal Pinheiros e o bairro do Morumbi à Avenida Jornalista Roberto Marinho;
- prolongamento da Avenida Chucri Zaidan até a Avenida João Dias;
- construção de passagens em desnível nos cruzamentos da Avenida Jornalista Roberto Marinho com as Avenidas Pedro Bueno, Santo Amaro e Hélio Lobo, e com as ruas Guaraiuva, Nova Iorque, Vitoriana, Franklin Magalhães e George Corbisier;
- implantação de passarelas de pedestres; e
- construção de 8.500 unidades habitacionais destinadas aos moradores das favelas que estão no eixo das Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

O total das Intervenções tem um valor estimado de R\$1,125 bilhão, sendo que os recursos a serem aplicados virão prioritariamente da colocação de CEPAC. Em não havendo recursos oriundos da colocação de CEPAC suficientes para a realização das intervenções, os investimentos serão garantidos por recursos do Tesouro Municipal, nos exercícios em que forem aplicados.

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada está dividida em seis setores, além de uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). Os setores têm os seguintes Estoques:



Nota: a somatória do Potencial Construtivo Adicional para cada um dos setores que compõem a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada corresponde a 4.850.000 m², conforme indicado na tabela acima, dos quais somente 3.750.000 m² poderão ser integralmente convertidos em área construída pela utilização do CEPAC.

Os setores que possuem Estoques de Potencial Adicional de Construção seguem indicados nos mapas a seguir, que não visam representar as ZONAS, conforme a nova Lei de Zoneamento. Para tal, verifique a legislação específica.

1 – FOTO DO SETOR BERRINI



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

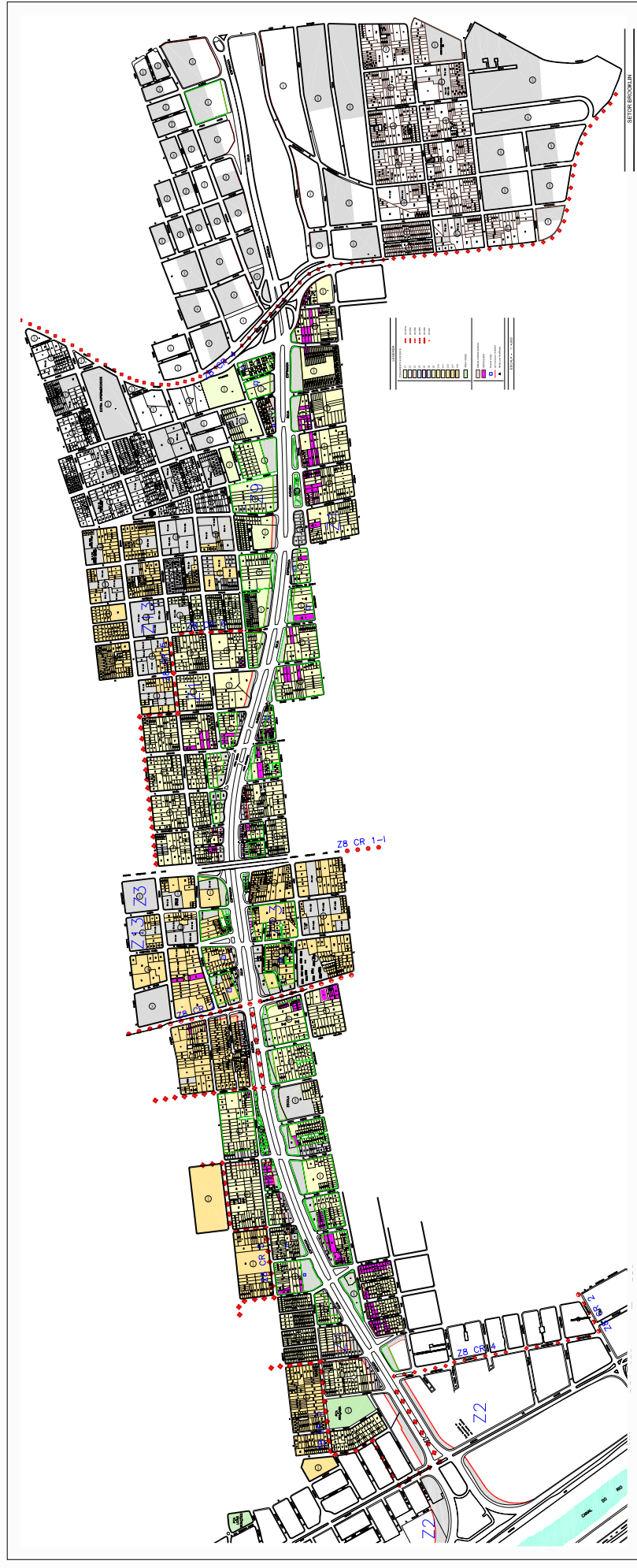
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3 - FOTO DO SETOR BROOKLIN



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4 – MAPA DO SETOR BROOKLIN



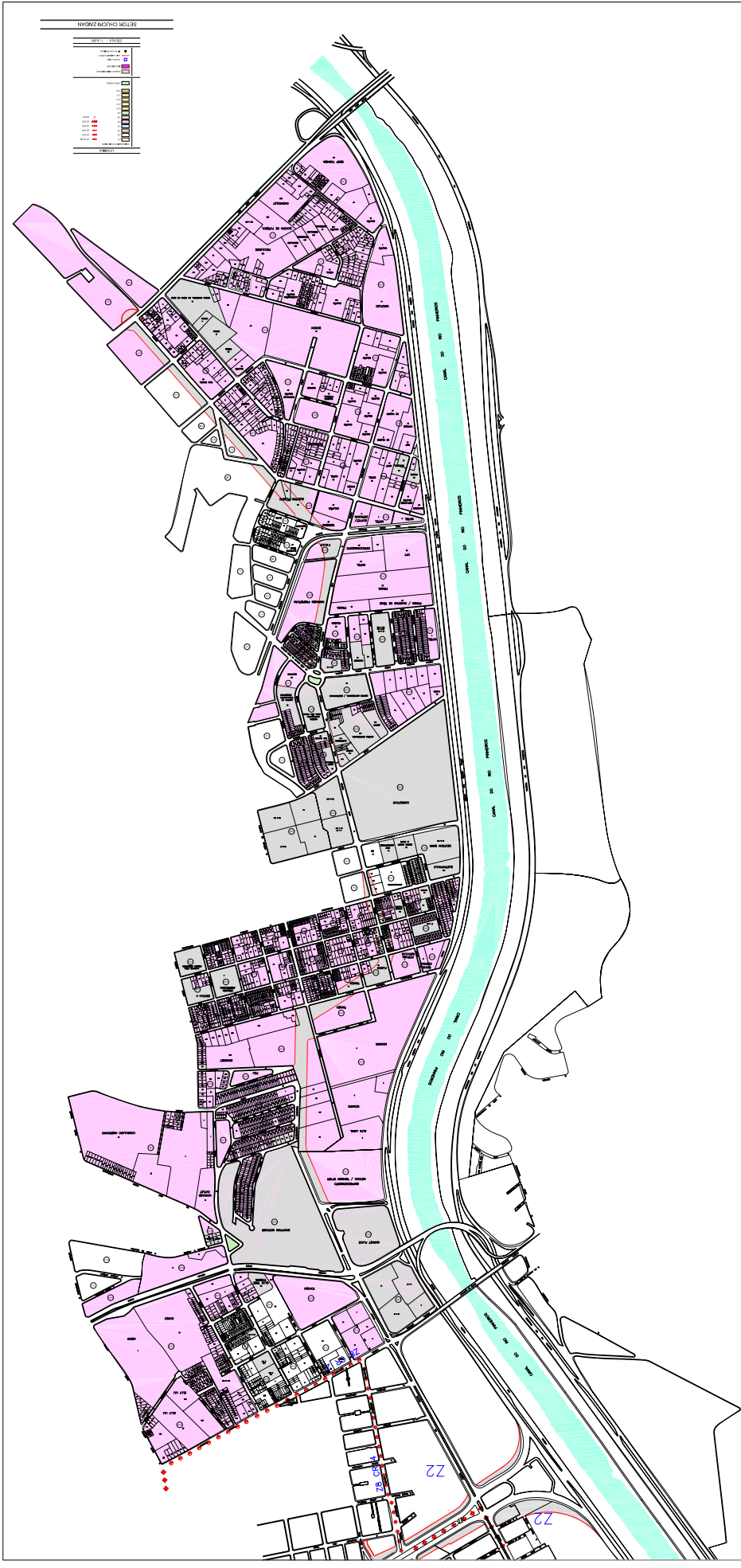
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5 - FOTO DO SETOR CHUCRI ZAIDAN

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6 – MAPA DO SETOR CHUCRI ZAIDAN



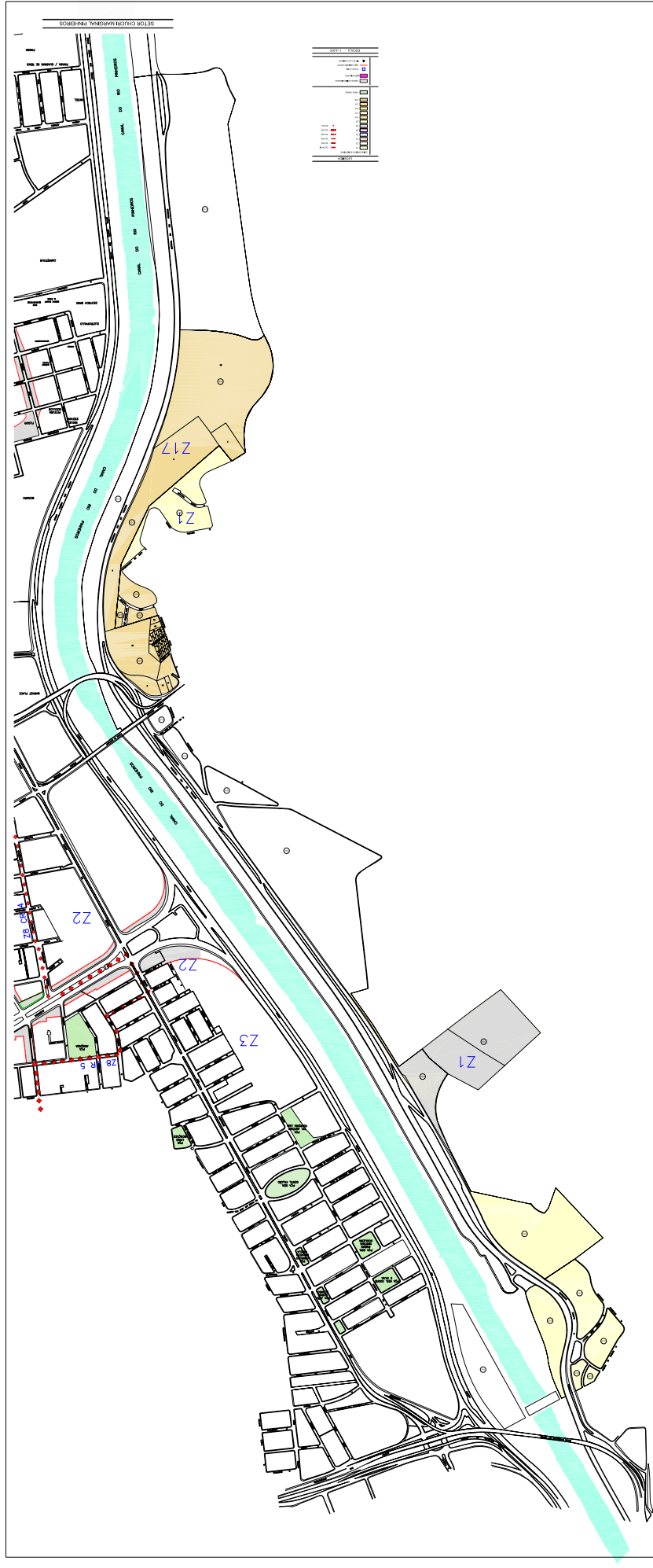
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7 - FOTO DO SETOR MARGINAL PINHEIROS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8 – MAPA DO SETOR MARGINAL PINHEIROS



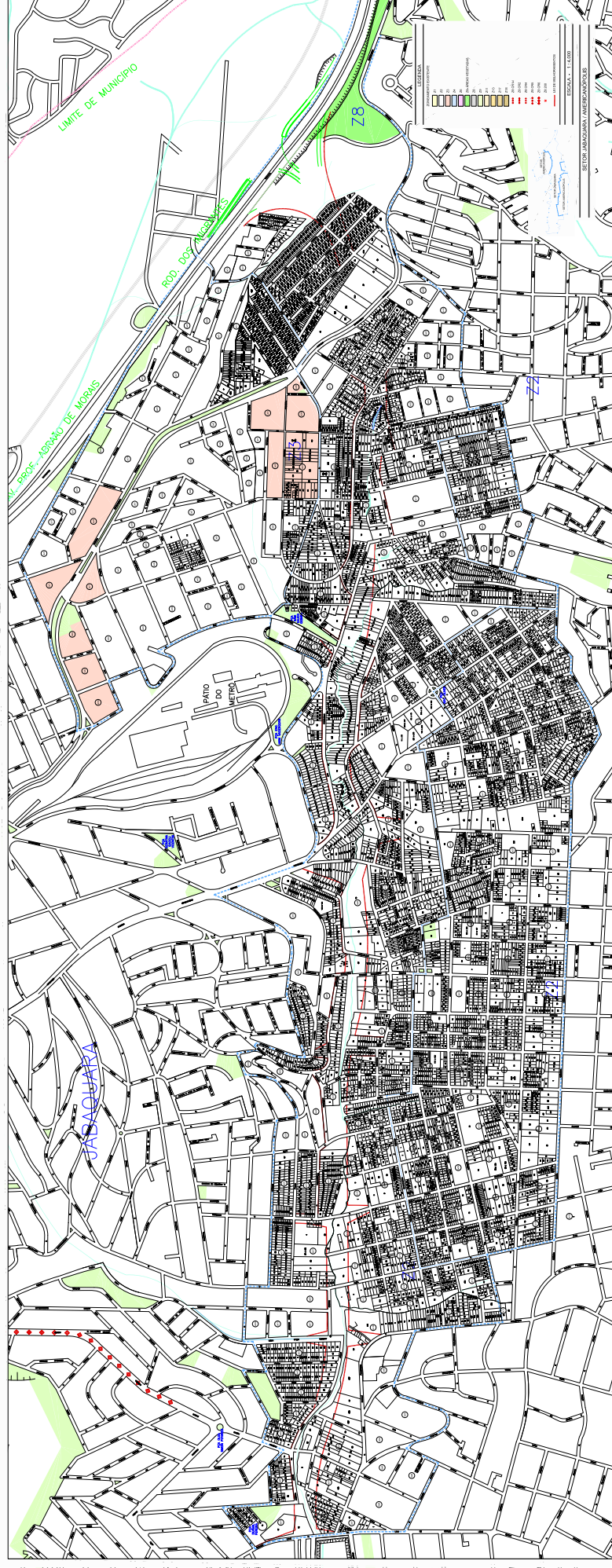
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9 – FOTO DO SETOR JABAQUARA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10 – MAPA DO SETOR JABAQUARA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Perfil dos Distritos Atendidos pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

A área de Intervenção Urbana da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada está contida em sete distritos administrativos da cidade, que, por sua vez, estão sob a jurisdição de cinco subprefeituras diferentes. Os territórios não coincidem, mas o perímetro ocupa partes dos sete distritos.

São eles:

- Morumbi (na área da subprefeitura do Butantã);
- Vila Andrade (na área da subprefeitura do Campo Limpo);
- Itaim Bibi (na área da subprefeitura de Pinheiros);
- Santo Amaro (na área da subprefeitura de Santo Amaro);
- Campo Belo (na área da subprefeitura de Santo Amaro);
- Brooklin (parte na área da subprefeitura de Pinheiros e parte na área da subprefeitura de Santo Amaro); e
- Jabaquara (na área da subprefeitura do Jabaquara).

De tais distritos, alguns apresentam um perfil predominantemente residencial horizontal, como Morumbi, Vila Andrade e Jabaquara, sendo que outros combinam perfil residencial horizontal e vertical e ainda comércio e serviços, como Itaim Bibi, Santo Amaro e Campo Belo.

Nos distritos do Morumbi, Campo Belo, Itaim Bibi, Pinheiros e Santo Amaro há uma grande população flutuante, que circula ali a trabalho ou a negócios. Nesses distritos o número de empregos formais supera a população economicamente ativa residente.

Por outro lado, há áreas de exclusão social e grande concentração de favelas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Por isso, os recursos dos CEPAC serão usados também no atendimento a essa população localizada ao longo das intervenções de infra-estruturas previstas na lei, seja através de construção de novas unidades de HIS - Habitação de Interesse Social, através de reurbanização de favelas, através de programas federais de incentivo à construção de HIS, ou através de indenização pura e simples. As áreas para adoção desses programas já estão definidas em lei, denominadas ZEIS - Zonas de Especial Interesse Social, que se concentram, sobretudo, no setor Jabaquara.

Em toda região, segundo Mapa da Exclusão/Inclusão Social da Cidade de São Paulo, elaborado pela PUC-SP, há aproximadamente 800 moradores de rua. Na Vila Andrade 25% dos domicílios não têm rede de esgoto, no Jabaquara, 9%, e no Morumbi, 8%. No Jabaquara, Morumbi e Campo Belo pelo menos um em cada 20 domicílios é precário, são casas geralmente construídas em favelas. Os dados constam do “Mapa da Exclusão”, disponível no *website* www.dpi.inpe.br/geopro/exclusao.

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, por estimular a atividade imobiliária, estimula também a dinâmica econômica e, por conseguinte, a oferta de emprego e renda. Num primeiro momento, através de novos postos de trabalho na indústria da construção civil e das obras públicas. Posteriormente, conforme concluídas as obras dos empreendimentos imobiliários, a dinâmica econômica se fortalece com a instalação de novos negócios e novas atividades, permitindo um ciclo virtuoso na economia local.

Principais Aspectos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

O escopo da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada compreende um conjunto de medidas e intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio da EMURB, com participação da população, visando à melhoria e transformações urbanísticas, sociais e ambientais na área de influência da Avenida Água Espraiada, atualmente designada Avenida Jornalista Roberto Marinho.

Referida área de influência compreende os seguintes setores:

1. Jabaquara;
2. Brooklin;
3. Berrini;
4. Marginal Pinheiros;
5. Chucri Zaidan;
6. Americanópolis (prioridade para implantação de Programas Habitacionais); e
7. ZEIS – Zona Especial de Interesse Social (tem como objetivo a consolidação das famílias moradoras e a produção de HIS - Habitações de Interesse Social).

Programa de Intervenções

O programa de Intervenções teve como preocupação primordial tratar de forma desigual as desigualdades existentes na região, priorizando a complementação do sistema viário, o sistema de transportes, a drenagem, a oferta de espaços livres e o provimento de Habitação de Interesse Social para a população que ocupa as favelas que poderá ser atingida por tais Intervenções.

De acordo com a Lei da Operação Urbana Água Espraiada, as Intervenções englobam as seguintes finalidades:

- Ocupação ordenada da região da Operação Urbana.
- Desenvolvimento de programa de atendimento à população carente, atingida pelas Intervenções urbanísticas, com a implantação de unidades de Habitação de Interesse Social.
- Criar estímulos para implantação de usos diversos, com índices e parâmetros urbanísticos compatíveis com as tendências e potencialidades dos lotes da Operação Urbana.
- Incentivar a mescla de usos (ou seja, a integração entre áreas comerciais, residenciais e industriais).
- Dotar o perímetro da operação de qualidades urbanísticas compatíveis com os adensamentos propostos.
- Criar condições para que usuários da Operação Urbana (proprietários, moradores e investidores) participem das mudanças urbanísticas.
- Implantação dos melhoramentos viários em especial a conclusão da Avenida Água Espraiada (atual Avenida Jornalista Roberto Marinho).
- Incentivar o remembramento de lotes e a criação de áreas de circulação e acesso público.
- Estabelecer mínimo de espaços por setor para a implementação de áreas verdes.
- Prever a implantação em cada nova edificação, de dispositivos de drenagem, por retenção, com capacidade proporcional à área impermeabilizada.

Descrição das Intervenções

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada tem uma previsão de conclusão de 15 anos e contempla as seguintes Intervenções:

Obras e Intervenções
Desapropriações necessárias para implementar a Operação Urbana.
Conclusão da Avenida Jornalista Roberto Marinho a partir da Avenida Dr. Lino de Moraes Leme até Rodovia dos Imigrantes, mais: <ul style="list-style-type: none">• implantação de viadutos com acessos à Avenida Jornalista Roberto Marinho (Avenidas Eng. L.C. Berrini, Santo Amaro, Pedro Bueno e George Corbisier);• implantação de conexões às ruas transversais restringindo o acesso à Avenida Jornalista Roberto Marinho;• implantação de complexo viário com pontes, interligando Avenida Jornalista Roberto Marinho com as marginais do Rio Pinheiros;• implantação de passarelas na Avenida Jornalista Roberto Marinho;• implantação das vias locais margeando a Avenida Jornalista Roberto Marinho.
Implantação de unidades de HIS – Habitação de Interesse Social.
Prolongamento da Avenida Chucri Zaidan até Avenida João Dias.
Implantação de sistema de áreas verdes e de espaços públicos.
Alargamento da Avenida Washington Luiz no trecho compreendido no perímetro da Operação Urbana.
Implementação de programas públicos de atendimento econômico e social para a população de baixa renda diretamente afetada pela operação.
Implantação de outras obras e ações necessárias para a consecução dos objetivos da Operação Urbana.

As prioridades definidas pelo Grupo de Gestão são, pela ordem: (i) complexo de pontes do Real Parque; (ii) habitações de interesse social; (iii) ampliação de áreas verdes; (iv) elaboração dos projetos relativos ao Plano de Intervenções.

A primeira das Intervenções constitui-se no complexo de pontes para ligar a Avenida Jornalista Roberto Marinho (antiga Avenida Água Espraiada) às Avenidas Marginais de ambos os lados do Rio Pinheiros.

A licitação da obra do complexo de pontes foi realizada com base no projeto básico executado pela empresa ENESCIL Engenharia de Projetos S/C Ltda. e teve como vencedora a Construtora OAS Ltda.. O contrato, no valor de R\$146.998.994,29 prevê o desenvolvimento de projeto executivo e a construção de duas pontes estaiadas em curva, incluindo a transposição da Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, e alças de acesso.

Outra Intervenção prevista para a Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é o prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho, do trecho que vai da Avenida Lino de Moraes Leme, aonde termina o segmento executado, até a Rodovia dos Imigrantes, com comprimento aproximado de 4,4 mil metros. Essa obra prevê a canalização do Córrego Água Espraiada, a execução de via expressa com acessos controlados e duas vias laterais para distribuição de tráfego local. A topografia acidentada no Jabaquara, a montante do córrego, impõe solução em túnel de seu segmento final sob a Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira e antes de seu entroncamento com a Rodovia dos Imigrantes, numa extensão aproximada de 400 metros.

De maneira similar ao previsto no segmento de avenida a executar, o processo de negociação com as entidades civis que residem nos bairros residenciais no interior e no entorno do perímetro dessa Operação Urbana, cuja negociação redundou na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, mostrou a necessidade de se acrescentar, ao trecho executado da Avenida Jornalista Roberto Marinho entre as Avenidas Engenheiro Luis Carlos Berrini e Washington Luis, um sistema viário lateral para distribuição de tráfego local como forma de proteção a esses bairros lindeiros àquela avenida.

O custo previsto para a execução desse conjunto de obras ao longo da Avenida Jornalista Roberto Marinho foi estimado, em 2004, em aproximadamente R\$ 460.000.000,00.

A nova ligação entre a Avenida Marginal Pinheiros e a Rodovia dos Imigrantes está prevista para ser uma via expressa, o que significa dizer que quando concluída, não deverá conter nenhum cruzamento em nível. Para que essa condição não produza descontinuidades urbanas entre os bairros lindeiros a ambos os lados da avenida, o projeto urbanístico a partir do qual se concebeu a Lei de Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, propôs uma série de elementos de ligação entre esses bairros a serem executados em desnível em relação à avenida expressa. Esses elementos de ligação se constituem em passarelas e viadutos que foram alocados conforme hierarquização do sistema viário. Assim, estão previstas passagens em desnível nos cruzamentos da Avenida Jornalista Roberto Marinho com as seguintes vias:

- Rua Guaraiúva / Rua Miguel Sutil;
- Rua Nova Iorque / Rua Paschoal Paes;
- Avenida Santo Amaro;
- Avenida Pedro Bueno;
- Avenida Hélio Lobo / Rua Jorge Duprat Figueiredo;
- Rua Vitoriana / Rua Rishin Matsuda;
- Rua Franklin Magalhães; e
- Rua George Corbisier.

Em virtude do Termo de Ajustamento de Conduta firmado em 30 de abril de 2004 (*vide Seção “Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – Pendências Judiciais e Administrativas” na pág. 60.*), as duas primeiras passagens em desnível ficam condicionadas à aprovação dos proprietários dos imóveis dos bairros de Vila Cordeiro e Brooklin Novo.

Estimou-se, em 2004, de acordo com vão a ser vencido, que cada uma dessas obras custaria, em média, aproximadamente R\$16.250.000,00.

Concluindo as Intervenções previstas em lei para o eixo da Avenida Jornalista Roberto Marinho, há as alças de acesso e saída para a Rodovia dos Imigrantes, as quais, pelas condições de entroncamento com uma rodovia estadual, deverão ser tratadas diretamente com o governo do Estado de São Paulo, inclusive no que concerne à solução de projeto e à possível parceria entre as instâncias municipal e estadual para sua consecução.

Por fim, no que tange às Intervenções viárias, há as obras para implantação do prolongamento da Avenida Churri Zaidan até a Avenida João Dias. Essa obra deverá ser realizada em segmentos segundo necessidades de efetiva abertura de novas vias ou alargamentos de vias já existentes, compondo um comprimento de aproximadamente 2,5 mil metros. Estimou-se, em 2004, em R\$130.000.000,00 o custo final dessa obra.

No que diz respeito às Intervenções de cunho social, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada pretende atender um número próximo a 8,5 mil famílias em situação de favela e que estão assentadas no interior das faixas de melhoramentos viários que formam parte da Operação Urbana Consorciada. Entre as formas de Intervenções sociais previstas estão a construção de unidades habitacionais; reurbanização de favelas, onde convier; pagamento em espécie àqueles que preferirem se mudar; ou ainda ao pagamento de até R\$7,5 mil ao investidor privado por unidade habitacional a ser construída para efeitos de aquisição de terreno necessário à construção das habitações. Esta última possibilidade está vinculada aos termos da Medida Provisória nº 2.212, de 30 de agosto de 2001. Nessas condições, estimou-se, em 2004, que, para atender a esses programas seriam necessários valores máximos equivalentes a R\$350.000.000,00.

Os custos estimados acima são baseados em estudos preliminares realizados pela EMURB. Os documentos estão à disposição do público na sede da EMURB.

Dos Meios, Recursos e Contrapartidas da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

As Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada têm custo e prazo estimados de aproximadamente R\$1.125.000.000,00 e 15 anos, respectivamente. Os recursos a serem aplicados virão prioritariamente da colocação de CEPAC. Em não havendo recursos oriundos da colocação de CEPAC suficientes para a realização das intervenções, os investimentos serão garantidos por recursos do Tesouro Municipal, nos exercícios em que forem aplicados.

Com a finalidade de custear tais Intervenções, o Poder Executivo Municipal pode outorgar de forma onerosa, mediante entrega de CEPAC, para lotes contidos no perímetro da Operação: (i) o potencial adicional de construção e (ii) a modificação dos usos e parâmetros urbanísticos.

A tabela abaixo define os Estoques (em metros quadrados) por setor:

SETOR	ÁREA ADICIONAL CONSTRUÍDA m ² (limite)
Jabaquara	500.000m ²
Brooklin	1.500.000m ²
Berrini	250.000m ²
Marginal Pinheiros	600.000m ²
Chucri Zaidan	2.000.000m ²
TOTAL	3.750.000m²*

* O quadro não apresenta indicação do setor Americanópolis por não ter sido designada potencial construtivo adicional para esse setor. No setor Americanópolis será priorizada a implantação de Programas Habitacionais.

A soma das áreas adicionais é superior ao limite de metros quadrados de área construída que podem ser obtidos com a conversão dos CEPAC, que segundo a Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é de 3.750.000m².

Quando a soma do Potencial Construtivo Adicional em cada setor atingir 50% do total do Estoque respectivo, a EMURB deverá, depois de ouvido o Grupo de Gestão, a SEMPLA e a CNLU, promover, se necessário, o ajuste dos percentuais permitidos no setor em questão, de modo a garantir a mescla de usos do solo admitidos.

Natureza do CEPAC

Os CEPAC revelam-se valores mobiliários de emissão pela municipalidade, que são utilizados como meio de pagamento de Contrapartida e que representam Direitos Urbanísticos Adicionais, observadas as limitações de Estoque por setor da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Os CEPAC não representam direito de crédito contra a Prefeitura ou a EMURB.

Forma de Cálculo para a Estimativa de m² de Áreas Potenciais

De acordo com a Planta nº BE-04-7B-001 citada no Art. 1º, parágrafo 2º da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a área da poligonal da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é de aproximadamente 13.262.353m² (área bruta).

Para o cálculo do potencial de (m²) passíveis de adesão, ou seja, os (m²) de construção adicional e de mudança de uso e parâmetros que poderão aderir à Operação Urbana, foram analisados os seguintes setores: Berrini, Marginal Pinheiros, Chucri Zaidan e Brooklin, por serem os setores onde a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada se viabilizará de imediato.

Assim, ao se subtrair a área da poligonal (área bruta) das áreas do setor Jabaquara, além de Americanópolis e ZEIS, áreas de espaços públicos (tais como: ruas, calçadas, praças), hospitais, escolas, construções consolidadas (tais como: edifícios de grande porte), lotes pequenos (que dificilmente adeririam a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada em um primeiro momento) e as áreas de melhoramentos contidas nas plantas (nº BE-04-7B-002; BE-04-7B-003; BE-04-7B-004; BE-04-7B-005; BE-04-7B-006; BE-04-7B-007 e BE-04-7B-008) citadas no art. 28 na referida lei, resta uma área potencial de aproximadamente 2.631.151m² (área potencial de terreno).

Para se obter o número de m² potenciais passíveis de adesão à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, foram utilizadas 2 fórmulas, constantes do Decreto Urbanístico: a dos m² de construção adicional e a dos m² de mudança de uso potenciais da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

A primeira delas é a de m² de área adicional de construção passíveis de adesão, é dada por:

$$M_P^2 = m_T (Coef_{OUAE} - Coef_{básico}) ,$$

onde:

M_P^2	=	quantidade de m ² de área adicional de construção passíveis de adesão
m_t	=	m ² de área potencial de terreno da quadra analisada (excluindo os lotes pequenos, as construções consolidadas, hospitais, escolas praças...)
$coef_{OUAE}$	=	coeficiente de aproveitamento máximo permitido no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
$coef_{básico}$	=	coeficiente de aproveitamento básico, do Zoneamento em que a quadra esta inserida, permitido pela legislação vigente

A segunda delas é a de m² de mudança de uso e parâmetros. Essa foi calculada de maneira subjetiva, pois depende do Zoneamento e do empreendimento que o incorporador pretende construir. Por isso, foi adotado um critério conservador, onde a mudança de uso foi calculada somente nas quadras que estavam contidas nas Zonas 1 dos setores. Isso se deve ao fato da Z1 ser uma zona onde é necessária a mudança de uso para se realizar qualquer empreendimento que não seja uma residência unifamiliar.

Assim, a fórmula para o cálculo da quantidade de m² potenciais de mudança de uso é dada por:

$$M_m^2 = m_{T_{Z1}} ,$$

onde:

M_m^2	=	quantidade de m ² de mudança de uso e parâmetros passíveis de adesão
$m_{T_{Z1}}$	=	quantidade de m ² de área potencial de terreno da quadra analisada. (excluindo os lotes pequenos, as construções consolidadas, hospitais, escolas, praças) de Zoneamento igual a 1

Equivalência de um CEPAC

De acordo com a Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a Prefeitura poderá emitir até 3.750.000 CEPAC para a Outorga Onerosa de Direitos Urbanísticos Adicionais. Os CEPAC serão convertidos nos benefícios (Potencial Construtivo Adicional e modificação de uso do solo e demais parâmetros urbanísticos) de acordo com a seguinte tabela:

Setor	Para área adicional de construção	Para área de terreno referente para modificação de usos e parâmetros
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
Chucrí Zaidan	1 m ²	2 m ²

Valor Mínimo dos CEPAC

Nenhum CEPAC poderá ser alienado pelo Município de São Paulo por valor inferior a R\$300,00 (trezentos reais), o qual poderá ser reajustado pela EMURB, depois de ouvida a SEMPLA, a CNLU e o Grupo de Gestão.

Venda, Escrituração e Negociação dos CEPAC

A EMURB será responsável por receber o pagamento da venda dos CEPAC, que poderá ser à vista ou em parcelas, de acordo com decisão tomada antes de cada Distribuição. No caso de venda em parcelas, um sinal de no mínimo 20% do preço do CEPAC deverá ser pago à vista e o saldo poderá ser dividido em até 18 parcelas mensais iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial a ser definido pela EMURB.

Os CEPAC serão alienados em leilão público ou utilizados para pagamento das obras previstas no programa de Intervenções acima descrito. A quantidade de CEPAC a ser ofertada em cada leilão público será mensurada pela EMURB de acordo com a demanda, observada a reserva a ser retida para efeito de estoque regulador.

A EMURB será responsável pelo controle de emissão e abatimento de CEPAC e da área total construída.

Os CEPAC serão emitidos em forma escritural, dispensada a emissão física de documentos. Sua escrituração será feita pelo Banco Brasil em nome do investidor dos CEPAC. Os titulares dos CEPAC poderão alienar seu título no mercado secundário.

Os CEPAC poderão ser livremente negociados até que seus direitos sejam vinculados a projeto de edificação para um lote específico.

Desapropriações e Pagamentos de Obras com CEPAC

Caso exista acordo quanto ao valor da indenização a ser paga aos proprietários de imóveis atingidos pelas desapropriações, ou com a(s) empresa(s) responsável pelas obras, a EMURB poderá realizar o pagamento do valor da indenização em CEPAC.

Nestas hipóteses, o valor dos CEPAC a serem assim utilizados será equivalente àquele obtido no último leilão realizado antes do pagamento.

Situações de Concessão de Direitos Urbanísticos Adicionais sem lastro em CEPAC

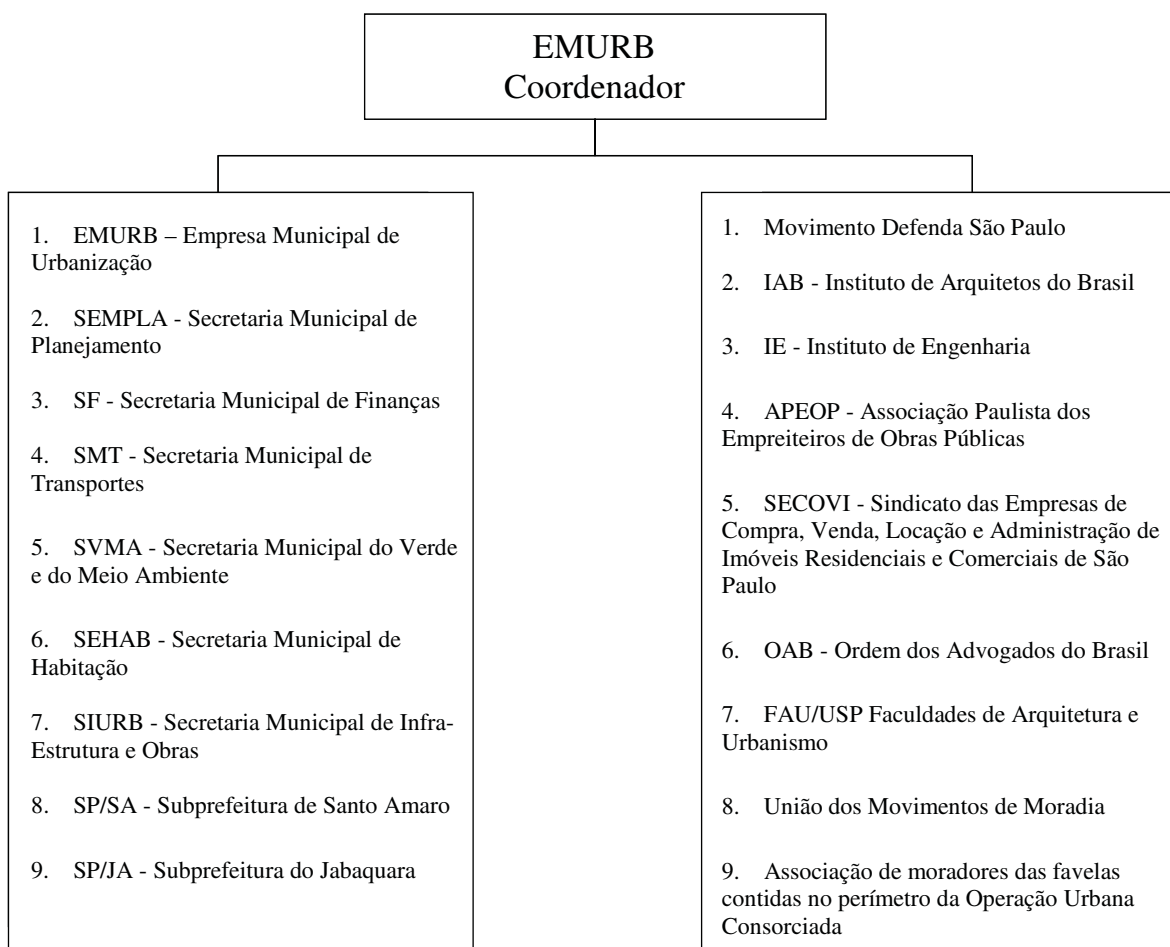
A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espreada estabelece algumas situações em que os Direitos Urbanísticos Adicionais serão concedidos a proprietários de imóveis sem lastro em CEPAC, conforme quadro abaixo:

SITUAÇÃO	INCENTIVOS
Lotes resultantes de remembramento de outros lotes com área inferior a 2.000 m ² , e que atingirem área superior a 2.500 m ² .	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.
Lotes resultantes de remembramento de outros lotes com área inferior a 2.000 e que atingirem área superior a 5.000 m ² .	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.
Doação pelos proprietários de imóveis localizados no perímetro da Operação Urbana, de faixa destinada a alargamento de calçada.	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.
Empreendimentos destinados a usos não residenciais.	Deverá prever no mínimo 1 (uma) vaga a cada 35 m ² , de área construída para estacionamento de automóveis, sendo que quando exceder a relação prevista, a área construída de garagem não será computada para efeito de coeficiente de aproveitamento do lote.

De acordo com a Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e o Decreto Urbanístico, os metros quadrados obtidos mediante incentivos não afetam o limite de conversão dos CEPAC em área construída (3.750.000m²) e os Estoques para cada setor.

Grupo de Gestão²

A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada instituiu o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, que é um órgão consultivo e deliberativo coordenado pela EMURB e do qual participam órgãos municipais (secretarias) e entidades representativas da sociedade civil organizada, cada qual intitulado a indicar um representante e o respectivo suplente, totalizando 17 membros, como se segue:



O Grupo de Gestão tem como atribuição principal a definição e a implementação das Intervenções previstas no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Suas atribuições principais são:

- Exercer controle geral da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;
- Formular e acompanhar as Intervenções;
- Definir prioridades na aplicação de recursos;
- Propor revisões à Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;

² Atualizado em julho de 2008

- Fazer-se representar junto às autoridades públicas na definição de políticas e priorização das Intervenções;
- Propor ajustes do valor mínimo dos CEPAC;
- Propor ajustes dos percentuais de mescla de usos (integração de imóveis comerciais e residenciais numa mesma região);
- Contribuir na solução de problemas nas habitações subnormais existentes na área da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada; e
- Responder a dúvidas referentes à Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

O Grupo de Gestão reunir-se-á ordinariamente a cada 90 dias e extraordinariamente sempre que necessário, mediante convocação prévia. Os quoruns de instalação e deliberação das reuniões do Grupo de Gestão são de 6 e 9 membros respectivamente, cabendo 1 voto a cada membro. Caso determinada matéria não seja passada em primeira deliberação, a matéria deverá ser reapresentada para nova deliberação e o quorum de deliberação, em segunda votação, será de 6 membros.

Para deliberações acerca da modificação da legislação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, há necessidade de aprovação de quorum qualificado mínimo de 14 votos dos 17 membros que integram o Grupo de Gestão.

A EMURB

A EMURB foi criada pela Lei nº 7.670, de 24 de novembro de 1971, e tem por objeto a execução de programas de obras de desenvolvimento de áreas urbanas, bem como planos de renovação das que se apresentem em processo de deterioração. Na qualidade de coordenadora do Grupo de Gestão, caberá à EMURB, entre outras atividades aqui mencionadas e definidas em lei:

- Implementar as Intervenções;
- Supervisionar todas as atividades do Grupo de Gestão;
- Decidir sobre questões de ordem;
- Submeter minutas de projetos de lei, decretos e outras normas regulamentares à apreciação dos órgãos competentes;
- Representar o Grupo de Gestão;
- Regulamentar os mecanismos de Estoque regulador da emissão dos CEPAC, até o limite previsto na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;
- Coordenar as atividades do Grupo de Gestão; e
- Administrar os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada através da Conta Vinculada, que deverão ser aplicados em operações financeiras até sua utilização em outras Intervenções.

A EMURB receberá, a título de remuneração pelos serviços prestados relativos à administração e ao gerenciamento de projetos e obras previstas no programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos termos do inciso I do artigo 21 da Lei nº 13.260/01, 3% (três por cento) do valor das obras, salvo nas hipóteses em que haja definição expressa de outro percentual no edital de licitação das respectivas obras.

Além da remuneração acima, a EMURB receberá, pela gestão de concessão dos benefícios conferidos pela Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, uma remuneração de 1,5% (um e meio por cento) do valor arrecadado com a venda de CEPAC.

A SEMPLA será o órgão responsável pela análise, acompanhamento e prestação de esclarecimentos técnicos sobre a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Adicionalmente a outras atribuições aqui contidas e definidas por lei, caberá à SEMPLA divulgar portaria relativa a cada Distribuição de CEPAC, conforme solicitação da EMURB, contendo as características principais da mesma.

Uso dos Recursos

Os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada com a emissão dos CEPAC serão depositados na Conta Vinculada, que é administrada pela EMURB. Tais recursos deverão ser aplicados em operações financeiras para manutenção de seu valor real, até sua efetiva utilização em Intervenções no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, conforme o programa de Intervenções (*vide “Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – Descrição das Intervenções”, na página 51*). Os recursos disponíveis na Conta Vinculada também poderão ser utilizados no pagamento das desapropriações necessárias e para a divulgação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Na gestão de tais recursos, a EMURB deverá transferir para uma conta de titularidade da SEHAB as quantias relativas aos investimentos habitacionais da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, conforme definido na lei que a institui.

A CEF será responsável por fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC, bem como acompanhar o andamento das referidas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ao mercado.

Fiscalização

Na forma exigida pela Instrução CVM 401, a CEF será responsável para exercer a função de fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC exclusivamente nas Intervenções das Operações Urbanas Consorciadas, bem como acompanhar o andamento das referidas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ao mercado.

Essa fiscalização é independente daquela já exercida pelo Tribunal de Contas do Município, pelo Ministério Público, por entidades da sociedade civil e pela população.

O EIA/RIMA

O Licenciamento Ambiental tem por objetivo a gestão ambiental através do controle da instalação de obras ou atividades de forma a garantir a qualidade do meio ambiente de forma compatibilizada com as diferentes etapas de implantação do empreendimento. O Licenciamento Ambiental, de acordo com o Decreto Federal nº 99.274/90 é formado pela Licença Prévia (LAP), Licença Ambiental de Instalação (LAI) e Licença Ambiental de Operação (LAO).

A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada prevê o atendimento às exigências a serem estabelecidas na Licença Ambiental, mediante apresentação e aprovação de Estudo de Impacto Ambiental - EIA/RIMA como condição para sua implementação.

Para a elaboração do EIA/RIMA o Empreendedor Público (EMURB) deve proceder à licitação que habilite a contratação de empresa que atenda às qualificações exigidas no edital.

A SVMA, em conjunto com o Empreendedor Público, estabelece um termo de referência que serve como base para a elaboração do EIA/RIMA, sempre levando em consideração que a Operação Urbana é constituída por Intervenções de naturezas diversas, quais sejam o incremento de área construída, diversificação de usos e a execução das obras previstas. .

A EMURB após receber o EIA/RIMA da empresa contratada, encaminha os volumes formalmente para a SVMA, para ser analisado pelas Câmaras Técnicas do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES e DECONT.

Feitas as análises, o EIA/RIMA deverá ser submetido a, pelo menos, uma audiência pública, para apresentação, debate, esclarecimento e sugestões.

Foi realizada no dia 31 de março de 2003 a Audiência Pública referente à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e ao respectivo EIA/RIMA.

Aprovado o EIA/RIMA, foi emitida a LAP, concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento, e que contém requisitos básicos que deverão ser atendidos nas fases de localização, instalação e operação, observados os planos municipais, estaduais ou federais de uso do solo.

A emissão da LAP ocorreu após a aprovação dos estudos de impactos ambientais. A LAP estabelece as condições para que o empreendimento possa prosseguir com a elaboração do seu projeto, observando os pré-requisitos estabelecidos pelo órgão de meio ambiente.

A LAP concedida à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada possui validade até o término de sua completa implantação.

A LAI é concedida aos empreendimentos da Operação Urbana em que se fizer necessária referida licença. Esta licença é concedida após análise e aprovação do projeto e de outros estudos que especificam os dispositivos de controle ambiental, de acordo com tipo, porte e características. Assim, a LAI autoriza, quando necessário, o início da implantação do empreendimento, tal como especificado no projeto aprovado.

A LAO é concedida após a implantação da Intervenção, a comprovação do funcionamento dos sistemas de controle ambiental e cumpridas as demais exigências especificadas nas fases anteriores do licenciamento ambiental. Esta licença autoriza o início da Intervenção.

Na hipótese de o Poder Público manifestar o desejo de autorizar a construção de mais metros quadrados adicionais no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, será necessário, além de nova lei ordinária, um novo EIA/RIMA que contenha todos os estudos atualizados e projetados para a realidade pretendida.

Em síntese, o EIA/RIMA da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada integra o processo da Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SMA nº 0000/02, sendo elaborado de acordo com as premissas contidas na legislação ambiental em vigor, Resolução CONAMA nº 001/86, que institui a obrigatoriedade de apresentação do EIA/RIMA para licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, completadas pelas orientações do respectivo Termo de Referência da SVMA/DAIA – Parecer CPRN/DAIA 079/99, tendo como base o plano de trabalho encaminhado à mesma instituição, atendendo o disposto no artigo 26 da Lei da Operação Urbana.

O Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto ao Meio Ambiente (EIA/RIMA) da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi elaborado pela empresa TECNOSAN Engenharia S/C Ltda., e foi aprovado pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES, em parecer técnico (*vide Anexo IX*), que se encontra anexado ao presente Prospecto, e que contém o resumo dos principais aspectos do EIA/RIMA.

O referido parecer técnico do CADES subsidiou a emissão da Licença Ambiental Prévia – LAP nº 17/SVMA.G/2003, obtida em 16 de dezembro de 2003 (*vide Anexo X*). O parecer técnico do CADES estabeleceu 15 exigências técnicas e recomendações para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Tais exigências e recomendações foram acatadas à luz do alvará de Licença Ambiental Prévia da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente e serão adotadas conforme se desenvolva a própria Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, bem como os estudos e projetos para implantação de cada uma das obras que tenha relação com o que exige ou recomenda o CADES. Isso ocorre devido ao fato de os recursos para a realização dos estudos e projetos necessários para a implantação das obras advirem do desenvolvimento da própria Operação Urbana. O cumprimento das exigências descritas no alvará de Licença Ambiental Prévia obedece rigorosamente o mesmo critério mencionado acima, qual seja, as exigências serão adotadas paulatinamente, conforme se desenvolva a própria Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

A versão integral do EIA/RIMA pode ser consultada diretamente na EMURB, sito à Rua São Bento, nº 405, 16º andar, bem como no website da PMSP, no endereço eletrônico <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac>.

Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos

Operação Urbana Consorciada Água Espreada

A Prefeitura do Município de São Paulo implementou a primeira Distribuição de CEPAC, da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, em julho de 2004.

Com essa Distribuição foi autorizada a colocação de até 660.468 CEPAC, ao preço mínimo de R\$300,00, totalizando R\$198.140.000,00. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: construção de Pontes sobre o Rio Pinheiros e Habitações de Interesse Social-HIS.

A segunda Distribuição foi autorizada em janeiro de 2007, para a colocação de até 317.781 CEPAC, ao preço mínimo de R\$300,00, totalizando R\$95.334.300,00. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: continuação da construção das Pontes sobre o Rio Pinheiros e Habitações de Interesse Social-HIS.

A terceira Distribuição foi autorizada em janeiro de 2008 para a colocação de até 186.740 CEPAC, ao preço mínimo de R\$300,00, totalizando R\$56.022.000,00. A Intervenção objeto do registro de distribuição foi a complementação dos recursos necessários para as Habitações de Interesse Social-HIS.

Cotação dos CEPAC nos leilões realizados no Mercado de Balcão Organizado da Bovespa:

Oferta Pública 1ª Distribuição		Data	Ofertado	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2004	1o leilão	20/07/04	100.000	100.000	560.468	300,00	300,00	30.000.000	35.238.690
	2o leilão	22/12/04	70.000	16.899	543.569	310,00	310,00	5.238.690	
2005	3o leilão	29/11/05	56.500	56.500	487.069	370,00	371,00	20.961.500	20.961.500
2006	4o leilão	31/05/06	180.000	125.969	361.100	370,00	370,00	46.608.530	46.608.530
Total		-	-	299.368	361.100	-	-	102.808.720	-

Oferta Pública 2ª Distribuição		Data	Ofertado	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2007	1o leilão	30/01/07	50.000	50.000	267.781	400,00	411,00	20.550.000	130.609.991
	2o leilão	25/04/07	100.000	100.000	167.781	411,00	411,02	41.102.000	
	3o leilão	29/05/07	167.781	158.773	9.008	411,00	411,00	65.255.703	
	Colocação Privada	30/08/07		9.008	0	411,00	411,00	3.702.288	
Total		-	-	317.781	0	-	-	130.609.991	-

Oferta Pública 3ª Distribuição		Data	Ofertado	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2008	1o leilão	22/02/08	186.740	186.740	0	460,00	1110,00	207.281.400	207.281.400
Total		-	-	186.740	0	-	-	207.281.400	-

O BB Banco de Investimento S.A. foi contratado para estruturar e coordenar as Distribuições de CEPAC da Prefeitura do Município de São Paulo.

Aspectos Judiciais e Administrativos

Ação Civil Pública nº 172/053.02.002694-6

No início de fevereiro de 2002, o Ministério Público de São Paulo ajuizou ação civil pública pedindo a declaração de ilegalidade da Lei Municipal nº 13.260/01 que institui a Operação Urbana Água Espraiada. Além da ilegalidade, foram formulados os seguintes pedidos:

- tutela antecipada para suspender a vigência da Lei Municipal nº 13.260/01;
- vedação à outorga, pelo município, de potencial adicional de construção;
- vedação à modificação dos usos e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente de uso e ocupação do solo para os lotes contidos no interior do perímetro da Operação Urbana Água Espraiada; e
- vedação à venda de CEPAC.

Os pedidos acima indicados foram fundados, basicamente, no fato de que o plano diretor vigente à época da edição da Lei Municipal nº 13.260/01 não continha previsão específica relativa à Operação Urbana Água Espraiada o que tornaria a referida Lei Municipal nº 13.260/01 ilegal.

Em sua defesa, o município de São Paulo, em conjunto com a EMURB, indicou que antigo Plano Diretor continha todos os elementos necessários para a implantação da operação Urbana Água Espraiada, portanto, de acordo com o Estatuto da Cidade.

O pedido de antecipação de tutela foi negado pela Juíza competente, que, em seu despacho, acolheu os argumentos da defesa, indicando que embora o plano diretor “*não faça menção, de forma específica, sobre a operação urbana na região denominada Água Espraiada, aponta como objetivos gerais e diretrizes a implantação de projetos de habitação de interesse social, a preservação de recursos naturais e do patrimônio ambiental, desenvolvimento do transporte coletivo, além de outros em relação aos quais não se distanciou da Lei Municipal nº 13.260/01*”.

O Ministério Público agravou a decisão da Juíza, pedindo sua reforma. O agravo foi negado pelo Tribunal de Justiça, em 15 de maio de 2002, por votação unânime, já transitada em julgado, por entender que a matéria requeria exame cauteloso do mérito.

Em 14 de julho de 2002 a Juíza extinguiu o processo sem julgamento do mérito decidindo que a ação civil pública não poderia ser utilizada como meio de controle de constitucionalidade ou legalidade da Lei Municipal nº 13.260/01.

Em 6 de agosto de 2002 O Ministério Público apelou da decisão de extinção do processo sem julgamento de mérito e encontra-se aguardando distribuição.

Em razão da não concessão da tutela antecipada requerida pelo Ministério Público, a Lei Municipal nº 13.260/01 encontra-se em pleno vigor, permitindo que o município, por intermédio da EMURB, dê sequência nos trabalhos necessários à regular consecução da lei.

Em 30 de abril de 2004 houve a celebração de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) entre a EMURB e entidades representativas de comunidades afetadas pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (*vide Anexo VIII*) em que o Ministério Público assumiu o compromisso de desistir da referida ação. A homologação da desistência da apelação ocorreu em agosto de 2004.

Não há notícia de qualquer outra ação judicial em que se discuta a validade da Lei da Operação Urbana Água Espraiada.

Importante notar que o novo Plano Diretor, instituído pela Lei Municipal nº 13.430/02 contemplou expressamente a Operação Urbana Água Espreiada, ratificando os atos praticados com relação a tal operação antes da vigência de tal Plano Diretor.

Procedimento Administrativo

Em meados do ano de 2003 os moradores do bairro Vila Cordeiro, região integrante da Área de Intervenção Urbana da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada, encaminharam representação ao Ministério Público do Estado de São Paulo, que deu ensejo à instauração do Procedimento Administrativo nº 261/03, que se encontra ora em curso.

Tais moradores entendem que a Operação Urbana Consorciada Água Espreiada traria grande deterioração à qualidade de vida do bairro, com significativo impacto em sua área residencial, ampliando-lhe o comércio, trazendo novos edifícios à região, aumentando o tráfego de automóveis, suprimindo áreas verdes e levando, conseqüentemente, à desvalorização dos imóveis residenciais lindeiros ao perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada. Pedem, por meio do Procedimento Administrativo, que a Operação Urbana Consorciada Água Espreiada sofra ajustes de forma a não descaracterizar o bairro e, assim, manter a qualidade de vida e o valor dos imóveis lindeiros.

Em 30 de abril de 2004 foi realizada reunião com o representante do Ministério Público do Estado de São Paulo, no gabinete da Promotoria da Justiça de Habitação e Urbanismo, em que os moradores da região e a EMURB firmaram um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), pelo qual resolveram todas as pendências.

De acordo com o referido TAC (*vide Anexo VIII*), serão adotadas diversas diretrizes no projeto urbanístico da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada, a maioria delas relacionada à situação de vias e tráfego locais, além de serem fixados gabaritos especiais de edificação para quadras pertencentes a áreas de zoneamento Z1 - 027 do bairro Vila Cordeiro, e proibição de diminuição das áreas verdes do bairro denominado Vila Cordeiro.

Além disso, a municipalidade de São Paulo se comprometeu a eliminar as desapropriações referentes às transposições previstas para as Ruas Miguel Sutil/Guaraiúva e Nova Iorque/Pascoal Paes.

Ao mesmo tempo, o Ministério Público concordou em desistir da ação civil pública em que buscava a anulação da Lei da Operação Urbana Água Espreiada, tendo em vista o acordo existente entre todas as partes envolvidas e a inexistência de quaisquer outras reclamações.

Dados do Emissor: Prefeitura do Município de São Paulo

A cidade de São Paulo ingressou no século XXI com mais de 10 milhões de habitantes. Sua região metropolitana possui uma população de cerca de 19 milhões de pessoas. Considerados os dados de 2005, a economia paulistana representou 12,3% do PIB nacional e 36,2% do PIB paulista. O município continua sendo o pólo fundamental de organização de uma imensa rede de serviços, distribuição de mercadorias e produção industrial, com 13,8% do produto de serviços e 9,8% do produto industrial do país.

(Fonte – Secretaria Municipal de Finanças)

O quadro abaixo mostra a evolução da população residente para o ano de 2005:

POPULAÇÃO Em milhares de habitantes	
Discriminação	2005
Brasil	180.921
Estado do São Paulo	39.949
Região Metropolitana de São Paulo	19.130
Município de São Paulo	10.744

Fonte: IBGE (Pnad) e SEADE

O quadro abaixo mostra o Produto Interno Bruto, resultante das atividades econômicas no Município de São Paulo e na Região Metropolitana para o ano de 2005

PRODUTO INTERNO BRUTO - 2005		
REGIÃO METROPOLITANA E MUNICÍPIO DE SÃO PAULO		
Discriminação	Produto Interno Bruto	
	R\$ Bilhões	Per Capita - R\$
Região Metropolitana de São Paulo	416,5	21.465,59
Município de São Paulo	263,2	24.082,86

Fonte: Fundação Seade

Prefeitura de São Paulo: Poder Descentralizado

O Executivo em São Paulo tem como tarefa administrar o maior PIB do país e a cidade mais populosa do país. Para garantir a eficácia em suas dezenas de atribuições, a administração é dividida entre 21 secretarias, 8 autarquias, 6 empresas e 31 subprefeituras.

Organização do Executivo³

Prefeito – Gilberto Kassab

Vice-prefeito – Vago

Secretarias

(Assistência e Desenvolvimento Social, Comunicação, Coordenação das Subprefeituras, Cultura, Educação, Especial de Desburocratização, Esporte, Lazer e Recreação, Finanças, Gestão, Governo Municipal, Habitação, Infra-estrutura Urbana e Obras, Negócios Jurídicos, Participação e Parceria, Pessoa com Deficiência e Mobilidade Reduzida, Planejamento, Relações Internacionais, Saúde, Serviços, Trabalho, Transportes, Verde e Meio Ambiente)

Empresas e Autarquias

(EMURB, Prodam, SPTrans, São Paulo Turismo, CET, Cohab, Ipem e Serviço Funerário)

Coordenadorias

(Mulher, Negro, Juventude, Diversidade sexual, Idoso, Convivência, Participação e Empreendedorismo Social, Inclusão Digital e Segurança)

Subprefeituras

(Aricanduva/Vila Formosa, Butantã, Campo Limpo, Casa Verde, Capela do Socorro, Cidade Ademar, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Freguesia do Ó/Brasilândia, Guaianases, Ipiranga, Itaim Paulista, Itaquera, Jaconã/Tremembé, Jabaquara, Lapa, M'Boi Mirim, Mooca, Parelheiros, Penha, Perus, Pinheiros, Pirituba/Jaraguá, Santana/Tucuruvi, Santo Amaro, São Mateus, São Miguel Paulista, Sé, Vila Maria/V. Guilherme, Vila Mariana, Vila Prudente)

Descentralização Administrativa

Numa perspectiva de fortalecer os governos locais, de aproximar as instâncias decisórias administrativas dos cidadãos e de adequar a administração pública municipal a uma realidade de mais de 10 milhões de habitantes, foram criadas, em 2002, as subprefeituras. A cidade foi territorialmente dividida em 31 regiões, que passaram a contar com seus governos locais. Todas as secretarias que compõem a estrutura pública do executivo municipal foram descentralizadas e suas competências foram rearticuladas em torno das subprefeituras. Com seus orçamentos reforçados, os subprefeitos passaram a ter efetivo poder de decisão sobre assuntos municipais em nível regional, condição não existente com as Administrações Regionais que antecederam as subprefeituras.

Orçamento Municipal

O orçamento municipal vem crescendo desde o ano de 2001 nas seguintes proporções:

2001 – 8,8 bilhões

2002 – 9,2 bilhões

2003 – 11,2 bilhões

2004 – 14,2 bilhões

2005 – 15,2 bilhões

2006 – 17,2 bilhões

2007 – 21,5 bilhões

2008 – 25,3 bilhões

³ Atualizado em julho de 2008

Plano Diretor e Orçamento

O Plano Diretor é o balizamento principal do desenvolvimento da cidade, em conjunto com a lei de zoneamento. Ambas estão sendo objeto de profundas revisões, previstas para 2006, quando as inconsistências dessas leis e a incorporação de alterações poderão ser revistas, tornando mais claro e dando maior operacionalidade ao projeto originalmente aprovado pela Câmara Municipal.

São pontos de destaque do Plano Diretor:

- criar a outorga onerosa em todo o território da cidade, exceto nos perímetros das Operações Urbanas onde prevalecem as regras estabelecidas em leis específicas;
- colocar em prática o Estatuto da Cidade;
- preservar e recuperar o ambiente natural e o construído, melhorando a paisagem urbana;
- proteger as áreas de mananciais;
- oferecer condições de circulação e acesso da população;
- criar um fundo de urbanização que permite investir onde há maior demanda por infra-estruturas; e
- consagrar as Operações Urbanas anteriormente aprovadas.

O Sistema de Planejamento da cidade é composto por vários instrumentos: LDO (Lei de Diretrizes Orçamentárias), PPA (Plano Plurianual), LOA (Lei de Orçamento Anual), PDE (Plano Diretor Estratégico) e PRE (Planos Regionais Estratégicos). As propostas de PPA e LOA em tramitação na Câmara Municipal foram concebidas e elaboradas tendo como referência aqueles outros instrumentos de planejamento, num esforço de união dessas ferramentas de planejamento, visando aumentar a eficiência das ações da PMSP.

A. Obras em Execução/Concluídas

1. Ponte Octávio Frias de Oliveira (Complexo Viário Real Parque)
Local: Avenida Jornalista Roberto Marinho – zona sul
Descritivo: Construção de duas pontes estaiadas com aproximadamente 1.200 m cada, interligando as avenidas Jornalista Roberto Marinho e Luís Carlos Berrini com a pista sul da Marginal do Rio Pinheiros.
Condição atual: Fluxo intenso de trânsito com poucas saídas para o outro lado do Rio, na altura da Ponte da Água Espraiada.
O que muda: Além da melhoria do trânsito, as pontes se tornarão importante marco arquitetônico da cidade, ditando o padrão de desenvolvimento urbano da região.
Valor contratual: R\$182 milhões
Início: Outubro de 2003
Término: Maio de 2008
Contratada: Construtora OAS Ltda.
2. Alça Morumbi e obras complementares para operacionalização do Complexo Viário Real Parque “Água Espraiada” (Butantã e Pinheiros)
O objeto do contrato consiste na execução de obras de readequação das linhas de transmissão da Eletropaulo junto à Marginal Pinheiros – sentido Santo Amaro, implantação de nova alça de acesso ao bairro do Morumbi, readequação viária da Marginal Pinheiros - sentido Santo Amaro, implantação de novas áreas verdes, drenagem e pavimentação, iluminação da Ponte e de todo o entorno, sinalização viária e readequação de tráfego, ocupação de espaços públicos no entorno do Complexo. O valor para a execução das obras é estimado em R\$71 milhões, recursos da Operação Urbana Água Espraiada. O prazo de execução é de 19 meses, com previsão de término para maio/2009. Contratada: Construtora OAS Ltda.
3. Prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino e alargamento da Rua Funchal
Local: Avenida Hélio Pellegrino - zona sudoeste
Descritivo: Trata-se de um conjunto de obras de requalificação na região da Vila Olímpia / Vila Funchal que prevê o prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino, o alargamento da Rua Funchal e a ampliação dos espaços públicos. O projeto foi colocado em prática a partir de uma parceria entre a Prefeitura de São Paulo e a Associação Colméia Vila Olímpia que executou parte das obras.
Condição atual: As vias locais da região da Vila Olímpia não comportam mais o fluxo intenso do trânsito.
O que muda: ampliação das vias, melhoria no trânsito, e novas áreas urbanizadas.

Valor da obra: R\$5,9 milhões

Fonte de recursos: Recursos do fundo da Operação Urbana Faria Lima

Início: Outubro de 2003

Conclusão da Obra: Dezembro/2004

Contratada: Construtora Emparsanco S/A

4. Cruzamento em desnível entre as Avenidas Faria Lima e Cidade Jardim

Local: Avenida Brigadeiro Faria Lima – zona sudoeste

Descritivo: Implantação de uma passagem da Avenida Cidade Jardim sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima, com entradas e saídas pelas Avenidas Cidade Jardim e Nove de Julho. Serão aproximadamente 1.100 metros entre os emboques de entrada e saída e a passagem.

Condição anterior: Fluxo de trânsito difícil, tendo retenção no cruzamento prejudicando o tráfego e afetando, até mesmo, quem transita para parte da região sul da cidade.

Valor da obra: R\$142,5 milhões

Fonte de recursos: Recursos do Fundo da Operação Urbana Faria Lima

Início: Setembro de 2003

Conclusão da obra: Setembro de 2004

Contratada: CBPO Engenharia Ltda.

5. Cruzamento em desnível entre as Avenidas Faria Lima e Rebouças

Local: Avenida Faria Lima – zona sul

Nome: Passagem em desnível no cruzamento das avenidas Rebouças e Faria Lima

Descritivo: Implantação de uma passagem em desnível nas avenidas Rebouças e Eusébio Matoso sob a avenida Brigadeiro Faria Lima.

Valor da obra: R\$113,7 milhões

Fonte de recursos: Recursos do fundo da Operação Urbana Faria Lima

Início: setembro de 2003

Conclusão da obra: setembro de 2005

Contratada: Construtora Queiroz Galvão S/A

6. Complexo Viário Jacu-Pêssego

Nome: Setor norte da Avenida Jacu-Pêssego / Ligação viária da Avenida Jacu-Pêssego com a rodovia Ayrton Senna, incluindo Ponte em balanço sucessivo

Descritivo: Prolongamento da avenida em direção a Guarulhos com 2.125 m, com a construção de um viaduto sobre a linha leste da CPTM com 405 m de comprimento, de uma Ponte com 265 m e quatro alças de acesso para a rodovia Ayrton Senna.

Valor da obra: 368 milhões

Fonte de recursos: PMSP / Governo do Estado de São Paulo / Ministério das Cidades

Início: março de 2006

Conclusão da obra: junho de 2008

Contratada: Consórcio CR Almeida / Cowan

7. Modernização e Restauro da Biblioteca Mário de Andrade (BMA):

A EMURB através do Programa PROCENTRO e SMC/DPH, está executando as obras de modernização e restauro da Biblioteca Mário de Andrade, cujo escopo abrange principalmente a recuperação dos revestimentos interno e externo, dos elementos ornamentais, das esquadrias metálicas e de mobiliário; instalação de novas redes de infra-estrutura elétrica, hidráulica, prevenção e combate a incêndio, circuito fechado de TV, telecomunicações, descargas atmosféricas e climatização específica para as condições de preservação do acervo e de conforto; recuperação estrutural; acessibilidade universal; transferência da biblioteca circulante da rua da Consolação nº 1.024 para o andar térreo da BMA; instalação de nova conexão entre os halls da rua da Consolação e da Av. São Luís em estrutura de aço vedada com painéis de vidro, novos pisos e rampas; intervenção paisagística do espelho d'água, do banco de concreto e da esplanada; instalação de plataforma na Praça Dom José Gaspar; e novas Salas para Pesquisadores no 2º pavimento (individual e para grupos de estudo). A Ordem de Serviço foi emitida em setembro/2007 com previsão de término em março/2009. O valor de investimento é de R\$13,2 milhões. Contratada: Consórcio Concrejato/Tensor.

8. Nome: Reconversão Urbana do Largo da Batata

Local: Avenida Brigadeiro Faria Lima – zona oeste

Descritivo: O projeto de Reconversão Urbana do Largo da Batata compreende um conjunto de Intervenções definidas a partir das seguintes premissas: futura construção da linha 4 do Metrô associada à implantação do terminal intermodal (ônibus-metrô) em Vila Sônia e a transferência do terminal de ônibus municipal e intermunicipal hoje existentes no Largo para as proximidades da Rua Capri em área adjacente à Estação Pinheiros de trem da CPTM. O Projeto de Reconversão do Largo da Batata se baseia na transferência de um terminal de ônibus para uma área próxima à marginal de Pinheiros, com novas ligações viárias. Serão criados calçadões com fluxo controlado de veículos na área chamada esplanada, próxima ao mercado municipal e do Largo de Pinheiros.

As áreas hoje ocupadas pelos pontos terminais de ônibus serão reorganizadas, ampliando-se os espaços públicos e criando-se novas atividades em parte da área da antiga Cooperativa Agrícola de Cotia e vizinhança imediata.

Valor estimado: R\$67 milhões

Fonte de recursos: Recursos do fundo da Operação Urbana Faria Lima

Início: agosto de 2007

Previsão de Término: 2009

Contratada: Consórcio Carioca / Construbase

9. Nome: Construção de Habitações de Interesse Social - HIS

Com relação à construção de habitações de interesse social foram elaborados e publicados decretos de interesse social para construção de unidades residenciais nas seguintes localidades:

Rua dos Corruíras nº 1761 – Setor Jabaquara - Decreto nº 48.881 de 31 de outubro de 2007: – Setor Fiscal 091, Quadra Fiscal 339. Terreno formado por 31 lotes que totalizam 11.337 m². Conforme estimativa da Secretaria Municipal de Habitação, esta área deverá comportar a construção de 248 unidades. Em junho de 2008 foi feito o depósito da indenização inicial.

Av. Washington Luiz – Setor Brooklin – Decreto nº 49.204 de 13 de fevereiro de 2008; Setor fiscal 086, Quadra Fiscal 295. Neste terreno de 8.288 m² deverão ser construídas 240 unidades. Em junho de 2008 DESAP elaborou laudo de avaliação do terreno estabelecendo o valor de referência a ser considerado para efeito de pagamento de indenização.

Rua Estevão Baião – Setor Brooklin – Decreto nº 49.251 de 26 de fevereiro de 2008; Setor Fiscal 086, Quadras Fiscais 270, 444 e 428. Área formada por seis lotes que somam 5.468 m². O projeto das edificações, sob coordenação da SEHAB, ainda não foi concluído. Em junho de 2008 foram elaboradas as plantas expropriatórias que servirão de base para a elaboração do laudo de avaliação e definição dos valores referenciais para pagamento de indenização.

Está em fase final de elaboração o projeto das unidades residenciais nos terrenos onde hoje se encontra a favela do Jardim Edith. Nesta área, cujos procedimentos para declaração de interesse social já foram iniciados, deverão ser construídas 250 unidades.

Em março de 2008 foi firmado Termo de Cooperação entre a Empresa Municipal de Urbanização e a Secretaria Municipal de Habitação tendo em vista a implantação de unidades de habitação de interesse social no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Segundo este Termo, as instituições definirão conjuntamente quais são os terrenos mais adequados aos projetos pretendidos e das atribuições de cada uma constam a realização de cadastramento da população, o trabalho social decorrente de eventuais remoções de famílias, ações necessárias à desapropriação de imóveis e o gerenciamento e execução de projetos e obras. A vigência do Termo é a do tempo em que perdurarem as intervenções habitacionais a serem feitas no âmbito da Operação Urbana.

A Emurb possui uma conta vinculada no Banco do Brasil (7215-X, agência 1897-X), com saldo de R\$ 59.043.705,68 (Cinquenta e nove milhões, quarenta e três mil, setecentos e cinco reais e sessenta e oito centavos) em 30/06/2008, com destinação específica para o cumprimento do Termo de Cooperação e a conseqüente conclusão da intervenção.

B. Obras Planejadas

1. Boulevard JK
Local: Avenida Juscelino Kubitscheck – zona sudoeste
Descritivo: Construção e complementação dos túneis sob a Avenida Juscelino Kubitscheck, com a implantação de projetos de vias superiores e paisagísticas que vão resultar em um boulevard com calçadas largas, arborização, mobiliário urbano e iluminação, tudo adequado à nova configuração da avenida.
Valor estimado: R\$250 milhões
Fonte de Recursos: Recursos do fundo da Operação Urbana Faria Lima
Início: fevereiro de 2007
Previsão de Término: 2010
2. Prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho – Trecho Av. Dr. Lino de Moraes Leme x Av. Pedro Bueno e Canalização do Córrego Água Espraiada entre a Av. Dr. Lino de Moraes Leme e Rua Monsenhor Naline (Jabaquara e Santo Amaro)
Prevê a continuação da Av. Jornalista Roberto Marinho (antiga Av. Água Espraiada) em direção à Rodovia dos Imigrantes para facilitar o acesso dos usuários às estações Jabaquara e Conceição do metrô e ao Aeroporto de Congonhas. Investimento estimado em R\$33,3 milhões. Em fase de licitação. Previsão de início/término em 2008.
3. Prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho – Trecho Av. Pedro Bueno x Av. George Corbisier.
Em fase de preparação de licitação. Investimento estimado em R\$300 milhões. Previsão de início em 2009. Previsão de término em 2010.
4. Prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho – Trecho Av. George Corbisier x Rodovia dos Imigrantes.
Em fase de preparação de licitação. Investimento estimado em R\$370 milhões. Previsão de início em 2009. Previsão de término em 2011
5. Obras Complementares – Trecho entre Av. Luis Carlos Berrini x Av. Pedro Bueno.
Em fase de estudo / projeto. Investimento estimado em R\$300 milhões. Previsão de início em 2009. Previsão de término em 2011.
6. Viaduto Av. Santo Amaro x Av. Jornalista Roberto Marinho “Água Espraiada”
O viaduto a ser implantado na Av. Santo Amaro no cruzamento com a Av. Jornalista Roberto Marinho, foi projetado pela THEMAG Engenharia em meados da década passada. Será constituído por duas pistas independentes com largura útil de 10,5 m e largura total de 13,26 m. O trecho elevado de cada pista terá uma extensão total de 200 m distribuídos em 5 vão contínuos de 30m-40m-57m-40m-30m. A fundação do trecho elevado será feita por meio de estacas de grande diâmetro (Φ 100cm e 120cm) escavadas com lama bentonítica. O pavimento do viaduto será do tipo incorporado à laje, ou seja, esta laje terá um cobrimento adicional na face superior para permitir o rolamento direto dos veículos sobre ela. O Encontro Bairro possui 39 m de extensão e largura variável de 30,11 m a 26,74 m e é constituído por um caixão de concreto armado com a laje superior em grelha unidirecional. O prolongamento do encontro bairro foi projetado em muros de arrimo com alturas variando de 1,15 m a 2,80 m e extensão total da ordem de 45 m. Estes muros de arrimo foram projetados em fundação direta. O Encontro centro é constituído por uma travessa que serve de apoio extremo do viaduto. O prolongamento do encontro centro também foi projetado em muros de arrimo com alturas variando de 1,15 m a 4,65 m e com extensão da ordem de 82 m. Estes muros também foram projetados em fundação direta. Investimento estimado em R\$35,5 milhões. Em fase de licitação. Previsão de início/término em 2008.
7. Obras de infra-estrutura entre Rua Funchal e Rua Ramos Batista, na diretriz da Rua Gomes de Carvalho e Rua Olímpíadas
Local: Vila Olímpia / Vila Funchal - zona sudoeste.
Descritivo: Trata-se de um conjunto de obras de requalificação na região da Vila Olímpia / Vila Funchal que prevê as obras de pavimentação, drenagem, paisagismo, iluminação pública e infra-estrutura entre Rua Funchal e Rua Ramos Batista, na diretriz da Rua Gomes de Carvalho e Rua Olímpíadas. Condição atual: As vias locais da região da Vila Olímpia não comportam mais o fluxo intenso do trânsito. O que muda: ampliação das vias, melhoria no trânsito, e novas áreas urbanizadas.

Valor da obra: R\$4,8 milhões.

Fonte de recursos: Recursos da Sub-Prefeitura de Pinheiros e do fundo da Operação Urbana Faria Lima

Início: junho de 2007

Conclusão da Obra prevista para: setembro de 2007.

Aspectos Urbanísticos do Plano Diretor

O Plano Diretor introduziu instrumentos urbanísticos ainda novos no panorama brasileiro das práticas legais e de administração da cidade. As Operações Urbanas, com o uso intenso dos CEPAC e da Outorga Onerosa, permitem focar melhor as vocações de cada região da cidade, melhor situar e colocar em ação programas de habitação popular, de incentivos fiscais, e outros, ao mesmo tempo em que dá uma nova dinâmica à cidade.

Reorganização e Racionalização Administrativa

A PMSP direciona seus esforços no sentido de reorganizar e racionalizar a administração da cidade. Os serviços prestados pelas Subprefeituras foram reestruturados de maneira a aumentar a eficiência, e reduzir os custos dos serviços urbanos típicos, tais como, manutenção de vias e logradouros públicos, sinalização, poda de árvores, fiscalização de obras e anúncios, etc. Os serviços mais especializados, como saúde e educação são executados pelas respectivas Secretarias.

Obras de infra-estrutura Viária e Urbana

As ações da Prefeitura voltadas para a infra-estrutura da cidade têm dois eixos básicos: manutenção dos equipamentos disponíveis e aumento de oferta de infra-estrutura, com obras destinadas a eliminar gargalos da cidade.

Outra Oferta Pública de CEPAC

Operação Urbana Consorciada Faria Lima

A Prefeitura do Município de São Paulo registrou a Operação Urbana Consorciada Faria Lima junto à CVM (registro nº 2004/02) em 15 de outubro de 2004, para a emissão de até 650.000 CEPAC, ao preço unitário mínimo inicial de R\$ 1.100,00.

Os CEPAC serão colocados por meio de leilões a se realizar no Mercado de Balcão Organizado da Bovespa, durante o período de distribuição autorizado pela CVM.

Até o presente momento foram realizados quatro leilões públicos no Mercado de Balcão Organizado da Bovespa, tendo sido colocados, até o presente momento, 252.338 CEPAC, arrecadando-se R\$ 336.215.549,00.

Cada CEPAC confere ao seu titular direito adicional de construção e/ou de modificação de usos e parâmetros urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, de acordo com a respectiva tabela de conversão, observados o estoque máximo de 2.250.000 m², bem como os estoques específicos para os setores da operação, previstos na legislação específica.

Os CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima só podem ser utilizados na própria Operação Urbana Consorciada Faria Lima, não podendo, em nenhuma hipótese, ser utilizado em outra região ou em outra Operação Urbana Consorciada.

Para maiores informações relativas à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, favor consultar o Prospecto da Operação e o Suplemento da distribuição pública de CEPAC, que se encontram disponíveis nos seguintes endereços: sede da EMURB, sito à Rua São Bento, nº405, 16º andar, Centro, São Paulo, bem como nos websites: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac e www.bb.com.br.

Dados do Coordenador da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada: EMURB

A EMURB é uma empresa municipal de economia mista, criada pela lei municipal nº 7.670, de 24 de novembro de 1971, com o intuito de planejar as Intervenções no espaço urbano e gerenciar tais Intervenções.

A EMURB possui como objetivo fundamental a execução de programas e obras de desenvolvimento urbano, obedecendo a planos elaborados de acordo com os órgãos próprios da Prefeitura e aprovados previamente pela Câmara Municipal.

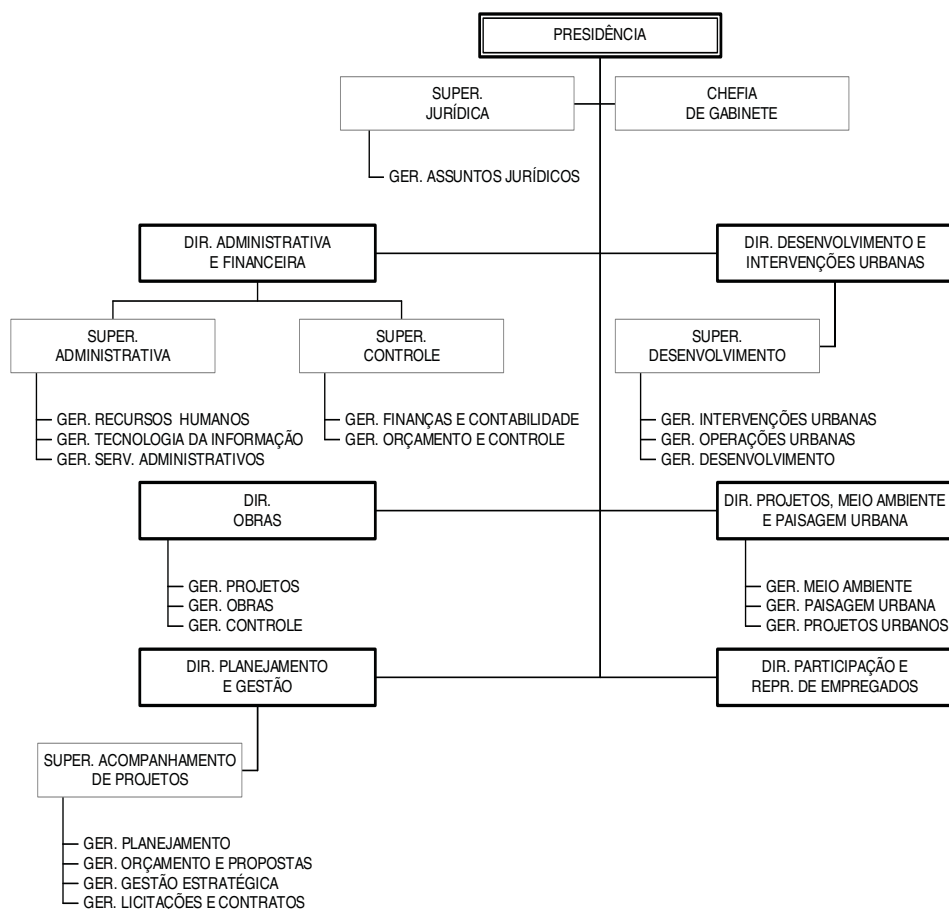
Desde a sua criação, a EMURB tem sido responsável pela transformação do perfil viário e urbanístico de São Paulo e esteve presente em todas as obras importantes da cidade, como a execução das avenidas Paulista e Faria Lima, a reurbanização do Vale do Anhangabaú e da Praça da Sé, a implantação de calçadas nas ruas do centro, a renovação do Edifício Martinelli e do Palácio das Indústrias e o complexo viário Ayrton Senna.

Atualmente, a EMURB implementa obras na cidade, seja como administradora de recursos municipais investidos em Intervenções contratadas pelas secretarias da Prefeitura, seja como gestora direta das verbas para obras vinculadas às Operações Urbanas.

A EMURB participa das quatro Operações Urbanas que visam promover melhorias em regiões pré-determinadas da cidade por meio de parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada. Atualmente, estão em andamento quatro Operações Urbanas: Faria Lima, Água Espraiada, Centro e Água Branca.

Organograma

O quadro abaixo mostra o organograma da EMURB.



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA - RESUMO DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi criada de acordo com a legislação vigente e está totalmente regulamentada.

Os principais diplomas legais que afetam, direta ou indiretamente, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e os CEPAC a serem emitidos são:

1. Constituição Federal (artigo 182);
2. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);
3. Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo);
4. Decreto nº 44.844, de 14 de junho de 2004 (Regulamenta a emissão de CEPAC, conforme artigo 230 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo);
5. Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada); e
6. Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004 (Regulamenta os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada).
7. Decreto nº 45.726, de 21 de fevereiro de 2005 (Regulamenta a equivalência entre as zonas de uso definidas pelas Leis nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 e nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e as zonas de uso instituídas por legislação anterior)
8. Portaria nº 12/05/SEMPLA G, de 8 de abril de 2005
9. Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005 (Regulamenta a classificação dos usos residenciais e não-residenciais)
10. Portaria nº 2653/05 - PREF, de 22 de março de 2005
11. Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005 (Regulamenta os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)
12. Resolução 3.121, de 25 de setembro de 2003, alterada pela Resolução nº 3.305, de 29 de julho de 2005

A seguir, os principais aspectos da legislação pertinente.

a) Constituição Federal (artigo 182)

O artigo 182 da Constituição Federal de 1988 atribui ao Poder Público municipal a competência para estabelecer a política de desenvolvimento urbano, por meio de um Plano Diretor aprovado pela Câmara Municipal, para municípios com mais de vinte mil habitantes (§1º).

b) Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)

O Estatuto da Cidade trata da execução da política urbana de que trata o artigo 182 da Constituição Federal.

Em seus artigos 28 a 31, o Estatuto da Cidade trata genericamente da outorga onerosa do direito de construir, pelo qual o beneficiário pode exercer um direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, mediante o pagamento de contrapartida, sempre de acordo com o Plano Diretor.

A Seção X do Estatuto da Cidade trata especificamente das Operações Urbanas Consorciadas, definidas no artigo 32, §1º, como “*o conjunto de Intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental*”.

O §2º do mesmo artigo 32 expressamente autoriza, no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas (i) a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente; e (ii) a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

O artigo 33 determina que a Operação Urbana Consorciada seja criada por lei específica e prevê requisitos mínimos para que seja válida, dentre os quais: (i) definição da área a ser atingida; (ii) programa básico de ocupação da área; (iii) programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; (iv) finalidades da operação; (v) estudo prévio de impacto de vizinhança; (vi) contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios; e (vii) forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Há expressa determinação para que os recursos obtidos pelo Poder Público municipal da contrapartida paga pelos beneficiários sejam utilizados, com exclusividade, na própria Operação Urbana Consorciada (artigo 33, §1º).

Finalmente, o artigo 34 autoriza os Municípios a emitir quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), definida na lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada, os quais deverão ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

Ainda por expressa disposição contida no Estatuto da Cidade, os CEPAC podem ser livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação (artigo 34, §1º). Os CEPAC devem ser utilizados como pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada (artigo 34, §2º).

Portanto, os CEPAC são o meio de pagamento da contrapartida pela outorga onerosa do direito de construir no âmbito específico de Operações Urbanas Consorciadas.

c) Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo)

Na forma determinada pela Constituição e pelo Estatuto da Cidade, o Município de São Paulo tem um Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal em setembro de 2002, que substituiu o Plano Diretor anterior.

O Plano Diretor de São Paulo prevê, em seu Capítulo III, os instrumentos de gestão urbana e ambiental, dentre os quais as Operações Urbanas Consorciadas (artigo 198, inciso XXII).

Na Seção IV, o Plano Diretor trata genericamente da outorga onerosa do direito de construir (conforme artigos 28/31 do Estatuto da Cidade).

O artigo 212, inciso II, do Plano Diretor, determina que o potencial construtivo adicional passível de obtenção mediante pagamento de contrapartida seja regulado, inclusive em Operações Urbanas Consorciadas, por um estoque. O §5º do mesmo artigo 212 estabelece que o estoque de potencial construtivo adicional seja expressamente indicado nas leis de Operações Urbanas.

O artigo 213 trata da fórmula de cálculo das contrapartidas, valendo destacar que o §3º mantém os critérios de cálculo porventura estabelecidos nas leis de Operações Urbanas em vigor quando da promulgação do Plano Diretor, o que é reiterado pelo artigo 214, §1º.

O artigo 215 trata da emissão de certidões de outorga onerosa de potencial adicional de construção fora do âmbito de Operações Urbanas, sendo importante destacar que, conforme o §2º, alínea “a”, é expressamente vedada a transferência do direito obtido em outras regiões para áreas de Operações Urbanas. Ou seja, no âmbito de Operações Urbanas, o direito de construir somente pode ser outorgado de acordo com as regras específicas, não se podendo aproveitar nas áreas compreendidas por Operações Urbanas benefícios concedidos de outras maneiras.

Os artigos 217/219 referem-se à transferência do direito de construir, de um imóvel para outro, mediante condições específicas (doação à prefeitura, preservação de imóveis de interesse cultural ou paisagístico, implantação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social, etc.). O artigo 219 condiciona o exercício deste direito a zonas especiais (denominadas ZEPEC, ZEIS e ZEPAG). Já o artigo 220 veda a transferência do potencial construtivo para lotes situados em áreas de projetos estratégicos quando localizados em áreas de Operações Urbanas Consorciadas.

A Seção VI do Plano Diretor trata das áreas de Intervenção urbana, dentre as quais as Operações Urbanas Consorciadas (artigo 221, inciso I). De acordo com o §2º do mesmo artigo 221, as áreas de Operação Urbana Consorciada deverão seguir as condições, parâmetros e diretrizes estabelecidos na Seção VII - Das Operações Urbanas Consorciadas, do Capítulo III do Título III do Plano Diretor.

Antes de abordar especificamente a parte relacionada às Operações Urbanas Consorciadas, vale destacar que o §3º do mesmo artigo 221 estabelece que *“nas Áreas de Intervenção Urbana poderão ser estabelecidos Coeficientes de Aproveitamento Máximo limitados a 4,0 (quatro), que poderão ser atingidos mediante Outorga Onerosa de Potencial Construtivo e Transferência do Direito de Construir, bem como o estoque de potencial a eles relativos, com base nos estudos técnicos de capacidade de suporte da infra-estrutura de circulação e nas finalidades da Intervenção”*.

O artigo 225 do Plano Diretor define Operações Urbanas Consorciadas como *“o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro”*.

O §1º determina que cada Operação Urbana Consorciada seja criada por lei específica que atenda ao disposto nos artigos 32/34 do Estatuto da Cidade.

O Plano Diretor prevê, no artigo 225, §2º, novas Operações Urbanas Consorciadas (Diagonal Sul, Diagonal Norte, Carandiru-Vila Maria, Rio Verde-Jacú, Vila Leopoldina, Vila Sônia e Celso Garcia, Santo Amaro e Tiquatira), além das existentes Faria Lima, Água Branca, Centro e Águas Espraiadas, com os perímetros descritos nas suas leis específicas e indicadas no Mapa nº 09 anexo ao Plano Diretor.

No artigo 226 novamente se define o coeficiente máximo 4,0 (quatro) na áreas compreendidas no perímetro das Operações Urbanas Consorciadas.

O artigo 227 prevê as finalidades alternativas das Operações Urbanas Consorciadas: (i) implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano; (ii) otimização de áreas envolvidas em Intervensões urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas; (iii) implantação de Programas de Habitação de Interesse Social; (iv) ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo; (v) implantação de espaços públicos; (vi) valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico; (vii) melhoria e ampliação da infra-estrutura e da Rede Viária Estrutural; (viii) dinamização de áreas visando à geração de empregos.

O artigo 228 repete a disciplina contida no Estatuto da Cidade quanto aos benefícios que podem ser concedidos mediante o pagamento de contrapartida, quais sejam: (i) a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente e o impacto de vizinhança; e (ii) a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

O Plano Diretor de São Paulo é ainda mais rígido, em seu artigo 229, do que o Estatuto da Cidade (art. 33), ao exigir, para cada lei que criar Operação Urbana Consorciada: (i) delimitação do perímetro da área de abrangência; (ii) finalidade da operação; (iii) programa básico de ocupação da área e Intervensões previstas; (iv) estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança; (v) programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; (vi) solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços; (vii) garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei; (viii) instrumentos urbanísticos previstos na operação; (ix) contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos; (x) estoque de potencial construtivo adicional; (xi) forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil; e (xii) conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de Contrapartidas decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

E a despeito do que já determina o Estatuto da Cidade (artigo 33, §1º), o parágrafo único do artigo 229 do Plano Diretor exige que os recursos obtidos pelo Poder Público com o pagamento das contrapartidas sejam aplicados integralmente nas Intervenções da Operação Urbana Consorciada.

O artigo 230 prevê que lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de HIS (Habitação de Interesse Social) na área de abrangência da Operação, visando ao barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

Os benefícios obtidos pelo pagamento da contrapartida, por meio de CEPAC, somente podem ser utilizados nas áreas da própria Operação Urbana Consorciada (artigo 230, §1º).

O interessado pode utilizar os CEPAC na aprovação de projeto de edificação específico (art. 230, §2º), ou vinculá-los a um terreno, assegurando assim os benefícios para utilização futura naquele mesmo terreno (art. 230, §3º).

Os artigos 231 e 232 do Plano Diretor de São Paulo reforçam a determinação nos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, a outorga onerosa se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

E mais uma vez o artigo 233 estabelece: “*os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro*”.

Finalmente, o artigo 234 expressamente consigna que as Operações Urbanas Consorciadas já existentes na ocasião da promulgação do Plano Diretor, caso da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, deverão obedecer às regras de suas respectivas leis específicas.

d) Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)

Trata-se da lei específica que criou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Apesar de ter sido promulgada pouco tempo antes do Plano Diretor de São Paulo, suas regras estão totalmente de acordo com o referido diploma legal.

Os artigos 1º e 2º descrevem os limites da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, delimitando todo o seu perímetro.

O artigo 3º traz o programa básico das Intervenções previstas, quais sejam: (i) conclusão e adequação da Avenida Jornalista Roberto Marinho, o que inclui seu prolongamento até a Rodovia dos Imigrantes, a execução de ponte para interligá-la à Marginal Pinheiros, implantação de viadutos, passarelas, vias locais e outras Intervenções; (ii) prolongamento da Avenida Chucuri Zaidan até a Avenida João Dias; (iii) alargamento da Avenida Washington Luis; (iv) implantação de unidades de Habitação de Interesse Social – HIS para reassentar as populações atingidas pelas Intervenções; (v) implantação de áreas verdes e espaços públicos; (vi) desapropriações e obras necessárias para a execução das Intervenções.

A lei trata em seu artigo 4º dos objetivos da Operação Urbana, que tratam do interesse público de implantar determinada política urbanística na região.

O artigo 5º a 7º trazem as diretrizes específicas para cada um dos setores da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada: Jabaquara, Brooklin, Berrini, Marginal Pinheiros, Chucuri Zaidan, Americanópolis e ZEIS.

O artigo 8º autoriza o Município de São Paulo a outorgar, de forma onerosa, o potencial adicional de construção e a modificação dos usos e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente de uso e ocupação do solo para os lotes contidos no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, devendo a contrapartida ser paga com CEPAC (§2º).

O artigo 9º fixa os estoques de área adicional construída para cada um dos setores da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, sendo 500.000m² para o setor Jabaquara e 3.250.000m² para os demais setores (menos Americanópolis e ZEIS, regulados por regras específicas).

Em relação aos demais setores, há também limites de estoques para cada um deles:

Brooklin: 1.500.000 m² (§1º)
 Berrini: 250.000 m² (§2º)
 Marginal Pinheiros: 600.000m² (§3º)
 Chucri Zaidan: 2.000.000m² (§4º)

E o §5º do artigo 9º conclui que atingidos os 3.250.000m², se esgotará a oferta de CEPAC, independentemente dos limites definidos para cada setor. Logo, algum(ns) setor(es) poderá(ão) não atingir o limite estabelecido em lei, em vista da escassez de CEPAC definida por lei.

Cabe lembrar que a mudança de uso, entendida como a possibilidade de se obter, mediante contrapartida, a permissão de usos não conformes com a legislação (art. 10), também afeta o estoque de metros quadrados de cada setor, sendo que o art. 6º expressamente determina que em cada setor há limites de mínimo de 30% para uso residencial e máximo de 70% para outros usos admitidos pela lei.

O artigo 11 fixa o limite de CEPAC que podem ser emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada: 3.750.000 (três milhões setecentos e cinquenta mil). E contém a tabela de conversão para cada CEPAC:

<i>Setores</i>	<i>Área adicional de construção</i>	<i>Área de terreno referente à modificação de usos e parâmetros</i>
<i>JABAQUARA</i>	<i>3 m²</i>	<i>2 m²</i>
<i>BROOKLIN</i>	<i>1 m²</i>	<i>1 m²</i>
<i>BERRINI</i>	<i>1 m²</i>	<i>2 m²</i>
<i>MARGINAL PINHEIROS</i>	<i>2 m²</i>	<i>2 m²</i>
<i>CHUCRI ZAIDAN</i>	<i>1 m²</i>	<i>2 m²</i>

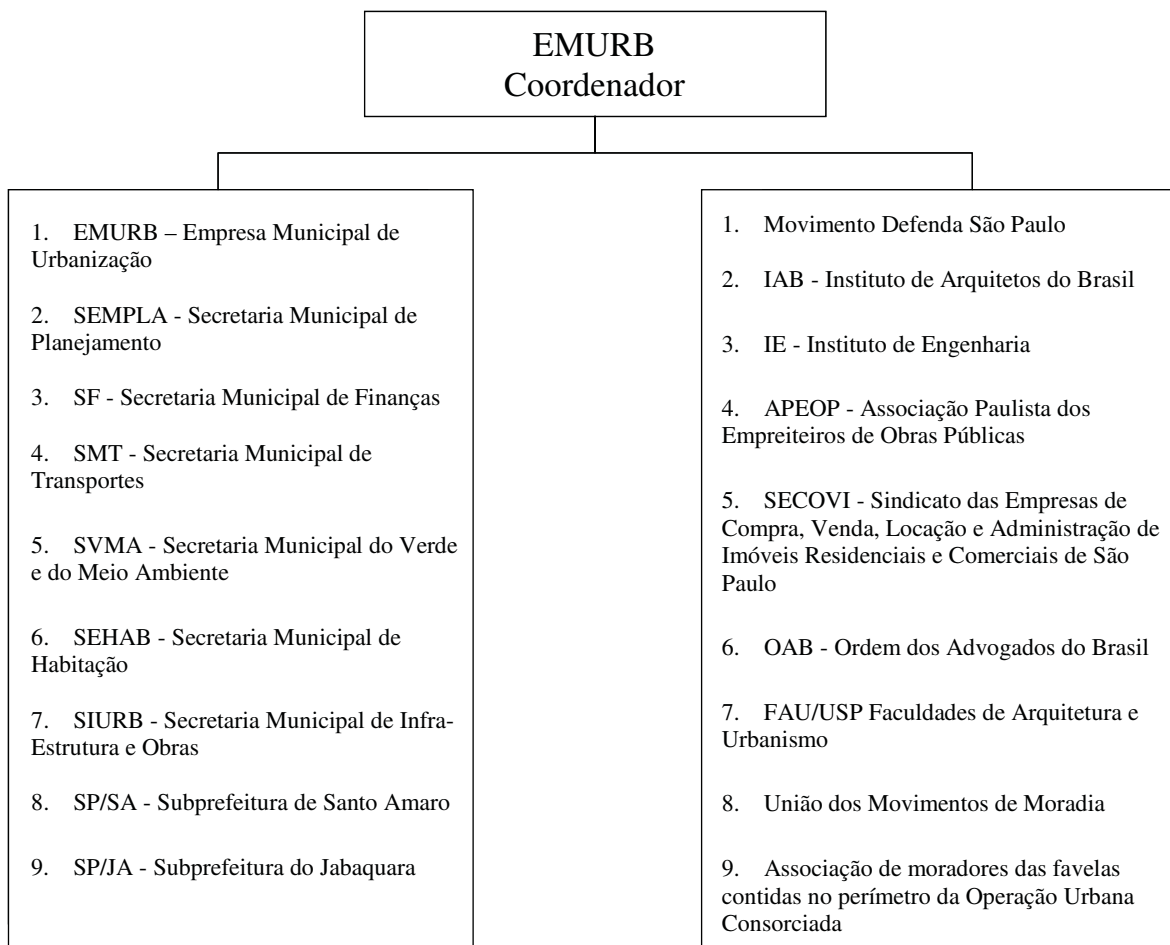
Conforme o §1º do mesmo artigo 11, o valor mínimo de cada CEPAC é de R\$300,00 (trezentos reais). Cabe à EMURB reajustar esse valor, ouvindo-se antes a Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA, a Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU e o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

A EMURB pode decidir pela alienação dos CEPAC à vista ou em até 18 (dezoito) parcelas (§§2º e 3º). Os CEPAC devem ser alienados em leilão público ou no pagamento direto das obras das Intervenções (§4º). Devem ser adotados meios para permitir a participação do maior número de interessados na aquisição dos CEPAC em leilão (§5º). Cabe à EMURB controlar as quantidades de CEPAC emitidos e as áreas adicionais construídas (§6º). E, finalmente, os CEPAC podem ser comercializados livremente por seus titulares até sua efetiva utilização (§7º).

Os artigos 13/15 tratam das desapropriações, permitindo que se faça o pagamento diretamente com CEPAC, com o preço obtido no último leilão, desde que o proprietário aceite essa forma de pagamento.

Nos artigos 16/18 vêm descritos os incentivos e limitações urbanísticas no perímetro da operação, valendo destacar o parágrafo único do artigo 17 que expressamente proíbe o aproveitamento de incentivos obtidos em outras Operações Urbanas dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

O artigo 19 cria o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, que é composto da seguinte maneira:



Compete ao Grupo de Gestão estabelecer as prioridades de investimentos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (art. 22, §2º).

O artigo 26 da lei consigna expressamente que a lei que cria a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada deve atender à Licença Ambiental, obtida após a elaboração do competente Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA).

Finalmente, o artigo 27 da Lei permite que a Prefeitura e a EMURB ofereçam CEPAC como garantia de financiamentos para implementação das Intervenções previstas no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

e) Decreto nº 44.844, de 14 de junho de 2004 (Regulamenta a emissão de CEPAC no Município de São Paulo)

O artigo 230 do Plano Diretor do Município de São Paulo, que autoriza a emissão de CEPAC no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, é regulamentado pelo Decreto Municipal nº 44.844, de 14 de junho de 2004.

Os artigos 1º e 3º autorizam a emissão de CEPAC até o limite estabelecido em lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada.

Na forma permitida pelo Estatuto da Cidade, as colocações podem ser públicas, quando alienadas em leilão utilizando o sistema de distribuição de valores mobiliários, ou privadas, quando utilizadas diretamente no pagamento de obras e/ou desapropriações (art. 2º).

Nos termos do artigo 4º, a emissão se faz por meio de Portaria da Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico, que deve mencionar expressamente, além de outras informações que entender relevantes: (i) o nome da Operação Urbana Consorciada; (ii) a Intervenção (obra e/ou desapropriação) que será custeada com a emissão dos CEPAC, ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPAC; (iii) o valor total da emissão; (iv) o preço de cada CEPAC; (v) a quantidade de CEPAC emitida; e (vi) a tabela de conversão da Operação Urbana Consorciada.

A legislação relativa à emissão de CEPAC, especialmente a Instrução nº 401 da CVM, exige a contratação de uma série de instituições financeiras (para distribuição, escrituração, fiscalização das Intervensões), além de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado para realização dos leilões. As competências para assinatura dos respectivos contratos são fixadas no artigo 5º.

Nenhum CEPAC pode ser alienado pela Prefeitura, ou utilizado diretamente no pagamento de obras ou Intervensões, por valor inferior ao mínimo definido na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada (art. 6º).

Cada Intervenção é objeto de uma emissão específica de CEPAC. A quantidade máxima de CEPAC emitidos é obtida dividindo-se o custo total da Intervenção (incluindo todas as despesas) pelo valor mínimo dos CEPAC (art. 7º, §2º). Cabe lembrar que se houver aditamento do contrato para execução da Intervenção, poderão ser emitidos mais CEPAC, até o necessário para o custeio da mesma (art. 10, parágrafo único).

Os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC devem obrigatoriamente ser utilizados, exclusivamente, na Intervenção que é objeto da emissão (art. 7º, §3º), e ser mantidos em conta-corrente específica (art. 7º, §4º).

Se a lei que criar a Operação Urbana Consorciada permitir o pagamento parcelado dos CEPAC leiloados, e se o Município decidir efetivamente vendê-los de forma parcelada, o saldo devedor deverá ser garantido por fiança bancária, não se admitindo qualquer outro tipo de garantia (art. 7º, §5º).

De acordo com a Instrução CVM nº 401, o art. 7º, §6º do Decreto consigna que somente poderá ser feita uma nova emissão de CEPAC se: (i) for concluída a Intervenção anterior; ou (ii) tenha sido efetivamente distribuída, de forma privada ou pública, a totalidade dos CEPAC emitidos para custeio da Intervenção anterior; ou (iii) tenham sido assegurados, comprovadamente, por meio de depósito na conta-corrente específica da Operação Urbana Consorciada, os recursos necessários à conclusão da Intervenção anterior.

Se remanescerem recursos obtidos com a alienação de CEPAC após a conclusão da Intervenção anterior (ou seja, se forem vendidos mais CEPAC do que o necessário para custeio da Intervenção, o que acontecerá quando forem alienados acima do valor mínimo), os recursos deverão ser destinados para a Intervenção seguinte da Operação Urbana Consorciada (art. 7º, §7º).

Para que se faça o pagamento direto das obras ou das desapropriações com CEPAC, é preciso que ambas as partes, Prefeitura e credor, concordem previamente com o ajuste. O valor dos CEPAC deverá ser o do último leilão (art. 8º), e somente poderá ser realizado após devidamente comprovado o valor devido (arts. 9º e 10).

O artigo 11 trata da hipótese de oferecimento de CEPAC, pelo Município ou pela EMURB, para garantia de financiamentos, desde que sejam feitos para custear Intervenção da Operação Urbana Consorciada.

Os artigos 13 a 21 tratam do meio de exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC junto aos diversos órgãos do Município de São Paulo, que funciona da seguinte maneira:

1. Interessado solicita na SEHAB o Certificado de Vinculação ao Terreno, ou Alvará de Aprovação, ou Alvará de Execução, ou Alvará de Aprovação e Execução, ou Certificado de Mudança de Uso, conforme o caso.
2. A SEHAB informa ao interessado e à EMURB a quantidade de CEPAC necessária.
3. O interessado deve requerer, na EMURB, a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, que é expedida em três vias, sendo uma via entregue ao interessado, outra via encaminhada diretamente à SEHAB. A terceira via permanece na EMURB, que imediatamente determinará ao escriturador o cancelamento dos CEPAC utilizados.

A Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC deve ser expedida e apresentada na SEHAB até o momento da expedição do Alvará de Aprovação, ou do Alvará de Aprovação e Execução, quando tiver por finalidade a modificação de uso e de parâmetros urbanísticos. Quando se tratar da hipótese de aquisição de Potencial Adicional de Construção, o Alvará de Aprovação poderá ser expedido antes da apresentação da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, mas o Alvará de Aprovação e Execução, ou o Alvará de Execução, somente serão expedidos após a apresentação da referida certidão.

4. O Certificado de Vinculação ao Terreno somente será expedido mediante a apresentação da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC.

O artigo 23 assegura aos titulares de CEPAC o direito adquirido ao exercício dos benefícios existentes quando da emissão dos referidos títulos. Além de já constar da Portaria de emissão (artigo 4º), assegura-se expressamente aos adquirentes de CEPAC a manutenção dos direitos indicados tabela de conversão de cada Operação Urbana Consorciada, no momento da emissão, independente de eventuais modificações posteriores na referida tabela para futuras emissões.

Conforme o artigo 24, não se aplica aos processos que envolvam a utilização de CEPAC a regra que prevê a aprovação automática do projeto caso não haja manifestação da Prefeitura de São Paulo em determinado prazo (item 4.2.3 da Seção 4.2 do Capítulo 4 do Código de Obras e Edificações).

Finalmente, o artigo 25 trata da prestação de informações ao mercado acerca dos principais aspectos da Operação Urbana Consorciada, o que atende igualmente ao que determina a Instrução CVM nº 401.

f) Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004 (Regulamenta os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)

A Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que criou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, é regulamentada por este Decreto, que trata de seus aspectos urbanísticos.

São regras específicas para cálculos dos benefícios assegurados pelos CEPAC em cada um dos setores em que se divide a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Nos artigos 13 a 28 repete-se a forma de exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC contida no Decreto nº 44.844, de 14 de junho de 2004.

E o artigo 30 prevê a remuneração da EMURB pela administração e gerenciamento de projetos e obras previstas no Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos termos do inciso I, do artigo 21, da Lei nº 13.260/01, que será de 3% (três por cento) do valor das obras, salvo hipóteses em que haja expressa definição de outro valor no edital de licitação. A EMURB também será remunerada pela gestão da concessão dos benefícios conferidos pelos CEPAC, controle de estoques e coordenação de toda a Operação Urbana Consorciada, no valor equivalente a 1,5% (um e meio por cento) do valor arrecadado com a venda de CEPAC.

g) Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004

Normas complementares ao PDE, institui os Planos Regionais Estratégicos da Prefeitura, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

A íntegra da Lei encontra-se disponível no site www.prefeitura.sp.gov.br

h) Decreto nº 45.726, de 21 de fevereiro de 2005 (Regulamenta a equivalência entre as zonas de uso definidas pelas Leis nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 e nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e as zonas de uso instituídas por legislação anterior)

O Quadro nº 1 do Anexo Único estabelece a equivalência entre as zonas de uso definidas pelas Leis nºs 13.430, 13.885 e as zonas de uso instituídas por legislação anterior, já extintas.

Tal equivalência tem por finalidade a aplicação de leis que façam referência a zonas de uso extintas, notadamente às Leis previstas no parágrafo único do artigo 1º, conforme opção do interessado.

O artigo 2º determina que os interessados que optarem pela aplicação das leis a que se refere o parágrafo único do artigo 1º do decreto deverão atender também às exigências da Lei nº 13.885, de 2004.

Conforme o artigo 3º, os interessados que optarem pela aplicação das Leis nº 8.006, de 1974, e nº 8.211, de 1975, deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos Quadros nºs 2, 3 e 4 do Anexo Único.

Caberá à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU dirimir dúvidas e omissões relativas à matéria disciplinada no decreto.

i) Portaria nº 2.653/05, de 22 de março de 2005

Atribui à Secretaria Municipal de Planejamento a análise e o acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas Consorciadas, bem como o atendimento e a prestação de esclarecimentos técnicos às instituições contratadas, à Comissão de Valores Mobiliários, aos detentores de CEPAC, aos investidores e, se for o caso, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação.

Delega ao Secretário Municipal de Planejamento competência para designar representante do Município de São Paulo junto à CVM nos assuntos relativos às Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada.

Ademais, a Portaria estabelece que a secretaria Municipal de Finanças, a EMURB e os demais órgãos municipais prestarão todas as informações necessárias ao cumprimento da regulamentação do CEPAC expedida pela CVM.

j) Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005 (Regulamenta a classificação dos usos residenciais e não-residenciais)

Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005 (Dispõe sobre a classificação dos usos residenciais e não residenciais).

Regulamenta a classificação dos usos em categorias, subcategorias, tipologias residenciais, bem como em grupos de atividades e atividades não residenciais, para fins da legislação de uso e ocupação do solo.

As categorias de uso são classificadas em residenciais e não residenciais (art. 2º). A Seção II – que trata do uso residencial – especifica as subcategorias em R1, R2h e R2v (art. 3º).

O artigo 4º estipula subcategoria R2h compreende as seguintes tipologias: (i) casas geminadas, (ii) casas superpostas e (iii) conjunto residencial horizontal. As tipologias compreendidas na subcategoria R2v são estabelecidas no art. 6º e se dividem em: (i) edifício residencial e (ii) conjunto residencial vertical.

A Seção III trata do uso não residencial, especificando as subcategorias em nR1, nR2 e nR3. A Portaria estabelece, ainda, a classificação de usos não residenciais industriais (Seção IV) e a instalação dos usos não residenciais (Seção V).

l) Portaria nº 47/06/SEMPA, de 15 de setembro de 2006

Designa para representar o Município de São Paulo junto à Comissão de Valores Mobiliários, nos assuntos relativos às Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espreaiada, o Vice-Presidente em exercício da Empresa Municipal de Urbanização, Geraldo Biasoto Jr., RG nº 12.306.936/SP, CPF nº 040.530.318-18.

m) Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005 (Regulamenta os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Espreaiada)⁴

A Lei determina que ficam excluídas, das áreas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a garagem, estacionamento, carga, descarga e manobra de veículos, até o limite máximo do coeficiente de aproveitamento efetivamente adotado no projeto.

Nas edificações destinadas aos grupos de atividades não-residenciais referentes a serviços de armazenamento e guarda de bens móveis, oficinas e indústrias dos tipos Ind-1b e Ind-2, as áreas cobertas mencionadas não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento até o limite de 50% do coeficiente adotado no projeto.

n) Resolução nº 3.305, de 27 de setembro de 2005 (Regulamenta as diretrizes pertinentes à aplicação dos recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar)

O artigo 22, V estabelece que se incluem na carteira de renda variável - outros ativos, os certificados de potencial adicional de construção, de que trata o artigo 34 da lei 10.257, de 10 de julho de 2001, negociados em bolsas de valores ou admitidos à negociação em mercado de balcão organizado por entidade credenciada na Comissão de Valores Mobiliários, cuja distribuição tenha sido registrada naquela Autarquia.

De acordo com o artigo 25, IV da referida resolução, os recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar aplicados relativo ao segmento de renda variável - outros ativos subordinam-se ao limite de até 3% (três) por cento.

o) Portaria SF nº2, de 16 de janeiro de 2007

Dispõe sobre a segunda série da primeira emissão de CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espreaiada.

p) Portaria SF nº44, de 31 de janeiro de 2008

Dispõe sobre a terceira série da primeira emissão de CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espreaiada.

q) Portaria PREF nº1265 de 2 de julho de 2008

Atribui à Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana e Obras a análise e o acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas Consorciadas.

r) Portaria SIURB nº 18/08 de 5 de julho de 2008

Designa para representar o Município de São Paulo junto à Comissão de Valores Mobiliários, nos assuntos relativos às Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espreaiada, a Diretora Administrativa e Financeira em exercício da Empresa Municipal de Urbanização.

⁴ Atualizado em outubro de 2005

A Operação Urbana Consorciada Água Espreada e as mudanças na legislação urbanística de 02.07.2004

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001) instituiu a base de um novo marco regulatório para as cidades, tendo regulamentado nacionalmente as Operações Urbanas Consorciadas, criado o CEPAC - Certificado de Potencial Adicional de Construção como instrumento de financiamento nas Operações Urbanas Consorciadas, e, ainda, determinando a implantação de Planos Diretores em cidades e na forma que estabelece a lei.

A cidade de São Paulo, já sob a vigência do Estatuto da Cidade, instituiu seu atual Plano Diretor Estratégico por meio da Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.

Tendo em vista a existência da Lei de Uso e Ocupação do Solo (a Lei Municipal nº 7.805, de 1 de novembro de 1972, objeto de transformações no último dia 2 de julho de 2004), o Plano Diretor estabeleceu:

*Art. 189 - A Lei de Uso e Ocupação do Solo poderá estabelecer coeficientes de aproveitamento mínimos superiores e máximos inferiores aos estabelecidos nesta lei, **não podendo alterar os coeficientes básicos.***

O Plano Diretor introduziu o instrumento de outorga onerosa para todo o território urbano, conceito esse já presente nos casos de Operações Urbanas Consorciadas. Esse instrumento prevê que a municipalidade admita um coeficiente de aproveitamento mínimo (básico) e gratuito de construção, definido a partir da relação entre a área do terreno e a área construída computável.

Acima desse coeficiente básico, a municipalidade admite áreas construídas até um máximo estabelecido em lei. Porém, de forma onerosa. Assim, para introduzi-lo, o Plano Diretor estabeleceu um Coeficiente de Aproveitamento Básico e outro máximo para territórios definidos em lei.

Por força do artigo 189 do Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo não pode alterar os Coeficientes de Aproveitamento Básicos.

Esse é o conceito estabelecido pelo Plano Diretor: definir o Coeficiente de Aproveitamento Básico para toda a cidade e permiti-lo gratuitamente, ao mesmo tempo em que introduziu um coeficiente de aproveitamento máximo, que somente pode ser empregado mediante pagamento de Outorga Onerosa.

As Operações Urbanas, no Plano Diretor, são tratadas na Seção VII do Capítulo III - Dos Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental:

"Art. 231 - Em relação às áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, a outorga onerosa se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

Art. 232 - Nas áreas localizadas no interior dos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas, os Planos Regionais previstos neste Plano diretor, deverão observar o disposto nas respectivas leis das Operações Urbanas Consorciadas."

E consta nas Disposições Gerais e Transitórias do Plano Diretor Estratégico a regra concernente aos coeficientes de aproveitamento máximo:

"Art. 301 - Ficam mantidas as disposições das leis específicas de Operações Urbanas Consorciadas vigentes à data de publicação desta lei, inclusive as relativas aos coeficientes de aproveitamento máximo e aquelas relativas ao cálculo e pagamento da contrapartida financeira pelo benefício urbanístico concedido.

(...)

§ 2º - Nas áreas das Operações Urbanas Consorciadas os Coeficientes de Aproveitamento Básico serão os correspondentes aos definidos nesta lei para a zona em que se situam os lotes."

Portanto, de acordo com o artigo 231 do Plano Diretor Estratégico, a Outorga Onerosa se regerá exclusivamente pelo que dispõe a lei específica da Operação Urbana Consorciada; conforme o disposto no artigo 232, os Planos Regionais deverão observar o disposto nas respectivas leis das Operações Urbanas Consorciadas; e em conformidade com o que dispõe o artigo 301, parágrafo 2º, os Coeficientes de Aproveitamento Básico serão aqueles definidos no próprio Plano Diretor.

De tudo o que foi exposto, compreende-se que, com o Plano Diretor, e com a implantação da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, e com os Planos Regionais, estabelece-se um novo regimento urbanístico para a cidade de São Paulo, a partir do qual se norteará o desenvolvimento urbano, social e econômico. Toda a legislação complementar superveniente deverá ter como base esse conjunto constituído pelo Plano Diretor, pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, e pelos Planos Regionais.

A Operação Urbana Consorciada Água Espreada foi elaborada em 2001, antes, portanto, do Plano Diretor, mas já em meio às discussões que o preconizavam.

Por tal razão, o Plano Diretor, ao dispor sobre outorga de Direitos Urbanísticos Adicionais, fixou em seu artigo 232 a prevalência das normas específicas de cada Operação Urbana Consorciada.

O artigo 9º da Lei nº 13.260/2001, que instituiu a Operação Urbana Consorciada Água Espreada, dispõe que:

*"Art. 9º - Para os fins desta lei, entende-se por potencial adicional de construção a área construída passível de ser acrescida, mediante contrapartida, à área permitida pela **legislação vigente na data de promulgação desta lei.**"*

Como se pode observar, o artigo buscava coibir qualquer possibilidade de alteração que pudesse gerar instabilidade às regras da Operação Urbana Consorciada.

Entretanto, a posterior aprovação do Plano Diretor, como lei mais alta na hierarquia das normas urbanísticas, estabeleceu nova nomenclatura às zonas e aos usos; reduziu os coeficientes de aproveitamento em relação ao que era até então praticado em praticamente quase todas as zonas de uso; introduziu os conceitos de coeficiente de aproveitamento mínimo, básico e máximo, até então inexistentes; adotou o conceito de Outorga Onerosa de Direitos Urbanísticos Adicionais em todo o território da cidade; e ainda determinou o encaminhamento de nova Lei de Uso e Ocupação do Solo e dos planos regionais, para modernizar a legislação então vigente.

Para dirimir eventuais dúvidas surgidas da possível contradição entre a Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espreada e o Plano Diretor, no que se refere a qual o índice básico a partir do qual se aplica a Outorga Onerosa e se cobra a Contrapartida em CEPAC, foi introduzida na nova Lei de Uso e Ocupação do Solo e dos Planos Regionais, lei essa aprovada pela Câmara Municipal de São Paulo, em 02 de julho de 2004, dispositivo que altera a redação do artigo 9º da Lei nº 13.260/2001, e elimina qualquer dubiedade de interpretação.

O parágrafo 3º do artigo 37 do Capítulo V - Das Operações Urbanas Consorciadas, constante dessa nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, dispõe:

"§3º. O caput do artigo 9º. da Lei 13.260 de 28 de dezembro 2001 passa a vigorar com a seguinte redação:

*Art. 9º. Para os fins desta lei entende-se por potencial adicional de construção a área construída passível de ser acrescida, mediante contrapartida, à área permitida pela **legislação vigente na data do protocolamento do respectivo processo.**"*

Com isso, de um lado ficam mantidas as determinações constantes no Plano Diretor e, de outro, adapta-se a Lei específica da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada ao que estabelece a lei maior e toda legislação que a complementa.

Cabe ressaltar que embora a Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, tenha sido aprovada no ano de 2001, a sua efetiva aplicabilidade apenas se tornou possível a partir do final de dezembro de 2003, quando se deu a regulamentação do CEPAC pela CVM, através da Instrução 401. Significa dizer que até então, a lei não produziu efeitos e, portanto, não existem direitos adquiridos que pudessem confrontar com o novo ordenamento urbanístico da cidade.

De outra parte, é igualmente importante ressaltar que o Estudo de Viabilidade que acompanha o Prospecto da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada adotou os Coeficientes de Aproveitamento Básicos atuais, já considerados os seus fatores de redução máximos. Isso faz com que o estudo, no que se refere aos Potenciais Construtivos Adicionais permaneça rigorosamente o mesmo.

Saliente-se que a lei aprovada no dia 02.07.04 foi sancionada pela Prefeitura em 25 de agosto de 2004 (Lei 13.885)⁵ e está disponível no site www.prefeitura.sp.gov.br.

* A íntegra do parecer elaborado pela Emurb a respeito do assunto encontra-se disponível na sua sede, na Rua São Bento, 405 – 10º andar – São Paulo, ou no endereço eletrônico www.emurb.com.br.

⁵ Atualizado em outubro de 2005

RESUMO DAS ATAS DAS REUNIÕES DO CONSELHO GESTOR DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

Ata de Reunião nº 01/2003

Aos vinte e sete dias do mês de março do ano de dois mil e três, no auditório do vigésimo sexto andar do Prédio Martinelli, sito à Rua São Bento, 405 – Centro, São Paulo/SP, realizou-se a Primeira Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, cujos membros foram regularmente convocados através de correspondência acompanhada da respectiva Ordem do Dia, da proposta da Coordenadora de Regimento Interno, da Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, e do Decreto Municipal nº 42.896, de 21 de fevereiro de 2003.

O Grupo deliberou por unanimidade aprovar a Proposta de Regimento Interno para o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, apresentada pela Coordenadora, e foram expostas por convidados as seguintes matérias:

1. Principais características/histórico da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada: proferida pelo Arquiteto Horácio Calligaris;
2. CEPAC: proferida pelo Dr. Julian Chediak;
3. Ação Civil Pública objetivando a declaração da ilegalidade/inconstitucionalidade da Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001: proferida pela Dra. Suzana Soares; e
4. Repercussões no Meio Ambiente: proferida pelo Arquiteto Paulo Giaquinto.

O Grupo decidiu, em relação à proposta de prioridades da Coordenadora:

- a) Complexo de pontes do Real Park: aprovar por unanimidade;
- b) Habitações de interesse social: aprovar por unanimidade;
- c) Ampliação de áreas verdes: aprovar por unanimidade; e
- d) Elaboração dos projetos relativos ao Plano de Intervenções.

Ata de Reunião nº 02/2003

Aos vinte e seis dias do mês de junho do ano de dois mil e três, no auditório do vigésimo sexto andar do Prédio Martinelli, sito à Rua São Bento, 405 – Centro, São Paulo/SP, realizou-se a Segunda Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, cujos membros foram regularmente convocados através de correspondência acompanhada da respectiva Ordem do Dia, e cópia da Ata da 1ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. A Reunião iniciou-se às dezoito horas e cinquenta minutos, presidida pelo representante da Coordenadora, Sr. Antonio Carlos Réa, Vice-Presidente em exercício da EMURB, com a presença de seus Membros, que assinaram a lista de presença que segue anexa à presente.

O Sr. Antonio Carlos Rea, colocou em votação a aprovação da Ata da 1ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a qual foi aprovada por unanimidade, sem alterações.

O Coordenador falou a respeito do andamento da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada:

1. Notícias a respeito da Ponte Estaiada;
2. Projeto Básico da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;
3. Eventos – a Prefeita esteve no SECOVI, discursando sobre a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;
4. EIA-RIMA – esclareceu que a última providência será aprovação do EIA-RIMA, elucidando que existem condições de aprovação do EIA-RIMA em poucos dias; e
5. CEPAC – Depois da aprovação do EIA-RIMA, iniciará a venda dos CEPAC.

O Sr. Antonio Carlos Réa, solicitou a presença do advogado, Dr. Rodrigo Juncal, para que resumisse o andamento da ação do Ministério Público. O Dr. Rodrigo esclareceu que a ação está em curso no Tribunal de Justiça, aguardando o Julgamento, onde acredita que não haverá nenhuma surpresa quanto ao resultado e nenhum problema para o prosseguimento do Projeto. Também esclareceu estar sendo analisada a possibilidade de vender CEPAC a Fundos de Pensão.

Ata de Reunião nº 03/2003

Aos vinte e cinco dias do mês de setembro do ano de dois mil e três, no auditório do vigésimo sexto andar do Prédio Martinelli, sito à Rua São Bento, 405 – Centro, São Paulo/SP, realizou-se a Terceira Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, cujos membros foram regularmente convocados através de correspondência acompanhada da respectiva Ordem do Dia, e cópia da Ata da 2ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. A Reunião iniciou-se às dezoito horas, presidida pelo representante da Coordenadora, Sr. Antonio Carlos Réa, Vice-Presidente em exercício da EMURB, respondendo pela Presidência, com a presença de seus Membros, que assinaram a lista de presença que segue anexa à presente. Iniciados os trabalhos, o Sr. Antonio Carlos Réa, colocou em votação a aprovação da Ata da 2ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a qual foi aprovada por unanimidade, sem alterações.

Informações sobre o andamento da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada:

1. Já foi enviada ao CADES a complementação solicitada referente ao EIA-RIMA, para aprovação deste relatório e posterior emissão da Licença Ambiental;
2. Aprovação dos CEPAC pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários que, entre outras coisas, regulará a quantidade de CEPAC emitidos e exigirá os projetos das Intervenções para novas emissões;
3. Esclarecimento sobre desapropriação / não é obrigatório receber em CEPAC; e
4. Explicação sobre o EIA-RIMA e Vila Cordeiro. O Sr. Paulo Ricardo Giaquinto disse que o processo se divide em 04 partes, e que foram solucionadas 3 delas: 1) Sobre o trânsito; 2) Vila Cordeiro e solução para transição – proposta para que as edificações nesta quadra do bairro não venham interferir na ensolação das casas; 3) As Transposições; e 4) Foi solicitada uma cópia do EIA-RIMA, que, por questão de protocolo, não pôde ser atendido – elucidou que poderia ser entregue a versão antiga, pois esperava ser protocolado o atual na Secretaria da região.

O Sr. Jânio esclarece que tem constatado a avidez da população em saber informações sobre a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, acreditando que a população está apreensiva, e sugere a criação de Fóruns itinerantes no âmbito das Subprefeituras, outra proposta seria o Conselho Gestor elaborar uma Cartilha de Orientações, embasada em questões da Secretaria de Habitação, COHAB, EMURB e Secretaria do Meio Ambiente, sendo uma contribuição para eliminar a ansiedade da população.

O Sr. Rea esclareceu estar tratando da contratação do Arquiteto Paulo Bastos para executar o Projeto Urbanístico da Avenida Jornalista Roberto Marinho. A Sra. Regina Monteiro sugeriu que se faça uma divulgação antes do lançamento dos CEPAC, sugere ainda uma reunião com os moradores, nas subprefeituras, para esclarecimentos.

O Sr. Giaquinto passou alguns esclarecimentos, dentre eles que o Plano Diretor não poderá alterar o projeto da Operação Urbana, citou o artigo 232, dizendo que vale o que está na Operação Urbana.

Ata de Reunião nº 04/2003 ⁶

Aos cinco dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e quatro, no auditório do vigésimo sexto andar do Prédio Martinelli, sito à Rua São Bento, 405 – Centro, São Paulo/SP, realizou-se a Quarta Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, cujos membros foram regularmente convocados através de correspondência acompanhada da respectiva Ordem do Dia, e cópia da Ata da 3ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. A Reunião iniciou-se às dezoito horas, presidida pelo

⁶ Embora o número da ata faça referência ao ano de 2003, a mesma ocorreu em 2004.

representante da Coordenadora, Sr. Antonio Carlos Réa, Vice-Presidente da EMURB, com a presença de seus Membros, que assinaram a lista de presença que segue anexa a presente. Iniciados os trabalhos, o Sr. Antonio Carlos Réa, colocou em votação a aprovação da Ata da 3ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a qual foi aprovada por unanimidade, sem alterações.

Tratou-se das seguintes matérias:

1. O Sr. Paulo Giaquinto teceu comentários sobre o EIA-RIMA ter sido aprovado sendo a Licença Ambiental Prévia / Necessidade de criação de Câmara Técnica do Meio Ambiente para auxiliar o Grupo de Gestão em assuntos ambientais.
2. Decreto de emissão dos CEPAC ainda não foi publicado.
3. Análise de viabilidade da operação – Banco do Brasil acredita ser possível a realização de 1º Leilão em 3 meses.
4. Esclarecimentos sobre o registro dos CEPAC na CVM, pelo Dr. Carlos Pires, do Escritório Motta, Fernandes Rocha - A instrução normativa da CVM ainda não foi publicada e, em sua redação final, sofreu as seguintes alterações: (i) exigência para que instituição financeira faça coordenação e emissão de CEPAC; (ii) proibiu que essa mesma Instituição Financeira fosse a responsável pela venda. A Prefeitura teve de contratar 2 instituições: a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil.
5. Esclarecimentos sobre a Habitação Popular – 3 empresas contratadas, que formarão um único consórcio, farão o social, consistindo o trabalho em: entrada nas favelas, contato, cadastramento de cada casa e remoção. A lei determina que haja convênio EMURB-COHAB para a execução do serviço. Aprovou-se o envio de carta ao consórcio contratado pela COHAB solicitando que sejam contratadas pessoas do próprio local, capacitados, para trabalharem nas obras, dentro da viabilidade possível.
6. Esclarecimentos sobre a Ação Civil Pública e a ação de questionamento da operação – Decidiu-se que o Grupo de Gestão irá ao Ministério Público, prestar esclarecimentos e tentar que este desista da ação.
7. Carta da Associação de Moradores do Jardim Edite.

Ata da Reunião nº 05/2004

Aos quinze dias do mês de junho do ano de dois mil e quatro, às 18:15, no auditório do vigésimo sexto andar do Prédio Martinelli, sito à Rua São Bento, 405 – Centro, São Paulo/SP, realizou-se a Quinta Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, cujos membros foram regularmente convocados através de correspondência acompanhada da respectiva Ordem do Dia, e cópia da Ata da 4ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. A Reunião iniciou-se presidida pelo representante da Coordenadora, Sr. Antonio Carlos Réa, Vice-Presidente da EMURB, com a presença de seus Membros, que assinaram a lista de presença que segue anexa à presente. Iniciados os trabalhos, o Sr. Antonio Carlos Réa, colocou em votação a aprovação da Ata da 4ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a qual foi aprovada por unanimidade, sem alterações.

Tratou-se das seguintes matérias:

1. Ação no Ministério Público – A Dra. Juliana esclarece que no próprio Termo de Ajustamento de Conduta, o Ministério Público se comprometeu à desistência do recurso de apelação quanto a Ação Civil Pública.
2. Esclarecimento sobre a realização de leilões - Foi concedida autorização da CVM e a íntegra dos documentos referentes aos CEPAC está na internet. Estimou-se que o valor do leilão será de R\$190 milhões, correspondentes a soma do valor das pontes estaiadas, mais o valor de 600 habitações.
3. Habitação de Interesse Social – Sr. Sidney comenta que não temos como saber se as empresas vão encontrar áreas suficientes para tantas casas, e que terá que ser feito um levantamento para definir o número de famílias que poderá ser atendido. O Sr. Janio, comentando sobre o Jardim Edite, solicitou convidar um representante do D.E.R, para saber se há algum projeto deles, nos terrenos dentro da Operação Urbana.

Ata de Reunião nº 06/2004

Aos vinte dias do mês de dezembro do ano de dois mil e quatro, no auditório do décimo sexto andar do Prédio Martinelli, nas dependências da Emurb, sito na Rua São Bento, 405 – Centro/São Paulo, realizou-se a sexta reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, cujos membros foram regularmente convocados através de correspondência acompanhada da respectiva Ordem do Dia, e cópia da Ata da 5ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espraiada. A reunião foi presidida pelo Sr. Antonio Carlos Réa, Vice Presidente da Emurb – representante da Coordenadora, com a presença de seus membros, que assinaram a lista de presença.

Tratou-se das seguintes matérias:

- 1- O Sr. Réa colocou em votação a aprovação da ata da 5ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espraiada, tendo sido aprovada sem alterações.
 - 2- O Sr. Horacio Galvanesi, representante da Prefeitura, esclareceu sobre o leilão de CEPAC e sobre as formalidades que foram necessárias para realizar o primeiro leilão.
 - 3- O Sr. Horacio informou ainda sobre a realização de um segundo leilão, que pretende vender o equivalente a 70.000 CEPAC, a R\$ 310,00 cada um.
 - 4- O Sr. Horacio informou ainda que, na sua opinião, a periodicidade adequada para os leilões é que seja de 3 vezes ao ano.
 - 5- O Sr. Horacio entregou aos presentes um exemplar do prospecto e suplemento com as explicações sobre a operação urbana.
 - 6- O Sr. Marcos Doria informou que somente o Banco do Brasil está vendendo CEPAC e esclareceu que diversas corretoras querem vender os certificados e que o Banco do Brasil não libera. O Sr. Marcos Doria questiona o porquê do Banco do Brasil não liberar para outras corretoras venderem CEPAC, uma vez que aumentaria a divulgação. Ainda segundo o Sr. Doria, o Banco do Brasil fica no Rio de Janeiro o que dificulta tudo. Sr. Doria sugere que o conselho opine para divulgar mais os CEPAC.
 - 7- O Sr. Horacio esclareceu que em nenhum momento houve interesse em restringir a venda/divulgação dos CEPAC.
 - 8- O Sr. Sidney esclareceu sobre o edital da Habitação de Interesse Social informando que as empresas não conseguem cumprir exigências do edital, que há necessidade de executar com a tipologia que foi passada pela COHAB e informa que foi deserta a licitação – nenhuma empresa podia cumprir o determinado e que havia dificuldade em cumprir a tipologia- o preço do terreno não foi adequado – pouca procura (muita oferta) – idéia era republicar o edital (com modificações) não se podia modificar o texto. Foi feito novo edital – com tipologia nova – as empresas poderiam apresentar suas próprias tipologias – não foi publicado. Há impedimento por falta de recursos – assim, será passado ao próximo governo.
 - 9- O Sr. Horacio relatou sobre uma possível transferência de potencial de construção de uma operação urbana para a Operação Urbana Água Espraiada, mas na Operação Água Espraiada não aceita a transferência, pois não poderia vender os CEPAC, a decisão da prefeitura é não aceitar – o que esta sendo trabalhado é que não haja transferência – e pela lógica da operação, que o Conselho Gestor avalie e vote por não haver essa transferência. Segundo o Sr. Horacio, do ponto de vista financeiro, se for aceita a transferência o investidor deixa de comprar CEPAC.
 - 10- O Sr. Réa inicia o último item da pauta esclarecendo que a questão sobre a nova representação do movimento popular, e sugere que o Sr. Gerônimo fique como suplente de Jânio. A proposta foi aceita pelos membros.
- O Sr. Réa finaliza fazendo um balanço da gestão que foi vitoriosa e compartilhou com o apoio do Grupo de Gestão.

Ata de Reunião Nº 07/2005

Aos 24 dias do mês de novembro de 2005, no auditório do décimo quinto andar do Prédio Martinelli, situado à Rua São Bento no. 405, foi realizada a sétima reunião do Grupo Gestor da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, iniciada à 14:55 horas. Os membros assinaram a lista de presença, que integra esta ata. O Presidente da EMURB, Sr. Marco Aurélio Garcia abriu a reunião, dando as boas vindas a todos e apresentou o Sr. Raul David do Valle Junior, Diretor de Projetos e Intervenções Urbanas e Coordenador da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Coordenador do Grupo Gestor, passando a este a direção dos trabalhos e retirando-se em seguida. O Sr. Raul do Valle esclareceu que é novo na empresa e que a partir do momento que assumiu a Diretoria – que anteriormente estava acoplada à Presidência da EMURB, tem a seu cargo a coordenação das Operações Urbanas e representará EMURB no Grupo Gestor da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, na qualidade de Coordenador. Destacou que entende ser necessária maior periodicidade das reuniões, sendo importante a participação e responsabilidade de todos os membros. Sugeriu que todos se apresentassem, após o que se completou a distribuição dos “kits” com legislação referente à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, seguindo após as apresentações foram iniciados os trabalhos. A seguir, anunciando a retomada das obras na região da Operação Urbana, solicitou ao Gerente de Operações Urbanas da EMURB, Sr. Vladir Bartalini, que iniciasse uma breve apresentação, cujo conteúdo é a seguir sintetizado:

- a) síntese da lei da Operação Urbana, seus principais objetivos e diretrizes;
- b) síntese do conteúdo das atas das reuniões anteriores do Grupo Gestor, com as principais deliberações;
- c) breve exposição do projeto de extensão da Av. Água Espraiada.
- d) fotos com as obras realizadas;
- e) estudos e propostas em andamento para o atendimento habitacional.

Neste último item da exposição, esclareceu-se que, para a continuidade das obras, é necessário o atendimento imediato de cerca de 190 famílias. A solução proposta é o bolsa aluguel. Foi informado que COHAB está fazendo um banco de dados de imóveis para viabilizar a proposta.

Ata de Reunião Nº. 08/2006

No dia 30 de junho de 2006, às 15:00 horas, no auditório do 26o andar do Edifício Martinelli, o Coordenador abriu os trabalhos da 8a reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, agradecendo a presença de todos passando a seguir aos pontos da pauta.

1. Aprovação da ata da 7a reunião do Grupo de Gestão OUC-AE. Os membros presentes, com prévio conhecimento da ata, deliberaram, por unanimidade de votos, pela sua aprovação.

2. 2a. Emissão de CEPAC

3. Regulamentação de aspectos da Lei no. 13.260/01

4. Diversos

Ata de Reunião Nº 09/2007

No dia 27 de fevereiro de 2007, às 15:30 horas, no auditório do 26o andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, o Coordenador abriu os trabalhos da 9a reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, passando à apresentação dos pontos previstos na pauta.

1. Aprovação da ata da 8a reunião do Grupo de Gestão OUC-AE. Os membros presentes, com prévio conhecimento da ata, deliberaram, por unanimidade de votos, pela sua aprovação.

2. Informações e Deliberação sobre o valor do CEPAC

2.1. Informações

2.2. Deliberação sobre o valor de CEPAC

2.3. Informes Gerais – Apresentação do Plano para o Setor Chucri Zaidan

3. Assuntos Diversos

Ata de Reunião N° 10

No dia 04 de julho de 2007, às 15:30h, no auditório do 26o andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, o Coordenador abriu os trabalhos da 10a reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Após breve apresentação dos membros presentes e dos convidados à reunião, passou à apresentação dos pontos previstos na pauta.

1. Expediente

2. Ordem do Dia

2.1. Discussão sobre o Jardim Edith.

2.2. Informes Gerais

2.2.1. Calendário de Reuniões

2.2.2. Sistema de Comunicação

Ata de Reunião N° 11/2007

No dia 02 outubro de 2007, às 15:30h, no auditório do 26o andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, o Coordenador abriu os trabalhos da 11a reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Após dar as boas vindas aos novos membros do GG, o coordenador reiterou que, conforme acordado e previsto no Regimento Interno, serão realizadas reuniões trimestrais do GG OUCAE, das quais constarão apresentações sobre os aspectos financeiros e técnicos da Operação Urbana Consorciada. Passou em seguida a expor os pontos previstos na pauta.

1. Expediente

2. Ordem do Dia

Apresentação do Plano do Setor Chucri Zaidan

3. Assuntos Diversos

Ata de Reunião N° 12/2008

No dia 18 de dezembro de 2007, no auditório do 15o andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, iniciou-se, às 15h30, a 12a reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

1. Expediente

Aprovação da ata da 11a reunião do Grupo de Gestão OUC-AE

2. Ordem do Dia

Informes Gerais: Aspectos financeiros da Operação Urbana

Aprovação Plano do Setor Chucri Zaidan

Apresentação dos estudos preliminares do Plano Setor Brooklyn

Ata de Reunião nº 13/2008

No dia 25 de março de 2008, no auditório do 24º andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, às 15:30h, iniciou-se a 13ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

1. Expediente

Aprovação da ata da 12ª reunião do Grupo de Gestão OUC-AE

2. Ordem do Dia

Informes sobre os Aspectos financeiros da Operação Urbana

Informes sobre o andamento do Plano Brooklin

Deliberação sobre a aplicação dos recursos da Operação Urbana

ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA

O BB, na qualidade de Banco Coordenador, não presta qualquer garantia com relação à veracidade, qualidade e suficiência dos critérios, dados e demais parâmetros utilizados na elaboração do estudo de viabilidade contido neste Prospecto, tendo sua análise relativa a tal estudo se limitado a conferir a lógica, consistência e sistemática da aplicação de tais critérios, dados e demais parâmetros.

CONSULENTE:	EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB
OBJETO:	Material Prospecto do Estudo de Viabilidade da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

A AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, tendo sido consultada para a elaboração de Estudo de Viabilidade da Operação Urbana Água Espraiada, vem apresentar suas considerações no presente

RESUMO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

Nº 11.150/04

1. Introdução

Trata o presente da síntese do Laudo nº 11.149/04, elaborado pela empresa Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações - Estudo de Viabilidade da Operação Urbana Água Espraiada. O Estudo de Viabilidade da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada consubstanciado no laudo nº 11.149/04, contemplou todos os aspectos constantes do EIA/RIMA. O EIA/RIMA constitui instrumento essencial à obtenção da LAP, nos termos da Resolução 61/CADES/2001, de 05.10.2001. Ao encaminhar o projeto de lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada ao legislativo municipal, o executivo paulistano apresentou o EIV/RIVI, conforme determina o Estatuto da Cidade. Posteriormente, após a aprovação da Lei nº 13.260, a municipalidade desenvolveu e apresentou aos órgãos ambientais o EIA/RIMA dessa operação, tendo obtido então a LAP.

A versão integral do laudo pode ser consultada diretamente na EMURB, sito à Rua São Bento, nº 405, 16º andar, bem como no website da PMSP, no endereço eletrônico <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac>.

2. Objetivo

O principal objetivo do estudo de viabilidade é a análise da viabilidade do CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção) como valor mobiliário no âmbito da Operação Urbana Água Espraiada.

O trabalho contempla três grandes estudos, que podem ser sintetizados da seguinte maneira:

- Viabilidade dos setores: por meio de duas análises distintas, pretende-se demonstrar que o valor mínimo dos CEPAC - R\$300,00 - é economicamente viável para os investidores, e que os empreendimentos imobiliários lançados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, com o uso de CEPAC, terão custo inferior ao que se verificaria se os mesmos empreendimentos imobiliários fossem lançados em outras regiões;

- b) Estoques: pretende-se demonstrar que a quantidade de CEPAC que poderá ser emitida no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é inferior à área adicional de construção que potencialmente poderia ser consumida, além de indicar a existência de escassez em cada um dos setores;
- c) Demanda: pretende-se indicar, adotando-se três cenários distintos (pessimista, realista e otimista), as estimativas de consumo de CEPAC durante o prazo da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

3. Referências Normativas

Serão consideradas as prescrições da Lei Nº 13.340 de 13/09/2002 – Plano Estratégico do Município de São Paulo, da Lei Nº 13.260 de 28/12/2001, da NBR 5.676 - Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e da NBR 14.653-4 – Empreendimentos - Normas de Avaliação de Bens da ABNT e as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP.

4. Viabilidade dos Setores

4.1. Abordagem do Mercado Imobiliário

A abordagem do mercado será efetuada em duas etapas. A primeira ilustrará os valores praticados pelo mercado imobiliário, considerando-se como produtos imobiliários somente os terrenos incorporáveis, os apartamentos e os conjuntos comerciais, de acordo com as características de cada setor.

Através da análise do histórico da região serão apresentados gráficos através dos quais será possível observar a evolução dos preços praticados e efetuar comparações com a evolução da inflação ocorrida no mesmo período de análise.

A segunda etapa demonstrará a viabilidade da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada tendo em vista a maior potencialidade construtiva, ou seja, que os empreendedores preferirão investir no interior do perímetro da operação em comparação às outras regiões do Município que também sejam marcadas pela concentração da verticalização.

A viabilidade, do ponto de vista do investidor, será indicada a partir da determinação do maior valor que poderá ser assumido pelo CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção). Como parâmetro de comparação será considerado o valor mínimo estabelecido de R\$ 300,00 (trezentos reais) pela Lei 13.260 de 28/12/2001.

Será apresentada ainda uma segunda análise, onde a viabilidade da aquisição do CEPAC será indicada a partir de comparações efetuadas entre o mercado imobiliário do perímetro da Operação e o de outras áreas da cidade.

Essa segunda análise apresenta como princípio a necessidade de escolha entre o interior do perímetro da operação ou outras áreas da cidade de São Paulo para a implantação de um empreendimento.

Ou seja, para que o investidor escolha a Operação Urbana o total a ser dispendido para que o empreendimento seja construído em seu interior (terreno mais contrapartida financeira) deverá ser, no máximo, igual ao total a ser gasto em outras áreas da cidade (terreno mais outorga onerosa).

Cabe destacar que em lotes não abrangidos pela Operação Urbana, a única maneira de se adquirir Direitos Urbanísticos Adicionais é por meio de outorga onerosa, cujo valor é calculado de acordo com o Índice Fiscal do imóvel.

Logo, para a segunda análise, deverão ser consideradas regiões que apresentem valores de terreno semelhantes e mesmo potencial construtivo. Assim, será indicado o valor do Índice Fiscal abaixo do qual se tornará menos interessante a aquisição de CEPAC, pois o custo do empreendimento seria menor em região não abrangida pela Operação Urbana.

Importante ressaltar que o Setor Americanópolis não será abordado, pois a Operação Urbana não altera sua potencialidade construtiva. Sendo assim os índices e parâmetros da legislação vigente serão mantidos.

4.1.1. Comportamento do Mercado

O território da Operação Urbana é formado por seis setores que apresentam características diversas quanto à distribuição espacial da população, das atividades econômicas e sociais e da oferta de infra-estrutura e de serviços urbanos.

Sendo assim, a abordagem dos valores praticados será efetuada para cada um dos setores. Considerados os principais vetores de valorização e de desvalorização de cada setor (Capítulo 2 do Laudo 11.149/04), a evolução dos valores praticados para os terrenos incorporáveis e para os apartamentos, considerando as observações também apresentadas no Estudo de Viabilidade, ao longo dos últimos 10 anos, pode ser observada através dos gráficos que serão apresentados a seguir.

Destaca-se que, em função da vocação e do perfil de ocupação do Setor Berrini, será analisado o mercado de conjuntos comerciais e não o de apartamentos.

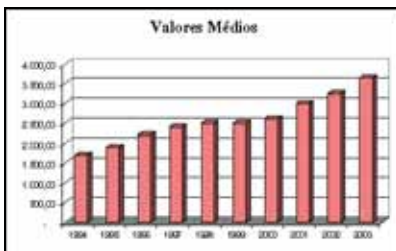
O Laudo 11.149/04 apresenta o detalhamento das faixas de valores abaixo indicadas para cada setor e a seguir poderão ser observados os intervalos de valores praticados nas diversas regiões, inclusive lindeiras à Operação Urbana Água Espraiada.

4.1.1.1. Região do Brooklin

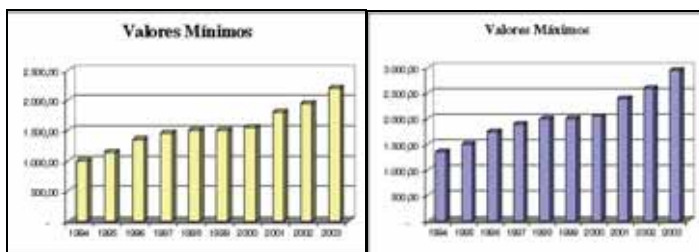


Obs.: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis, nos locais de maior adensamento. Não foram consideradas áreas situadas nas Zonas de Uso Z1 e Z9. No interior do Setor Brooklin (área contida no perímetro da Operação), segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 11.149/04, a faixa média dos valores praticados para as áreas mínimas de terrenos incorporáveis é de R\$ 700,00/m² a R\$ 1.000,00/m²

EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS APARTAMENTOS SETOR BROOKLIN E REGIÕES LINDEIRAS



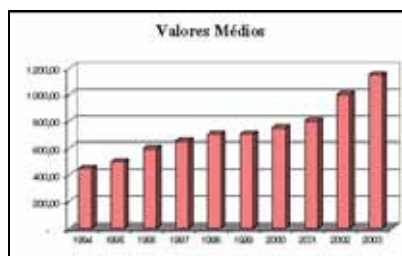
FONTE: Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações S/C Ltda. valores em R\$/m² de área de terreno



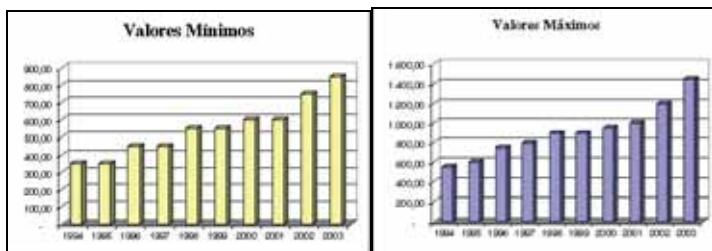
Excluindo-se o efeito da inflação, o mercado de terrenos incorporáveis apresentou uma valorização de 2,50% ao ano e o mercado de apartamentos, uma valorização de 1,11% ao ano.

4.1.1.2. Região da Chucri Zaidan

EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS TERRENOS – REGIÃO DA CHUCRI ZAIDAN



FONTE: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações S/C Ltda. valores em R\$/m² de área de terreno



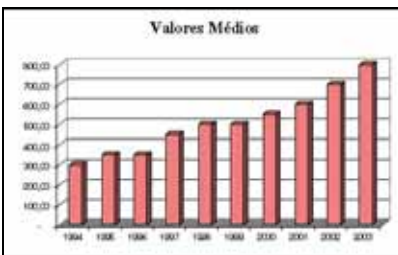
Obs.: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis, nos locais de maior adensamento. No interior do Setor Chucri Zaidan (área contida no perímetro da Operação), segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 11.149/04, a faixa média dos valores praticados para as áreas mínimas de terrenos incorporáveis é de R\$ 700,00/m² a R\$ 1.000,00/m².



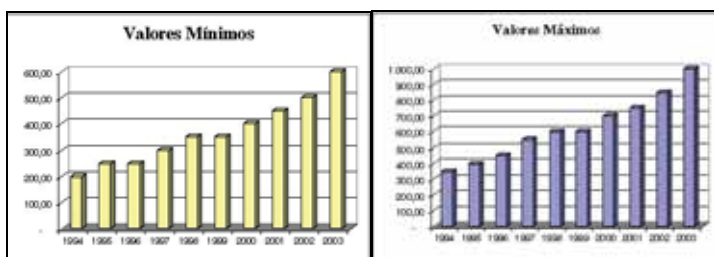
Excluindo-se o efeito da inflação, o mercado de terrenos incorporáveis apresentou uma valorização de 2,95% ao ano e o mercado de apartamentos, uma valorização de 1,45% ao ano.

4.1.1.3. Região da Marginal Pinheiros

EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS TERRENOS – REGIÃO DA MARGINAL PINHEIROS

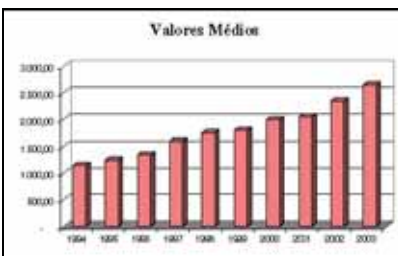


FONTE: Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações S/C Ltda. valores em R\$/m² de área de terreno

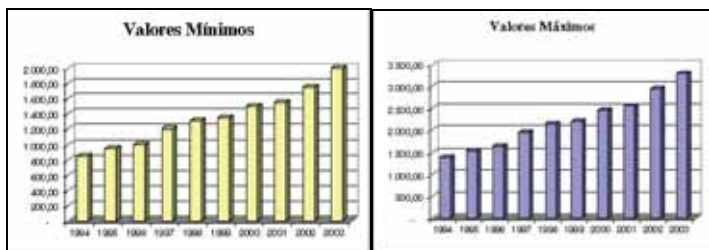


Obs.: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis, nos locais de maior adensamento. Não foram consideradas áreas situadas na Zona de Uso Z1. No interior do Setor Marginal Pinheiros (área contida no perímetro da Operação), segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 11.149/04, a faixa média dos valores praticados para as áreas mínimas de terrenos incorporáveis é de R\$ 600,00/m² a R\$ 800,00/m².

EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS APARTAMENTOS SETOR MARGINAL PINHEIROS E REGIÕES LINDEIRAS



FONTE: Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações S/C Ltda. valores em R\$/m² de área de terreno

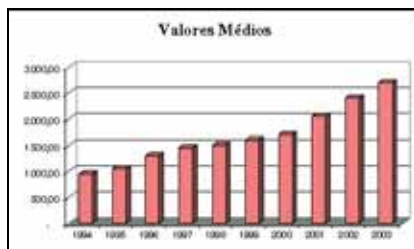


Obs.: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis, nos locais de maior adensamento. Não foram consideradas áreas situadas nas Zonas de Uso Z1 e Z9.

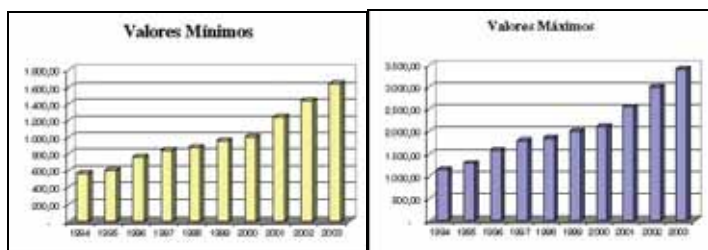
Excluindo-se o efeito da inflação, o mercado de terrenos incorporáveis apresentou uma valorização de 3,61% ao ano e o mercado de apartamentos, uma valorização de 1,80% ao ano.

4.1.1.4. Região da Berrini

EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS TERRENOS – REGIÃO DA BERRINI

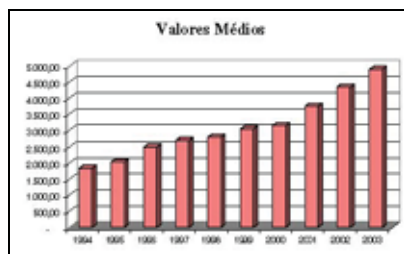


FONTE: Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações S/C Ltda. valores em R\$/m² de área de terreno

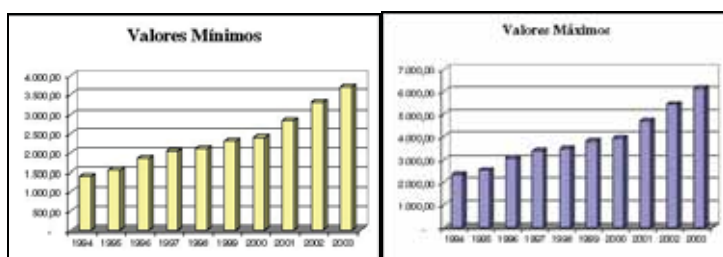


Obs.: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis, nos locais de maior adensamento. Não foram consideradas áreas situadas na Zona de Uso Z1. No interior do Setor Berrini (área contida no perímetro da Operação), segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 11.149/04, a faixa média dos valores praticados para as áreas mínimas de terrenos incorporáveis é de R\$ 2.500,00/m² a R\$ 3.000,00/m², sendo que na Zona de Uso Z6 é de R\$ 1.500,00/m² a R\$ 2.000,00/m².

EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS CONJUNTOS COMERCIAIS - SETOR BERRINI



FONTE: Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações S/C Ltda. valores em R\$/m² de área de terreno

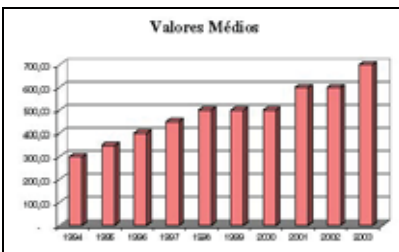


Excluindo-se o efeito da inflação, o mercado de terrenos incorporáveis apresentou uma valorização de 4,12% ao ano e o mercado de conjuntos comerciais, uma valorização de 3,27% ao ano.

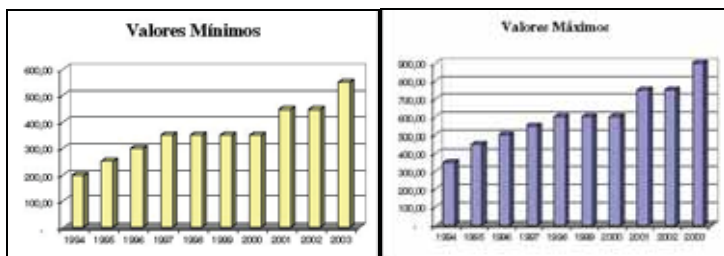
4.1.1.5. Região do Jabaquara

Quanto ao Setor Jabaquara o mercado de terrenos incorporáveis apresentou uma valorização de 1,97% ao ano e o mercado de apartamentos, uma valorização de 0,65% ao ano.

EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS TERRENOS – REGIÃO DO JABAQUARA

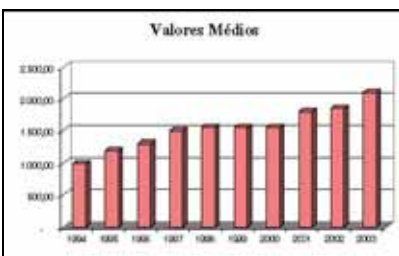


FONTE: Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações S/C Ltda. valores em R\$/m² de área de terreno

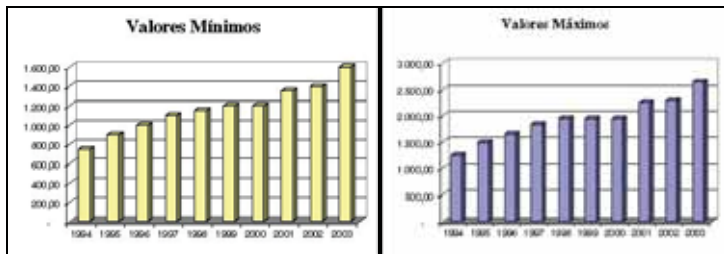


Obs.: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis, nos locais de maior adensamento. No interior do Setor Jabaquara (área contida no perímetro da Operação), segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 11.149/04, a faixa média dos valores praticados para as áreas mínimas de terrenos incorporáveis é de R\$ 400,00/m² a R\$ 700,00/m².

EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS APARTAMENTOS – SETOR JABAQUARA E ÁREAS LINDEIRAS



FONTE: Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações S/C Ltda. valores em R\$/m² de área de terreno



4.1.2. Análise de Viabilidade dos Setores

A viabilidade do CEPAC, através da primeira análise, será indicada a partir da determinação do maior valor que poderá ser assumido pelo CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção) para manter o custo do empreendimento competitivo, utilizando-se como parâmetro de comparação o valor mínimo estabelecido de R\$ 300,00 (trezentos reais) pela Lei 13.260 de 28/12/2001.

Para tanto será utilizado o método do terreno virtual, cujo princípio é a comparação entre o imóvel ao qual se agrega o benefício da Operação Urbana (com o uso de CEPAC), com um outro terreno de mesmas características cuja área seja virtualmente maior, de tal forma que a potencialidade construtiva seja atingida sem o pagamento de contrapartida financeira.

Das várias análises elaboradas, que podem ser observadas no Capítulo 2 – Abordagem do Mercado do Laudo 11.149/04, diante da situação mais desfavorável para cada setor, foram obtidos os seguintes valores:

SETOR	VALOR DO CEPAC (R\$)
Brooklin	401,51
Chucri Zaidan	425,39
Marginal Pinheiros	726,42
Berrini	547,28
Jabaquara	630,00

É possível concluir que, lançando-se CEPAC por valor mínimo de R\$ 300,00, a Operação Urbana é viável em todo o seu território, pois os custos dos empreendimentos que utilizem CEPAC serão menores do que os valores que deveriam ser despendidos na aquisição de área maior de terreno para que se pudesse executar a mesma construção.

A segunda análise, ainda acerca da viabilidade dos setores, trata da comparação entre empreendimentos imobiliários lançados dentro e fora do perímetro da Operação Urbana.

Adotando-se terrenos com mesmas características, conforme detalhado no Laudo 11.149/04, e mantendo-se as demais premissas apresentadas no mesmo estudo, o Índice Fiscal abaixo do qual se torna desinteressante a Operação Urbana (porque a outorga onerosa ficaria mais barata do que o CEPAC), para os diversos zoneamentos e usos em cada setor, pode ser observado na tabela a seguir:

SETOR	ZONA DE USO	USO RESIDENCIAL	USO COMERCIAL
Brooklin	ZONA 1	429,92	386,93
	ZONA 2	644,89	290,20
	ZONA 9	429,92	386,93
	ZONA 10	644,89	580,40
	ZONA 13	644,89	386,93
Chucri Zaidan	ZONA 1	644,89	290,20
	ZONA 6	322,44	386,93
Marginal Pinheiros	ZONA 1	214,96	193,47
	ZONA 2	322,44	145,10
	ZONA 17	322,44	193,47
Berrini	ZONA 1	376,18	338,57
	ZONA 2	644,89	290,20
	ZONA 9	322,44	290,20
	ZONA 10	644,89	580,40
	ZONA 13	644,89	290,20
Jabaquara	ZONA 2	214,96	145,10

Obs.: Por premissa, foram comparados terrenos com a mesma área e em zonas de valor semelhantes. Os valores dos Índices Fiscais estão expressos em reais.

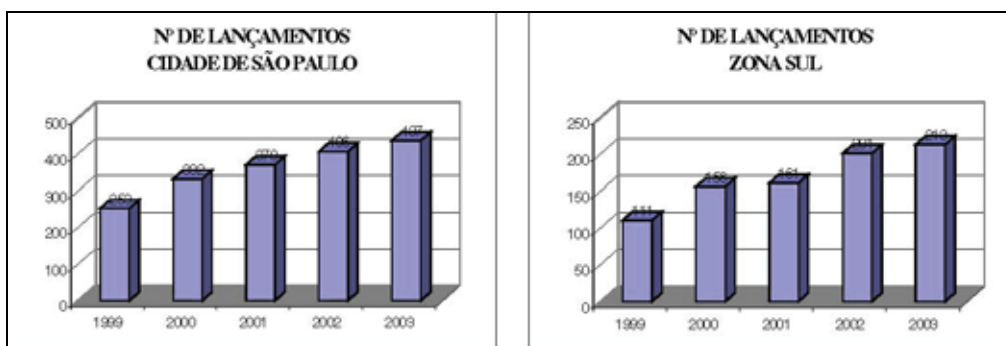
Importante destacar que não foram efetuadas análises para o Setor Americanópolis, pois sua finalidade é abrigar os empreendimentos de interesse social e não há possibilidade de aumento de potencial construtivo e de mudança de uso através das disposições da Operação Urbana Água Espraiada.

5. Diagnóstico dos Setores

5.1. Mercado de Apartamentos

No ano de 2003 o lançamento de unidades de dois dormitórios voltadas para a classe média-alta alterou o perfil dos últimos anos desse tipo de produto (o que melhor identificava a classe média) e elevou a média dos preços.

O ano registrou um aumento de aproximadamente 8% no número total de lançamentos e 10% no número de unidades lançadas na Cidade de São Paulo, foi encerrado com um total aproximado de 26.580 unidades lançadas, sendo que deste aproximadamente 50% estão na Zona Sul de São Paulo.



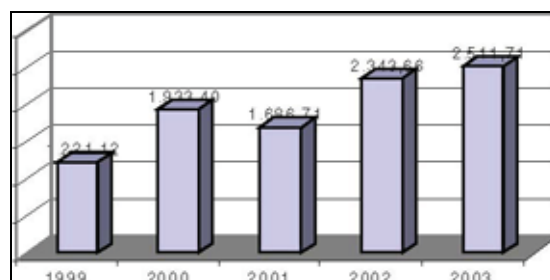
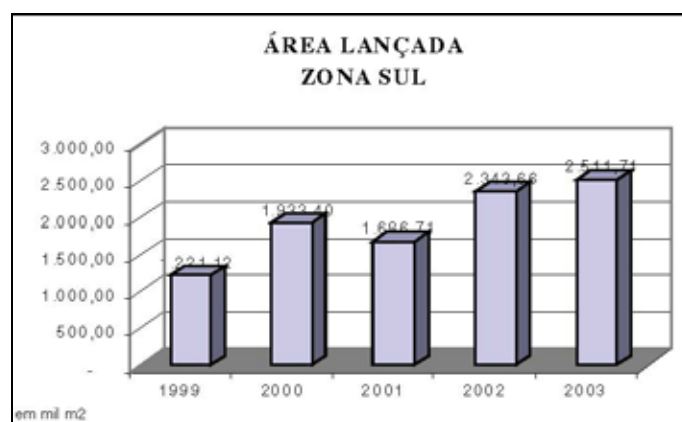
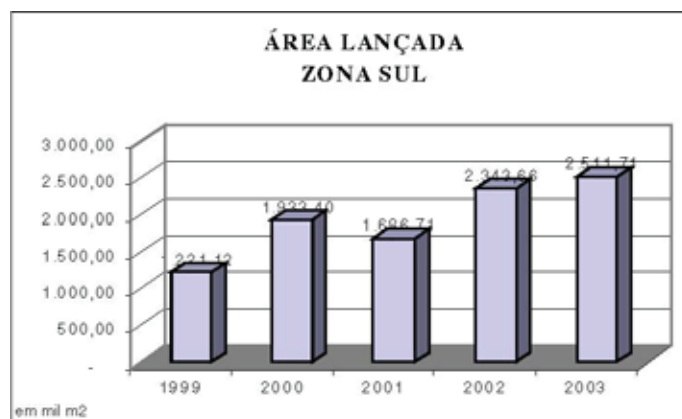
Fonte: AMARAL D´AVILA ENGª DE AVALIAÇÕES

De 1999 até 2003 o número de empreendimentos lançados na Zona Sul vem aumentando de forma significativa. Apesar do aumento do volume de empreendimentos lançados e de unidades lançadas, o Valor Geral de Vendas (VGV) não apresentou declínio.

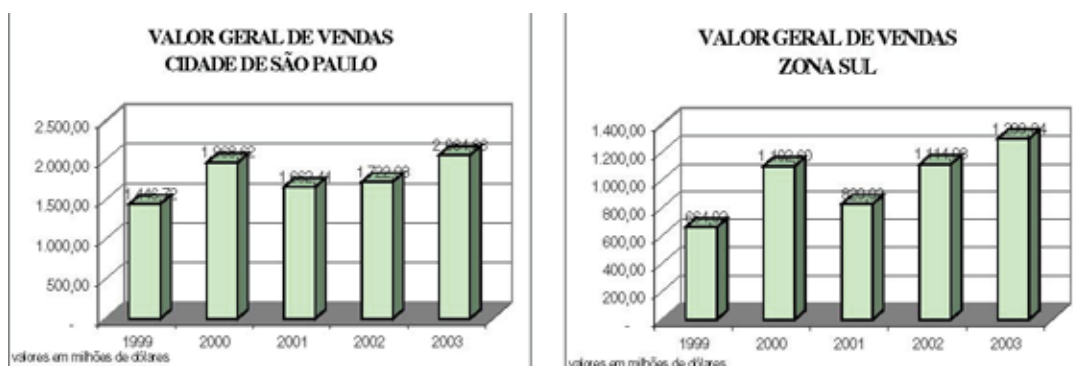
Fonte: AMARAL D´AVILA ENGª DE AVALIAÇÕES

Quanto às zonas de valor, as que apresentaram maior volume de lançamento em 2003 foram Morumbi/Vila Andrade, Saúde, Tatuapé e Vila Mariana. Os preços mais baixos registrados por m2 de área total, foram observados, como sempre, nas regiões mais distantes e periféricas, com baixa qualidade de infra-estrutura pública.

A área total lançada aumentou, de 1999 a 2000 em aproximadamente 43%. Somente na Zona Sul da Cidade o aumento da área lançada foi registrado em 105%.



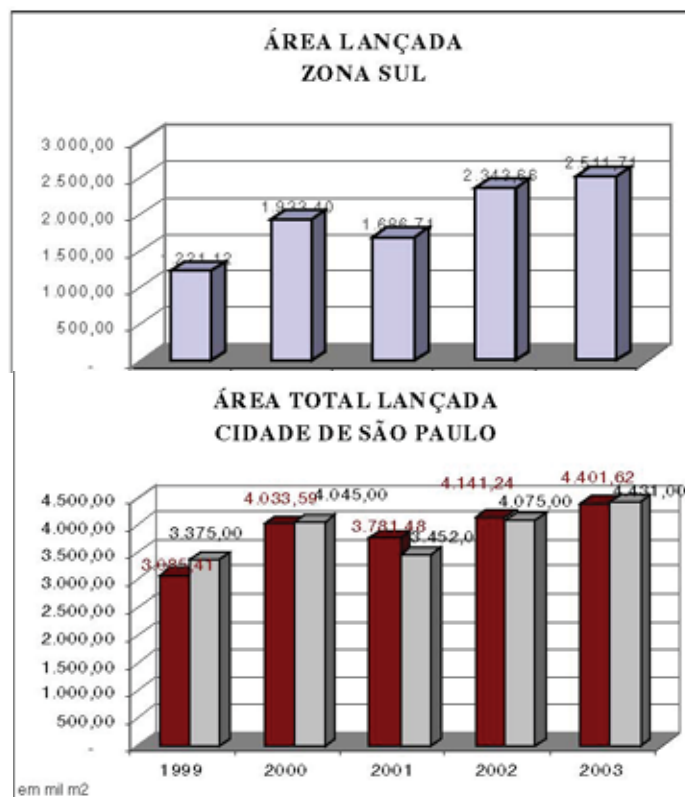
Fonte: AMARAL D'AVILA ENGª DE AVALIAÇÕES



te: AMARAL D'AVILA ENGª DE AVALIAÇÕES

ito às zonas de valor, as que apresentaram maior volume de lançamento em 2003 foram Morumade, Saúde, Tatuapé e Vila Mariana. Os preços mais baixos registrados por m2 de área total, rvados, como sempre, nas regiões mais distantes e periféricas, com baixa qualidade de infra-esca.

sa total lançada aumentou, de 1999 a 2000 em aproximadamente 43%. Somente na Zona Sul da Ci ento da área lançada foi registrado em 105%.

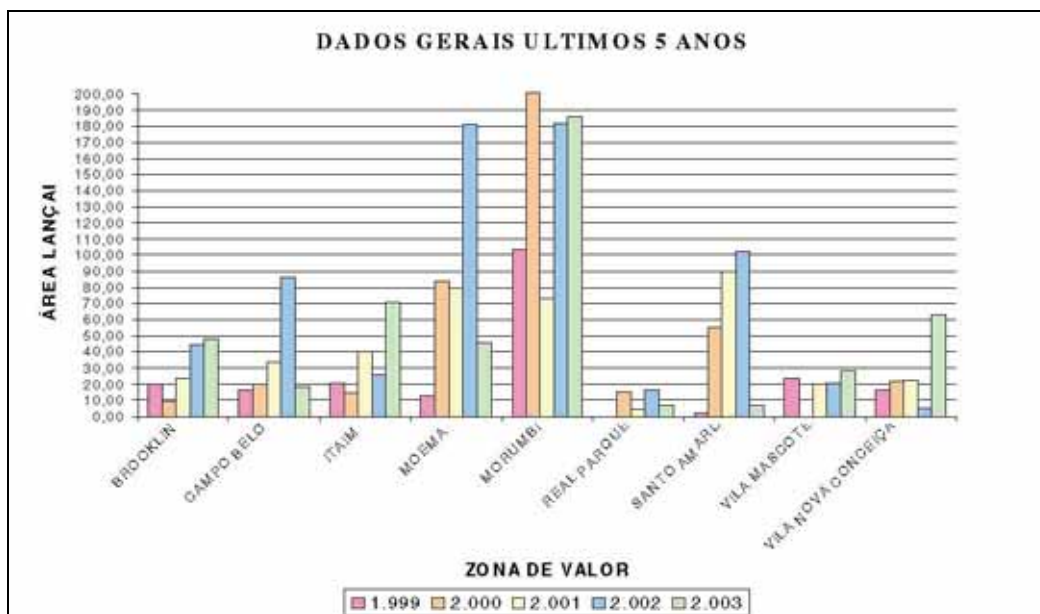


Fonte: AMARAL D'AVILA ENGª DE AVALIAÇÕES – dados em vermelho (exceto coberturas)
EMBRAESP – dados em cinza (incluindo coberturas)

O volume de área útil lançada no Município de São Paulo aumentou cerca de 16% nos últimos dois anos. No mesmo período, a Zona Sul mostrou um crescimento de área total da ordem de 49%.

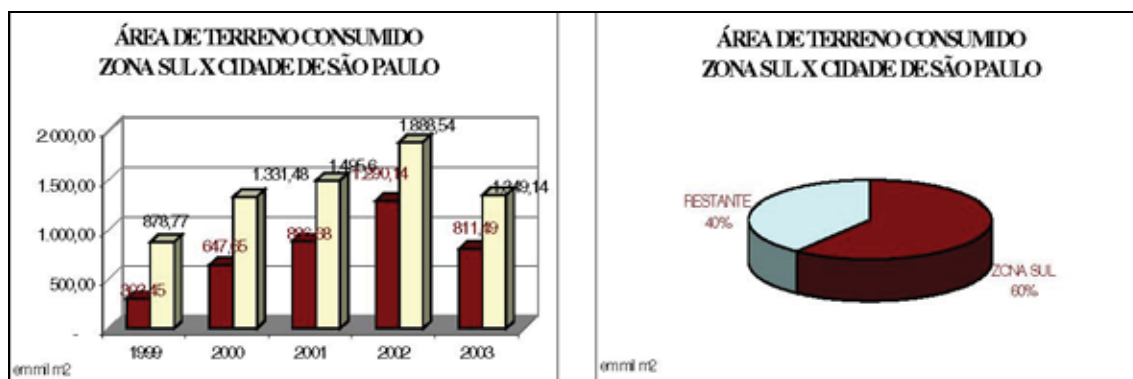
Dentre os bairros da Zona Sul, merecem destaque as regiões do Morumbi, Itaim, Vila Nova Conceição e Brooklin como as que apresentaram maior área lançada no ano de 2003.

A evolução da área lançada ao longo dos últimos 5 anos poderá ser observada a seguir: Embora a área consumida de terreno tenha decrescido cerca de 29% em 2003 em comparação ao ano de 2002, em comparação ao ano de 1999 essa área é 53% superior, conforme poderá ser observado a seguir:



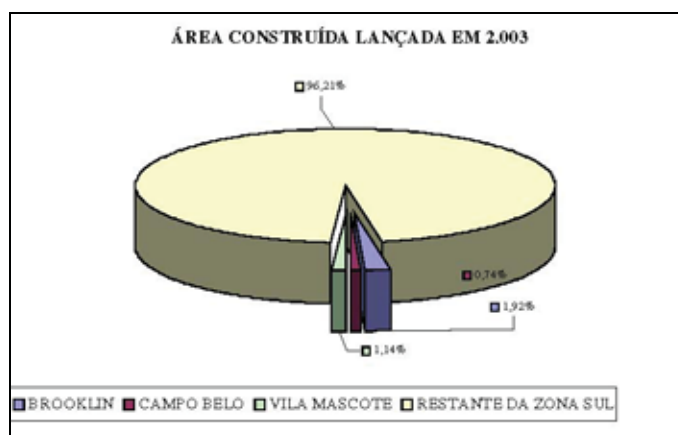
Fonte: AMARAL D'AVILA ENGª DE AVALIAÇÕES – dados em vermelho
EMBRAESP – dados em cinza

No ano de 2003 a absorção de terreno na Zona Sul respondeu por 60% de toda a área de terreno consumida na Cidade de São Paulo. Nos anos anteriores essa relação foi de 68% (2002), 59% (2001), 49% (2000) e 35% (1999), indicando, portanto, um aumento de aproximadamente 75% entre 2003 e 1999.



Fonte: AMARAL D'AVILA ENG^a DE AVALIAÇÕES

A seguir poderá ser observada o volume de área lançada no Brooklin, no Campo Belo e na Vila Mascote em comparação com o volume de área lançada na Zona Sul de São Paulo:



Fonte: AMARAL D'AVILA ENG^a DE AVALIAÇÕES

No início de 2003 a taxa Selic – juros básicos da economia – era de 26% ao ano e, no final do ano já estava no patamar de 16% ao ano. Tal fato cria a expectativa positiva no setor, que espera voltar a crescer no segundo semestre do ano.

De acordo com os projetos residenciais que já estão aprovados, as zonas de valor que deverão apresentar o maior número de unidades lançadas são: Morumbi, Vila Prudente, Jabaquara, Tatuapé e Vila Mariana.

5.2. Mercado de Escritórios

O estoque de escritórios na região da Berrini está na ordem de 643.431 m² úteis, distribuídos em 86 edifícios na seguinte proporção: 41% de toda a área existente está voltada para edifícios classe AA, 29,70% para classe B, 15,1% para a classe A e em menor parte a classe C responde por 14,2% do estoque total.

Desde 1994, com a estabilização da economia proporcionada pelo Plano Real, o mercado de escritórios cresceu num ritmo de 8% ao ano, e praticamente, mais de 90% de todo o estoque entregue na região após os anos 90 possui ar condicionado central, premissa básica para que um edifício seja considerado de alto padrão.

Nos anos de 1999 e 2000 a Berrini recebeu as Torres Oeste e Norte do Centro Empresarial Nações Unidas, incorporados pela Tishman Speyer Método que foram totalmente absorvidos até o ano de 2001, levando a taxa de vacância a níveis abaixo de 10% considerado o mais baixo desde 1995. Esse comportamento, aliado com o advento de investimentos externos, incentivou a continuidade da produção de escritórios nos anos seguintes.

Segundo levantamentos efetuados pela empresa Jones Lang LaSalle, a absorção líquida apresentou saldo negativo pela primeira vez em 2001 quanto o nível de espaço ocupado decresceu cerca de 3,3 mil m² úteis na região em relação ao ano de 2000 e nos anos subsequentes o novo estoque de edifícios, principalmente voltados para o mercado corporativo, continuou intenso. Os produtos entregues foram voltados para o nicho da classe A: lajes em média de 500 m² úteis, boa qualidade técnica e fachadas imponentes, mas a pouca diferenciação principalmente de laje e homogeneidade de valores, fizeram que a velocidade de absorção desses novos empreendimentos fossem mais lentas.

De 2002 até o 1º trimestre de 2003 a absorção líquida na região registrou um dos mais baixos níveis desde 1996.

A perspectiva para os próximos anos é de aumento do espaço ocupado na região, apesar de a economia não apontar um crescimento considerável no PIB, segundo dados do relatório do Banco Central.

De acordo com estudos efetuados pela Jones Lang LaSalle, a expectativa de aumento do espaço ocupado na região é aguardada, pois a demanda esperada é de empresas mudando de espaços e se apoiando numa melhor relação custo benefício. Isso é percebido uma vez que mais de 70% do volume absorvido no ano de 2003 foi referente a empresas mudando de espaços, empresas já localizadas nas regiões tradicionais de escritórios.

A taxa de absorção nos últimos anos apresentou um crescimento médio anual de 3% a.a., se projetarmos essa taxa para os próximos anos podemos verificar que a taxa de vacância deverá permanecer constante a níveis próximos de 20%, considerado alto nos padrões históricos da região.

Os valores de locação de 1995 a 2003 cresceram num ritmo médio de 7% ao ano.

Em 2000 os valores de locação nominalmente atingiram a casa dos R\$ 59/m² útil, acima da média pedida na cidade de R\$ 55,00/m² útil. Atualmente a faixa de preços da região está entre R\$25 e R\$65 reais o m² útil pedido.

Decorrido um ano do novo governo, o mercado de escritórios de São Paulo começou a se recuperar. O volume de espaços ocupados em edifícios classe AA e A cresceu mais de quatro vezes em relação a 2001 e 2002 juntos, fechando o ano com uma absorção líquida positiva de 87 mil m² úteis para as duas classes. Esse volume aproximou o mercado da média histórica verificada entre 1996 e 2003 – de 88 mil m² úteis.

Mesmo estando longe do saldo de 2000, quando foram absorvidos 222 mil m² úteis, o ano de 2003 apontou a retomada da ocupação, o primeiro fato positivo para o mercado corporativo após dois anos de retração.

A consequência foi uma maior flexibilidade nas negociações locatícias, com estabilização ou descontos nos valores. Este resultado favoreceu também as movimentações de empresas para produtos técnica e arquitetonicamente superiores.

Um terço desses novos produtos está na região da Faria Lima, que, por conta da renovação de seu estoque, foi a área que mais atraiu empresas em 2003, seguida por Marginal e Berrini.

5.3. Operação Urbana Faria Lima

Apesar da dinâmica, tabela de conversão e critério de contrapartida serem diferentes da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, motivo que impossibilita a comparação entre ambas, serão abordados alguns aspectos da Operação Urbana Faria Lima por se tratar de precedente importante acerca deste instrumento de política urbana.

A Operação Urbana Faria Lima compreende um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, com participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando a melhoria e a valorização ambiental da área de influência definida em função da implantação do sistema viários de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engenheiros Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim.

A lei da operação classificou as áreas contidas em seu perímetro em apenas duas categorias: áreas diretamente beneficiadas (lindeiras à Avenida Brigadeiro Faria Lima e Nova Faria Lima) e as indiretamente beneficiadas.

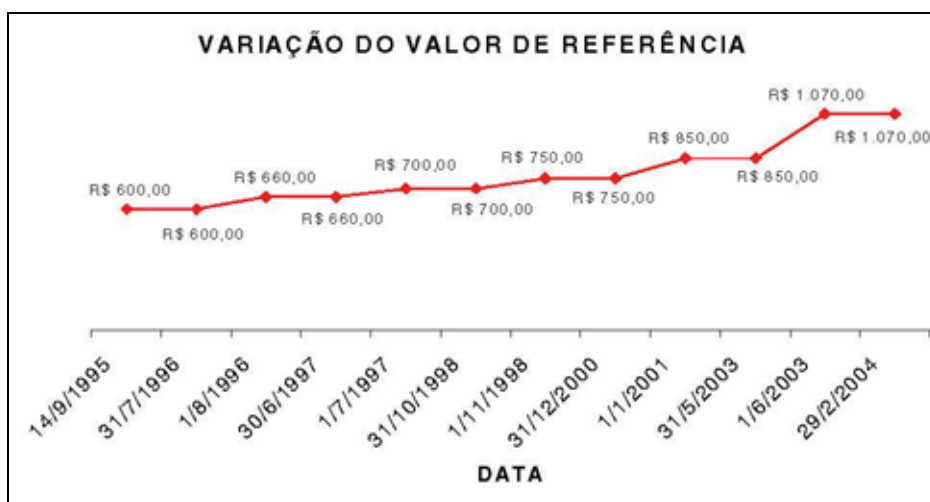
Também estava previsto na Lei que o total do potencial adicional de construção a ser concedido pela Operação Urbana não poderia exceder 1.250.000m² na Área Diretamente Beneficiada e 1.000.000m² na Área Indiretamente Beneficiada.

O valor da outorga onerosa dos benefícios nas áreas indiretamente beneficiadas é determinado com base em avaliação do imóvel, com e sem os benefícios, devendo a contrapartida financeira ser acordada entre o proponente e o Executivo.

O valor da outorga onerosa para os lotes situados na área diretamente beneficiada era determinado a partir de um valor base de equivalência.

Em 1995 a CNLU fixou o valor de referência da contrapartida em R\$600,00, com base em estudos elaborados pela SEMPLA, visando permitir que em qualquer um dos subperímetros as contrapartidas a serem pagas pudessem disputar vantagem sobre o mercado imobiliário concorrente, isto é, com o valor de mercado dos terrenos em oferta.

A variação do valor do valor de referência pode ser observada a seguir:



De acordo com dados fornecidos pela SEMPLA o potencial utilizado até agosto de 2003 na área direta foi de 353.527,97m² (o que corresponde a 28,28% do potencial total da área direta) e na área indireta foi de 586.064,10m² (o que corresponde a 58,61% do potencial total da área indireta) gerando R\$ 288.466.414,64 de recursos.

Atualmente, conforme informado pela SEMPLA existem aproximadamente 20 processos em andamento que gerarão cerca de R\$60 milhões de receitas.

5.4. Intervenções

Assumindo-se como premissa que serão efetuadas as intervenções mencionadas no art. 28 da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, e ainda que será mantida a prioridade estabelecida pelo Grupo Gestor (Ata de Reunião 01/2003), o Capítulo 3 do Estudo de Viabilidade (Laudo nº 11.149/04) relacionou as intervenções que afetarão cada um dos setores e abordou como o mercado imobiliário será afetado por elas.

Dentre as conclusões apresentadas para cada setor, destacam-se:

5.4.1. Setor Brooklin

O aumento de potencialidade e de alteração de uso incentivarão a verticalização da Zona 1;

Aumento do número de lançamentos residenciais na região compreendida entre a Avenida Chucri Zaidan e a Avenida Santo Amaro e incremento no valor de venda das unidades;

A implantação do complexo viário sobre o Rio Pinheiros e a abertura de vias marginais ao longo da Avenida Água Espraiada facilitarão o acesso aos bairros abrangidos pelo setor e influenciará de forma especial a valorização dos imóveis;

Melhoria da “qualidade de vida”, aumento de áreas verdes e transformação de alguns terrenos em áreas incorporáveis como consequência à implantação dos Programas Habitacionais.

5.4.2. Setor Chucri Zaidan

Alavancagem do processo de verticalização com o aumento de potencial construtivo associado à desocupação dos imóveis industriais e a existência de terrenos vagos;

Concentração de empreendimentos comerciais de classe A e AA com o prolongamento da Avenida Chucri Zaidan, assemelhando a região ao eixo Berrini/Marginal Pinheiros;

A construção do complexo viário sobre o Rio Pinheiros contribuirá para melhoria das condições de acesso, uma vez que desafogará o trânsito intenso das Pontes João Dias e do Morumbi;

A redução do tráfego pesado ao longo das vias marginais em função da implantação do Rodoanel acarretará concentração de empreendimentos verticais nessa região.

5.4.3. Setor Marginal Pinheiros

O complexo de Pontes sobre o Rio Pinheiros mitigará o problema de falta de acessibilidade do Setor Marginal Pinheiros;

Maior atratividade das áreas mais próximas às pontes face às demais, dando início ao processo de verticalização;

O acréscimo de potencial construtivo no setor e a permissão de alteração de usos possibilitarão a concretização da tendência apontada desde a década de 90 para a marginal, que é a sua ocupação por empreendimentos comerciais de padrão elevado aos quais se agrega a preocupação da imagem corporativa das empresas;

A redução do tráfego pesado ao longo das vias marginais em função da implantação do Rodoanel acarretará concentração de empreendimentos verticais nessa região.

5.4.4. Setor Berrini

Redução dos problemas gerados pela intensidade do tráfego ao longo da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini através da implantação do complexo de pontes sobre o Rio Pinheiros e da implantação de passagens em desnível;

Incremento na valorização dos terrenos que atualmente já possuem alto valor agregado, tanto em função de sua localização quanto em função da escassez existente;

Com o processo de desfavelização surgirão áreas incorporáveis que potencializarão a verticalização de empreendimentos comerciais (de forma mais acentuada) e de empreendimentos residenciais;

Tanto a conclusão das obras quanto a potencialidade de gerar produtos com maior área de vendas, onde o valor de venda dos produtos já é elevado, tendem a valorizar tanto os terrenos, quanto os empreendimentos.

5.4.5. Setor Jabaquara

Os programas habitacionais que gerarão a retirada de favelas da região e a continuação da Avenida Água Espraiada, interligando esse setor às demais áreas contempladas pela Operação Urbana, acarretarão evidente processo de valorização no mercado imobiliário. Porém, acredita-se que isso ocorra a longo prazo.

Especulação imobiliária com tendência de estabilização de médio a longo prazo em função da interligação da Marginal Pinheiros e da Rodovia dos Imigrantes;

Alavancagem do mercado de apartamentos pelos investimentos em infra-estrutura que serão efetuados e pela diferença de potencialidade construtiva face às áreas lindeiras cujos terrenos ainda não apresentam grandes variações de valor.

5.4.6. Setor Americanópolis

Embora sem a possibilidade de aumento de potencialidade e de alteração de uso, o setor será valorizado em função do impacto das obras e da procura de terrenos para a implantação de empreendimentos de interesse social.

6. Estoque

6.1. Estoque Potencial de Terreno

Com base em dados do ano de 2001, a empresa Tecnosan Engenharia S/C Ltda estimou, em seu Estudo de Adensamento Populacional, as áreas de terreno passíveis de adesão à Operação Urbana Água Espraiada a partir da simulação do grau de transformação que ocorrerá na região em função dos incentivos urbanísticos.

Serão consideradas como áreas potenciais de terreno, para cada um dos setores, as áreas relacionadas como sendo “passíveis de adesão”:

SETOR	ÁREA DE TERRENO (m2)		
	BRUTA	LÍQUIDA	P ADESÃO
Brooklin	2.890.000,00	1.759.807,00	847.506,00
Chucri Zaidan	3.130.000,00	2.095.532,00	1.073.181,00
Marginal Pinheiros	1.430.000,00	886.600,00	643.083,00
Berrini	1.490.000,00	831.223,00	283.889,00
Jabaquara	2.340.000,00	1.703.493,00	694.225,00
Americanópolis	1.730.000,00	927.334,00	
TOTAL	13.010.000,00	8.203.989,00	3.541.884,00

Fonte: EIA/RIMA.

A quantidade de CEPAC será determinada através da transformação da Área Construída Adicional Potencial e da Área de Mudança de Uso Potencial através dos fatores de equivalência estabelecidos junto ao art. 11 da lei da Operação Urbana Água Espraiada, cuja tabela segue transcrita no item 6.4.

6.2. Área Construída Adicional Potencial

A área construída adicional potencial referente a cada um dos setores será determinada a partir dos zoneamentos existentes e da vocação imobiliária apresentada por eles.

Assim sendo, a determinação do estoque de área construída adicional potencial será efetuado através da indicação da porcentagem de terreno que cada tipo de empreendimento (comercial ou residencial) ocupará nos diversos zoneamentos dos vários setores, considerando-se ainda seus coeficientes de aproveitamento básico.

Conforme poderá ser observado junto ao item 6.1. do Laudo nº 11.149/04, o estoque de área construída adicional potencial é de:

SETOR	ACAR (m2)	ACAC (m2)	ACAT (m2)
Brooklin	469.986,63	1.267.988,29	1.737.984,92
Chucri Zaidan	875.683,50	2.253.680,10	3.129.363,60
Marginal Pinheiros	556.877,73	1.236.455,68	1.793.333,41
Berrini	194.719,46	458.963,35	653.682,81
Jabaquara	971.915,00	624.802,50	1.596.717,50
Total	3.069.182,32	5.841.889,92	8.911.082,24

Nota: ACAR: Área Construída Adicional – Uso Residencial; ACAC: Área Construída Adicional – Uso Residencial; ACAT: Área Construída Adicional Total

6.3. Mudança de Uso Potencial

A área potencial de terreno onde haverá mudança de uso potencial será determinada através do somatório das áreas de terreno que serão ocupadas por uso que não seria permitido de acordo com as posturas da legislação. São as áreas ocupadas por empreendimentos residenciais nas Zonas 1 e 9 e as ocupadas por empreendimentos comerciais nas Zonas 1, 9, 13 e 17, conforme pode ser observado a seguir:

SETOR	Mudança de Uso – Residencial (m2)	Mudança de Uso – Comercial (m2)	Mudança de Uso – Total (m2)
Brooklin	181.069,66	290.092,83	471.162,49
Chucri Zaidan	0,00	0,00	0,00
Marginal Pinheiros	95.015,52	248.474,41	343.489,92
Berrini	10.915,53	10.915,53	21.831,06
Jabaquara	0,00	0,00	0,00
Total	287.000,71	549.482,77	836.483,47

6.4. Quantidade Potencial de CEPAC

A quantidade de CEPAC será determinada através da transformação da Área Construída Adicional Potencial e da Área de Mudança de Uso Potencial através dos fatores de equivalência estabelecidos junto ao art. 11 da Lei da Operação Urbana Água Espaiada, cuja tabela transcreve-se abaixo:

SETORES	ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO	ÁREA DE TERRENO PARA MODIFICAÇÃO DE USOS E PARÂMETROS
Brooklin	1m2	1m2
Chucri Zaidan	1m2	2m2
Marginal Pinheiros	2m2	2m2
Berrini	1m2	2m2
Jabaquara	3m2	2m2

Fonte: Lei 13.260 de 28/12/2001.

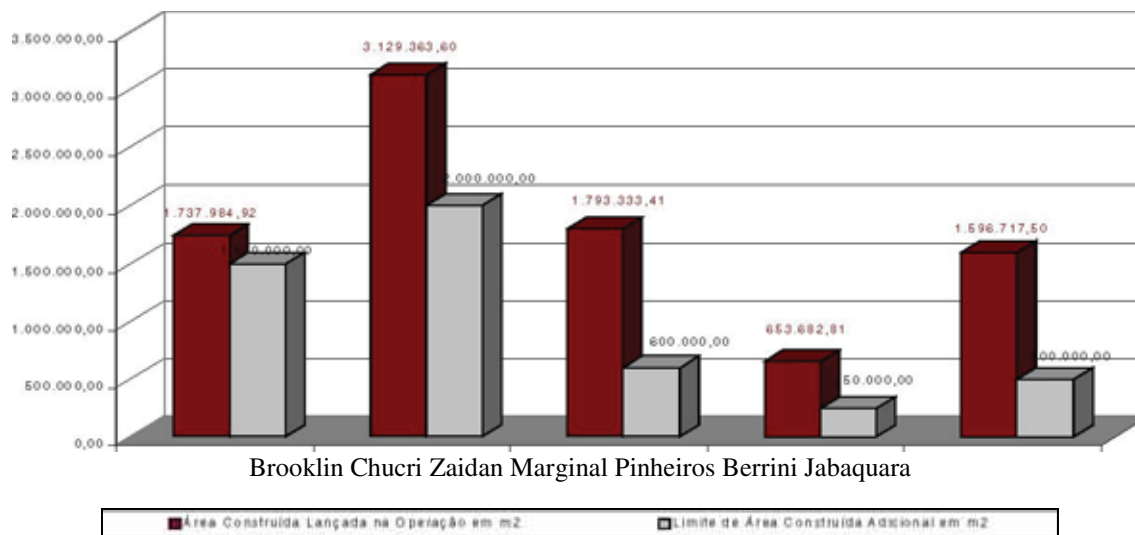
Considerando-se os totais de Área Construída Adicional Potencial e de Área de Mudança de Uso Potencial determinados nos itens 8.2. e 8.3 do Laudo 11.149/04, a Quantidade Potencial de CEPAC será de:

SETOR	ACA Potencial (m2)	Nº Potencial de CEPAC	Mudança de Uso Potencial (m2)	Nº Potencial de CEPAC	Total do Potencial de CEPAC
Brooklin	1.737.984,92	1.737.984,92	471.162,49	471.162,49	2.209.147,41
Chucri Zaidan	3.129.363,60	3.129.363,60	0,00	0,00	3.129.363,60
Marginal Pinheiros	1.793.333,41	896.666,71	343.489,92	171.744,96	1.068.411,67
Berrini	653.682,81	653.682,81	21.831,06	10.915,53	664.598,34
Jabaquara	1.596.717,50	532.239,17	0,00	0,00	532.239,17
Total	8.911.082,24	6.949.937,20	836.483,47	653.822,98	7.603.760,19

6.5. Conclusões

A Área Construída Adicional e a Quantidade de CEPAC que cada setor potencialmente tem capacidade de consumir serão comparados aos limites estabelecidos pela lei da Operação Urbana Água Espreada. Importante lembrar que a quantidade de CEPAC autorizada para emissão pelo Poder Executivo é de 3.750.000,00 (três milhões, setecentos e cinquenta mil). Assim sendo, temos:

ACA POTENCIAL x ACA MÁXIMA



Conclui-se ainda, segundo o estudo efetuado, que a quantidade de CEPAC que potencialmente poderá ser lançada também é superior à quantidade máxima autorizada para emissão por Lei.

7. Demanda

A demanda será determinada para três cenários de análise (realista, otimista e pessimista) através da área de terreno que será consumida.

A área de terreno a ser consumida foi determinada a partir da estimativa da área de terreno a ser ocupada por empreendimentos residenciais (nos bairros lindeiros e em regiões similares do Município de São Paulo) e por empreendimentos comerciais.

7.1. Demanda – Terrenos para Uso Residencial

A demanda de terrenos residenciais foi formada a partir da análise estatística dos lançamentos residenciais ocorridos nos últimos 10 anos em regiões similares do entorno do perímetro da Operação Urbana e de regiões similares quanto à concentração de verticalização situadas no Município de São Paulo.

Para cada um dos bairros eleitos no entorno da Operação Urbana foi analisada a tendência de crescimento, determinado o termo médio e formado o intervalo de confiança através da aplicação da teoria estatística das pequenas amostras.

Como premissa assumiu-se que a porcentagem de migração dos empreendimentos situados nas áreas mais próximas do entorno será de 30%, da área envoltória será de 20% e das regiões mais distantes será de 10%. Ao final, o consumo de terreno foi acrescido de 10% a título de migrações de outras zonas de valores do entorno que eventualmente não tenham sido consideradas.

O mesmo procedimento foi realizado para outras regiões da cidade que se destacam pela concentração de verticalização. A porcentagem de migração definida como premissa foi de 10% a partir das zonas de valor cujos produtos são mais similares e de 5% para as demais.

Os gráficos de tendência e os cálculos poderão ser observados junto ao item 6.2. do Laudo Nº 11.149/04.

Tendo em vista o ineditismo da operação, assumiu-se como premissa que no primeiro ano serão consumidos 80% da área de terreno prevista para cada um dos cenários; no segundo ano 90% e no terceiro ano 100%.

A distribuição da área de terreno a ser consumida por empreendimentos residenciais nos setores foi efetuada de acordo com a vocação das regiões e em função das obras que serão realizadas.

7.2. Demanda – Terrenos para Uso Comercial

A demanda de terrenos comerciais foi formada a partir da análise estatística das áreas de terreno consumidas por empreendimentos comerciais no período de 1991 a 2001, com base em dados fornecidos por estudos efetuados pela EMURB – Empresa Municipal de Urbanização.

A partir desses dados foi analisada a tendência de crescimento, determinado o termo médio e formado o intervalo de confiança através da aplicação da teoria estatística das pequenas amostras.

Os gráficos de tendência e os cálculos poderão ser observados junto ao item 6.2. do Laudo Nº 11.149/04.

Como o mercado de empreendimentos comerciais passou por um período de excesso de ofertas, alta taxa de vacância e estoque não absorvido e como se espera elevada entrada de novo estoque no mercado até 2007 e ainda tendo em vista o ineditismo da operação, para a análise do consumo de área construída adicional considerou-se um consumo de terreno de 20% do determinado para os cenários nos dois primeiros anos da análise. Para o terceiro e quatro anos, considerou-se um consumo de 30% do determinado para os cenários. A partir de então, foram acrescidos 10% em cada ano.

A distribuição da área de terreno a ser consumida por empreendimentos residenciais nos setores foi efetuada de acordo com a vocação das regiões e em função das obras que serão realizadas.

7.3. Encarteiramento

Como o CEPAC fica vinculado ao lote e não ao projeto construtivo, nos setores caracterizados pela escassez de terrenos (por exemplo: Berrini) ocorrerá a aquisição dos títulos para assegurar o aumento do potencial construtivo ou a possibilidade da alteração do uso. Tendo em vista a limitação do estoque prevista na legislação, também ocorrerá o encarteiramento quando a absorção do setor estiver próxima a esse limite.

Importante ressaltar que tal fato é possível tendo em vista que o Plano Diretor do Município de São Paulo permite a vinculação do CEPAC ao lote sem a necessidade de projeto construtivo.

Assumiu-se como premissa que o encarteiramento ocorrerá no Setor Berrini ao longo de todo o período, de forma constante, na proporção de 1% da quantidade de CEPAC gerada por Área Construída Adicional.

7.3.1. Mudança de Uso

Assumiu-se como premissa que a mudança de uso ocorrerá ao longo de todo o período, de forma constante, na proporção de 5% da quantidade de CEPAC gerada por Área Construída Adicional.

7.4. Evolução do Consumo

A evolução do consumo de CEPAC's será definida ao longo dos anos, a partir da estimativa da área de terreno que será consumida em cada um dos setores e que gerarão Área Construída Adicional e da consideração de mudança de uso e encarteiramento.

A transformação da área consumida de terreno para empreendimentos residenciais e comerciais em Área Construída Adicional e em CEPAC será efetuada através da aplicação de um fator de equivalência.

Cada um dos cenários será analisado em função do período necessário para o esgotamento do estoque de área construída adicional correspondente a cada um dos setores.

7.4.1. Fator de Equivalência

USO RESIDENCIAL FATORES DE EQUIVALÊNCIA

Brooklin									
	% Área	ACA	M USO	% Lanç. R	% Lançamentos	% Ltos - Pond	Ponderação	CEPAC's - ACA	CEPAC's - M USO
Z1 - restante	3,45	3	1	50	10	5	15		
SSB 1	12,98	1	1	50	10	5	5		
SSB 2	17,70	0	1	50	10	5	0		
Z2	40,76	2	0	30	30	9	18		
Z9	8,60	3	1	50	15	7,5	22,5		
Z10	0,42	2	0	0	5	0	0		
Z13	16,08	2	0	20	20	4	8		
	100,00				100	35,5	68,5	1,930	0,634

Berrini									
	% Área	ACA	M USO	% Lanç. R	% Lançamentos	% Ltos - Pond	Ponderação	CEPAC's	CEPAC's - M USO
Z1 Z2 Z3 Z4 Z6	7,69 31,20 38,03 19,23 3,85	3 2 2 2 3	1 0 0 0 0	50 40 25 25 30	10 20 35 30 5	5 8 8,75 7,5 1,5	15 16 17,5 15 4,5		
	100,00				100	30,75	68	2,211	0,081

Marginal Pinheiros									
	% Área	ACA	M USO	% Lanç. Resid	% Lançamentos	% Lançamento	s Ponderação	CEPAC's	CEPAC's - M USO
Z1 Z2 Z17	29,55 36,36 34,09	3 2 2	1 0 0	50 30 30	30 40 30	15 12 9	45 24 18		
	100,00				100	36	87	1,208	0,208

Chucri Zaidan									
	% Área	ACA	M USO	% Lanç. Resid	% Lançamentos	% Lançamento	s Ponderação	CEPAC's	CEPAC's - M USO
Z2 Z6	28,01 71,99	2 3	0 0	30 30	30 70	9 21	18 63		
					100	30	81	2,7	0

Jabaquara									
	% Área	ACA	M USO	% Lanç. Resid	% Lançamentos	% Lançamento	s Ponderação	CEPAC's	CEPAC's - M USO
Z2	100		2 0	70	100	70	140		
					100	70	140	0,67	0

Desta forma, temos:

Fator de Equivalência

SETOR	ACA	MUDANÇA DE USO
Brooklin	1,930	0,634
Berrini	2,700	0,000
Marginal Pinheiros	1,208	0,208
Chucri Zaidan	2,211	0,081
Jabaquara	0,670	0,000

USO COMERCIAL

FATORES DE EQUIVALÊNCIA

Brooklin									
	% Área	ACA	M USO	% Lanç. Coml	% Lançamentos	% Lançamentos -	Ponderação	CEPAC's	CEPAC's - M USO
Z1 - restante	3,45	3	1	50	10	5	15		
SSB 1	12,98	1	1	50	10	5	5		
SSB 2	17,70	0	1	50	10	5	0		
Z2	40,76	3	0	70	30	21	63		
Z9	8,60	3	1	50	15	7,5	22,5		
Z10	0,42	2	0	100	5	5	10		
Z13	16,08	3	1	80	20	16	48		
	100,00				100	64,5	163,5	2,535	0,597

Berrini									
	% Área	ACA	M USO	% Lanç. Coml.	% Lançamentos	% Lançamentos -	Ponderação	CEPAC's	CEPAC's - M USO
Z1	7,69	3	1	50	10	5	15		
Z2	31,20	3	0	60	20	12	36		
Z3	38,03	2	0	75	35	26,25	52,5		
Z4	19,23	2	0	75	30	22,5	45		
Z6	3,85	3	0	70	5	3,5	10,5		
	100,00				100	69,25	159	2,296	0,036

Marginal Pinheiros									
	% Área	ACA	M USO	% Lanç. Coml.	% Lançamentos	% Lançamentos -	Ponderação	CEPAC's	CEPAC's - M USO
Z1 Z2	29,55	3	1 0 1	50 70 70	30 40 30	15 28 21	45 84 63		
Z17	36,36	3							
	34,09	3							
	100,00				100	64	192	1,500	0,281

Chucrí Zaidan									
	% Área	ACA	M USO	% Lanç. Coml.	% Lançamentos	% Lançamentos -	Ponderação	CEPAC's	CEPAC's - M USO
Z2 Z6	28,01	3 3	0 0	70 70	30 70	21 49	63 147		
	71,99								
					100	70	210	3	0

Jabaquara									
	% Área	ACA	M USO	% Lanç. Coml.	% Lançamentos	% Lançamentos	Ponderação	CEPAC's	CEPAC's - M USO
Z2	100	3	0	70	100	70	210		
						70	210	1,00	0

Desta forma, temos:

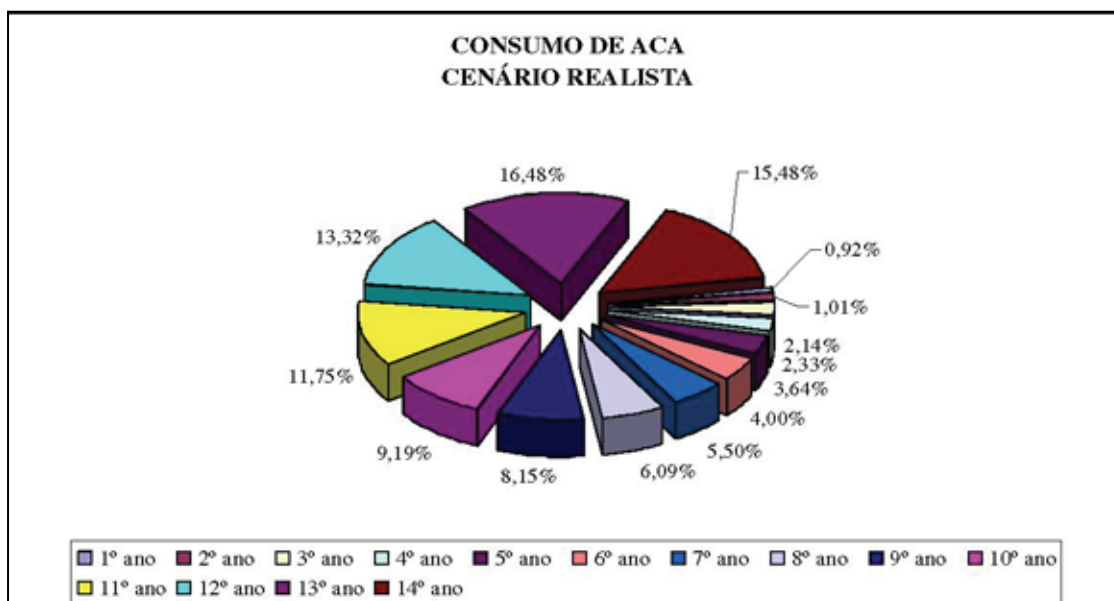
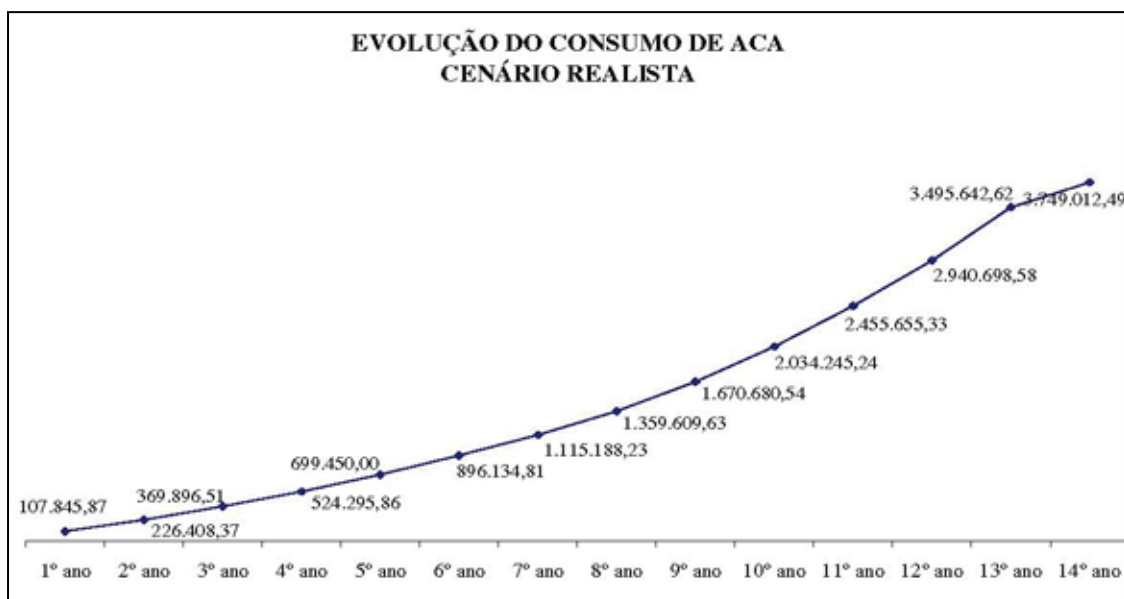
Fator de Equivalência

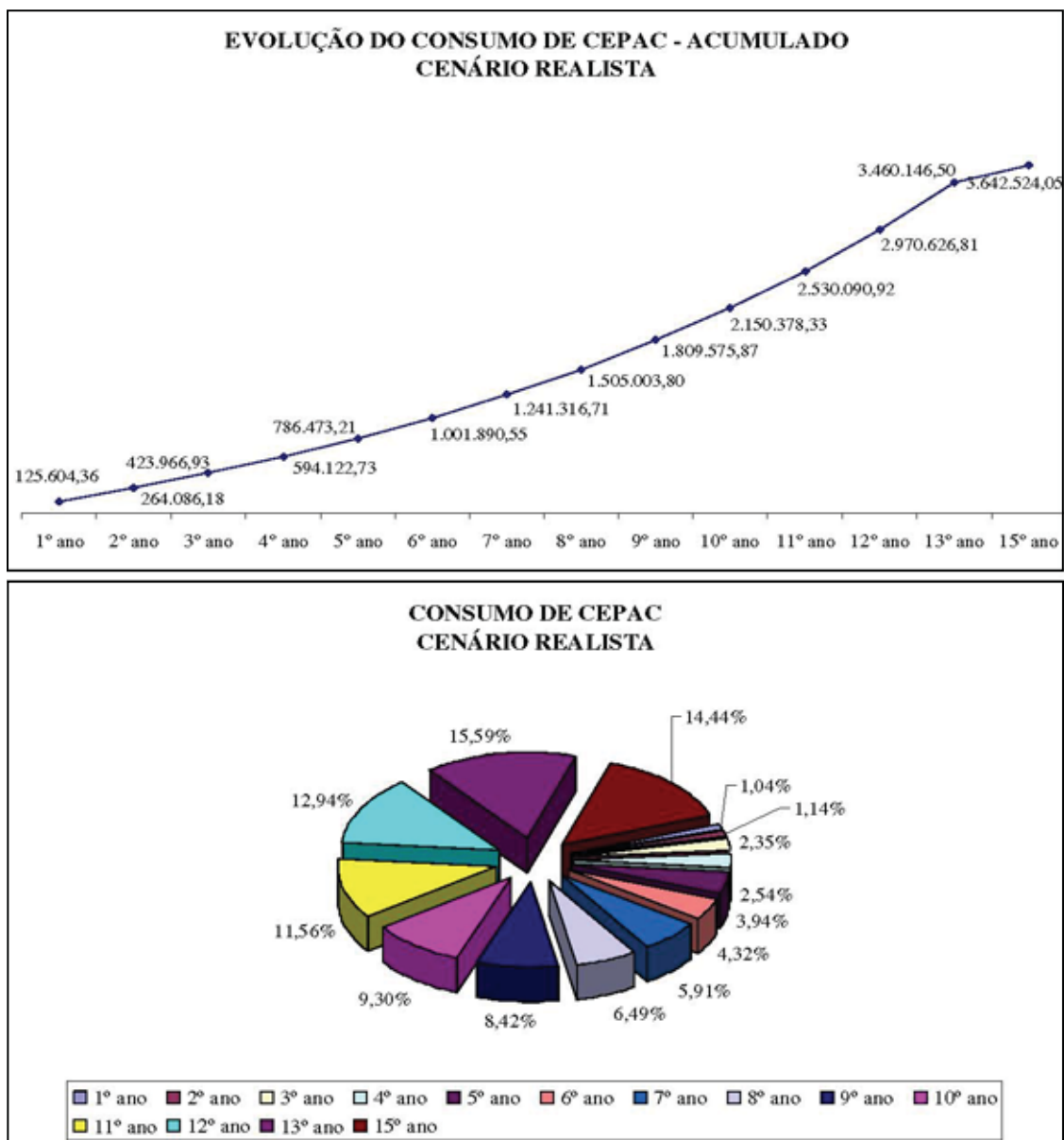
SETOR	ACA	MUDANÇA DE USO
Brooklin	2,535	0,597
Berrini	3,000	0,000
Marginal Pinheiros	1,500	0,281
Chucrí Zaidan	2,296	0,036
Jabaquara	1,000	0,000

7.4.2. Cenário Realista

Os gráficos apresentados a seguir ilustram a evolução do consumo de área construída adicional e do consumo de CEPAC de forma acumulativa e segmentado por anos de análise:

a) Evolução do Consumo de Área Construída Adicional b) Evolução do Consumo de CEPAC



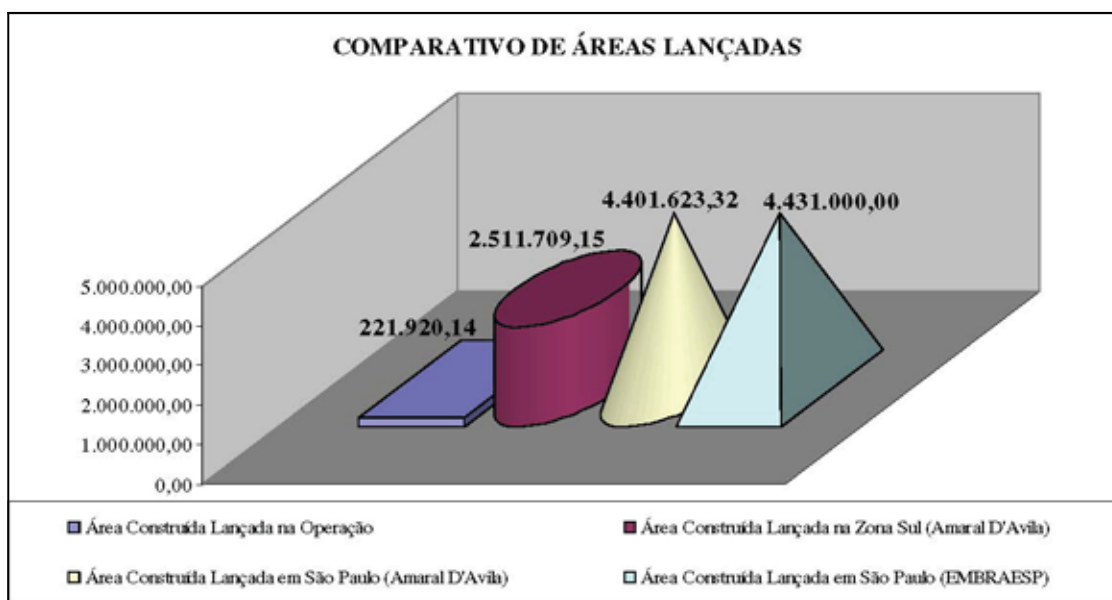


7.4.2.1. Área Construída Residencial Lançada no Primeiro Ano

Para possibilitar a comparação entre a área lançada no primeiro ano da análise da evolução do CEPAC e o praticado pelo mercado imobiliário, a área de terreno consumida será transformada em área construída total.

Nesse cenário serão consumidos $40.128,77m^2$ de área de terreno que gerarão $221.920,14m^2$ de área construída total que correspondem a 8,84% dos lançamentos da zona sul e a 5,04% dos lançamentos da Cidade de São Paulo.

Em número de lançamentos essa área corresponde a 22 lançamentos, sendo importante salientar que em 2003 foram lançados 213 empreendimentos na Zona Sul de São Paulo.



7.4.2.2. Área Construída Comercial Lançada no Primeiro Ano

Para possibilitar a comparação entre a área lançada no primeiro ano da análise da evolução do CEPAC e o praticado pelo mercado imobiliário, a área de terreno consumida será transformada em área construída total.

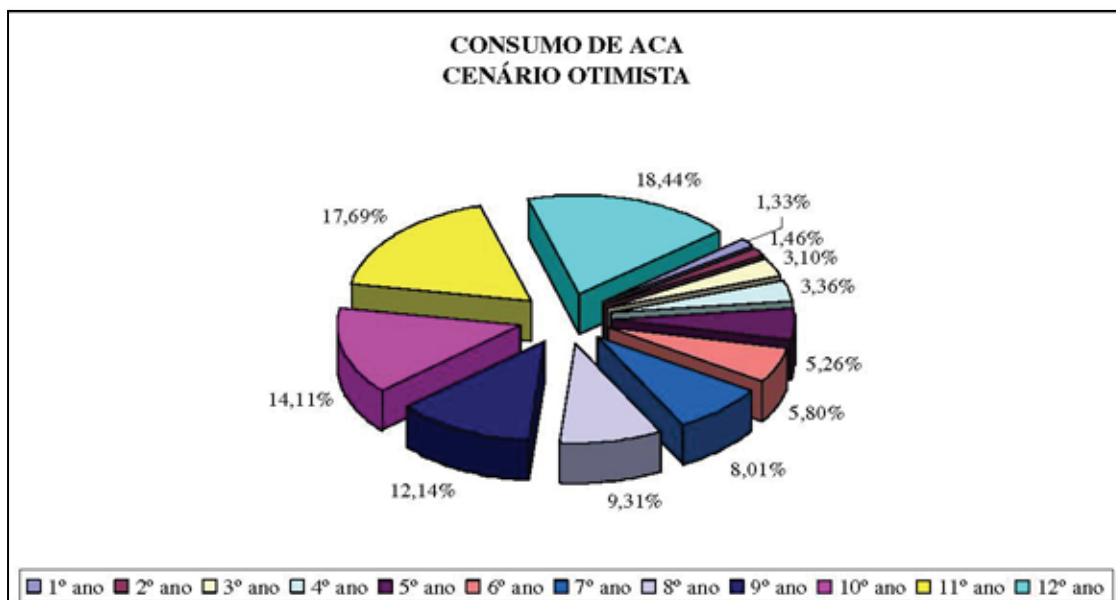
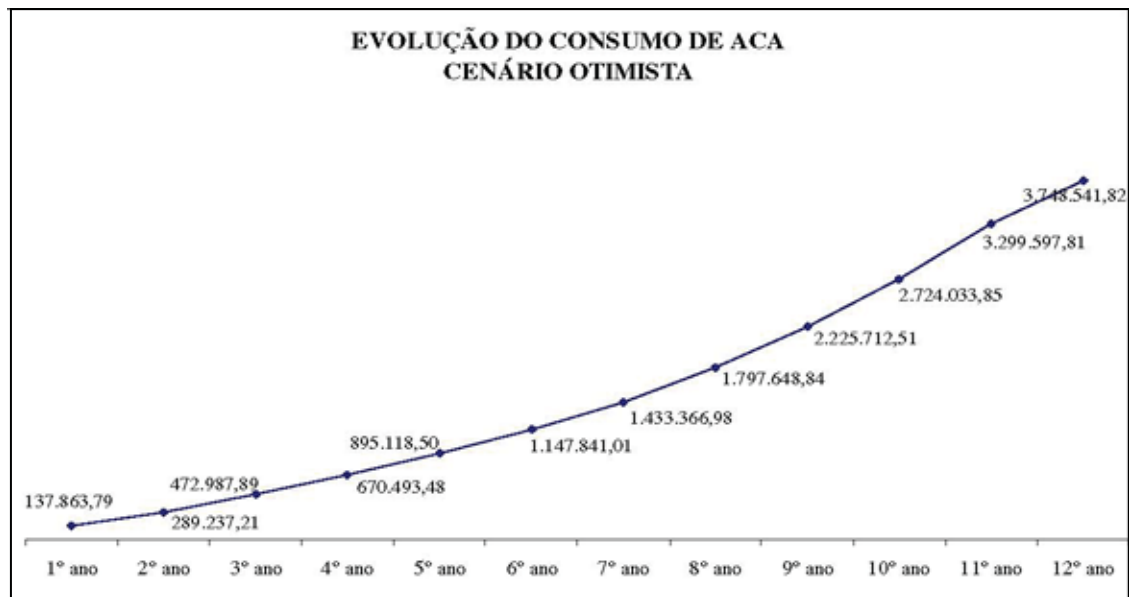
Nesse cenário serão consumidos 8.500,00m² de área de terreno que gerarão 52.522,86m² de área construída total. De acordo com estudos efetuados pela Jones Lang LaSalle o volume de lançamentos comerciais da região da Berrini em 2003 foi de aproximadamente 50.000,00m².

Como esse estudo da Jones Lang LaSalle somente trata de empreendimentos comerciais na região da Berrini é natural que a área construída total comercial determinada para a Operação Urbana seja superior já que o uso comercial também ocorrerá nos Setores Brooklin, Chucuri Zaidan e Marginal Pinheiros.

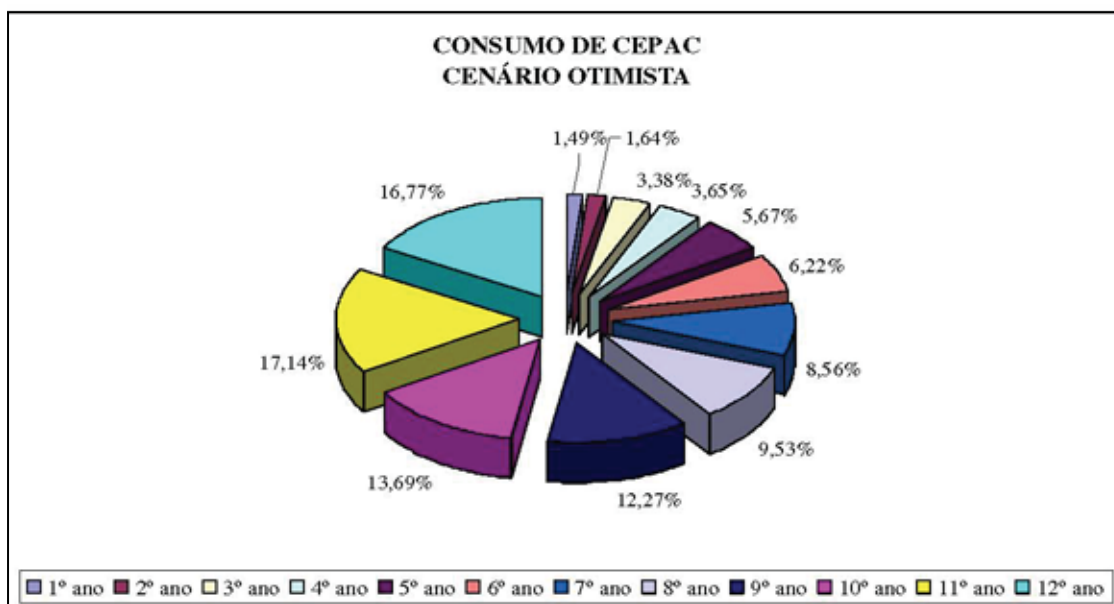
7.4.3. Cenário Otimista

Os gráficos apresentados a seguir ilustram a evolução do consumo de área construída adicional e do consumo de CEPAC de forma acumulativa e segmentado por anos de análise:

a) Evolução do Consumo de Área Construída Adicional



b) Evolução do Estudo de CEPAC

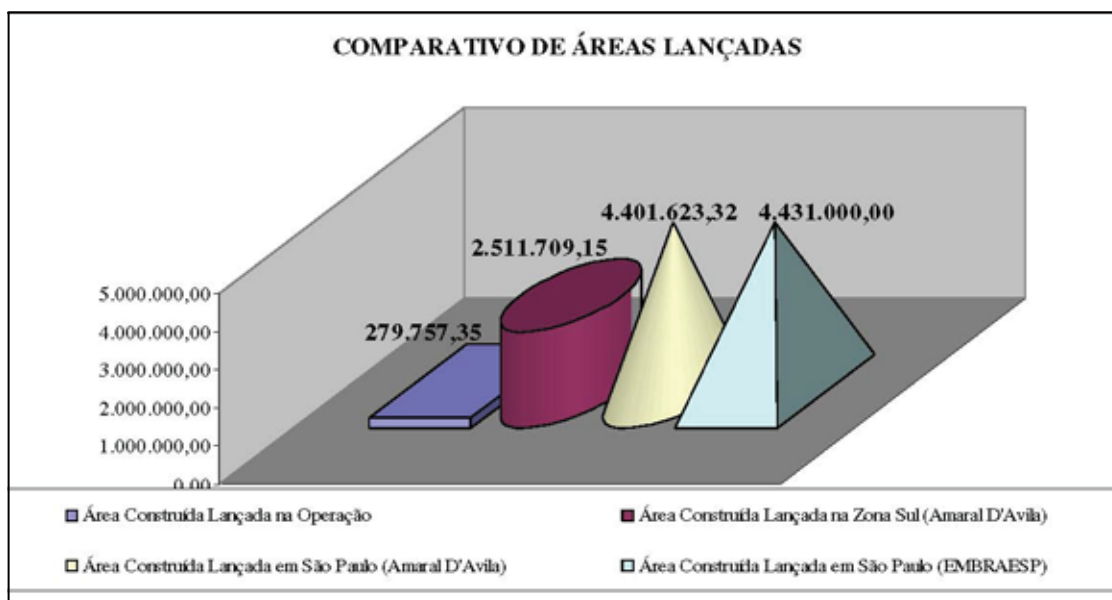


7.4.3.1. Área Construída Residencial Lançada no Primeiro Ano

Para possibilitar a comparação entre a área lançada no primeiro ano da análise da evolução do CEPAC e o praticado pelo mercado imobiliário, a área de terreno consumida será transformada em área construída total.

Nesse cenário serão consumidos 50.587,20m² de área de terreno que gerarão 279.757,35m² de área construída total que correspondem a 11,14% dos lançamentos da zona sul e a 6,36% dos lançamentos da Cidade de São Paulo.

Em número de lançamentos essa área corresponde a 28 lançamentos, sendo importante salientar que em 2003 foram lançados 213 empreendimentos na Zona Sul de São Paulo.



7.4.3.2. Área Construída Comercial Lançada no Primeiro Ano

Para possibilitar a comparação entre a área lançada no primeiro ano da análise da evolução do CEPAC e o praticado pelo mercado imobiliário, a área de terreno consumida será transformada em área construída total.

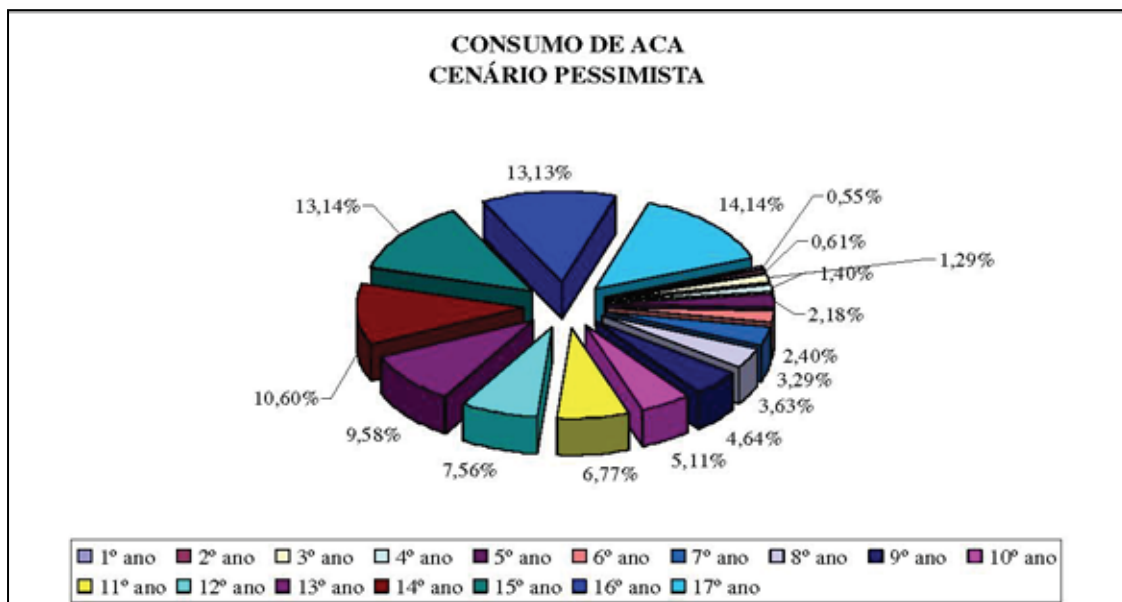
Nesse cenário serão consumidos 11.449,84m² de área de terreno que gerarão 70.750,39m² de área construída total. De acordo com estudos efetuados pela Jones Lang LaSalle o volume de lançamentos comerciais da região da Berrini em 2003 foi de aproximadamente 50.000,00m².

Como esse estudo da Jones Lang LaSalle somente trata de empreendimentos comerciais na região da Berrini é natural que a área construída total comercial determinada para a Operação Urbana seja superior já que o uso comercial também ocorrerá nos Setores Brooklin, Chucuri Zaidan e Marginal Pinheiros.

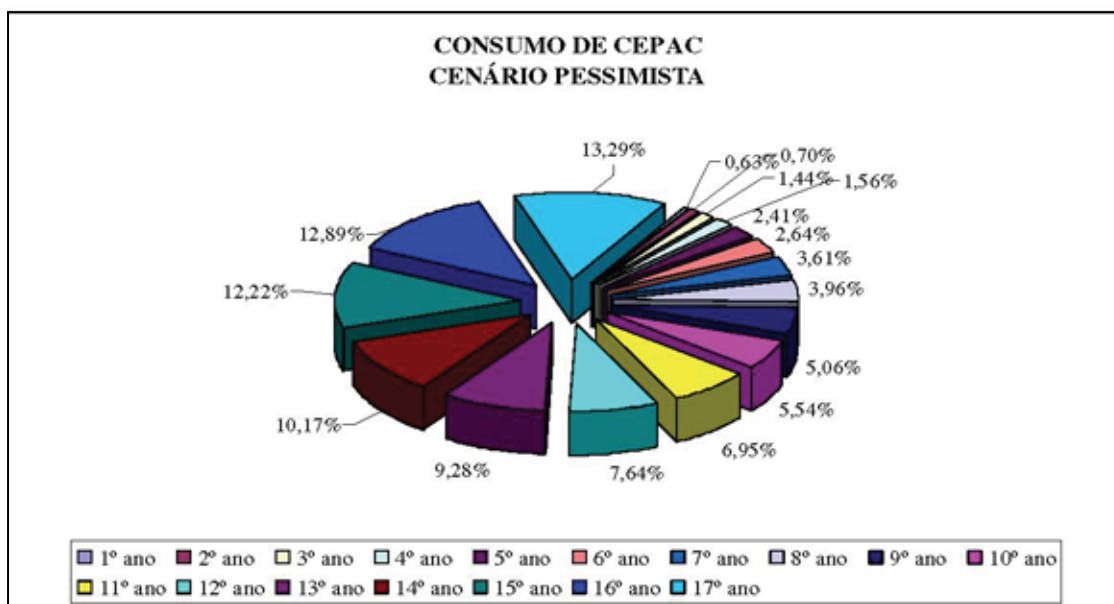
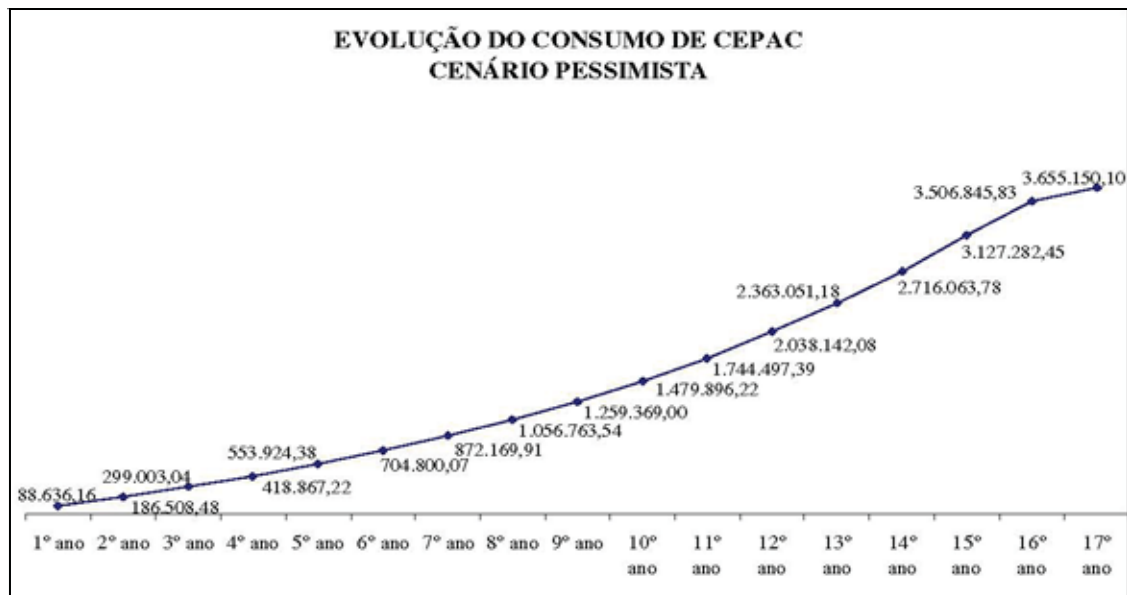
7.4.4. Cenário Pessimista

Os gráficos apresentados a seguir ilustram a evolução do consumo de área construída adicional e do consumo de CEPAC de forma acumulativa e segmentado por anos de análise:

a) Evolução do Consumo de Área Construída Adicional



b) Evolução do Consumo de CEPAC

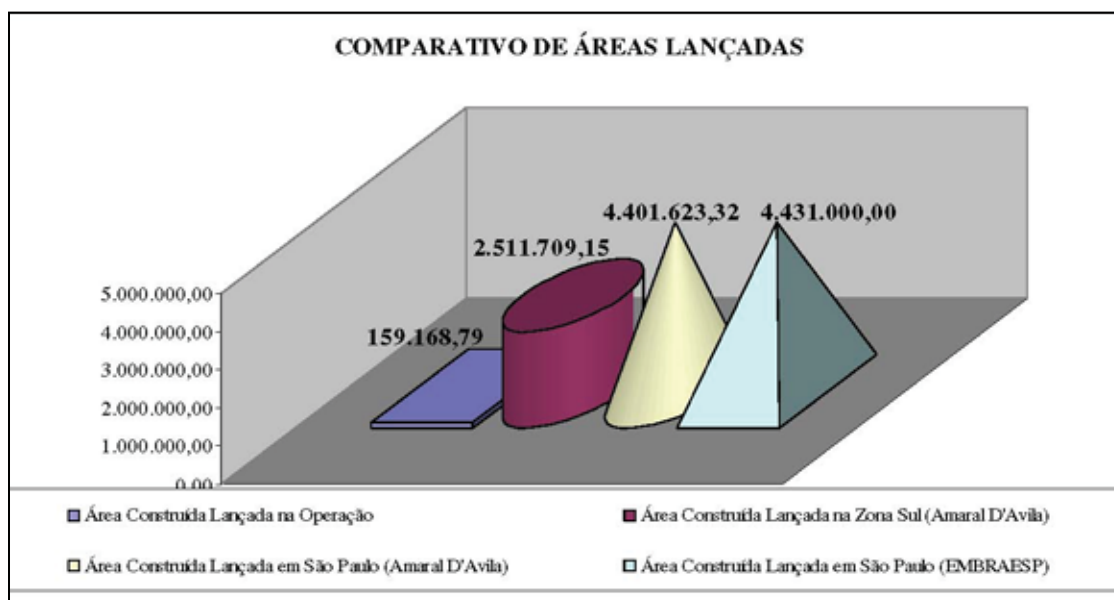


7.4.4.1. Área Construída Residencial Lançada no Primeiro Ano

Para possibilitar a comparação entre a área lançada no primeiro ano da análise da evolução do CEPAC e o praticado pelo mercado imobiliário, a área de terreno consumida será transformada em área construída total.

Nesse cenário serão consumidos 28.781,74m² de área de terreno que gerarão 159.168,79m² de área construída total que correspondem a 6,34% dos lançamentos da zona sul e a 3,61% dos lançamentos da Cidade de São Paulo.

Em número de lançamentos essa área corresponde a 16 lançamentos, sendo importante salientar que em 2003 foram lançados 213 empreendimentos na Zona Sul de São Paulo.



7.4.4.2. Área Construída Comercial Lançada no Primeiro Ano

Para possibilitar a comparação entre a área lançada no primeiro ano da análise da evolução do CEPAC e o praticado pelo mercado imobiliário, a área de terreno consumida será transformada em área construída total.

Nesse cenário serão consumidos $5.550,16m^2$ de área de terreno que gerarão $34.633,00m^2$ de área construída total. De acordo com estudos efetuados pela Jones Lang LaSalle o volume de lançamentos comerciais da região da Berrini em 2003 foi de aproximadamente $50.000,00m^2$.

Como esse estudo da Jones Lang LaSalle somente trata de empreendimentos comerciais na região da Berrini é natural que a área construída total comercial determinada para a Operação Urbana seja ligeiramente inferior já que o uso comercial também ocorrerá nos Setores Brooklin, Chucrí Zaidan e Marginal Pinheiros.

8. Conclusão

Através das análises apresentadas com relação ao primeiro estudo é possível concluir que o valor mínimo dos CEPAC - R\$300,00 é economicamente viável para os investidores.

Observou-se que a quantidade de CEPAC que poderá ser emitida no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é inferior à área adicional de construção que potencialmente pode ser consumida.

De acordo com o estudo da demanda conclui-se que os CEPAC serão absorvidos entre 12 e 17 anos – dependendo do cenário de análise.

Segundo os cenários e tendo como base as premissas adotadas, a área construída a ser gerada será compatível com o que se verifica no mercado imobiliário.

As considerações e conclusões desse estudo são pautadas nas limitações e pressuposições relacionadas no Laudo 11.149/04.

ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 38 (trinta e oito) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada.
Não acompanham anexos.

São Paulo, 13 de Maio de 2004

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO JOÃO FREIRE D'AVILA NETO CREA
nº 133.052/D CREA nº 90.899/D Engenheiro Civil Engenheiro Civil

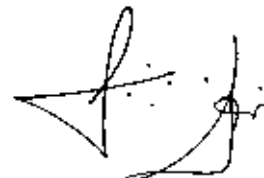
CONSULENTE: EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB

**OBJETO: Material Complementar ao Prospecto do Estudo de Viabilidade da
Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.**

**A AMARAL D'AVILA
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES,**
tendo sido consultada para a elaboração
de Complementação ao Estudo de
Viabilidade da Operação Urbana Água
Espraiada, vem apresentar suas
considerações no presente

RESUMO DO ESTUDO DE VIABILIDADE COMPLEMENTAÇÃO

Nº 11.560/05

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, located at the bottom right of the page.

1. INTRODUÇÃO

Trata o presente da complementação ao Laudo nº 11.149/04 e ao prospecto 11.150/04, elaborado pela empresa Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações - Estudo de Viabilidade da Operação Urbana Água Espraiada.

A versão integral do laudo acima mencionado pode ser consultada diretamente na Emurb, sito à Rua São Bento, nº 405, 16º andar, bem como no *website* da PMSP, no endereço eletrônico <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac>.

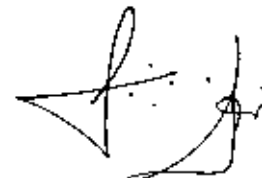
2. OBJETIVO

O principal objetivo desse estudo complementar é a análise da viabilidade do CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção) como valor mobiliário no âmbito da Operação Urbana Água Espraiada a partir de estudo paramétrico elaborado com base no Laudo 11.149/04 e tendo em vista as alterações impostas pelos Planos Regionais Estratégicos (Lei 13.885 de 25/08/2004).

Segundo essa análise pretende-se demonstrar que o valor mínimo dos CEPAC - R\$300,00 - é economicamente viável para os investidores, e que os empreendimentos imobiliários lançados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, com o uso de CEPAC, terão custo inferior ao que se verificaria se os mesmos empreendimentos imobiliários fossem lançados em outras regiões.

3. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

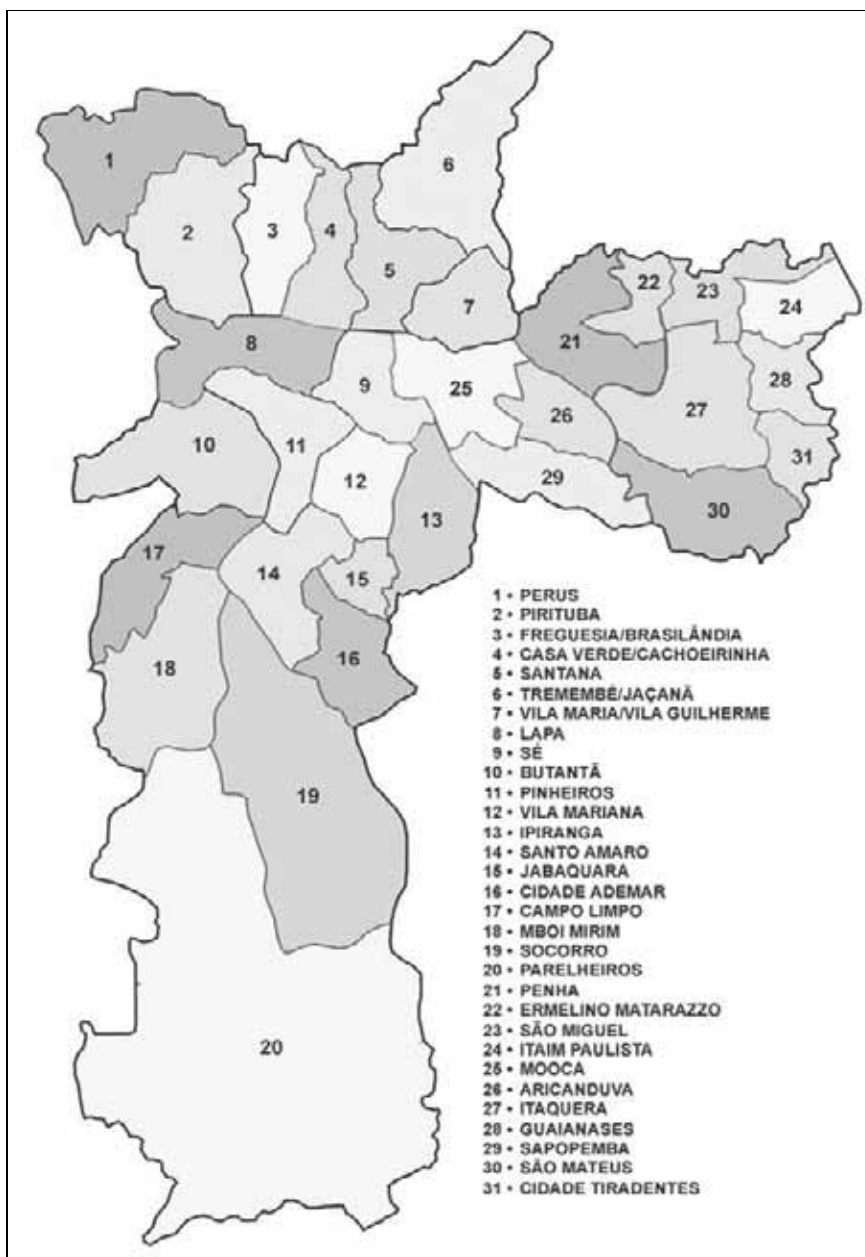
Para esse estudo foram consideradas as prescrições da Lei Nº 13.340 de 13/09/2002 – Plano Estratégico do Município de São Paulo, da Lei Nº 13.885 de 25/08/2004 – Planos Regionais Estratégicos, da Lei Nº 13.260 de 28/12/2001 – Operação Urbana Água Espraiada e da NBR 14653 – Normas para Avaliação de Bens da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) partes 1 - Procedimentos Gerais e 4 – Empreendimentos.



4. IMPACTO DA LEI DE ZONEAMENTO VIGENTE

4.1. Planos Regionais Estratégicos

Para a elaboração dos Planos Regionais Estratégicos o território da cidade foi dividido em 31 subprefeituras.



FONTE: Prefeitura do Município de São Paulo

A lei que estabelece o novo uso do solo e os 31 Planos Regionais foi aprovada pela Câmara Municipal em 2/7/2004, completando a modificação da legislação relativa ao desenvolvimento urbano de São Paulo.

Além de estabelecer normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, os Planos Regionais foram instituídos pela Lei 13.885 de 25 de Agosto de 2004.

Essa lei, cuja vigência teve início em 03/02/2005, divide-se em três partes:

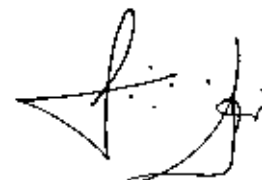
- Parte I - Estabelece Normas Complementares ao Plano Diretor Estratégico – PDE
- Parte II - Institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras - PRE;
- Parte III - Dispõe sobre o Parcelamento, Disciplina e Ordena o Uso e Ocupação do Solo.

Os Planos Regionais abrangem a totalidade do território de cada uma das subprefeituras e contemplam proposições relativas às especificidades próprias, definindo no plano urbanístico-ambiental os aspectos físicos, territoriais e sociais, inclusive os parâmetros urbanísticos mínimos e máximos, para que se faça cumprir a função social da propriedade.

Considera ainda as desigualdades regionais e tem em vista a inclusão social, em função de sua localização e das articulações inter e intra-urbanas e de suas especificidades, estabelecendo na sua Política de Desenvolvimento Regional as interações com o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

4.2. Impactos da Nova Lei de Zoneamento no Mercado Imobiliário

A legislação de uso e ocupação do solo da Cidade de São Paulo há muitos anos necessitava revisão.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

Vulgarmente chamada de “lei de zoneamento”, teve origem na Lei nº 7.805 de 1/11/1972 e baseava-se em pressupostos estabelecidos em 1971. Ao longo de seus 32 anos de vigência foram efetuadas várias alterações, complementações e adaptações, resultando numa legislação que, para muitas pessoas era considerada complexa, pouco clara e de difícil compreensão.

Com a Constituição Federal de 1988, foram incorporadas novas disposições a respeito da política urbana cuja aplicação seria impossível sem a revisão da legislação municipal. Essa revisão tornou-se ainda mais necessária a partir de 10/4/2001 com o advento do Estatuto da Cidade.

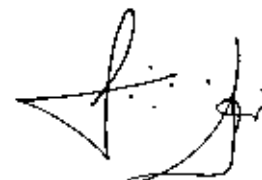
O que pode parecer complexo na nova normatização do uso do solo resulta da reunião e entrosamento, numa mesma lei, de disposições dispersas que até então eram tratadas em centenas de leis, decretos e portarias.

Dentre as principais inovações do Plano Diretor Estratégico, no âmbito urbanístico ambiental destaca-se o estabelecimento do controle da densidade de construção, importante para evitar a sobrecarga da infra-estrutura instalada (água, esgoto, etc) e o congestionamento do sistema viário pelo tráfego gerado pelos usos lindeiros e também pelo estacionamento ao longo das vias públicas.

Para controle da densidade construtiva e da função social da propriedade foram criados três coeficientes de aproveitamento (mínimo, básico e máximo).

A antiga lei de zoneamento já apresentava diferentes coeficientes de aproveitamento para as diversas zonas em que o solo urbano foi subdividido. Dessa forma, o mercado imobiliário dinâmico (como é o da Cidade de São Paulo) estabelecia diferenciais de valor para os terrenos, conforme a menor ou maior possibilidade de construção.

No entanto, uma cidade pode e deve ter coeficientes de aproveitamento máximos diferenciados, de acordo com as características de determinados locais, tais como centralidades, topografia, qualidade do solo e outras.



Para equilibrar os diferenciais de valor dos imóveis e o planejamento de determinadas áreas, o Plano Diretor Estratégico instituiu um coeficiente de aproveitamento único e uniforme para todo o solo urbano e a possibilidade de ultrapassá-lo onde a convivência urbanística expressa na lei o permitir, mediante o pagamento, à Municipalidade, de uma contrapartida ou através da adesão às Operações Urbanas.

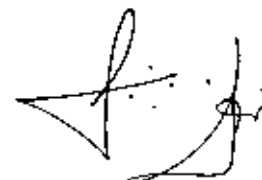
O coeficiente de aproveitamento básico foi definido como uma vez a área do terreno, ou duas vezes para certos locais. O coeficiente máximo geral é de 2,5 e 4,0 para certos locais providos de transporte de massa.

O período de tempo entre a promulgação do Plano Diretor Estratégico e dos Planos Regionais Estratégicos foi caracterizado pela incerteza quanto ao potencial construtivo dos terrenos e às demais posturas de zoneamento, o que gerou, em alguns locais da cidade, especulação dos preços.

Com a promulgação da Lei Nº 13.885/04, a partir da divisão do território municipal dentre as 31 (trinta e uma) subprefeituras, foram estabelecidas as zonas de uso e então definidos os coeficientes de aproveitamento básico, ou seja, a potencialidade construtiva à qual os proprietários têm direito sem o pagamento de contrapartida financeira ou de outorga onerosa.

Além da necessidade de adaptação às alterações de potencialidade construtiva por parte dos proprietários de imóveis, dos construtores, dos incorporadores e dos operadores, o ritmo do mercado imobiliário sofreu com o veto à consideração como não computável das áreas cobertas de garagem para fins do cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Por esse motivo, de fevereiro/2005 a setembro/2005 - quando foi promulgada a Lei Nº 14.044 – verificou-se novo período de estagnação, principalmente no segmento de terrenos incorporáveis já que, dependendo de sua área, do padrão do empreendimento e da quantidade de vagas, muitos projetos tornavam-se inviáveis.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, located at the bottom right of the page.

Quanto ao número de lançamentos, tanto residenciais quanto comerciais não se constatou impacto considerável tendo em vista o estoque de projetos protocolados ou aprovados antes da vigência dos Planos Regionais Estratégicos.

Após a promulgação da Lei 14.044 de 02/09/2005 - que regulariza a classificação das áreas cobertas de garagem como não computáveis - e com o conhecimento cada vez maior da legislação por parte da população verifica-se tendência de crescimento do mercado imobiliário do Município de São Paulo.

O mercado imobiliário do território englobado pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada também foi alvo das mesmas dificuldades verificadas de forma geral no Município de São Paulo (estagnação do mercado e desaceleração do ritmo das comercializações de terrenos incorporáveis e do número de lançamentos imobiliários).

Embora essa área também apresente tendência de crescimento, os dados de mercado imobiliário ainda não são suficientes para a elaboração de estudos de alteração dos preços dos imóveis.

Para análise do impacto gerado pelas alterações urbanísticas referentes aos Planos Regionais Estratégicos serão traçados a seguir, paralelos entre as posturas atuais e as decorrentes dos zoneamentos em vigor.

4.3. Zoneamento Anterior

De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo de 1972 os imóveis situados no interior do perímetro da Operação Urbana Água Espraiada estavam implantados nas seguintes zonas de uso:

Brooklin	Chucri Zaidan	Marginal Pinheiros	Berrini	Jabaquara
Z1	Z2	Z1	Z1	Z2
Z2	Z6	Z2	Z2	
Z9		Z17	Z3	
Z10			Z4	
Z13			Z6	

Essas zonas apresentavam os seguintes coeficientes de aproveitamento básico:

ZONA	Residencial	Não Residencial
1	1,00	1,00
2	2,00 (*)	1,00
3	2,00	2,00
4	2,00	2,00
6	1,00	1,00
9	1,00	1,00
10	2,00	2,00
13	2,00 (*)	1,00
17	2,00 (*)	1,00

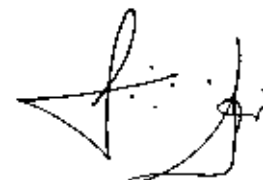
Obs₁: () De acordo com o Art. 166 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo nas zonas Z2, Z11, Z13, Z17 e Z18 e nos corredores de uso especial a elas lindeiros (existentes na época de sua promulgação), até a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, para categoria de uso R3 01 e R3 02, o coeficiente de aproveitamento básico poderá ser beneficiado de acréscimo de até 1,0 (um), sem o pagamento de contrapartida, desde que a taxa de ocupação máxima seja de 25% da área do lote e desde que seja mantida área de permeabilidade equivalente a 15% da área do lote e desde que sejam reservados no mínimo 50% da área não ocupada por jardim.*

Obs₂: O coeficiente de aproveitamento básico referente a cada zoneamento corresponde ao válido para o ano de 2004, em conformidade com as leis de uso e ocupação válidas para a época.

4.4. Zoneamento Atual

De acordo com essa legislação o território da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada divide-se em regiões delimitadas pelas Subprefeituras de Pinheiros, Santo Amaro, Campo Limpo, Butantã e Jabaquara.

Os quadros a seguir ilustram o novo zoneamento imposto aos terrenos abrangidos pela Operação Urbana Água Espraiada, de acordo com o Mapa 4 dos Planos Regionais Estratégicos e indicam as posturas básicas em vigor:



4.4.1. Setor Brooklin

a) Zoneamento

SETOR BROOKLIN		
ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	SUBPREFEITURA
Z1	ZER1/06	Pinheiros (PI)
	ZER1/01	Santo Amaro (SA)
Z2	ZM1/01 e ZM1/03	Santo Amaro (SA)
Z9	ZM1/01	Santo Amaro (SA)
Z10	ZCPa/01	Santo Amaro (SA)
Z13	ZM2/10 e ZM2/11	Pinheiros (PI)
	ZCPa/01	Santo Amaro (SA)
	ZM1/01	Santo Amaro (SA)

b) Posturas em Vigor

ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO		Gabarito (m)
		Residencial	Não Residencial	
Z1	PI ZER1/06	1,00	1,00	10,00
	SA ZER1/01	1,00	1,00	10,00
Z2	SA ZM1/01 SA ZM1/03	2,00 (*)	1,00	25,00
Z9	SA ZM1/01	1,00	1,00	25,00
Z10	SA ZCPa/01	1,00	1,00	Sem limite
Z13	PI ZM2/10 e PI ZM2/11	2,00 (*)	1,00	25,00
	SA ZCPa/01	2,00 (*)	1,00	Sem limite
	SA ZM1/01	2,00 (*)	1,00	25,00

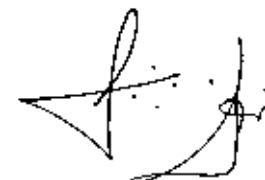
Obs₁: Nota (*) Como essas áreas estavam enquadradas nas antigas Z2 e Z13 foi considerado o Coeficiente de Aproveitamento Básico obtido através da disposição transitória que trata o Art. 166 do Plano Diretor Estratégico.

Obs₂: A quadra formada pelas Ruas Álvaro Luís Roberto de Assumpção, Edson e Barão do Triunfo e pela Avenida Vereador José Diniz não foi analisada por ser a única enquadrada na Zona de Uso Z3 no Setor Brooklin já que ocupa cerca de 0,33% da área bruta do setor.

c) Análise Comparativa

c1) Uso Residencial

ZONEAMENTO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	
ANTIGO	ATUAL	ANTIGO	ATUAL
Z1	PI ZER01/06	1,00	1,00
Z1	SA ZER01/06	1,00	1,00
Z2	SA ZM1/01 e ZM1/03	2,00	2,00
Z9	SA ZM1/01	1,00	1,00



Cont.

ZONEAMENTO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	
ANTIGO	ATUAL	ANTIGO	ATUAL
Z10	SA ZCPa/01	2,00	1,00
Z13	PI ZM2/11 e PI ZM2/11	2,00	2,00
Z13	SA ZCPa/01	2,00	2,00
Z13	SA ZM1/01	2,00	2,00

c2) Uso Não - Residencial

ZONEAMENTO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	
ANTIGO	ATUAL	ANTIGO	ATUAL
Z1	PI ZER01/06	1,00	1,00
Z1	SA ZER01/06	1,00	1,00
Z2	SA ZM1/01 e ZM1/03	1,00	1,00
Z9	SA ZM1/01	1,00	1,00
Z10	SA ZCPa/01	2,00	1,00
Z13	PI ZM2/11 e PI ZM2/11	1,00	1,00
Z13	SA ZCPa/01	1,00	1,00
Z13	SA ZM1/01	1,00	1,00

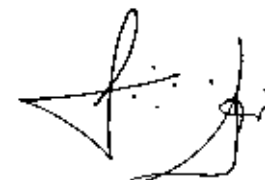
c3) Conclusões

Não se verificam alterações na potencialidade básica dos imóveis situados no Setor Brooklin, com exceção à área que antigamente enquadrava-se como Z10, atual ZCPa/01 da Subprefeitura de Santo Amaro, onde a demanda de CEPAC será maior.

Com relação ao gabarito máximo, as áreas atualmente apresentam maiores restrições na maioria do território do setor (excluindo-se apenas a região atualmente classificada como ZCPa). Caso sejam solicitadas alterações de parâmetros urbanísticos a demanda de CEPAC será maior.

Quanto à Mudança de Uso constata-se alteração na região antigamente classificada como Z9 onde essa aquisição não é mais necessária com alteração do zoneamento para SA ZM1/01, gerando, dessa forma, menor demanda de consumo de CEPAC.

Já nas áreas antigamente classificadas como Z13 o uso não-residencial passou a ser permitido, logo, não é mais necessária a compra de mudança de uso, gerando, dessa forma, menor demanda de consumo de CEPAC.



4.4.2. Setor Chucri Zaidan

a) Zoneamento

SETOR CHUCRI ZAIDAN		
ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	SUBPREFEITURA
2	ZM1/05	Santo Amaro (SA)
	ZM2/16	Pinheiros (PI)
6	ZPI/01	Pinheiros (PI)
	ZM1/05	Santo Amaro (SA)

b) Posturas em Vigor

ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO		Gabarito (m)
		Residencial	Não Residencial	
Z2	SA ZM1/05	2,00 (*)	1,00	sem limite
	PI ZM2/16	2,00 (*)	1,00	sem limite
Z6	PI ZPI/01 (**)	1,00	1,00	sem limite
	SA ZM1/05	1,00	1,00	sem limite

Notas: (*) Como essas áreas estavam enquadradas na antiga Z2 foi considerado o Coeficiente de Aproveitamento Básico obtido através da disposição transitória que trata o Art. 166 do Plano Diretor Estratégico.

(**) Nesse zoneamento ZPI não é permitida a categoria de uso R2v (residencial vertical).

c) Análise Comparativa

c1) Uso Residencial

ZONEAMENTO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	
ANTIGO	ATUAL	ANTIGO	ATUAL
Z2	SA ZM1/05	2,00	2,00
Z2	PI ZM2/16	2,00	2,00
Z6	PI ZPI/01	1,00	1,00
Z6	SA ZM1/05	1,00	1,00

c2) Uso Comercial

ZONEAMENTO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	
ANTIGO	ATUAL	ANTIGO	ATUAL
Z2	SA ZM1/05	1,00	1,00
Z2	PI ZM2/16	1,00	1,00
Z6	PI ZPI/01	1,00	1,00
Z6	SA ZM1/05	1,00	1,00

c3) Conclusões

Não se verificam alterações na potencialidade básica dos imóveis situados no Setor Chucri Zaidan, tampouco com relação à limitações no gabarito máximo.

Quanto à Mudança de Uso constata-se alteração na região antigamente classificada como Z6 e atualmente enquadrada como ZPI onde o uso R2v (residencial vertical) não é mais permitido.

Tal alteração acarreta, no cômputo geral, maior demanda de consumo de CEPAC.

4.4.3. Setor Marginal Pinheiros

a) Zoneamento

SETOR MARGINAL PINHEIROS		
ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	SUBPREFEITURA
1	ZER1/07	Butantã (BT)
	ZER1/01	Campo Limpo (CL)
2	ZM2/15	Butantã (BT)
	ZM3a/03	Campo Limpo (CL)
17	ZM2/01	Campo Limpo (CL)

b) Posturas em Vigor

ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO		Gabarito (m)
		Residencial	Não Residencial	
Z1	BT ZER1/07	1,00	1,00	10,00
	CL ZER1/01	1,00	1,00	10,00
Z2	BT ZM2/15	2,00 (*)	1,00	25,00
	CL ZM3a/03	2,00 (*)	1,00	sem limite
Z17 (**)	CL ZM2/01	2,00 (*)	1,00	25,00

Notas:

(*) Como essas áreas estavam enquadradas nas antigas Z2 e Z17 foi considerado o Coeficiente de Aproveitamento Básico obtido através da disposição transitória que trata o Art. 166 do Plano Diretor Estratégico.

(**) De acordo com a legislação anterior a Zona de Uso Z17 possuía restrição de gabarito máximo em 25,00m.

c) Análise Comparativa

c1) Uso Residencial

ZONEAMENTO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	
ANTIGO	ATUAL	ANTIGO	ATUAL
Z1	BT ZER1/07	1,00	1,00
Z1	CL ZER1/01	1,00	1,00
Z2	BT ZM2/15	2,00	2,00
Z2	CL ZM3a/03	2,00	2,00
Z17	CL ZM2/01	2,00	2,00

c2) Uso Comercial

ZONEAMENTO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	
ANTIGO	ATUAL	ANTIGO	ATUAL
Z1	BT ZER1/07	1,00	1,00
Z1	CL ZER1/01	1,00	1,00
Z2	BT ZM2/15	1,00	1,00
Z2	CL ZM3a/03	1,00	1,00
Z17	CL ZM2/01	1,00	1,00

c3) Conclusões

Não se verificam alterações na potencialidade básica dos imóveis situados no Setor Marginal Pinheiros.

Com relação ao gabarito máximo, as áreas atualmente apresentam maiores restrições na maioria do território do setor (excluindo-se apenas a região atualmente classificada como ZM3a).

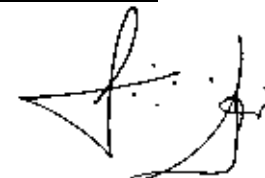
Quanto à Mudança de Uso constata-se alteração na região antigamente classificada como Z17 onde essa aquisição não é mais necessária com alteração do zoneamento para CL ZM2/01.

Tais alterações acarretam, no cômputo geral, maior demanda de consumo de CEPAC.

4.4.4. Setor Berrini

a) Zoneamento

SETOR BERRINI		
ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	SUBPREFEITURA
1	ZER1/06	Pinheiros (PI)
2	ZM2/15 e ZM2/19	Pinheiros (PI)
3	ZM3b/08 e ZCLb	Pinheiros (PI)
4	ZM3b/08 e ZCLb	Pinheiros (PI)
6	ZPI/01	Pinheiros (PI)



b) Posturas em Vigor

ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO		Gabarito (m)
		Residencial	Não Residencial	
Z1	PI ZER1/06	1,00	1,00	10,00
Z2	PI ZM2/15	2,00 (*)	1,00	sem limite
	PI ZM2/19	2,00 (*)	1,00	25,00
Z3	PI ZM3b/08	2,00	2,00	sem limite
	PI ZCLb	2,00	2,00	sem limite
Z4	PI ZM3b/08	2,00	2,00	sem limite
	PI ZCLb	2,00	2,00	sem limite
Z6	PI ZPI/01 (**)	1,00	1,00	sem limite

Obs₁: () Como essas áreas estavam enquadradas na antiga Z2 foi considerado o Coeficiente de Aproveitamento Básico obtido através da disposição transitória que trata o Art. 166 do Plano Diretor Estratégico.*

*Obs₂: (**) Nesse zoneamento ZPI não é permitida a categoria de uso R2v (residencial vertical)*

Obs₃: A análise efetuada com base no zoneamento anterior não considerou a região classificada como Z8-052 por ser uma zona de uso especial completamente ocupada por uma Estação do Sistema de Transmissão de Energia Elétrica.

c) Análise Comparativa

c1) Uso Residencial

ZONEAMENTO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	
ANTIGO	ATUAL	ANTIGO	ATUAL
Z1	PI ZER1/06	1,00	1,00
Z2	PI ZM2/15	2,00	1,00
Z2	PI ZM2/19	2,00	2,00
Z3	PI ZM3b/08	2,00	2,00
Z3	PI ZCLb	2,00	2,00
Z4	PI ZM3b/08	2,00	2,00
Z4	PI ZCLb	2,00	2,00
Z6	PI ZPI/01	1,00	1,00

c2) Uso Comercial

ZONEAMENTO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	
ANTIGO	ATUAL	ANTIGO	ATUAL
Z1	PI ZER1/06	1,00	1,00
Z2	PI ZM2/15	1,00	1,00
Z2	PI ZM2/19	1,00	1,00
Z3	PI ZM3b/08	2,00	2,00
Z3	PI ZCLb	2,00	2,00
Z4	PI ZM3b/08	2,00	2,00
Z4	PI ZCLb	2,00	2,00
Z6	PI ZPI/01	1,00	1,00

c3) Conclusões

Não se verificam alterações na potencialidade básica dos imóveis situados no Setor Berrini.

Com relação ao gabarito máximo verificam-se restrições nas PI ZER01 e PI ZM2/19.

Quanto à Mudança de Uso constata-se alteração na região antigamente classificada como Z6 e atualmente enquadrada como ZPI onde o uso R2v (residencial vertical) não é mais permitido.

Tais alterações acarretam, no cômputo geral, maior demanda de consumo de CEPAC.

4.4.5. Setor Jabaquara**a) Zoneamento**

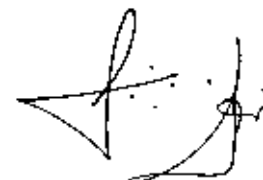
SETOR JABAQUARA		
ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	SUBPREFEITURA
2	ZM1/03	Jabaquara (JA)

b) Posturas em Vigor

ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO		Gabarito (m)
		Residencial	Não Residencial	
Z2	JA ZM1/03	2,00 (*)	1,00	15,00

Nota:

(*) Como essas áreas estavam enquadradas na antiga Z2 foi considerado o Coeficiente de Aproveitamento Básico obtido através da disposição transitória que trata o Art. 166 do Plano Diretor Estratégico.



c) Análise Comparativa

c1) Uso Residencial

ZONEAMENTO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	
ANTIGO	ATUAL	ANTIGO	ATUAL
Z2	JA ZM1/03	2,00	2,00

c2) Uso Comercial

ZONEAMENTO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	
ANTIGO	ATUAL	ANTIGO	ATUAL
Z2	JA ZM1/03	1,00	1,00

c3) Conclusões

Não se verificam alterações na potencialidade básica dos imóveis situados no Setor Jabaquara.

Com relação ao gabarito máximo verificam-se restrições em todo o território que gerarão aquisição de alteração de parâmetros urbanísticos.

Tais alterações acarretam, no cômputo geral, maior demanda de consumo de CEPAC.

5. ANÁLISE DE VIABILIDADE DOS SETORES

A viabilidade do CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção) será indicada a partir da determinação do maior valor que poderá ser assumido por esse título para manter o custo do empreendimento competitivo.

Para tanto será utilizado o método do terreno virtual, cujo princípio é a comparação entre o imóvel ao qual se agrega o benefício da Operação Urbana (com o uso de CEPAC), com um outro terreno de mesmas características cuja área seja virtualmente maior, de tal forma que a potencialidade construtiva seja atingida sem o pagamento de contrapartida financeira.

Com o período de estagnação do mercado imobiliário proveniente das incertezas geradas pela alteração dos parâmetros urbanísticos e pelo veto à consideração das áreas cobertas de garagem como não computáveis não foi possível a elaboração de um estudo de mercado que apontasse a evolução dos preços dos terrenos.

Por esse motivo, considerando as alterações das posturas de zoneamento no âmbito dos setores, que foram homologadas pelo corpo técnico da EMURB – Empresa Municipal de Urbanização, a viabilidade do CEPAC foi estudada através de uma análise de sensibilidade baseada na variação paramétrica dos preços estimados quando da elaboração do Laudo 11.149/04.

Ou seja, foram efetuadas três análises:

- 1ª Análise: Alteração das posturas de zoneamento e manutenção dos preços de terreno estimados no Laudo 11.149/04
- 2ª Análise: Alteração das posturas de zoneamento e redução dos preços de terreno estimados no Laudo 11.149/04 em 10% (dez por cento)
- 3ª Análise: Alteração das posturas de zoneamento e majoração dos preços de terreno estimados no Laudo 11.149/04 em 10% (dez por cento)

5.1.1. Setor Brooklin

a) Uso Residencial

SETOR BROOKLIN		USO RESIDENCIAL - CEPAC (R\$)			
ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	EST. ANTIGO	1ª ANÁLISE	2ª ANÁLISE	3ª ANÁLISE
Z1	PI ZER 1/06	401,51	401,51	361,35	441,66
Z1	SA ZER 1/01	401,51	401,51	361,35	441,66
Z2	SA ZM1/01 e /03	445,81	445,81	401,22	490,39
Z9	SA ZM1/01	401,51	535,34	481,81	588,87
Z10 011	SA ZCPa/01	503,93	1.007,85	907,07	1.108,64
Z13 009	PI ZM2/10 e /11	445,81	445,81	401,22	490,39
Z13 010	PI ZM2/11	445,81	445,81	401,22	490,39
Z13 010	SA ZCPa/01	445,81	445,81	401,22	490,39
Z13 012	SA ZM1/01	445,81	445,81	401,22	490,39
menores valores:		401,51	401,51	361,35	441,66
Valor de Cepac mais desfavorável:		xxxx	361,35		

b) Uso Comercial

SETOR BROOKLIN		USO COMERCIAL - CEPAC (R\$)			
ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	EST. ANTIGO	1ª ANÁLISE	2ª ANÁLISE	3ª ANÁLISE
Z1	PI ZER 1/06	401,51	401,51	361,35	441,66
Z1	SA ZER 1/01	401,51	401,51	361,35	441,66
Z2	SA ZM1/01 e /03	891,61	891,61	802,45	980,77
Z9	SA ZM1/01	401,51	535,34	481,81	588,87
Z10 011	SA ZCPa/01	503,93	1.007,85	907,07	1.108,64
Z13 009	PI ZM2/10 e /11	445,81	891,61	802,45	980,77
Z13 010	PI ZM2/11	668,71	891,61	802,45	980,77
Z13 010	SA ZCPa/01	668,71	891,61	802,45	980,77
Z13 012	SA ZM1/01	668,71	891,61	802,45	980,77
menores valores:		401,51	401,51	361,35	441,66
Valor de Cepac mais desfavorável:		xxxx		361,35	

Observações:

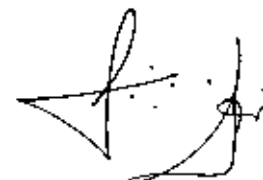
1. Por se tratar de atualização do Laudo 11.149/04 e do Material Prospecto 11.150/04 e por não apresentar estoque significativo de terreno passível de adesão, não foi elaborada a análise do maior valor que poderia ser obtido pelo CEPAC no Subsetor do Brooklin indicado no item k do inciso II do Art. 5º da Lei 13.260 de 28/12/2001 - onde o Coeficiente de Aproveitamento Máximo é de 2 vezes a área do terreno.
2. Por se tratar de atualização do Laudo 11.149/04 e do Material Prospecto 11.150/04 e considerando-se não ser permitida por lei a compra de adicional de construção, não foram analisadas as áreas situadas Subsetor do Brooklin indicado no item j do inciso II do Art. 5º da Lei 13.260 de 28/12/2001.
3. A região antigamente enquadrada na Zona de Uso Z10 possuía coeficiente de aproveitamento básico igual a 2 vezes a área do terreno.

A análise da viabilidade do CEPAC nesse caso era efetuada com base na comparação entre o custo total desse terreno (ao qual se incluía o pagamento da contrapartida através da aquisição de 4000 CEPAC) e o de outro terreno cuja área fosse virtualmente maior, de tal forma que a potencialidade máxima era obtida sem a adesão à Operação Urbana Água Espaiada.

Ou seja, seu custo total (compra do terreno e pagamento da contrapartida) era comparado ao custo total da compra de 2 terrenos de 2.000,00m² (no qual é possível construir um produto com 8.000,00m² de área construída computável sem a adesão à Operação), mantendo assim a competitividade do empreendimento.

Com as alterações impostas pelos Planos Regionais Estratégicos, o coeficiente de aproveitamento básico sofreu redução, passando a ser equivalente a 1 vez a área de terreno. O aumento na Área Construída Adicional (ACA) acarretou aumento no número necessário de CEPAC e conseqüentemente no custo total do terreno.

No entanto, como esse custo passou a ser comparado com o que seria obtido com a compra de 4 terrenos de 2.000,00m², para que o empreendimento continue sendo competitivo, o valor do CEPAC aumentou consideravelmente em relação ao estudo anterior.



4. Na região antigamente enquadrada na Zona de Uso Z9 a incorporação imobiliária, tanto de empreendimentos residenciais quanto comerciais somente era possível através da compra de Mudança de Uso.

Como a incorporação passou a ser permitida a partir das alterações das posturas de zoneamento, o número necessário de CEPAC diminui de 8000 para 6000.

A diminuição do valor da contrapartida gerou redução no custo total do terreno e conseqüentemente aumento no valor que pode ser alcançado pelo CEPAC para manutenção da competitividade do empreendimento.

5.1.2. Setor Chucri Zaidan

a) Uso Residencial

SETOR CHUCRI ZAIDAN		USO RESIDENCIAL - CEPAC (R\$)			
ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	EST. ANTIGO	1ª ANÁLISE	2ª ANÁLISE	3ª ANÁLISE
Z2	SA ZM1/05	425,39	425,39	382,85	467,93
Z6	SA ZM1/05	522,48	522,48	470,23	574,73
Z6	PI ZPI	522,48	447,84	403,06	492,62
Z2	PI ZM2/16	425,39	425,39	382,85	467,93
menores valores:		425,39	425,39	382,85	467,93
Valor de Cepac mais desfavorável:		xxxx	382,85		

b) Uso Comercial

SETOR CHUCRI ZAIDAN		USO COMERCIAL - CEPAC (R\$)			
ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	EST. ANTIGO	1ª ANÁLISE	2ª ANÁLISE	3ª ANÁLISE
Z2	SA ZM1/05	895,93	850,78	765,70	935,86
Z6	SA ZM1/05	682,69	682,69	614,42	750,96
Z6	PI ZPI	682,69	682,69	614,42	750,96
Z2	PI ZM2/16	895,93	850,78	765,70	935,86
menores valores:		682,69	682,69	614,42	750,96
Valor de Cepac mais desfavorável:		xxxx	614,42		

5.1.3. Setor Marginal Pinheiros

a) Uso Residencial

SETOR MARGINAL PINHEIROS		USO RESIDENCIAL - CEPAC (R\$)			
ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	EST. ANTIGO	1ª ANÁLISE	2ª ANÁLISE	3ª ANÁLISE
Z1	BT ZER1/07	907,04	907,04	816,33	997,74
Z1	CL ZER1/07	907,04	907,04	816,33	997,74
Z2	BT ZM2/15	786,74	786,74	708,07	865,41
Z2	CL ZM3a/03	786,74	786,74	708,07	865,41
Z17	CL ZM2/01	726,42	726,42	653,78	799,06
menores valores:		726,42	726,42	653,78	799,06
Valor de Cepac mais desfavorável:		xxxx	653,78		

b) Uso Comercial

SETOR MARGINAL PINHEIROS		USO COMERCIAL - CEPAC (R\$)			
ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	EST. ANTIGO	1ª ANÁLISE	2ª ANÁLISE	3ª ANÁLISE
Z1	BT ZER1/07	1.099,98	1.099,98	989,98	1.209,98
Z1	CL ZER1/07	1.099,98	1.099,98	989,98	1.209,98
Z2	BT ZM2/15	2.263,18	2.263,18	2.036,86	2.489,50
Z2	CL ZM3a/03	2.263,18	2.263,18	2.036,86	2.489,50
Z17	CL ZM2/01	1.654,29	2.205,72	1.985,15	2.426,29
menores valores:		1.099,98	1.099,98	989,98	1.209,98
Valor de Cepac mais desfavorável:		xxxx	989,98		

5.1.4. Setor Berrini

a) Uso Residencial

SETOR BERRINI		USO RESIDENCIAL - CEPAC (R\$)			
ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	EST. ANTIGO	1ª ANÁLISE	2ª ANÁLISE	3ª ANÁLISE
Z1	PI ZER1/06	547,28	547,28	492,55	602,00
Z2	PI ZM2/15	976,45	976,45	878,80	1.074,09
Z2	PI ZM2/19	976,45	976,45	878,80	1.074,09
Z3	PI ZM3b/08	1.641,66	1.641,66	1.477,49	1.805,83
Z3	PI ZCLb	1.641,66	1.641,66	1.477,49	1.805,83
Z4	PI ZM3b/08	1.753,09	1.753,09	1.577,78	1.928,40
Z4	PI ZCLb	1.753,09	1.753,09	1.577,78	1.928,40
Z6	PI ZPI	1.688,04	1.446,89	1.302,20	1.591,58
menores valores:		547,28	547,28	492,55	602,00
Valor de Cepac mais desfavorável:		xxxx	492,55		

b) Uso Comercial

SETOR BERRINI		USO COMERCIAL - CEPAC (R\$)			
ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	EST. ANTIGO	1ª ANÁLISE	2ª ANÁLISE	3ª ANÁLISE
Z1	PI ZER1/06	626,80	626,80	564,12	689,48
Z2	PI ZM2/15	2.729,91	2.729,91	2.456,92	3.002,90
Z2	PI ZM2/19	2.729,91	2.729,91	2.456,92	3.002,90
Z3	PI ZM3b/08	1.641,66	1.641,66	1.477,49	1.805,83
Z3	PI ZCLb	1.641,66	1.641,66	1.477,49	1.805,83
Z4	PI ZM3b/08	1.753,09	1.753,09	1.577,78	1.928,40
Z4	PI ZCLb	1.753,09	1.753,09	1.577,78	1.928,40
Z6	PI ZPI	1.688,04	1.688,04	1.519,24	1.856,84
menores valores:		626,80	626,80	564,12	689,48
Valor de Cepac mais desfavorável:		xxxx	564,12		

5.1.5. Setor Jabaquara

a) Uso Residencial

SETOR JABAQUARA		USO RESIDENCIAL - CEPAC (R\$)			
ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	EST. ANTIGO	1ª ANÁLISE	2ª ANÁLISE	3ª ANÁLISE
Z2	JA ZM1/03	630,00	358,30	322,47	394,13
menores valores:		630,00	358,30	322,47	394,13
Valor de Cepac mais desfavorável:		xxxx	322,47		

b) Uso Comercial

SETOR JABAQUARA		USO COMERCIAL - CEPAC (R\$)			
ZONA ANTIGA	ZONA ATUAL	EST. ANTIGO	1ª ANÁLISE	2ª ANÁLISE	3ª ANÁLISE
Z2	JA ZM1/03	1.800,00	1.206,68	1.086,01	1.327,35
menores valores:		1.800,00	1.206,68	1.086,01	1.327,35
Valor de Cepac mais desfavorável:		xxxx	1.086,01		

5.1.6. Conclusão

A partir dos três cenários que compõem a análise de sensibilidade efetuada, as situações mais desfavoráveis para cada setor podem ser verificadas nas tabelas a seguir apresentadas:

a) Primeira Análise

SETOR	VALOR DO CEPAC (R\$)	
	RESIDENCIAL	COMERCIAL
Brooklin	401,51	401,51
Chucri Zaidan	425,39	682,69
Berrini	547,28	626,80
Marginal Pinheiros	726,42	1.099,98
Jabaquara	358,30	1.206,68

b) Segunda Análise

SETOR	VALOR DO CEPAC (R\$)	
	RESIDENCIAL	COMERCIAL
Brooklin	361,35	361,35
Chucri Zaidan	382,85	614,42
Berrini	492,55	564,12
Marginal Pinheiros	653,78	989,98
Jabaquara	322,47	1.086,01

c) Terceira Análise

SETOR	VALOR DO CEPAC (R\$)	
	RESIDENCIAL	COMERCIAL
Brooklin	441,66	441,66
Chucri Zaidan	467,93	750,96
Berrini	602,00	689,48
Marginal Pinheiros	799,06	1.209,98
Jabaquara	394,13	1.327,35

Através de análise de sensibilidade embasada na variação paramétrica dos preços estimados no Laudo 11.149/04 é possível verificar a viabilidade da aquisição do CEPAC em todo o território da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada caso esse título seja lançado pelo valor mínimo estipulado na Lei 13.260/01.

Importante destacar que não foram efetuadas análises para o Setor Americanópolis, pois sua finalidade é abrigar os empreendimentos de interesse social e não há possibilidade de aumento de potencial construtivo e de mudança de uso através das disposições da Operação Urbana Água Espraiada.

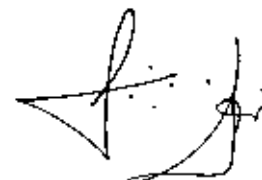
Não foram efetuadas análises para as áreas enquadradas nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) situadas no interior do perímetro da Operação Urbana Água Espraiada cuja regulamentação está contida no Decreto 44.667 de 26/04/2004.

6. CONCLUSÃO

Analisando-se as posturas urbanísticas atualmente em vigor e comparando-as com as que eram válidas durante a execução do trabalho anterior é possível constatar que a aprovação dos Planos Regionais Estratégicos não gerou alteração significativa na potencialidade construtiva dos terrenos.

Quanto às alterações das demais posturas – como usos permitidos e restrições ao gabarito máximo das edificações – os Planos Regionais Estratégicos acarretaram, no cômputo geral, demanda por um maior número de CEPAC.

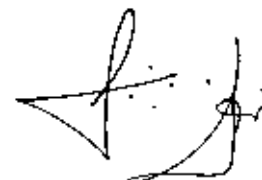
Através da análise de sensibilidade traçada a partir das alterações urbanísticas e da variação paramétrica dos preços dos terrenos é possível concluir que se o CEPAC for lançado pelo valor mínimo de R\$ 320,00, a Operação Urbana é viável em todo o seu território, pois os custos dos empreendimentos que utilizem CEPAC serão menores do que os valores que deveriam ser despendidos na aquisição de área maior de terreno para que se pudesse executar a mesma construção.



Caso o CEPAC seja lançado por valor mínimo de R\$ 320,00 a R\$ 350,00 a adesão à Operação Urbana Água Espaiada será menos interessante somente no Setor Jabaquara e somente se for verificado, junto ao mercado imobiliário que os preços dos terrenos estimados no Laudo 11.149/04 sofreram redução de 10% (dez por cento).

Cumprе esclarecer que se os investidores detectarem que os preços dos terrenos sofreram majoração superior a 10% (dez por cento) a viabilidade de aquisição do CEPAC será mais significativa.

No entanto, caso se constate que os preços dos terrenos sofreram mais que 10% (dez por cento) de redução, sugere-se a elaboração de estudos pontuais.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, located in the bottom right corner of the page.

ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso esta COMPLEMENTAÇÃO AO MATERIAL PROSPECTO, que se compõe de 24 (vinte e quatro) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada

Não acompanham anexos:

São Paulo, 31 de Outubro de 2005

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO
CREA nº 133.052/D
Engenheiro Civil

JOÃO FREIRE D'AVILA NETO
CREA nº 90.899/D
Engenheiro Civil

Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

CEPAC - Certificados de Potencial Adicional de Construção

Operação Urbana Consorciada - Água Espraiada (OUC-AE)

**Consultante: EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO –
EMURB**

**Objeto: Atualização do Estudo de Viabilidade da
Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUC-AE)**

Este Prospecto vai ao encontro de dois objetivos: o específico, de realizar a revisão periódica da adequação econômico-financeira da faixa de valores viáveis para os preços mínimos do CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção); e outro mais amplo, de contribuir para a compreensão cada vez maior de sua lógica e de sua formação possível de preços.

A Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), tendo sido consultada para a elaboração de Estudo de Viabilidade da OUC-AE, vem apresentar suas considerações no presente estudo.

O Estudo de Viabilidade, ora submetido a novo processo de atualização, segundo métodos e critérios adiante apresentados, compõe a revisão e atualização do prospecto da Operação Urbana e visa indicar faixas de valores nas quais o CEPAC mantém a sua viabilidade econômico-financeira.

Resumo do Estudo de Viabilidade

Introdução

O presente estudo é uma síntese do Relatório elaborado pela Fipe, cuja versão integral pode ser consultada diretamente na sede da EMURB, na Rua São Bento, nº 405, 10º andar, São Paulo, SP e também no endereço eletrônico [HTTP://www.emurb.com.br](http://www.emurb.com.br).

Objetivo

O foco é a análise de viabilidade do CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção) como valor mobiliário no âmbito da OUC-AE.

O trabalho é composto de quatro capítulos:

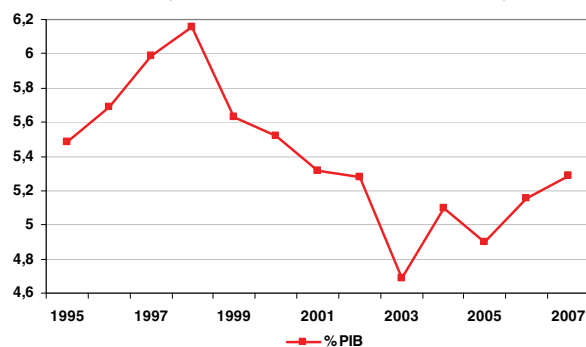
O primeiro trata da Evolução Recente do Mercado Imobiliário. O segundo capítulo trata do *Real Estate* envolvendo o cálculo do custo da obra e a demanda de CEPAC (uso de solo e área construída adicional nas regiões da OUC-AE). O terceiro capítulo faz uma Modelagem dos Preços dos Imóveis com o uso do método econométrico denominado de Hedônico. O quarto capítulo culmina com a Precificação (*Valuation*) do valor mínimo do CEPAC, usando métodos alternativos para os descontos dos fluxos de caixas de diversos empreendimentos imobiliários nas regiões da OUC-AE.

Principais Pontos do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro

I. Evolução Recente do Mercado Imobiliário

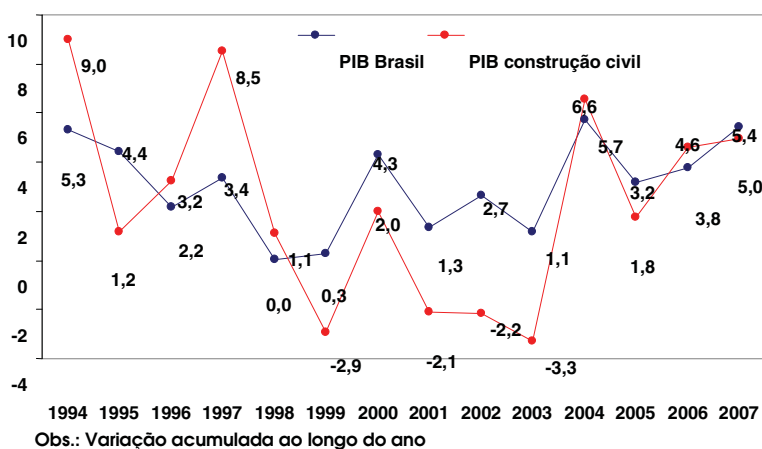
O setor de construção civil consolidou uma tendência de recuperação com sua participação no PIB atingindo de 5,3% no ano de 2007 e com expressivas taxas de crescimento nos anos recentes. Vide figuras I.1 e I.2 abaixo.

Figura I.1. Participação da Indústria de Construção Civil no PIB



Fonte de dados: IBGE

Figura I.2. Brasil: Crescimento do PIB e do Setor de Construção Civil

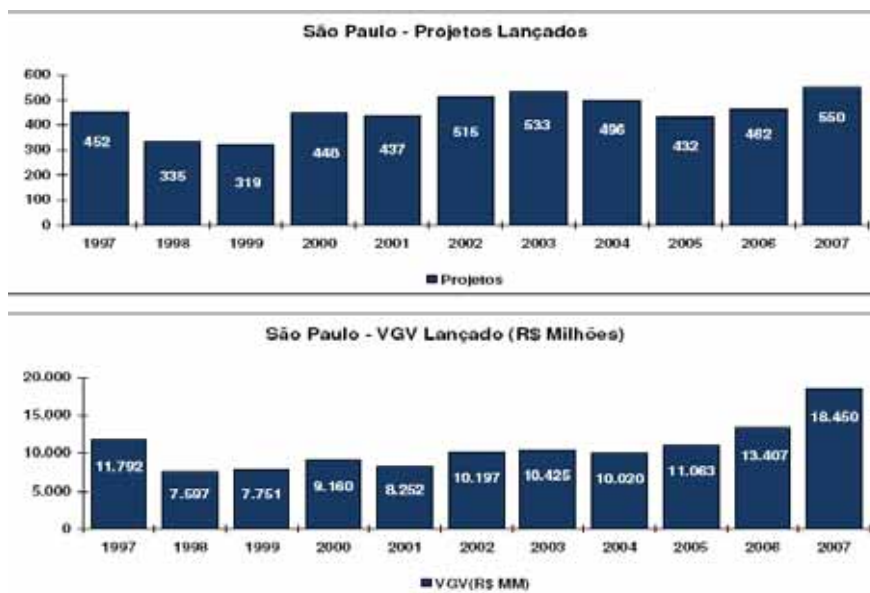


Fonte de dados: IBGE

O ano de 2007 foi excepcional para a venda de imóveis residenciais na cidade de São Paulo com total de 38.536 unidades. Comparando com 2006, o crescimento foi de 29,3%. Considerando o Valor Geral de Vendas (VGV), a evolução foi 85% maior do que a média dos últimos dez anos e o crescimento foi de 50% maior do que no ano anterior. Vide a figura I.3 abaixo.

Neste cenário, ainda no ano de 2007, as unidades de 4 dormitórios passaram a representar 34% do total contra 32% das unidades de 2 e 3 dormitórios. Houve também um aumento das unidades econômicas e populares (com valores menores do que R\$ 200 mil) e sem aumento dos seus preços, ao contrário da queda de preços das unidades de 3 e 4 dormitórios - fruto do excesso de oferta.

Figura I.3. Lançamentos Residenciais



Fonte: Embraesp

No setor financeiro, o valor total contratado de financiamento imobiliário no ano de 2007 foi de cerca de R\$ 18,3 milhões (93% superior ao do ano anterior). Houve também aumento de 70% no número de unidades financiadas de um ano a outro, chegando à marca de 196 mil unidades em 2007. Vide figura I.4 abaixo.

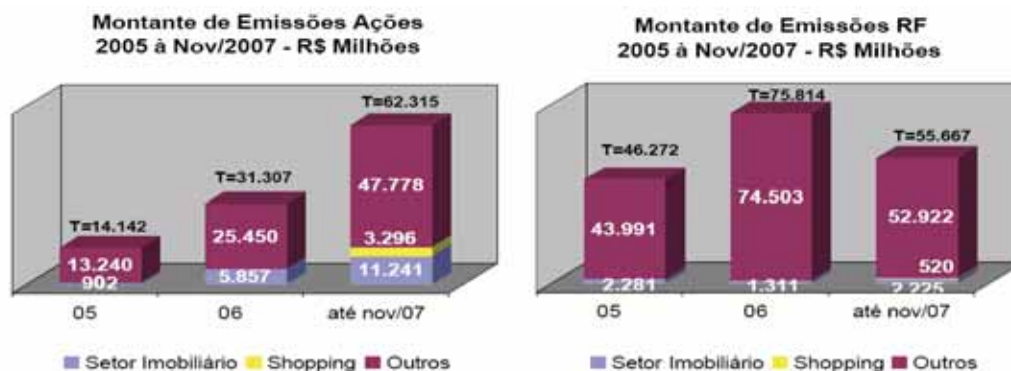
Figura I.4. Desempenho do Setor Imobiliário



Fontes: BACEN / ABECIP

O desempenho recente do setor de construção imobiliário é alimentado pelo mercado de capitais. No ano de 2007, segundo a CVM, 19 empresas do setor de construção abriram seu capital na BOVESPA por meio de IPO (*Initial Public Offering*) e conseguiram captar cerca de R\$ 13,8 bilhões por meio de emissão de ações. Estimativas da Bovespa indicam que mais de 70% desse volume são oriundos de investidores estrangeiros ou de brasileiros repatriando capital do exterior. Destas empresas, 14 são do ramo residencial. O montante de emissões de ações vem crescendo de 2005 para cá, sendo que o setor imobiliário (construção civil, incorporação e venda de imóveis) foi responsável pela emissão de um pouco mais de R\$ 11 bilhões. Embora com uma queda acentuada em 2006, o montante de emissões de Renda Fixa do setor imobiliário voltou ao patamar de 2005 com um montante por volta dos R\$2,2 bilhões. Vide figura I.5 abaixo.

Figura I.5. *Funding do Setor Imobiliário*



Fonte: CVM

II. *Real Estate*

II.1. Custos de Obras por Tipologia

A NBR 12721/2006 (Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifício em condomínio), em vigor desde fevereiro de 2006, veio estabelecer os conceitos e custos de construções, complementando a Lei 4592/64 de 16 de dezembro de 1964, onde estão colocados os princípios para as Incorporações imobiliárias.

A tabela II.1 abaixo define o custo de construção/área útil para as diversas tipologias de empreendimentos. Vide a faixa prevista nas colunas B/C/D abaixo. Um maior detalhamento pode ser encontrado nos Anexos I a III do Relatório Fipe, disponível para consulta na sede da EMURB e no endereço eletrônico [HTTP://www.emurb.com.br](http://www.emurb.com.br).

Tabela II.1 Custos de Áreas Úteis para as Diversas Tipologias de Empreendimentos

Comparações CUB/ valores Empreendimentos

CUSTO AREA UTIL

TIPOLOGIA	Custo Unitário Básico acrescido demais custos construção data: abril/08 (A) (R\$/m2)	Variações custos obras		
		Valor menor (B) (R\$/m2)	Valor medio (C) (R\$/m2)	Valor maior (D) (R\$/m2)
RESIDENCIAIS				
PADRAO NORMAL	972,91	1.092,21	1.744,01	2.433,37
PADRAO ALTO	1.262,45	1.602,11	2.030,96	2.777,44
PADRAO AAA		2.952,91	3.258,98	3.539,74

COMERCIAIS

PADRAO NORMAL				
CSL - 16	992,37	1.760,20	2.364,53	3.234,56
PADRAO ALTO				
CAL - 08	1.164,63	116,46	1.281,09	1.397,55
CSL - 16	1.450,23	2.845,43	3.397,53	4.053,17
PADRAO AAA				
		3.280,00	3.929,48	4.960,89

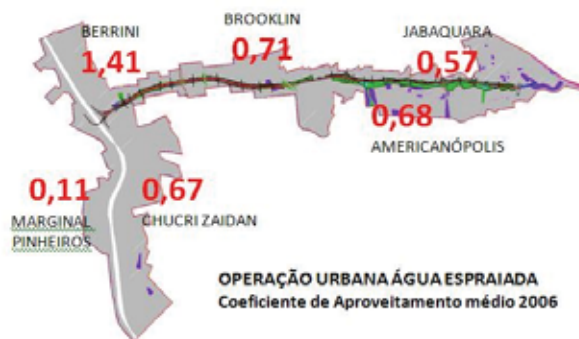
Fonte: Elaboração Fipe

II.2. Demanda de CEPAC: Evolução do Uso do Solo: 2000-2006

II.2.1. Crescimento da Área Construída e das Densidades Construtivas

A região da OUC-AE apresenta densidade construída ainda bastante baixa, com um coeficiente de aproveitamento médio em torno de 0,58 no ano de 2006. Vide a figura II.2.1-1.

Figura II.2.1-1. Coeficiente de Aproveitamento nas Regiões da OUC-AE



Fonte: Cadastro Territorial, Predial, de Conservação e Limpeza - Secretaria de Finanças – SF/RI

A tabela II.2.1-1 mostra que as densidades construídas não estão uniformemente distribuídas entre as regiões da OUC-AE. O setor Berrini tem um coeficiente de aproveitamento (CA) mais alto de 1,41 e o setor Marginal Pinheiros, o menor, de 0,11:

Tabela II.2.1-1. Densidades Construídas
Operação Urbana Consorciada Água Espreada: 2006
Operação Urbana Consorciada Água Espreada

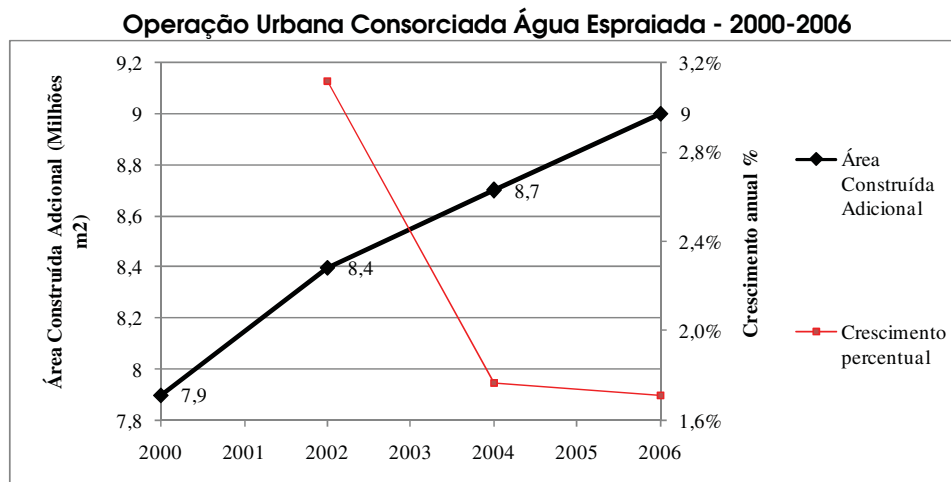
Setor	Área de terreno Líquida	Área Construída Computável	CA médio
Berrini	997.422	1.402.942	1,41
Brooklin	2.034.604	1.435.860	0,71
Chucri Zaidan	2.336.378	1.574.577	0,67
Jabaquara	3.981.690	2.252.889	0,57
Marginal Pinheiros	2.816.801	304.909	0,11
Americanópolis	1.916.568	1.303.390	0,68
Total	14.083.463	8.274.567	0,59

Fonte de dados: TPCL / Secretaria de Finanças

A demanda agregada por área construída na OUC-AE tem aumentado continuamente, de 10,2 milhões de m² no ano 2000 para 11,2 milhões de m² em 2006, mas com taxas anuais decrescentes no período 2000-2006, conforme mostra a figura II.2.1-2 abaixo.

Ainda que bastante baixa, entretanto, a densidade construída vem aumentando gradativamente, graças ao incremento de área construída ocorrido no período, de 1,65 milhões de m², considerando-se apenas a área construída computável de um CA de 0,46 em 2000 para 0,58 em 2006.

Figura II.2.1-2. Evolução da Área Construída Total

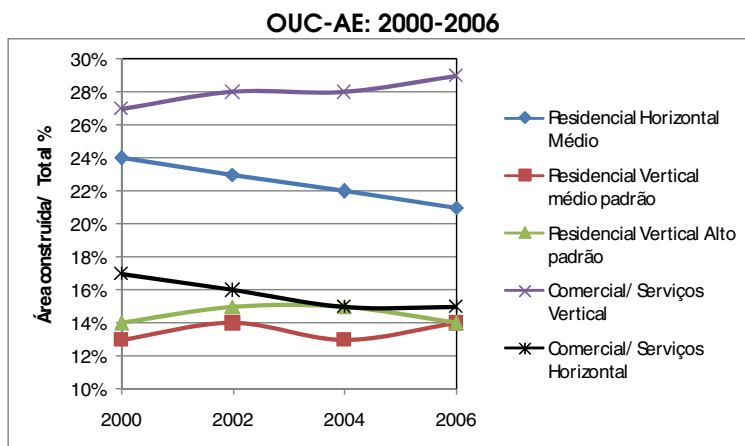


Fonte: Cadastro Territorial, Predial, de Conservação e Limpeza - Secretaria de Finanças - SF/RI

II.2.2. Decomposição da Demanda – Evolução por Tipologia - Horizontal e Vertical

A decomposição do padrão de demanda por área construída e tipologia de uso mostra um gradativo processo de verticalização da região. Este processo é percebido tanto no aumento do número de lançamentos de edifícios residenciais, comerciais e de serviços (escritórios), quanto na diminuição do número de residências de médio padrão e estabelecimentos comerciais horizontais. Vide figura II.2.2-1 abaixo.

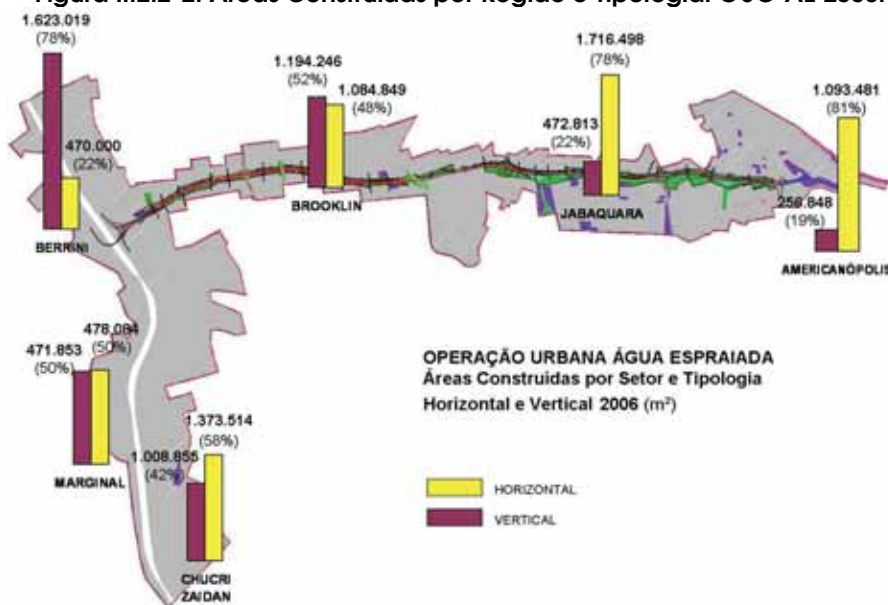
Figura II.2.2-1. Decomposição da Demanda de Área Construída por Usos.



Fonte: Cadastro Territorial, Predial, de Conservação e Limpeza - Secretaria de Finanças – SF/RI

A participação dos usos verticais no total de área construída é distribuída de forma desigual entre os setores da OUC-AE, representando 78% no Setor Berrini e apenas 22% no Jabaquara. Vide figura II.2.2-2 abaixo.

Figura II.2.2-2. Áreas Construídas por Região e Tipologia. OUC-AE 2006.

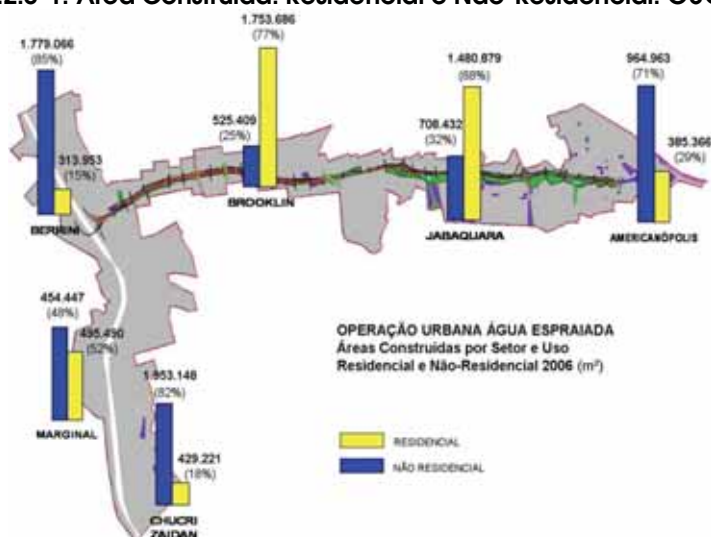


Fonte: Cadastro Territorial, Predial, de Conservação e Limpeza - Secretaria de Finanças – SF/RI

II.2.3. Decomposição da Demanda por tipologia

A distribuição entre os usos residencial e não-residencial não se dá de forma uniforme entre os setores da OUC-AE, destacando-se os setores Berrini (85%) e Chucrí-Zaidan (82%) como sendo não-residenciais e os Setores Brooklin (77%) e Jabaquara (68%) com forte predomínio do uso residencial. Vide figura II.2.3-1 abaixo.

Figura II.2.3-1. Área Construída: Residencial e Não-Residencial. OUC-AE: 2006



Fonte: Cadastro Territorial, Predial, de Conservação e Limpeza 2006 - Secretaria de Finanças – SF/RI

A figura II.2.3-2 abaixo mostra a decomposição do padrão de demanda tendo por base o uso do terreno.

Figura II.2.3-2 - Uso do Terreno por Setor: OUC-AE 2006



Fonte: Cadastro Territorial, Predial, de Conservação e Limpeza, 2006- Secretaria de Finanças – SF/RI

As informações do Cadastro TPCL (Territorial, Predial, de Conservação e Limpeza) mostram que os setores da OUC-AE que possuem mais terrenos passíveis de transformação são Jabaquara, com 1,3 milhões de m² de terrenos renováveis e Marginal Pinheiros, com 1 milhão de m². Em contraposição, o setor Berrini encontra-se próximo do esgotamento em 2006, com apenas 196 mil m² de terreno disponível para incorporação.

II.2.4. Demanda por Área Construída Adicional por adesão à OUC-AE

Até o final de maio de 2008, conforme dados divulgados pela EMURB, haviam sido consumidos 564,3 mil m² de ACA (Área Construída Adicional), pouco mais de 15% do total de 3,75 milhões de m² disponibilizados pela Lei 13.260/04.

Tabela II.2.4.-1. Consumo de Área Construída Adicional por Setor da OUC-AE: Maio de 2008

Controle de Estoques de Área Adicional de Construção						
Setores	Limite máximo por setor (m²)	Limite consumido (m²)		Limite disponível (m²)	Porcentagem consumida	
		Residencial	Comercial		Residencial	Comercial
Brooklin	1.500.000	170.674	0	1.329.325	11,4%	0,00%
Berrini	250.000	16.834	69.254	163.910	6,7%	27,70%
Marginal Pinheiros	600.000	85.216	93.799	420.984	14,2%	15,63%
Chucri Zaidan	2.000.000	112.480	8.364	1.879.154	5,6%	0,42%
Jabaquara	500.000	7.709	0	492.290	1,5%	0,00%

Fonte: PMSP/EMURB. 31.05.2008

Verifica-se que os setores Marginal Pinheiros e Brooklin foram os mais demandados em termos absolutos, consumindo 179 mil m² e 170 mil m², respectivamente, seguidos pelos setores Chucri Zaidan (121 mil m²) e Berrini (86 mil m²). Vide tabela II.2.4.-2 abaixo.

Tabela II.2.4.-2. Disponibilidade de Área Construída Adicional por Setor da OUC-AE

Setores	Limite máximo por	ACA Consumida	%ACA Consumida	ACA Propostas em Análise	Limite de ACA Disponível	%ACA Disponível
Brooklin	1.500.000	170.674	11%	101.886	1.329.326	89%
Berrini	250.000	86.089	34%		163.911	66%
Marginal Pinheiros	600.000	179.016	30%		420.984	70%
Chucri Zaidan	2.000.000	120.845	6%	22.712	1.879.155	94%
Jabaquara	500.000	7.710	2%		492.290	98%

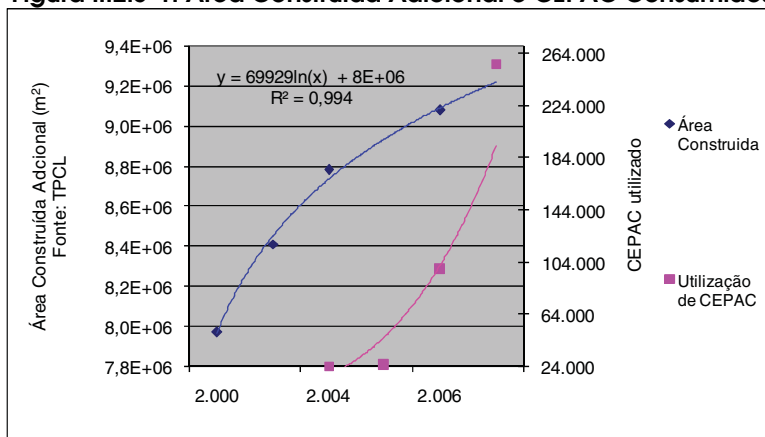
Fonte: PMSP/EMURB. 31.05.2008

Conforme a demanda ocorrida, os estoques de ACA nos setores Berrini e Marginal Pinheiros tendem a se esgotar mais rapidamente, dado que o volume de área construída adicional disponibilizado pela Lei foi menor – 250 mil m² e 600 mil m², respectivamente. Ademais, o estoque de 500 mil m² para o setor Jabaquara não apresentou demanda até o momento (apenas 8 mil m² de ACA, correspondendo a 2%).

II.2.5. Demanda por CEPAC na OUC-AE

A figura II.2.5-1 abaixo mostra que a evolução da área construída adicional tem crescimento previsível ao longo do tempo, mas não o consumo de CEPAC.

Figura II.2.5-1. Área Construída Adicional e CEPAC Consumidos

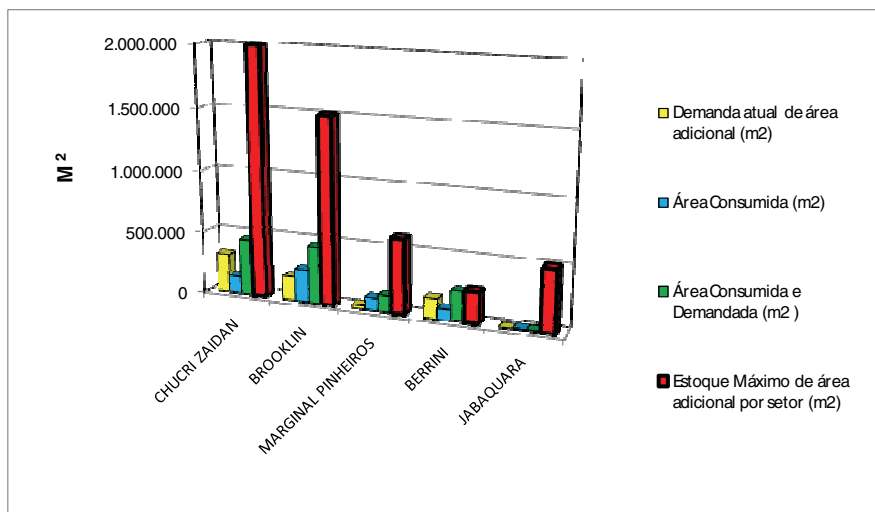


Fonte de dados: PMSP/EMURB (31.05.2008)

As figuras II.2.5-2 e II.2.5-3 mostram os seguintes fatos estilizados em termos de demanda e oferta de CEPAC (área adicional):

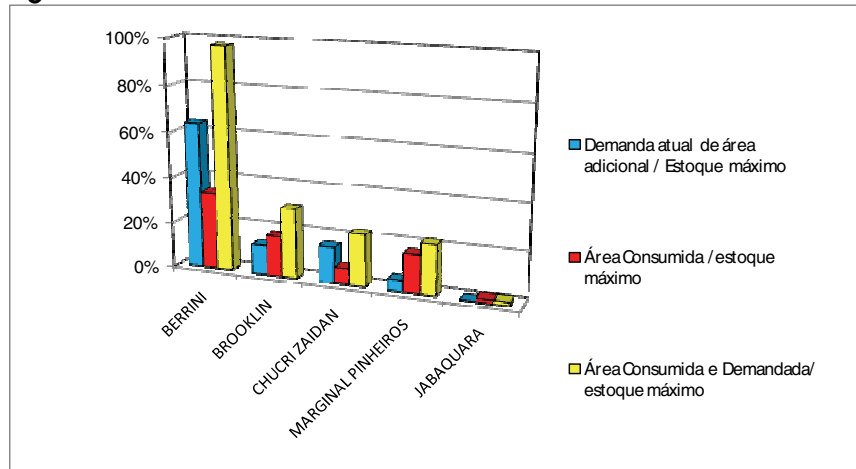
- i) A Operação Urbana possui 1,88 milhões de m² (Chucrí Zaidan), 1,33 milhões de m² (Brooklin) e 420 mil m² (Marginal Pinheiros), este último tendendo a esgotar-se mais rapidamente;
- ii) No curto prazo, o painel do SECOVI junto aos seus associados indica que existem demandas nos setores Brooklin, Chucrí Zaidan e Marginal Pinheiros de cerca de 30%, 23% e 22% dos seus estoques de áreas adicionais disponíveis, respectivamente;
- iii) Os setores Berrini e Jabaquara têm diferentes características; enquanto o primeiro deve esgotar praticamente seu estoque de área adicional disponível (164 mil m²), atingindo o limite estabelecido pela Lei, o outro não tem despertado atenção do mercado no atual arranjo urbano;
- iv) Os setores menos desenvolvidos (Jabaquara e Chucrí Zaidan), em função da sua condição de oferta de área e fraca demanda por lançamentos, acabam definindo o preço mínimo do CEPAC. Por outro lado, as regiões mais dinâmicas, com grande volume de lançamentos AAA na OUC-AE, têm inflacionado o preço do CEPAC.

Figura II.2.5-2. Oferta e Demanda Atual de CEPAC na OUC-AE: maio 2008



Fonte de Dados: PMSP/EMURB e painel SECOVI

Figura II.2.5-3. Estimativa de Desenvolvimento da Demanda: Maio 2008



Fonte de Dados: PMSP/EMURB e painel SECOVI

III. Modelagem dos Preços dos Imóveis Residenciais e Não residenciais

Essa subseção resume a projeção do preço do m² útil dos imóveis, residenciais e não residenciais, para cada um dos cinco setores que compõem a Operação Urbana, a saber: Berrini, Brooklin, Chucri Zaidan, Jabaquara e Marginal Pinheiros. Os dados utilizados foram provenientes

da base de lançamentos da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio) e a metodologia utilizada para as estimações foi o Modelo de Preços Hedônicos.

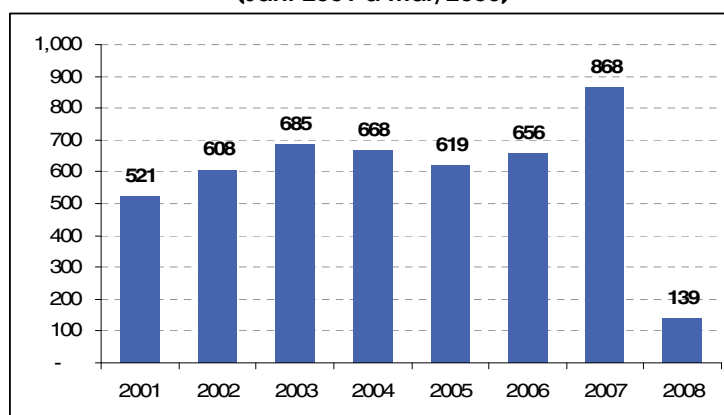
O modelo de preços hedônicos é um tipo de análise de regressão aplicado ao estudo de preços a partir da aplicação de uma modelagem que identifica os atributos que mais interferem na formação do preço dos imóveis. Para tanto, atributos intrínsecos de cada tipo de empreendimento foram analisados. De forma bastante geral, pode-se escrever o modelo hedônico da seguinte maneira:

$$preço_imóveis_i = f(características_imóveis_i, características_localização_i) + \varepsilon_i$$

A base de dados, que inclui os lançamentos residenciais na Região Metropolitana de São Paulo para o período entre janeiro de 2001 e março de 2008, possui 4.764 observações. Entretanto, estas observações apareceram, em alguns casos, duplicadas devido aos empreendimentos com mais de um bloco com diferentes características.

A figura III.1 apresenta os lançamentos residenciais da amostra ao longo dos anos.

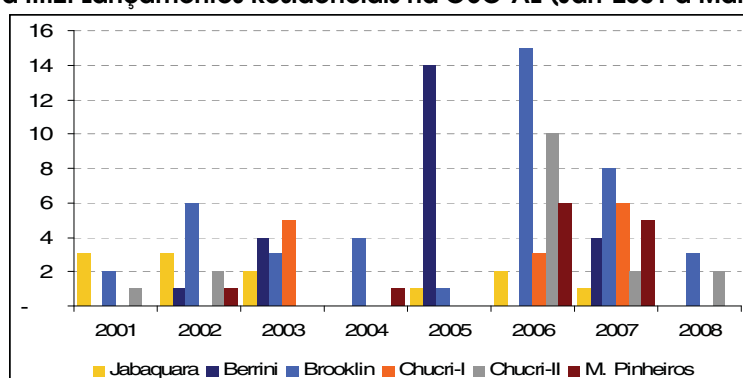
Figura III.1. Lançamentos Residenciais. Região Metropolitana de São Paulo (Jan. 2001 a Mar/2008)



Fonte: Dados Embraesp. Elaboração Fipe

A apresentação dos lançamentos na OUC-AE discriminada por setor é apresentada na figura III.2. Verifica-se que no setor Jabaquara ocorre uma tendência de queda ao longo dos anos analisados. No setor Berrini nota-se um forte crescimento de lançamentos no ano de 2005, exatamente o ano de retração da amostra da Grande São Paulo. O número de lançamentos residenciais no setor Brooklin sofreu grande oscilação no período analisado.

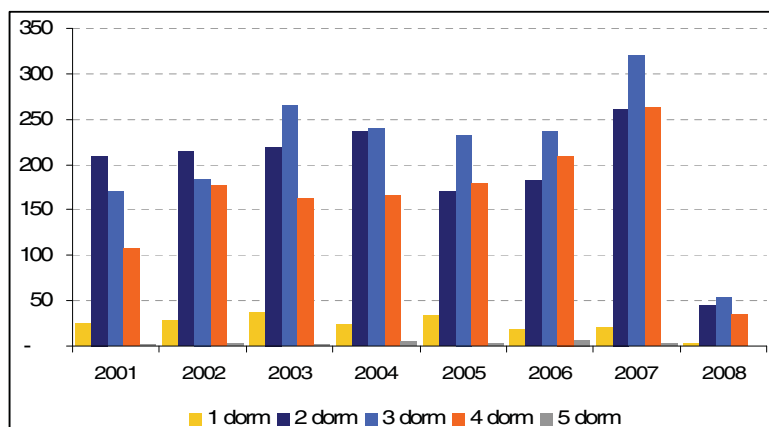
Figura III.2. Lançamentos Residenciais na OUC-AE (Jan-2001 a Mar/2008)



Fonte: Dados Embrasp. Elaboração Fipe

Na figura III.3, pode-se perceber que o número de lançamentos residenciais de um dormitório na região Metropolitana de São Paulo permaneceu quase constante ao longo dos anos analisados na amostra, enquanto o número de lançamentos de dois e quatro dormitórios oscilou bastante e em sentidos contrários no mesmo período. Já o número de lançamentos de três dormitórios cresceu ao longo dos anos analisados.

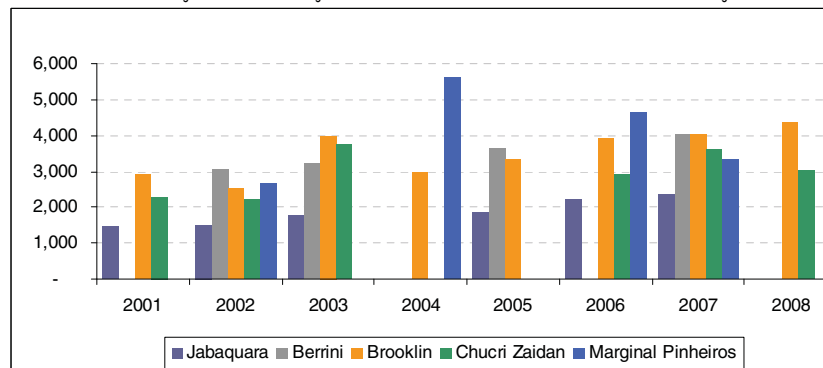
Figura III.3. Lançamentos Residenciais por número de dormitórios. Grande São Paulo: Jan-2001 a Mar/2008



Fonte: Dados Embraesp. Elaboração Fipe

A figura III.4 mostra a evolução das médias dos preços por m² útil em função da região.

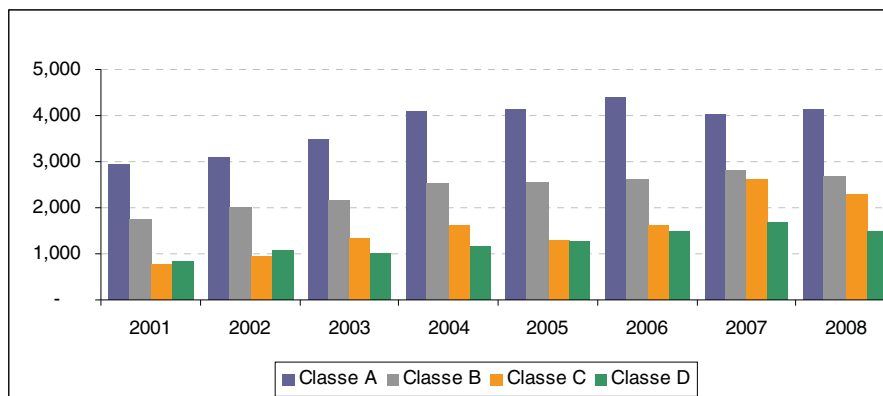
Figura III.4 – Evolução do Preço Médio/ m² útil na OUC-AE- Preços Correntes



Fonte: Dados Embraesp. Elaboração Fipe

Em relação à tipologia e ao preço médio do m² útil, a amostra apresenta o padrão esperado. Os preços da classe A mantiveram-se praticamente constantes, assim como os da classe B. Já os preços das classes C e D apresentaram aumentos significativos. A Figura III.5 apresenta esta evolução.

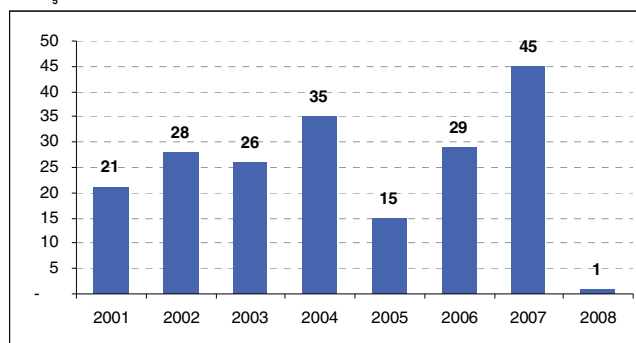
Figura III.5. – Evolução do Preço Médio/ m² útil por Tipologia. Grande São Paulo



Fonte: Dados Embraesp. Elaboração Fipe.

A base de dados da Embraesp de 2001 a 2008, para lançamentos não residenciais, possui 200 observações para toda a Grande São Paulo. A figura III.6 mostra a flutuação destes lançamentos ao longo dos anos. O crescimento ocorre no ano de 2007.

Figura III.6.- Lançamentos não residenciais. Grande São Paulo: 2001-Mar. 2008



Fonte: Dados Embraesp. Elaboração Fipe.

A tabela III.1 apresenta a estimação do modelo hedônico para os lançamentos residenciais.

Tabela III.1. – Resultado da Regressão – Lançamentos Residenciais (2001-2007)

<i>Ajuste do Modelo</i>									
Núm. observações	4764				R ²	85,23%			
Variância regressão	0.0298								
Estatística F(178,4585)	460.18				Prob > F	0.00%			
<i>Variável Dependente: Log do preço m2 área útil</i>									
<i>Variáveis Explicativas</i>									
	Efeito Estim.	Desvio- Padrão	Estatística a Teste T	P-Valor		Efeito Estim.	Desvio- Padrão	Estatística a Teste T	P-Valor
Banheiros	0.07	0.01	10.49	0.0%	classea	0.13	0.01	9.25	0%
Dormitórios	-0.14	0.02	-6.93	0.0%	classeb	0.07	0.01	5.12	0%
dormsq	0.02	0.00	5.58	0.0%	classecc	-0.02	0.02	-0.84	40%
Garagem	0.08	0.00	17.19	0.0%	classedd	-0.03	0.02	-1.56	12%
Elevador	0.00	0.00	0.11	91.6%	zona1	0.20	0.02	10.10	0%
Blocos	-0.01	0.00	-4.87	0.0%	zona2	0.01	0.01	0.55	58%
Unid_Andar	0.01	0.00	7.69	0.0%	zona3	0.01	0.01	0.85	40%
Andares	0.00	0.00	5.37	0.0%	zona4	-0.06	0.02	-3.18	0%
Área Útil (m2)	0.00	0.00	0.59	55.7%	zona5	0.09	0.04	2.14	3%
Entrega	0.00	0.00	9.46	0.0%	zona6	0.01	0.03	0.39	70%
Americanópolis	0.18	0.19	0.97	33.3%	zona7	-0.01	0.07	-0.09	93%
Berrini	0.41	0.18	2.27	2.3%	zona8	0.00	0.03	0.15	88%
Brooklin	0.30	0.18	1.66	9.6%	zona9	0.02	0.04	0.46	64%
Chucri	0.31	0.18	1.73	8.4%	zona10	0.00	0.03	0.18	86%
Pinheiros	0.19	0.19	1.02	30.7%	zona11	-0.22	0.19	-1.18	24%
Constante	0.01	0.01		52.3%	zona12	-0.11	0.06	-1.76	8%
2001	-0.16	0.02	-8.97	0.0%	zona13	0.10	0.03	3.09	0%
2002	-0.16	0.02	-8.84	0.0%	zona14	0.14	0.03	5.07	0%
2003	-0.16	0.02	-9.01	0.0%	zona15	0.15	0.02	6.51	0%
2004	-0.13	0.02	-7.33	0.0%	zona16	0.22	0.12	1.75	8%
2005	-0.13	0.02	-7.50	0.0%					
2006	-0.08	0.02	-4.41	0.0%					
2007	-0.03	0.02	-1.85	6.5%					

Fonte: Dados Embrasp. Elaboração Fipe

Além da análise por classe e setor, é interessante reportar o preço médio do m² por setor da Operação Urbana. A tabela III.2 apresenta as previsões de preços de imóveis residenciais típicos por região.

Tabela III.2 - Projeção do Preço do m² útil por Classe nos setores da Operação Imóveis Residenciais (preços de 2008). Atualizado pelo INCC.

Região	Valor Min. IC95%	Valor Min. IC80%	Projeção	Valor Máx. IC95%	Valor Máx. IC80%
Jabaquara	1802	2037	2527	3136	3544
Berrini	3287	3716	4610	5720	6466
Brooklin	3170	3584	4446	5517	6236
Chucri Zaidan	2682	3032	3762	4668	5276
Marg. Pinheiros	2724	3079	3821	4740	5358

Fonte: Dados Embraesp. Elaboração Fipe

A tabela III.3 apresenta as previsões de preços de imóveis não residenciais típicos por região.

Tabela III.3 – Previsão do preço médio do m² para todos os setores dos lançamentos não residenciais da Operação Urbana

Região	Valor Min. IC.95%	Valor Min. IC.80%	Projeção	Valor Max. IC.80%	Valor Max. IC.95%
Jabaquara	3576	3652	3791	3935	4019
Berrini	6187	6411	6824	7265	7527
Brooklin	5966	6183	6584	7011	7266
Chucri Zaidan	4290	5018	6613	8715	10194
Marg. Pinheiros	6582	5507	5716	5933	6060

Fonte: Dados Embraesp. Elaboração Fipe

IV. Precificação (*Valuation*) de CEPAC

As determinações do preço do CEPAC e da sua quantidade são feitas por resíduo, baseados num estudo de viabilidade econômico-financeira para cada lançamento imobiliário. Nesta metodologia, denominada “Método Involutivo”, toma-se como parâmetro o valor de venda de um empreendimento imobiliário (R\$/m² útil ou privativo). Em seguida, são descontados diversos componentes, tais como: custo do terreno, custos de obras, despesas de financiamento, margem de lucro, impostos e demais despesas (publicidade, comissão e taxa de incorporação).

Com base no banco de dados da EMBRAESP, selecionamos aleatoriamente uma amostra de lançamentos residenciais na OUC-AE. A relação dos lançamentos considerados está no Apêndice 4 do Relatório Fipe, disponível para consulta na sede da EMURB e também no endereço eletrônico [HTTP://www.emurb.com.br](http://www.emurb.com.br).

Para a precificação dos CEPAC, utilizamos três critérios alternativos para descontar o fluxo de caixa:

- i) Fator de desconto constante de 9% ao ano, que é atualmente utilizado pelas empresas de construção civil (imóveis) como referência aos seus custos de oportunidade de capital nos seus planos de negócio. Esta taxa, que se trata de juro real, inclui o prêmio de risco. Cabe lembrar que, no financiamento imobiliário, as taxas de juros variam de 7,95% a 12% + TR para um prazo de pagamento de 300 meses;
- ii) Curva de juros livre de risco. Esta metodologia de precificação, adotada no modelo de Black-Scholes (1974), assume que todos os riscos (mercado e idiossincrático) são eliminados via um perfeito *hedge*. Nesta situação, o fluxo de caixa pode ser descontado pela taxa de juros livre de risco. Em outras palavras, o termo adicional que representa o prêmio de risco é eliminado; e
- iii) WACC (*weighted average cost of capital*) – custo médio ponderado de capital entre ações e dívidas do setor de construção imobiliária brasileiro. O fluxo de caixa descontado nesta abordagem usa o modelo CAPM, ou seja, o risco de mercado entra na precificação, mas não o risco idiossincrático.

Na estimação do Beta das empresas, a amostra inicial é composta das empresas brasileiras de capital aberto que atuavam no setor de construção e empreendimentos imobiliários residenciais e não-residenciais. Tais empresas estão listadas, com algumas de suas características relevantes, na tabela IV.1 abaixo.

Tabela IV.1. Amostra de Empresas Brasileiras de Capital Aberto

Empresa	Classe	Sector NAICS	Liquidez	Patrimônio Líquido (em milhares consolidados)
Cyrela Realty	ON	Construção de edifícios residenciais	1,16	2.156.602
Rossi Resid	ON	Construção de edifícios residenciais	1,04	1.084.314
Gafisa	ON	Construção de edifícios residenciais	0,89	1.572.534
MRV	ON	Construção de edifícios residenciais	0,33	1.423.735
PDG Realt	ON	Construção de edifícios residenciais	0,25	1.401.833
Tenda	ON	Construção de edifícios residenciais	0,19	727.523
Agra Incorp	ON	Construção de edifícios residenciais	0,19	853.134
CCDes Imob	ON	Construção de edifícios não residenciais	0,15	694.178
Abyara	ON	Construção e empreendimentos imobiliários	0,13	197.161
BRMalls Par	ON	Construção e empreendimentos imobiliários	0,10	1.770.747
Inpar S/A	ON	Construção e empreendimentos imobiliários	0,10	730.470
Tecnisa	ON	Construção de edifícios não residenciais	0,06	792.462
Brascan Res	ON	Construção de edifícios residenciais	0,06	1.218.581
Klabinsegall	ON	Construção e empreendimentos imobiliários	0,06	401.938
Even	ON	Construção e empreendimentos imobiliários	0,06	669.186
Eztec	ON	Construção e empreendimentos imobiliários	0,05	772.645
Lopes Brasil	ON	Construção e empreendimentos imobiliários	0,05	74.312
Company	ON	Construção de edifícios residenciais	0,04	345.310
Iguatemi	ON	Construção e empreendimentos imobiliários	0,03	823.942
Podobensimob	ON	Construção de edifícios não residenciais	0,03	561.139
Helbor	ON	Construção de edifícios residenciais	0,02	352.329
Jbao Fortes	ON	Construção de edifícios residenciais	0,02	91.424
Trisul	ON	Construção de edifícios residenciais	0,02	464.565
CP2	ON	Construção de edifícios residenciais	0,01	369.530
JHSF Part	ON	Construção e empreendimentos imobiliários	0,01	843.586
Omob Partic	ON	Construção de edifícios residenciais	0,00	(52.938)
Const A Lind	PN	Construção de edifícios residenciais	0,00	(3.111)
Ecisa	ON	Construção de edifícios não residenciais	0,00	129.346
Metodo Engenharia	ON	Construção e empreendimentos imobiliários	0,00	60.038
Spel Empreendim	PNA	Construção de edifícios residenciais	0,00	48.777

Fonte de dados: Economática. Elaboração: Fipe

A taxa livre de risco utilizada no modelo foi obtida com base em títulos públicos brasileiros indexados pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), Notas do Tesouro Nacional – série B (NTNB), de prazos de vencimentos superiores há 10 anos. Dessa forma, obteve-se como taxa livre de risco o valor de 6,78% a.a..

O prêmio de risco adotado no modelo para o mercado brasileiro é de 7,79% a.a., conforme Damodaran. Vide <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>.

A tabela IV.2 reporta os Betas das empresas de construção civil no ramo imobiliário.

Tabela IV.2. Beta das Empresas de Construção Civil

Nome	Período (em meses)	BETA
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	34	1,89
Gafisa S/A	27	0,86
Rossi Residencial S/A	60	0,55
MRV Engenharia e Participações S.A	10	1,01
PDG Realty S/A Empreendimentos e Participações	16	1,61
Construtora Tenda S/A	7	1,49
Agra Empreendimentos Imobiliários S.A.	13	1,46
Abyara Planejamento Imobiliário S.A.	22	0,89
Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A.	16	1,00
BR Malls Participações S/A	13	1,88
Inpar S.A.	11	1,94
Brascan Residential Properties S.A.	19	2,00
Tecnisa S.A.	19	1,49
Média	20,5	1,39

Beta	
Máximo	1,85
Médio	1,39
Mínimo	0,93

Fonte de dados: Economática. Elaboração: Fipe.

O custo de capital próprio para o setor de construção de empreendimentos imobiliários é apresentado na tabela IV.3.

Tabela IV.3. Custo de Capital Próprio

Empresa	BETA	Taxa livre de risco	Prêmio de Risco	ke
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	1,89	6,78%	7,79%	21,48%
Gafisa S/A	0,86	6,78%	7,79%	13,47%
Rossi Residencial S/A	0,55	6,78%	7,79%	11,08%
MRV Engenharia e Participações S.A	1,01	6,78%	7,79%	14,65%
PDG Realty S/A Empreendimentos e Participações	1,61	6,78%	7,79%	19,32%
Construtora Tenda S/A	1,49	6,78%	7,79%	18,42%
Agra Empreendimentos Imobiliários S.A.	1,46	6,78%	7,79%	18,19%
Abyara Planejamento Imobiliário S.A.	0,89	6,78%	7,79%	13,74%
Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A.	1,00	6,78%	7,79%	14,58%
BR Malls Participações S/A	1,88	6,78%	7,79%	21,41%
Inpar S.A.	1,94	6,78%	7,79%	21,86%
Brascan Residential Properties S.A.	2,00	6,78%	7,79%	22,33%
Tecnisa S.A.	1,49	6,78%	7,79%	18,37%

Fonte de dados: Economática. Elaboração: Fipe.

O custo médio ponderado de capital baseou-se na média das estruturas das empresas analisadas na amostra e na média de seus custos de terceiros. A seguir são apresentadas as estruturas de capital e dos custos de terceiros de cada uma das empresas e a sua média.

Tabela IV.4. Estrutura de Capital e Custos de Terceiros

Empresa	% Dívida	kd	% Patrimônio Líquido
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	30,86%	11,86%	69,14%
Gafisa S/A	31,05%	10,79%	68,95%
Rossi Residencial S/A	29,18%	11,50%	70,82%
MRV Engenharia e Participações S.A	1,62%	13,41%	98,38%
PDG Realty S/A Empreendimentos e Participações	26,96%	13,04%	73,04%
Construtora Tenda S/A	3,30%	13,00%	96,70%
Agra Empreendimentos Imobiliários S.A.	28,93%	13,15%	71,07%
Abyara Planejamento Imobiliário S.A.	65,82%	13,76%	34,18%
Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A.	10,57%	11,78%	89,43%
BR Malls Participações S/A	32,07%	10,90%	67,93%
Inpar S.A.	2,87%	0,00%	97,13%
Brascan Residential Properties S.A.	16,74%	10,63%	83,26%
Tecnisa S.A.	10,63%	13,53%	89,37%
Média	22,35%	11,33%	77,65%
		IR	34%

Fonte de dados: Economática. Elaboração: Fipe.

Assim, temos os seguintes WACC máximo, médio e mínimo do setor imobiliário.

Tabela IV.5. WACC (Custo Médio Ponderado de Capital)

	Beta	Taxa livre de Risco	Prêmio de Risco	Custo Capital	WACC
Máximo	1,85	6,78%	7,79%	21,19%	18,13%
Médio	1,39	6,78%	7,79%	17,61%	15,34%
Mínimo	0,93	6,78%	7,79%	14,02%	12,56%

	% Dívida	kd	% Patrimônio Líquido	ke	WACC
Máximo	22,35%	11,33%	77,65%	21,19%	18,13%
Médio	22,35%	11,33%	77,65%	17,61%	15,34%
Mínimo	22,35%	11,33%	77,65%	14,02%	12,56%

Fonte de dados: Economática. Elaboração: Fipe.

A tabela IV.6 descreve dois *inputs* críticos usados no método involutivo, que são os preços dos terrenos e os custos das obras. A Fipe realizou um painel com estimativas de preços de mercado dos terrenos que constam dos lançamentos da amostra. O modelo involutivo foi desenvolvido para permitir a estimação por resíduo dos preços dos CEPAC, considerando os preços médios tanto do terreno como dos custos de obras e respectivas percentagens de variação dentro de um intervalo de confiança.

Tabela IV.6 Amostra de Lançamentos Residenciais e Características

Lançamento	Preço do Terreno (R\$/ m2 útil)										Custo da Obra (R\$/ m2 útil)				
	Região OUC-AE	Firma 1	Firma 2	Firma 3	Firma 4	Firma 5	Cartório	Média	desvio-padrão	IC (90%)	Orçamento	Eng. 1	Média	desvio-padrão	Varição IC (90%)
11604	Berrini	1800	2600	2500	2800	1850		2310	456	19,7%	1658	1700	1679	29,70	1,8%
11844	Berrini	2000	2900	3000	2800	2750	2562	2690	359	13,4%	1743	1700	1722	30,41	1,8%
12283	Brooklin	3000		3000	3100	3000	1750	3025	50	1,7%	1831	1800	1816	21,92	1,2%
12347	Brooklin	3000		3000	3100	3000		3025	50	1,7%	1874	2200	2037	230,52	11,3%
12350	Chucui Z	1800	2300	2300	2300	1850	1445	2063	365	17,7%	1657	1500	1579	111,02	7,0%
12364	Chucui Z	1200		1800		1850		1617	362	22,4%	1524	1450	1487	52,33	3,5%
12477	Chucui Z	1600	2300	2400	2700	2000	1179	2200	418	19,0%	1655	1600	1628	38,89	2,4%
12479	Brooklin			2800	3100	3000		2967	153	5,1%	1792	2100	1946	217,79	11,2%
12547	Brooklin	3000	2300	2800	3000	3000	2194	2820	373	13,2%	1896	2000	1948	73,54	3,8%
12549	Chucui Z	1200	2300	2200	2500	2000		2040	503	24,7%	1574	1600	1587	18,38	1,2%
12665	Chucui Z	1600	2300	2400	2700	1850		2170	441	20,3%	1657	1600	1629	40,31	2,5%
12706	Chucui Z	1800	2300	2400	2700	1850	2404	2210	350	15,8%	1657	1600	1629	40,31	2,5%
12707	Brooklin	2100	2300	2700	2800	1850	2000	2350	385	16,4%	1798	1750	1774	33,94	1,9%
12979	Brooklin	3000		3200	3100	3000		3075	96	3,1%	1998	2200	2099	142,84	6,8%
12980	Brooklin	3000		3200	3100	3000	3187	3075	97	3,2%	1900	2000	1950	70,71	3,6%
12981	Brooklin	3000		3000	3100	3000	3336	3025	146	4,8%	1756	2000	1878	172,53	9,2%
13028	Berrini		2300	2000		1850	3429	2050	229	11,2%	1721	1800	1761	55,86	3,2%
13153	Berrini		2300	2500	2800	2750	3127	2588	314	12,1%	1767	1750	1759	12,02	0,7%
13156	Chucui Z		2300	2100	2400	1850		2163	243	11,2%	1778	1700	1739	55,15	3,2%
13277	Chucui Z	2000	2300	1800		1850		1988	225	11,3%	1484	1400	1442	59,40	4,1%
13320	Berrini	1800	2300	2500	2800	2750	2651	2430	374	15,4%	1751	1800	1776	34,65	2,0%

Nota: Custos de terreno de cartórios que foram sublinhados foram excluídos por serem considerados outliers. A média dos preços de terrenos considera apenas os preços do painel. O desvio-padrão leva em conta os dados validados de cartórios.

Elaboração: Fipe

Usando a tabela acima com os lançamentos residenciais, temos diferentes resultados na tabela IV.7 em termos de preços de CEPAC, conforme os 3 métodos usuais de *valuation* (juro constante a 9% ao ano, WACC e curvas de juros sem risco). Os preços máximos, médios e mínimos do CEPAC ocorrem em função da incerteza (variação %) com relação aos preços dos terrenos e custos de obras.

Tabela IV.7. Estimação de Preços de CEPAC conforme Região e Metodologias

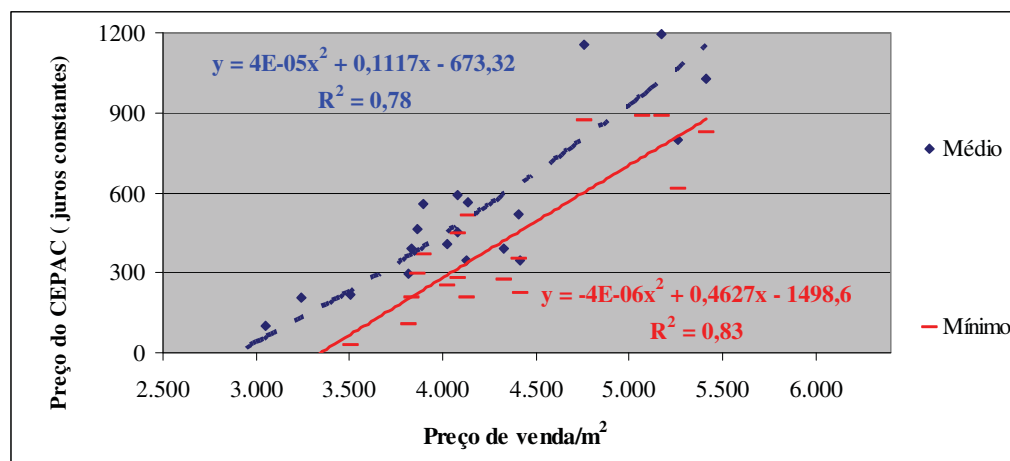
Lançamento Residencial. Ref.	Região da OUC-AE	Métodos de Valuation										Qtde CEPAC	Preço do Terreno (R\$/ m2 útil)	Custo da Obra (R\$/ m² útil)	Preço de venda (R\$/ m² útil)
		Juros constantes (9% ao ano) cf. construtoras			WACC			Curva de Juros (sem Prêmio de Risco). Black-Scholes							
		Médio	Máx	Min	Médio	Máx	Min	Médio	Máx	Min					
Embraesp	Berrini	560	748	368	250	434	65	489	679	299	9.739	2.310	1.658	3.896	
	Berrini	407	565	249	99	252	-55	334	493	175	24.825	2.690	1.743	4.022	
	Brooklin	561	611	511	184	230	138	470	521	419	6.780	3.025	1.831	4.138	
	Brooklin	1266	1642	889	753	1088	419	1157	1543	771	7.477	3.025	2.061	5.067	
	Chueri Z - I	390	576	204	246	430	63	478	668	287	6.000	2.200	1.655	3.832	
	Brooklin	1193	1497	889	950	1239	662	1369	1696	1042	14.943	2.967	1.792	5.172	
	Brooklin	1027	1231	824	808	1006	609	1186	1397	976	10.648	2.820	1.896	5.415	
	Chueri Z - I	298	489	107	167	355	-22	377	573	182	8.523	2.170	1.657	3.820	
	Chueri Z - I	461	627	294	308	472	144	554	725	383	10.015	2.210	1.657	3.865	
	Brooklin	452	624	280	291	460	122	548	724	367	10.293	2.350	1.798	4.081	
	Brooklin	800	989	611	587	766	408	946	1149	743	28.125	3.075	1.998	5.262	
	Brooklin	345	460	223	167	280	54	448	574	322	20.865	3.075	1.900	4.414	
	Brooklin	1155	1440	871	907	1177	637	1329	1634	1023	7.585	3.025	1.756	4.760	
	Berrini	517	678	354	358	517	199	622	787	458	13.470	2.430	1.751	4.406	
	Chueri Z - II	208	451	-35	-16	213	-242	150	396	-97	17.555	2.063	1.491	3.241	
	Chueri Z - II	-59	116	-233	-137	35	-308	-24	155	-203	8.451	1.617	1.524	2.949	
	Chueri Z - I	215	403	27	96	283	-91	282	474	94	20.856	2.040	1.574	3.504	
	Berrini	589	732	447	429	568	291	689	837	540	8.895	2.050	1.721	4.079	
	Berrini	393	510	276	239	356	123	492	610	373	10.815	2.588	1.767	4.324	
	Chueri Z - II	98	243	-46	-9	131	-149	156	306	5	8.769	1.988	1.484	3.050	
	Chueri Z - I	345	484	206	209	344	73	428	573	284	5.547	2.163	1.778	4.124	

Nota: Chueri Zaidan I é mais prox. do Shopping Morumbi. Chueri Zaidan-II é mais prox. da Ponte João Dias.

Elaboração: Fipec

Dentre os métodos de *valuation*, tomamos como referência o caso em que se usa o fator de desconto com juro real constante de 9% ao ano, que é o adotado pelas empresas de construção civil no ramo imobiliário. Os demais métodos de *valuation* servem para se ter uma idéia da faixa de preços do CEPAC sob diferentes hipóteses. A figura IV.1 mostra a parametrização do Preço do CEPAC em função do Preço de Venda/m² útil. Os preços (médio e mínimo) do CEPAC abaixo refletem as incertezas nos preços dos terrenos e custos das obras.

Figura IV.1. Parametrização do Preço do CEPAC em função do Preço de Venda. Lançamentos Residenciais. Fluxo de Caixa descontado com juro real constante de 9% ao ano



Elaboração Fipe

Com base nos preços projetados pelo Método Hedônico (tabela III.2) para os lançamentos residenciais representativos em cada setor, estimamos os preços dos CEPAC. Para tanto, utilizamos as fórmulas paramétricas que descrevem o preço do CEPAC em função do preço estimado de venda de um lançamento típico em cada setor. Vide tabela IV.8.

Tomando como exemplo um lançamento representativo na região do Brooklin teria, com base no modelo hedônico, um preço de venda de R\$ 4446/ m² (privativo). Usando a forma paramétrica apresentada na figura IV.1, temos um preço médio do CEPAC de R\$ 611. A tabela IV.8 não reporta o preço do CEPAC no setor Jabaquara devido à inexistência de lançamentos nesta região.

A tabela IV.8 mostra os preços médios que equilibram as ofertas e demandas de CEPAC e também os preços máximos que o CEPAC pode supostamente atingir , em cada setor da Operação Urbana.

Tabela IV.8 - Estimativas de Preços de CEPAC com base nos Preços de Venda do Modelo Hedônico.
Imóveis Residenciais (data: base: 2008). Indexador: INCC

Preço Estimado do CEPAC. Fator de desconto: Juro constante de 9% real a.a.									
Regiões	Preço Médio venda/ M ² Privativo. Método Hedônico (*)			Preço Máximo venda/ M ² Privativo. Método Hedônico (*). IC 80%			Preço Máximo venda/ M ² Privativo. Método Hedônico (*). IC 95%		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
	Médio	Mínimo	Máximo	Médio	Mínimo	Máximo	Médio	Mínimo	Máximo
Jabaquara (**)	2527			3136			3544		
Berrini	4610	688	547	5720	1270	1014	6466	1717	1322
Brooklin	4446	611	477	5517	1157	929	6236	1574	1227
Marginal Pinheiros (***)	3821			4740			5358		
Churri Zaidan	3762	310	183	4668	716	571	5276	1026	828
			474			943			1392

(*) Estimativas com as seguintes formulas paramétricas abaixo.

(**) Não ocorreram lançamentos; (***) Coeficiente de uso diferentes nas regiões Jabaquara e Marg. Pinheiros versus demais regiões. Foram feitas simulações nestes casos.

(1) $y = 4E-05 \cdot (x^2) + 0,111x - 673,3$

(2) $y = -4E-06 \cdot (x^2) + 0,462x - 1498$

(3) $y = 2E-09 \cdot (x^3,1815)$

Onde y: preço do CEPAC; x: preço de venda do apto.

No caso de lançamentos comerciais, não existe amostra suficiente para uma análise estatística, como feito nos lançamentos residenciais. A tabela IV.9 mostra estimativas para os preços de CEPAC para diferentes tipologias de lançamentos comerciais. Esta tabela mostra que os lançamentos comerciais não afetam o preço mínimo do CEPAC, pois estão muito acima dos preços dos CEPAC nos lançamentos residenciais nas regiões menos desenvolvidas.

Tabela IV.9 - Estimativa de Preços de CEPAC nos Lançamentos Comerciais Típicos.

Lançamento Comercial	Região OUC-AE	Juros constantes			WACC			Curva de Juros (sem Prêmio de Risco)			Qtde CEPAC	Preço do Terreno (R\$/ m2 util)	Custo da Obra (R\$/ m2 util)	Preço de venda (R\$/ m2 util)
		Médio	Máx	Min	Médio	Max	Min	Médio	Max	Min				
Lajes A	Brooklin	780	899	662	583	701	465	916	1034	798	21390	2750	2500	6631
LajesAAA	Berrini	1024	1387	660	764	1112	416	1198	1583	813	21390	3500	3500	8961
Salinhas	Brooklin	620	738	502	448	567	330	744	862	626	6059	2750	1700	4866

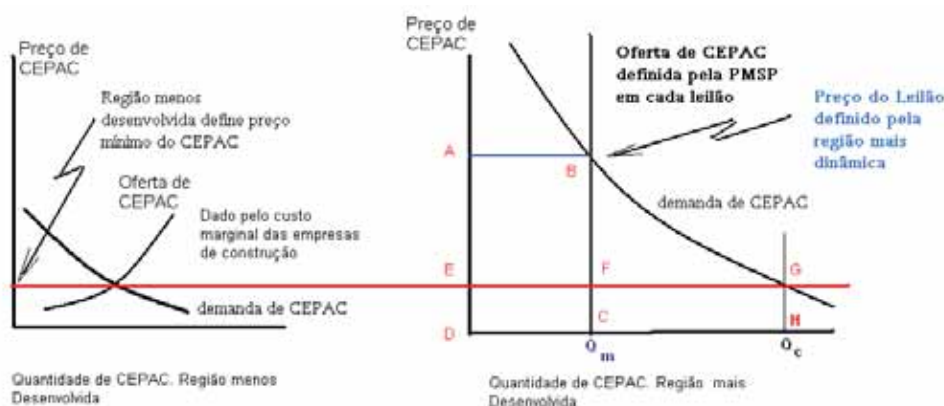
Elaboração: Fipe

A figura IV.2 mostra que a condição de equilíbrio para definir o preço mínimo é dada pela oferta e demanda de CEPAC nas regiões menos desenvolvidas com seus lançamentos mais modestos. A curva de oferta de CEPAC pela PMSP/ EMURB na região menos desenvolvida deveria ser fixada conforme o custo marginal de um CEPAC num lançamento nesta região. Este custo marginal é dado pelo método involutivo de modo que um empreendimento imobiliário considera todos os custos - inclusive do CEPAC - de modo poder vender um m² adicional de área útil, mantendo uma margem de lucro atrativa (15%).

Por outro lado, as regiões mais desenvolvidas atraem maiores investimentos, com seus lançamentos AAA, estando dispostas a pagar um maior preço pelo CEPAC. Este fenômeno ocorre devido ao fato de a Lei estabelecer um preço equivalente (convertido com base nos coeficientes de uso específicos) para todos os setores e usos (comercial e residencial).

A área A-B-C-D abaixo define a arrecadação da PMSP/EMURB em cada leilão. Por outro lado, a área B-F-G mede o custo social do CEPAC. Na realidade, quem paga esta contrapartida são os lançamentos AAA, a favor da comunidade.

Figura IV.2 – Aspectos Econômicos da Definição dos Preços do CEPAC: Mínimo e Mercado



Elaboração Fipe

Na medida em que não tivemos lançamentos no setor Jabaquara, especificamente dentro da OUC-AE, cabe simular o preço do seu CEPAC. Esta região é bastante heterogênea e ainda carece de investimentos em infra-estrutura. Cabe lembrar que na Jabaquara será necessário apenas 1 CEPAC por m² de área computada adicional para se atingir um coeficiente de aproveitamento de 4 vezes. No setor Marginal Pinheiros será necessário 1,5 CEPAC.

Se considerarmos um lançamento residencial para a classe média na Jabaquara, com custo da obra de R\$ 1500/ m², preço do terreno de R\$ 1000/ m² (conforme pesquisa da SECOVI) e preço de venda de R\$ 2907/ m² privativo, temos que o valor factível do CEPAC seria de R\$ 611 com uma margem de lucro de 15% real ao ano.

De modo similar, para a Região da Marginal Pinheiros foram feitas simulações para os lançamentos econômico e AAA:

- i) Assumindo um preço de terreno de R\$ 1000/m² – o que pode ser considerado um limite inferior para a região, que pode atingir preços bem mais altos dependendo da localização, um custo da obra de R\$ 1500/ m² de área privativa e um preço de CEPAC de R\$ 611, chega-se a um valor de venda de R\$ 3038/m² de área privativa e uma margem de lucro de 15% real ao ano; e
- ii) Para um valor de terreno de R\$ 2000/ m², custo da obra de R\$ 2000/ m² de área útil e um preço de CEPAC de R\$ 611, chega-se a um valor de venda de R\$ 4205/m² de área privativa e uma margem de lucro de 15% real ao ano. Trata-se de um lançamento AAA.

A Tabela IV.10 mostra a faixa de preços mínimos conforme as incertezas nos preços do terreno e custos da obra. Assume-se também que o setor Chucri Zaidan alcançará em breve um padrão semelhante ao Brooklin em função das intervenções propostas e da recente inauguração da Ponte Octávio Frias de Oliveira.

Tabela IV.10. Faixa de Preços Mínimos (R\$)

Mínimo	Média	Máximo
477	611	807

Por fim, cabe ainda registrar abaixo como ficariam as eventuais atualizações dos preços mínimos estabelecidos nos diversos leilões com base nos diferentes índices: Over-Selic e INCC. Vide tabela IV.11. Notamos nesta tabela que os valores praticados nos leilões foram próximos dos mínimos fixados, exceto no 8º leilão em 22/02/2008 em função do excesso de demanda num clima caracterizado tanto pela

incerteza acerca do próximo leilão (poupança precaucionária) como pela liquidez internacional.

Tabela IV.11

		Data	Quantidade Ofertada	Quantidade Colocada	Valor Mínimo (R\$)	Valor Realizado (R\$)	Arrecadação (R\$)	Valor Mínimo em 26/05/08 *	Valor Mínimo em abr/2008 **
1a Distribuição	1o leilão	20/07/04	100.000	100.000	300,00	300,00	30.000.000	513,06	379,80
	2o leilão	22/12/04	70.000	16.899	310,00	310,00	5.238.690	497,57	377,89
	3o leilão	29/11/05	56.500	56.500	370,00	371,00	20.961.500	504,25	423,76
	4o leilão	31/05/06	180.000	125.969	370,00	370,00	46.608.530	466,20	412,18
2a Distribuição	1o leilão	30/01/07	50.000	50.000	400,00	411,00	20.550.000	461,74	432,60
	2o leilão	25/04/07	100.000	100.000	411,00	411,02	41.102.000	461,50	440,34
	3o leilão	29/05/07	167.781	158.773	411,00	411,00	65.255.703	456,59	435,34
	Col. Privada	30/08/07		9.008	411,00	411,00	3.702.288	443,51	428,92
3a Distribuição	1o leilão	22/02/08	186.740	186.740	460,00	1.110,00	207.281.400	472,34	467,06
Total				803.889			440.700.111		

(*) Multiplica-se o valor mínimo do CEPAC de cada leilão pelo fator acumulado da taxa Selic até a data 26/05/08

(**) Corrige-se o valor mínimo do CEPAC de cada leilão pelo INCC

Referências

- ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). 1992. Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifício em condomínio (NBR 12.721). Rio de Janeiro: ABNT.
- ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). 2001. Avaliação de bens - Parte 1: procedimentos gerais (NBR 14.653-1). Rio de Janeiro: ABNT.
- ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). 2004. Avaliação de bens - Parte 2: imóveis urbanos (NBR 14.653-2). Rio de Janeiro: ABNT.
- ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). 2003. Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos (NBR 14.653-4). Rio de Janeiro: ABNT.
- Almeida, L. de; Joe A. Yoshino e Pedro P. Schirmer. Derivativos de Renda-Fixa no Brasil: Modelo Hull-White. Pesquisa e Planejamento Econômico, IPEA, Rio, v. 33, 2003.
- Black Fischer e Myron Scholes. (1974). The effects of dividend yield and dividend policy on common stock prices and returns, *Journal of Financial Economics* 1, 1-22.
- Black, Fischer, Michael C. Jensen e Myron Scholes. 1972. The capital asset pricing model: Some empirical tests, in: Michael C. Jensen, ed. Studies in the theory of capital markets (Praeger, New York) 79-121.
- BREALEY, RICHARD A. E MYERS STEWART C. — Princípios de Finanças Empresariais. 5º ed., McGraw-Hill, Portugal, 1998.
- Cadme, André G., Joe Akira Yoshino e Rogério de Deus Oliveira. Risco de Crédito e Alocação Ótima para uma Carteira de Debêntures. Revista Estudos Econômicos, São Paulo, v. 38, n. 2, Abril-Junho 2008.
- Catalão, André Borges e Yoshino, Joe Akira. Fator de desconto estocástico no mercado acionário brasileiro. Revista Estudos Econômicos, July/Sept. 2006, vol.36, no.3, p.435-463. ISSN 0101-4161.
- Cochrane, J. H. 2005. Asset Pricing, Princeton University Press, Princeton, New
- COPELAND, T. E.; T. KOLLER E J. MURRIN — *Valuation: measuring and managing the value of companies*. Wiley, Nova Iorque, 1990.
- CVM – Comissão de Valores Mobiliários. Página inicial. Disponível em < www.cvm.gov.br >
- DAMODARAM, Aswath. — Avaliação de Investimentos: ferramentas e técnicas para a determinação do valor de qualquer ativo. Qualitymark, Rio de Janeiro, 2002, página 68
- EMBRAESP. Relatório Anual 2007. Análises do Mercado de Lançamentos Imobiliários na Região Metropolitana de São Paulo e Projetos Aprovados na Capital. São Paulo, Maio de 2008.
- Fama, E. e French, K. 1995. Size and book-to-market factors in earnings and returns, *Journal of Finance*, 50, 131-156.

Fama, Eugene R. e Kenneth R. French. 1996. "Multifactor explanations for asset pricing anomalies", *Journal of Finance* 51, 55-84.

Fiker, José (1993). Avaliação de terrenos e imóveis urbanos. 4ed. São Paulo: Pini.

Gonzalez, M. A. S. 2003. Metodologia de Avaliação de Imóveis. Novo Hamburgo: SGE. ISBN 85-98168-03-3.

Leite, Luiz Ricardo Pereira. Estudo das Estratégias das Empresas Incorporadoras do Município de São Paulo no Segmento Residencial no período 1960-1980. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo, FAU (Faculdade de Arquitetura e Urbanismo), São Paulo 2006.

Lintner, J. 1965. The valuation of risk assets and selection of risky investments in stock portfolios and capital budgets, *Review of Economics and Statistics*, 47, 13-37.

Markowitz, H. 1952. Portfolio selection, *The Journal of Finance*, 7, 77-91.

Ramsey, F. P. 1927, A Contribution to the Theory of Taxation, *The Economic Journal*, Vol. 37, No. 145 (Mar., 1927), pp. 47-61

ROSS STEPHEN A.; WESTERFIELD, RANDOLPH W. E JAFEE, JEFFREY F. — Administração Financeira – Corporate Finance. 3º ed., Atlas, São Paulo, S.P., 1995.

Sharpe, William F. 1964. Capital asset price: a theory of market equilibrium under conditions of risk, *Journal of Finance* 19, 425-442.

Tesouro Nacional. Página inicial. Disponível em <www.tesouro.fazenda.gov.br>

VAN HORNE, J. C. — Financial market: rates and flows. 4º ed., Prentice Hall, Nova Jersey, 1998.

Wooldridge, Jeffrey M. 2002. Econometric Analysis of Cross Section and Panel Data. MIT Press.

Wooldridge, Jeffrey M. 2003. Introductory Econometrics, A Modern Approach. South-Western, Thomson Learning, 2nd. Edition.

Yoshino, Joe A. 2002. "What is the Situation of Housing Financing in Latin America and Caribe? The Brazilian Case". Technical Report. Inter-American Development Bank, Washington, DC.

_____. 2001. Uma Metodologia para a Estimção do Risco no Mercado Acionário Brasileiro: preço Arrow Debreu. Pesquisa e Planejamento Econômico, Rio de Janeiro, v. 31, n. abril 2001, p. 125-152.

_____. 2003. Market Risk and Volatility in the Brazilian Stock Market, *Journal of Applied Economics*, Vol. 6, No. 2, pp. 385-403, November.

_____. 2005. The second-best asset pricing for solving both the equity premium puzzle and the low interest rate puzzle. V Encontro Brasileiro de Finanças. São Paulo.

Yoshino, Joe A. e Edson Bastos. 2008. Is the Brazilian CAPM Dead or Alive? *Review of Applied Economics*. Volume 4.

Equipe Fipe

Coordenador:

Joe Akira Yoshino

Web page: <http://www.econ.fea.usp.br/joe/> **e-mail:** pyoshino@usp.br

Frente Mercado Imobiliário/ Institucional:

Paulo Santoro **e-mail:** psantoro@uol.com.br

Yuri Clements Daglia Calil **e-mail:** yuri@esalq.usp.br

Frente Econometria (Método Hedônico):

Denisard Cnéio de Oliveira Alves

Web page: www.econ.fea.usp/denisard/ **e-mail:** dcoalves@usp.br

Paula Carvalho Pereda **e-mail:** pereda@usp.br

Marina Gontijo **e-mail:** marina.gontijo@usp.br

Jaqueline Oliveira **e-mail:** jaqueoliveira@usp.br

Frente Real Estate:

Ricardo Pereira Leite **e-mail:** ricardopleite@uol.com.br

Flávio Salama **e-mail:** flavio@projecaoeng.com.br

Carlos Pereira Leite **e-mail:** carlosapleite@uol.com.br

Mauro Peixoto de Oliveira **e-mail:** urbaneco@terra.com.br

Marcos Lívio Prestes Barra Teixeira **e-mail:** mlivio@directweb.com.br

Roberto Gabaldi Júnior **e-mail:** gabaldi@stimabr.com

Roberto Stern **e-mail:** rstern@fipe.com.br

Yuri Clements Daglia Calil **e-mail:** yuri@esalq.usp.br

Frente Precificação (Valuation) de CEPAC

Joe Akira Yoshino **e-mail:** pyoshino@usp.br

Ricardo Pereira Leite **e-mail:** ricardopleite@uol.com.br

Carlos Atushi **e-mail:** catushi@msbrasil.com.br

David Orosco **e-mail:** david.orosco@gmail.com

Vanessa Gomes **e-mail:** vanessafeausp@hotmail.com

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

- I – Operação Urbana Água Espraiada – Legislação Vigente
 - 1. Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001
(Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)
 - 2. Portaria 59, de 1º de abril de 2004
 - 3. Decreto nº 44.844, de 14 de Junho de 2004
 - 4. Decreto nº 44.845, de 14 de Junho de 2004
 - 5. Decreto nº 45.726, de 21 de fevereiro de 2005
 - 6. Portaria nº 2.653/05 – PREF, de 22 de março de 2005
 - 7. Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005
 - 8. Portaria nº 47/06/SEMPLA, de 15 de setembro de 2006
 - 9. Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005
 - 10. Resolução 3.121 de 25 de setembro de 2003, alterada pela 3.305, de 29 de julho de 2005
 - 11. Portaria SF nº2, de 16 de janeiro de 2007
 - 12. Portaria SF nº44, de 31 de janeiro de 2008
 - 13. Portaria PREF nº 1265 de 2 de julho de 2008
 - 14. Portaria SIURB nº 18/08 de 5 de julho de 2008
- II – 1. Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Primária de CEPAC e Aditamentos
- III – Contrato de Fiscalização do Emprego dos Recursos Obtidos com a Venda de CEPAC e Aditamentos
- IV – Contrato de Escrituração e Aditamentos
- V – Regimento Interno do Grupo de Gestão
- VI – Atas de Reunião do Grupo de Gestão
- VII – Lei de Criação e Estatuto da EMURB
- VIII – Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)
- IX – Parecer Técnico do CADES
- X – Licença Ambiental Prévia
- XI – Termo de Cooperação firmado entre EMURB e SEHAB

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

I – Operação Urbana Água Espraiada – Legislação Vigente

1. Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001
(Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)
2. Portaria 59, de 1º de abril de 2004
3. Decreto nº 44.844, de 14 de Junho de 2004
4. Decreto nº 44.845, de 14 de Junho de 2004
5. Decreto nº 45.726, de 21 de fevereiro de 2005
6. Portaria nº 2.653/05 – PREF, de 22 de março de 2005
7. Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005
8. Portaria nº 47/06/SEMPA, de 15 de setembro de 2006
9. Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005
10. Resolução 3.121 de 25 de setembro de 2003, alterada pela 3.305, de 29 de julho de 2005
11. Portaria SF nº2, de 16 de janeiro de 2007
12. Portaria SF nº44, de 31 de janeiro de 2008
13. Portaria PREF nº 1265 de 2 de julho de 2008
14. Portaria SIURB nº 18/08 de 5 de julho de 2008

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Operação Urbana Água Espraiada – Legislação Vigente

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi criada de acordo com a legislação vigente e está totalmente regulamentada.

Os principais diplomas legais que afetam, direta ou indiretamente, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e os CEPAC a serem emitidos são:

1. Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)

Trata-se da Lei específica que criou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, que segue integralmente transcrita:

*LEI Nº 13.260, 28 DE DEZEMBRO DE 2001
(Projeto de Lei nº 656/01, do Executivo)*

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.

HÉLIO BICUDO, Vice-Prefeito, em exercício no cargo de Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 22 de dezembro de 2001, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

*CAPÍTULO I
DO CONCEITO E DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES*

*SEÇÃO I
DO CONCEITO*

Art. 1º - Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, que compreende um conjunto de intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores, visando a melhoria e transformações urbanísticas, sociais e ambientais na área de influência da atual Avenida Água Espraiada.

§ 1º - 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 nesta lei.

§ 2º - Fica delimitada a área objeto da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada pelo perímetro assinalado na Planta nº BE-04-7B-001, que integra o arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, que começa na Av. Nova Independência, esquina com a Av. dos Bandeirantes, segue até a confluência com a R. Soberana, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Porto Martins, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Kansas, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Nova Independência, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Flórida, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Arandu, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Arizona, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Ribeiro do Vale, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Michigan, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Califórnia, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Flórida, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Nova Iorque, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Michigan, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Portugal, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Flórida, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Santo Amaro, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Álvaro Luis Roberto de Assumpção, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Vereador José Diniz, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Edson, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. João Alvares Soares, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. João de Souza Dias,

deflete à direita, segue até sua mudança de nome para R. Ibituruna, segue até a confluência com a Estevão Baião, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Nhu-Guaçú, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Washington Luís, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Tapes, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Padre Leonardo, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Vapabussu, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Galileu, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Moreira Cardoso, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Prof^{ra} Heloísa Carneiro, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Viazá, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Dr. Lino de Moraes Leme, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Myron Clark, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. João de Lery, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Benjamim Hunnicutt, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Rua Nicolau Zarvos, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Pedro Bueno, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Pe. Arnaldo Pereira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Angélica de Jesus, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Luciano Carneiro, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Hélio Lobo, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Taciba, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Alba, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Artemis Correia Junior, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Armando Esteves Sevilha, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Ipaobi Rubens Matar, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Benedito Ferreira, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Prof. Carlos Rizzini, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Dr. Vitor Eugênio de Sacramento, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Parnaíba Paoliello, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Geraldo S. Romeo, deflete à esquerda, segue até sua mudança de nome para R. das Grumixamas, segue até a confluência com a Av. Eng^o George Corbisier, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Gen. Daltro Filho, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. das Guassatungas, deflete à direita, segue até a confluência com a R. dos Beija-Flores, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. dos Azulões, deflete à direita, segue até a confluência com a R. das Rolinhas, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. dos Pica-Paus, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Garam, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Santa Rita D'Oeste, deflete à direita, segue até a confluência com a R. João Turriano, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Cel. Luís de Faria e Souza, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Olteiro, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Eng^o Armando Arruda Pereira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. das Pérolas, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Eulália, deflete à direita, segue até a confluência com a Rodovia dos Imigrantes, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Alfenas, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Eng^o Armando Arruda Pereira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Felipe D'Oliveira, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Hugo Vitor Silva, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Simão Rodrigues, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Muzambinho, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Cidade de Santos, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Cap. Brasília Carneiro, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. David J. Curi, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Rodrigues Montemor, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Benigno Carrera, deflete à direita, segue até sua mudança de nome para Av. Santa Catarina, segue até a confluência com a R. Alba, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Tenente Américo Moretti, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Jorge Duprat Figueiredo, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Durval Fontoura Castro, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Túlio Teodoro de Campos, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Saraiva, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. João da Matta, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Gastão da Cunha, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Domas Filho, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Ciridônio Durval, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Dr. Lino de Moraes Leme, deflete à esquerda, segue até sua mudança de nome para R. Rodes, segue até a confluência com a R. Palacete das Águias, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Palestina, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Washington Luís, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Joaquim Nabuco, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Vicente Leporace, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Bernardino de Campos, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Conde de Porto Alegre, deflete à direita, segue até a confluência com a R. José dos Santos Jr., deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Vereador José Diniz, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Bernardino de Campos, deflete à direita, segue até a Av. Santo Amaro, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Francisco Dias Velho, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Ministro José Gallotti, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Bartolomeu Feio, deflete à esquerda,

segue até a confluência com a R. Gabriel de Lara, deflete à esquerda, segue até confluência com a R. Francisco Dias Velho, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Miguel Sutil, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Baltazar Fernandes, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Morumbi, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Santo Arcádio, deflete à direita, segue até sua mudança de nome para R. Cancioneiro Popular, segue até a confluência com a R. Diogo de Quadros, deflete à direita, segue até sua mudança de nome para R. Antônio Pacheco Valente, segue até a confluência com a R. Adriano Ribeiro de Souza, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Dr. José Áureo Bustamante, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Tomás Deloney, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Bela Vista, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Henri Dunant, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Amaro Guerra, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Américo Brasiliense, deflete à direita, segue até a confluência com a R. José Guerra, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Alexandre Dumas, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Antônio de Oliveira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Verbo Divino, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Booker Pittman, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Ricardo Lunardelli, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. João C. da Silva Borges, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Prof. Alceu Maynard Araújo, deflete à direita, segue até a confluência com a R. D^o. Aurora Alegretti, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Ferreira do Alentejo, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Laguna, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. João Dias, deflete à direita, segue pela Ponte João Dias até a confluência com a Marginal Pinheiros, deflete à direita, segue até a confluência com o prolongamento da R. Oagy Calile, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Prof. Benedito Montenegro, deflete à direita, segue até a confluência com o prolongamento da Rua Jaime Costa (ponto A do segmento A-B), deflete à direita, segue pelo segmento A-B até o ponto B, segue pela R. Jaime Costa, deflete à direita, segue até a confluência com a R. General Pereira da Cunha, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Leite de Vasconcelos, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Silvio Tramontano, deflete à esquerda, segue até a confluência com Av. Morumbi, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Francisco Tramontano, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Duquesa de Goiás, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Paulo Bourroul, deflete à direita, segue até a confluência com a R. César Vallejo, deflete à direita, segue até a confluência com a Marginal Pinheiros, deflete à esquerda, segue até a confluência com o ponto C (do segmento C-D), deflete à esquerda, segue pelo segmento C-D até o ponto D, deflete à esquerda e segue pela R. Pedro Avancine até a confluência com a R. Ana Vieira de Carvalho, deflete à direita, segue até a confluência com o ponto E (do segmento E-F), deflete à direita, segue pelo segmento E-F até o prolongamento da R. Armando Petrella (ponto F), deflete à esquerda, segue pela R. Armando Petrella até a confluência com o ponto G (do segmento G-H), deflete à direita, segue pelo segmento G-H até a confluência com a R. Joapé (ponto H), deflete à direita, segue até a Marginal Pinheiros, deflete à esquerda, segue até o ponto I (do segmento I-J), deflete à direita, segue pelo segmento I-J até a confluência com a R. Saí de Sete Cores (ponto J), segue até a confluência com a Av. dos Bandeirantes, deflete à direita, segue até encontrar o ponto inicial, na confluência com a Av. Nova Independência, conforme indicado na Planta nº BE-04-7B-001.

Art. 2º - Com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na região e privilegiando as funções urbanas relacionadas com a distribuição espacial da população, das atividades econômicas e sociais, da oferta de infra-estrutura e de serviços urbanos, são criados os seguintes setores:

I - SETOR JABAQUARA, compreendido pelo perímetro que começa na R. Myron Clark, esquina com a Av. Dr. Lino de Moraes Leme, segue até a confluência com a R. João de Lery, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Benjamim Hunnicutt, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Pedro Bueno, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Pe. Arnaldo Pereira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Angélica de Jesus, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Luciano Carneiro, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Hélio Lobo, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Taciba, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Alba, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Artemis Correia Junior, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Armando Esteves Sevilha, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Ipaobi Rubens Matar, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Benedito Ferreira, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Prof^o Carlos Rizzini, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Dr. Vitor Eugênio de Sacramento, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Parnaíba Paoliello, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Geraldo S. Romeo, deflete à esquerda, segue até sua mudança de nome para R. das Grumixamas, segue até a confluência com a Av. Eng^o George Corbisier, deflete à direita,

segue até a confluência com a Av. Gen. Daltro Filho, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. das Guassatungas, deflete à direita, segue até a confluência com a R. dos Beija-Flores, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. dos Azulões, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Austrália, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Marcelino Antonio Dutra, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Hildebrando Siqueira, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Engº Armando de Arruda Pereira, deflete à direita, segue até a confluência com o prolongamento da R. João Batista, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Existente, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Nilópolis, deflete à direita, segue até a confluência com a Rodovia dos Imigrantes, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Alfenas, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Engº Armando Arruda Pereira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Felipe D'Oliveira, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Hugo Vitor Silva, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Simão Rodrigues, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Muzambinho, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Cidade de Santos, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Dr. Alcides de Campos, deflete à direita, segue até a confluência com a R. José Gaspar, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Rodrigues Montemor, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Benigno Carrera, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. João Maria de Almeida, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Mendes Nunes, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Rainha Vitória Eugênia, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Guian, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Afonso XIII, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Luísa Álvares, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. José E. de Magalhães, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Concepcion Arenal, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Belmiro Zanetti Esteves, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Mianos, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Belfort Duarte, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Navarra, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Simão Rocha, deflete à direita, segue até a confluência com o prolongamento da R. Nelson Washington Pereira, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Alba, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Tenente Américo Moretti, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Jorge Duprat Figueiredo, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Durval Fontoura Castro, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Túlio Teodoro de Campos, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Saraiva, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. João da Matta, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Gastão da Cunha, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Domas Filho, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Ciridião Durval, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Dr. Lino de Moraes Leme, deflete à direita, segue até o ponto inicial, na confluência com a R. Myron Clark, conforme indicado na Planta nº BE-04-7B-001.

II - SETOR BROOKLIN, compreendido pelo perímetro que começa na R. Arizona esquina com a R. Arandu, segue até a confluência com a R. Ribeiro do Vale, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Michigan, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Califórnia, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Flórida, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Nova Iorque, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Michigan, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Portugal, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Flórida, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Santo Amaro, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Álvaro Luis Roberto de Assumpção, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Vereador José Diniz, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Edson, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. João Álvares Soares, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. João de Souza Dias, deflete à direita, segue até sua mudança de nome para R. Ibituruna, segue até a confluência com a Estevão Baião, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Nhu-Guaçú, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Washington Luís, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Tapes, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Padre Leonardo, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Vapabussu, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Galileu, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Moreira Cardoso, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Profª Heloísa Carneiro, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Viaza, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Dr. Lino de Moraes Leme, deflete à direita, segue até sua mudança de nome para R. Rodas, segue até a confluência com a R. Palacete das Águias, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Palestina, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Washington Luís, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Joaquim Nabuco, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Vicente Leporace, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Bernardino de Campos, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Conde de Porto Alegre, deflete à direita, segue até a confluência com a R.

José dos Santos Jr., deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Vereador José Diniz, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Bernardino de Campos, deflete à direita, segue até a Av. Santo Amaro, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Francisco Dias Velho, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Ministro José Gallotti, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Bartolomeu Feio, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Gabriel de Lara, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Francisco Dias Velho, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Miguel Sutil, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Água Espraiada, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Araçaiba, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Charles Coulomb, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. George Ohm, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Samuel Morse, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Arandu, deflete à direita, segue até encontrar o ponto inicial, na confluência com a R. Arizona, conforme indicado na Planta nº BE-04-7B-001.

III - SETOR BERRINI, compreendido pelo perímetro que começa na Av. Nova Independência, esquina com a Av. dos Bandeirantes, segue até a confluência com a R. Soberana, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Porto Martins, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Kansas, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Nova Independência, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Flórida, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Arandu, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Samuel Morse, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. George Ohm, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Charles Coulomb, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Araçaiba, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Água Espraiada, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Miguel Sutil, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Baltazar Fernandes, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Morumbi, deflete à direita, segue até a Av. Nações Unidas, deflete à direita, segue até a R. Saí de Sete Cores, deflete à direita, segue até a Av. Bandeirantes, deflete à direita, segue até encontrar o ponto inicial no encontro com Av. Nova Independência, conforme indicado na Planta nº BE-04-7B-001.

IV - SETOR MARGINAL PINHEIROS, compreendido pelo perímetro que começa na Av. Nações Unidas, esquina com a R. Saí de Sete Cores (ponto J), segue até a confluência com a Ponte do Morumbi, deflete à direita, atravessa o Rio Pinheiros, até a confluência com a Marginal Pinheiros, deflete à esquerda, segue até a confluência com o prolongamento da R. Oagy Calile, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Prof. Benedito Montenegro, deflete à direita, segue até a confluência com o prolongamento da Rua Jaime Costa (ponto A do segmento A-B), deflete à direita, segue pelo segmento A-B até o ponto B, segue pela R. Jaime Costa, deflete à direita, segue até a confluência com a R. General Pereira da Cunha, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Leite de Vasconcelos, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Silvio Tramontano, deflete à esquerda, segue até a confluência com Av. Morumbi, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Francisco Tramontano, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Duquesa de Goiás, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Paulo Bourroul, deflete à direita, segue até a confluência com a R. César Vallejo, deflete à direita, segue até a confluência com a Marginal Pinheiros, deflete à esquerda, segue até a confluência com o ponto C (do segmento C-D), deflete à esquerda, segue pelo segmento C-D até o ponto D, deflete à esquerda e segue pela R. Pedro Avancine até a confluência com a R. Ana Vieira de Carvalho, deflete à direita, segue até a confluência com o ponto E (do segmento E-F), deflete à direita, segue pelo segmento E-F até o prolongamento da R. Armando Petrella (ponto F), deflete à esquerda, segue pela R. Armando Petrella até a confluência com o ponto G (do segmento G-H), deflete à direita, segue pelo segmento G-H até a confluência com a R. Joapé (ponto H), deflete à direita, segue até a Marginal Pinheiros, deflete à esquerda, segue até o ponto I (do segmento I-J), deflete à direita, segue pelo segmento I-J até o ponto inicial na confluência da R. Saí de Sete Cores (ponto J) com a Av. Nações Unidas, conforme indicado na Planta nº BE-04-7B-001.

V - SETOR CHUCRI ZAIDAN, compreendido pelo perímetro que começa na R. Santo Arcádio, esquina com a Av. Morumbi, segue até sua mudança de nome para R. Cancioneiro Popular, segue até a confluência com a R. Diogo de Quadros, deflete à direita, segue até sua mudança de nome para R. Antônio P. Valente, segue até a confluência com a R. Adriano Ribeiro de Souza, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Dr. José Aureo Bustamante, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Tomás Deloney, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Bela Vista, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Henri Dunant, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Amaro Guerra, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Américo Brasiliense, deflete à direita, segue até a confluência com a R. José Guerra, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Alexandre Dumas, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Antônio de Oliveira, deflete à direita, segue

até a confluência com a R. Verbo Divino, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Booker Pittman, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Ricardo Lunardelli, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. João C. da Silva Borges, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Prof. Alceu Maynard Araújo, deflete à direita, segue até a confluência com a R. D^a Aurora Alegretti, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Ferreira do Alentejo, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Laguna, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. João Dias, segue pela Ponte João Dias até a confluência com a Marginal Pinheiros, deflete à direita, segue até a confluência com a Ponte do Morumbi, deflete à direita, atravessa o Rio Pinheiros, segue pela Av. Morumbi até encontrar o ponto inicial, na confluência com a R. Santo Arcádio, conforme indicado na Planta nº BE-04-7B-001.

VI - SETOR AMERICANÓPOLIS, onde será priorizada a implantação de Programas Habitacionais, compreendendo os seguintes perímetros:

a) o primeiro, que começa na R. das Rolinhas, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. dos Pica-Paus, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Garam, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Santa Rita D'Oeste, deflete à direita, segue até a confluência com a R. João Turriano, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Cel. Luís de Faria e Souza, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Olteiro, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Engº Armando Arruda Pereira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. das Pérolas, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Eulália, deflete à direita, segue até a confluência com a Rodovia dos Imigrantes, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Existente, deflete à direita, segue até a confluência com R. João Batista, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Engº Armando Arruda Pereira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Hildebrando Siqueira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Marcelino Antonio Dutra, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Austrália, deflete à direita, segue até encontrar o ponto inicial na confluência com a R. das Rolinhas, conforme indicado na Planta nº BE-04-7B-001;

b) o segundo, que começa na R. Dr. Alcides de Campos, esquina com a R. Cidade de Santos, segue até a confluência com a R. José Gaspar, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Rodrigues Montemor, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. David J. Curi, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Cap. Brasília Carneiro, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Cidade de Santos, deflete à direita, segue até o ponto inicial, na confluência com a R. Dr. Alcides de Campos, conforme indicado na Planta nº BE-04-7B-001;

c) o terceiro, que começa na Av. Benigno Carrera, esquina com a R. João Maria de Almeida, segue pela Av. Benigno Carrera até sua troca de nome para Av. Santa Catarina, segue até a confluência com a R. Alba, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Nelson Washington Pereira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Simão Rocha, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Navarra, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Belfort Duarte, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Mianos, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Belmiro Zanetti Esteves, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Concepcion Arenal, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Luisa Álvares, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Afonso XIII, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Guian, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Rainha Vitória Eugênia, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Mendes Nunes, deflete à direita, segue até a confluência com a R. João Maria de Almeida, deflete à direita, segue até encontrar o ponto inicial na confluência com a Av. Benigno Carrera, conforme indicado na Planta nº BE-04-7B-001.

VII - SETOR ZEIS, considerado ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL, tendo como objetivo a consolidação das famílias moradoras e a produção de Habitações de Interesse Social, determinado pelos seguintes perímetros, conforme indicado na Planta nº BE-04-7B-001:

a) inicia-se na Av. Eng. Luís Carlos Berrini, segue até a confluência com a R. Charles Coulomb, deflete à direita, segue até a confluência com a R. George Ohm, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Água Espraiada, deflete à direita e segue até a confluência com a Av. Eng. Luís Carlos Berrini.

b) inicia-se na R. Bragança Paulista, segue até a confluência com a R. Marcileia, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Carmo do Rio Verde, deflete à direita, segue até a confluência com a R. dos Missionários, deflete à direita e segue até a confluência com a R. Bragança Paulista.

c) inicia-se na R. Luís Seraphico Jr., segue até a confluência com o futuro prolongamento da Av. Chucris Zaidan, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Prof. Alceu Maynard Araújo, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Luís Seraphico Jr.

d) inicia-se na R. Iguaçu, segue até a confluência com a Rua Sônia Ribeiro, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Gutemberg, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Casimiro de Abreu,

deflete à direita, segue até a confluência com a R. Iguaçu.

e) inicia-se na Av. Água Espraiada, segue até a confluência com a R. Prof. Miguel Maurício da Rocha, deflete à direita, segue a confluência com a R. Acapurana, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Tibiriçá, deflete à direita e segue até a confluência com a Av. Água Espraiada.

f) inicia-se na R. Alba, segue até a confluência com a R. Tenente Américo Moretti, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Jorge Duprat Figueiredo, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Prof. Francisco Emygdio da Fonseca Telles, deflete à direita e segue até a confluência com a R. Alba.

g) inicia-se na R. Prof. Francisco Emygdio da Fonseca Telles, segue até a confluência com a R. Estevão Mendonça, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Nelson Washington Pereira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Rishin Matsuda, deflete à direita e segue até a confluência com a R. Prof. Francisco Emygdio da Fonseca Telles.

h) inicia-se na R. Gustavo da Silveira, segue até a confluência com a R. Henrique Wickbold, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Conselheiro Elias de Carvalho, segue até a confluência com a Av. Santa Catarina, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Rishin Matsuda, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Gustavo da Silveira.

i) inicia-se na R. Franklin Magalhães, segue até a confluência com a R. Navarra, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Rodolfo Garcia, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Guaipeva, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Franklin Magalhães.

j) inicia-se na R. Embiara, segue até a confluência com a R. Franklin Magalhães, deflete à direita, e segue até o futuro prolongamento da Av. Água Espraiada, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Alexandre Martins Rodrigues, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Embiara.

l) inicia-se na R. Navarra, segue até a confluência com a R. Bertold Duarte, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Tenente Américo Moretti, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Coriolano Durand, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Navarra.

m) inicia-se na R. Camilo Carrera, segue até a confluência com a R. Brasilina Fonseca, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Concepcion Arenal, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Cidade de Bagdá, deflete à direita, e segue até a confluência com a R. Camilo Carrera.

n) inicia-se na R. Concepcion Arenal, segue até a confluência com a R. Dr. Ruy de Azevedo Sodré, deflete à esquerda, segue até a confluência com o prolongamento da R. Afonso XIII, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. José E. de Magalhães, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Concepcion Arenal.

o) inicia-se na R. Dr. Ruy de Azevedo Sodré, segue até a confluência com o prolongamento futuro da Av. Eng. George Corbisier, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Santa Catarina, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Dr. Ruy de Azevedo Sodré.

p) inicia-se na R. das Rolinhas, segue até a confluência com a R. Lagoa dos Salgueiros, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Arnaldo Augusto de Sá, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Lagoa dos Salgueiros, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Cap. Valdir Alves de Siqueira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. do Céu, deflete à direita, segue até a confluência com a R. das Rolinhas.

q) inicia-se na R. Cap. Valdir Alves de Siqueira, segue até a confluência com a R. Lagoa dos Salgueiros, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Barro Branco, deflete à direita, segue até a confluência com a R. do Céu, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Cap. Valdir Alves de Siqueira.

r) inicia-se na R. das Jóias, segue até a confluência com a Av. Barro Branco, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Lagoa dos Salgueiros, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Capitão Valdir Alves de Siqueira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. das Jóias.

s) inicia-se na R. Santa Rita D'Oeste, segue até a confluência com a Av. Barro Branco, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Porcelana, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Cap. Valdir Alves de Siqueira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Santa Rita D'Oeste.

t) inicia-se na R. Coroa Imperial, segue até a confluência com a Av. Muzambinho, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Onofre Silveira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Charles Hoyt, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Coroa Imperial.

u) inicia-se na R. Onofre Silveira, segue até a confluência com a Av. Muzambinho, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Hildebrando Siqueira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Charles Hoyt, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Onofre Silveira.

v) inicia-se na R. Hildebrando Siqueira, segue até a confluência com a Av. Muzambinho, deflete à direita, segue até a confluência com a Tr. Bierremback, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Charles Hoyt, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Hildebrando Siqueira.

x) inicia-se na R. Dr. Alcides de Campos, segue até a confluência com a R. Cidade de Santos, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Dr. Mário de Campos, deflete à direita, segue até a confluência com a R. José Gaspar, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Dr. Alcides de Campos.

y) inicia-se na R. Natalino Amaro Teixeira, segue até a confluência com a R. Agapito Silva, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Eng.º Armando de Arruda Pereira, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Natalino Amaro Teixeira.

z) inicia-se na R. José Bonifácio, segue até a confluência com o prolongamento da R. Marcelo Pascoal, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Déborah Pascoal, deflete à direita, segue até a confluência com a projeção do prolongamento da Av. Água Espraiada, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Rodovia dos Imigrantes, deflete à direita, segue até a R. Alfenas, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Eng.º Armando de Arruda Pereira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. José Bonifácio.

Parágrafo único - Fica assegurado aos proprietários de imóveis contidos nos perímetros descritos nos incisos I a VII deste artigo, a opção de utilizar os benefícios concedidos nos termos desta lei, como alternativa às disposições da legislação de uso e ocupação do solo em vigor.

SEÇÃO II DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

Art. 3º - O Programa de Intervenções, garantindo o pleno desenvolvimento urbano e preservando a qualidade ambiental da região, tem por objetivo a complementação do sistema viário e de transportes, priorizando o transporte coletivo, a drenagem, a oferta de espaços livres de uso público com tratamento paisagístico e o provimento de Habitações de Interesse Social para a população moradora em favelas atingida pelas Intervenções necessárias, e será realizado através das seguintes obras e Intervenções:

I) Desapropriações para a realização das obras necessárias à implementação da Operação Urbana Consorciada aprovada nesta lei;

II) Conclusão e adequação da Avenida Água Espraiada:

a) conclusão da Avenida Água Espraiada a partir da Avenida Dr. Lino de Moraes Leme até sua interligação com a Rodovia dos Imigrantes, com os complementos viários necessários;

b) implantação de viadutos com acessos à Avenida Água Espraiada: - Av. Eng. Luís Carlos Berrini - Av. Santo Amaro - Av. Pedro Bueno - Av. George Corbisier;

c) implantação de conexões às ruas transversais restringindo o acesso à Avenida Água Espraiada;

d) implantação de complexo viário, com pontes, interligando a Avenida Água Espraiada com as marginais do Rio Pinheiros;

e) implantação de passarelas de transposição ao longo da Avenida Água Espraiada;

f) implantação das vias locais margeando a Avenida Água Espraiada.

III) Implantação de unidades de Habitação de Interesse Social - HIS, melhoramentos e reurbanização, assegurando-se o reassentamento definitivo das famílias atingidas pelas obras e outras Intervenções previstas nesta lei, no perímetro desta Operação Urbana Consorciada:

a) Para a implantação das unidades de Habitação de Interesse Social - HIS, na forma anteriormente prevista, a Prefeitura poderá conceder à empresa privada que construir aquelas unidades através de quaisquer Programas de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH, estabelecidos pela Medida Provisória nº 2.212, de 30 de agosto de 2001, como, por exemplo, o Programa de Arrendamento Residencial - PAR, instituído pelo Governo Federal através da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, o valor complementar do preço do terreno estabelecido nesses programas até o limite de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) por unidade construída.

IV) Prolongamento da Avenida Chucri Zaidan até a Avenida João Dias.

V) Implantação de sistema de áreas verdes e de espaços públicos.

VI) Alargamento da Av. Washington Luís no trecho compreendido no perímetro desta Operação Urbana.

VII) Implementação de programas públicos de atendimento econômico e social para a população de baixa renda diretamente afetada por esta Operação.

VIII) Implantação de outras obras e ações necessárias para a consecução dos objetivos desta Operação Urbana Consorciada. Parágrafo único - Os investimentos necessários para implantação do Programa de Intervenções, inclusive para o pagamento das desapropriações das obras necessárias, serão oriundos de recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos termos desta lei, bem como de verbas orçamentárias e financiamentos.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES

SEÇÃO I
DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 4º - A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada tem como objetivos gerais:

I - Promover a ocupação ordenada da região, segundo diretrizes urbanísticas, visando a valorização dos espaços de vivência e uso públicos;

II - Desenvolver um programa que garanta o atendimento à população que vive em habitações subnormais, atingida pelas Intervenções urbanísticas previstas nesta lei, em conjunto com os órgãos municipais, estaduais e federais competentes, com implantação de unidades de Habitação de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização;

III - Criar estímulos para a implantação de usos diversificados, com índices e parâmetros urbanísticos compatíveis com as tendências e potencialidades dos lotes inclusos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, visando alcançar as transformações urbanísticas e ambientais desejadas;

IV - Incentivar a mescla de usos para estimular a dinâmica urbana;

V - Dotar o perímetro da Operação Urbana Consorciada de qualidades urbanísticas compatíveis com os adensamentos propostos;

VI - Criar condições para que proprietários, moradores e investidores participem das transformações urbanísticas objetivadas pela presente Operação Urbana Consorciada;

VII - Implantar os melhoramentos viários constantes do Programa de Intervenções descrito no artigo 3º desta lei, em especial a conclusão da Avenida Água Espraiada, preservando a qualidade de vida do seu entorno mediante a ampliação das áreas verdes e de lazer, com tratamento paisagístico, visando a minimização do impacto decorrente da intensidade do tráfego;

VIII - Incentivar o remembramento de lotes e a criação de áreas de circulação e acesso público, de acordo com o que dispõe esta lei;

IX - Estabelecer um mínimo de espaços por setor destinados à implementação de áreas verdes sob a forma de praças e/ou parques lineares, além das áreas destinadas na quadrícula das vias à implantação de passeios públicos arborizados e ajardinados;

X - Prever a implantação, em cada nova edificação, de dispositivo de drenagem, por retenção, com capacidade proporcional à área impermeabilizada.

Parágrafo único - Respeitando-se integralmente o Programa de Intervenções previsto nesta lei, bem como todas as medidas urbanísticas necessárias, a presente Operação Urbana Consorciada deverá considerar os planos diretores de bairros que eventualmente venham a ser legalmente definidos.

SEÇÃO II
DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS

Art. 5º - Para o perímetro delimitado na Planta nº BE-04-7B-001 do arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, que integra a presente lei, e constante do artigo 1º, § 2º desta lei, observadas as limitações previstas na Seção V, do Capítulo III desta lei, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - Para os lotes contidos no SETOR JABAQUARA:

a) Faixa suplementar de adequação viária para a implantação de área pública de circulação e acessibilidade dentro dos limites dos melhoramentos previstos no artigo 28 desta lei e de acordo com projeto a ser desenvolvido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB;

b) faixa de 2 metros para alargamento da calçada, conforme disposto no artigo 17 desta lei;

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

d) taxa de ocupação máxima de 0,50;

e) coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0;

f) usos admitidos: R1, R2, R3, C1, C2, E1, E2, E3, II, S1 e S2, exceto boates e casas noturnas;

g) recuos mínimos:

g.1) frente = 5 metros, contados a partir das faixas definidas nas alíneas "a" e "b" desse inciso;

g.2) lateral = 3 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "b", ou contados da divisa com outro lote;

g.3) fundo = 5 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "b", ou contados da divisa com outro lote.

h) gabarito: sem limite.

II - Para os lotes contidos no SETOR BROOKLIN:

a) Faixa suplementar de adequação viária para a implantação de área pública de circulação e acessibilidade dentro dos limites dos melhoramentos previstos no artigo 28 desta lei e de acordo com projeto a ser desenvolvido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB;

b) faixa de 4 metros para alargamento da calçada, conforme disposto no artigo 17 desta lei;

c) lote mínimo de 2.000 m², com frente mínima de 25 metros, exceto para C1, E1 e S1, para os quais será mantido o lote mínimo exigido em lei específica vigente;

d) 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";

e) taxa de ocupação máxima: 0,50 no térreo e térreo + 1, e 0,25 acima do térreo + 1;

f) coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0;

g) recuos mínimos do térreo e térreo + 1:

g.1) frente = 5 metros, contados a partir das faixas definidas nas alíneas "a" e "b" desse inciso;

g.2) lateral = 3 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "b" desse inciso; ou contados da divisa com outro lote;

g.3) fundo = 5 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "b" desse inciso, ou contados da divisa com outro lote;

h) recuos mínimos acima do térreo + 1:

h.1) frente = 6 metros;

h.2) lateral = 4,5 metros;

h.3) fundo = 5 metros;

i) gabarito: sem limite;

j) para os lotes contidos no perímetro definido pela Avenidas Vereador José Diniz, Água Espraiada, Washington Luís, Ruas Joaquim Nabuco, Vicente Leporace, Bernadino de Campos, Conde de Porto Alegre e José dos Santos Júnior, o acesso viário somente será feito pela via local, admitindo-se os usos R1, C1, C2 e S1, exceto as categorias S1.5 e S1.6, aplicando-se, desta lei, apenas as alíneas "a", "b" e "c" deste inciso, prevalecendo-se, quanto ao mais, a legislação em vigor para a zona Z1;

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:

k.1) taxa de ocupação máxima de 0,25;

k.2) coeficiente de aproveitamento máximo de 2,0;

k.3) gabarito < 25 metros;

k.4) recuos mínimos:

k.4.1) frente = 6 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "b" desse inciso;

k.4.2) lateral = 4,5 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "b" desse inciso; ou contados da divisa com outro lote;

k.4.3) fundo = 5 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "b" desse inciso, ou contados da divisa com outro lote.

III - Para os lotes contidos no SETOR BERRINI:

a) Faixa suplementar de adequação viária para a implantação de área pública de circulação e acessibilidade dentro dos limites dos melhoramentos previstos no artigo 28 desta lei e de acordo com projeto a ser desenvolvido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB;

b) faixa de 2 metros para alargamento da calçada, conforme disposto no artigo 17 desta lei;

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

d) taxa de ocupação máxima de 0,50;

e) coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0;

f) usos admitidos: R1, R2, R3, C1, C2, C3, E1, E2, E3, I1, S1, S2 e S3, exceto boates e casas noturnas;

g) recuos mínimos:

g.1) frente = 5 metros, contados a partir das faixas definidas nas alíneas "a" e "b" desse inciso;

g.2) lateral = 3 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "b" desse inciso, ou contados da divisa com outro lote;

g.3) fundo = 5 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "b" desse inciso, ou contados da divisa com outro lote;

h) gabarito: sem limite;

i) para os lotes contidos no perímetro compreendido pelas Ruas Soberana, Porto Martins, Kansas e pela Av. Nova Independência, cujos proprietários aderirem à presente Operação Urbana Consorciada, serão admitidos apenas os usos R1, R2 e R3.

IV - Para os lotes contidos no SETOR MARGINAL PINHEIROS:

a) faixa de 2 metros para alargamento da calçada, conforme disposto no artigo 17 desta lei;

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

c) taxa de ocupação máxima de 0,50;

d) coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0;

e) usos admitidos: R1, R2, R3, C1, C2, E1, E2, E3, S1 e S2;

f) recuos mínimos:

f.1) frente = 5 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "a" desse inciso;

f.2) lateral = 3 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "a" desse inciso, ou contados da divisa com outro lote;

f.3) fundo = 5 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "a" desse inciso, ou contados da divisa com outro lote;

g) gabarito: sem limite.

V - Para os lotes contidos no SETOR CHUCRI ZAIDAN:

a) faixa de 2 metros para alargamento da calçada, conforme disposto no artigo 17 desta lei;

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

c) taxa de ocupação máxima de 0,50;

d) coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0;

e) usos admitidos: R1, R2, R3, C1, C2, E1, E2, E3, S1 e S2;

f) recuos mínimos:

f.1) frente = 5 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "a" desse inciso;

f.2) lateral = 3 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "a" desse inciso, ou contados da divisa com outro lote;

f.3) fundo = 5 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "a" desse inciso, ou contados da divisa com outro lote;

g) gabarito: sem limite.

VI - Para os lotes contidos no SETOR AMERICANÓPOLIS, ficam mantidos os índices e parâmetros da legislação vigente na data de publicação desta lei.

VII - Para os lotes localizados no SETOR ZEIS, os parâmetros de uso e ocupação do solo serão aqueles contidos no Decreto nº 31.601/92, que estabelece critérios para a construção de unidades de Habitações de Interesse Social do Município, bem como legislação posterior pertinente, observando-se:

a) faixa suplementar de adequação viária para a implantação de área pública de circulação e acessibilidade dentro dos limites dos melhoramentos previstos no artigo 28 desta lei e de acordo com projeto a ser desenvolvido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB;

b) faixa de 2 metros para alargamento da calçada, conforme disposto no artigo 17 desta lei.

Art. 6º - A utilização do estoque de potencial adicional de construção para cada setor deverá observar o percentual abaixo para a mescla de usos admitidos:

I - mínimo de 30% (trinta por cento), para usos residenciais;

II - máximo de 70% (setenta por cento), para os demais usos admitidos nesta lei.

§ 1º - Será admitido, de forma onerosa, o uso misto residencial e comercial, ou de serviços, excetuados postos de abastecimento e comércio de produtos perigosos, quando não permitido na legislação de Zoneamento vigente.

§ 2º - O eventual ajuste dos percentuais permitidos em cada setor caberá à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, ouvida a Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA, e a Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, e o Grupo de Gestão definido no § 1º do artigo 19, obedecendo o disposto nos incisos I e II.

Art. 7º - Nos setores de implantação de Habitações de Interesse Social - HIS, no âmbito desta Operação Urbana Consorciada, deverão ser previstos usos complementares à função habitacional, bem como espaços públicos.

CAPÍTULO III
DOS MEIOS, RECURSOS E CONTRAPARTIDAS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

SEÇÃO I
DA OUTORGA ONEROSA DE ÍNDICES E CARACTERÍSTICAS DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E SUBSOLO

Art. 8º - Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar, de forma onerosa, o potencial adicional de construção e a modificação dos usos e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente de uso e ocupação do solo para os lotes contidos no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos termos desta lei.

§ 1º - Para o uso do subsolo deverão ser observados os recuos e demais disposições definidos na legislação vigente até a data da promulgação desta lei.

§2º - A contrapartida da outorga onerosa do potencial adicional de construção e modificação do uso do solo e parâmetros urbanísticos prevista neste artigo será realizada através da venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção, nos termos da Seção II deste Capítulo.

Art. 9º - Para os fins desta lei, entende-se por potencial adicional de construção a área construída passível de ser acrescida, mediante contrapartida, à área permitida pela legislação vigente na data de promulgação desta lei.

Parágrafo único - O total da área adicional construída fica limitado a 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados) para o SETOR JABAQUARA, e a 3.250.000 m² (três milhões, duzentos e cinquenta mil metros quadrados) para os demais setores.

§ 1º - O total da área adicional construída para o SETOR BROOKLIN não poderá exceder a 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) m².

§ 2º - O total da área adicional construída para o SETOR BERRINI não poderá exceder a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) m².

§ 3º - O total da área adicional construída para o SETOR MARGINAL PINHEIROS não poderá exceder a 600.000 (seiscentos mil) m².

§ 4º - O total da área adicional construída para o SETOR CHUCRI ZAIDAN não poderá exceder a 2.000.000 (dois milhões) m².

§ 5º - Atingidos os 3.250.000 m² (três milhões, duzentos e cinquenta mil metros quadrados), se esgotará a oferta de Certificados de Potencial Adicional de Construção, independentemente dos limites definidos para cada setor nos parágrafos 1º a 4º.

Art. 10 - Para os fins desta lei, entende-se por modificação de uso a possibilidade de se obter, mediante contrapartida, a permissão de usos não conformes com a legislação vigente que passam a ser admitidos a partir da data da promulgação desta lei.

SEÇÃO II
DA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUIR

Art. 11 - Fica autorizado o Executivo a emitir 3.750.000 (três milhões, setecentos e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção e modificação de uso do solo e demais parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a tabela de equivalência a seguir descrita:

1(um) Certificado equivale a:

<i>Setores</i>	<i>Área adicional de construção</i>	<i>Área de terreno referente à modificação de usos e parâmetros</i>
<i>JABAQUARA</i>	<i>3 m²</i>	<i>2 m²</i>
<i>BROOKLIN</i>	<i>1 m²</i>	<i>1 m²</i>
<i>BERRINI</i>	<i>1 m²</i>	<i>2 m²</i>
<i>MARGINAL PINHEIROS</i>	<i>2 m²</i>	<i>2 m²</i>
<i>CHUCRI ZAIDAN</i>	<i>1 m²</i>	<i>2 m²</i>

§1º - O valor mínimo estabelecido para cada Certificado de Potencial Adicional de Construção é de R\$ 300,00 (trezentos reais), podendo ser reajustado pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, ouvindo-se a Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA, a Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU e o Grupo de Gestão previsto no § 1º do artigo 19 desta lei.

§ 2º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a receber o pagamento das contrapartidas definidas nesta lei, realizado através da venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção, à vista ou em parcelas.

§ 3º - O valor da venda dos Certificados poderá ser recebido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB parceladamente, com no mínimo 20% (vinte por cento) à vista, e o saldo restante em até 18 (dezoito) prestações mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial a ser definido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB.

§ 4º - Os Certificados referidos neste artigo deverão ser alienados em leilão público ou utilizados para o pagamento das obras previstas no Programa de Intervenções da presente Operação Urbana Consorciada.

§ 5º - A quantidade de Certificados a ser ofertada em cada leilão público será mensurada pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB de acordo com a demanda, de modo a prever a retenção de uma reserva para efeito de estoque regulador.

§ 6º - O edital referente a cada leilão público a ser realizado para a venda dos Certificados referidos neste artigo deverá prever mecanismos que garantam o maior grau possível de pulverização dos Certificados, observando-se os princípios gerais contidos na Lei nº 8.666/93.

§ 7º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB será responsável pelo controle de emissão e abatimento de Certificados e da área adicional construída, dentro dos totais previstos nos artigos 9º e 11 desta lei.

§ 8º - Os Certificados poderão ser negociados livremente até que seus direitos sejam vinculados a projeto de edificação para um lote específico, que deverá ser submetido aos trâmites normais de aprovação junto à Prefeitura Municipal de São Paulo.

SEÇÃO III DAS DESAPROPRIAÇÕES

Art. 12 - Todas as disposições reguladas nesta Seção, que se referem às desapropriações a serem efetivadas em função das obras necessárias à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada observarão o disposto no Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e demais disposições pertinentes à matéria.

Art. 13 - Na hipótese de realização de acordo para se estabelecer o valor da indenização a ser paga aos proprietários de imóveis atingidos pelas desapropriações, a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a realizar o pagamento do valor da indenização em Certificados de Potencial Adicional de Construção.

§ 1º - A possibilidade de que proprietário de imóvel expropriado para os fins da presente Operação Urbana Consorciada, através de acordo, venha a receber o valor da indenização na forma prevista no "caput", não impede que a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB opte por realizar o pagamento em dinheiro, ou, ainda, parte em dinheiro e parte em Certificados de Potencial Adicional de Construção.

§ 2º - Havendo opção pelo pagamento da indenização em Certificados de Potencial Adicional de Construção, o valor destes será aquele obtido no último leilão realizado antes do pagamento, levando-se em conta a quantidade de metros quadrados desapropriada para fins de outorga de potencial adicional de construção e modificação de uso do solo e dos parâmetros urbanísticos.

Art. 14 - Havendo remanescente de área desapropriada e optando a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB pela alienação, esta deverá ser realizada na forma da legislação específica, e os recursos obtidos destinados à conta vinculada prevista no artigo 22 desta lei.

Art. 15 - A desocupação de imóveis, inclusive daqueles sob locação, quando atingidos pelas Intervenções urbanísticas desta Operação Urbana Consorciada, deverá atentar para o direito de permanência desses moradores na região, no caso de locatários, ao direito de acomodação em condições dignas até sua incorporação em Programas Habitacionais.

SEÇÃO IV DOS INCENTIVOS E DAS LIMITAÇÕES URBANÍSTICAS

Art. 16 - Os proprietários de imóveis que aderirem à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, respeitando as diretrizes específicas estabelecidas nos artigos 5º, incisos I a VII, 6º e 17, bem como as demais disposições e restrições urbanísticas contidas na presente lei, poderão usufruir dos seguintes incentivos:

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.

Parágrafo único - Não poderão ser utilizados para os efeitos desta lei os incentivos obtidos em outras Operações Urbanas.

Art. 17 - Além das diretrizes específicas estabelecidas nos artigos 5º, incisos I a VII e 6º, e do pagamento da contrapartida, para a utilização dos benefícios previstos nesta lei, os proprietários de imóveis contidos no perímetro desta Operação Urbana Consorciada deverão doar ao Município a faixa destinada a alargamento de calçada mencionada nos incisos I, alínea "b", II, alínea "b", III, alínea "b", IV, alínea "a", V, alínea "a" e VII, alínea "b", do artigo 5º desta lei, 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.

Art. 18 - Todos os empreendimentos destinados a usos não residenciais que fizerem uso dos dispositivos desta lei deverão prever, no mínimo, 1 (uma) vaga a cada 35 m² de área construída para estacionamento de automóveis, sempre alocada no próprio lote.

§ 1º - A área construída de garagem que exceder a relação prevista no "caput" não será computada para efeito do coeficiente de aproveitamento do lote.

§ 2º - As demais disposições específicas para a implantação de vagas de garagem em subsolo deverão obedecer à legislação vigente até a data de promulgação desta lei.

§ 3º - Os empreendimentos citados no "caput" deste artigo estão também sujeitos à análise da Companhia de Engenharia de Tráfego e ao cumprimento das determinações expressas na legislação aplicável aos Pólos Geradores de Tráfego.

CAPÍTULO IV DO GRUPO DE GESTÃO

Art. 19 - Fica instituído o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, coordenado pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, contando com a participação de órgãos municipais, de entidades representativas da sociedade civil organizada, visando a definição e implementação do Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada.

§ 1º - O Grupo de Gestão será composto da seguinte maneira:

a) Empresa Municipal de Urbanização - EMURB;

b) 1 (um) representante de cada uma das seguintes Secretarias Municipais: SEMPLA, SF, SMT, SMMA, SEHAB, SIURB, AR/SA e AR/JA;

c) 1 (um) representante de cada uma das entidades da sociedade civil a seguir descritas: Movimento Defesa São Paulo, IAB, Instituto de Engenharia - IE, APEOP, SECOVI, OAB, FAU/USP, União dos Movimentos de Moradia e associação de moradores das favelas contidas no perímetro desta Operação.

Art. 20 - Ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, coordenado pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, caberá formular e acompanhar os planos e projetos urbanísticos previstos no Programa de Intervenções, o controle geral da presente Operação Urbana Água Espraiada, e, ainda, propor a revisão da presente lei.

Art. 21 - Cabe à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, como coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, as seguintes atribuições:

I - Implementar o Programa de Intervenções definido na presente lei e o programa de obras necessárias e complementares à efetivação desta Operação Urbana Consorciada;

II - Regulamentar os mecanismos de estoque regulador de emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção, até o limite previsto para cada setor nos artigos 9º, 10 e 11 desta lei;

III - Coordenar o Grupo de Gestão definido no § 1º do artigo 19 desta lei.

Art. 22 - Os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada serão administrados pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB através de conta vinculada à presente Operação, a ser regulamentada por Decreto.

§ 1º - Na gestão dos recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, transferirá para conta específica, administrada pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, as quantias destinadas aos investimentos habitacionais desta Operação Urbana Consorciada, definidos no plano de prioridades de investimentos.

§ 2º - Os recursos serão utilizados de acordo com o Programa de Intervenções previsto no artigo 3º desta lei, cujas prioridades serão estabelecidas pelo Grupo de Gestão.

§ 3º - Os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada também serão utilizados para o pagamento das desapropriações necessárias e para a promoção e divulgação da Operação.

§ 4º - Enquanto não forem efetivamente utilizados, todos os recursos deverão ser aplicados em operações financeiras, objetivando a manutenção de seu valor real.

Art. 23 - O Poder Executivo fixará remuneração a ser paga à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB pelos serviços prestados para a implantação e coordenação da presente Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 24 - Expedido o alvará para construção, o proponente deverá afixar placa detalhada com todos os dados do empreendimento no terreno, fazendo referência, em local visível, para conhecimento de todos, à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Art. 25 - Fica autorizada a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB a praticar todos os atos necessários à realização da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, em especial, aqueles de sua competência para a desapropriação dos imóveis necessários à sua implantação, de forma judicial ou extrajudicial, atendendo ao Programa de Intervenções estabelecido no artigo 3º desta lei, visando a redução dos impactos e resguardando a qualidade de vida e o interesse coletivo.

Parágrafo único - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fará publicar, no Diário Oficial do Município e em pelo menos um jornal de grande tiragem, com frequência semestral, relatório com todas as informações referentes à implantação das obras, recursos e receita fiscal auferidos.

Art. 26 - A aplicação desta lei atenderá as exigências da Licença Ambiental a ser obtida junto à Secretaria Municipal do Meio Ambiente, mediante a apresentação e aprovação do respectivo Estudo de Impacto Ambiental - EIA/RIMA.

Art. 27 - A Prefeitura de São Paulo e a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB ficam autorizadas a oferecer como garantia para financiamentos obtidos para a implementação desta Operação Urbana os Certificados de Potencial Adicional de Construção.

Art. 28 - Ficam aprovados os melhoramentos viários constantes nas plantas anexas nº BE-04-7B-002; BE-04-7B-003; BE-04-7B-004; BE-04-7B-005; BE-04-7B-006; BE-04-7B-007 e BE-04-7B-008 rubricadas pelo Presidente da Câmara Municipal e pela Prefeita, que passam a ser parte integrante desta lei, a seguir descritos:

§ 1º - Para os Distritos de Itaim Bibi, Campo Belo e Jabaquara:

I - Abertura de vias ao longo do córrego Água Espraiada, desde a Av. Lino de Moraes Leme até a Rodovia dos Imigrantes, consistindo de uma via expressa, com acessos controlados, e 2 (duas) vias laterais para

distribuição de tráfego local, abrangendo uma faixa de largura variável e extensão aproximada de 4.400 (quatro mil e quatrocentos) metros;

II - Abertura de 2 (duas) vias laterais de distribuição de tráfego local, desde a Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini até a Av. Washington Luís, ao longo do trecho implantado da Av. Água Espraiada, abrangendo uma faixa de largura variável e a extensão aproximada de 3.850 (três mil, oitocentos e cinquenta) metros;

III - Passagem em desnível projetadas nos cruzamentos com as seguintes vias:

a) Rua Guaraiúva /Rua Miguel Sutil;

b) Rua Nova Iorque/Rua Paschoal Paes;

c) Av. Santo Amaro;

d) Av. Pedro Bueno;

e) Av. Hélio Lobo/Rua Jorge Duprat Figueiredo;

f) Rua Vitoriana/Rua Rishin Matsuda;

g) Rua Franklin Magalhães; h) Rua George Corbisier;

IV - Execução de túnel de aproximadamente 400 (quatrocentos) metros de extensão sob a Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, promovendo a ligação entre a via expressa de que trata o item I com a Rodovia dos Imigrantes;

V - Alças direcionais de acesso e saída para a Rodovia dos Imigrantes;

VI - Complexo viário com pontes sobre o Rio Pinheiros interligando a Av. Água Espraiada já executada com as marginais do Rio Pinheiros;

VII - Formação de área ajardinada junto à via expressa de que trata o item I e a Av. Água Espraiada já executada, visando a separação e proteção ambiental em relação às vias laterais e às áreas adjacentes.

§ 2º - Para o Distrito de Santo Amaro:

I - Prolongamento da Av. Chucri Zaidan até a Rua da Paz, com largura de 40 (quarenta) metros e extensão aproximada de 890 (oitocentos e noventa) metros;

II - Alargamento da Rua José Guerra, entre as Ruas da Paz e Fernandes Moreira, com largura de 40 (quarenta) metros e extensão aproximada de 270 (duzentos e setenta) metros;

III - Alargamento da Rua Luís Seraphico Jr. desde a Praça Embaixador Ciro Freitas Vale, com largura de 40 (quarenta) metros e extensão aproximada de 460 (quatrocentos e sessenta) metros;

IV - Abertura de via entre as Ruas Leone Vaz de Barros e Castro Verde, com largura de 40 (quarenta) metros e extensão aproximada de 120 (cento e vinte) metros;

V - Alargamento da Rua Laguna desde a Rua Castro Verde até a Av. João Dias, com largura de 40 (quarenta) metros e extensão aproximada de 770 (setecentos e setenta) metros;

VI - Formação de praça na confluência da Rua Laguna referida no item V com a Av. João Dias.

§ 3º - Ficam igualmente aprovadas as concordâncias de alinhamento constantes das plantas nº BE-04-7B-006; BE-04-7B- 007 e BE-04-7B-008.

§ 4º - Os imóveis atingidos pelos planos viários ora aprovados serão oportunamente declarados de utilidade pública para efeito de desapropriação.

Art. 29 - Esta lei será regulamentada pelo Poder Executivo, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 30 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 28 de dezembro de 2001, 448º da fundação de São Paulo.

HÉLIO BICUDO, Prefeito em Exercício

ANNA EMILIA CORDELLI ALVES, Secretária dos Negócios Jurídicos

FERNANDO HADDAD, Respondendo pelo Cargo de Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

LUIZ PAULO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 28 de dezembro de 2001.

RUI GOETHE DA COSTA FALCÃO, Secretário do Governo Municipal

PORTARIA 59, DE 1 DE ABRIL DE 2004

MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, e considerando o Dec. 44.417, de 26 de fevereiro de 2004, que regulamenta a emissão e demais características dos CEPACs - Certificados de Potencial Adicional de Construção no âmbito do Município de São Paulo, a Lei Municipal 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que criou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e a Instrução 401 da CVM - Comissão de Valores Mobiliários, de 29 de dezembro de 2003,

RESOLVE:

- 1. Caberá à EMURB - Empresa Municipal de Urbanização, firmar contrato ou convênio com:*
 - a. Instituição financeira com o fim de registrar os CEPACs bem como viabilizar todos os atos necessários à colocação privadas e públicas de cada Operação Urbana Consorciada, nos termos estabelecidos na Instrução 401 da CVM - Comissão de Valores Mobiliários, de 29 de dezembro de 2003.*
 - b. Instituição financeira para prestação de serviços de escrituração dos CEPACs, bem como para viabilizar a distribuição pública dos títulos*
 - c. Instituição financeira para fiscalização das intervenções, na forma da legislação vigente, especialmente na Instrução 401 da CVM - Comissão de Valores Mobiliários;*
 - d. Empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários, bolsas de valores ou entidade de mercado de balcão organizado, para gerenciar a custódia e a negociação dos CEPACs.*
- 2. Caberá à EMURB adotar procedimentos necessários para o controle das emissões, das alienações, das transferências, das conversões dos benefícios, da utilização direta em pagamento de obra ou das indenizações por desapropriações.*
- 3. Caberá à EMURB manter o controle dos estoques de CEPAC e de metros quadrados adicionais utilizados e disponíveis por setor em cada Operação Urbana Consorciada.*
- 4. Caberá à Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico decidir pela colocação privada ou pública dos CEPACs.*
- 5. Na forma determinada pelo artigo 7º, parágrafo único, da Instrução 401 da CVM - Comissão de Valores Mobiliários, fica designada a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico como órgão responsável pela prestação de informações às instituições contratadas na forma dos artigos 9º e 18 da referida Instrução, à CVM, aos detentores de CEPACs, aos investidores, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação.*
- 6. Fica o arquiteto Horacio Calligaris Galvanese, RF 598481.5.00, designado para atuar como interlocutor entre a EMURB, a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e os demais órgãos municipais envolvidos na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a fim de viabilizar o levantamento das informações a que se refere o artigo 7º, parágrafo único, da Instrução 401 da CVM - Comissão de Valores Mobiliários.*
- 7. Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação.*

*PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 1 de abril 2004, 451º da fundação de São Paulo.
MARTA SUPLICY, Prefeita*

DECRETO Nº 44.844, DE 14 DE JUNHO DE 2004

Regulamenta a emissão e demais características dos Certificados de Potencial Adicional de Construção, previstos no artigo 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e no artigo 230 da Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.

MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

D E C R E T A:

Art. 1º. O Poder Executivo emitirá Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), para utilização no pagamento da contrapartida correspondente à outorga onerosa de potencial adicional de construção e modificação de uso do solo e demais parâmetros urbanísticos, na forma autorizada pelo artigo 230 da Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, até a quantidade autorizada pela lei específica que criar cada Operação Urbana Consorciada.

Art. 2º. As emissões de CEPACs poderão ser objeto de colocações privadas ou públicas.

§ 1º. Serão colocados privadamente CEPACs quando forem utilizados diretamente para pagamento das obras e das desapropriações previstas nas intervenções da Operação Urbana Consorciada, bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a bancos e instituições financeiras para custeio das referidas intervenções.

§ 2º. As colocações públicas serão realizadas em bolsa de valores ou em entidades de mercado de balcão organizado, utilizando-se o sistema de distribuição de valores mobiliários a que se refere a Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme a Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e a legislação pertinente.

Art. 3º. Não poderão ser emitidos mais CEPACs do que a quantidade autorizada na lei específica que criar cada Operação Urbana Consorciada.

Art. 4º. A Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico divulgará portaria relativa às condições específicas de cada emissão de CEPACs, conforme solicitação encaminhada pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, contendo:

I - a indicação da Operação Urbana Consorciada;

II - a indicação da intervenção (obra e/ou desapropriação) que será custeada com a emissão dos CEPACs, ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPACs;

III - o valor total da emissão;

IV - o preço de cada CEPAC;

V - a quantidade de CEPACs emitida;

VI - a tabela de conversão da Operação Urbana Consorciada;

VII - outras informações que entender relevantes.

Art. 5º. Ficam a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e a EMURB autorizadas a tomar todas as providências necessárias para viabilizar as operações com CEPACs, observadas as disposições previstas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), na Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico), na lei específica que criar cada Operação Urbana Consorciada, na Instrução nº 401 da Comissão de Valores Mobiliários e em outras que venham a ser editadas, bem como neste decreto e na legislação vigente aplicável.

§ 1º. Caberá à Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e à EMURB, conforme disposto em portaria, adotar as providências necessárias para o controle das emissões, das alienações, das transferências, das conversões dos benefícios, da utilização direta em pagamento de obra ou das indenizações por desapropriações, podendo contratar terceiros para a prestação dos serviços de escrituração dos CEPACs, bem como para viabilizar a distribuição pública dos títulos, na forma exigida pelas normas editadas pela Comissão de Valores Mobiliários.

§ 2º. A Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e a EMURB, conforme previsto em portaria, poderão firmar contrato ou convênio com empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários, bolsa de valores ou entidade de mercado de balcão organizado, para gerenciar a custódia e a negociação dos CEPACs, bem como para a prática de todos os atos necessários a viabilizar as colocações privadas e públicas dos CEPACs, inclusive a contratação de instituições financeiras para fiscalização das intervenções, na forma da legislação vigente.

§ 3º. Os contratos e convênios firmados pela Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e a EMURB com terceiros deverão assegurar, no que couber, as seguintes condições:

I - acesso à Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e à EMURB, de forma rápida e sem restrições, a todas as informações relativas às emissões de CEPACs, quantidades e seus detentores;

II - registro da utilização dos direitos assegurados pelos CEPACs por seus titulares;

III - prestação de informação aos titulares de CEPACs acerca de suas posições, da mesma forma que é assegurada aos titulares de outros títulos e valores mobiliários escriturais mantidos em empresas especializadas de custódia;

IV - mercado secundário público e transparente para os CEPACs emitidos.

§ 4º. Os CEPACs serão identificados de modo a determinar a Operação Urbana Consorciada a que pertencem, e sujeitar a utilização dos benefícios que asseguram, única e exclusivamente, nos lotes contidos no interior do perímetro da referida Operação Urbana Consorciada e de acordo com a tabela de conversão vigente à época da emissão.

§ 5º. Os CEPACs deverão ser registrados em forma escritural, dispensada a emissão física de documentos e atendidos os requisitos de segurança, transparência e economicidade.

Art. 6º. Os CEPACs serão emitidos pelo valor mínimo estabelecido na lei específica que criar cada Operação Urbana Consorciada.

Art. 7º. Cada emissão está diretamente vinculada e limitada à quantidade de CEPACs necessária ao custeio da intervenção ou intervenções consideradas em conjunto que tenham sido previamente definidas pela EMURB.

§ 1º. Intervenção é o conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações, e seu custo inclui todas as despesas necessárias a sua realização, inclusive os gastos incorridos com a emissão dos CEPACs, a remuneração da EMURB e de terceiros contratados e as taxas a serem pagas para distribuição pública dos títulos.

§ 2º. A quantidade de CEPACs será obtida pela divisão do valor total da intervenção, ou intervenções consideradas em conjunto, pelo valor mínimo dos CEPACs definido na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada.

§ 3º. Os CEPACs, bem como os recursos obtidos por meio de financiamento em que tais certificados tenham sido oferecidos em garantia, somente poderão ser utilizados pela EMURB para o pagamento de obras e desapropriações da intervenção, ou conjunto de intervenções, que originou a emissão, sendo expressamente vedada a utilização em outra intervenção ou para qualquer outro fim.

§ 4º. A EMURB deverá manter os recursos obtidos com a alienação de CEPACs em conta corrente individual e específica, podendo utilizá-los apenas em investimentos de baixo risco e grande liquidez, a fim de viabilizar os pagamentos de acordo com o fluxo das intervenções.

§ 5º. Se a lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada permitir o pagamento parcelado dos CEPACs, caberá à Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico, ouvida a EMURB, definir, para cada leilão, a quantidade de parcelas, o local e a forma dos pagamentos, desde que as condições de reajuste do valor das parcelas sejam, no mínimo, as mesmas condições de mercado obtidas pela EMURB nos investimentos previstos no § 4º deste artigo e que o saldo devedor seja garantido por fiança bancária.

§ 6º. Somente serão emitidos CEPACs para custeio de novas intervenções, no âmbito da mesma Operação Urbana Consorciada, quando:

I - for concluída a intervenção anterior; ou

II - tenha sido efetivamente distribuída, de forma privada ou pública, a totalidade dos CEPACs emitidos para custeio da intervenção anterior, na forma do "caput" deste artigo; ou

III - tenham sido assegurados, comprovadamente por meio de depósito na conta corrente de que trata o § 4º deste artigo, os recursos necessários à conclusão da intervenção anterior.

§ 7º. Caso tenha sido concluída a intervenção e remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPACs no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para a intervenção seguinte da Operação Urbana Consorciada, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

§ 8º. Na apuração do valor total da intervenção, ou conjunto de intervenções, para efeito de cálculo da quantidade total de CEPACs que poderão ser emitidos, deverão ser incluídas todas as respectivas despesas, devidamente comprovadas, inclusive estudos, projetos e custos de administração próprios da Operação Urbana Consorciada.

Art. 8º. Na utilização dos CEPACs diretamente para pagamento de obras e desapropriações previstas no âmbito da Operação Urbana Consorciada ou para garantir financiamento ao custeio de intervenções, conforme previsto no artigo 230, "caput", da Lei nº 13.430, de 2002, o valor dos CEPACs será aquele negociado no último leilão público.

§ 1º. Se ainda não ocorrido leilão público, o valor dos CEPACs será aquele estabelecido na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada.

§ 2º. Em nenhuma hipótese, os CEPACs serão utilizados como meio de pagamento direto de obras e desapropriações, ou em garantia de financiamentos, por valor inferior ao preço mínimo de emissão previsto na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada.

§ 3º. Caberá à Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e à EMURB, conjuntamente, decidir pela colocação privada ou pública dos CEPACs, de acordo com a opção que se mostre mais vantajosa, na ocasião, para o custeio da intervenção.

Art. 9º. Para pagamento de desapropriações necessárias às intervenções da Operação Urbana Consorciada, os CEPACs somente poderão ser utilizados diretamente após a publicação do decreto expropriatório, a avaliação administrativa ou judicial para determinação do valor do bem e a celebração de documento comprobatório da concordância do expropriado em receber a indenização, ou parte dela, em CEPACs.

Art. 10. Para pagamento de obras das intervenções da Operação Urbana Consorciada, os CEPACs somente poderão ser utilizados após a assinatura do respectivo contrato, com o estabelecimento do custo total da obra, e a celebração de documento comprobatório da concordância do contratado em receber seu pagamento, ou parte dele, em CEPACs.

Parágrafo único. Caso o contrato seja aditado ou, por qualquer motivo, haja modificação do valor real da intervenção, poderão ser emitidos e utilizados CEPACs até a quantidade necessária para seu custeio.

Art. 11. Os CEPACs poderão ser oferecidos em garantia de operações de financiamento realizadas pela EMURB ou pela Prefeitura do Município de São Paulo com instituições financeiras para obtenção de recursos visando a implementação de obras da respectiva Operação Urbana Consorciada, nos termos do artigo 230, "caput", da Lei Municipal nº 13.430, de 2002, devendo o gravame ser devidamente averbado nos registros do escriturador e da empresa especializada em custódia.

§ 1º. A averbação será feita a partir da data em que for assinado o contrato de financiamento.

§ 2º. Os CEPACs oferecidos em garantia a operações financeiras não poderão ser alienados, ainda que o contrato ou a própria instituição financiadora expressamente autorize, salvo se os recursos obtidos com a venda forem utilizados exclusivamente para saldar a própria dívida.

§ 3º. Para a alienação dos CEPACs oferecidos como garantia em operações de financiamento, deverá ser adotado o mesmo sistema previsto de leilões públicos de CEPACs.

Art. 12. Os CEPACs utilizados diretamente para pagamento de obras ou desapropriações não estarão sujeitos a qualquer tipo de gravame ou restrição, podendo ser utilizados, desde logo, por seu titular para conversão em benefícios, vinculação a terrenos, transferência a terceiros ou quaisquer outros fins.

Art. 13. Antes da expedição do Alvará de Aprovação, do Alvará de Execução e do Certificado de Mudança de Uso ou do Certificado de Vinculação ao Terreno, a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB comunicará à EMURB e ao interessado o cálculo do valor da outorga onerosa e a quantidade de CEPACs necessária para o pagamento da contrapartida, de acordo com a legislação específica de cada Operação Urbana Consorciada.

Art. 14. O interessado deverá entregar à EMURB a quantidade necessária de CEPACs para obter a Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs, que será expedida em 3 (três) vias, sendo a primeira encaminhada à SEHAB, a segunda entregue ao interessado e a terceira permanecerá na EMURB para controle da Operação Urbana Consorciada.

§ 1º. Caso os CEPACs tenham sido adquiridos de forma parcelada, a EMURB indicará a existência de saldo devedor na referida certidão.

§ 2º. Para os casos previstos no §1º deste artigo, o interessado deverá requerer à EMURB, no momento da quitação definitiva, a expedição de uma nova Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs, na qual será mencionado expressamente o cancelamento da certidão anterior, devendo a nova certidão ser igualmente expedida em 3 (três) vias, enviada a primeira à SEHAB, a segunda entregue ao interessado e a terceira permanecerá na EMURB.

§ 3º. Se, por qualquer motivo, o titular de CEPACs que os tiver adquirido de forma parcelada deixar de fazer os pagamentos devidos, o Alvará de Aprovação, o Alvará de Aprovação e Execução, o Alvará de Execução de edificação, o Certificado de Mudança de Uso ou a Certidão de Vinculação ao Terreno terão sua eficácia suspensa, podendo ser embargada qualquer obra em curso, até que se normalizem os pagamentos ou seja definitivamente executada a garantia de que trata o §5º do artigo 7º deste decreto.

§ 4º. Toda Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs expedida pela EMURB será devidamente identificada, para que a SEHAB a indique expressamente no Alvará de Aprovação, no Alvará de Aprovação e Execução, no Alvará de Execução, no Certificado de Mudança de Uso ou no Certificado de Vinculação ao Terreno, bem como no Certificado de Conclusão.

Art. 15. *A Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs, emitida pela EMURB nos termos do artigo 14 deste decreto, deverá ser apresentada:*

I — na hipótese de modificação de uso e de parâmetros urbanísticos, quando da expedição do Alvará de Aprovação ou do Alvará de Aprovação e Execução;

II — na hipótese de aquisição de potencial adicional de construção, quando da expedição do Alvará de Aprovação e Execução, ou até a expedição do Alvará de Execução.

§ 1º. Nos casos previstos no inciso II do “caput” deste artigo, fica a SEHAB autorizada a emitir o Alvará de aprovação.

§ 2º. Nos projetos que envolverem modificação de uso e de parâmetros urbanísticos e aquisição de potencial adicional de construção, a apresentação das Certidões de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs deverá observar, respectivamente, o disposto nos incisos I e II do “caput” deste artigo.

Art. 16. *Quando o Alvará de Aprovação compreender mais de um bloco de edificação, poderá ser requerido Alvará de Execução para cada bloco isoladamente, nos termos do disposto na Lei nº 11.228, de 1992 (Código de Obras e Edificações), observado o seguinte:*

I — sem pagamento de outorga onerosa até o limite do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para a zona onde estiver situado o lote;

II — mediante a apresentação da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs emitida pela EMURB, a partir do momento em que a área construída ultrapassar o coeficiente básico de aproveitamento.

Art. 17. *O Certificado de Vinculação ao Terreno, conforme dispõe o § 3º do artigo 230 da Lei nº 13.430/02 (Plano Diretor Estratégico), e o Certificado de Mudança de Uso previsto na Lei n.º 11.228, de 1992 (Código de Obras e Edificações), somente serão expedidos mediante a apresentação da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs emitida pela EMURB.*

Art. 18. *Do Alvará de Aprovação, do Alvará da Aprovação e Execução e do Alvará de Execução de edificação deverão constar:*

I — indicação da localização do lote;

II — coeficiente de aproveitamento básico, máximo e adquirido pela outorga onerosa;

III — quantidade de CEPACs apresentados para modificação de uso e parâmetros urbanísticos e para área adicional de construção;

IV — indicação do número da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs emitida pela EMURB;

V – demais características consideradas necessárias, de acordo com a legislação específica de cada Operação Urbana Consorciada.

Parágrafo único. *Caso o Alvará de Aprovação seja expedido sem a apresentação de CEPACs referentes à área adicional de construção, deverá constar a obrigatoriedade de apresentação da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs para a expedição do Alvará de Execução.*

Art. 19. *A expedição do Certificado de Conclusão final da edificação ficará condicionada à quitação integral dos CEPACs utilizados para sua aprovação.*

Parágrafo único. A SEHAB e as Subprefeituras deverão consultar a EMURB a respeito da quitação integral dos CEPACs.

Art. 20. Após a expedição da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs, a EMURB determinará ao escriturador e à empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários o definitivo cancelamento dos CEPACs utilizados.

Art. 21. A EMURB deverá manter registro das certidões emitidas e demais elementos, visando ao controle da Operação Urbana Consorciada e a viabilização da expedição de novas vias por solicitação dos interessados.

Art. 22. Fica estabelecido preço público no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) para análise de projeto nos termos da Operação Urbana Consorciada que utilize CEPACs, a ser recolhido quando do pedido de Alvará de Aprovação de edificação, de Alvará de Aprovação e Execução de edificação, de Certificado de Mudança de Uso e de Certidão de Vinculação ao Terreno.

Art. 23. Cada CEPAC assegurará ao seu titular, a qualquer tempo, o direito adicional de construção e de modificação do uso do solo e demais parâmetros urbanísticos de acordo com a tabela de conversão de cada Operação Urbana Consorciada, vigente na data de sua emissão.

Art. 24. Não se aplica aos casos de utilização de CEPACs a possibilidade de início de execução de obra ou edificação antes de sua aprovação, com base no disposto no item 4.2.3 da Seção 4.2 do Capítulo 4 da Lei nº 11.228, de 1992 (Código de Obras e Edificações).

Art. 25. A cada 3 (três) meses, a EMURB divulgará no Diário Oficial do Município e no portal eletrônico da Prefeitura do Município de São Paulo na internet, desde a primeira emissão e para cada Operação Urbana Consorciada:

I - balancete contendo as receitas e despesas da Operação Urbana Consorciada;

II - a quantidade total de CEPACs emitidos;

III - a quantidade de CEPACs utilizados diretamente no pagamento de desapropriações e obras;

IV - a quantidade de CEPACs utilizados como garantia de operações de financiamento;

V - a quantidade de CEPACs convertidos em direito de construir ou para modificação de usos e parâmetros urbanísticos;

VI - demais informações consideradas relevantes.

Art. 26. As disposições do Decreto nº 44.418, de 26 de fevereiro de 2004, não se aplicam aos casos de adesão às Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 27. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogado o Decreto nº 44.417, de 26 de fevereiro de 2004.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos de
de 2004, 451ª da fundação de São Paulo.

MARTA SUPPLY

PREFEITA

DECRETO Nº 44.845, DE 14 DE JUNHO DE 2004

Regulamenta a Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que aprovou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, no que se refere aos aspectos urbanísticos e aos procedimentos a serem aplicados aos empreendimentos que fizerem uso dos benefícios nela previstos.

MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

D E C R E T A:

Art. 1º. Este decreto regulamenta os aspectos urbanísticos da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que aprovou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, e estabelece os procedimentos a serem aplicados aos empreendimentos que fizerem uso dos benefícios nela previstos.

Art. 2º. Ficam denominados como subsetores as seguintes áreas contidas nos perímetros dos Setores Brooklin e Berrini, definidas no artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001:

I - Setor Brooklin:

a) Subsetor Brooklin 1: a área definida pelo perímetro descrito na alínea "j" do inciso II do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001;

b) Subsetor Brooklin 2: a área formada pelos lotes lindeiros a ZI, localizados no interior do perímetro constituído pelas Av. Portugal, Rua Flórida, Av. Santo Amaro e Rua Michigan, descrito na alínea "k" do inciso II do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001;

c) Subsetor Brooklin 3: a área formada pelos lotes lindeiros a ZI, localizados no interior do perímetro constituído pelas Av. Portugal, Rua Michigan, Rua Ribeiro do Vale e Rua Arizona, descrito na alínea "k" do inciso II do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001;

d) Subsetor Brooklin 4: a área formada pelos lotes lindeiros a ZI, localizados no interior do perímetro constituído pelas Rua Ribeiro do Vale, Rua Castilho, Rua Guaraiúva e Rua Arizona, descrito na alínea "k" do inciso II do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001;

e) Subsetor Brooklin 5: a área formada pelos lotes lindeiros a ZI, localizados no interior do perímetro constituído pelas Rua Flórida, Rua Nova Iorque, Rua Michigan e Rua Califórnia, descrito na alínea "k" do inciso II do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001;

II - Setor Berrini:

a) Subsetor Berrini 1: a área definida pelo perímetro descrito na alínea "i" do inciso III do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001.

Art. 3º. O dispositivo de drenagem por retenção, previsto no inciso X do artigo 4º da Lei nº 13.260, de 2001, corresponde ao estabelecido na Lei Municipal nº 13.276, de 4 de janeiro de 2002.

Parágrafo único. Nos casos previstos nos artigos 166 e 297 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico – PDE), as áreas doadas para alargamento das calçadas poderão ser computadas para o cálculo dos 15% (quinze por cento) de área permeável, desde que sejam mantidas permeáveis.

Art. 4º. As diretrizes específicas para os setores relacionados nos artigos 5º, 6º e 7º da Lei nº 13.260, de 2001, constam do Quadro que integra o presente decreto, devendo observar, ainda, exclusivamente para efeito da aplicação da Lei nº 13.260, de 2001, o disposto nos §§ 1º a 12 deste artigo.

§ 1º. O gabarito consiste na distância entre o nível do pavimento térreo da edificação e o nível do ponto mais alto de sua cobertura, excetuados muretas, peitoris, áticos, coroamentos e platibandas nos termos da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992 (Código de Obras e Edificações – COE).

§ 2º. O gabarito máximo de uma edificação localizada na área de abrangência do cone de aproximação do Aeroporto Internacional de Congonhas deverá obedecer às restrições fixadas pelo Ministério da Aeronáutica.

§ 3º. Os recuos mínimos das edificações serão aplicados a partir dos novos alinhamentos e das faixas doadas para alargamento das 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.

§ 4º. Nos recuos mínimos estabelecidos para o subsolo pela Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS poderão ser computadas as larguras das faixas previstas no artigo 17 da Lei nº 13.260, de 2001.

§ 5º. Para fins de aplicação das diretrizes previstas no artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001, a expressão “térreo e térreo + 1” consiste no térreo e no pavimento imediatamente superior a este.

§ 6º. A Seção V do Capítulo III de que trata o “caput” do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001, consiste na Seção IV do mesmo capítulo.

§ 7º. Os usos complementares à função habitacional previstos no artigo 7º da Lei nº 13.260, de 2001, serão aqueles definidos e quantificados pela legislação que regulamenta a produção de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP.

§ 8º. Nos casos de lotes de esquina, os recuos da frente secundária serão os recuos estabelecidos no artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001, para os recuos laterais.

§ 9º. Para o setor Americanópolis ficam mantidos todos os dispositivos da LPUOS vigentes na data da publicação da Lei nº 13.260, de 2001, ressalvado o disposto no § 1º do artigo 301 do PDE no que se refere aos coeficientes de aproveitamento nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e no § 2º do mesmo artigo no que se refere a coeficiente de aproveitamento básico.

§ 10. Para o cálculo do potencial adicional de construção previsto na Lei nº 13.260, de 2001, aplica-se o coeficiente de aproveitamento básico conforme disposto no § 2º do artigo 301 do PDE.

§ 11. Para os empreendimentos com acesso para ruas sem saída deverão ser respeitadas as exigências definidas na LPUOS.

§ 12. Em ruas com menos de 10,00 m de largura somente poderão ser aprovados projetos se o leito carroçável apresentar no mínimo 7,00 m de largura.

Art. 5º. No Subsetor Brooklin 1, definido no inciso I, alínea “a”, do artigo 2º deste decreto, os imóveis poderão ser acessados diretamente pela Avenida Jornalista Roberto Marinho (antiga Av. Água Espraiada), enquanto não forem construídas as vias laterais de distribuição do tráfego naquela avenida.

Art. 6º. Quando a soma do potencial adicional de construção utilizado em cada setor atingir 50% (cinquenta por cento) do total do seu estoque permitido, a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB deverá, após ouvir o Grupo de Gestão instituído pela Lei nº 13.260, de 2001, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA e a Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU ou seus substitutos legais, promover, se necessário, o ajuste dos percentuais permitidos no setor em questão, de modo a garantir a mescla de usos admitidos.

Art. 7º. Para os fins do artigo 8º da Lei nº 13.260, de 2001, são considerados parâmetros urbanísticos todas as características urbanísticas contidas na LPUOS, em especial uso misto, remembramento de lote em corredor de uso especial, gabarito de altura das edificações, número de pavimentos e restrições relativas à largura de vias.

Art. 8º. Para os fins do artigo 10 da Lei nº 13.260, de 2001, é considerada modificação de uso toda e qualquer modificação de categoria e/ou de subcategoria de uso permitido.

Art. 9º. Para os fins do artigo 9º da Lei nº 13.260, de 2001, a área construída passível de ser acrescida mediante potencial adicional de construção é aquela definida como área computável pela LPUOS.

Art. 10. A quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs necessária para pagamento da outorga onerosa será calculada de acordo com as fórmulas constantes do Anexo I deste decreto.

Parágrafo único. A outorga onerosa para modificação de uso e parâmetros urbanísticos será calculada em uma única vez, independentemente dos parâmetros alterados, dando ao interessado, depois de efetuado o pagamento devido, direito a todos os parâmetros e modificações permitidos nos termos da Lei 13.260, de 2001.

Art. 11. Para os fins do artigo 18 da Lei nº 13.260, de 2001, a área construída para o cálculo das vagas de estacionamento será aquela definida como área computável pela LPUOS e pelo COE.

Art. 12. Para os proprietários de imóveis localizados no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada que doarem à Prefeitura do Município de São Paulo a área necessária à execução da faixa suplementar de adequação viária mencionada na alínea “a”, dos incisos I, II, III e VII do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001, de modo a possibilitar a implementação dos melhoramentos viários previstos no artigo 28 da mesma lei, será observado o disposto no artigo 6º do COE.

Art. 13. Os proprietários de imóveis contidos no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, para usufruírem de seus benefícios, deverão encaminhar à SEHAB: **I** — projeto ou pedido de vinculação ao lote a ser submetido a aprovação, contendo indicação da área a ser doada para alargamento de calçadas, prevista no artigo 17 da Lei nº 13.260, de 2001;

II — Declaração Padrão, conforme modelo constante do Anexo II deste decreto, ou sistema informatizado de protocolo de processos a ser estabelecido pela Prefeitura.

Art. 14. Antes da expedição do Alvará de Aprovação, Alvará de Aprovação e Execução, Alvará de Execução, Certificado de Mudança de Uso ou Certificado de Vinculação ao Terreno, a SEHAB comunicará à EMURB e ao interessado o cálculo do valor da outorga onerosa e a quantidade de CEPACs necessária para o pagamento da contrapartida de acordo com as fórmulas constantes do Anexo I deste decreto.

Art. 15. O interessado deverá entregar à EMURB a quantidade necessária de CEPACs para obter a Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs, que será expedida em 3 (três) vias, sendo uma encaminhada à SEHAB, outra ao interessado e a terceira permanecerá na EMURB para controle do estoque.

§ 1º. Caso os CEPACs tenham sido adquiridos de forma parcelada, a EMURB indicará a existência de saldo devedor na referida certidão.

§ 2º. Para os casos previstos no § 1º deste artigo, o interessado deverá requerer à EMURB, no momento da quitação definitiva, a expedição de uma nova Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs, onde será mencionado expressamente o cancelamento da certidão anterior, devendo a nova certidão ser igualmente expedida em 3 (três) vias, enviada a primeira à SEHAB, a segunda entregue ao interessado e a terceira permanecerá na EMURB.

§ 3º. Se, por qualquer motivo, o titular de CEPACs que os tiver adquirido de forma parcelada deixar de fazer os pagamentos devidos, o Alvará de Aprovação, o Alvará de Aprovação e Execução, o Alvará de Execução de Edificação, o Certificado de Mudança de Uso ou a Certidão de Vinculação ao Terreno, terão sua eficácia suspensa, podendo ser embargada qualquer obra em curso, até que se normalizem os pagamentos ou seja definitivamente executada a garantia de que trata o § 5º do artigo 7º do Decreto nº 44.844, de 14 de junho de 2004.

§ 4º. Para a emissão da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs somente serão aceitos CEPACs quitados ou que apresentem garantia de pagamento aceita expressamente pela EMURB, nos termos do § 5º do artigo 7º do Decreto nº 44.844, de 14 de junho de 2004.

Art. 16. Para a expedição de Alvará de Aprovação, Alvará de Aprovação e Execução e Alvará de Execução de Edificação, a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs emitida pela EMURB, nos termos do artigo 15 deste decreto, deverá ser apresentada:

I - na hipótese de modificação de uso e de parâmetros urbanísticos, quando da expedição do Alvará de Aprovação ou do Alvará de Aprovação e Execução;

II - na hipótese de aquisição de potencial adicional de construção, quando da expedição do Alvará de Aprovação e Execução, ou até a expedição do Alvará de Execução.

§ 1º. Nos casos previstos no inciso II do “caput” deste artigo, fica a SEHAB autorizada a emitir o Alvará de Aprovação.

§ 2º. Nos projetos que envolverem modificação de uso e de parâmetros urbanísticos e potencial adicional de construção, a apresentação das Certidões de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs deverá observar, respectivamente, o disposto nos incisos I e II do “caput” deste artigo.

Art. 17. Quando o Alvará de Aprovação compreender mais de um bloco de edificação, poderá ser requerido Alvará de Execução para cada bloco isoladamente, nos termos do disposto no COE, observado o seguinte:

I - sem pagamento de outorga onerosa até o limite do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para a zona onde estiver situado o lote;

II - mediante a apresentação da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs emitida pela EMURB, a partir do momento em que a área construída ultrapassar o coeficiente básico de aproveitamento.

Art. 18. O Certificado de Vinculação ao Terreno, conforme dispõe o § 3º do artigo 230 do PDE, e o Certificado de Mudança de Uso previsto no COE somente serão expedidos mediante a apresentação da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs emitida pela EMURB.

Art. 19. Do Alvará de Aprovação, do Alvará de Aprovação e Execução ou do Alvará de Execução de Edificação deverá constar:

- I** - indicação do Setor e Subsetor onde se situa o lote;
- II** - coeficiente de aproveitamento básico, máximo e adquirido pela outorga onerosa;
- III** - quantidade de CEPACs apresentados para modificação de uso e parâmetros urbanísticos e para área adicional de construção;
- IV** - quantidade de metros quadrados de área doada para alargamento de calçadas;
- V** - quantidade de metros quadrados doados, nos termos do inciso IV deste artigo, mantidos permeáveis.

Parágrafo único. Caso o Alvará de Aprovação seja expedido sem que haja apresentação de CEPACs referentes à área adicional de construção, deverá constar a obrigatoriedade de apresentação da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs para a expedição do Alvará de Execução.

Art. 20. A expedição do Certificado de Conclusão para as edificações, ainda que parcial, ficará condicionada à doação, por parte do interessado, da faixa de alargamento das calçadas, prevista no inciso I do artigo 13 deste decreto.

Art. 21. A expedição do Certificado de Conclusão final da edificação ficará condicionada à quitação integral dos CEPACs utilizados para sua aprovação.

Parágrafo único. A SEHAB e as Subprefeituras deverão consultar a EMURB a respeito da quitação integral dos CEPACs.

Art. 22. Para o controle do estoque de metros quadrados adicionais previsto no artigo 9º da Lei nº 13.260, de 2001, a quantidade de metros quadrados abatidos do estoque previsto para cada Setor será estritamente aquela relativa à área adicional construtiva.

§ 1º. O abatimento de metros quadrados adicionais do estoque previsto para cada Setor será efetuado pela EMURB no momento da expedição da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs.

§ 2º. As áreas adicionais obtidas gratuitamente por meio de incentivos, na forma do artigo 16 da Lei nº 13.260, de 2001, não serão consideradas para cálculo dos estoques de metros quadrados de área adicional construída previstos no artigo 11 da mesma lei.

Art. 23. Para o controle do estoque da quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs previstos no artigo 11 da Lei 13.260, de 2001, serão abatidos os certificados efetivamente calculados para efeito de pagamento de outorga onerosa em CEPACs, conforme Anexo I deste decreto, após o efetivo pagamento da outorga onerosa ou a vinculação ao lote nos termos previstos neste decreto

Art. 24. Aos empreendimentos que utilizarem os benefícios da Lei nº 13.260, de 2001, não será permitido o início de execução de obra ou edificação antes de sua aprovação, de que trata o item 4.2.3 da Seção 4.2 do Capítulo 4 do COE, devendo ser observado o disposto neste decreto.

Art. 25. Toda Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs expedida pela EMURB será devidamente identificada, para que seja expressamente indicada pela SEHAB, ou pela Subprefeitura quando for o caso, no Alvará de Aprovação, no Alvará de Aprovação e Execução, no Alvará de Execução, no Certificado de Mudança de Uso, no Certificado de Conclusão de Edificação e na Certidão de Vinculação ao Terreno.

Art. 26. Após a expedição da Certidão de Pagamento Integral da Outorga Onerosa em CEPACs, a EMURB determinará ao escriturador e à empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários o definitivo cancelamento dos CEPACs utilizados.

Art. 27. A EMURB deverá manter registro das certidões emitidas e demais elementos para controle da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Art. 28. Fica estabelecido preço público no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) para análise de projeto nos termos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a ser recolhido quando do pedido de Alvará de Aprovação de Edificação, de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação, de Certificado de Mudança de Uso e de Certidão de Vinculação ao Terreno.

Art. 29. O Grupo de Gestão, previsto no artigo 19 da Lei nº 13.260, de 2001, deverá obedecer às disposições do seu regimento interno publicado no Diário Oficial do Município de São Paulo em 11 de outubro de 2003.

Art. 30. A EMURB receberá, a título de remuneração pelos serviços prestados relativos à administração e ao gerenciamento de projetos e obras previstos no Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos termos do inciso I do artigo 21 da Lei nº 13.260, de 2001, 3% (três por cento) do valor das obras, salvo nas hipóteses em que haja definição expressa de outro percentual no edital de licitação das respectivas obras.

Parágrafo único. A remuneração a ser paga à EMURB pela gestão da concessão dos benefícios conferidos pela Lei nº 13.260, de 2001, será de 1,5% (um e meio por cento) do valor arrecadado com a venda de CEPACs.

Art. 31. As disposições do Decreto nº 44.418, de 26 de fevereiro de 2004, não se aplicam aos casos de adesão à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Art. 32. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogado o Decreto nº 42.898, de 21 de fevereiro de 2002.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 14 de junho de 2004
451ª da fundação de São Paulo.

MARTA SUPPLY
PREFEITA

JAM/NPN/MCPG

Retificação da publicação do dia 15 de junho de 2004
Anexo I integrante do Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004
Leia-se como segue e não como constou:

.....
I1 = 20:100 X Área remembrada formada por lotes 2000 m2

ab) Incentivos previstos no art. 17 da Lei nº 13.260, de 2001 - doação de faixa para alargamento de calçadas
I2 = 2 X Atdc

ANEXO I INTEGRANTE DO DECRETO Nº 44.845, DE 14 DE JUNHO DE 2004

Método de cálculo da Quantidade de CEPACs necessários para pagamento da Outorga Onerosa

a) Potencial adicional de construção pelo aumento do Coeficiente de Aproveitamento

Cálculo da área construída computável adicional:

$$Aca = (Ato \times Cproj) - (Ato \times CB)$$

aa) Incentivos previstos no art. 16 da Lei nº 13.260, de 2001 - Remembramento de lotes:

Inciso I, art. 16

Se: Σ Lotes $< 2000 \text{ m}^2$ remembrados originarem em área $> 2500 \text{ m}^2$, I1 é dado por:

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

Inciso II, art. 16

Se: Σ Lotes $< 2000 \text{ m}^2$ remembrados originarem em área $> 5000 \text{ m}^2$ II é dado por:

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

ab) Incentivos previstos no art. 17 da Lei nº 13.260, de 2001 - doação de faixa para alargamento de calçadas

Cálculo da quantidade necessária de CEPACs para construção adicional

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

b) Modificação de uso e parâmetros:

Cálculo da área do terreno referente:

$$Atrmp = Ato - Atdc$$

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

$$Qmp = Atrmp : F2$$

c) Cálculo da quantidade TOTAL de CEPACs :

$$Qt = Qad + Qmp$$

Onde:

Aca = Área construída adicional

Atrmp = Área de terreno referente para mudanças de uso e parâmetros

Ato = Área do terreno anterior à doação de faixa para alargamento das calçadas

Atdc = Área de terreno doada para alargamento das calçadas

CB = Coeficiente de aproveitamento básico na Legislação Vigente

Cproj = Coeficiente de aproveitamento do projeto permitido pela Lei nº 13.260, de 2001 (Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)

F1 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da primeira coluna da tabela constante do artigo 11 da lei

F2 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da segunda coluna da tabela constante do artigo 11 da lei

I1 = Incentivos previstos no art. 16 da Lei nº 13.260, de 2001

I2 = Incentivos previstos no art. 17 da Lei nº 13.260, de 2001

Qt = Quantidade TOTAL de CEPACs +

Qad = Quantidade necessária de CEPACs para construção adicional

Qmp = Quantidade necessária de CEPACs para mudança de uso e parâmetros urbanísticos.

ANEXO II INTEGRANTE DO DECRETO Nº 44.485, DE 14 DE JUNHO 2004

Modelo de Declaração

DECLARAÇÃO

(nome ou razão social)....., (CPF ou CNPJ).....,

(endereço).....,

vem pela presente declarar que opta pela aplicação do disposto na Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, cuja previsão da outorga onerosa em CEPACs foi calculada conforme Anexo I do Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004 e está expressa no quadro abaixo:

a) Potencial adicional de construção pelo aumento do Coeficiente de Aproveitamento

Cálculo da área construída computável adicional: $Aca = (Ato \times Cproj) - (Ato \times CB)$

aa) Incentivos previstos no art. 16 da Lei 13.260/01 - Remembramento de lotes:

Inciso I, Art. 16

Se: Σ Lotes < 2000 m² remembrados originarem em área > 2500 m², I1 é dado por:

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

Inciso II, Art. 16

Se: Σ Lotes < 2000 m² remembrados originarem em área > 5000 m² I1 é dado por:

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

ab) Incentivos previstos no art. 17 da Lei 13.260/01 - doação de faixa para alargamento de calçadas

$$I2 = 2 \times Atdc$$

Cálculo da quantidade necessária de CEPACs para construção adicional

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

b) Modificação de uso e parâmetros:

Cálculo da área do terreno referente:

$$Atrmp = Ato - Atdc$$

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

$$Qmp = Atrmp : F2$$

c) Cálculo da quantidade TOTAL de CEPACs :

$$Qt = Qad + Qmp$$

Onde:

Aca = Área construída adicional

Atrmp = Área de terreno referente para mudanças de uso e parâmetros

Ato = Área do terreno anterior à doação de faixa para alargamento das calçadas

Atdc = Área de terreno doada para alargamento das calçadas

CB = Coeficiente de aproveitamento básico na Legislação Vigente

Cproj = Coeficiente de aproveitamento do projeto permitido pela Lei 13.260 (Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)

F1 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da primeira coluna da tabela constante do artigo 11 da lei

F2 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da segunda coluna da tabela constante do artigo 11 da lei

I1 = Incentivos previstos no art. 16 da Lei 13.260/01

I2 = Incentivos previstos no art. 17 da Lei 13.260/01

Qt = Quantidade TOTAL de CEPACs

Qad = Quantidade necessária de CEPACs para construção adicional

Qmp = Quantidade necessária de CEPACs para mudança de uso e parâmetros urbanísticos.

DECRETO Nº 45.726, DE 21 DE FEVEREIRO DE 2005

Dispõe sobre a equivalência entre as zonas de uso definidas pelas Leis nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, e nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e as zonas de uso instituídas por legislação anterior.

JOSÉ SERRA, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, e na conformidade do disposto no § 1º do artigo 239 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004,

CONSIDERANDO que a Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, em seus artigos 239, 240, 241, 270 e 271, mantém disposições urbanísticas aplicáveis a zonas de uso extintas por esse diploma legal, bem como pela Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 - Plano Diretor Estratégico,

D E C R E T A:

Art. 1º. A equivalência entre as zonas de uso definidas pelas Leis nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 - Plano Diretor Estratégico - PDE, e nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e as zonas de uso instituídas por legislação anterior, já extintas, fica estabelecida nos termos do Quadro nº 1 do Anexo Único integrante deste decreto.

Parágrafo único. A equivalência prevista no "caput" deste artigo tem por finalidade a aplicação de leis que façam referência a zonas de uso extintas, conforme opção do interessado, notadamente as seguintes:

I - Lei nº 8.006, de 8 de janeiro de 1974, que estabelece condições de aproveitamento, ocupação e recuos para edificações destinadas a hotéis de turismo (Lei de Hotéis);

II - Lei nº 8.076, de 26 de junho de 1974, que estabelece condições de aproveitamento, ocupação e recuos para edificações destinadas a hospitais (Lei de Hospitais);

III - Lei nº 8.211, de 6 de março de 1975, que estabelece condições de localização, aproveitamento, ocupação e recuos para edificações destinadas a estabelecimentos de ensino pertencentes ao sistema educacional do Estado de São Paulo e aos estabelecimentos de educação infantil (Lei de Escolas);

IV - Lei nº 8.843, de 19 de dezembro de 1978, que dispõe sobre reformas, reconstruções e mudanças de uso das edificações contidas nas zonas de uso Z4 e nas extintas Z5-003 e Z5-004 (ao longo das Avenidas Paulista e Consolação);

V - Lei nº 8.844, de 19 de dezembro de 1978, que dispõe sobre reformas, reconstruções ou novas edificações nas zonas de uso Z5-001 e Z5-002 (Centro Histórico);

VI - Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981, que dispõe sobre o parcelamento do solo do Município de São Paulo;

VII - Lei nº 10.096, de 10 de julho de 1986, que proíbe a construção e instalação de cemitérios em Z1 e áreas de proteção de mananciais (Lei de Cemitérios);

VIII - Lei nº 10.137, de 29 de setembro de 1986, que permite a edificação de casa superpostas (categoria extinta R2-03);

IX - Lei nº 10.714, de 16 de dezembro de 1988, que disciplina a implantação de cemitérios de animais domésticos de pequeno porte (Lei de Cemitérios de Animais);

X - Lei nº 11.605, de 12 de julho de 1994, que dispõe sobre a criação de subcategoria de uso residencial R3-03, conjunto residencial - Vila (extinta).



Art. 2º. Os interessados que optarem pela aplicação das leis a que se refere o parágrafo único do artigo 1º deste decreto deverão atender também às exigências da Lei nº 13.885, de 2004, especialmente dos Planos Regionais Estratégicos, notadamente quanto a:

I - permissão do uso na zona de uso em que está localizado, coeficiente de aproveitamento básico e gabarito de altura máximo quando houver, constantes dos Quadros nº 4 anexos aos Livros I a XXXI da Parte II da Lei nº 13.885, de 2004;

II - parâmetros de incomodidade e condições de instalação estabelecidos para cada zona de uso, constantes dos Quadros 2/a a 2/h anexos à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004;

III - nas zonas mistas deverão ser atendidos, ainda, os parâmetros de incomodidade e condições de instalação decorrentes da função da via de acesso na malha viária do Município, constantes dos Quadros 2/d a 2/g anexos à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004.

Art. 3º. Os interessados que optarem pela aplicação das Leis nº 8.006, de 1974, nº 8.076, de 1974, e nº 8.211, de 1975, deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos Quadros nºs 2, 3 e 4 do Anexo Único integrante deste decreto.

Parágrafo único. Os coeficientes de aproveitamento máximos constantes dos Quadros referidos no "caput" deste artigo poderão ser alcançados mediante outorga onerosa e contrapartida financeira calculada conforme o artigo 213 da Lei nº 13.430, de 2002, combinado com o artigo 21 da Lei nº 13.885, de 2004.

Art. 4º. Caberá à Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU dirimir dúvidas e omissões relativas à matéria disciplinada por este decreto.

Art. 5º. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 21 de fevereiro de 2005, 452º da fundação de São Paulo.

JOSÉ SERRA, PREFEITO

LUIZ ANTÔNIO GUIMARÃES MARREY, Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos

MAURO RICARDO MACHADO COSTA, Secretário Municipal de Finanças

FRANCISCO VIDAL LUNA, Secretário Municipal de Planejamento

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 21 de fevereiro de 2005.

ALOYSIO NUNES FERREIRA FILHO, Secretário do Governo Municipal

OBS: ANEXOS, VIDE DOM DE 22/02/2005



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
Diário Oficial do Município
22/03/05

PORTARIA 2653/05 - PREF

JOSÉ SERRA, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

RESOLVE:

1. Atribuir à Secretaria Municipal de Planejamento a análise e o acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas Consorciadas, bem como o atendimento e a prestação de esclarecimentos técnicos às instituições contratadas, à Comissão de Valores Mobiliários, aos detentores de Certificados de Potencial Adicional de Construção, aos investidores e, se for o caso, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação (art. 7º, parágrafo Único, da Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003).
2. Revogar o item 6 da Portaria 59, de 1º de abril de 2004, e o item 6 da Portaria 174, de 30 de julho de 2004.
3. Delegar ao Secretário Municipal de Planejamento competência para designar representante do Município de São Paulo junto à Comissão de Valores Mobiliários nos assuntos relativos à Operação Urbana Consorciada Faria Lima e à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.
 - 3.1. A Secretaria Municipal de Finanças, a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e os demais órgãos municipais prestarão todas as informações necessárias ao cumprimento da regulamentação do Certificado de Potencial Adicional de Construção expedida pela Comissão de Valores Mobiliários.
4. Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 21 de março de 2005, 452º da fundação de São Paulo.

JOSÉ SERRA, Prefeito

DECRETO Nº 45.817, DE 4 DE ABRIL DE 2005

Dispõe sobre a classificação dos usos residenciais e não residenciais.

JOSÉ SERRA, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO o disposto nos parágrafos primeiros dos artigos 155, 156 e 157, nos parágrafos únicos dos artigos 160 e 161, e no artigo 273 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, quanto à regulamentação e implementação das categorias dos usos residenciais e das atividades não residenciais no Município de São Paulo;

CONSIDERANDO a necessidade de definir e detalhar o enquadramento de determinadas atividades nas diferentes categorias de uso e grupos de atividades;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer as disposições aplicáveis às categorias e subcategorias de usos residenciais de que trata o artigo 153 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004,

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

Dos Objetivos

Art. 1º. Este decreto regulamenta a classificação dos usos em categorias, subcategorias, tipologias residenciais, bem como em grupos de atividades e atividades não residenciais, para fins da legislação de uso e ocupação do solo, nos termos da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, que estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

CAPÍTULO II

Dos usos e atividades

Seção I

Das categorias de uso

Art. 2º. As categorias de uso são definidas em:

I - Categoria de Uso Residencial - R, constituída pela moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

II - Categoria de Uso Não Residencial - nR, constituída por atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais ou institucionais.

Seção II

Da Categoria de Uso Residencial - R

Art. 3º. A Categoria de Uso Residencial - R, tendo como referência a unidade habitacional, divide-se nas seguintes subcategorias:

I - R1: uma unidade habitacional por lote;

II - R2h: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas;

III - R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente.

§ 1º. As subcategorias de uso residencial são permitidas nas diversas zonas de uso, conforme dispõe o Quadro nº 01 anexo a este decreto.

§ 2º. A subcategoria de uso R1 é permitida em sítios e chácaras, considerados como áreas destinadas ao lazer, à agricultura familiar, à piscicultura, à apicultura, à criação de animais de pequeno porte e ao usufruto de paisagens ou espaços abertos preservados.

§ 3º. Os sítios e chácaras permitidos na zona de uso ZEP, conforme dispõe o artigo 152 da Lei nº 13.885, de 2004, deverão respeitar a legislação federal e estadual, os Planos de Manejo e os parâmetros constantes dos Quadros nº 04 dos Livros I a XXXI dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, integrantes da Parte II, e o inciso V do artigo 101 da Parte III da referida lei.

Art. 4º. A subcategoria de uso R2h, nos termos do artigo 153 da Lei nº 13.885, de 2004, compreende as seguintes tipologias:

I - casas geminadas: unidades habitacionais agrupadas horizontalmente com acesso independente para a via oficial de circulação;

II - casas superpostas: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com acesso independente para via oficial de circulação, podendo o conjunto ser agrupado horizontalmente;

III - conjunto residencial horizontal: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso às edificações por via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação;

IV - conjunto residencial vila: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso às edificações por via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, podendo ser implantado em lotes ou glebas com área máxima de 15.000m² (quinze mil metros quadrados).

§ 1º. A quota mínima de terreno por unidade habitacional para a subcategoria de uso residencial R2h é igual a 62,50m² (sessenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), considerando-se como quota mínima de terreno por unidade habitacional a divisão entre a área total do terreno e o número de unidades habitacionais, exceto nas zonas de uso de que trata o § 2º deste artigo.

§ 2º. A quota mínima de terreno por unidade habitacional nas zonas de uso ZER, ZCLz, ZPI, ZMp, ZERp, ZPDS, ZLT, ZCPp e ZCLp é igual à área do lote mínimo exigido pela legislação para a zona de uso, devendo ser observado o número máximo de habitações por metro quadrado nas zonas de uso ZER, de acordo com o disposto no inciso I do artigo 108, respeitado o disposto no artigo 247, ambos da Lei nº 13.885, de 2004.

§ 3º. As casas geminadas e as casas superpostas quando agrupadas horizontalmente poderão ser desdobradas em lotes independentes, desde que:

I - cada lote resultante do desdobro tenha área e frente mínima estabelecidas para a zona de uso onde se localizam;

II - sejam atendidas, para cada lote resultante do desdobro, as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, estabelecidas para a zona de uso onde se localizam, e as demais disposições da Lei nº 13.885, de 2004, e deste decreto.

§ 4º. O conjunto residencial horizontal, de que trata o inciso III do "caput" deste artigo, deverá atender às disposições dos artigos 7º e 8º deste decreto.

§ 5º. É permitido o uso misto nas edificações de que tratam os incisos I e do II do "caput" deste artigo, de acordo com as disposições do artigo 39 deste decreto.

Art. 5º. O conjunto residencial vila deverá atender às seguintes exigências, de acordo com o que dispõe o artigo 153 da Lei nº 13.885, de 2004:

I - previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondentes a 5m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional;

II - previsão de vagas de estacionamento de veículos, conforme o disposto no artigo 190 da Lei nº 13.885, de 2004, podendo estar situadas na própria unidade habitacional, em bolsão de estacionamento ou em subsolo;

III - acesso independente a cada unidade habitacional por meio de via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, sendo que:

a) a via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros), e ser dotada de acesso para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida;

b) a via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 8m (oito metros), dos quais 2m (dois metros) destinados à circulação de pedestres, e declividade máxima de 15% (quinze por cento);

c) a largura total mínima da via de circulação de veículos poderá ser de 6m (seis metros), respeitada a declividade máxima de 15% (quinze por cento), nos seguintes casos:

1 - nos conjuntos com até 20 (vinte) unidades habitacionais;

2 - nos conjuntos em que todas unidades habitacionais tenham acesso por via de circulação de pedestres, independente da via de circulação de veículos;

3 - nos casos em que a circulação de veículos nas vias internas seja unidirecional;

IV - cada unidade habitacional ou a edificação formada por unidades habitacionais superpostas deverá ter, no máximo, 9m (nove metros) de altura, medidos a partir do piso do pavimento mais baixo da unidade, incluindo o subsolo, até o limite superior da laje de cobertura ou forro, atendido, quando mais exigente, o gabarito de altura máxima da zona de uso onde se localiza o conjunto residencial vila;

V - os estacionamentos cobertos, quando executados fora da projeção da unidade habitacional, serão considerados isoladamente da unidade habitacional para cálculo da altura mencionada no inciso IV deste artigo;

VI - as edificações do conjunto deverão respeitar os recuos mínimos de frente, laterais e de fundo estabelecidos pela Lei nº 13.885, de 2004;

VII - no projeto do conjunto poderão ser previstas áreas de uso comum destinadas ao lazer, recreação ou serviços de uso coletivo, as quais, quando cobertas, serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação;

VIII - os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, bem como as vias internas de circulação de veículos e de pedestres serão considerados frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do conjunto.

§ 1º. O conjunto residencial vila destina-se unicamente à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida a instalação de outros usos.

§ 2º. O conjunto residencial vila deverá atender, nas zonas de uso de que trata o artigo 247 da Lei nº 13.885, de 2004, as restrições contratuais do loteamento, quando mais restritivas.

§ 3º. O conjunto residencial vila deverá ser implantado em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura igual ou superior a 10m (dez metros), sendo admitida a sua implantação em lotes com frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura inferior a 10m (dez metros) e igual ou superior a 8m (oito metros), desde que esteja previsto estacionamento de visitantes no interior do conjunto, na proporção de uma vaga de estacionamento para cada duas unidades habitacionais.

§ 4º. O projeto de implantação do conjunto residencial vila deverá prever:

I - arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;

II - drenagem das águas pluviais;

III - sistemas de distribuição de água e de coleta e disposições de águas servidas e esgotos;

IV - local para coleta de lixo, atendendo à legislação pertinente.

§ 5º. Será permitida a implantação do conjunto residencial vila de caráter evolutivo, construindo-se na etapa inicial apenas as instalações mínimas previstas em lei, desde que:

I - seja apresentado e aprovado o projeto completo da edificação das unidades pertencentes ao conjunto;

II - seja emitido certificado de conclusão parcial das obras correspondentes às instalações mínimas executadas, quando:

a) as obras de implantação da infra-estrutura do conjunto residencial vila, previstas no projeto aprovado, atenderem às condições que garantam acessibilidade, higiene e salubridade para cada unidade objeto de certificado, bem como a proteção do solo contra a erosão;

b) as obras, da unidade habitacional, atenderem às disposições mínimas da Legislação de Obras e Edificações para uso residencial, quanto às instalações prediais e à construção dos compartimentos destinados a repouso, instalação sanitária e preparo de alimentos.

Art. 6º. A subcategoria de uso R2v, de acordo com artigo 153 da Lei nº 13.885, de 2004, compreende as seguintes tipologias:

I - edifício residencial: aquele constituído por mais de duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente em até dois blocos ou torres de edifícios;

II - conjunto residencial vertical: aquele constituído em condomínio por edifícios residenciais com acesso às edificações por via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto das unidades habitacionais pela via oficial de circulação.

§ 1º. É permitido o uso misto nos edifícios residenciais, de que trata o inciso I do "caput" deste artigo, de acordo com as disposições do artigo 39 deste decreto.

§ 2º. Os edifícios residenciais, de que trata o inciso I do "caput" deste artigo, poderão beneficiar-se das disposições do inciso II do artigo 7º deste decreto, referentes às áreas cobertas não computáveis, desde que sejam atendidos os parâmetros definidos nos incisos I, II e III do artigo 7º deste decreto.

Art. 7º. Os conjuntos residenciais horizontais, conforme o disposto no inciso III do artigo 4º deste decreto, e os conjuntos residenciais verticais com área de terreno ou terrenos inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ou aquele com até 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, conforme o disposto no inciso II do artigo 6º deste decreto, deverão atender as seguintes disposições, nos termos do artigo 153 da Lei nº 13.885, de 2004:

I - espaços de utilização comum não cobertos destinados ao lazer, correspondendo, no mínimo, a 5m² (cinco metros quadrados) por habitação, sendo esses espaços de área nunca inferior a 100m² (cem metros quadrados) e devendo conter um círculo com raio mínimo de 5m (cinco metros);

II - espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais, correspondendo, no mínimo, a 3m² (três metros quadrados) por habitação, sendo esses espaços de área nunca inferior a 100m² (cem metros quadrados); quando cobertos, não serão computados para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento até o máximo de 3m² (três metros quadrados) por habitação;

III - os espaços definidos nos incisos I e II deste artigo serão devidamente equipados para os fins a que se destinam, constituindo parte integrante do projeto;

IV - os acessos às edificações do conjunto residencial horizontal e vertical somente poderão ser feitos por meio da via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, observando-se:

a) a largura mínima da via particular de circulação de pedestres interna ao conjunto será de 4m (quatro metros);

b) a largura mínima da via particular de circulação de veículos interna ao conjunto será de:

1. 8m (oito metros), dos quais 2m (dois metros) destinados a passeio, quando seu comprimento for menor ou igual a 50m (cinquenta metros);
2. 10m (dez metros), dos quais 3m (três metros) destinados a passeio, quando seu comprimento for maior do que 50m (cinquenta metros) e menor ou igual a 100m (cem metros);
3. 12m (doze metros), dos quais 5m (cinco metros) destinados a passeio, quando sua extensão for maior do que 100m (cem metros);

V - a via particular de circulação interna ao conjunto, com largura de 4m (quatro metros), poderá ser utilizada para acesso de veículos para uma única habitação isolada, desde que o acesso à via oficial de circulação seja feito por uma das vias definidas nos itens 1, 2 e 3 da alínea "b" do inciso V deste artigo;

VI - as garagens ou estacionamentos coletivos poderão ter acesso à via oficial de circulação, obedecidos os recuos estabelecidos por lei;

VII - o projeto de implantação dos conjuntos residenciais horizontais e verticais deverá prever:

a) arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;

b) drenagem das águas pluviais;

c) sistema de distribuição de água, bem como de coleta e disposições de águas servidas e esgotos;

d) local para coleta de lixo, atendendo à legislação pertinente.

§ 1º. Para fins de aplicação do artigo 240 da Lei nº 13.885, de 2004, os conjuntos residenciais horizontais e verticais poderão dispor de espaços cobertos destinados a atividades pertencentes aos grupos de atividades comércio de abastecimento de âmbito local e serviços pessoais, integrantes da subcategoria de uso nR1, correspondendo ao máximo de 2m² (dois metros quadrados) de área construída por habitação, que deverão ser

considerados para o cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento, atendidos os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação estabelecidos para cada zona de uso e, quando contidos na zona mista, deverão ser observados os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação estabelecidos segundo a categoria de via.

§ 2º. Será permitida a implantação dos conjuntos residenciais horizontais e verticais de caráter evolutivo, construindo-se na etapa inicial apenas as instalações mínimas previstas em lei, desde que:

- I - seja apresentado e aprovado o projeto completo da edificação das unidades pertencentes ao conjunto;
- II - seja emitido certificado de conclusão parcial das obras correspondentes às instalações mínimas executadas, quando:
 - a) as obras de implantação da infra-estrutura do conjunto residencial horizontal e vertical, previstas no projeto aprovado, atenderem às condições que garantam acessibilidade, higiene e salubridade para cada unidade objeto de certificado, bem como a proteção do solo contra a erosão;
 - b) as obras, da unidade habitacional, atenderem às disposições mínimas da Legislação de Obras e Edificações para uso residencial, quanto às instalações prediais e à construção dos compartimentos destinados a repouso, instalação sanitária e preparo de alimentos.

Art. 8º. Os conjuntos residenciais horizontais e verticais com área de terreno ou terrenos superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ou aquele com mais de 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, cujos espaços e instalações internas são de utilização comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto deverão atender às seguintes disposições:

I - o projeto do conjunto terá como parte integrante o plano de distribuição interna para parcelamento do solo, nos termos do disposto nos artigos 3º e 6º da Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981, com exceção do previsto no inciso X do citado artigo 6º e, quanto à pavimentação das vias, as Normas Técnicas da Municipalidade de São Paulo a que refere o seu inciso VI;

II - o certificado de conclusão do conjunto, mesmo que parcial, fica condicionado à obtenção do termo de verificação e execução das obras de infra-estrutura;

III - da área total objeto de plano do conjunto residencial, é obrigatória a reserva de porcentagens mínimas de terreno e de quotas mínimas de terreno, assim como fração mínima da superfície de terreno destinada a um único uso exclusivo a:

- a) 10% (dez por cento) da área do imóvel para sistema viário;
- b) 40m² (quarenta metros quadrados) de quota de terreno por habitação;
- c) 15m² (quinze metros quadrados) de quota de terreno por habitação para áreas verdes, arborizadas e ajardinadas;
- d) 4m² (quatro metros quadrados) de quota de terreno por habitação reservada para áreas institucionais cobertas ou não;
- e) 2m² (dois metros quadrados) de quota de terreno por habitação para equipamentos comunitários, tais como salão social, salão de jogos, saunas, fisioterapia e outros, a critério do projeto;
- f) 1m² (um metro quadrado) de quota de terreno por habitação para equipamentos de lazer não cobertos, contendo equipamentos, tais como aparelhos para recreação infantil, quadras esportivas e piscinas;

g) 4m² (quatro metros quadrados) de quota de terreno por habitação para espaços cobertos destinados a atividades pertencentes aos grupos de atividades de comércio de abastecimento de âmbito local e serviços pessoais, da subcategoria de uso nR1, admitindo-se supermercados da subcategoria de uso nR2, desde que sejam permitidos na zona de uso em que se localizem e sejam atendidos os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação estabelecidas para cada zona de uso, e quando contidos na zona mista deverão ser observados os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação estabelecidas segundo a categoria da via;

IV - os acessos às edificações do conjunto residencial horizontal e vertical somente poderão ser feitos por meio da via particular interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, observando-se:

a) a largura mínima da via particular de circulação de pedestres interna ao conjunto será de 4m (quatro metros);

b) a largura mínima da via particular de circulação de veículos interna ao conjunto será de:

1. 8m (oito metros), dos quais 2m (dois metros) destinados a passeio, quando seu comprimento for menor ou igual a 50m (cinquenta metros);
2. 10m (dez metros), dos quais 3m (três metros) destinados a passeio, quando seu comprimento for maior do que 50m (cinquenta metros) e menor ou igual a 100m (cem metros);
3. 12m (doze metros), dos quais 5m (cinco metros) destinados a passeio, quando sua extensão for maior do que 100m (cem metros);

V - quando o projeto do conjunto residencial localizar-se em lote ou lotes resultantes de loteamento aprovado, as áreas exigidas nas alíneas "b" e "c" do inciso III deste artigo serão reduzidas em 15% (quinze por cento) e 5% (cinco por cento) respectivamente.

§ 1º. Nos conjuntos residenciais horizontais e verticais, para o atendimento das exigências da alínea "g" do inciso III do "caput" deste artigo, admite-se agrupamento numa mesma edificação das unidades comerciais e de serviços de âmbito local constantes da listagem da subcategoria de uso nR1 do Quadro nº 02 anexo a este decreto para os grupos de atividades de comércio de abastecimento de âmbito local e serviços pessoais e supermercados da subcategoria de uso nR2, desde que permitidos na zona de uso, observadas as seguintes condições:

I - a área privativa para cada uma das atividades não ultrapassar 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - a edificação deverá obrigatoriamente ter pelo menos um acesso por uma via oficial de circulação de veículos;

III - deverão ser obedecidos recuos de 5m (cinco metros) de frente e 3m (três metros) de ambos os lados em relação à divisa do lote onde estiver implantado o conjunto residencial, bem como em relação às vias internas do conjunto;

IV - a edificação deverá ficar afastada no mínimo 6m (seis metros) em relação às demais edificações do conjunto;

V - as áreas destinadas ao comércio e serviços serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação do conjunto residencial.

§ 2º. Nos conjuntos residenciais horizontais e verticais a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento serão calculados considerando-se a área bruta do terreno correspondente ao conjunto projetado.

Art. 9º. Os conjuntos residenciais horizontais e verticais poderão ser implantados no mesmo lote, desde que as respectivas subcategorias de uso R2h e R2v sejam permitidas na zona de uso onde se localizem.



Art. 10. Os usos residenciais R com 500 (quinhentas) vagas ou mais de estacionamento de veículos ou com área construída total igual ou superior a 80.000m² (oitenta mil metros quadrados) são considerados Pólos Geradores de Tráfego e Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança respectivamente, aplicando-se a eles os procedimentos relativos a aprovação de projeto para construção ou reforma de edificações, equipamentos ou instalações previstas para a subcategoria de uso nR3, de acordo com as disposições dos artigos 16, 17 e 18 deste decreto.

Art. 11. Para fins de aplicação do disposto nos artigos 179, 182 e 183 da Lei nº 13.885, de 2004, considera-se vila o conjunto de habitações independentes, dispostas de modo a formar rua ou praça, interior à quadra, com ou sem caráter de logradouro público, que tenha sido reconhecida como tal pelo Poder Público, existente e/ou aprovada anteriormente à data da publicação da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972.

Parágrafo único. Na vila de que trata o "caput" deste artigo somente será permitida a subcategoria de uso R1 e a tipologia - casas geminadas -, da subcategoria de uso R2h observadas as disposições do artigo 183 da Lei nº 13.885, de 2004.

Art. 12. Para fins de aplicação do disposto nos artigos 179, 180, 181 e 182 da Lei nº 13.885, de 2004, considera-se rua sem saída a rua ou trecho de rua com conexão apenas com um logradouro público, tendo necessariamente duas mãos de direção e o mesmo percurso para a chegada e saída das propriedades para as quais dá acesso.

§ 1º. São permitidas as subcategorias de uso R1, R2h e R2v nas ruas sem saída, atendidas as disposições dos artigos 179, 180, 181 e 182 da Lei nº 13.885, de 2004.

§ 2º. Para fins de aplicação do disposto no artigo 180 da Lei nº 13.885, de 2004, a altura máxima da edificação - H é a distância entre o pavimento térreo e o ponto mais alto da cobertura, excluídos o ático e a caixa d'água, conforme o disposto no inciso XXV do artigo 2º da Lei nº 13.885, de 2004.

Seção III

Da Categoria de Uso Não Residencial - nR

Art. 13. A Categoria de Uso Não Residencial - nR subdivide-se nas seguintes subcategorias de uso:

- I - usos não residenciais compatíveis - nR1: atividades compatíveis com a vizinhança residencial;
- II - usos não residenciais toleráveis - nR2: atividades que não causam impacto nocivo à vizinhança residencial;
- III - usos não residenciais especiais ou incômodos - nR3: atividades de caráter especial por natureza ou potencialmente geradoras de impacto de vizinhança ou ambiental;
- IV - usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento sustentável - nR4: atividades que podem ser implantadas em áreas de preservação, conservação ou recuperação ambiental.

Art. 14. Classificam-se na subcategoria de uso nR1 os seguintes grupos de atividades:

- I - comércio de abastecimento de âmbito local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos alimentícios sem consumo no local;
- II - comércio diversificado: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial;
- III - serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local;

- IV - serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários, ou de apoio ao uso residencial;
- V - serviços técnicos de confecção ou manutenção: estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de reparo ou de apoio ao uso residencial;
- VI - serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado;
- VII - serviços sociais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de utilidade pública ou de cunho social;
- VIII - associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local;
- IX - serviços de hospedagem ou moradia: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária ou provisória, ou de cunho social ou religioso;
- X - serviços da administração e serviços públicos;
- XI - usos industriais compatíveis - Ind-1a.

§ 1º. As atividades que compõem os grupos referidos no "caput" deste artigo são as relacionadas no Quadro nº 02 anexo a este decreto, com exceção das atividades do grupo usos industriais compatíveis - Ind-1a que se divide em outros grupos de atividades de acordo com as disposições do artigo 23 deste decreto.

§ 2º. A atividade "show room", enquadrada no grupo de atividades comércio diversificado constante no inciso II do "caput" deste artigo, define-se como uso não residencial comercial destinado à exposição de produtos de fabricante, produtor ou representante, com ou sem venda direta ou indireta de mercadorias, sem depósito e/ou retirada de mercadorias no local.

Art. 15. Classificam-se na subcategoria de uso nR2 os seguintes grupos de atividades:

- I - comércio de alimentação ou associado a diversões: estabelecimentos destinados à venda de produtos alimentícios, com ou sem consumo no local, ou ao desenvolvimento de atividades de lazer e diversão;
- II - comércio especializado: estabelecimentos destinados à venda de produtos específicos;
- III - oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares;
- IV - serviços de saúde: estabelecimentos destinados ao atendimento à saúde da população;
- V - estabelecimentos de ensino seriado: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal;
- VI - estabelecimentos de ensino não seriado: estabelecimentos destinados ao ensino complementar, aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento, ou à educação informal em geral;
- VII - serviços de lazer, cultura e esportes: espaços ou estabelecimentos destinados ao lazer e à prática de esportes ou ao condicionamento físico;
- VIII - locais de reunião ou eventos;

IX - serviços de armazenamento e guarda de bens móveis: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, guarda de veículos, móveis ou animais e estacionamentos de veículos;

X - usos industriais toleráveis - Ind-1b;

XI - usos industriais incômodos - Ind-2.

§ 1º. As atividades que compõem os grupos de atividades referidos no "caput" deste artigo são as relacionadas no Quadro nº 02 anexo a este decreto, com exceção das atividades dos grupos usos industriais toleráveis - Ind-1b e usos industriais incômodos - Ind-2, que se subdividem em outros grupos de atividades de acordo com as disposições dos artigos 24 e 26 deste decreto.

§ 2º. Para fins de aplicação do disposto no inciso I do "caput" deste artigo, considera-se como comércio de alimentação associado a diversões os estabelecimentos comerciais, inclusive bares e restaurantes, que possuam pista de dança, instalações para "shows" e eventos e palco para "shows" e espetáculos.

Art. 16. Classificam-se na subcategoria de uso nR3 os seguintes grupos de atividades:

I - usos especiais: espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos;

II - empreendimentos geradores de impacto ambiental: aqueles que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:

a) a saúde, a segurança e o bem estar da população;

b) as atividades sociais e econômicas;

c) a biota;

d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;

e) a qualidade dos recursos ambientais;

III - empreendimentos geradores de impacto de vizinhança: aqueles que pelo seu porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura.

Parágrafo único. As atividades que compõem os grupos de atividades referidos no "caput" deste artigo são as relacionadas no Quadro nº 02 anexo a este decreto.

Art. 17. Os usos não residenciais nR3 poderão ser instalados nas zonas e vias onde o uso não residencial nR é permitido, desde que sejam observados:

I - as disposições estabelecidas para cada zona de uso na Parte II da Lei nº 13.885, de 2004, nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras;

II - os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação estabelecidos para a subcategoria de uso nR2 em cada zona de uso e, na zona mista, por categoria de via, nos Quadros nº 02 anexos da Parte III da Lei nº 13.885, de 2004;

III - as larguras de via definidas para a subcategoria de uso nR2 no Quadro nº 04 anexo à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004.

Parágrafo único. Fica vedada a instalação dos usos não residenciais - nR3:

I - nas Zonas Especiais de Preservação - ZEP, Zonas de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS, Zonas de Lazer e Turismo - ZLT;

II - nas Zonas Exclusivamente Residenciais de Proteção Ambiental - ZERp e faces de quadra a elas lindeiras;

III - nas vias locais das Zonas Mistas de Proteção Ambiental ZMp;

IV - nas Zonas Especiais de Preservação Ambiental - ZEPAM;

V - nas Zonas Especiais de Preservação Cultural - ZEPEC;

VI - nas Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral - ZEPAG;

VII - nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS - 4;

VIII - nas Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER e faces de quadra a elas lindeiras e nas Zonas Centralidade Lineares ZCLz -I, ZCLz - II;

IX - nas vias locais das Zonas Mistas - ZM;

X - nas vias com largura inferior a 12m (doze metros).

Art. 18. Previamente à aprovação de projeto para construção ou reforma de edificações e para equipamentos ou instalações destinadas às atividades classificadas como nR3 ou, ainda, previamente ao licenciamento para instalação e funcionamento dessas atividades, quando não houver a necessidade de aprovação de projeto, a Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, após análise do empreendimento e impacto previsto, deverá emitir parecer contendo as exigências que, além das demais disposições legais, deverão ser obrigatoriamente atendidas.

§ 1º. Para subsidiar o parecer a ser emitido pela CTLU, a Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - CAIEPS, criada pelo Decreto nº 41.864, de 4 de abril de 2002, poderá definir previamente exigências adicionais relativas a:

I - recuos;

II - gabarito;

III - permeabilidade e cobertura vegetal;

IV - espaços para estacionamento, condições de instalação (área construída computável máxima, horário de funcionamento, número máximo de funcionários por turno, lotação máxima, vagas para estacionamento, áreas para embarque e desembarque, pátio para carga e descarga);

V - medidas mitigadoras dos impactos negativos no tráfego, de vizinhança e ambiental.

§ 2º. A instalação dos empreendimentos com potencial gerador de tráfego classificados na subcategoria de uso nR3, atendidas as disposições do "caput" deste artigo, está sujeita à fixação de diretrizes, pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - CAIEPS, nos termos da legislação específica relativas a:

I - características e localização dos dispositivos de acesso de veículos e de pedestres, com respectivas áreas de acomodação e acumulação;

II - características e dimensionamento das áreas de embarque e desembarque de veículos e passageiros, pátio de carga e descarga;

III - dimensionamento de vagas para estacionamento de veículos;

IV - medidas mitigadoras para reduzir o impacto do empreendimento no sistema viário.

Art. 19. Os empreendimentos geradores de impacto ambiental e/ou de impacto de vizinhança deverão apresentar o EIA-RIMA ou EIV-RIVI nos termos da legislação vigente.

Art. 20. As instalações e equipamentos de infra-estrutura e serviços urbanos, assim como as edificações a eles necessárias, situadas acima do nível do solo, relativas a saneamento ambiental, abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, distribuição de gás canalizado, rede telefônica (fixa e móvel) e equipamentos de comunicação e telecomunicações poderão ser implantados no território do Município, desde que sua localização e características do empreendimento sejam previamente analisadas pela CAIEPS, que subsidiará o parecer técnico a ser exarado pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, o qual fixará as condições para instalação e funcionamento desses empreendimentos, observada a legislação própria e as competências estabelecidas quanto aos impactos de vizinhança e ambiental.

§ 1º - As instalações, equipamentos e serviços urbanos e edificações a que se refere o "caput" deste artigo incluem estações de água, reservatórios, estação de energia elétrica, linha de transmissão de alta tensão, usinas elétricas, estações, torres, antenas e equipamentos de comunicações e telecomunicações, instalações do metrô e ferrovias.

§ 2º - As Estações Rádio-Base e as Centrais Telefônicas deverão atender às disposições da Lei nº 13.756, de 16 de janeiro de 2004, e do Decreto nº 44.944, de 30 de junho de 2004.

Art. 21. Classifica-se na subcategoria de uso nR4 os seguintes grupos de atividades:

I - atividades de pesquisa e educação ambiental: empreendimentos realizados por períodos de tempo limitados e em instalações ou territórios específicos, tais como pesquisa científica, educação ambiental, manejo florestal sustentável, entre outros;

II - atividades de manejo sustentável: aquelas realizadas no meio rural ou ligadas às atividades rurais, tais como agroindústria, atividades agroflorestais, agropecuária, dentre outras;

III - ecoturismo: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se à conservação de condições ambientais específicas, viabilizando, também, o seu aproveitamento econômico e favorecendo o bem-estar e a qualidade de vida, tais como ecoturismo, clubes, pousadas, entre outras;

IV - uso institucional: atividades cujo desenvolvimento relaciona-se a instituições públicas ou privadas, tais como usos religiosos, cooperativas de produtores, parques temáticos, dentre outros;

V - serviços de saúde: atividades relacionadas ao tratamento ou recuperação física ou mental, tais como clínicas de recuperação e casas de repouso;

VI - comércio de alimentação associado a diversões: atividades cujo desenvolvimento envolvam instalações e ambientes relacionadas ao preparo ou conservação de alimentos, bem como diversões associadas aos usos de lazer e turismo;

VII - hospedagem e moradia: estabelecimentos destinados a prestação de serviços de moradia temporária ou provisória ou de cunho social ou religioso.

Parágrafo único. As atividades que compõem os grupos de atividades referidos no "caput" deste artigo são as relacionadas no Quadro nº 03 anexo a este decreto.

Seção IV

Da classificação dos usos não residenciais industriais dos grupos de atividades usos industriais

Art. 22. Os usos industriais classificam-se nos seguintes grupos de atividades:

I - usos industriais compatíveis - Ind-1a;

II - usos industriais toleráveis - Ind-1b;

III - usos industriais incômodos - Ind-2;

IV - usos industriais especiais - Ind-3.

§ 1º. O grupo de atividades usos industriais compatíveis - Ind-1a enquadra-se na subcategoria de uso nR1 e os grupos usos industriais toleráveis - Ind-1b e usos industriais incômodos - Ind-2 na subcategoria de uso nR2, de acordo com as disposições dos artigos 14 e 15 deste decreto.

§ 2º. No grupo de atividades usos industriais especiais - Ind-3, de que trata o artigo 169 da Lei nº 13.885, de 2004, são relacionadas as atividades industriais cuja instalação é proibida no Município.

Art. 23. O grupo de atividades usos industriais compatíveis - Ind-1a divide-se nos seguintes grupos de atividades:

I - confecção de artigos de vestuário e acessórios: confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos;

II - fabricação de artefatos de papel: indústrias potencialmente geradoras de ruídos e vibração compatíveis com o uso residencial;

III - fabricação de equipamentos de comunicações: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais, tais como anodização e pintura;

IV - fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;

V - fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios: indústrias cuja incomodidade está vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais.

Parágrafo único. As atividades que compõem os grupos referidos no "caput" deste artigo são as relacionadas no Quadro nº 04 anexo a este decreto.

Art. 24. O grupo de atividades usos não residenciais industriais toleráveis - Ind-1b divide-se nos seguintes grupos de atividades:

I - fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à fabricação de produtos de padaria, confeitaria, pastelaria, rotisserie, dentre outros, com área construída máxima de 2.000m² (dois mil metros quadrados), cujo potencial poluidor, em especial de odores, seja passível de controle tecnológico;



II - fabricação de produtos têxteis: indústrias sem operações de fiação, tecelagem, beneficiamento e tingimento de fibras têxteis ou tecidos;

III - preparação de couros e fabricação de artefatos de couro, artigos de viagem e calçados: indústrias de artefatos de couro, sem operações de curtimento e preparação de couros e peles, inclusive subprodutos;

IV - fabricação de produtos de plástico: estabelecimentos destinados à fabricação de laminados plásticos, artefatos diversos de material plástico, potencialmente geradores de emissão de odores, ruídos e efluentes líquidos, passíveis de tratamento;

V - fabricação de produtos de madeira: indústrias com potencial de emissão de ruídos e poeiras, passíveis de tratamento;

VI - fabricação de peças e acessórios para veículos automotores: indústrias de montagem que não envolvem transformação de matéria-prima;

VII - fabricação de móveis: indústrias com baixo potencial de poluição do meio ambiente, com área construída máxima de 2.000m² (dois mil metros quadrados), com geração de material particulado, emissão de ruídos e de incômodos ao uso residencial, passíveis de serem controlados.

Parágrafo único. As atividades que compõem os grupos de atividades referidos no "caput" deste artigo são as relacionadas no Quadro nº 04 anexo a este decreto.

Art. 25. Poderão ser enquadrados na subcategoria de uso industrial compatível Ind-1a, mediante análise prévia pela Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e Parcelamento do Solo - CAIEPS, os estabelecimentos industriais nos quais não seja processada qualquer operação de fabricação, mas apenas de montagem.

Art. 26. O grupo de atividades usos industriais incômodos - Ind-2 divide-se nos seguintes grupos de atividades:

I - fabricação de produtos alimentícios e bebidas: estabelecimentos destinados à preparação de alimentos, conservas, produtos de cereais, bebidas, dentre outros;

II - fabricação de produtos do fumo: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores;

III - fabricação de produtos têxteis: estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alvejamento e tingimento de tecidos, dentre outros;

IV - fabricação de papel e produtos de papel: indústrias destinadas à fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão;

V - edição, impressão e reprodução de gravações: indústrias potencialmente incômodas pela emissão de odores, ruídos e vibração, podendo tornar-se insalubres e com riscos de periculosidade por uso de solventes em operações de impressão, emissão de poluentes atmosféricos e manipulação de substâncias inflamáveis;

VI - fabricação de produtos químicos: indústrias destinadas à fabricação de produtos químicos que envolva processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento;

VII - fabricação de artigos de borracha: estabelecimentos destinados à fabricação de fios de borracha, espuma de borracha, dentre outros, que não utilizem processos de regeneração de borracha;

VIII - fabricação de produtos de minerais não metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de concreto, cimento e estuque, dentre outros;

IX - metalurgia básica: estabelecimentos destinados à produção de laminados de aço, metalurgia de diversos metais e fundição;

X - fabricação de produtos de metal, exceto máquinas e equipamentos: estabelecimentos que utilizem processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, dentre outros;

XI - fabricação de máquinas e equipamentos: estabelecimentos destinados à fabricação de motores, bombas, tratores, armas, dentre outros, potencialmente poluidores da água, do ar e do solo;

XII - fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos: estabelecimentos destinados à fabricação de geradores, transformadores e motores elétricos, fios e cabos, dentre outros;

XIII - fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas;

XIV - fabricação de outros equipamentos de transporte: indústrias potencialmente incômodas pela natureza da atividade e porte do empreendimento que exigem soluções tecnológicas e condições de instalação adequadas;

XV - indústria extrativista.

§ 1º. As atividades que compõem os grupos de atividades referidos no "caput" deste artigo são as relacionadas no Quadro nº 04 anexo a este decreto.

§ 2º. Ficam enquadrados na subcategoria de usos industriais incômodos - Ind-2, os estabelecimentos industriais nos quais houver processo de fundição de metais, ferrosos ou não ferrosos, necessário ou não ao desempenho da atividade na qual está classificado o estabelecimento.

§ 3º. As atividades industriais agrupadas nas categorias edição, impressão e reprodução de gravações, fabricação de máquinas e equipamentos e fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos, por meio de comprovação prévia do interessado de que a atividade atende aos parâmetros de incomodidade estabelecidos para a zona e via em que se situam, mediante aprovação de requerimento pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES e análise prévia da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, poderão ser reclassificadas e enquadradas na subcategoria de usos não residenciais industriais toleráveis - Ind-1b, ficando vedada a instalação nas vias locais das zonas ZM e ZMp.

§ 4º. Não são passíveis do reenquadramento de que trata o § 3º deste artigo as seguintes indústrias:

I - fabricação de pilhas, baterias e acumuladores elétricos;

II - fabricação de lâmpadas e equipamentos de iluminação.

§ 5º. As atividades relacionadas ao extrativismo, enquadradas como Ind-2, deverão ser submetidas à apreciação da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, excetuando-se a pesquisa e lavra de água mineral.

§ 6º. A pesquisa e lavra de água mineral poderá ser permitida nas zonas de uso que admitam uso não residencial desde que sua localização seja previamente aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA, que fixará as características de dimensionamento, aproveitamento, ocupação, permeabilidade, recuos, gabaritos de altura máxima e demais condições, e pelo órgão ambiental municipal competente.

Art. 27. A fabricação de produtos têxteis, de papel e produtos de papel, de produtos químicos, de produtos de minerais não-metálicos, metalurgia básica, de produtos de metal, de máquinas e equipamentos, de máquinas, aparelhos e materiais elétricos, a fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias, de

outros equipamentos de transporte e indústria extrativista, enquadrados como Ind-2, constam da lista de atividades potencialmente contaminadoras do solo e águas subterrâneas da Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental - CETESB, devendo, a critério da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, a sua implantação conter medidas mitigadoras dos riscos envolvidos nos respectivos processos produtivos.

Art. 28. O grupo de atividades usos industriais especiais - Ind-3 divide-se nos seguintes grupos de atividades:

I - fabricação de produtos alimentícios: estabelecimentos destinados à produção de óleos, gorduras, beneficiamento de arroz, fabricação de rações balanceadas, dentre outros, que exigem soluções tecnológicas complexas ou onerosas para seu tratamento;

II - curtimento e outras preparações de couro: indústrias com alto potencial de poluição do meio ambiente, tanto pelas emanções odoríferas, como pela qualidade dos efluentes e resíduos sólidos industriais gerados que, em geral, necessitam de pré-condicionamentos para disposições conjuntas em sistemas de tratamento públicos ou privados;

III - fabricação de celulose e pastas para fabricação de papel;

IV - fabricação de coque, refino de petróleo, elaboração de combustíveis nucleares: indústrias com alto potencial de poluição da água e do ar, gerando resíduos sólidos, que exigem tratamento e/ou disposição final complexa e onerosa, além de possuírem alta periculosidade, riscos de incêndios e explosões, causando sérios incômodos à população;

V - fabricação de produtos químicos: indústrias com processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, podendo gerar emissões atmosféricas, efluentes líquidos e resíduos sólidos altamente nocivos para a saúde pública e o meio ambiente;

VI - fabricação de borracha: indústrias com operações de beneficiamento ou regeneração de borracha;

VII - fabricação de produtos de minerais não-metálicos: estabelecimentos destinados à fabricação de cimento, cal, telhas, tijolos, dentre outros;

VIII - metalúrgica básica: estabelecimentos destinados à produção de gusa, ferro e aço, metalurgia dos metais não ferrosos, dentre outros, com alto potencial de poluição do ar, emitindo material particulado, gases tóxicos e incômodos, ruídos e vibrações, além de poluir a água e gerar resíduos sólidos que exigem soluções tecnológicas complexas e onerosas para o seu tratamento.

§ 1º. Ficam também classificados como Ind-3, os estabelecimentos industriais nos quais houver processos de:

I - redução de minérios de ferro;

II - beneficiamento e preparação de minerais não-metálicos não associados em sua localização às jazidas minerais;

III - qualquer transformação primária de outros minerais metálicos não associados em sua localização às jazidas minerais, excetuado o caso de metais preciosos;

IV - regeneração de borracha;

V - liberação ou utilização de gases ou vapores que possam, mesmo acidentalmente, colocar em risco a saúde pública, o qual será verificado em função da toxicidade da substância, da quantidade de gases ou vapores que possam ser liberados e da localização do estabelecimento industrial.

§ 2º. Mediante aprovação do CADES e análise prévia de SVMA, as atividades classificadas como usos não residenciais industriais especiais - Ind-3, de que trata o "caput" deste artigo, poderão ser reclassificadas como Ind-2 ou Ind-1 por meio de comprovação prévia do interessado de que a atividade atende aos parâmetros de incomodidade estabelecidos para a zona e via em que se situa.

Seção V

Da instalação dos usos não residenciais

Art. 29. A instalação de usos não residenciais no território do Município deverá atender, simultaneamente, às seguintes disposições:

I - parâmetros de incomodidade definidos por zona de uso nos Quadros nºs 02/a a 02/g anexos à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004, relativos:

- a) à emissão de ruído;
- b) ao horário para carga e descarga;
- c) à vibração associada;
- d) à potência elétrica instalada;
- e) à emissão de radiação;
- f) à emissão de odores;
- g) à emissão de gases, vapores e material particulado;
- h) à emissão de fumaça;

II - condições de instalação definidas para os grupos de atividades não residenciais, por zona de uso, nos Quadros nºs 02/a a 02/g anexos à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004, relativas:

- a) ao número mínimo de vagas para estacionamento;
- b) à implantação de pátio de carga e descarga;
- c) à implantação de área destinada a embarque e desembarque de pessoas;
- d) ao horário de funcionamento;
- e) à lotação máxima;
- f) à área construída computável máxima permitida;
- g) ao número máximo de funcionários por turno.

Parágrafo único. Em qualquer zona de uso, para edificações existentes consideradas em situação regular, nos termos do "caput" e §1º do artigo 217 da Lei nº 13.885, de 2004, não se aplica a limitação de área construída computável máxima permitida referida na alínea "f" do inciso II do "caput" deste artigo, devendo ser obrigatoriamente observadas as demais condições de instalação e atendidos os parâmetros de incomodidade.

Art. 30. Os parâmetros de incomodidade e as condições para instalação dos usos não residenciais a que se refere o artigo 28 deste decreto constam nos seguintes quadros anexos à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004:

I - na macrozona de estruturação e qualificação urbana:

- a) ZCLz I - Quadro nº 02/a;
- b) ZCLz II - Quadro nº 02/b;
- c) ZCP, ZCL - Quadro nº 02/c;
- d) ZM/ vias locais - Quadro nº 02/d;
- e) ZM/ vias coletoras - Quadro nº 02/e;
- f) ZM/vias estruturais N3 - Quadro nº 02/f;
- g) ZM/ vias estruturais N1 e N2 - Quadro nº 02/g;
- h) ZPI - Quadro nº 02/h;

II - na macrozona de proteção ambiental:

- a) ZCPp, ZCLp - Quadro nº 02/c;
- b) ZMp/ vias locais - Quadro nº 02/d;
- c) ZMp/ vias coletoras - Quadro nº 02/e;
- d) ZMp/ vias estruturais N3 - Quadro nº 02/f;
- e) ZMp/ vias estruturais N1 e N2 - Quadro nº 02/g.

§ 1º. Na ZER aplicam-se os parâmetros de incomodidade estabelecidos para a Zona Centralidade Linear - ZCLz-II.

§ 2º. Em qualquer zona de uso deverão ser observados os parâmetros estabelecidos no Quadro nº 04 anexo à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004, em função da segurança da via e da fluidez do tráfego, relativos à:

I - categoria da via;

II - largura da via.

§ 3º. Nas zonas de uso onde os usos não residenciais toleráveis - nR2 são admitidos, sua instalação será permitida em vias com largura inferior àquelas estabelecidas no Quadro nº 04 anexo à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004, quando:

I - em um raio de 500m (quinhentos metros) traçados a partir do ponto médio da extensão do alinhamento do imóvel, não houver outra via com a largura mínima exigida para a instalação do uso pretendido;

II - a edificação em que se pretende instalar o uso nR2 seja existente e considerada em situação regular, nos termos do "caput" e § 1º do artigo 217 da Lei nº 13.885, de 2004;

III - seja observado para as novas construções:

- a) em vias com largura inferior a 10m (dez metros), mas não inferior a 7m (sete metros), a área construída total máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- b) em vias com largura superior a 10m (dez metros), mas inferior a 12m (doze metros), a área construída total máxima de 500m² (quinhentos metros quadrados).

Art. 31. Nas Zonas Predominantemente Industriais - ZPI, são permitidas as indústrias Ind-1a em vias com largura inferior a 10m (dez metros), mas não inferior a 7m (sete metros), desde que a área construída total da edificação não ultrapasse 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Capítulo III

Das Disposições Gerais

Art. 32. Para os fins da disciplina do uso do solo não se diferencia o comércio varejista do atacadista.

Art. 33. As atividades cinema ao ar livre, "drive-in" e motel somente serão permitidas nas Zonas Centralidade Polar ou Linear ZCP ou ZCL, na Zona Predominantemente Industrial - ZPI, na Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS e na Zona de Lazer e Turismo - ZLT.

Art. 34. Nas Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral - ZEPAG são também permitidos como atividades correlatas:

I - os usos não residenciais ambientalmente compatíveis com o desenvolvimento urbano sustentável - nR4, definidos no artigo 159 e relacionados no Quadro nº 05, "a", anexo à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004, compostos pelos seguintes grupos de atividades:

- a) pesquisa e educação ambiental;
- b) manejo sustentável;

II - as indústrias extrativistas constantes do grupo de atividades uso não residencial industrial incômodo Ind-2, conforme classificação do artigo 26 deste decreto, bem como, mediante análise prévia caso a caso pela CAIEPS, as atividades complementares a seguir relacionadas:

- a) fabricação de concreto pré-moldado;
- b) fabricação de argamassa pronta;
- c) fabricação de pré-moldados.

Parágrafo único. A instalação das atividades de que trata o "caput" deste artigo somente será permitida mediante a observância de restrições, limites, condições de manejo, tratamento e disposição de resíduos e efluentes, nos termos do disposto na legislação federal, estadual e municipal.

Art. 35. Nos imóveis contidos na Área de Proteção aos Mananciais somente será permitida a instalação de indústrias da subcategoria de uso não residencial industrial compatível - Ind-1a.

Art. 36. Os usos residenciais e não residenciais admitidos em imóvel enquadrado como ZEPEC são aqueles permitidos na zona de uso ou categoria de via em que se situa o imóvel desde que compatíveis com as normas estabelecidas na resolução de tombamento, quando houver.

Art. 37. Nas zonas mistas ZM e ZMp, nos imóveis com frente e acesso para vias estruturais N1 e N2, que possuam divisa lateral com imóveis com frente para vias estruturais N3, deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação definidos no Quadro nº 02/f anexo à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004, para as vias estruturais N3.

Parágrafo único. Nos imóveis com frente e acesso para vias estruturais N1, N2 ou N3, que possuam divisa lateral com imóveis com frente para vias coletoras ou locais, deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação, definidos no Quadro nº 02/e anexo à Parte III da Lei nº 13.885, de 2004, para as vias coletoras.

Art. 38. Nas zonas mistas, aplicam-se aos lotes com frente para mais de uma via de circulação as seguintes disposições:

I - poderão ser instalados os usos permitidos em qualquer uma das vias, atendidas as condições para instalação correspondentes;

II - fica vedado o acesso, tanto de veículos como de pedestres, para a via onde o uso a ser instalado não é permitido de acordo com as disposições da Lei nº 13.885, de 2004, e deste decreto, devendo toda a extensão do alinhamento ser obrigatoriamente fechada;

III - deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade estabelecidos para a via mais restritiva.

Art. 39. São admitidos usos mistos em lotes ou edificações localizadas em qualquer zona de uso, desde que se trate de usos permitidos na zona, possam funcionar de modo independente e sejam atendidas, em cada caso, as disposições da Lei nº 13.885, de 2004, e deste decreto.

§ 1º. Não caracterizam outros usos as atividades complementares para o atendimento exclusivo dos usuários da atividade principal.

§ 2º. As atividades complementares de que trata o § 1º deste artigo não podem ter acesso direto para a via pública.

§ 3º. Nas edificações ou lotes ocupados por usos mistos é admitido o uso comum de espaços e instalações complementares às atividades compreendidas.

§ 4º. Os usos industriais Ind-1b e Ind-2 não poderão ter uso misto com usos residenciais.

Art. 40. Ficam mantidos os recuos de frente especiais estabelecidos pela Lei nº 9.334, de 13 de outubro de 1981.

Art. 41. Para fins de aplicação do artigo 240 da Lei nº 13.885, de 2004, a Taxa de Ocupação Máxima admitida - TO, constante da fórmula expressa no artigo 166 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, poderá ser estabelecida adotando-se uma das seguintes disposições:

I - a taxa de ocupação máxima constante dos Quadros nº 04 integrantes dos Livros I a XXXI da Parte II da Lei nº 13.885, de 2004;

II - a taxa de ocupação máxima estabelecida pelo artigo 192 da Parte III da Lei nº 13.885, de 2004, desde que a edificação correspondente à subcategoria de uso R2v se localize na zona de uso ZM e tenha gabarito de altura máxima de até 12m (doze metros).

Art. 42. Para a aplicação da taxa de ocupação máxima do lote nas zonas de uso ZM e ZCP, constantes dos Quadros nº 04 integrantes dos Livros I a XXXI da Parte II da Lei nº 13.885, de 2004, quando diferenciadas por categoria de uso, considera-se que o uso comercial é igual à categoria de uso não residencial - nR.

Art. 43. Para fins de aplicação do § 3º do artigo 187 da Lei nº 13.885, de 2004, considera-se terrenos com acentuado declive ou aclive em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, aqueles com declividade superior a 30% (trinta por cento).

Art. 44. Caberá à CTLU dirimir dúvidas e omissões relativas ao disposto neste decreto, bem como à inclusão de outras atividades nas diferentes subcategorias de uso dele constantes, inclusive quanto aos equipamentos e serviços de infra-estrutura de que trata o seu artigo 20.

Art. 45. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 4 de abril de 2005, 452º, da Fundação de São Paulo.

JOSÉ SERRA, PREFEITO

FRANCISCO VIDAL LUNA, Secretário Municipal de Planejamento

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 4 de abril de 2005.

ALOYSIO NUNES FERREIRA FILHO, Secretário do Governo Municipal

OBS: ANEXOS, VIDE DOM 05/04/2005

Diário Oficial da Cidade de São Paulo
Sexta-Feira, 15 de Setembro de 2006.

PORTARIA 47/06 - SEMPLA

FRANCISCO VIDAL LUNA, Secretário Municipal de Planejamento, no uso de suas atribuições legais e regulamentares, **CONSIDERANDO** a delegação de competência realizada pela Portaria 2653/05 do Prefeito,

RESOLVE

I - Designar para representar o Município de São Paulo junto à Comissão de Valores Mobiliários, nos assuntos relativos às Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espreiada, o Vice-Presidente em exercício da Empresa Municipal de Urbanização, Geraldo Biasoto Junior, Rg nº 12.306.936/SP, CPF nº 040.530.318-18.

II - Esta portaria entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a Portaria nº 12/05/SEMPLA.G.

LEI Nº 14.044, DE 2 DE SETEMBRO DE 2005

(Projeto de Lei nº 463/05, do Executivo)

Dispõe sobre a exclusão das áreas cobertas de garagem das áreas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, nas condições que especifica.

JOSÉ SERRA, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 31 de agosto de 2005, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Ficam excluídas, das áreas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a garagem, estacionamento, carga, descarga e manobras de veículos, até o limite máximo do coeficiente de aproveitamento efetivamente adotado no projeto, excetuado o disposto no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único. Nas edificações destinadas aos grupos de atividades não-residenciais - nR2 referentes a serviços de armazenamento e guarda de bens móveis, oficinas e indústrias dos tipos Ind-1b e Ind-2, as áreas cobertas mencionadas no "caput" deste artigo não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento até o limite de 50% do coeficiente adotado no projeto.

Art. 2º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 2 de setembro de 2005, 452º da fundação de São Paulo.

JOSÉ SERRA, PREFEITO

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 2 de setembro de 2005.

ALOYSIO NUNES FERREIRA FILHO, Secretário do Governo Municipal

(Diário Oficial página 01)



Res. CMN/BACEN 3.121/03 - Res. - Resolução CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL - CMN (BACEN) nº 3.121 de 25.09.2003

O O U 26.09.2003

Altera e consolida as normas que estabelecem as diretrizes pertinentes à aplicação dos recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar.

O BANCO CENTRAL DO BRASIL, na forma do art. 9º da Lei 4.595, de 31 de dezembro de 1964, torna público que o CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL, em sessão realizada em 25 de setembro de 2003, tendo em vista o disposto no art. 9º, § 1º, da Lei Complementar 109, de 29 de maio de 2001, resolveu:

Art. 1º Alterar e consolidar, nos termos do regulamento anexo, as normas que estabelecem as diretrizes pertinentes à aplicação dos recursos garantidores das reservas técnicas, bem como daqueles de qualquer origem ou natureza, correspondentes às demais reservas, fundos e provisões, dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar.

Art. 2º As entidades fechadas de previdência complementar terão prazo até 31 de dezembro de 2005 para se adequarem aos limites e às condições estabelecidos no anexo regulamento, exceto nos casos dos investimentos objeto de plano de enquadramento a ser aprovado pelo Conselho Monetário Nacional até 31 de dezembro de 2003, hipótese em que os prazos poderão ser maiores, observada a liquidez exigida pelos compromissos atuariais.

§ 1º O plano de enquadramento deve ser apresentado pela entidade à Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social, acompanhado de nota técnica atuarial atestando que a distribuição dos compromissos atuariais não será objeto de falta de liquidez em decorrência do referido plano.

§ 2º Para efeito da avaliação do plano de enquadramento, a Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência e Assistência Social deve considerar as informações contidas na política de investimentos aprovada pelo respectivo conselho deliberativo.

§ 3º Avaliado o plano de enquadramento, a Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social deve submeter a matéria à deliberação do Conselho Monetário Nacional.

NOTA

Ver nova redação dada a este artigo pelo Artigo 1º da Resolução nº 3.142 de 27.11.2003.

Art. 3º Fica a Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social incumbida de proceder à verificação do cumprimento dos planos de enquadramento aprovados nos termos do art. 2º.

§ 1º Para efeito da execução do plano de enquadramento, a entidade fechada de previdência complementar deverá enviar relatórios semestrais à Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social, acompanhados de parecer do respectivo conselho fiscal, atestando as providências adotadas.

§ 2º A Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social deve, no prazo de sessenta dias contados da data do recebimento dos relatórios semestrais referidos no

§ 1º, prestar informações ao Conselho Monetário Nacional relativamente à execução do plano de enquadramento, acompanhadas desses relatórios.

§ 3º A pessoa jurídica contratada pela entidade para a prestação do serviço de auditoria independente fica incumbida, adicionalmente às atribuições referidas no art. 56 do anexo regulamento, de atestar, em seu relatório anual, as providências adotadas relativamente à execução do plano de enquadramento.

Art. 4º Até o respectivo enquadramento nos limites estabelecidos no anexo regulamento, ficam as entidades fechadas de previdência complementar impedidas de efetuar novas aplicações que onerem os excessos porventura verificados na data da entrada em vigor desta resolução relativamente aos limites ora estabelecidos.

Art. 5º As entidades fechadas de previdência complementar que possuírem, na data da entrada em vigor desta resolução, aplicações em ativos ou modalidades não permitidos nos termos do anexo regulamento somente poderão mantê-las em carteira até o correspondente vencimento ou, na inexistência desse, até 31 de dezembro de 2003 ou outra data autorizada pela Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social, mediante solicitação específica, ficando impedidas de realizar quaisquer operações que envolvam sua prorrogação.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto neste artigo as novas aplicações em fundos de investimento em empresas emergentes e/ou em fundos de investimento em participações, desde que efetuadas, na proporção da participação detida pela entidade, em decorrência de compromissos de aporte de recursos por ela formalmente assumidos até a data da entrada em vigor desta resolução.

Art. 6º Além da observância das disposições desta resolução e do anexo regulamento, incumbe aos administradores das entidades fechadas de previdência complementar:

I - determinar a aplicação dos recursos dos planos de benefícios da entidade levando em consideração as suas especificidades, tais como as modalidades de seus planos de benefícios e as características de suas obrigações, com vistas à manutenção do necessário equilíbrio econômico-financeiro entre os seus ativos e o respectivo passivo atuarial e as demais obrigações, observadas, ainda, as diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Gestão da Previdência Complementar;

II - zelar pela promoção de elevados padrões éticos na condução das operações relativas às aplicações dos recursos dos planos de benefícios da entidade.

Art. 7º A não observância das disposições desta resolução e do anexo regulamento sujeitará as entidades fechadas de previdência complementar e seus administradores às sanções previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Art. 8º Fica facultada às entidades fechadas de previdência complementar a integralização, com ações de sua propriedade, de cotas de fundos de investimento classificados como fundos de ações, como fundos de investimento referenciados em índices do mercado de ações ou como fundos multimercado, observadas as condições estabelecidas, em conjunto, pela Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social e pela Comissão de Valores Mobiliários.

NOTA

A redação deste artigo foi dada pelo Artigo 1º da Resolução nº 3.305 de 29.07.2005.

Redação Antiga: "Art. 8º Fica facultada às entidades fechadas de previdência complementar a integralização, com ações de sua propriedade, de cotas de fundos de investimento em títulos e valores mobiliários, observadas as condições estabelecidas, em conjunto, pela Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social e pela Comissão de Valores Mobiliários."

Art. 9º A Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social, o Banco Central do Brasil e a Comissão de Valores Mobiliários, nas respectivas áreas de competência, poderão adotar as medidas e baixar as normas que se fizerem necessárias à execução do disposto nesta resolução.

Art. 10. Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11. Ficam revogadas as Resoluções 2.829, de 30 de março de 2001, 2.850, de 2 de julho de 2001, 2.910, de 29 de novembro de 2001, 2.922, de 17 de janeiro de 2002, 3.055, de 19 de dezembro de 2002, e 3.116, de 31 de julho de 2003.

Parágrafo único. As citações aos Anexos I e II ao Regulamento anexo à Resolução 2.829, de 2001, ora revogada, constantes do art. 10 do Regulamento anexo à Resolução 3.034, de 29 de outubro de 2002, passam a dizer respeito aos Anexos I e II ao regulamento anexo a esta resolução.

NOTA

Este parágrafo foi revogado pelo artigo 5º da Resolução nº 3.308 de 31.08.2005.

HENRIQUE DE CAMPOS MEIRELLES

Presidente do Banco

ANEXO

Regulamento que altera e consolida as normas que estabelecem as diretrizes pertinentes à aplicação dos recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar.

Capítulo I

DOS RECURSOS

Seção I

Da Alocação

Artigo 1º Os recursos garantidores das reservas técnicas dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar constituídas de acordo com os critérios fixados pelo Conselho de Gestão da Previdência Complementar, bem como aqueles de qualquer origem ou natureza, correspondentes às demais reservas, fundos e provisões, devem ser aplicados conforme as diretrizes deste regulamento, tendo presentes as condições de segurança, rentabilidade, solvência e liquidez.

§ 1º Para efeito deste regulamento, consideram-se recursos garantidores dos planos de benefícios administrados pela entidade os ativos do programa de investimentos, adicionadas as disponibilidades e deduzidos os valores a pagar, classificados no exigível operacional do referido programa.

§ 2º O enquadramento nos limites estabelecidos neste regulamento deve ser verificado também mediante o cômputo de ativos eventualmente integrantes dos demais programas da entidade.

Artigo 2º Os recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar devem ser discriminados, controlados e contabilizados de forma individualizada para cada plano de benefícios.

Parágrafo único. Fica a Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social incumbida de baixar normas acerca dos procedimentos relacionados com as disposições estabelecidas neste artigo.

Artigo 3º É vedada a realização de operações entre planos de benefícios, exceto nos casos de migração de recursos e desde que observadas as condições estabelecidas pela Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social.

Artigo 4º Observadas as limitações estabelecidas relativamente aos requisitos de composição e de diversificação, bem como o disposto no art. 2º, os recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar devem ser alocados em quaisquer dos seguintes segmentos de aplicação:

I - segmento de renda fixa;

II - segmento de renda variável;

III - segmento de imóveis;

IV - segmento de empréstimos e financiamentos.

Parágrafo único. Os recursos alocados nos segmentos de aplicação referidos neste artigo distribuem-se por carteiras, nos termos das disposições constantes do Capítulo II.

Artigo 5º Dentro de cada plano, as carteiras devem ser geridas de forma independente, como se cada uma delas constituísse um fundo de investimento distinto, com valor de quota calculado mensalmente para fins de movimentação de recursos entre as mesmas e de avaliação do desempenho respectivo, de acordo com as condições estabelecidas pela Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social.

Parágrafo único. No cálculo do valor de quota referido neste artigo, os ativos devem ser avaliados em consonância com as normas baixadas pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários.

Seção II

Da Política de Investimento

Artigo 6º As entidades fechadas de previdência complementar devem definir a política de investimento dos recursos de seus planos de benefícios, podendo essa ser diferenciada para as diversas modalidades de plano de benefícios por elas mantidas.

Artigo 7º A política de investimentos dos recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar deve ser definida e elaborada anualmente pela diretoria-executiva, para posterior aprovação pelo conselho deliberativo, antes do início do exercício a que se referir.

§ 1º A política de investimentos, depois de aprovada pelo conselho deliberativo, deve, no prazo de trinta dias contados da data da respectiva aprovação, ser informada à Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social, conforme modelo estabelecido pelo Conselho de Gestão da Previdência Complementar, fazendo menção expressa, no mínimo:

I - à alocação de recursos entre os diversos segmentos e carteiras referidos no art. 4º, indicando os limites estabelecidos, de acordo com a estratégia de alocação de ativos e parametrizada com base nos compromissos atuariais;

II - aos objetivos específicos da gestão de cada limite estabelecido neste regulamento, diante

das necessidades de cumprimento da taxa mínima atuarial como referência de rentabilidade e consequente determinação do ponto ótimo na curva de risco/retorno na alocação dos ativos;

III - aos limites utilizados para investimentos em títulos e valores mobiliários de emissão e/ou coobrigação de uma mesma pessoa jurídica;

IV - à realização de operações com derivativos e aos limites e às condições de atuação nos correspondentes mercados, se for o caso;

V - aos critérios para a contratação de pessoas jurídicas, autorizadas ou credenciadas nos termos da legislação em vigor para o exercício profissional de administração de carteira de renda fixa e/ou de renda variável, se for o caso, indicando os testes comparativos e de avaliação para acompanhamento de resultados e a diversificação de gestão externa dos ativos;

VI - à estratégia de formação de preço ótimo no carregamento de posição em investimentos e nos desinvestimentos;

VII - à avaliação do cenário macroeconômico de curto, médio e longo prazos, indicando a forma de análise dos setores a serem selecionados para investimentos.

§ 2º As informações contidas na política de investimentos da entidade devem, no prazo de trinta dias contados da data da respectiva aprovação pelo conselho deliberativo, ser disponibilizadas aos participantes e assistidos por meio eletrônico ou impresso, conforme modelo estabelecido pelo Conselho de Gestão da Previdência Complementar.

§ 3º A documentação relativa à elaboração da política de investimentos deve ficar à disposição do conselho fiscal da entidade e da Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social.

Artigo 8º As informações relativas aos custos com a administração dos recursos e ao acompanhamento da política de investimentos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar devem ser disponibilizadas aos participantes e assistidos, por meio eletrônico ou impresso, observados os critérios estabelecidos pelo Conselho de Gestão da Previdência Complementar.

NOTA

A redação deste artigo foi dada pelo Artigo 1º da Resolução nº 3.305 de 29.07.2005.

Redação Antiga: "Artigo 8º As entidades fechadas de previdência complementar devem, após avaliação pelos respectivos conselhos fiscais, informar à Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social e aos participantes e assistidos, semestralmente, no prazo de trinta dias contados da data da avaliação, os custos com a administração dos recursos, tais como gestão, consultoria, custódia, auditoria e corretagens pagas, e o acompanhamento da política de investimentos, justificando os resultados que não estejam em consonância com os previstos."

Capítulo II

DOS SEGMENTOS DE APLICAÇÃO

Seção I

Do Segmento de Renda Fixa Das Carteiras

Artigo 9º No segmento de renda fixa, os investimentos da espécie, segundo o correspondente risco de crédito, devem ser classificados nas seguintes carteiras:

I - carteira de renda fixa com baixo risco de crédito;

II - carteira de renda fixa com médio e alto risco de crédito.

Artigo 10. Incluem-se na carteira de renda fixa com baixo risco de crédito:

I - os títulos de emissão do Tesouro Nacional, os títulos de emissão do Banco Central do Brasil, os créditos securitizados pelo Tesouro Nacional e os títulos de emissão de estados e municípios que tenham sido objeto de refinanciamento pelo Tesouro Nacional;

II - os títulos de emissão de estados e municípios considerados, pela entidade, com base em classificação efetuada por agência classificadora de risco em funcionamento no País, como de baixo risco de crédito;

III - os certificados e os recibos de depósito bancário, as letras de crédito do agronegócio e os demais títulos e valores mobiliários de renda fixa de emissão ou coobrigação de Instituição financeira ou outra instituição autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil considerada, pela entidade, com base em classificação efetuada por agência classificadora de risco em funcionamento no País, como de baixo risco de crédito, bem como as cédulas de produto rural com liquidação financeira que contem com aval de instituição financeira considerada como de baixo risco de crédito;

IV - os depósitos de poupança em instituição financeira enquadrável na condição referida no inciso III;

V - as debêntures, as cédulas de crédito bancário, as cédulas de crédito imobiliário, os certificados de recebíveis imobiliários, os certificados representativos de contratos mercantis de compra e venda a termo de mercadorias e de serviços que atendam às condições estabelecidas na Resolução 2.801, de 7 de dezembro de 2000, e os demais valores mobiliários de renda fixa de emissão de sociedades anônimas, inclusive as de objeto exclusivo, cuja distribuição tenha sido registrada na Comissão de Valores Mobiliários, considerados, pela entidade, com base em classificação efetuada por agência classificadora de risco em funcionamento no País, como de baixo risco de crédito;

VI - as cotas de fundos de investimento e as cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, classificados como fundos de dívida externa;

VII - as cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e as cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento em direitos creditórios considerados, pela entidade, com base em classificação efetuada por agência classificadora de risco em funcionamento no País, como de baixo risco de crédito;

VIII - as cédulas de produto rural com liquidação financeira que contem com cobertura de seguro, conforme regulamentação da Superintendência de Seguros Privados (Susep), os certificados de direitos creditórios do agronegócio e os certificados de recebíveis do agronegócio considerados, pela entidade, com base em classificação efetuada por agência classificadora de risco em funcionamento no País, como de baixo risco de crédito.

Parágrafo Único. A apólice do seguro de cédulas de produto rural referidas no inciso VIII:

I - deve prever a realização do pagamento de indenização no prazo máximo de dez dias úteis após o vencimento da cédula e que a indenização corresponda ao valor da obrigação nela estabelecida, não podendo estar previsto nenhum limite máximo de garantia que impeça o seu pagamento pelo valor integral;

II - não pode conter cláusula excludente de cobertura de eventos relacionados a casos fortuitos ou de força maior.

NOTA

A redação deste artigo foi dada pelo Artigo 1º da Resolução nº 3.305 de 29.07.2005.

Redação Antiga "Artigo 10. Incluem-se na carteira de renda fixa com baixo risco de crédito:
I - os títulos de emissão do Tesouro Nacional, os títulos de emissão do Banco Central do Brasil, os créditos securitizados pelo Tesouro Nacional e os títulos de emissão de estados e municípios que tenham sido objeto de refinanciamento pelo Tesouro Nacional;
II - os títulos de emissão de estados e municípios considerados, pela entidade, com base em classificação efetuada por agência classificadora de risco em funcionamento no País, como de baixo risco de crédito;
III - os certificados e os recibos de depósito bancário e os demais títulos e valores mobiliários de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira ou outra instituição autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil considerada, pela entidade, com base em classificação efetuada por agência classificadora de risco em funcionamento no País, como de baixo risco de crédito;
IV - os depósitos de poupança em instituição financeira enquadrável na condição referida no inciso III;
V - as debêntures, as cédulas de crédito bancário, as cédulas de crédito imobiliário, os certificados de recebíveis mobiliários, os certificados representativos de contratos mercantis de compra e venda a termo de mercadorias e de serviços que atendam às condições estabelecidas na Resolução 2.801, de 7 de dezembro de 2000, e os demais valores mobiliários de renda fixa de emissão de sociedades anônimas, inclusive as de objeto exclusivo, cuja distribuição tenha sido registrada na Comissão de Valores Mobiliários, considerados, pela entidade, com base em classificação efetuada por agência classificadora de risco em funcionamento no País, como de baixo risco de crédito;
VI - as quotas de fundos de investimento no exterior, de que trata a Resolução 2.111, de 22 de setembro de 1994, e regulamentação complementar;
VII - as quotas de fundos de investimento em direitos creditórios e as quotas de fundos de investimento em quotas de fundos de investimento em direitos creditórios considerados, pela entidade, com base em classificação efetuada por agência classificadora de risco em funcionamento no País, como de baixo risco de crédito."

Artigo 11. Incluem-se na carteira de renda fixa com médio e alto risco de crédito:

I - os títulos de emissão de estados e municípios que não aqueles referidos no art. 10, incisos I e II;

II - os certificados e os recibos de depósito bancário, as letras de crédito do agronegócio, as cédulas de produto rural com liquidação financeira que contem com aval de instituição financeira e os demais títulos e valores mobiliários de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira ou outra instituição autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil não considerada como de baixo risco de crédito, nos termos do art. 10, inciso III, ou que não tenham sido objeto da classificação mencionada no mesmo dispositivo;

III - os depósitos de poupança efetuados em instituição financeira não considerada como de baixo risco de crédito, nos termos do art. 10, inciso III, ou que não tenha sido objeto da classificação mencionada no mesmo dispositivo;

IV - as debêntures, as cédulas de crédito bancário, as cédulas de crédito imobiliário, os certificados de recebíveis imobiliários, os certificados representativos de contratos mercantis de compra e venda a termo de mercadorias e de serviços que atendam às condições estabelecidas na Resolução 2.801, de 2000, e os demais valores mobiliários de renda fixa de emissão de sociedades anônimas, inclusive as de objeto exclusivo, cuja distribuição tenha sido registrada na Comissão de Valores Mobiliários, não consideradas como de baixo risco de crédito, nos termos do art. 10, inciso V, ou que não tenham sido objeto da classificação mencionada no mesmo dispositivo;

V - as cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e as cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento em direitos creditórios não considerados como de baixo risco de crédito, nos termos do art. 10, inciso VII, ou que não tenham sido objeto da classificação mencionada no mesmo dispositivo;

VI - as cédulas de produto rural com liquidação financeira que contem com cobertura de seguro, conforme regulamentação da Susep, os certificados de direitos creditórios do agronegócio e os certificados de recebíveis do agronegócio não considerados como de baixo risco de crédito, nos termos do art. 10, inciso VIII, ou que não tenham sido objeto da classificação mencionada no mesmo dispositivo.

Parágrafo único. A apólice do seguro de cédulas de produto rural referidas no inciso VI:

I - deve prever a realização do pagamento de indenização no prazo máximo de dez dias úteis

após o vencimento da cédula e que a indenização corresponda ao valor da obrigação nela estabelecida, não podendo estar previsto nenhum limite máximo de garantia que impeça o seu pagamento pelo valor integral;

II - não pode conter cláusula excludente de cobertura de eventos relacionados a casos fortuitos ou de força maior.

NOTA

A redação deste artigo foi dada pelo Artigo 1º da Resolução nº 3.305 de 29.07.2005.

Redação Antiga "Artigo 11. Incluem-se na carteira de renda fixa com médio e alto risco de crédito:
I - os títulos de emissão de estados e municípios que não aqueles referidos no art. 10, incisos I e II,
II - as certificações e os recibos de depósito bancário e os demais títulos e valores mobiliários de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira ou outra instituição autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil não considerada como de baixo risco de crédito, nos termos do art. 10, inciso III, ou que não tenham sido objeto da classificação mencionada no mesmo dispositivo;
III - os depósitos de poupança efetuados em instituição financeira não considerada como de baixo risco de crédito, nos termos do art. 10, inciso III, ou que não tenham sido objeto da classificação mencionada no mesmo dispositivo;
IV - as debêntures, as cédulas de crédito bancário, as cédulas de crédito imobiliário, os certificados de recebíveis imobiliários, os certificados representativos de contratos mercantis de compra e venda a termo de mercadorias e de serviços que atendam às condições estabelecidas na Resolução 2.801, de 2000, e os demais valores mobiliários de renda fixa de emissão de sociedades anônimas, inclusive as de objeto exclusivo, cuja distribuição tenha sido registrada na Comissão de Valores Mobiliários, não consideradas como de baixo risco de crédito, nos termos do art. 10, inciso V, ou que não tenham sido objeto da classificação mencionada no mesmo dispositivo;
V - as quotas de fundos de investimento em direitos creditórios e as quotas de fundos de investimento em quotas de fundos de investimento em direitos creditórios não considerados como de baixo risco de crédito, nos termos do art. 10, inciso VII, ou que não tenham sido objeto da classificação mencionada no mesmo dispositivo."

Artigo 12. Equiparam-se às aplicações realizadas diretamente pelas entidades fechadas de previdência complementar aquelas efetuadas por meio de fundos de investimento ou de carteiras administradas.

Artigo 13. As aplicações em operações compromissadas devem ser classificadas nas carteiras de renda fixa com baixo risco de crédito ou com médio e alto risco de crédito conforme o lastro correspondente satisfizer as condições estabelecidas nos arts. 10 ou 11.

Artigo 14. Consideram-se como operações de renda fixa aquelas com derivativos que, ainda que referenciados em ativos de renda variável, resultem em rendimentos predeterminados.

Artigo 15. É facultada às entidades fechadas de previdência complementar a realização de operações com derivativos de renda fixa em bolsa de valores ou em bolsa de mercadorias e de futuros exclusivamente na modalidade "com garantia", observado que:

I - a atuação da entidade com derivativos de renda fixa subordina-se ao limite referido no art. 16, inciso II;

II - para fins da verificação do enquadramento da entidade no limite referido no Inciso I, devem ser considerados:

a) o valor nominal dos contratos, no caso de operações de swap, com contratos a termo e com contratos futuros;

b) o valor do prêmio pago ou recebido acrescido do correspondente preço de exercício, no caso de operações com opções;

III - exceto quando se tratar de operações com derivativos destinadas exclusivamente à diminuição do risco a que estão expostas as carteiras integrantes do segmento de renda fixa, a diferença entre o valor total das operações apurado nos termos do inciso II e o valor efetivamente despendido com a manutenção das correspondentes posições deve estar aplicada em títulos e valores mobiliários de renda fixa passíveis de inclusão na carteira de renda fixa com baixo risco de crédito (art. 10);

IV - é obrigatória a prévia existência de procedimentos de controle e de avaliação do risco de mercado e dos demais riscos inerentes às operações com derivativos;

V - é vedada a realização de operações de venda de opções de compra a descoberto.

Dos Limites

Artigo 16. Os recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar aplicados nas carteiras que compõem o segmento de renda fixa subordinam-se aos seguintes limites:

I - até 100% (cem por cento) nos investimentos de que trata o art. 10, inciso I, incluídos na carteira de renda fixa com baixo risco de crédito;

II - até 80% (oitenta por cento) nos investimentos de que trata o art. 10, incisos II a V, VII e VIII, incluídos na carteira de renda fixa com baixo risco de crédito;

III - até 10% (dez por cento) nos investimentos em cotas de fundos de investimento e em cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, classificados como fundos de dívida externa (art. 10, inciso VI);

IV - até 20% (vinte por cento) nos investimentos incluídos na carteira de renda fixa com médio e alto risco de crédito (art. 11);

V - relativamente aos investimentos em cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e em cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento em direitos creditórios:

a) até 10% (dez por cento), no caso de fundos classificados como de baixo risco de crédito (art. 10, inciso VII), observado que mencionados investimentos devem ser computados para fins da verificação do cumprimento do limite estabelecido no inciso II;

b) até 5% (cinco por cento), no caso de fundos classificados como de médio e alto risco de crédito (art. 11, inciso V), observado que mencionados investimentos devem ser computados para fins da verificação do cumprimento dos limites estabelecidos no inciso IV;

VI - relativamente aos investimentos em cédulas de produto rural com liquidação financeira, em certificados de direitos creditórios do agronegócio e em certificados de recebíveis do agronegócio:

a) até 5% (cinco por cento), no caso daqueles classificados como de baixo risco de crédito (art. 10, incisos III e VIII), observado que mencionados investimentos devem ser computados para fins da verificação do cumprimento do limite estabelecido no inciso II;

b) até 2% (dois por cento), no caso daqueles classificados como de médio e alto risco de crédito (art. 11, incisos II e VI), observado que mencionados investimentos devem ser computados para fins da verificação do cumprimento do limite estabelecido no inciso IV.

NOTA

A redação deste artigo foi dada pelo Artigo 1º da Resolução nº 3.305 de 29.07.2005.

*Redação Antiga: "Artigo 16. Os recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar aplicados nas carteiras que compõem o segmento de renda fixa subordinam-se aos seguintes limites:
I - até 100% (cem por cento) nos investimentos de que trata o art. 10, inciso I, incluídos na carteira de renda fixa com baixo risco de crédito;
II - até 80% (oitenta por cento) nos investimentos de que trata o art. 10, incisos II, III, IV, V e VII, incluídos na carteira de renda fixa com baixo risco de crédito;
III - até 10% (dez por cento) nos investimentos em cotas de fundos de investimento no exterior (art. 10, inciso VI).
IV - até 20% (vinte por cento) nos investimentos incluídos na carteira de renda fixa com médio e alto risco de crédito*

(art. 11).

V - relativamente aos investimentos em quotas de fundos de investimento em direitos creditórios e em quotas de fundos de investimento em quotas de fundos de investimento em direitos creditórios:

a) até 10% (dez por cento), no caso de fundos classificados como de baixo risco de crédito (art. 10, inciso VII), observado que mencionados investimentos devem ser computados para fins de verificação do cumprimento do limite estabelecido no inciso II;

b) até 5% (cinco por cento), no caso de fundos classificados como de médio e alto risco de crédito (art. 11, inciso V), observado que mencionados investimentos devem ser computados para fins de verificação do cumprimento dos limites estabelecidos no inciso IV."

Artigo 17. Os recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar aplicados no segmento de renda fixa subordinam-se aos seguintes requisitos de diversificação, exceto no caso dos títulos de emissão do Tesouro Nacional, dos títulos de emissão do Banco Central do Brasil e dos créditos securitizados pelo Tesouro Nacional:

I - o total de títulos e valores mobiliários de emissão e/ou coobrigação de um mesmo estado ou município, de uma mesma pessoa jurídica não-financeira, de seu controlador, de sociedades por ela direta ou indiretamente controladas e de coligadas ou outras sociedades sob controle comum não pode exceder 20% (vinte por cento);

II - no caso dos investimentos em títulos e valores mobiliários de emissão ou coobrigação de instituição financeira ou de outra instituição autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (art. 10, inciso III, e art. 11, inciso II) e dos depósitos de poupança (art. 10, inciso IV, e art. 11, inciso III), o total de emissão, coobrigação ou responsabilidade de uma mesma instituição não pode exceder:

a) 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido da emissora, no caso de instituição considerada como de baixo risco de crédito;

b) 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido da emissora, nos demais casos;

III - no caso dos investimentos em quotas de fundos de investimento em direitos creditórios e em quotas de fundos de investimento em quotas de fundos de investimento em direitos creditórios (art. 10, inciso VII, e art. 11, inciso V), o total das aplicações em um mesmo fundo de investimento não pode exceder 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do fundo.

Artigo 18. No caso da conversão de debêntures em ações, o produto da conversão deve ser transferido do segmento de renda fixa para o segmento de renda variável.

Do Empréstimo de Títulos e Valores Mobiliários

Art. 18-A. Os títulos e valores mobiliários integrantes das diversas carteiras que compõem o segmento de renda fixa podem ser objeto de empréstimo no âmbito de sistemas de compensação e liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil, nos termos da Lei 10.214, de 27 de março de 2001, devendo, mesmo nessa condição, ser computados para fins de verificação da observância dos limites estabelecidos nos arts. 16 e 17.

Parágrafo único. Para fins do empréstimo de valores mobiliários, devem ser observadas as condições estabelecidas na Resolução 3.278, de 28 de abril de 2005, e a regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários.

NOTA

A redação deste artigo foi dada pelo Artigo 1º da Resolução nº 3.305 de 29.07.2005.

Seção II

Do Segmento de Renda Variável Das Carteiras

Artigo 19. No segmento de renda variável, os investimentos da espécie, segundo a correspondente natureza, devem ser classificados nas seguintes carteiras:

- I - carteira de ações em mercado;
- II - carteira de participações;
- III - carteira de renda variável - outros ativos.

Artigo 20. Incluem-se na carteira de ações em mercado:

- I - as ações, os bônus de subscrição de ações, os recibos de subscrição de ações e os certificados de depósito de ações de companhia aberta negociados em bolsa de valores ou admitidos à negociação em mercado de balcão organizado por entidade credenciada na Comissão de Valores Mobiliários;
- II - as ações subscritas em lançamentos públicos ou em decorrência do exercício do direito de preferência.

NOTA

A redação deste artigo foi dada pelo Artigo 1º da Resolução nº 3.305 de 29.07.2005.

*Redação Antiga: "Artigo 20. Incluem-se na carteira de ações em mercado:
I - as ações, os bônus de subscrição de ações, os recibos de subscrição de ações e os certificados de depósito de ações de companhia aberta adquiridos em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado por entidade credenciada na Comissão de Valores Mobiliários;
II - as ações subscritas em lançamentos públicos ou em decorrência do exercício do direito de preferência."*

Artigo 21. Incluem-se na carteira de participações as ações e as debêntures de emissão de sociedades de propósito específico constituídas com a finalidade de viabilizar o financiamento de projetos, as quotas de fundos de investimento em empresas emergentes e as quotas de fundos de investimento em participações, nos termos da regulamentação baixada pela Comissão de Valores Mobiliários, observado o disposto no art. 25, inciso III.

Artigo 22. Incluem-se na carteira de renda variável - outros ativos:

- I - os certificados de depósito de valores mobiliários com lastro em ações de emissão de companhia aberta, ou de companhia que tenha características semelhantes às companhias abertas brasileiras, com sede no exterior (Brazilian Depositary Receipts - BDRs), classificados nos Níveis II e III definidos na regulamentação baixada pela Comissão de Valores Mobiliários, cujos programas tenham sido registrados naquela Autarquia;
- II - as ações de emissão de companhias sediadas em países signatários do Mercosul - Mercado Comum do Sul ou os certificados de depósito dessas ações admitidos à negociação em bolsa de valores no País, observado o disposto na Resolução 1.968, de 30 de setembro de 1992;
- III - as debêntures com participação nos lucros que não sejam preponderantemente oriundas de aplicações financeiras, cuja distribuição tenha sido registrada na Comissão de Valores Mobiliários;
- IV - os certificados representativos de ouro físico no padrão negociado em bolsa de mercadorias e de futuros;
- V - os certificados de potencial adicional de construção, de que trata o art. 34 da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, negociados em bolsa de valores ou admitidos à negociação em mercado de balcão organizado por entidade credenciada na Comissão de Valores Mobiliários, cuja distribuição tenha sido registrada naquela Autarquia.

NOTA

A redação deste artigo foi dada pelo Artigo 1º da Resolução nº 3.305 de 29.07.2005.

Redação Antiga: "Artigo 22. Incluem-se na carteira de renda variável - outros ativos

*I - os certificados de depósito de valores mobiliários com lastro em ações de emissão de companhia aberta, ou de companhia que tenha características semelhantes às companhias abertas brasileiras, com sede no exterior (Brazilian Depositary Receipts - BDRs), classificados nos Níveis II e III definidos na regulamentação baixada pela Comissão de Valores Mobiliários, cujos programas tenham sido registrados naquela Autarquia;
II - as ações de emissão de companhias sediadas em países signatários do Mercosul - Mercado Comum do Sul ou os certificados de depósito dessas ações admitidos à negociação em bolsa de valores no País;
III - as debêntures com participação nos lucros que não sejam predominantemente oriundas de aplicações financeiras, cuja distribuição tenha sido registrada na Comissão de Valores Mobiliários;
IV - os certificados representativos de ouro físico no padrão negociado em bolsa de mercadorias e de futuros;
V - os certificados de potencial adicional de construção, de que trata o art. 34 da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, negociados em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado por entidade credenciada na Comissão de Valores Mobiliários, cuja distribuição tenha sido registrada naquela Autarquia."*

Artigo 23. Equiparam-se às aplicações realizadas diretamente pelas entidades fechadas de previdência complementar aquelas efetuadas por meio de fundos de investimento que não fundos de investimento em empresas emergentes e fundos de investimento em participações ou por meio de carteiras administradas.

Artigo 24. É facultada às entidades fechadas de previdência complementar a realização de operações com derivativos de renda variável em bolsa de valores e em bolsa de mercadorias e de futuros exclusivamente na modalidade "com garantia", observado que:

I - a atuação da entidade com derivativos de renda variável subordina-se aos limites referidos no art. 25, inciso II, alínea "c";

II - para fins da verificação do enquadramento da entidade nos limites referidos no inciso I, devem ser considerados:

a) o valor nominal dos contratos, no caso de operações de swap, com contratos a termo e com contratos futuros;

b) o valor do prêmio pago ou recebido acrescido do correspondente preço de exercício, no caso de operações com opções;

III - exceto quando se tratar de operações com derivativos destinadas exclusivamente à diminuição do risco a que estão expostas as carteiras integrantes do segmento de renda variável, a diferença entre o valor total das operações apurado nos termos do inciso II e o valor efetivamente despendido com a manutenção das correspondentes posições deve estar aplicada em títulos e valores mobiliários de renda fixa passíveis de inclusão na carteira de renda fixa com baixo risco de crédito (art. 10);

IV - é obrigatória a prévia existência de procedimentos de controle e de avaliação do risco de mercado e dos demais riscos inerentes às operações com derivativos;

V - é vedada a realização de operações de venda de opções de compra a descoberto.

Dos Limites

Artigo 25. Os recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar aplicados nas diversas carteiras que compõem o segmento de renda variável subordina-se aos seguintes limites:

I - até 50% (cinquenta por cento), no conjunto dos investimentos;

II - relativamente aos investimentos incluídos na carteira de ações em mercado (art. 20):

a) até 50% (cinquenta por cento), no caso de ações de emissão de companhias que, em função de adesão aos padrões de governança corporativa definidos - conforme Anexos I e II a este regulamento - por bolsa de valores ou entidade mantenedora de mercado de balcão organizado credenciada na Comissão de Valores Mobiliários, sejam admitidas à negociação em segmento especial por essas mantido nos moldes do Novo Mercado e do Nível 2 da Bovespa;

b) até 45% (quarenta e cinco por cento), no caso de ações de emissão de companhias que, em função de adesão aos padrões de governança corporativa definidos - conforme Anexo II a este regulamento - por bolsa de valores ou entidade mantenedora de mercado de balcão organizado credenciada na Comissão de Valores Mobiliários, sejam classificadas nos moldes do Nível 1 da Bovespa;

c) até 35% (trinta e cinco por cento), no caso de ações de emissão de companhias que não aquelas referidas nas alíneas "a" e "b";

III - até 20% (vinte por cento), relativamente aos investimentos incluídos na carteira de participações (art. 21), observada a necessidade de que as sociedades de propósito específico e as empresas emissoras dos ativos integrantes das carteiras dessas sociedades, dos fundos de investimento em empresas emergentes e dos fundos de investimento em participações:

a) prevejam em seus estatutos ou regulamentos:

1. proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência desses títulos em circulação;
2. mandato unificado de um ano para todo o conselho de administração;
3. disponibilização de contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opções de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de emissão da companhia;
4. adesão à câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários; e,
5. auditoria anual de suas demonstrações contábeis por auditores independentes registrados na Comissão de Valores Mobiliários;

b) obriguem-se formalmente, perante o fundo ou os sócios da sociedade de propósito específico, no caso de abertura de seu capital, a aderir a segmento especial de bolsa de valores ou de entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, níveis diferenciados de práticas de governança corporativa previstos na alínea "a";

IV - até 3% (três por cento) nos investimentos incluídos na carteira de renda variável - outros ativos (art. 22).

NOTA

A redação deste artigo foi dada pelo Artigo 1º da Resolução nº 3.305 de 29.07.2005.

Redação Antiga - Artigo 25. Os recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar aplicados nas diversas carteiras que compõem o segmento de renda variável subordinam-se aos seguintes limites:
I - até 50% (cinquenta por cento), no conjunto dos investimentos;
II - relativamente aos investimentos incluídos na carteira de ações em mercado (art. 20):
a) até 50% (cinquenta por cento), no caso de ações de emissão de companhias que, em função de adesão aos padrões de governança societária definidos - conforme Anexos I e II a este regulamento - por bolsa de valores ou entidade mantenedora de mercado de balcão organizado credenciada na Comissão de Valores Mobiliários, sejam admitidas à negociação em segmento especial por essas mantido nos moldes do Novo Mercado e do Nível 2 da Bovespa;
b) até 45% (quarenta e cinco por cento), no caso de ações de emissão de companhias que, em função de adesão aos padrões de governança societária definidos - conforme Anexo II a este regulamento - por bolsa de valores ou entidade mantenedora de mercado de balcão organizado credenciada na Comissão de Valores Mobiliários, sejam classificadas nos moldes do Nível 1 da Bovespa;

c) até 35% (trinta e cinco por cento), no caso de ações de emissão de companhias que não aquelas referidas nas alíneas "a" e "b";
 III - até 20% (vinte por cento), relativamente aos investimentos incluídos na carteira de participações (art. 21), observada a necessidade de que as sociedades de propósito específico e as empresas emissoras dos ativos integrantes das carteiras dessas sociedades, dos fundos de investimento em empresas emergentes e dos fundos de investimento em participações:
 a) previnjam em seus regulamentos, no que couber, o atendimento aos padrões de governança societária definidos - conforme Anexos I e II a este regulamento - para as companhias incluídas à negociação em segmento especial nos moldes do Novo Mercado ou classificadas nos moldes do Nível 2 da Bovespa;
 b) formalizem perante a Comissão de Valores Mobiliários compromisso de, no caso de abertura de seu capital, aderirem aos padrões de governança societária definidos - conforme Anexos I e II a este regulamento - por bolsa de valores ou entidade mantenedora de mercado de bolsa organizado credenciada naquela Autarquia para negociação em segmento especial nos moldes do Novo Mercado ou classificação nos moldes do Nível 2 da Bovespa.
 IV - até 3% (três por cento) nos investimentos incluídos na carteira de renda variável - outros ativos (art. 22) -

Artigo 26. Adicionalmente aos limites estabelecidos no art. 25:

I - o total das aplicações em ações de uma mesma companhia não pode exceder:

- a) 20% (vinte por cento) do respectivo capital votante;
- b) 20% (vinte por cento) do respectivo capital total;
- c) 5% (cinco por cento) do total dos recursos dos planos de benefícios da entidade, podendo esse limite ser majorado para até 10% (dez por cento) no caso de ações representativas de percentual igual ou superior a 2% (dois por cento) do Ibovespa, do IBX, do IBX-50 ou do FGV-100;

II - no caso dos investimentos incluídos na carteira de participações (art. 21):

- a) os limites estabelecidos no inciso I não se aplicam aos investimentos em ações de emissão de sociedades de propósito específico;
- b) o total da participação da entidade em um mesmo projeto financiado por sociedade de propósito específico ou de suas aplicações em um mesmo fundo de investimento não pode exceder:
 - 1. 25% (vinte e cinco por cento) do projeto ou do patrimônio líquido do fundo, em se tratando das inversões da própria entidade;
 - 2. 40% (quarenta por cento) do projeto ou do patrimônio líquido do fundo, em se tratando das inversões da entidade em conjunto com as inversões da(s) própria(s) patrocinadora(s), de sua(s) controladora(s), de sociedades por ela(s) direta ou indiretamente controladas e de coligadas ou outras sociedades sob controle comum.

Artigo 27. Para fins de verificação da observância dos limites de que trata o art. 26, inciso I, deve ser adicionado, ao total de ações, o total de bônus de subscrição e de debêntures conversíveis em ações de uma mesma companhia.

Do Empréstimo de Ações

Artigo 28. As ações integrantes das diversas carteiras que compõem o segmento de renda variável podem ser objeto de empréstimo, observadas as condições estabelecidas na Resolução 3.278, de 2005, e a regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários, devendo, mesmo nessa condição, ser computadas para fins de verificação da observância dos limites estabelecidos nos arts. 25 e 26.

NOTA

A redação deste artigo foi dada pelo Artigo 1º da Resolução nº 3.305 de 29.07.2005.

Redação Antiga: "Artigo 28. As ações integrantes das diversas carteiras que compõem o segmento de renda variável podem ser objeto de empréstimo, de acordo com a regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários, devendo, mesmo nessa condição, ser computadas para fins de verificação de observância dos limites estabelecidos nos arts. 25 e 26."

Seção III

Do Segmento de Imóveis Das Carteiras

Artigo 29. No segmento de imóveis, os investimentos da espécie, segundo a correspondente natureza, devem ser classificados nas seguintes carteiras:

- I - carteira de desenvolvimento;
- II - carteira de aluguéis e renda;
- III - carteira de fundos imobiliários;
- IV - carteira de outros investimentos imobiliários.

Artigo 30. Incluem-se na carteira de desenvolvimento os investimentos, em regime de co-participação, na realização de empreendimentos imobiliários, com vistas a sua ulterior alienação.

Artigo 31. Incluem-se na carteira de aluguéis e renda os investimentos em imóveis e na realização de empreendimentos imobiliários, com a finalidade de obter rendimentos sob a forma de aluguel ou renda de participações.

Artigo 32. Incluem-se na carteira de fundos imobiliários os investimentos em quotas de fundos de investimento imobiliário.

Artigo 33. Incluem-se na carteira de outros investimentos imobiliários as inversões em imóveis de uso próprio, imóveis recebidos em dação em pagamento ou como produto da execução de dívidas ou garantias, terrenos e outros imóveis não classificáveis nas carteiras referidas nos arts. 30 a 32.

Dos Limites

Artigo 34. Observado o disposto no art. 35, o total dos recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar aplicados nas diversas carteiras que compõem o segmento de imóveis não pode exceder:

- I - 14% (quatorze por cento), durante o ano de 2003;
- II - 11% (onze por cento), a partir do ano de 2006;
- III - 8% (oito por cento), a partir do ano de 2009.

Parágrafo único. Até o respectivo enquadramento no limite de 8% (oito por cento) previsto neste artigo, fica a entidade impedida de efetuar novas aquisições que onerem os excessos porventura verificados relativamente ao referido limite na data da entrada em vigor desta resolução.

Artigo 35. Adicionalmente aos limites estabelecidos no art. 34:

- I - no caso da carteira de desenvolvimento, cada investimento não pode representar mais que 25% (vinte e cinco por cento) do empreendimento correspondente;

II - no caso da carteira de fundos imobiliários, o total das aplicações em um mesmo fundo de investimento imobiliário não pode exceder 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do fundo;

III - no caso da carteira de outros investimentos imobiliários:

a) o total das aplicações em um único imóvel não pode representar mais que 4% (quatro por cento) dos recursos dos planos de benefícios da entidade;

b) fica vedada à entidade a manutenção de aplicações em terrenos a partir do ano de 2005, não podendo a entidade efetuar novas aquisições a partir da data da entrada em vigor desta resolução.

Das Avaliações

Artigo 36. Relativamente aos imóveis que compõem o segmento de imóveis:

I - as aquisições e as alienações respectivas devem ser precedidas de, pelo menos, uma avaliação efetuada de acordo com os critérios estabelecidos pela Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social;

II - devem os mesmos ser reavaliados pelo menos uma vez a cada três anos contados da data da última avaliação, de acordo com os critérios estabelecidos pela Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social.

Artigo 37. A diferença entre o valor de reavaliação e o valor contabilizado dos imóveis não será computada para efeito de enquadramento nos limites estabelecidos nos arts. 34 e 35 pelo prazo de doze meses contados da data de reavaliação, devendo a mesma ser objeto de referência expressa nas notas explicativas dos balanços patrimoniais das entidades fechadas de previdência complementar, no exercício em que ocorrer a referida reavaliação.

Artigo 38. Ficam as entidades fechadas de previdência complementar, até o retorno ao enquadramento, impedidas de efetuar novos investimentos que agravem eventual excesso relativamente aos limites estabelecidos nos arts. 34 e 35.

Seção IV

Do Segmento de Empréstimos e Financiamentos Das Carteiras

Artigo 39. No segmento de empréstimos e financiamentos, os investimentos da espécie, segundo a correspondente natureza, devem ser classificados nas seguintes carteiras:

I - carteira de empréstimos a participantes e assistidos;

II - carteira de financiamentos imobiliários a participantes e assistidos.

Artigo 40. Incluem-se na carteira de empréstimos a participantes e assistidos as operações de empréstimo realizadas entre as entidades fechadas de previdência complementar e seus participantes e assistidos.

Artigo 41. Incluem-se na carteira de financiamentos imobiliários a participantes e assistidos as operações de financiamento imobiliário realizadas entre as entidades fechadas de previdência complementar e seus participantes e assistidos.

Dos Limites

Artigo 42. Os recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar aplicados nas carteiras que compõem o segmento de empréstimos e financiamentos subordinam-se aos seguintes limites:

I - até 15% (quinze por cento), no conjunto dos investimentos;

II - até 10% (dez por cento), no caso dos investimentos incluídos na carteira de financiamentos imobiliários a participantes e assistidos.

Dos Encargos Financeiros

Artigo 43. Os encargos financeiros correspondentes às operações de empréstimos e de financiamentos imobiliários realizadas entre as entidades fechadas de previdência complementar e seus participantes e assistidos não podem ser inferiores a taxa mínima atuarial do respectivo plano de benefícios, acrescida de uma taxa representativa do custo administrativo e operacional das carteiras que compõem o segmento de empréstimos e financiamentos.

Seção V

Das Condições e dos Limites Gerais

Artigo 44. As aplicações em cotas de fundos de investimento e em cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento que não aqueles classificados como fundos de dívida externa, fundos de investimento em empresas emergentes, fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios, bem como as aplicações por meio de carteiras administradas e de sociedades de propósito específico somente podem ser realizadas se os ativos e as demais modalidades operacionais integrantes, direta ou indiretamente, das correspondentes carteiras, nas proporções das participações das entidades fechadas de previdência complementar, consolidados com os investimentos por elas realizados diretamente, satisfizerem integralmente os limites e requisitos estabelecidos neste regulamento.

§ 1º As disposições deste artigo devem ser observadas na hipótese de aplicações em cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e em cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento em direitos creditórios não classificados como de baixo risco de crédito, nos termos do art. 10, inciso VII, bem como daqueles que contenham em suas carteiras, direta ou indiretamente, conforme o caso, direitos creditórios e títulos representativos desses direitos em que a(s) patrocinadora(as), a(s) sua(s) controladora(s), as sociedades por ela(s) direta ou indiretamente controladas e as coligadas ou outras sociedades sob controle comum figurem como devedoras ou prestem fiança, aval, acerte e coobrigação sob qualquer forma, quando representativos de percentual igual ou superior a 5% (cinco por cento) da carteira do fundo.

§ 2º A aplicação dos recursos garantidores dos planos de benefícios da entidade em cotas dos fundos de investimento referidos neste artigo fica igualmente condicionada à observância das normas complementares baixadas pelo Conselho de Gestão da Previdência Complementar.

NOTA

A redação deste artigo foi dada pelo Artigo 1º da Resolução nº 3.305 de 29.07.2005.

Redação Antiga "Artigo 44. As aplicações em cotas de fundos de investimento que não fundos de investimento no exterior, fundos de investimento em empresas emergentes, fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos de investimento em cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e as aplicações por meio de carteiras administradas e de sociedades de propósito específico somente podem ser realizadas se os ativos e as demais modalidades operacionais integrantes das correspondentes carteiras, nas proporções das participações das entidades fechadas de previdência complementar, consolidados com os investimentos por elas realizados diretamente, satisfizerem integralmente os limites e requisitos estabelecidos neste regulamento.
Parágrafo único. A aplicação dos recursos garantidores dos planos de benefícios da entidade em cotas dos fundos de

investimento referidos neste artigo fica igualmente condicionada à observância das normas complementares baixadas pelo Conselho de Gestão de Previdência Complementar."

Artigo 45. No caso de aplicações em quotas de fundos de investimento em empresas emergentes, em quotas de fundos de investimento em participações, em quotas de fundos de investimento imobiliário, em quotas de fundos de investimento em direitos creditórios e em quotas de fundos de investimento em quotas de fundos de investimento em direitos creditórios, bem como de investimentos em sociedades de propósito específico, devem ser prestadas à Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social informações relativamente aos ativos e às demais modalidades operacionais integrantes das correspondentes carteiras, nos termos e condições estabelecidos por aquela Secretaria.

Artigo 46. Relativamente à aplicação de recursos em cotas de fundos de investimento e em cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento ou por meio de carteiras administradas, pode ser paga taxa de performance, com periodicidade mínima semestral ou no momento do resgate e exclusivamente em espécie, à vista, baseada no desempenho do fundo ou da carteira administrada e obtida segundo critérios estabelecidos de acordo com a regulamentação baixada pela Comissão de Valores Mobiliários, devida sempre que o valor dos resultados do fundo ou da carteira excederem a valorização do índice de referência e superarem o valor verificado na data em que tenha havido a última cobrança, corrigido pelo índice de referência, observado o seguinte:

I - os índices de referência admitidos para as carteiras de renda fixa são a taxa Selic, a taxa CDI-over, o IRF-M e o IMA e seus sub-índices ou outros índices aprovados por decisão conjunta da Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social e da Comissão de Valores Mobiliários;

II - os índices de referência admitidos para as carteiras de renda variável são o Ibovespa, o IBX, o IBX-50 e o FGV-100, ou outros índices aprovados por decisão conjunta da Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social e da Comissão de Valores Mobiliários;

III - os índices de referência podem ser livremente pactuados no caso dos seguintes investimentos:

a) cotas de fundos de investimento e cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, classificados como fundos de ações, em que mais da metade do patrimônio seja constituído por valores mobiliários não pertencentes ao conjunto das ações que representem, em ordem decrescente de participação, até 70% (setenta por cento) de qualquer um dos principais índices do mercado acionário - Ibovespa, IBA, IBX, IBX-50, FGV-100, MSCI-Brazil ou outros índices aprovados por decisão conjunta da Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social e da Comissão de Valores Mobiliários;

b) cotas de fundos de investimento em empresas emergentes e cotas de fundos de investimento em participações, nos termos da regulamentação baixada pela Comissão de Valores Mobiliários, observado que o pagamento da taxa de performance somente será permitido após ter sido retornado ao cotista seu investimento original, corrigido nos termos do regulamento ou contrato.

Parágrafo único. Exceto nos casos de fundos de investimento em empresas emergentes e de fundos de investimento em participações, poderá ser iniciado um novo período de cálculo da taxa de performance a cada cinco anos.

NOTA

A redação deste artigo foi dada pelo Artigo 1º da Resolução nº 3.305 de 29.07.2005.

Redação Antiga: "Relativamente à aplicação de recursos em cotas de fundos de investimento ou por meio de carteiras

administradas, pode ser paga taxa de performance, com periodicidade mínima semestral ou no momento do resgate e exclusivamente em espécie, à vista, baseada no desempenho do fundo ou de carteira administrada e obtida segundo critérios estabelecidos de acordo com a regulamentação baixada pela Comissão de Valores Mobiliários, devendo sempre que o valor dos resultados do fundo ou da carteira excederem a valorização do índice de referência e superarem o valor verificado na data em que tenha havido a última cobrança, corrigido pelo índice de referência, observado o seguinte:

I - os índices de referência admitidos para as carteiras de renda fixa são a taxa Selic, a taxa CDI-over e o IRRF-M, ou outros índices aprovados por decisão conjunta da Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social e do Banco Central do Brasil;

II - os índices de referência admitidos para as carteiras de renda variável são o Ibovespa, o IBX, o IBX-50 e o FGV-100, ou outros índices aprovados por decisão conjunta da Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social e da Comissão de Valores Mobiliários;

III - os índices de referência podem ser livremente pactuados no caso dos seguintes investimentos:

a) quotas de fundos de investimento em títulos e valores mobiliários em que mais da metade do patrimônio seja constituído por valores mobiliários não pertencentes ao conjunto das ações que representem, em ordem decrescente de participação, até 70% (setenta por cento) de qualquer um dos principais índices do mercado acionário - Ibovespa, IBA, IBX, IBX-50, FGV-100, MSCI-Brazil ou outros índices aprovados por decisão conjunta da Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social e da Comissão de Valores Mobiliários;

b) quotas de fundos de investimento em empresas emergentes e quotas de fundos de investimento em participações, nos termos da regulamentação baixada pela Comissão de Valores Mobiliários, observado que o pagamento da taxa de performance somente será permitido após ter sido retomado ao quociente seu investimento original, corrigido nos termos da regulamentação ou contrato.

Parágrafo único. Exceto nos casos de fundos de investimento em empresas emergentes e de fundos de investimento em participações, poderá ser iniciado um novo período de cálculo da taxa de performance a cada cinco anos."

Artigo 47. Somente podem integrar os diversos segmentos e carteiras referidos neste regulamento ações, debêntures e outros valores mobiliários de distribuição pública, bônus de subscrição de companhias abertas e certificados de depósito de ações cuja distribuição tenha sido registrada na Comissão de Valores Mobiliários, ressalvados os casos expressamente previstos neste regulamento.

Artigo 48. O total das aplicações em valores mobiliários de uma mesma série, exceto ações, bônus de subscrição de ações, recibos de subscrição de ações de uma empresa, certificados de recebíveis imobiliários e debêntures de emissão de sociedades de propósito específico incluídas na carteira de participações (art. 21), não pode exceder:

I - 25% (vinte e cinco por cento) da série, em se tratando das Inversões da própria entidade fechada de previdência complementar;

II - 40% (quarenta por cento) da série, em se tratando das inversões da entidade em conjunto com as inversões da(s) própria(s) patrocinadora(s), de sua(s) controladora(s), de sociedades por ela(s) direta ou indiretamente controladas e de coligadas ou outras sociedades sob controle comum.

Parágrafo único. Para fins do disposto neste artigo, somente podem ser admitidos certificados de recebíveis imobiliários e debêntures de emissão de sociedades de propósito específico considerados, pela entidade, com base em classificação efetuada por duas agências classificadoras de risco em funcionamento no País, como de baixo risco de crédito.

Artigo 49. As aplicações em quaisquer títulos ou valores mobiliários de emissão ou coobrigação de uma mesma pessoa jurídica - instituição financeira ou não -, de sua controladora, de sociedades por ela direta ou indiretamente controladas e de coligadas ou outras sociedades sob controle comum não podem exceder, no seu conjunto, 30% (trinta por cento), aí computados não só os objeto de compra definitiva, mas, também, aqueles objeto de empréstimo e de operações compromissadas e os integrantes das carteiras dos fundos dos quais as entidades fechadas de previdência complementar participarem, na proporção das respectivas participações

NOTA

A redação deste artigo foi dada pelo Artigo 1º da Resolução nº 3.305 de 29.07.2005.

Redação Antiga: "Artigo 49. As aplicações em quaisquer títulos ou valores mobiliários de emissão de uma mesma pessoa jurídica - instituição financeira ou não -, de sua controladora, de sociedades por ela direta ou indiretamente controladas e de coligadas ou outras sociedades sob controle comum não podem exceder, no seu conjunto, 30% (trinta por cento), aí computados não só os objeto de compra definitiva, mas, também, aqueles objeto de empréstimo e de operações compromissadas e os integrantes das carteiras dos fundos dos quais as entidades fechadas de previdência

complementar participarem, na proporção das respectivas participações."

Artigo 50. As aplicações em quaisquer títulos ou valores mobiliários de emissão ou coobrigação da(s) própria(s) patrocinadora(s) - instituição financeira ou não -, de sua(s) controladora(s), de sociedades por ela(s) direta ou indiretamente controladas e de coligadas ou outras sociedades sob controle comum não podem exceder 10% (dez por cento), aí computados não só os objeto de compra definitiva, mas, também, aqueles objeto de empréstimo e de operações compromissadas e os integrantes das carteiras dos fundos dos quais as entidades fechadas de previdência complementar participarem, na proporção das respectivas participações.

Parágrafo único. Para fins da verificação da observância do limite de que trata este artigo, devem ser computadas as aplicações em cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e em cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (arts. 10, inciso VII, e 11, inciso V) cujas carteiras contenham, direta ou indiretamente, conforme o caso, direitos creditórios e títulos representativos desses direitos em que a(s) patrocinadora(s), a(s) sua(s) controladora(s), as sociedades por ela(s) direta ou indiretamente controladas e as coligadas ou outras sociedades sob controle comum figurem como devedoras ou prestem fiança, aval, aceite e coobrigação sob qualquer forma.

NOTA

A redação deste artigo foi dada pelo Artigo 1º da Resolução nº 3.305 de 29.07.2005.

Redação Antiga: "Artigo 50. As aplicações em quaisquer títulos ou valores mobiliários de emissão da(s) própria(s) patrocinadora(s) - instituição financeira ou não -, de sua(s) controladora(s), de sociedades por ela(s) direta ou indiretamente controladas e de coligadas ou outras sociedades sob controle comum não podem exceder 10% (dez por cento), aí computados não só os objeto de compra definitiva, mas, também, aqueles objeto de empréstimo e de operações compromissadas e os integrantes das carteiras dos fundos dos quais as entidades fechadas de previdência complementar participarem, na proporção das respectivas participações."

Artigo 51. As ações e debêntures de emissão de companhias fechadas, inclusive aquelas de emissão de companhias adquiridas no âmbito do Programa Nacional de Desestatização (PND) e de programas estaduais ou municipais de privatização, quando representativas de percentual igual ou superior a 0,5% (cinco décimos por cento) do capital social da companhia desestatizada, somente podem ser alienadas por meio de leilão especial em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, observadas as condições estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários, exceto quando se tratar de alienação de participação acionária vinculada a controle.

Artigo 52. Os limites estabelecidos nos arts. 49 e 50 não se aplicam aos títulos de emissão do Tesouro Nacional, aos títulos de emissão do Banco Central do Brasil e aos créditos securitizados pelo Tesouro Nacional.

Artigo 53. Não serão considerados como infringência aos limites de que trata este regulamento eventuais excessos:

I - em razão de valorização de determinados ativos financeiros ou modalidades operacionais relativamente à dos demais integrantes dos diversos segmentos e carteiras referidos neste regulamento;

II - em razão do recebimento de ações em bonificação ou como produto da conversão de debêntures ou do recebimento de ações ou debêntures conversíveis provenientes do exercício do direito de preferência;

III - em razão de alterações verificadas na composição dos índices referidos no art. 26, inciso I, alínea "c", deste regulamento.

§ 1º Os excessos referidos neste artigo, sempre que verificados, devem ser eliminados no prazo de 180 dias.

§ 2º Até o respectivo enquadramento, fica a entidade impedida de efetuar novos investimentos que agravem os excessos verificados.

Capítulo III

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS ÀS ENTIDADES FECHADAS DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR

Do Administrador Responsável

Artigo 54. As entidades fechadas de previdência complementar devem designar administrador estatutário tecnicamente qualificado, responsável, civil e criminalmente, pela gestão, alocação, supervisão e acompanhamento dos recursos de seus planos de benefícios, bem como pela prestação de informações relativas à aplicação dos mesmos, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos demais administradores.

§ 1º É facultada à entidade a designação de administrador estatutário responsável por cada um dos segmentos referidos neste regulamento.

§ 2º O administrador referido neste artigo, os demais administradores, as pessoas jurídicas referidas nos arts. 55, 56 e 57, inciso II, os procuradores com poderes de gestão, o interventor e o liquidante, conforme o caso, responderão, por ação ou omissão, pelos danos ou prejuízos que causarem à entidade, inclusive em razão da não observância da política de investimento dos recursos de seus planos de benefícios, ou pela utilização de critérios inconsistentes de avaliação de risco.

Do Agente Custodiante

Artigo 55. As entidades fechadas de previdência complementar devem manter contratada uma ou mais pessoas jurídicas credenciadas na Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de custódia de valores mobiliários, para atuar como agente custodiante e responsável pelos fluxos de pagamentos e recebimentos relativos às operações realizadas no âmbito dos segmentos de renda fixa e de renda variável.

Parágrafo único. Para fins do disposto neste artigo, a entidade deve observar os critérios para a contratação e as atribuições do agente custodiante estabelecidos pelo Conselho de Gestão da Previdência Complementar.

Da Auditoria Independente

Artigo 56. As entidades fechadas de previdência complementar devem incumbir a pessoa jurídica credenciada na Comissão de Valores Mobiliários, contratada para a prestação do serviço de auditoria independente, da avaliação da pertinência dos procedimentos técnicos, operacionais e de controle de seus investimentos.

Das Outras Contratações

Artigo 57. É facultada às entidades fechadas de previdência complementar a contratação:

I - de pessoas jurídicas especializadas na prestação de serviços de consultoria, credenciadas na Comissão de Valores Mobiliários, objetivando a análise e seleção de ativos e modalidades operacionais para comporem os diversos segmentos e carteiras referidos neste regulamento;

II - de pessoas jurídicas, autorizadas ou credenciadas nos termos da legislação em vigor para o exercício profissional de administração de carteira de renda fixa e/ou de renda variável, sem prejuízo da responsabilidade da própria entidade, de sua diretoria-executiva e do administrador designado nos termos do art. 54.

Do Controle e da Avaliação dos Riscos

Artigo 58. As entidades fechadas de previdência complementar devem, no âmbito de cada plano de benefícios, manter sistema de controle da divergência não planejada entre o valor de uma carteira e o valor projetado para essa mesma carteira, no qual deverá ser considerada a taxa mínima atuarial.

§ 1º A entidade deve efetuar o acompanhamento previsto neste artigo para cada carteira, para cada segmento e para o conjunto dos segmentos de aplicação.

§ 2º A responsabilidade pela manutenção do sistema de controle de que trata este artigo incumbe ao administrador referido no art. 54.

§ 3º O sistema de controle referido neste artigo deve ser implementado no prazo de até sessenta dias contados da data da entrada em vigor desta resolução.

§ 4º Enquanto não implementado o sistema de controle referido neste artigo, deverá ser feito cálculo do valor em risco (VaR) para os segmentos de renda fixa e de renda variável, de acordo com parâmetros definidos pela própria entidade e pela Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social.

Artigo 59. As entidades fechadas de previdência complementar devem analisar o risco sistêmico, de crédito e de mercado, e a segregação de funções do gestor e do agente custodiante, bem como observar o potencial conflito de interesses e a concentração operacional, com o objetivo de manter equilibrados os aspectos prudenciais e a gestão de custos.

Parágrafo único. A entidade deve observar que a ausência de liquidez de um investimento torna preponderante a avaliação do respectivo risco de crédito.

Da Avaliação da Gestão de Risco pelo Conselho Fiscal

Artigo 60. Cabe aos conselhos fiscais das entidades fechadas de previdência complementar avaliar a aderência da gestão de recursos pela direção da entidade à regulamentação em vigor e à política de investimentos, de acordo com critérios estabelecidos pelo Conselho de Gestão da Previdência Complementar.

Do Registro dos Títulos e Valores Mobiliários

Artigo 61. Os títulos e valores mobiliários integrantes dos diversos segmentos e carteiras das entidades fechadas de previdência complementar devem ser registrados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - Selic, em sistemas de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados pelo Banco Central do Brasil e/ou mantidos em conta de depósito em instituição ou entidade autorizada à prestação desse serviço pela Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo único. Os recursos, quando em espécie, devem permanecer obrigatoriamente depositados em instituições financeiras bancárias.

Artigo 62. As entidades fechadas de previdência complementar devem manter conta individualizada junto aos depositários de títulos e valores mobiliários autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo único. É permitida a utilização de sub-conta, quando a conta principal estiver em nome de agente custodiante, desde que não descaracterize a figura do beneficiário final.

Artigo 63. As entidades fechadas de previdência complementar devem aplicar recursos exclusivamente em títulos e valores mobiliários detentores de identificação com código ISIN

(International Securities Identification Number).

Parágrafo único. Para os títulos e valores mobiliários integrantes das carteiras das entidades até a data da entrada em vigor desta resolução deve ser providenciada a identificação com código ISIN no prazo de até sessenta dias.

Das Vedações

Artigo 64. É vedado às entidades fechadas de previdência complementar:

I - atuar como instituição financeira, concedendo, a pessoas físicas ou jurídicas - inclusive sua(s) patrocinadora(s) - empréstimos ou financiamentos ou abrindo crédito sob qualquer modalidade, ressalvadas as aplicações e os financiamentos previstos neste regulamento e os casos específicos de planos de benefícios e programas de assistência de natureza social e financeira destinados a seus participantes e assistidos, devidamente autorizados pela Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social;

II - realizar as operações denominadas day-trade, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a entidade possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo;

III - aplicar em fundos de investimento ou em fundos de investimento em cotas de fundos de investimento cuja atuação em mercados de derivativos gere exposição superior a uma vez o respectivo patrimônio líquido;

IV - atuar na qualidade de incorporadora, de forma direta ou por meio de fundos de investimento, no caso das aplicações no segmento de imóveis;

V - realizar operações com ações por meio de negociações privadas, ressalvados os casos expressamente previstos neste regulamento e na regulamentação em vigor e aqueles previamente autorizados pela Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social;

VI - atuar em modalidades operacionais ou negociar com duplicatas, títulos de crédito ou outros ativos que não os previstos neste regulamento ou os que venham a ser autorizados pelo Conselho Monetário Nacional;

VII - aplicar recursos na aquisição de ações de emissão de companhias sem registro para negociação tanto em bolsa de valores quanto em mercado de balcão organizado, ressalvados os casos expressamente previstos neste regulamento;

VIII - aplicar recursos na aquisição de ações de companhias que não estejam admitidas à negociação em segmento especial nos moldes do Novo Mercado nem classificadas nos moldes do Nível 2 da Bovespa - conforme Anexos I e II a este regulamento -, salvo se tiverem realizado sua primeira distribuição pública de ações anteriormente à data da entrada em vigor desta resolução;

IX - aplicar recursos no exterior, ressalvados os casos expressamente previstos neste regulamento;

X - prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma;

XI - locar, emprestar, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários integrantes de suas carteiras, ressalvadas as hipóteses de:

a) prestação de garantia nas operações próprias com derivativos e demais títulos e valores mobiliários de renda fixa realizadas em sistemas de compensação e liquidação autorizados a

funcionar pelo Banco Central do Brasil, nos termos da Lei 10.214, de 2001;

b) permissão para a realização de operações de empréstimo de títulos e valores mobiliários (arts. 18-A e 28);

c) demais casos autorizados pela Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social, ouvidos, quando couber, o Banco Central do Brasil ou a Comissão de Valores Mobiliários;

XII - revogado.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica:

I - às aquisições de participações em câmaras ou em prestadores de serviços de compensação e de liquidação que operem qualquer um dos sistemas integrantes do Sistema de Pagamentos Brasileiro, desde que entendidas necessárias ao exercício da atividade de gestão de carteira e autorizadas pela Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social;

II - aos investimentos incluídos na carteira de participações (art. 21), de que trata o inciso VIII, desde que as sociedades de propósito específico e as empresas emissoras dos ativos integrantes das carteiras dessas sociedades, dos fundos de investimento em empresas emergentes e dos fundos de investimento em participações não sejam consideradas companhias abertas.

NOTA

A redação deste artigo foi dada pelo Artigo 1º da Resolução nº 3.305 de 29.07.2005.

Redação Antiga: "Artigo 64. É vedado às entidades fechadas de previdência complementar:
I - atuar como instituição financeira, concedendo, a pessoas físicas ou jurídicas - inclusive sua(s) patrocinadora(s) - empréstimos ou financiamentos ou abrindo crédito sob qualquer modalidade, ressalvados as aplicações e os financiamentos previstos neste regulamento e os casos específicos de planos de benefícios e programas de assistência de natureza social e financeira destinados a seus participantes e assistidos, devidamente autorizados pela Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social;
II - realizar as operações denominadas day-trade, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a entidade possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo;
III - aplicar em fundos de investimento cuja atuação em mercados de derivativos gere exposição superior a uma vez o respectivo patrimônio líquido;
IV - atuar na qualidade de incorporadora, de forma direta ou por meio de fundos de investimento, no caso das aplicações no segmento de imóveis;
V - realizar operações com ações por meio de negociações privadas, ressalvados os casos expressamente previstos neste regulamento e na regulamentação em vigor e aqueles previamente autorizados pela Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social;
VI - atuar em modalidades operacionais ou negociar com duplicatas, títulos de crédito ou outros ativos que não os previstos neste regulamento ou os que venham a ser autorizados pelo Conselho Monetário Nacional;
VII - aplicar recursos na aquisição de ações de emissão de companhias sem registro para negociação tanto em bolsa de valores quanto em mercado de balcão organizado, ressalvados os casos expressamente previstos neste regulamento;
VIII - aplicar recursos na aquisição de ações de companhias que não estejam admitidas à negociação em segmento especial nos moldes do Novo Mercado nem classificadas nos moldes do Nível 2 da Bovespa - conforme Anexos I e II a este regulamento -, salvo se tiverem realizado sua primeira distribuição pública de ações anteriormente à data da entrada em vigor desta resolução;
IX - aplicar recursos no exterior, ressalvados os casos expressamente previstos neste regulamento;
X - prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma;
XI - locar, emprestar, penhorar ou caucionar títulos e valores mobiliários integrantes de suas carteiras, ressalvados a hipótese de prestação de garantia nas operações com derivativos, a permissão para a realização de operações de empréstimo de ações (art. 28) e os casos autorizados pela Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social, ouvidos, quando couber, o Banco Central do Brasil e/ou a Comissão de Valores Mobiliários;
XII - aplicar recursos na aquisição de quotas de fundos de investimento em direitos creditórios e de fundos de investimento em quotas de fundos de investimento em direitos creditórios (art. 10, inciso VII, e art. 11, inciso V), cuja carteira contenha, direta ou indiretamente, conforme o caso, direitos creditórios e títulos representativos desses direitos em que sua(s) patrocinadora(s) figure(m) como devedora(s) ou preste(m) fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma.
 Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica:
 I - às aquisições de participações em câmaras e em prestadores de serviços de compensação e de liquidação que operem qualquer um dos sistemas integrantes do Sistema de Pagamentos Brasileiro, desde que entendidas necessárias ao exercício da atividade de gestão de carteira e autorizadas pela Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social;
 II - aos investimentos incluídos na carteira de participações (art. 21), de que trata o inciso VIII, desde que as sociedades de propósito específico e as empresas emissoras dos ativos integrantes das carteiras dessas sociedades, dos fundos de investimento em empresas emergentes e dos fundos de investimento em participações não sejam consideradas companhias abertas."

Anexo I

Práticas de governança necessárias à admissão de companhias para negociação de ações de sua emissão em segmento especial nos moldes do Novo Mercado da Bovespa:

- I - proibição de emissão de ações preferenciais;
- II - manutenção em circulação de uma parcela mínima de ações representando 25% (vinte e cinco por cento) do capital;
- III - realização de ofertas públicas de colocação de ações por meio de mecanismos que favoreçam a dispersão do capital;
- IV - proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência desses títulos em circulação;
- V - extensão para todos os acionistas das mesmas condições obtidas pelos controladores quando da venda do controle da companhia;
- VI - estabelecimento de um mandato unificado de um ano para todo o Conselho de Administração;
- VII - disponibilização de balanço anual seguindo as normas de contabilidade promulgadas pelo International Accounting Standards Committee (IASC GAAP) ou utilizadas nos Estados Unidos da América (US GAAP);
- VIII - introdução de melhorias nas informações prestadas trimestralmente, entre as quais a exigência de consolidação e de revisão especial;
- IX - obrigatoriedade de realização de uma oferta de compra de todas as ações em circulação, pelo valor econômico, nas hipóteses de fechamento do capital ou cancelamento do registro de negociação no Novo Mercado;
- X - cumprimento de regras de disclosure em negociações envolvendo ativos de emissão da companhia por parte de seus acionistas controladores ou de seus administradores;
- XI - divulgação de contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opções de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de emissão da companhia;
- XII - disponibilização de um calendário anual de eventos corporativos;
- XIII - adesão a câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários.

Anexo II

Práticas de governança necessárias à classificação de companhias nos moldes dos Níveis 1 e 2 da Bovespa:

Nível 1:

- I - manutenção em circulação de uma parcela mínima de ações, representando 25% (vinte e cinco por cento) do capital;
- II - realização de ofertas públicas de colocação de ações através de mecanismos que favoreçam a dispersão do capital;

III - proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência desses títulos em circulação;

IV - introdução de melhorias nas informações prestadas trimestralmente, entre as quais a exigência de consolidação e de revisão especial;

V - cumprimento de regras de disclosure em operações envolvendo ativos de emissão da companhia por parte de seus acionistas controladores ou de seus administradores;

VI - divulgação de contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opções de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de emissão da companhia;

VII - disponibilização de um calendário anual de eventos corporativos.

Nível 2:

I - todas as práticas relacionadas como necessárias para o Nível 1;

II - estabelecimento de um mandato unificado de um ano para todo o Conselho de Administração;

III - disponibilização de balanço anual seguindo as normas de contabilidade promulgadas pelo International Accounting Standards Committee (IASC GAAP) ou utilizadas nos Estados Unidos da América (US GAAP);

IV - extensão para todos os acionistas detentores de ações ordinárias das mesmas condições obtidas pelos acionistas controladores quando da venda do controle da companhia e de 70% (setenta por cento) desse valor para os detentores de ações preferenciais;

V - direito de voto às ações preferenciais nas seguintes matérias:

a) transformação, incorporação, cisão e fusão da companhia;

b) aprovação de contratos entre a companhia e os acionistas controladores, diretamente ou por meio de terceiros, assim como de outras sociedades nas quais os acionistas controladores tenham interesse, sempre que, por força de disposição legal ou estatutária, sejam deliberados em assembléia geral;

c) avaliação de bens destinados à integralização de aumento de capital da companhia;

d) escolha de empresa especializada para determinação do valor econômico da companhia, para efeito das hipóteses referidas no inciso VI deste Nível;

e) alteração ou revogação de dispositivos estatutários que alterem ou modifiquem qualquer das exigências previstas neste inciso;

VI - obrigatoriedade de realização de uma oferta de compra de todas as ações em circulação, pelo valor econômico, nas hipóteses de fechamento do capital ou de cancelamento do registro no Nível;

VII - adesão a câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários.

PORTARIA SF Nº2 de 16 de janeiro de 2007

Dispõe sobre a segunda série da primeira emissão de CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS, no uso de suas atribuições legais e,

CONSIDERANDO que a Comissão de Valores Mobiliários – CVM autorizou a segunda emissão de CEPAC, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, conforme registro nº CVM/SRE/TIC/2007/001, obtido em 10 de janeiro de 2007; e

CONSIDERANDO que o artigo 4º do Decreto Municipal nº 44.417, de 26 de fevereiro de 2004 determina a emissão de CEPAC por meio de Portaria específica da Secretaria Municipal de Finanças,

DETERMINA

1 – DETERMINA a emissão, em 15 de janeiro de 2007, de CEPAC com as seguintes características:

Operação Urbana Consorciada: Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

Intervenções a serem financiadas: Pontes sobre o Rio Pinheiros e Habitações de Interesse Social

Valor total autorizado pela CVM: R\$ 95.334.300,00 (noventa e cinco milhões, trezentos e trinta e quatro mil e trezentos reais)

Preço mínimo de cada CEPAC: R\$ 300

Quantidade de CEPAC autorizada pela CVM na 2ª distribuição pública: Até 317.781 (trezentos e dezessete mil, setecentos e oitenta e um), que serão colocados publicamente mediante 1 ou mais leilões na SOMA.

Tabela de conversão para cada CEPAC:

Setores da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

Para área adicional de construção

Para área de terreno referente à modificação de usos e parâmetros

Jabaquara

3 m2

2 m2

Brooklin

1 m2

1 m2

Berrini

1 m2

2 m2

Marginal Pinheiros

2 m2

2 m2

Chucri Zaidan

1 m2

2 m2

Forma de Pagamento : À vista

2. A distribuição dos CEPAC será coordenada pelo BB - Banco de Investimento S.A., de acordo com o Prospecto e respectivo Suplemento registrados na CVM sob os nºs 2004/01, em 14 de julho de 2004 e CVM/SRE/TIC/2007/001, em 10 de janeiro de 2007.

3. A EMURB fará o controle dos estoques de CEPAC, bem como o gerenciamento das intervenções financiadas com a presente emissão.

4. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

PORTARIA 44/08 - SF

de 28 de janeiro de 2008.

Dispõe sobre a Terceira Distribuição Pública de CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS, no uso de suas atribuições legais e,

CONSIDERANDO que a Comissão de Valores Mobiliários - CVM deferiu o pedido de registro de distribuição primária de CEPAC, mediante subscrição pública no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, conforme registro nº CVM/SRE/TIC/2008/001, obtido em 23 de janeiro de 2008; e

CONSIDERANDO que de acordo com o artigo 4º do Decreto Municipal nº 44.844, de 14 de junho de 2004, caberá à Secretaria Municipal de Finanças, divulgar por meio de Portaria, atendendo solicitação da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, as condições específicas de cada Distribuição Pública de CEPAC.

DIVULGA:

1 - A Terceira Distribuição Pública de CEPAC possui as seguintes características:

- Operação Urbana Consorciada: Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;
- Intervenções a serem financiadas: Atualização e complementação dos valores de construção de Habitações de Interesse Social para as famílias impactadas pelas obras das pontes;
- Valor total autorizado pela CVM: 56.022.000,00 (cinquenta e seis milhões e vinte e dois mil reais);
- Preço mínimo de cada CEPAC: R\$ 300,00 (trezentos reais);
- Quantidade de CEPAC autorizada pela CVM na terceira distribuição pública: Até 186.740 (cento e oitenta e seis mil, setecentos e quarenta), que serão colocados publicamente mediante um ou mais leilões na SOMA;
- Tabela de conversão para cada CEPAC:

Setores da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

Para área adicional de construção

Para área de terreno referente à modificação de usos e parâmetros

Jabaquara

3 m²

2 m2

Brooklin

1 m2

1 m2

Berrini

1 m2

2 m2

Marginal Pinheiros

2 m2

2 m2

Chucri Zaidan

1 m2

2 m2

- Forma de Pagamento: À vista.

2 - A distribuição pública dos CEPAC será coordenada pelo BB - Banco de Investimento S.A., de acordo com o prospecto e respectivos suplementos registrados na CVM sob os n°s 2004/01, em 14 de julho de 2004, CVM/SRE/TIC/2007/001, em 10 de janeiro 2007 e CVM/SRE/TIC/2008/001, em 23 de janeiro de 2008.

3 - A EMURB fará o controle dos estoques de CEPAC, bem como o gerenciamento das intervenções financiadas com a presente distribuição.

4 - Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

FONTE: DOC	DATA PUBLICAÇÃO: 03/07/2008	ASSUNTO: PORTARIA 1265, DE 2 DE JULHO DE 2008 Atribuir à Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana e Obras a análise e o acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas Consorciadas	PÁG: 01
---------------	-----------------------------------	--	------------

PORTARIA 1265, DE 2 DE JULHO DE 2008

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

RESOLVE:

- 1. Atribuir à Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana e Obras a análise e o acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas Consorciadas**, bem como o atendimento e a prestação de esclarecimentos técnicos às instituições contratadas, à Comissão de Valores Mobiliários, aos detentores de Certificados de Potencial Adicional de Construção, aos investidores e, se for o caso, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação (art. 7º, parágrafo Único, da Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003).
 - Delegar ao Secretário Municipal de Infra-Estrutura Urbana e Obras competência para designar representante do Município de São Paulo junto à Comissão de Valores Mobiliários nos assuntos relativos à Operação Urbana Consorciada Faria Lima e à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.
 - A Secretaria Municipal de Finanças, a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e os demais órgãos municipais prestarão todas as informações necessárias ao cumprimento da regulamentação do Certificado de Potencial Adicional de Construção expedida pela Comissão de Valores Mobiliários
 - Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a Portaria 2653/PREF, de 21 de março de 2005. PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 2 de julho de 2008, 455º da fundação de São Paulo.
- GILBERTO KASSAB, Prefeito

FONTE: DOC	DATA PUBLICAÇÃO: 05/07/2008	ASSUNTO: PORTARIA 18/08/SIURB	PÁG: 31
---------------	-----------------------------------	---	------------

PORTARIA 18/08/SIURB

MARCELO CARDINALE BRANCO, Secretário Municipal de Infra- Estrutura Urbana e Obras, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei;

RESOLVE:

1 - Designar para representar o **Município de São Paulo junto à Comissão de Valores Mobiliários, nos assuntos relativos às Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espreiada**, a Diretora Administrativa e Financeira em exercício da Empresa Municipal de Urbanização, Carolina Moretti Fonseca, RG 19.592.895-7 e CPF. 144.054.558-80.

2 - Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

II – 1. Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Primária de CEPAC e Aditamentos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

ADITIVO AO CONTRATO N.º 0062438000 -

CONTRATO DE COORDENAÇÃO, COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE
POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC, SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, FIRMADO

ENTRE A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E O BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A., NO
ÂMBITO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

ENTRE

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB

E

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Página 1 de 20





Pelo presente Instrumento Particular, as Partes abaixo identificadas e qualificadas, representadas na forma de seus respectivos atos constitutivos, de um lado,

- a) **EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB**, empresa pública integrante da Administração Pública do Município de São Paulo, com sede na Rua São Bento nº 405, 16º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.336.288/0001-82, doravante denominada “**EMURB**” e, neste ato, com respaldo nos Decretos Municipais nº 44.417, de 26 de fevereiro de 2004 e nº 44.844, de 14 de junho de 2004, agindo em nome da Prefeitura do Município de São Paulo, doravante denominada “**Prefeitura**”; conforme competência que lhe foi atribuída por força da Portaria 59 da Prefeitura Municipal de São Paulo de 1º de abril de 2004.

e, de outro lado,

- b) **BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 24.933.830/0001-30, doravante denominado “**Banco Coordenador**”;

em conjunto denominadas “**Partes**”.

CONSIDERANDO QUE

- (i) de acordo com a Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (“**Lei da Operação Água Espraiada**”), a qual institui a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (“**Operação Água Espraiada**”), o Poder Executivo Municipal, sob coordenação da EMURB, poderá emitir até 3.750.000 (três milhões, setecentos e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção (“**CEPAC**”) para a outorga onerosa de (i) potencial adicional de construção, (ii) modificação de uso do solo e (iii) demais parâmetros urbanísticos (em conjuntos, os “**Direitos Urbanísticos Adicionais**”);
- (ii) os recursos obtidos com a emissão dos CEPAC devem ser obrigatoriamente utilizados para o financiamento das intervenções previstas na Lei da Operação Água Espraiada, sendo que, para os fins deste instrumento, “**Intervenção**” ou “**Intervenções**” significarão o conjunto de ações de natureza urbanística praticadas ou a serem praticadas pelo Município de São Paulo por meio de obras públicas e desapropriações no âmbito da Operação Água Espraiada;
- (iii) o Grupo de Gestão da Operação Água Espraiada, que é liderado pela EMURB (“**Grupo de Gestão**”), definiu como prioridades da Operação Água Espraiada as seguintes Intervenções (“**Intervenções**”): (a) a construção de 2 (duas) pontes estaiadas sobre o Rio Pinheiros interligando a Avenida Jornalista Roberto Marinho com a Marginal do Rio Pinheiros – Avenida das Nações Unidas (as “**Pontes**”); e (b) a implantação de unidades habitacionais de interesse social para atendimento às famílias atingidas pelas obras das Pontes, incluindo o reassentamento das famílias que ocupam a favela denominada “Jardim Edith”, localizada no cruzamento das Avenidas Jornalista Roberto Marinho e Engenheiro Luis Carlos Berrini;





- (iv) para financiar as Intervenções, o Poder Executivo Municipal pretende emitir CEPAC, de valor unitário mínimo de R\$300,00 (trezentos reais);
- (v) em 4 de março de 2004, a EMURB celebrou um Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Primária de CEPAC ("Contrato") com o BB Banco de Investimento S.A., através do Processo Administrativo nº 0062438000, com a finalidade de coordenar a colocação e a distribuição pública primária de todos os CEPAC previstos no âmbito da Operação Água Espraiada, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (Lei de Licitações), Lei nº 6.385/76, de 7 de dezembro de 1976, Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (CVM 400/03) e Instrução nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (CVM 401/03) as duas últimas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM);
- (vi) em complemento àquelas disposições contratuais contidas no Contrato que se originou do Processo Administrativo nº 0062438000, foi formalizado o instrumento de Re-ratificação do Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Primária de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, sob o regime de Melhores Esforços da 1ª Emissão da Prefeitura do Município de São Paulo, onde constou o detalhamento operacional da 1ª Emissão de Oferta Pública dos CEPAC, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;
- (vii) encerrada a distribuição dos CEPAC da 1ª Emissão, devidamente registrada na CVM em 14/07/2004 sob o n.º CVM/SRE/TIC/2004/001, na forma prevista na Lei n.º 6.385/76 e de acordo com a Instrução CVM 401/03 e não tendo sido emitidos a totalidade dos CEPAC autorizados pela Lei da Operação Água Espraiada, serão efetuadas novas emissões com o objetivo de captar recursos necessários para as Intervenções;
- (viii) de acordo com o item XII do Contrato celebrado em 4 de março de 2004 ratificado nos termos do item 19.3 da Cláusula XIX do Instrumento Particular de Re-ratificação de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Primária de Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, o prazo de vigência de 2 anos pode ser prorrogado pelo prazo necessário à colocação de todos os CEPACs emitidos no âmbito da Operação Água Espraiada;
- (ix) as Partes desejam prorrogar o prazo do Contrato conforme estabelecido acima.

Resolvem as Partes aditar o Contrato n.º 0062438000, de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

- 1- Fica prorrogado o prazo de vigência do contrato n.º 0062438000 por mais 24 meses, passando o mesmo a vigorar até 31 de julho de 2008.
- 2- Pelos serviços prestados, sem garantia de colocação dos CEPAC, será devida pela EMURB ao Banco Coordenador, livre de quaisquer tributos, uma remuneração variável equivalente a 1,875% (um inteiro, oitocentos e setenta e cinco milésimos por cento) sobre o valor total do lote de CEPAC efetivamente distribuído em cada leilão público de venda de CEPAC, no âmbito da Operação Água Espraiada.





- 3- Fica estabelecido que a remuneração fixa prevista na Cláusula IX – Remuneração do Coordenador Líder do Contrato, referente a 1ª. emissão dos CEPAC, não se aplica aos procedimentos referentes às próximas emissões de certificados da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.
- 4- O contrato consolidado com as alterações ora propostas passa a vigorar com a seguinte redação:

I. REQUISITOS

1.1 Registros na CVM

- 1.1.1 A Operação Água Espraiada foi registrada na CVM em 14/07/2004, sob n.º 2004/01, nos termos da Instrução CVM 401/03.
- 1.1.2 As distribuições públicas das Emissões serão devidamente registradas na CVM, na forma prevista na Lei n.º 6.385/76 e na Instrução CVM 401/03.

1.2 Registro para Negociação

- 1.2.1 Os CEPAC serão registrados para negociação e distribuição pública no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA.

1.3 Registro na Associação Nacional de Bancos de Investimento ("ANBID")

- 1.3.1 O Prospecto da Operação Água Espraiada ("Prospecto") foi registrado na ANBID em atendimento ao Código de Auto-Regulação da ANBID para ofertas públicas de títulos e valores mobiliários ("Código ANBID").
- 1.3.2 O suplemento ao Prospecto contendo as características principais da 1ª Emissão (o "Suplemento") foi registrado na ANBID em atendimento ao Código ANBID.
- 1.3.3 O Suplemento ao Prospecto contendo as características principais das novas Emissões será registrado na ANBID em atendimento ao Código ANBID.

II. CARACTERÍSTICAS DAS EMISSÕES

- 2.1 **Custo estimado das intervenções:** O custo estimado das intervenções, a quantidade de CEPAC e números de leilões, o montante total de cada Emissão, as datas das Emissões e os Direitos Urbanísticos Adicionais, período de distribuição e demais detalhes operacionais serão estabelecidos nos Regulamentos Operacionais das Emissões, a serem elaborados pelas "Partes" após a conclusão do Prospecto e Suplemento relativo à cada Emissão, os quais, assinados pelas Partes, integrarão o presente contrato para todos os fins e efeitos de Direito, como Anexos Contratuais.

- 2.1.1 O custo estimado das intervenções deverá incluir todas as despesas necessárias à sua realização, sejam elas já incorridas ou a serem incorridas, incluindo os gastos com





projetos, emissão dos CEPAC, remuneração da EMURB e de terceiros contratados e as taxas a serem pagas para a distribuição pública dos CEPAC, entre outros.

- 2.2 **Valor Unitário Mínimo:** os CEPAC serão emitidos a um valor unitário mínimo de R\$ 300,00 (trezentos reais).
- 2.3 **Forma:** os CEPAC deverão ser registrados em forma escritural, dispensada a emissão física de documentos e atendidos os requisitos de segurança, transparência e economicidade.
- 2.4 **Data de Emissão:** para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CEPAC será a data em que for publicado o anúncio de início de distribuição pública primária de CEPAC ("Data de Emissão").
- 2.5 **Subscrição e Forma de Integralização:** os CEPAC deverão ser integralizados em moeda corrente nacional.
- 2.6 **Direitos Urbanísticos Adicionais:** cada CEPAC representa área (em m²) a ser construída, que
- (i) supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela Lei da Operação Água Espraiada; e/ou
 - (ii) confira utilização do imóvel diversa da prevista pela legislação de uso e ocupação do solo, nos limites fixados pela Lei da Operação Água Espraiada; e/ou
 - (iii) supere as restrições impostas a cada zona pela legislação de uso e ocupação do solo.
- 2.6.1. Cada CEPAC poderá ser convertido em área construída, observados os parâmetros de conversão abaixo indicados:

Setores da Operação Água Espraiada	Direitos Urbanísticos Adicionais Conferidos	
	Área adicional de construção	Área de terreno referente à modificação de usos e parâmetros
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
Chucrí Zaidan	1 m ²	2 m ²

- 2.6.2. Cada um dos setores da Operação Água Espraiada observará os seguintes estoques máximos, observado um estoque máximo de 3.750.000 m²:



Setores da Operação Urbana Consorciada

Água Espraiada - Estoque

Jabaquara

500.000 m² (que devem ser obrigatoriamente, o que significa que, dos 3.750.000 m² disponíveis, restam 3.250.000 m² para os demais setores)

Brooklin

até 1.500.000 m²

Berrini

até 250.000 m²

Marginal Pinheiros

até 600.000 m²

Chucri Zaidan

até 2.000.000 m²

Americanópolis

0 m² (área para a qual não foi definido Estoque)

ZEIS

0 m² (Zona Especial de Interesse Social)

- 2.9 **Prazo e Remuneração:** os CEPAC não representam títulos de dívida do Município de São Paulo ou da EMURB, ou de crédito contra o Município de São Paulo ou a EMURB e, portanto, não atribuem a seus titulares direito de resgate ou amortização, nem apresentam prazo de vencimento ou prazo determinado para utilização. A valorização dos CEPAC está basicamente ligada à valorização imobiliária e às regras de demanda e oferta por Direitos Urbanísticos Adicionais.
- 2.10 **Fiscalização:** a Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da EMURB, contratou a Caixa Econômica Federal ("CEF") para fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC no âmbito da Operação Água Espraiada, bem como para acompanhar o andamento das respectivas intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Poder Executivo Municipal ao mercado.
- 2.11 **Escrituração:** a Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da EMURB, contratou o Banco do Brasil S.A. para prestar serviços de escrituração dos CEPAC.

III. REGIME E CONDIÇÕES DE COLOCAÇÃO

- 3.1 Observadas as condições previstas neste contrato, o Banco Coordenador fará a colocação de CEPAC em regime de melhores esforços.

Página 6 de 20





- 3.2 Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que o Banco Coordenador, com expressa anuência da EMURB e/ou da Secretaria de Planejamento - SEMPLA, organizará plano de distribuição, o qual poderá levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, nos termos previstos no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400/03.
- 3.3 Se, ao final do prazo de colocação, os CEPAC objeto de melhores esforços não tiverem sido totalmente colocados, a EMURB não terá a obrigação de adquirir os CEPAC remanescente ou utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros, da mesma forma que o Banco Coordenador não terá obrigação de colocação dos CEPAC nos montantes ofertados.
- 3.4 Os CEPAC deverão ser integralizados em moeda corrente nacional.
- 3.5 A colocação pública de CEPAC somente terá início após a concessão do registro de distribuição pela CVM, a disponibilização do Prospecto e do Suplemento aos investidores e a publicação do anúncio de início de distribuição dos CEPAC, sendo que tal disponibilização e publicação deverão ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias da obtenção do registro, sob pena de caducidade do mesmo, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 400/03.
- 3.6 Os CEPAC deverão ser colocados no prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da Data de Emissão. Findo o referido prazo, os CEPAC não colocados deverão ser cancelados, salvo se tal prazo for prorrogado.
- 3.7 Não será constituído fundo de manutenção de liquidez dos CEPAC.

IV. OBRIGAÇÕES

- 4.1 A EMURB, na qualidade de coordenadora da Operação Água Espriada, agindo em nome do Município de São Paulo, obriga-se a:
- (a) preencher, com o auxílio do Banco Coordenador, todos os documentos necessários para a obtenção do registro de distribuição e dos respectivos leilões públicos de venda dos CEPAC, na CVM e no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA, conforme o caso;
 - (b) preparar, com a assistência do Banco Coordenador, e de seus assessores jurídicos, nos prazos adequados e dentro dos limites razoáveis, conforme prática do mercado, todos os materiais e documentos de sua responsabilidade necessários à distribuição e colocação dos CEPAC, observada a legislação aplicável, especialmente as disposições constantes da Instrução CVM nº 401/03, Instrução CVM 400/03 e do Código da ANBID;





EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

- (c) manter sempre à disposição, e apresentar, o mais rapidamente possível, desde que solicitado pelo Banco Coordenador, os documentos e informações utilizados para preenchimento dos documentos mencionados nos itens "a" e "b" acima;
- (d) manter atualizado o registro da Operação Água Espraiada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 401/03;
- (e) enviar à CVM, trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre do ano civil, por meio do Prefeito ou de seu representante, em conjunto com a Secretaria de Planejamento-SEMPA do Município de São Paulo, consoante parágrafo único do artigo 7º, da Instrução CVM 401/03 e item 5, da Portaria Municipal nº 59, de 01 de abril de 2004, as seguintes informações periódicas:
 - (i) relatório informando o andamento da Operação Água Espraiada e das respectivas intervenções, a situação atualizada dos setores em que os CEPAC ainda podem ser utilizados, o prazo estimado para o seu término, os custos já incorridos, a quantidade de CEPAC distribuídos pública e privadamente e quaisquer outros elementos que direta ou indiretamente afetem a execução das intervenções;
 - (ii) relatório da CEF contemplando os fatos relativos à aplicação dos recursos obtidos com a distribuição pública dos CEPAC e ao andamento da Operação Água Espraiada; e
 - (iii) discriminação da quantidade de CEPAC utilizados, a área disponível para utilização de CEPAC e o estoque remanescente de CEPAC.
- (f) comunicar, em conjunto com a Secretaria de Planejamento-SEMPA do Município de São Paulo, imediatamente à CVM, ao Banco Coordenador e ao mercado a existência de estudos, projetos de lei ou quaisquer iniciativas que possam modificar o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo ou quaisquer aspectos da Operação Água Espraiada;
- (g) divulgar, em conjunto com a Secretaria de Planejamento-SEMPA do Município de São Paulo, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo aos CEPAC, de modo a garantir aos investidores acesso a informações que possam direta ou indiretamente afetar o valor de mercado dos CEPAC ou influir em suas decisões de adquirir, permanecer com, ou alienar CEPAC.
- (h) arcar com todos os custos relativos a: (a) confecção do Prospecto e do Suplemento, (b) elaboração, distribuição, publicação e veiculação de qualquer material publicitário que se faça necessário ao bom desempenho da colocação dos CEPAC, (c) publicações necessárias que sejam exigidas pelo presente instrumento ou decorrentes de exigência legal ou regulamentar, (d) pagamento da taxa de registro na ANBID, e (e) confecção e publicação de todo material necessário à distribuição e colocação dos CEPAC, incluindo mas não se limitando aos editais de leilão público de venda e demais avisos previstos na Instrução CVM 401/03 e Instrução CVM 400/03;





EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

- (i) contratar e arcar com todos os custos, despesas e remunerações incorridos na contratação, se necessário, de consultores externos do Município de São Paulo, especialmente advogados e auditores, banco mandatário, CEF, instituição escrituradora dos CEPAC, custodiante (se houver), necessários ao bom desempenho na colocação dos CEPAC, bem como arcar com os custos decorrentes dos registros necessários na CVM e no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA e/ou outros custos atribuíveis à EMURB, nos termos do contrato firmado em 4 de março de 2004 entre o Banco Coordenador e a EMURB, ora aditado.
- (j) reembolsar o Banco Coordenador de quaisquer despesas incorridas com a distribuição pública dos CEPAC e devidamente documentadas, nos termos do Contrato, desde que previamente autorizadas;
- (k) cumprir integralmente a legislação e regulamentação aplicáveis relativamente à distribuição dos CEPAC referentes à Operação Água Espraiada;
- (l) efetuar e arcar com o recolhimento de quaisquer tributos e/ou contribuições, de sua exclusiva responsabilidade, que incidam ou venham a incidir sobre o processo de distribuição e colocação dos CEPAC, incluindo, mas não se limitando à Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais de que trata a Lei n.º 7.940, de 21 de dezembro de 1989;
- (m) efetuar, na Data de Liquidação, definida na Cláusula VII abaixo, o pagamento ao Banco Coordenador, da comissão a ele devida nos termos das Cláusulas V deste Contrato;
- (n) fazer com que os CEPAC sejam registrados em nome dos respectivos subscritores;
- (o) acompanhar o andamento das Intervenções e diligentemente submeter, em conjunto com a Secretaria de Planejamento-SEMPA do Município de São Paulo, todas as informações que lhe sejam exigíveis à CVM, ao mercado e ao Banco Coordenador, na forma da alínea (e) acima;
- (p) não veicular para o público, sem o prévio e expresso consentimento do Banco Coordenador, qualquer informação estratégica, ou ainda, qualquer informação que altere o conteúdo do registro da Operação Água Espraiada e da distribuição dos CEPAC na CVM, exceto as legalmente exigíveis;
- (q) caso ocorram, no âmbito da Operação Água Espraiada, distribuições privadas de CEPAC, comunicar tal fato à CVM, ao Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA, ou outro mercado em que os CEPAC sejam ou venham a ser negociados e ao escriturador dos CEPAC, bem como a quantidade de CEPAC distribuída e o valor dos CEPAC adotado como referência, em conjunto com a Secretaria de Planejamento-SEMPA do Município de São Paulo; e
- (r) observar e cumprir o Contrato firmado em 04 de março de 2004 naquilo que não estiver disposto de forma diversa neste Aditivo.

4.2 O Banco Coordenador obriga-se a:

Página 9 de 20





- (a) assessorar a EMURB no que for necessário para a realização da distribuição pública de CEPAC no âmbito da operação Água Espraiada;
- (b) solicitar, juntamente com a EMURB, o registro da distribuição pública dos CEPAC, devidamente instruído, e assessorar a EMURB em todas as etapas da sua distribuição pública;
- (c) comunicar imediatamente à CVM qualquer eventual alteração no presente instrumento, ou a sua rescisão;
- (d) remeter mensalmente à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, a partir da Data de Emissão e até a publicação do anúncio de encerramento de distribuição pública primária de CEPAC, relatório indicativo do movimento consolidado da distribuição pública dos CEPAC, conforme Anexo VII da Instrução CVM 400/03;
- (e) participar ativamente, em conjunto com a EMURB, na elaboração do Prospecto e do Suplemento e na verificação da veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações deles constantes, ficando responsável pelas informações prestadas, nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400/03, observadas as ressalvas feitas ou a serem feitas no Prospecto e/ou Suplemento no que diz respeito ao estudo de viabilidade da Operação Água Espraiada;
- (f) manter o Prospecto e o Suplemento à disposição do público;
- (g) auxiliar a EMURB na preparação dos avisos, mencionados nas alíneas "a" e "b" do subitem 4.1 retro e nas publicações exigidas nos termos da regulamentação aplicável, bem como dar ampla divulgação à distribuição pública, publicando tais avisos e publicações, na forma prevista, no Diário Oficial do Município de São Paulo e/ou outro jornal de grande circulação, se for o caso;
- (h) acompanhar e controlar o plano de distribuição dos CEPAC;
- (i) controlar os boletins de subscrição ou recibos de aquisição, devolvendo à EMURB os boletins de subscrição ou os recibos não utilizados, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o encerramento da distribuição pública dos CEPAC;
- (j) suspender a distribuição dos CEPAC na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade, inclusive após a obtenção do registro, que venha a justificar a suspensão ou o cancelamento do registro, que venha a, no seu entendimento e no de seus assessores jurídicos, justificar a suspensão ou cancelamento do registro;
- (k) sem prejuízo do disposto no item (j) acima, comunicar imediatamente a ocorrência do ato ou irregularidade ali mencionados à CVM, que verificará se a ocorrência do fato ou da irregularidade são sanáveis, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400/03;
- (l) guardar, por 5 (cinco) anos, à disposição da CVM, toda a documentação relativa ao processo de registro da distribuição dos CEPAC, de elaboração do Prospecto e





- (m) tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela EMURB sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da distribuição pública;
- (n) solicitar à CVM e ao Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA, em conjunto com a EMURB, os registros necessários à realização dos leilões de venda de CEPAC, acompanhados de todos os documentos exigidos pelas normas aplicáveis e praticar todos os atos necessários, assessorando a EMURB em todas as etapas da distribuição dos CEPAC, visando à obtenção de tais registros;
- (o) prestar esclarecimentos e informações aos investidores a respeito da distribuição dos CEPAC;
- (p) observar e cumprir o Contrato, firmado em 04 de março de 2004, naquilo que não for retificado pelo presente Aditivo;
- (q) subcontratar instituição financeira para participar da distribuição dos CEPAC, desde que previamente autorizado pela EMURB

V. REMUNERAÇÃO

- 5.1. Pelos serviços prestados, sem garantia de colocação dos CEPAC, será devida pela EMURB ao Banco Coordenador, livre de quaisquer tributos, uma remuneração variável equivalente a 1,875% (um inteiro, oitocentos e setenta e cinco milésimos por cento) sobre o valor total do lote de CEPAC efetivamente distribuído em cada leilão público de venda de CEPAC, no âmbito da Operação Água Espreada.
- 5.2. A importância devida ao Banco Coordenador, a título de pagamento de remuneração variável deverá ser paga, à vista, integralmente em moeda corrente nacional, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da liquidação financeira da venda dos CEPAC em cada leilão público de venda.

VI. DESPESAS REEMBOLSÁVEIS PELA EMURB

- 6.1. As despesas incorridas pelo Banco Coordenador relacionadas com a distribuição de CEPAC serão de responsabilidade da EMURB, que reembolsará todos os custos, taxas e despesas incorridas para a consecução da distribuição, incluindo, mas não se limitando aos seguintes:
 - (a) despesas incorridas com o comparecimento a reuniões de *due diligence* e outras despesas relacionadas;
 - (b) despesas incorridas pelo Banco Coordenador, necessárias e usuais para operações da espécie com realização de *road show* (incluindo passagens aéreas, hospedagens, refeições, traslados, locação de salas, e outras).





- 6.2 Todas as despesas mencionadas no parágrafo acima deverão ser justificadas pelo Banco Coordenador, por meio de documentação adequada para efeitos fiscais (tais como notas fiscais, recibos, faturas) e, quando necessário, será solicitado pela EMURB a apresentação de três orçamentos que justifiquem a compatibilidade com preço praticado atualmente pelo mercado. As despesas mencionadas nesta cláusula serão reembolsadas pela EMURB no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados a partir do pedido de reembolso do Banco Coordenador, devidamente instruído.

VII. LIQUIDAÇÃO

- 7.1. A EMURB deverá pagar ao Banco Coordenador, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados data de integralização dos CEPAC ("Data de Liquidação"), a comissão a ele devida, conforme Cláusula V acima.
- 7.2. O Banco Coordenador firmará recibos para a EMURB, dando quitação das importâncias recebidas a título da comissão de coordenação, estabelecida na Cláusula V acima.

VIII. PODERES DE REPRESENTAÇÃO

- 8.1 A fim de possibilitar o cumprimento das atribuições decorrentes deste instrumento, fica o Banco Coordenador constituído pela EMURB como seu bastante procurador, de forma individual, investido de poderes especiais para dar quitação, após devida compensação bancária, cujo processamento venha a realizar.

IX. INDENIZAÇÃO

- 9.1 A parte culpada por inadimplemento contratual obriga-se a isentar de responsabilidade e a indenizar integralmente a parte inocente, suas controladoras e controladas, seus respectivos diretores, funcionários e agentes, por quaisquer perdas, danos diretos, obrigações ou despesas (incluindo taxas e honorários advocatícios), em razão de ação ou omissão decorrente de conduta dolosa ou culposa da parte contratante responsável, resultantes de quaisquer dos negócios e ou atos jurídicos contemplados no presente Contrato.
- 9.2 A parte culpada por inadimplemento contratual obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a ressarcir a parte inocente ou quaisquer das pessoas físicas ou jurídicas mencionadas no item 9.1 acima, de qualquer custo incorrido ou despesa que esta tiver de incorrer para a defesa de seus direitos e interesses, ou que tiver de suportar em decorrência das situações previstas no item 9.1 acima.
- 9.3 Os itens 9.1 e 9.2 acima continuarão em pleno vigor, sendo existentes, válidos e eficazes, mesmo após a expiração do prazo de duração do presente instrumento, previsto na Cláusula XVIII abaixo.





X. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

10.1 O Banco Coordenador declara e garante à EMURB que:

- (a) está devidamente autorizado a celebrar o presente instrumento e a cumprir as obrigações ora assumidas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;
- (b) as obrigações estabelecidas no presente instrumento não infringem qualquer obrigação por ele anteriormente assumida;
- (c) o presente contrato constitui uma obrigação legal, válida e vinculante, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (d) cumpre todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (e) as informações por ele fornecidas por escrito para inclusão no Prospecto são verdadeiras; e
- (f) manterá atualizadas as inscrições e certidões mencionadas no artigo 40 do Decreto Municipal nº 44.279 de 24 de dezembro de 2003.

10.2 A EMURB declara e garante ao Banco Coordenador que:

- (a) está devidamente autorizada a celebrar o presente Instrumento e os contratos com a CEF (fiscalização), Banco do Brasil S.A. (escrituração) e CBLC (custódia), com a anuência da Secretaria de Planejamento-SEMPA do Município de São Paulo, no concernente às cláusulas contratuais que especificamente lhe digam respeito, e a cumprir as obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;
- (b) a celebração do presente Instrumento, do contrato com a CEF (fiscalização) e com o Banco do Brasil S.A. (escrituração) e o cumprimento de suas obrigações previstas nos referidos documentos não infringe qualquer obrigação anteriormente assumida;
- (c) este Instrumento, o contrato com a CEF (fiscalização), com o Banco do Brasil S.A. (escrituração) e com a CBLC (custódia) constituem obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (d) a celebração deste Instrumento, do contrato com a CEF (fiscalização), com o Banco do Brasil S.A. (escrituração) e com a CBLC (custódia) e a colocação dos CEPAC não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento dos quais a EMURB seja parte, nem irá resultar em (i) vencimento antecipado de obrigação estabelecida em quaisquer desses instrumentos, (ii) na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos, ou (iii) na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da EMURB;





EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

- (e) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá, em conjunto com a Secretaria de Planejamento-SEMPA do Município de São Paulo, desde que seja o órgão responsável para tanto, até a Data de Emissão, todas as licenças e autorizações necessárias perante os órgãos municipais, estaduais e federais competentes, à emissão e distribuição dos CEPAC e ao perfeito e integral cumprimento de suas obrigações aqui previstas;
- (f) o Prospecto e o Suplemento contém e conterão todas as informações e declarações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da distribuição pública, dos CEPAC, da EMURB, da Prefeitura e suas secretarias, subsecretarias, autarquias, empresas públicas e demais órgãos envolvidos na Operação Água Espaiada, suas respectivas atividades, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, necessárias para que investidores e seus consultores tenham condições de efetuar uma análise para a aquisição de CEPAC, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, bem como que o Prospecto e o Suplemento foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, em conjunto com a Secretaria de Planejamento-SEMPA do Município de São Paulo;
- (g) cumpre todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (h) não é de seu conhecimento a existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na Operação Água Espaiada e na distribuição dos CEPAC, exceto pelas ações judiciais, procedimentos administrativos ou arbitrais, inquéritos ou outras investigações informados no Prospecto e no Suplemento;
- (i) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos investidores dos CEPAC;
- (k) os recursos obtidos com a colocação dos CEPAC serão integralmente utilizados para financiar as intervenções referentes à Operação Água Espaiada de acordo com o estabelecido no Prospecto e no Suplemento;
- (l) foi nomeada a Secretaria de Planejamento-SEMPA do Município de São Paulo, órgão da Prefeitura Municipal de São Paulo, como responsável pela análise e acompanhamento de todos os aspectos da Operação Água Espaiada e pelo atendimento e prestação de esclarecimentos técnicos ao Banco Coordenador, à CEF, aos titulares de CEPAC, aos investidores em geral e ao Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA, na forma determinada pelo parágrafo único do artigo 7º, da Instrução CVM 401/03, de que comparece neste instrumento particular como anuente ao teor das cláusulas que especificamente lhe digam respeito;
- (m) A Operação Água Espaiada e a emissão e distribuição dos CEPAC atendem, em todos os aspectos relevantes, aos dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.





XI. CONFIDENCIALIDADE E EXCLUSIVIDADE

11.1 Cada uma das Partes deverá manter confidenciais todas as informações que lhe forem fornecidas pelas demais Partes até a data do protocolo na CVM e que não sejam: (i) de domínio público; (ii) de divulgação necessária à execução do Contrato ora aditado ou à divulgação de informações relativas à colocação pública dos CEPAC; (iii) de divulgação exigida por lei, regulamentação ou qualquer normativo; ou, (iv) de fornecimento obrigatório por ordem judicial ou administrativa (doravante designadas "Informações Confidenciais").

11.1.1 É necessária a prévia aprovação escrita do Banco Coordenador ou da EMURB e/ou Secretaria de Planejamento-SEMPA do Município de São Paulo, conforme o caso, para que quaisquer Informações Confidenciais obtidas no âmbito do contrato ora aditado sejam transmitidas a terceiros.

11.1.2 O Banco Coordenador, a EMURB e/ou Secretaria de Planejamento-SEMPA do Município de São Paulo poderão fornecer as Informações Confidenciais para seus funcionários, prepostos ou representantes de suas controladoras, controladas e coligadas que venham a auxiliar na execução dos serviços ora contratados.

11.2 A obrigação de confidencialidade prevista nesta Cláusula X será válida até a apresentação das informações à CVM.

11.3 A EMURB confere, neste ato e por meio deste Instrumento particular, ao Banco Coordenador, exclusividade para estruturação e implementação da emissão e distribuição dos CEPAC, comprometendo-se, ainda, a não contratar, sem anuência do Banco Coordenador, nenhuma outra instituição financeira para assessorar a EMURB na colocação pública de CEPAC, pelo prazo de 2 (dois) anos, contados da Data de Emissão.

XII. JUROS MORATÓRIOS

12.1 Caso a EMURB deixe de efetuar qualquer pagamento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento, deverá pagar, em relação ao valor de tal pagamento devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sujeitos a: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); e, (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

XIII. MULTA

13.1 A Parte que infringir quaisquer obrigações previstas neste Instrumento, e não as sanar no prazo de até 30 (trinta) dias após ter sido expressamente notificada, ficará sujeita ao pagamento de multa não compensatória de 2% (dois por cento), incidente sobre o valor total da remuneração prevista na Cláusula V deste instrumento, sem prejuízo de honorários advocatícios na eventualidade de instauração de procedimento judicial, bem como rescisão contratual e demais penalidades legais.





XIV. RESILIÇÃO

14.1 O presente Instrumento poderá ser resilido se, por avaliação de qualquer das Partes, a ocorrência das hipóteses abaixo listadas vier a resultar na inexecutabilidade ou na inadequação da Emissão e distribuição dos CEPAC, exceto a obrigação de ressarcimento do Banco Coordenador pela EMURB das despesas efetuadas com relação à prestação de serviços decorrentes do presente instrumento até o momento da resilição, desde que devidamente comprovadas:

- (a) se a CVM negar o competente registro da emissão e distribuição dos CEPAC ou impuser exigências de tal ordem que dificultem ou tornem desaconselhável ou indesejável às Partes a obtenção do citado registro;
- (b) se ocorrerem eventos graves de natureza política, conjuntural, econômica ou financeira, que não possam ser razoavelmente previstos ou evitados, ou que tomem impossível a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas, observada a prévia anuência da CVM;
- (c) modificações das normas legais ou regulamentares, relativas ao mercado que venham de qualquer forma alterar substancialmente as condições de mercado, tornando desaconselháveis ou indesejáveis, para as Partes e/ou Anuente, a emissão e distribuição dos CEPAC, quer sob o aspecto administrativo, quer sob o aspecto jurídico;
- (d) ocorrência da incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada neste Instrumento, desde que afetem substancialmente as condições contratadas, ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data; e
- (e) ocorrência de motivos de força maior, independentemente da vontade das Partes contratantes, que tornem inviável a prestação dos serviços objeto do presente instrumento.

14.2 O contrato ora aditado poderá ser resilido, ainda, sem quaisquer obrigações e ou ônus para as Partes quanto às estipulações ora pactuadas, exceto a obrigação de ressarcimento do Banco Coordenador pela EMURB das despesas devidamente comprovadas e efetuadas com relação à prestação de serviços objeto do contrato ora aditado até o momento da resilição se ocorrer, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição pública, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela EMURB e inerentes à própria distribuição pública, que levem a CVM a acolher pleito de modificação ou revogação da oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400/03.

XV. CONDIÇÕES PRECEDENTES

15.1 O cumprimento, por parte do Banco Coordenador, das obrigações assumidas no contrato firmado em 4 de março de 2004 e ora aditado, está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes:





- (a) liberdade, do Banco Coordenador, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições das emissões e distribuição dos CEPAC por qualquer meio e com expressa autorização da EMURB para efetuar publicação de *marketing* com o logo da EMURB;
- (b) aprovação, por parte da área jurídica do Banco Coordenador e/ou de seus assessores jurídicos externos, de toda documentação legal pertinente ao processo de Emissão e distribuição dos CEPAC;
- (c) comprometimento da EMURB e da Secretaria de Planejamento-SEMPA do Município de São Paulo em fornecer ao Banco Coordenador todas as informações necessárias, e em tempo hábil, para atender os requisitos da operação. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas deverão ser analisadas pelo Banco Coordenador, que poderá decidir, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade do negócio objeto do presente instrumento;
- (d) fornecimento pela EMURB e/ou Secretaria de Planejamento-SEMPA do Município de São Paulo de informações que cumpram os requisitos de veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas e obrigação de indenizar o Banco Coordenador por eventuais prejuízos decorrentes da não veracidade, inconsistência, falta de qualidade ou insuficiência de informações;
- (e) contratação e remuneração pela EMURB dos prestadores de serviços que incluem, mas não se limitam a escritório de advocacia externo, banco mandatário, agente fiscalizador e banco escriturador dos CEPAC, se necessário;
- (f) atendimento pela EMURB e/ou Secretaria de Planejamento-SEMPA do Município de São Paulo aos requisitos do Código de Auto-Regulação da ANBID, para as operações de colocação e distribuição de títulos e valores mobiliários no Brasil;
- (g) negociação e preparação de toda a documentação necessária à Emissão e distribuição dos CEPAC, em conjunto com a Secretaria de Planejamento-SEMPA do Município de São Paulo, em forma e substância satisfatórias ao Banco Coordenador, aos assessores jurídicos, à EMURB e à CVM;
- (h) realização e conclusão satisfatória, por parte do Banco Coordenador e de seus assessores jurídicos do levantamento de informações e do processo de *due diligence*, incluindo análise detalhada dos negócios, da situação econômico-financeira e dos documentos legais da EMURB e/ou Secretaria de Planejamento-SEMPA do Município de São Paulo tendo disponibilizado todas as informações razoavelmente necessárias ao atendimento das normas pertinentes, bem como ao código de auto-regulação da ANBID;
- (i) obtenção do registro de Emissão de CEPAC junto à CVM e junto à SOMA, inclusive para a realização dos leilões públicos de venda dos CEPAC e obtenção de eventuais autorizações necessárias, inclusive de agências reguladoras, se for o caso, previstas em lei, para realização da Emissão; e
- (j) apresentação, pela Secretaria de Planejamento-SEMPA do Município de São Paulo e/ou pela EMURB, de parecer legal emitido por seus assessores legais





externos, atestando que a Operação Água Espaiada e a emissão dos CEPAC atendem e atenderão, em todos os aspectos relevantes, a todos os dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, em formato aceitável para o Banco Coordenador.

XVI. RESCISÃO

- 16.1 O Contrato ora aditado poderá ser rescindido a qualquer tempo por qualquer das Partes, mediante comunicação por escrito a ser enviada de uma Parte a outra, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, bem como nas hipóteses previstas nos termos da Lei nº 8.666/93, artigos 77 e 78.
- 16.2 Caso o Contrato ora aditado venha a ser rescindido por vontade única e exclusiva da EMURB, esta reembolsará o Banco Coordenador das despesas por ele incorridas e devidamente comprovadas no âmbito da Emissão de CEPAC ou decorrentes do presente instrumento particular, no prazo máximo de até 24 (vinte e quatro) horas, contadas do término do prazo previsto no item 16.1 acima.

XVII. ALTERAÇÕES

- 17.1 Quaisquer alterações das condições do contrato firmado em 04 de março de 2004 ora aditado deverão ser previamente submetidas à CVM, observado o disposto no artigo 35 da Instrução CVM 400/03.

XVIII. PRAZO

- 18.1 O prazo de vigência do presente Contrato será até 31 de julho de 2008.

XIX. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 19.1 O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer qualquer direito não significará renúncia de qualquer direito, ou novação de qualquer obrigação, tampouco deverá afetar o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação prevista no Contrato nº 0062438000. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes ou terceiros a menos que feita por escrito e efetuada por representante legal da Parte renunciante, devidamente autorizado.
- 19.2 A nulidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas deste Contrato nº 0062438000 conforme aditado não prejudicará a validade e a eficácia das suas demais cláusulas.
- 19.3 O Contrato nº 0062438000, firmado em 4 de março de 2004, fica retificado no que por este aditivo lhe for expressamente contrário, ficando ratificadas as demais disposições contratuais.
- 19.4 Aplica-se, no que couber, o disposto no Artigo 62 da Lei nº 8.666/93.





XX. COMUNICAÇÕES

- 20.1** Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deste Instrumento deverão ser encaminhadas:

Para a EMURB:

Rua São Bento, 405, 16º andar, centro
CEP: 01008-906
São Paulo – SP
Tel.: (11) 3242-2622
Fax: (11) 3105-4931
A/C: Dr. Geraldo Biasoto Júnior

Para o Banco Coordenador:

Rua Senador Dantas, 105, 36º andar
CEP: 20031-080
Rio de Janeiro - RJ
Tel: (21) 3802-2742
Fax: (21) 3808-3239
At.: Dr. Alexandre Wanzeller Casali

- 20.2** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.
- 20.3** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver tido seu endereço alterado.

XXI. FORO

- 21.1** O foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, fica eleito como o único competente para conhecer qualquer assunto ligado ao Contrato nº 0062438000, firmado em 04 de março de 2004 e ao presente aditivo, havendo formal e expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

A cópia do presente Aditivo poderá ser obtida nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores : (I) junto à sede da EMURB, situada à Rua São Bento, nº 405, 16º andar, São Paulo (II) no *website* da Prefeitura: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac, (III) junto à sede do Banco do Brasil, situada à Rua Senador Dantas, 105, 36º andar, Rio de Janeiro e (IV) no *website* do Banco do Brasil: www.bb.com.br.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma e para um só efeito, juntamente com 02 (duas) testemunhas que também o assinam.

Página 19 de 20





EMURB EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

São Paulo, 31 de julho de 2006.

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Luiz Henrique Mascarenhas Corrêa Silva
Procurador

Alexandre Wanzeller Casali
Procurador

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB

LI ANGELECA TRINDADE RODRIGUES
- PRESIDENTE

PAULO SANTORO DE MATOS ALMEIDA
Diretor Financeiro e Administrativo

ANUENTE: Secretaria de Planejamento-SEMPA do Município de São Paulo no
concernente ao disposto nas seguintes cláusulas:

- a) III - 3.2
- b) IV - 4.1 - "e"; "f"; "g"; "o"; "q"
- c) X - 10.2 - "a"; "e"; "f"; "i"
- d) XI - 11.1.1; 11.1.2
- e) XIV - 14.1; "c"
- f) XV - "c"; "d"; "f"; "g"; "h"; "j"

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO-SEMPA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

FRANCISCO VIDAL LUNA
Secretário Municipal de Planejamento

TESTEMUNHAS:

Nome: Bernardete R. S. A. Silva
CPF: Analista Administrativo

Nome: Sandra Bispo
CPF: Assis. Administrativo



Pelo presente instrumento particular, de um lado a **EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405, 16º andar, neste ato representada por seu Presidente em exercício, Marcelo Cardinale Branco, brasileiro, casado, administrador de empresa, portador do RG nº 17.884.972-8 e do CPF nº 133.606.928-70 e por sua Diretora Administrativa e Financeira em exercício, Carolina Moretti Fonseca, brasileira, divorciada, advogada e administradora pública, OAB nº 168488, portadora do RG.n.º 19.592.895-7 e do CPF nº 144.054.558-80, doravante denominada simplesmente EMURB, e de outro lado, a empresa **BB Banco de Investimento S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, neste ato representada por Gustavo Henrique Santos de Sousa, brasileiro, bancário, solteiro, portador do RG nº e do CPF nº 018.831.394-06 e por Renato Bezerra dos Santos, brasileiro, bancário, casado, portador do RG nº e do CPF nº 969.198.507-10, doravante denominada simplesmente "Banco Coordenador", firmam o presente aditamento, conforme as cláusulas abaixo:

Cláusula Primeira – Fica alterada para 1,290% (um vírgula duzentos e noventa milésimos por cento) a remuneração variável prevista na Cláusula V – Remuneração, item 5.1 do aditivo consolidado de 31/07/2006, a ser aplicada sobre o valor total do lote de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, efetivamente distribuído em cada leilão público, passando inclusive o "Banco Coordenador" a arcar com o ônus dos impostos incidentes sobre essa remuneração.

Cláusula Segunda - O prazo de vigência do Contrato fica alterado para 1 (um) ano da data de assinatura do presente Aditamento.

Cláusula Terceira - Ficam ratificadas em todos os seus termos, as demais cláusulas contratuais, naquilo que não colidam com o presente aditamento.



EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO
CONTRATO Nº 0062438000

ADITAMENTO Nº 03

E, por estarem assim justas e acertadas, as partes firmam o presente em 3 (três) vias de igual conteúdo e forma, ante as testemunhas a seguir assinadas.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2008.

Pela EMURB:

MARCELO CARDINALE BRANCO
Presidente em exercício

CAROLINA MORETTI FONSECA
Diretora Administrativa e Financeira

Pelo BB Banco de Investimento S.A.:

GUSTAVO HENRIQUE SANTOS DE SOUSA
Procurador

RENATO BEZERRA DOS SANTOS
Procurador

ANUENTE: Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo no concernente ao disposto nas seguintes cláusulas:

- a) III - 3.2
- b) IV - 4.1 - "e"; "f"; "g"; "o"; "q"
- c) X - 10.2 - "a"; "e"; "f"; "i"
- d) XI - 11.1.1; 11.1.2
- e) XIV - 14.1; "c"
- f) XV - "c"; "d"; "f"; "g"; "h"; "j"

SECRETARIA DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO MUNICÍPIO DE
SÃO PAULO

TESTEMUNHAS:

RENATO DE ALMEIDA VARGAS FILHO

Nome:

CPF: 051412347-84

Nome:

CPF: 051412347-84

GLC

PÁG. 2/2

III – Contrato de Fiscalização do Emprego dos Recursos Obtidos com a Venda de CEPAC e Aditamentos

CONTRATO: 0100438000

PROCESSO: 010043800



CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DA EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB E A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ANÁLISE, ACOMPANHAMENTO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA REFERENTES ÀS INTERVENÇÕES PREVISTAS NA LEI MUNICIPAL N.º 13.430 DE 13 DE SETEMBRO DE 2002 - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA "ÁGUA ESPRAIADA".

O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, por intermédio da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, com sede na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, doravante denominada EMURB, neste ato representada por sua Presidente Nadia Somekh, e pela sua Diretora Financeira, Cláudia Castello Branco Lima, e do outro lado a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Empresa Pública de Direto Privado, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada pela sua Procuradora, Maria Luisa Dória Cardoso, brasileira, casada, economiária, portadora da cédula de identidade RG nº 4.548.171-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 033.680.808-90, residente e domiciliada em São Paulo, doravante denominada simplesmente CAIXA, firmam entre si o presente Contrato, decorrente da dispensa de licitação, Processo nº 010043800, fundamentada no inciso VIII do Artigo 24, da Lei nº. 8.666/93 e suas alterações, Instrução Normativa/MARE nº 05, de 21 de julho de 1995 e suas alterações, às quais as partes se sujeitam e, ainda, mediante as disposições expressas nas seguintes Cláusulas:

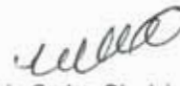
CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Constitui o objeto deste Contrato a prestação, pela CAIXA, de serviços de assessoramento técnico na atividade de análise e acompanhamento de obras e serviços de engenharia, bem como analisar, acompanhar e fiscalizar a efetiva aplicação dos recursos auferidos na emissão dos CEPACs, vinculados à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, na forma estabelecida neste instrumento e no Anexo I, que, rubricado pelas partes, é parte integrante deste contrato para todos os fins e efeitos de direito.

Parágrafo Primeiro – O objeto do contrato é relativo à execução das intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, na cidade de São Paulo- SP.


Parágrafo Segundo – O respaldo legal do presente objeto ampara-se no Art. 32 da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Parágrafo Terceiro – A viabilização da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada se dará pela emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, regulamentada pela Lei municipal nº 13.260, 28 de dezembro de 2001 e Instrução 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.


Luiz Carlos Dionísio
Advogado
OAB: 127.604

PRI./BRSAM


CLÁUDIA CASTELLO BRANCO LIMA
Diretora Financeira


Mariela Bolina
Advogada
OAB: 165.486

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

136	
Processo	
010043800	
Ass.: <i>Bernardo P. A. Muniz</i>	
Analista Administrativo	

O presente contrato atende aos seguintes preceitos legais:

- a) o artigo 32 da Lei Federal de n.º 10.257, também denominada Estatuto da Cidade, prevê que mediante lei municipal específica o município poderá delimitar áreas para aplicação de operações urbanas consorciadas, definindo, dentre essas, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, já regulamentada pela Lei Municipal n.º 13.260, de 28 de dezembro de 2001;
- b) é considerada operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município de São Paulo, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental;
- c) o artigo 34 do mesmo Estatuto da Cidade estabelece que a lei municipal específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação;
- d) cabe ao Município de São Paulo emitir CEPAC que viabilizarão as obras necessárias e previstas nas intervenções urbanas constantes dessa Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;
- e) é obrigatório que os recursos provenientes dessa emissão de CEPAC sejam efetivamente aplicados nas obras e intervenções vinculadas à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;
- f) por determinação imposta no artigo 9º da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, de 29 de dezembro de 2003, o Município de São Paulo, por intermédio da EMURB, e a Caixa Econômica Federal celebram entre si o presente Contrato para analisar, acompanhar e fiscalizar a efetiva aplicação dos recursos auferidos com a venda dos CEPACs, vinculados à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES

Parágrafo Primeiro – A CAIXA obriga-se a:

- a) atender ao disposto no artigo 9º, da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, no que se refere à função de fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC, exclusivamente nas intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, bem como acompanhar o andamento das intervenções previstas e definidas na Operação Urbana Consorciada em questão e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas ao mercado;

[Assinatura]
PRL/ERSAM

[Assinatura]
Luiz Carlos Dionísio
Advogado
OAB: 127.604

[Assinatura]
CLAUDIA CASTELLO BRANCO LIMA
Diretora Financeira

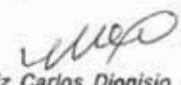
[Assinatura]
Marilja Bolina
Advogada
OAB: 165.486

Folha n.º	137
Processo	010043800
Ass.:	Bernardo R. A. Muntz Analista Administrativo

- b) elaborar, em conjunto com a EMURB, a programação dos serviços de análise, acompanhamento e fiscalização das obras e serviços de engenharia, objeto do presente termo;
- c) não empregar, na realização dos serviços objeto do presente Contrato, pessoas físicas ou jurídicas envolvidas nas obras e serviços contratados pela EMURB para a execução da intervenção elencada e definida, devendo prestar os serviços por intermédio de profissionais devidamente habilitados, selecionados e qualificados, na forma da legislação aplicável.
- d) fornecer à EMURB relatório consolidado mensal acompanhado da pertinente documentação sobre a evolução das obras e serviços, resumindo todas as análises, acompanhamentos e fiscalizações realizadas no período, bem como atendimento do disposto na alínea b, inciso I do art. 7º da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da documentação fornecida pela EMURB, na forma do disposto no subitem 3.2.1 do Anexo I, apontando a aprovação pela CAIXA ou a existência de eventuais pendências porventura existentes, para regularização pela EMURB.
- e) informar à EMURB toda e qualquer impropriedade e ou irregularidade que puder ser constatada durante as vistorias de acompanhamento, podendo sugerir as correções necessárias para o fiel cumprimento das intervenções dentro do âmbito das Operação Urbana Consorciada Água Espreada, sendo de responsabilidade exclusiva da EMURB adotar as providências cabíveis;
- f) manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas neste ato;
- g) prestar todos os esclarecimentos solicitados pela EMURB e atender às determinações desta, no que for cabível, relativas ao presente contrato, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento da comunicação efetuada pela EMURB;
- h) respeitar, rigorosamente, na execução deste Contrato a legislação trabalhista, fiscal, previdenciária e comercial, bem como toda legislação aplicável à presente contratação, dos fatos e pessoas da sua responsabilidade, restritos ao objeto do contrato.
- i) comunicar à EMURB, por escrito, qualquer anormalidade possível de ser verificada na vistoria de acompanhamento, que ponha em risco a segurança e a qualidade dos serviços e sua execução, dentro do prazo pactuado;
- j) comunicar à EMURB os eventuais casos fortuitos ou de força maior, que possam impedir ou atrasar a consecução do objeto deste contrato, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis após a verificação do fato e apresentar os documentos para análise e eventual aprovação da EMURB, em até 5 (cinco) dias consecutivos, a partir da data de comunicação, sob pena da incidência das penalidades contratuais, bem como reparação dos eventuais danos causados à EMURB;
- k) A CAIXA obriga-se, por si e por seus prepostos, à manutenção de completo sigilo sobre os dados, informações e pormenores fornecidos pela EMURB, bem como a não divulgar a terceiros quaisquer informações relacionadas com o objeto deste contrato, exceto quanto aos órgãos legalmente incumbidos de fiscalização, sem a prévia autorização dada pela EMURB, por escrito, obrigando-se, também, a não utilizar o nome ou a logomarca da EMURB sem sua prévia autorização, respondendo civil e criminalmente pela inobservância destas obrigações,



PRL/BR SAM



Luiz Carlos Dionísio
Advogado
OAB: 127.604



CLAUDA CASTELLO BRANCO LIMA
Diretora Financeira



Marieta Bolina
Advogada
OAB: 155.486



EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

Processo
010045000
Ass.: Bernardo G. S. A. Muniz Analista Administrativo

- l) A **CAIXA** será única e exclusiva responsável pelo estudo de todos os documentos e outros elementos fornecidos pela **EMURB**, para a prestação dos serviços, não se admitindo, em nenhuma hipótese, a alegação de ignorância dos mesmos, restringindo-se a responsabilidade aos documentos fornecidos pela **EMURB**.
- m) Caberá à **CAIXA** promover a organização técnica e administrativa dos serviços objeto deste contrato.
- n) O presente contrato deverá ser executado fielmente pela **CAIXA**, de acordo com as cláusulas nele avençadas, respondendo esta pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- o) A **CAIXA** obriga-se a não contratar ou manter em seu quadro funcional, durante a prestação dos serviços objeto deste contrato, menores de idade fora das condições indicadas no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal, sob pena de rescisão contratual, conforme disposto no inciso XVIII do artigo 78 da Lei Federal nº 8.666/93, e suas atualizações.

Parágrafo Segundo – A **EMURB** obriga-se a :

- a) atender, em conjunto com a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo, ao disposto no Parágrafo Único do artigo 7º, da Instrução nº 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, e face ao disposto no item 5 da Portaria nº 59, de 1º de abril de 2004, referente aos esclarecimentos e informações técnicas a serem prestadas à **CAIXA**, na forma do art. 9º da referida Instrução;
- b) encaminhar à **CAIXA** os contratos, editais, planilhas de serviços, quadro de composição de investimentos, cronogramas físico-financeiros, peças gráficas, projetos, ordens de serviços e demais documentos necessários e suficientes para viabilizar as vistorias de acompanhamento, inclusive todo e qualquer documento referentes a aditamento ou alteração contratual;
- c) informar à empresa construtora contratada sobre o credenciamento da **CAIXA** para a realização de vistorias de acompanhamento das obras e serviços de engenharia contratados;
- d) prestar as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pela **CAIXA**, no que for cabível, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar do recebimento da comunicação por ela efetuada;
- e) providenciar a publicação do extrato deste Contrato, na forma da lei;
- f) efetuar o pagamento do preço conforme estipulado na Cláusula Quinta deste Contrato;
- g) aceitar ou recusar os motivos alegados pela **CAIXA** para configurar caso fortuito ou de força maior, dando, por escrito, as razões de sua eventual aceitação ou recusa, no prazo máximo de 5 (cinco) dias consecutivos, contados do recebimento dos documentos de comprovação, incidindo, em caso de não aceitação, as penalidades legais e contratualmente estabelecidas;
- h) Indicar preposto para representá-la quando da realização das vistorias para acompanhamento das obras e serviços das intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espalhada, no intuito de se evitar prejuízos no andamento dos serviços, conforme subitem 1.1 do Anexo I;

PRL/BRAM

Luiz Carlos Dionísio
Advogado
OAB: 127.604

CLAUDIA CASTELLO BRANCO LIMA
Diretora Administrativa

Mariela Bolina
Agrogada
OAB: 165.486

PAG. 4 / 11



EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

Processo	139
	010043800
Ass:	Bernardete R. S. A. Muniz
	Assessor Administrativo

- i) apresentar relatório mensal de medição, com periodicidade definida conforme disposto na alínea "d" do Parágrafo Primeiro da Cláusula Terceira do presente Contrato, visando a aferição e mensuração pela CAIXA, dos serviços executados.
- j) A EMURB obriga-se, por si e por seus prepostos, a não utilizar o nome ou a logomarca da CAIXA sem sua prévia autorização, respondendo civil e criminalmente pela inobservância desta obrigação.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO

Pela execução dos serviços, objeto deste Contrato, a EMURB remunerará a CAIXA por intervenção realizada. Em relação a cada intervenção, a CAIXA receberá a quantia correspondente ao percentual de 0,38% (trinta e oito centésimos percentuais) do valor total de cada intervenção da Operação Urbana Consorciada Água Espreada efetivamente realizada.

O valor total estimado deste contrato corresponde a R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais) para as intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espreada a serem realizadas na vigência deste contrato, sendo que no preço estipulado nesta cláusula já se encontram computados todos os custos com materiais, mão-de-obra, impostos, deslocamentos, diárias, taxas, fretes e demais despesas que, direta ou indiretamente, tenham relação com o objeto deste Contrato.

Parágrafo Primeiro - Correm por conta exclusiva da CAIXA todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, securitárias ou tributárias decorrente de fato gerador próprio, que incidam ou que vierem a incidir sobre a prestação de serviços aqui convencionada.

Parágrafo Segundo – Todos os tributos e demais encargos devidos em decorrência deste contrato ou de sua execução, que sejam de exclusiva responsabilidade da CAIXA, serão por ela recolhidos, sem direito a reembolso. A EMURB, quando ela for a fonte retentora, descontará e recolherá, nos prazos de lei, dos pagamentos que efetuar, a parte que for devida pela CAIXA, segundo a legislação vigente.

Parágrafo Terceiro: A EMURB reserva-se o direito de solicitar, quando entender conveniente, a exibição dos comprovantes de recolhimento dos tributos e demais encargos devidos, direta ou indiretamente, por conta deste contrato, observando-se o disposto na Cláusula Quinta adiante.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

A EMURB efetuará o pagamento deste Contrato de forma parcelada e no prazo de 15 dias contados da aprovação dos serviços realizados e da documentação correspondente, conforme o estabelecido no item 06 do Anexo I ao presente instrumento.

Parágrafo Único – As solicitações de pagamento, acompanhadas dos relatórios e documentos fiscais relativos à presente contratação, deverão ser encaminhadas pela CAIXA à EMURB para exame e aprovação, consoante o item 06 do Anexo I deste contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DO PRAZO

O prazo de vigência e execução dos serviços, objeto deste Contrato, é de 24 (vinte e quatro meses), contados da data da sua assinatura, e está vinculado às intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, podendo ser prorrogado, na forma da legislação vigente.

PRL/DRSAM

Luiz Carlos Dionísio
Advogado
OAB: 127.604

CLAUDIA CASTELLO BRANCO LIMA
Diretora Financeira

Mariela Bolina
Advogada
OAB: 165.486

PAG. 5/11

Folha 2.0
140
Processo
010043800
Assinatura
Belmarcelle R. S. A. Muniz
Analista Administrativo

CLÁUSULA SÉTIMA – DO ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO

O acompanhamento do presente contrato será exercido de modo sistemático e permanente, de maneira a fazer cumprir, rigorosamente, os prazos, condições, qualificações e especificações previstas neste Contrato e em seus documentos integrantes, os quais a **CAIXA** declara conhecer nos seus expressos termos. A **EMURB** comunicará, por escrito, à **CAIXA**, quando da ocorrência de mudança de seus gestores, indicando os seus substitutos.

CLÁUSULA OITAVA – DAS ALTERAÇÕES

Este Contrato poderá ser alterado, nos casos previstos na Lei nº 8.666/93, sempre por meio de Termos Aditivos.

CLÁUSULA NONA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Pela inadimplência das obrigações contratuais, as **PARTES** estarão sujeitas às seguintes sanções administrativas:

- advertência por escrito;
- multa de mora de 0,5% (cinco décimos percentuais) ao dia de atraso até o 5º (quinto) dia após a data fixada para a execução do serviço ou cumprimento da obrigação e 0,7% (sete décimos percentuais) ao dia de atraso, a partir do 6º (sexto) dia, calculada sobre o valor total relativo à intervenção contratada, até sua efetiva regularização, no prazo máximo de 10 dias a contar da data da infração, sem prejuízo do disposto na alínea "c" desta cláusula.
- 3% (três por cento) do valor total relativo à intervenção contratada, na hipótese de rescisão do contrato por qualquer dos motivos especificados nos incisos I a XI do art. 78 da Lei nº 8.666/93, sem prejuízo do disposto nos itens "a" e "b" do **caput** desta Cláusula.



Parágrafo Primeiro - Não será aplicada multa se, comprovadamente, o atraso na execução dos serviços advir de caso fortuito ou motivo de força maior, na forma estabelecida na Cláusula Terceira, Parágrafo Primeiro, alínea "j" deste instrumento.

Parágrafo Segundo - Em qualquer das hipóteses previstas nesta Cláusula, será assegurado às **PARTES**, o direito ao contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA – DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Da penalidade aplicada caberá recurso, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, na forma da lei.

PRL/BRSAM


Luiz Carlos Dionísio
Advogado
OAB: 127.604
CLAUDIA CASTELO BRANCO LIMA
Diretora Financeira
Mariela Bolina
Advogada
OAB: 155.486

PAG. 6 / 11



EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

Folha n.º	141
Processo	010043800
Assinatura	Bernardo R. S. A. Muniz
	Analista Administrativo

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO

A rescisão deste Contrato obedecerá ao que preceituam os arts. 77 a 80 da Lei nº 8.666/93, podendo ser:

- determinada por ato unilateral e escrito da administração nos casos enumerados no artigo 78, Inciso I a XII e XVII, da lei nº 8.666/93;
- amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo da Dispensa de Licitação, desde que haja conveniência para ambas as partes;
- judicial, nos termos da legislação processual vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PUBLICAÇÃO

A publicação resumida deste Contrato e de seus aditamentos na imprensa oficial será providenciada pela EMURB, de acordo com a legislação que rege a matéria.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DOS CASOS OMISSOS

Aplicam-se ao presente instrumento as disposições constantes da Lei Federal nº 8.666/93, bem como da Lei Municipal nº 13.278/02 e Decreto Municipal nº 44.279/03, ficando estabelecido que caso venha ocorrer algum fato não previsto neste Contrato, os chamados casos omissos, estes serão resolvidos entre as partes, respeitado o objeto do Contrato, a legislação e demais normas reguladoras da matéria, aplicando-lhe, quando for o caso, supletivamente, os Princípios da Teoria Geral dos Contratos estabelecidos na Legislação Civil Brasileira e as disposições do Direito Privado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO

Fica eleito o Foro da Justiça Federal da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir dúvidas que possam decorrer do presente instrumento.

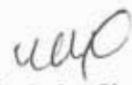
E por estarem justos e acordados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, que leram e acharam conforme, na presença das testemunhas que também o assinam.

São Paulo, 14 de Maio de 2004.

EMURB:


Nadia Somekh
Presidente


Cláudia Castello Branco Lima
Diretora Financeira


Luiz Carlos Dionísio
Advogado
OAB: 127.604


Marlene Bolina
Advogada
OAB: 155.486

PRL/BRSAM

PAG. 7 / 11

CONTRATADA:



Maria Luisa Doria Cardoso

Procuradora

Folha N.º	142
Processo	010043800
Ass.:	Bernardo R.S. A. Muniz Analista Administrativo



Anuente: Somente quanto à Cláusula Terceira, Parágrafo Segundo, Alinea Município de São Paulo "A" do presente Contrato.
Secretaria de Finanças

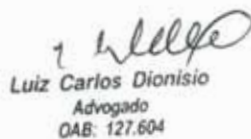
Testemunhas:



Bernarpete G. Muniz
Analista Administrativo



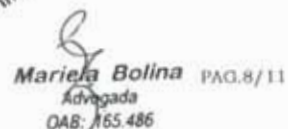
Paulo Afencar Neri
Analista Administrativo



Luiz Carlos Dionisio
Advogado
OAB: 127.604



CLAUDIA CASTELLO BRANCO LIMA
Diretora Financeira



Mariela Bolina
Advogada
OAB: 165.486

ANEXO I

Folha n.º	143
Processo	010043800
Ass:	Bernardete R/S A. Muniz
	Assistente Administrativo

01. Descrição dos serviços a serem prestados pela CAIXA

Serviços de assessoramento técnico na atividade de análise e acompanhamento de obras e serviços de engenharia, bem como analisar, acompanhar e fiscalizar a efetiva aplicação dos recursos auferidos na emissão dos CEPACs, conforme artigo 9º da Instrução nº 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, vinculados à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

02. Cronograma de execução dos serviços

A contratada enviará à contratante relatórios mensais de vistoria, fornecidos durante os 24 meses de duração do contrato.

03. Condições técnico/operacionais

3.1 - A prestação dos serviços ora contratados far-se-á mediante ordens de serviços específicas, emitidas pela EMURB, que terá validade somente durante a vigência contratual.

3.1.1 - Cada parte contratante designará por escrito, em até 5 (cinco) dias da assinatura deste contrato, um representante devidamente habilitado para adotar as providências necessárias ao bom andamento dos serviços, objeto deste contrato, através dos quais serão feitos os contatos entre as partes, devendo indicar também o(s) endereço(s) para onde deverão ser encaminhadas as correspondências e os volumes contendo toda e qualquer documentação relativa ao contrato.

3.1.2 - A CAIXA fornecerá também relação contendo os dados completos (nome, endereços, telefones, e-mail e qualificação técnica) dos profissionais habilitados designados para a execução dos serviços previstos neste contrato,

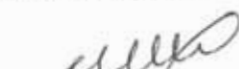
3.1.3 - A CAIXA fornecerá relação atualizada, dos itens acima descritos, sempre que houver alteração dos dados.

3.2 - A solicitação deverá ser explícita quanto ao objeto do serviço, devendo ser acompanhada da indicação da EMURB que fornecerá toda a documentação necessária à sua execução, assim como, quando solicitado, irá prestar informações adicionais ao profissional CAIXA.

3.2.1 - A EMURB, encaminhará à CAIXA, mensalmente, a descrição dos recursos da Operação Urbana aplicados, referentes ao mês anterior, para elaboração do relatório previsto no item "d" do Parágrafo Primeiro da Cláusula Terceira do contrato, até o 10º dia útil do mês subsequente.

3.2.2 - A EMURB ficará responsável pela embalagem e acondicionamento de toda documentação enviada à CAIXA.

3.2.3 - A CAIXA, através de seu representante, deverá analisar os processos, verificando a existência nos mesmos de toda documentação necessária e suficiente para a realização das demandas, na forma estabelecida contratualmente.


PRL/BRAM
Luiz Carlos Dionísio
Advogado
OAB: 127.604
CLAUDIA CASTELLO BRANCO LIMA
Diretora Financeira
Mariela Bolina
Advogada
OAB: 165.486

PAG. 9/11

3.3 - Havendo necessidade, a CAIXA solicitará a EMURB, a apresentação da documentação complementar, por meio de ofício, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento da documentação enviada pela EMURB.

3.3.1 - Se a EMURB atrasar a entrega da documentação complementar solicitada pela CAIXA, a CAIXA postergará o prazo de entrega do relatório mensal por período igual ao atraso.

3.4 - O fato da não comunicação formal da solicitação de documentação complementar no prazo estipulado de 5 (cinco) dias, caracteriza automaticamente o recebimento definitivo da documentação e consigna ao início da contagem do prazo para execução dos serviços.

3.5 - As vistorias, quando necessárias, deverão ser solicitadas à EMURB com antecedência mínima de 48 horas, que providenciará as autorizações necessárias.

3.4 - À CAIXA é vedada a subcontratação, total ou parcial, dos serviços objeto deste contrato, sem a prévia e expressa autorização da EMURB.

3.10 - Caberá ao profissional indicado pela CAIXA, conforme subitem 3.1.1 deste Anexo 1, proceder ao registro fotográfico da obra vistoriada, devendo este registro oferecer informações visuais acerca do objeto vistoriado.

3.11 - Mensalmente a CAIXA encaminhará à EMURB, a relação dos serviços executados, bem como a documentação relativa à remuneração devida à CAIXA, na forma prevista no subitem 6 deste Anexo.

3.12 - Eventuais demandas prioritárias deverão ser explicitadas pela EMURB em ofício encaminhado à CAIXA.

3.14 - Havendo necessidade de esclarecimentos, contatar os representantes indicados pela CAIXA, conforme subitem 1.1 deste Anexo 1.

04. Recebimento provisório dos serviços prestados

O recebimento provisório ocorrerá por ocasião da apresentação do relatório mensal de cada etapa do serviço executado pela CAIXA, acompanhado da documentação correspondente.

05. Prazo para avaliação dos serviços prestados e da documentação correspondente.

Até 7 (sete) dias contados do recebimento provisório dos serviços.

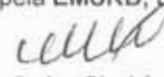
06. Forma e prazo de pagamento

6.1 - Os serviços serão executados pelo regime de empreitada por preço global unitário.

6.2 - A prestação dos serviços contratados far-se-á mediante Ordem(ns) de Serviço(s) especificamente emitida(s) pela EMURB.

6.3 - A remuneração dos serviços far-se-á após a aprovação dos serviços e da documentação correspondente pela EMURB, na forma estabelecida pela Cláusula Quinta do contrato.


PRC/BRAM


Luiz Carlos Dionísio
Advogado
OAB: 127.604


CLÁUDIA CASTELLO BRANCO LIMA
Diretora Financeira


Marieta Bolina
Advogada
OAB: 165.486

PAG. 10/11

- 6.3.1 – Caso o relatório e/ou a documentação não sejam aprovados, a CAIXA terá 5 (cinco) dias úteis, contados da comunicação de reprovação pela EMURB, para a apresentação de novos documentos, nos quais deverão estar discriminadas as correções e/ou inserções realizadas. Os novos documentos serão recebidos provisoriamente e analisados pela EMURB no prazo constante do item 05 deste Anexo.
- 6.4 - A CAIXA emitirá os relatórios e os documentos fiscais correspondentes aos serviços prestados e os apresentará, para aprovação e posterior pagamento, no Protocolo Geral da EMURB, localizado na Rua São Bento, 405 – 10º - São Paulo – SP, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços.
- 6.5 – Os pagamentos serão efetuados na Tesouraria da EMURB, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da aprovação dos serviços e dos documentos previstos na Cláusula Quinta do contrato.

Folha n.º	145
Processo	010043800
Ass.:	Bernardo R. A. Muniz Analista Administrativo



PRL/BR SAM

Luiz Carlos Dionísio
Advogado
OAB: 127.604

CLAUDIA CASTELLO BRANCO LIMA
Diretora Financeira

Marieta Bolina
Advogada
OAB: 165.486

PAG. 11/11



EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO
CONTRATO Nº 0100438000

PROCESSO Nº 010043800

ADITAMENTO Nº 01

Processo	010 043800
Ass.: Nelson de Souza Paula	

Pelo presente instrumento particular, de um lado a **EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**, inscrita no CNPJ sob nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405, 16º andar, neste ato representada por seu Diretor Financeiro e Administrativo, Paulo Santoro de Mattos Almeida, brasileiro, casado, engenheiro de produção, portador RG nº 5.254.967 e CPF nº 007.515.038-78 e por sua Diretora de Meio Ambiente e Paisagem Urbana, A. Regina L. Monteiro, brasileira, casada, arquiteta, portadora do RG nº 6.086.846 e CPF nº 947.609.698-53, doravante denominada simplesmente EMURB, e de outro lado, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Bloco A, Lotes 3 e 4, Asa Sul, Brasília/DF, neste ato representada por seu Procurador, Henrique Carlos Parra Parra, brasileiro, economiário, casado, portador do RG nº 8.185.008, CPF nº 929.397.328-68, residente na Praça da Sé 111, São Paulo/SP, doravante denominada simplesmente CAIXA, firmam o presente aditamento, conforme as cláusulas abaixo.

Cláusula Primeira - Fica prorrogado o prazo contratual por mais 24 (vinte e quatro) meses, até 14 de maio de 2008.

Cláusula Segunda - Fica estimado o valor de R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais), referente ao custo desta prorrogação.

Cláusula Terceira - Ficam ratificadas, em todos os seus termos, as demais cláusulas contratuais, naquilo que não colidam com o presente aditamento.

E, por estarem assim justas e acertadas, as partes firmam o presente em 3 (três) vias de igual conteúdo e forma, ante as testemunhas a seguir assinadas.

São Paulo, 12 de maio de 2006.

Pela EMURB:


PAULO SANTORO DE MATTOS ALMEIDA
Diretor Financeiro-Administrativo


A. REGINA L. MONTEIRO
Diretora de Meio Ambiente e Paisagem Urbana

GLC

PÁG. 1 

EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

CAIXA:


Folha nº	172
Processo	010 04 3800
Ass.: Nelson de Souza Paula	



HENRIQUE CARLOS PARRA PARRA
Procurador

Anuente:
Município de São Paulo
Secretaria de Finanças

Sómente quanto à Cláusula Terceira, Parágrafo Segundo, Alínea "A" do contrato.

TESTEMUNHAS:


Rogério Henrique Gasparini
Gerente Regional de Negócios
SR SE/SP


MAURO RICARDO MACHADO COSTA
Secretário Municipal de Finanças
da Prefeitura de São Paulo


Ronaldo Bueno
Analista Administrativo


FRANCISCO VIDAL LUNA
Secretário Municipal de Planejamento

GLC

PÁG. 2



EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO
CONTRATO Nº 0100438000
PROCESSO Nº 010043800

ADITAMENTO Nº 02

Pelo presente instrumento particular, de um lado a **EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**, inscrita no CNPJ sob nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405, 16º andar, neste ato representada por sua Diretora Administrativa e Financeira em exercício, Carolina Moretti Fonseca, brasileira, divorciada, administradora pública e advogada, OAB nº 168488, portadora do RG nº 19.592.895-7 e do CPF nº 144.054.558-80, e por seu Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício, Rubens Chammas, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 6.297-245-5 e do CPF nº 055-902.208-58 doravante denominada simplesmente EMURB, e de outro lado, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/1004-00, situada à Praça da Sé, 111, 5º andar, Centro-SP, neste ato representada por seu Gerente Regional de Negócios, Rogério Henriques Gagliardi, brasileiro, economiário, solteiro, portador do RG nº 7.776.052-SSP/SP, CPF nº 032.543.678-98, doravante denominada simplesmente CAIXA, firmam o presente aditamento, conforme as cláusulas abaixo.

Considerando a necessidade de a CAIXA e EMURB darem efetividade nas suas obrigações, todas elas já previstas no documento que ora se prorroga, mas especialmente àquela que visa atender ao artigo 9º, da Instrução nº 401, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, fica incluída a seguinte condição.

- Cláusula Primeira -** Sem prejuízo das obrigações já constantes do Parágrafo Segundo, da Cláusula Terceira do contrato celebrado em 14 de maio de 2004, deverão ser direcionados para depósito exclusivamente em contas vinculadas aqueles recursos apurados na comercialização dos CEPAC.
- Cláusula Segunda -** Fica prorrogado o prazo contratual por mais 12 (doze) meses, até 14 de maio de 2009.
- Cláusula Terceira -** Fica estimado o valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), referente ao custo desta prorrogação.
- Cláusula Quarta -** Ficam ratificadas, em todos os seus termos, as demais cláusulas contratuais, naquilo que não colidam com o presente aditamento.

E, por estarem assim justas e acertadas, as partes firmam o presente em 3 (três) vias de igual conteúdo e forma, ante as testemunhas a seguir assinadas.

São Paulo, 14 de maio de 2008.

Pela EMURB:


CAROLINA MORETTI FONSECA
Diretora Administrativa e Financeira, em exercício





RUBENS CHAMMAS

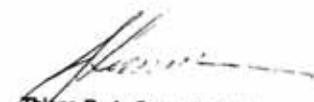

Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício

CAIXA:

ROGÉRIO HENRIQUES GAGLIARDI
Gerente Regional de NegóciosWALTER ALUISIO MORAIS RODRIGUES
Secretário Municipal de Finanças
Prefeitura de São Paulo

Anuente: Somente quanto à Cláusula Terceira, Parágrafo Segundo, alínea "a" do Contrato
Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria de Finanças

TESTEMUNHAS:


Thiago P. de Sousa Lepinski
CPF 285.984.348-50
Sandra R. Strazzacappe
RG 13.569.445
CPF 083.638.578-07

IV – Contrato de Escrituração e Aditamentos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

CONTRATO N.º 0090438008
PROCESSO N.º 009043800

Pelo presente instrumento particular, de um lado a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405, 10º andar, neste ato representada por sua Presidente, Nadia Somekh, e por sua Diretora Financeira, Cláudia Castello Branco Lima, ao final assinados, doravante denominada simplesmente EMURB, e de outro lado a BANCO DO BRASIL S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº n.º 00.000.000/0001-91, com sede na Loc. SBS Quadra 1 S/N/Sector Bancário Sul/Brasília / DF/ 70073-901, neste ato representada por seus Procuradores, Ari Sarmiento Valle Barbosa, brasileiro, bancário, casado, residente na cidade do Rio de Janeiro (RJ), inscrito no CPF/MF sob o nº 372.225.117-68, portador da carteira de identidade nº 03.493.910-8 - IFRJ e por Vinicius Balbino Bouhid, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro (RJ), inscrito no CPF/MF sob o nº 667.460.867-04, portador da carteira de identidade nº 87.111.007-6 - CREA/RJ, ao final assinados, doravante denominada simplesmente CONTRATADO, ambos representados na forma de seus respectivos estatutos sociais, sendo designados como PARTES, quando referidos em conjunto, resolvem celebrar o presente contrato, com fundamento no inciso VIII, do artigo 24, da Lei Federal nº 8.666/93, Lei Municipal nº 13.278/02 e seu Decreto Regulamentador nº 44.279/03 e em conformidade com a Lei Municipal nº 13.260/01 e Decreto Municipal nº 44.417/04 e demais normas aplicáveis, na forma e condições das cláusulas abaixo:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 - O presente Contrato tem por objeto a prestação dos serviços de escrituração de títulos de valores mobiliários, os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, referentes à Operação Consorciada Água Espraiada, observadas as disposições legais pertinentes e instruções editadas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários e demais condições estabelecidas no Anexo I, que é parte integrante deste contrato para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

2.1 - Com o intuito de atingir o objeto deste Contrato, o Contratado obriga-se a:

2.1.1 Implantar em seu sistema, de acordo com os dados fornecidos pelo Contratante, através de fita magnética:

PEL/EMURB

[Assinatura]
 Luiz Carlos Dionísio
 Advogado
 OAB - 127.884

[Assinatura]
 Ari Sarmiento Valle Barbosa
 Carteira de Odebre

[Assinatura]
 CLÁUDIA CASTELLO BRANCO LIMA
 Diretora Financeira

[Assinatura]
 Vinicius Balbino Bouhid
 Carteira Executiva

[Assinatura]
 NADIA SOMEKH
 Presidente

PEL

[Assinatura]
 Marília Bônta
 Advogada
 OAB - 165.486



FIMES

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

a) nome e qualificação dos titulares de CEPAC com, no mínimo, CPF/CGC, endereço e data de nascimento/constituição.

b) quantidade, espécie e forma dos certificados

c) eventuais ônus existentes.

2.2 Cadastrar novo titular de CEPAC, a partir de informação de aquisição na BOVESPA, enviada por arquivo eletrônico, no movimento diário.

2.3 Transferir certificados.

2.4 Fornecer à Contratante acesso on line às informações contidas no seu sistema de escrituração, desde que por ela solicitado ou por seu representante legal, com repasse dos custos de instalação;

2.5 Fornecer aos titulares de CEPAC, aos usufrutuários e aos fiduciários, o extrato de movimentação de CEPAC;

2.6 Gerenciar o sistema de escrituração de CEPAC;

2.7 - Acompanhar os eventos relacionados aos serviços ora contratados;

2.8 - Será facultado ao Contratado cobrar do titular de CEPAC ou de terceiro o custo pelo fornecimento das certidões

2.9 - Os serviços objeto deste Contrato serão colocados à disposição dos titulares de CEPAC e demais detentores de direitos, por meio da rede de Agências do Banco do Brasil S.A.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

3.1 - A Contratante obriga-se a:

3.1.1 - Entregar, no ato da contratação, os informes citados no inciso I da cláusula segunda, os originais da documentação comprobatória dos gravames;

3.1.2 - Confirmar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da implantação dos CEPACs, a posição processada pelo Contratado, a fim de ser iniciado o atendimento aos titulares de CEPAC;

3.1.3 - Dispor de saldo na conta corrente mantida junto ao Contratado para acionamento de débitos relativos à remuneração pelos serviços prestados;

Vi Sarmiento de Valle Barbosa
Gerente de Orlas

NADIA BOMEKH
Presidente

TELEFONAR

Luz Carlos Dionizio
Advogado
OAB: 127.894

CLAUDIA CARTELO BRANCO LIMA
Diretora Financeira

Vandine Cardoso Boudie
Gerente Financeira

Pág. 2

Marcelo Boline
Assessor

3.1.4 - Comunicar, tempestivamente, ao Contratado as deliberações relacionadas com os serviços ora ajustados;

3.1.5 - Não publicar editais relacionados com o serviço prestado, sem conhecimento do Contratado, com exceção das convocações de assembleias gerais, das quais o Contratado será notificado pela Contratante no dia da primeira publicação;

3.1.6 - Não praticar, nem outorgar poderes para que terceiros pratiquem qualquer ato relativo ao serviço ora contratado;

3.1.7 - Outorgar e renovar procuração específica ao Contratado para a prática de todos os atos necessários à consecução deste contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DA REMUNERAÇÃO

4.1 - O valor total estimado deste contrato é de R\$ 73.000,00 (setenta e três mil reais), onde a CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO pela prestação dos serviços objeto deste Contrato, da seguinte forma:

- o valor R\$1.950,00 (um mil novecentos e cinquenta reais) no ato da implantação;
- o valor fixo/mensal de R\$2.000,00 (dois mil reais);
- Pela movimentação da conta de CEPAC - cancelamento e baixas, R\$0,65 (sessenta e cinco centavos), na quantidade estimada de CEPACs a serem cancelados, 35.000 (trinta e cinco mil) para o período contratual;
- pela emissão de avisos/extratos R\$ 0,40 (quarenta centavos), na quantidade estimada de 750 (setecentos e cinquenta) para o período de 24 meses.

4.1.1 - A CONTRATADA deverá apresentar à CONTRATANTE, até o 2º dia útil do mês subsequente ao mês de referência, de nota-fiscal de serviços, nota de débito, fatura ou qualquer outro documento que contenha a descrição dos serviços prestados, indicando o número da agência e conta corrente da contratada, na qual será efetivado o crédito do valor correspondente, que ocorrerá até o 10º dia do mês seguinte ao mês de referência. Caso haja novos eventos não contemplados no contrato e no anexo I, o valor definido como contraprestação será definido mediante formalização de aditivo ao presente instrumento, observada a legislação vigente.

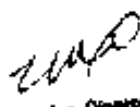
4.1.2 - Os avisos/extratos de saldos e movimentações para o investidor estarão disponíveis em agências do Banco Brasil.

4.1.3 - Caso o 10º dia do mês seguinte ao mês de referência recaia em finais de semana, feriados ou qualquer outro em que não haja expediente na contratante, o pagamento será efetuado no primeiro dia útil subsequente.


4.1.4 - A não apresentação dos documentos acima mencionados, no prazo estipulado, acarretará a postergação do pagamento pelo mesmo período de atraso.

4.2 - Todos os tributos e demais encargos devidos em decorrência, direta ou indireta, deste instrumento ou de sua execução, que sejam de exclusiva responsabilidade da

PRATICA



Luiz Carlos Dias
Advogado
OAB: 127.604


CLÁUDIA CASTRO
Presidente da Comissão de Planejamento


Al Sarmiento do Vale Barbosa
Gerente de Direito


Mariana Botina
Advogada


NADIA SOMEKH
Presidente


Valécio Barbosa
Gerente de Direito

CONTRATADA, serão por ela recolhidos, sem direito a reembolso. A CONTRATANTE, quando ela for a fonte retentora, descontará e recolherá, nos prazos de lei, dos pagamentos que efetuar, a parte que for devida pela CONTRATADA, segundo a legislação vigente.

4.3 - Se durante o prazo de vigência deste contrato forem criados novos tributos, encargos e contribuições fiscais e parafiscais, ou modificadas as alíquotas dos atuais, a CONTRATANTE analisará os respectivos efeitos sobre a presente contratação.

4.4 - Caso haja diferença a maior, a CONTRATANTE somente procederá ao pagamento mediante comprovação, pela CONTRATADA, do ônus daí decorrente.

4.5 - Na hipótese de a CONTRATADA vier a beneficiar-se de isenções junto ao Fisco, a CONTRATANTE procederá à revisão do custo indicado na data base.

4.6 - A CONTRATANTE reserva-se o direito de solicitar, quando entender conveniente, a exibição dos comprovantes de recolhimento dos tributos e demais encargos devidos, direta ou indiretamente, por conta deste instrumento.

4.7 - Os pagamentos de todos e quaisquer tributos, multas ou ônus oriundos deste contrato, são de responsabilidade da CONTRATADA, principalmente aqueles de natureza comercial, fiscal, providenciária e trabalhista resultantes da execução deste contrato.

4.8 - A inadimplência da CONTRATADA com referência aos encargos acima estabelecidos não transfere à CONTRATANTE a responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar o objeto deste contrato.


CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE


5.1 - Os preços dos serviços serão reajustados, anualmente, a partir da data da assinatura deste Contrato, com base na variação do IPC - ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR, divulgado pela FIPE, e na sua falta, pelo IGP-DI (ÍNDICE GERAL DE PREÇOS-DI), publicados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO

6.1 - O prazo do presente contrato é de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes, observado o disposto no inciso II, do artigo 57, da Lei Federal nº 8.666/93.

TESTEMUNHA


Luis Carlos Dionísio
Advogado
nº 127.884


Aníbal de Almeida Santos
Gerente de Orçamento


CLAUDIA CASTELLO BRANCO LIMA
Diretora Financeira


NADIA BOMERU
Presidente


Vitorino Balduino Boleas
Gerente Executivo


Alexandre Boleas
Advogado

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS PENALIDADES

7.1 - Ficam estabelecidas as seguintes penalidades, em que incomerá a CONTRATADA se responsável direta pelo não cumprimento das cláusulas, podendo ainda, a CONTRATANTE, optar, desde logo, pela rescisão do presente contrato, no caso de não cumprimento de qualquer de suas cláusulas:

7.1.1 - 3% (três por cento) do valor da remuneração mensal, na ocorrência de inadimplemento de qualquer cláusula estabelecida neste contrato;

7.1.2 - 3% (três por cento) do valor total estimado do contrato, por dar causa à rescisão contratual.

7.1.3 - As multas são independentes e a aplicação de uma não exclui a de outra, sempre precedida de ampla defesa do CONTRATADO;

7.1.4 - As multas previstas nesta cláusula não têm caráter compensatório, mas meramente moratório, e, consequentemente, o pagamento delas não exime o CONTRATADO de reparação dos eventuais danos, perdas, ou prejuízos que o seu ato venha a acarretar.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO

8.1 - A rescisão do presente contrato poderá operar-se por qualquer dos motivos e meios previstos nos artigos 77, 78 e 79, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas atualizações.

8.2 - Nos 10 (dez) dias subsequentes à rescisão, o Contratado processará tão somente a transferência dos CEPACs.

8.3 - No caso de denúncia ou de rescisão do presente contrato, o Contratado se compromete a fornecer todas as informações e documentos relativos aos serviços prestados.

8.4 - Ressalvados os casos fortuitos ou de força maior, devidamente caracterizados, a parte que der causa ao inadimplemento de qualquer das OBRIGAÇÕES assumidas neste Contrato, responderá pelos danos causados à parte inocente, independentemente da sujeição às demais sanções legais aplicáveis.

CLÁUSULA NONA - DO MANDATO

PLANO

Luiz Carlos Oliveira
Advogado
OAB: 127.694

Ar. Sarmiento do Vale Sabosa
Secretaria de Gestão

QUATRO DEZES BALÇO LIMA
Diretora Financeira

NADIA BOMÉKH
Presidente

Vinícius Balção Bonfatti
Gerente Executivo

Marília Botina
Advogada



9.1 - Como condição essencial à consecução deste contrato, o Contratante outorga neste ato mandato em favor do Contratado, conferindo-lhe todos os poderes necessários à efetiva prestação dos serviços ora contratados.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA TOLERÂNCIA

10.1 - Qualquer tolerância por qualquer das partes quanto ao cumprimento de condições e prazos estabelecidos neste contrato não constituirá novação, renúncia ou perdão, nem poderá ser invocada pela outra parte para justificar omissões ou inadimplementos futuros.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS CASOS OMISSOS

11.1 - Fica estabelecido que caso venha ocorrer algum fato não previsto neste Contrato, os chamados casos omissos, estes serão resolvidos entre as partes, respeitado o objeto do Contrato, a legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial a Lei Federal nº 8.566/93, aplicando-lhe, quando for o caso, supletivamente, os Princípios da Teoria Geral dos Contratos, estabelecidos na Legislação Civil Brasileira e as disposições do Direito Privado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - TRANSFERÊNCIA DE CONTRATO

12.1 - A transferência parcial deste contrato, ou ainda a subcontratação de parte dos serviços, fica condicionada à prévia autorização, por escrito, da CONTRATANTE, que poderá ou não aceitá-la. A não observância do contido nesta cláusula implicará na aplicação das penalidades previstas neste instrumento, podendo a CONTRATANTE optar, inclusive, por sua rescisão.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 - Os contratos celebrados entre a CONTRATADA e terceiros reger-se-ão pelas normas de direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e a CONTRATANTE.

13.2 - As contratações de mão-de-obra feitas pela CONTRATADA serão regidas, exclusivamente, pelas disposições de direito privado aplicáveis e, quando for o caso, pela legislação trabalhista, não se estabelecendo qualquer relação entre aqueles contratados pela CONTRATADA e a CONTRATANTE.

13.3 - Durante e após a vigência deste contrato, a CONTRATADA deverá manter a CONTRATANTE à margem de quaisquer ações judiciais, reivindicações ou reclamações, sendo a CONTRATADA, em quaisquer circunstâncias, nessa particular, considerada como única e exclusiva responsável por qualquer ação que possa advir da presente contratação.

PPL/urban

LUIS Carlos Dionizio
Advogado
OAB: 127.894

Dr. Sílvio de Lencastre
Gerente de Direito

CLAUDIA FATELLA ESMAO LIMA
O-0001 - Financeira

ANDRÉS LUIZ DE
Gerente Executivo

NADIA BOMENI
Presidente

Margareta Bohna
Assessora
OAB: 165.496



EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

13.4 - Este contrato poderá ser alterado nas hipóteses previstas no artigo 65, da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - ENCERRAMENTO DO CONTRATO

14.1 - Findo o prazo contratual e recebidos definitivamente os serviços, uma vez constatada a inexistência de qualquer pendência, a CONTRATANTE lavrará o respectivo Termo de Encerramento deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

15.1 - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir todas as questões decorrentes do presente Contrato, com exclusão de qualquer outro por mais especial ou privilegiado que seja.

E por estarem, assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato em 3 (três) vias de igual forma e teor, para que produza um só e mesmo efeito, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo nomeadas e assinadas.

São Paulo, 14 de maio de 2004.

EMURB:

Nadia Somekh
Presidente

Cláudia Castello Branco Lima
Diretora Financeira

CONTRATADA:

Ari Sarmento Valls Barbosa
Procurador

Vinícius Blabino Bouhld
Procurador

TESTEMUNHAS:

Nº 100000

Luiz Carlos Dionísio
Advogado
OAB: 127.594

NADIA SOMEKH
Presidente

Pág. 27

Marieta Botina
Advogada

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESCRITURAÇÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC

ANEXO Nº 1 AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESCRITURAÇÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC - CELEBRADO ENTRE O BANCO DO BRASIL S.A. E A EMURB

01 ESCOPO DOS SERVIÇOS

Fornecimento de serviços de escrituração de títulos de valores mobiliários, os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC compreendendo, a implantação e manutenção do sistema eletrônico de dados e todos os serviços de interesse dos investidores, tais como: prestação de informações de saldos, transferência de certificados (intervivos, causa mortis, por determinação judicial) e alterações cadastrais (mudança no nome do investidor, mudança de endereço, mudança de conta corrente, implantação ou extinção de conta corrente bancária, mudança de CPF/CGC, mudança de número ou de natureza do documento de identidade).

01.01. IMPLANTAÇÃO DOS DADOS

Com a finalidade de formar a base de dados de investidores da CONTRATANTE, o CONTRATADO deverá alocar e implantar em seu sistema informatizado, através de fita magnética, e de acordo com dados fornecidos pela CONTRATANTE, as seguintes informações por investidor:

- Nome/razão social, CPF/CGC, endereço completo, conta corrente bancária, número do telefone para contato demais dados de identificação e qualificação dos investidores;
- Quantidade e espécie e forma dos certificados;
- Cláusulas de bloqueio de títulos, inclusive endossáveis, o usufruto, o fideicomisso, a alienação fiduciária em garantia e quaisquer cláusulas ou ônus que gravem os títulos;

Para implantação da base de dados de investidores, a CONTRATANTE encaminhará ao CONTRATADO, por meio magnético ou transferência eletrônica de dados, a relação dos seus investidores.

Será de responsabilidade da CONTRATANTE a correta complementação das informações cadastrais.


O CONTRATADO cadastrará novo investidor a partir da informação de aquisição na BOVESPA, enviada por arquivo eletrônico, no movimento diário.


01.02. MANUTENÇÃO DA BASE DE DADOS

Após implantado e durante toda a vigência do CONTRATO, a base de dados deverá ser mantida permanentemente atualizada pelo CONTRATADO, contendo todas as informações referentes aos serviços prestados e disponível às consultas e emissão de relatórios por parte da CONTRATANTE.

A CONTRATANTE encaminhará ao CONTRATADO o bloqueio e liberação de bloqueio de títulos através de correspondência, meio magnético ou transmissão eletrônica de dados dos possíveis contratos de participações financeiras comercializados e financiados por instituições financeiras.



O CONTRATADO deverá registrar e baixar títulos escriturais imediatamente após receber as informações pertinentes.


Sr. Carlos Dionísio
Gerente de Crédito


Luz Carlos Dionísio
Advogado
OAB 117.041


Nidia Bomekh
Gerente Executiva


Nidia Bomekh
Gerente Executiva


NADIA BOMEKH
Presidente

Nidia Bomekh
Gerente
OAB 165.466

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESCRITURAÇÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC

ANEXO N.º 1 AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESCRITURAÇÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC - CELEBRADO ENTRE O BANCO DO BRASIL S.A. E A EMURB

01.03 TRANSFERÊNCIA DE CERTIFICADOS

O CONTRATADO efetuará os registros das transferências de títulos dos investidores cedentes ecessionários solicitados pelas seguintes áreas abaixo, a partir do recebimento da documentação:

- Bolsas de valores, instituições do mercado de balcão organizado e balcão especializado do CONTRATADO através de meios magnéticos ou transferência eletrônica de dados.
- Própria CONTRATANTE nos casos de regularização de emissão ou transferência processadas indevidamente pela CONTRATANTE a determinados investidores.

A documentação sobre transferências atendidas pelo CONTRATADO ficará em poder do mesmo e à disposição da CONTRATANTE.

As mesmas exigências de documentação, de identificação de investidores e seus representantes legais, já utilizados pelo CONTRATADO nos processos de transferência de títulos para a custódia das bolsas de valores, deverão ser aplicados na prestação deste serviço, no que couber.

01.04 ATENDIMENTO AOS INVESTIDORES

O CONTRATADO prestará atendimento aos investidores ou seus representantes legais, através de Agências, devendo manter em seus locais de atendimento acesso "on-line" em tempo real para fins de fornecimento dos serviços de escrituração de títulos mobiliários, após exame da documentação necessária.

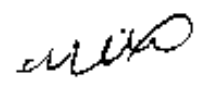
O CONTRATADO fornecerá aos investidores extrato de movimentação de títulos, sempre que solicitado, ao menos uma vez por ano, a critério da CONTRATANTE, para investidor que possuir endereço válido.

01.05 INFORMAÇÕES À CONTRATANTE

As informações que o CONTRATADO prestará à CONTRATANTE deverão estar sempre atualizadas e serão as seguintes, na frequência a ser definida pela CONTRATANTE e de acordo com o objeto deste contrato:

- Sempre que solicitado, o CONTRATADO fornecerá à CONTRATANTE relatórios com informações exigidas pela CVM, Bolsas de Valores e órgãos governamentais;


Luiz Carlos Dias
Adm. Geral
OAB: 127.884


Luiz Carlos Dias
Adm. Geral
OAB: 127.884


CLAUDIO CASTELLO BRANCO LIMA
Diretor Financeiro


NADIA BOMEKH
Presidente

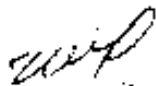

NADIA BOMEKH
Presidente

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESCRITURAÇÃO DE
CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC**

ANEXO N.º 1 AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESCRITURAÇÃO DE CERTIFICADOS DE
POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC - CELEBRADO ENTRE O BANCO DO BRASIL S.A. E
A EMURB

- Sempre que solicitado pela CONTRATANTE o CONTRATADO deverá fornecer relatórios do cadastro de investidores e suas movimentações objeto desta contratação, no lay out especificado pela CONTRATANTE;
- Sempre que solicitado relação dos investidores com títulos bloqueados e o tipo de bloqueio;
- Quantidade de títulos escriturais por investidor a pedido;
- Extrato de movimentação de títulos por investidor a pedido;
- Bloqueios e liberação de bloqueios por investidor a pedido;
- Dados individualizados sobre a transferência de titularidade a pedido;
- Informações sobre os 100 maiores investidores.


Adilson de Melo Barbosa
Diretor Geral


Luiz Carlos Dionísio
Advogado
OAB. 127.624


CLAUDIO CASTELLO BRANCO LIMA
Diretor Financeiro


Marlyete Gomes
Advogada


NADIA BOREK
Presidente


LUCAS
Diretor Executivo



EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

Folha nº 155
Processo 009 04 3800
Ass.: Nelson de Souza Paula

**CONTRATO N.º 0090438000
ADITAMENTO 01**

Pelo presente instrumento particular, de um lado a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405, 10º andar, neste ato representada por seu Diretor Financeiro e Administrativo, Paulo Santoro de Mattos Almeida, brasileiro, casado, engenheiro de produção, portador RG nº 5.254.967 CPF N.º 007.515.038-78 e por sua Diretora de Meio Ambiente e Paisagem Urbana, A. Regina L. Monteiro, brasileira, casada, arquiteta, portadora do RG nº 6.086.846 e CPF nº 947.609.698-53, ao final assinados, doravante denominada simplesmente EMURB, e de outro lado o BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº n.º 00.000.000/0001-91, com sede na Loc. SBS Quadra 1 S/N/Setor Bancário Sul/Brasília / DF/ 70073-901, neste ato representada por seus Procuradores, Ari Sarmiento Valle Barbosa, brasileiro, bancário, casado, residente na cidade do Rio de Janeiro (RJ), inscrito no CPF/MF sob o nº 372.225.117-68, portador da carteira de identidade nº 03.493.910-8 – IFP-RJ e por Vinícius Balbino Bouhid, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro (RJ), inscrito no CPF/MF sob o nº 667.460.867-04, portador da carteira de identidade nº 87.111.007-6 – CREA/RJ, ao final assinados, doravante denominado simplesmente CONTRATADO, firmam o presente aditamento, conforme as cláusulas abaixo:

Cláusula Primeira – Fica prorrogado o prazo contratual por mais 24 (vinte e quatro) meses, até 14 de maio de 2008.

Cláusula Segunda – O custo estimado desta prorrogação importa em R\$ 73.000,00 (setenta e três mil reais).

Cláusula Terceira - Ficam ratificadas em todos os seus termos, as demais cláusulas contratuais, naquilo que não colidam com o presente aditamento.

São Paulo, 12 de maio de 2006.

EMURB:

PAULO SANTORO DE MATTOS ALMEIDA
Diretor Financeiro e Administrativo

PRL/BRAM



Pág. 1/2





EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

Folha nº 156
Processo 009 04 3800
Ass.: Nelson de Souza Paula


A. REGINA L. MONTEIRO
Diretora de Meio Ambiente e Paisagem Urbana

CONTRATADA:


Ari Sarmiento Valle Barbosa
Procurador


Vinícius Blabino Bouhid
Procurador

TESTEMUNHAS:


Bernadete R. S. A. Mota
Analista Administrativo


Sandra Bispo
Assis. Administrativo







**CONTRATO N.º 0090438000
ADITAMENTO 02**

Pelo presente instrumento particular, de um lado a **EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405, 10º andar, neste ato representada por sua Diretora Administrativa e Financeira em exercício, **Carolina Moretti Fonseca**, brasileira, divorciada, administradora pública e advogada, inscrita na OAB sob nº 168488, portadora do RG nº 19.592.895-7 e do CPF nº 144.054.558-80, e por seu Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício, **Rubens Chammas**, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 6.297.245-5 e do CPF nº 055.902.208-58, ao final assinados, doravante denominada simplesmente EMURB, e de outro lado o **BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/2885-19, com sede na Rua Libero Badaró, 568 – 3º andar neste ato representada por seu Procurador, **Evaldo Estevão Fabiano Borges**, brasileiro, bancário, casado, residente na cidade de São Paulo/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 038.023.848-90, portador do RG nº 11.050.791 – SSP/SP, ao final assinado, doravante denominado simplesmente CONTRATADO, firmam o presente aditamento, conforme as cláusulas abaixo:

Cláusula Primeira – Fica prorrogado o prazo contratual por mais 12 (doze) meses, até 14 de maio de 2009.

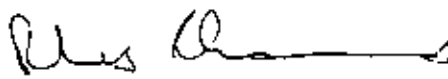
Cláusula Segunda – O custo estimado desta prorrogação é de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

Cláusula Terceira - Ficam ratificadas em todos os seus termos, as demais cláusulas contratuais, naquilo que não colidam com o presente aditamento.


São Paulo, 07 de maio 2008.

EMURB:

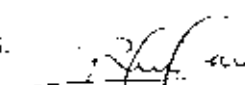

CAROLINA MORETTI FONSECA
Diretora Administrativa e Financeira
em exercício


RUBENS CHAMMAS
Diretor de Desenvolvimento e
Intervenções Urbanas em exercício

CONTRATADA:


EVALDO ESTEVÃO FABIANO BORGES
Procurador

TESTEMUNHAS:


Ringido R. Gimenes
Analista Administrativo


Sandra Bispo
Assis. Administrativo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

V – Regimento Interno do Grupo de Gestão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA
REGIMENTO INTERNO**

Promulgado em 27 de março de 2003, na 1ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

**CAPÍTULO I
DA ESTRUTURA, CONSTITUIÇÃO E COMPETÊNCIA**

**Seção I
Da Estrutura**

Artigo 1º - O Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, criada pela Lei 13.260 de 28 de dezembro de 2001, como órgão consultivo e deliberativo para a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, sob a coordenação da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, passa a reger-se pelo presente Regimento.

**Seção II
Da Constituição**

Artigo 2º - O Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é composto por 17 membros, sendo

- I - 1 (um) representante da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB
- II - 8 (oito) membros indicados pelo Governo Municipal
 - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA
 - 1 (um) representante da Secretariade Finanças - SF
 - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Transportes - SMT
 - 1 (um) representante da Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SMMA
 - 1 (um) representante da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB
 - 1 (um) representante da Secretaria de Infra-estrutura e Urbanização - SIURB
 - 1 (um) representante da Sub-Prefeitura de Santo Amaro - AR/SA
 - 1 (um) representante da Sub-Prefeitura do Jabaquara - AR/JA
- III - 8 (oito) membros indicados pelas seguintes entidades da sociedade civil:
 - 1 (um) representante do Movimento Defesa São Paulo
 - 1 (um) representante do Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento de São Paulo - IAB/SP
 - 1 (um) representante do Instituto de Engenharia de São Paulo - IE/SP
 - 1 (um) representante da Associação Paulista de Empresários de Obras Públicas - APEOP
 - 1 (um) representante do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo - SECOVI
 - 1 (um) representante da Ordem dos Advogados do Brasil - Departamento de São Paulo - OAB/SP
 - 1 (um) representante da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - FAU/USP

I (um) representante da União dos Movimentos de Moradia e Associação de Moradores das Favelas

Parágrafo 1º - Com o representante deverá ser indicado um suplente, que o substituirá nas ausências ou nos impedimentos eventuais ou temporários sendo ambos referendados por Comunicado da EMURB publicado no Diário Oficial do Município.

Parágrafo 2º - Estando presentes às reuniões titular e suplente, o suplente poderá participar sem direito a voto.

Parágrafo 3º - As reuniões do Grupo de Gestão serão coordenadas pelo representante da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB.

Seção III Da Competência

Artigo 3º - São atribuições do Grupo de Gestão:

- I. Controle geral da presente Operação Urbana Água Espraiada.
- II. Formular e acompanhar os planos e projetos urbanísticos previstos no Programa de Intervenções
- III. Definir as prioridades de aplicação dos recursos de acordo com §2º do artigo 22 da Lei 13.260/01.
- IV. Propor a revisão da Lei 13.260/01
- V. Fazer-se representar junto à Administração Pública na definição de políticas e priorização das intervenções para a área da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
- VI. Identificar formas de atuação do Poder Público capazes de potencializar a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;
- VII. Propor eventual reajuste do valor mínimo para cada CEPAC, conforme § 1º artigo 11 da Lei 13.260/01
- VIII. Propor eventual ajuste dos percentuais de mescla de uso definidos no § 2º do artigo 6º da Lei 13.260/01
- IX. Contribuir para a estruturação de programa de ação para a solução do problema das habitações subnormais existentes na área da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;
- X. Instruir as dúvidas surgidas quanto à aplicabilidade das disposições da lei 13.260/01 anteriormente à apreciação das mesmas pela Comissão Normativa de Legislação Urbana - CNLU.
- XI. Elaborar e promulgar seu Regimento Interno.

CAPÍTULO II

DA ORGANIZAÇÃO

Seção I

Da Coordenação

Artigo 5º - São atribuições da Coordenação no Grupo de Gestão:

- I. Implementar o Programa de Intervenções definido na Lei 13.260/01
- II. A supervisão geral de todas as atividades pertinentes às atribuições do Grupo de Gestão, relacionadas no artigo 3º supra e do cumprimento dos prazos legais e regimentais previstos para a tramitação das propostas;
- III. Convocar e presidir as reuniões;
- IV. Submeter ao plenário os assuntos constantes da Ordem do Dia;
- V. Decidir sobre questões de ordem;
- VI. Cumprir e fazer cumprir o regimento;
- VII. Promulgar as resoluções do Grupo de Gestão;
- VIII. Submeter minutas de projetos de lei, de decretos ou de outras normas regulamentares à apreciação dos órgãos competentes;
- IX. Comunicar aos órgãos e às entidades representadas os casos de ausência de seus representantes consultando-as sobre a conveniência de sua substituição;
- X. Representar o Grupo de Gestão junto às autoridades e aos órgãos públicos e privados.
- XI. Dar encaminhamento às deliberações do Grupo de Gestão.
- XII. Elaborar a Ordem do Dia.

Seção II

Dos Representantes

Artigo 6º - Compete aos Representantes:

- I. Proferir voto;
- II. Sugerir as determinações necessárias para a realização de pesquisas e estudos relacionados às atribuições do Grupo de Gestão,

Parágrafo 1º - Cada representante poderá externar publicamente seu ponto de vista, especialmente no caso de voto vencido.

Parágrafo 2º - Os representantes poderão ter vistas dos processos e projetos afetos à Operação Urbana.

CAPÍTULO III DAS REUNIÕES

Artigo 7º - O Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada reunir-se-á ordinariamente uma vez à cada 90 (noventa) dias e extraordinariamente mediante a convocação.

Parágrafo 1º - As reuniões serão realizadas em dia, hora e local previamente designados pela Coordenação que fará a convocação dos representantes com pelo menos cinco dias de antecedência juntando-se ao aviso a Ordem do Dia, na qual será especificado o objeto da reunião.

Parágrafo 2º - Os membros serão convocados através de ofício e por meio eletrônico.

Parágrafo 3º - As reuniões terão a duração de até 2 horas podendo ser prorrogada por mais 1 hora por deliberação dos presentes.

Artigo 8º - As reuniões do Grupo de Gestão deverão seguir a Ordem do Dia previamente definida, e dividem-se em duas partes :

I. Expediente

II. Ordem do Dia

Parágrafo 1º - O quorum mínimo a ser observado nas reuniões é de 6 (seis) representantes para o início dos trabalhos e 9 (nove) representantes para as deliberações.

Parágrafo 2º - Não atingido o quorum de 9 (nove) representantes na 1ª Reunião prevista para deliberação de uma matéria determinada, esta será reapresentada na Reunião seguinte e poderá ser votada com o quorum mínimo para início dos trabalhos de 6(seis) representantes

Parágrafo 3º - Os representantes deverão ser informados, quando da Convocação, das matérias a serem deliberadas

Artigo 9º - Os trabalhos do expediente obedecerão à seguinte ordem:

I. verificação de presença,

II. leitura e aprovação da data de reunião anterior;

III. leitura e exposição dos relatórios e pareceres objeto das proposições;

IV. uso da palavra por qualquer dos representantes visando sobre assunto pertinente à Ordem do Dia.

Artigo 10 - Na fase dos trabalhos correspondentes à Ordem do Dia, proceder-se-á:

I. À leitura ou exposição sumária dos relatórios e pareceres objeto das proposições;

II. À discussão e votação da matéria, observando-se a Ordem do Dia.

III. A deliberação

Artigo 11 - Esgotado os assuntos do Expediente, passar-se-á imediatamente aos trabalhos da Ordem do Dia procedendo-se à verificação de existência de "quorum" regimental antes de qualquer deliberação.

Parágrafo Único - Constatada a inexistência de "quorum" regimental por mais de trinta minutos para a abertura dos trabalhos ou para deliberações, o Coordenador dará por suspensa ou encerrada a reunião.

Artigo 12 - As proposições submetidas a apreciação e decisão do Plenário, serão aprovadas por maioria de votos dos membros presentes à reunião.

Parágrafo único - Para deliberação de Resoluções que visem aprovar propostas de modificação na legislação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, ou dirimir questões omissas na legislação, dependerão da aprovação de no mínimo 14 votos favoráveis dos 17 membros que compõe o Grupo de Gestão

Artigo 13 - As deliberações do Plenário constarão sempre das Atas das reuniões, as quais serão submetidas à apreciação e aprovadas nas reuniões seguintes.

Artigo 14 - Das reuniões poderão participar, sem direito a votos, mediante convite ou autorização prévia do Grupo de Gestão, outras pessoas ou representantes de diferentes órgãos ou entidades públicas ou privadas, cuja atuação interesse, direta ou indiretamente ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

CAPÍTULO IV DAS DELIBERAÇÕES

Artigo 15 - Deliberação são as decisões tomadas em Plenário com a observância das disposições deste Regimento

Artigo 16 - As Deliberações, poderão concretizar-se em Informação, Carta, Recomendação e Resolução.

Parágrafo 1º - Informação - quando se tratar de comunicação a respeito de determinado assunto ou pedido, através do qual se prestam os esclarecimentos necessários, ou se aponta sua procedência ou não, para efeito de solução perante a autoridade competente. Poderá ser prestada ou solicitada pelo Grupo de Gestão.

Parágrafo 2º - Carta - quando se tratar de comunicação ou convite referente a assunto de competência do Grupo de Gestão, em caráter oficial, a órgãos ou entidades de direito público ou privado

Parágrafo 3º - Recomendação - quando se tratar de orientação a respeito de providências a serem tomadas por parte de qualquer órgão, para a solução de determinados casos submetidos à apreciação do Plenário

Parágrafo 4º - Resolução - será utilizada para ratificar manifestações técnicas de órgãos e entidades competentes, para aprovar propostas de modificações na legislação da Operação Urbana Água Espreada, e ainda, para dirimir questões omissas na legislação.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 17 - As omissões deste Regimento serão decididas em deliberação do próprio Grupo de Gestão.

Artigo 18 - Este Regimento poderá ser modificado por proposta de qualquer dos membros do Grupo de Gestão, submetida à deliberação

Parágrafo Único - A decisão da proposta de modificação objeto deste artigo dependerá de aprovação da maioria absoluta dos membros do Grupo de Gestão.

Artigo 19 - O presente Regimento entrará em vigor na data de sua publicação após promulgação pelo Plenário.

VI – Atas de Reunião do Grupo de Gestão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

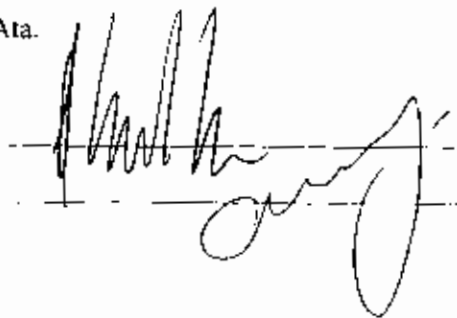
**GRUPO DE GESTÃO DA
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA**

ATA DE REUNIÃO Nº 01/2003

Aos vinte e sete dias do mês de março do ano de dois mil e três, no auditório do vigésimo sexto andar do Prédio Martinelli, sito à Rua São Bento, 405 - Centro, São Paulo/SP, realizou-se a Primeira Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, cujos membros foram regularmente convocados através de correspondência acompanhada da respectiva Ordem do Dia, da proposta da Coordenadora de Regimento Interno, da Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, e do Decreto Municipal nº 42.896, de 21 de fevereiro de 2003. A Reunião iniciou-se às dezoito horas e vinte e cinco minutos, presidida pelo representante da Coordenadora, Sr. Antonio Carlos Réa, Vice-Presidente em exercício da EMURB, com a presença de todos os seus Membros, que assinaram a lista de presença que segue anexa à presente. Iniciados os trabalhos, o Grupo deliberou por unanimidade aprovar a Proposta de Regimento Interno para o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, apresentada pela Coordenadora, que segue anexo a esta. Na sequência, foram expostas por convidados as seguintes matérias: I) Principais características/histórico da Operação Urbana Água Espraiada: proferida pelo Arquiteto Ilorácio Calligaris; II) CEPAC: proferida pelo Dr. Julian; III) Ação Civil Pública objetivando a declaração da ilegalidade/inconstitucionalidade da Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001: proferida pela Dra. Suzana Soares; IV) Repercussões no Meio Ambiente: proferida pelo Arquiteto Paulo Giaquinto. Retomando as deliberações, o Grupo decidiu, em relação à proposta de prioridades da Coordenadora: a) Complexo de pontes do Real Park: aprovar por unanimidade; b) Habitações de interesse social: aprovar por unanimidade; c) Ampliação de áreas verdes: aprovar por unanimidade; d) Elaboração dos projetos relativos ao Plano de Intervenções: aprovada por unanimidade com prioridade nas intervenções em habitações de interesse social em áreas onde já houve a construção da Avenida Água Espraiada e ao longo de todo o leito do Córrego Água Espraiada. Aberta a palavra aos presentes, inscreveu-se para manifestação, pela ordem: 1) Sr. Cláudio Bernardes, o

qual: a) solicitou esclarecimentos sobre o prazo de colocação dos CEPACs em circulação no mercado, recebendo a informação do palestrante de que a oportunidade depende de prioridades administrativas; b) sugeriu três encaminhamentos para deliberação: I) proposta de contratação de estudo jurídico de renomado doutrinador sobre a possibilidade de prevalecer a improcedência da Ação Civil Pública - aprovada por unanimidade; II) eleição de comissão para conversar com o Ministério Público para retirar/desistir da Ação Civil Pública - aprovada por unanimidade a expedição de convite ao representante do Ministério Público para comparecer perante o Grupo e discutir a questão objeto da Ação Civil Pública; III) eleger comissão para conversar com o Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e requerer a antecipação do julgamento da Ação Civil Pública - aprovada por unanimidade para se realizar após a conversa com o representante do Ministério Público; 2) Sr. João Freire D'Avila Neto, o qual solicitou esclarecimentos sobre a regulamentação dos CEPACs pela Comissão de Valores Mobiliários, recebendo a informação do palestrante de que a regulamentação da circulação e liquidação, se ocorrer, será rápida dada a agilidade da CVM; 3) Sr. Antonio Marcos Dória Vieira, o qual solicitou do representante da Coordenadora agilidade na colocação dos CEPACs no mercado; 4) Sr. Jânio Ribeiro Coutinho, o qual solicitou esclarecimento sobre a possibilidade de utilização do CEPAC como pagamento de indenização aos moradores de áreas de risco ou favelas que venham a ser removidos, recebendo do palestrante a informação de que, segundo seu entendimento, não existe essa possibilidade; 5) Sra. Regina Monteiro, sugeriu o encaminhamento à deliberação da priorização das intervenções nas áreas onde a Avenida Água Espraiada já está construída, especialmente em relação às habitações de interesse social, a qual foi aprovada por unanimidade. Ninguém mais solicitando o uso da palavra e esgotadas as discussões, o Sr. Coordenador encerrou os trabalhos, às vinte horas e vinte minutos, seguindo-se à lavratura da presente Ata, que segue assinada pelos Membros presentes e por mim, Adela Duarte Alvarez, que redigi e digitei esta Ata.

EMURB – Empresa Municipal de Urbanização
SEMPA - Secret. Mun. Planejamento Urbano



SF - Secret. Mun. Finanças e Desenv. Econômico

SMT - Secret. Mun. de Transportes

SVMA - Secret. Mun. Verde do Meio Ambiente

SEHAB - Secret. Mun. da Habit. e Desenv. Urbano

SIURB - Secret. Mun. Infra Estrutura e Urbanismo

SP-JA - Subprefeitura de Jabaquara

SP-SA - Subprefeitura de Santo Amaro

MDSP - Movimento Defesa São Paulo

IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil

IE - Instituto de Engenharia

SECOVI - Sindicato da Habitação

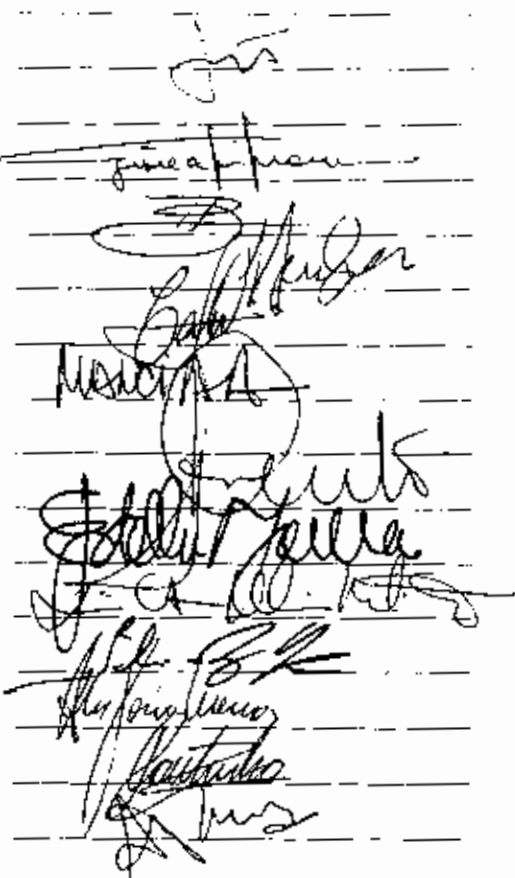
OAB/SP - Ordem dos Advogados do Brasil

FAU/USP - Faculdade Arquitetura e Urbanismo

APEOPE - Assoc. Paulista Empresas Obras Públicas

União dos Movimentos de Moradia

Secretária - Adela Duarte Alvarez



GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA

ATA DE REUNIÃO Nº 02/2003

Aos vinte e seis dias do mês de junho do ano de dois mil e três, no auditório do vigésimo sexto andar do Prédio Martinelli, sito à Rua São Bento, 405 - Centro, São Paulo/SP, realizou-se a Segunda Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, cujos membros foram regularmente convocados através de correspondência acompanhada da respectiva Ordem do Dia, e cópia da Ata da 1ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espraiada. A Reunião iniciou-se às dezoito horas e cinquenta minutos, presidida pelo representante da Coordenadora, Sr. Antonio Carlos Réa, Vice-Presidente em exercício da EMURB, com a presença de seus Membros, que assinaram a lista de presença que segue anexa à presente. Iniciados os trabalhos, o Sr. Antonio Carlos Réa, colocou em votação a aprovação da Ata da 1ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espraiada, a qual foi aprovada por unanimidade, sem alterações. Dando sequência, alguns pontos foram esclarecidos pelo Coordenador, a respeito do andamento da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada: 1. Notícias a respeito da Ponte Estacada - em Agosto deverá ser o início das obras na Região. 2. Projeto Básico da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada - A EMURB está estudando compor um grupo para desenvolver o projeto, incluindo as pessoas que já participaram dos trabalhos anteriormente. 3. Eventos - a Prefeita esteve no SECOVI, discursando sobre a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada; 4. EIA-RIMA - esclareceu que a última providência será aprovação do EIA-RIMA - elucidando que existe condições de aprovação do EIA-RIMA em poucos dias - 5. CEPAC's - Depois da aprovação do EIA-RIMA, iniciará a venda dos CEPAC's. Aberta a palavra aos presentes, o Arquiteto Paulo Giaquinto, manifestou-se à cerca do EIA-RIMA- O Sr. Giaquinto esclareceu que o EIA-RIMA já passou pela audiência pública e pela Câmara Técnica da Secretaria Municipal do Meio Ambiente. Esclareceu ainda: 1. Que foi solicitado apresentar o volume 07 e mais um volume de complemento esclarecendo as 72 perguntas a respeito do EIA-RIMA - 2. elucidou que as dúvidas suscitadas tinham razão de ser, estimando que em uma semana será finalizado o trabalho. Com a



palavra o Sr. Antonio Carlos Réa, solicitou a presença do advogado, Dr. Rodrigo Juncal para que resumisse o andamento da ação do Ministério Público; O Dr. Rodrigo esclareceu que a ação está em curso no Tribunal de Justiça, aguardando o Julgamento, onde acredita, que não haverá nenhuma surpresa quanto ao resultado, e nenhum problema para o prosseguimento do Projeto. O sr. Coordenador solicitou maior autonomia ao Grupo Gestor para criação de Comissões, grupos de Trabalho, para tratar de assuntos pontuais. Foi requerido pelo Sr. Coordenador, que o Sr. Andres Aguiar iniciasse a apresentação digital sobre a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada - o Sr. Antonio Carlos Réa sugere que se formem grupos em função da situação, afim de resolver os problemas mais urgentes. Foi colocada a sugestão à apreciação do Grupo Gestor para que se manifestassem; O Sr. Jânio Ribeiro Coutinho, o qual solicitou explicação sobre se o grupo participaria ou o Coordenador, Sr. Antonio Carlos Réa, estaria à frente das deliberações; O Sr. Coordenador esclareceu que a idéia é que o Grupo se organize em Comissões; o Sr. Sergio Rodrigues se manifestou esclarecendo ao grupo que apoie essa iniciativa, uma vez que, ele acredita, irá facilitar/agilizar o andamento dos trabalhos; o Sr. Eduardo Della Manna, indaga sobre quem estará participando dessas Comissões; O sr. Marcos Doria, fazendo uso da palavra, elucida que de acordo com o tipo de trabalho a ser executado, será formado o grupo; O Sr. Antonio Carlos Réa exemplificou que, no caso da Moradia, estará o Movimento Defesa São Paulo, Associações de Bairros e as Sub Prefeituras por exemplo. O Sr. Homero M. Saes, representante da Sub-Prefeitura do Jabaquara, sustenta que o problema da habitação não pode se resumir somente sob a ótica da habitação; citou o projeto da Favela do Gato; alerta também, que outros pontos devem ser levantados; o sr. coordenador, Antonio Carlos Réa, sugere que sejam chamados também o Instituto de Engenharia, a Secretaria Municipal dos Transportes, Movimento Defesa São Paulo, as Sub Prefeituras. O Sr. Homero sugere que sejam chamados a participar, a Secretaria do Trabalho e Secretaria Municipal de Assistência Social; o Sr. Eduardo Della Manna indagou sobre a contratação da Fundação Getúlio Vargas; O Sr. Antonio Carlos Réa esclareceu estar sendo analisada a possibilidade de vender CEPAC's aos Fundos de Pensão, esclarecendo que os trabalhos estão em andamento, sendo necessário definir



um formato adequado para que haja interesse público. Esclarece também, que a Secretaria de Finanças também está efetuando um estudo sobre CEPAC's junto a um Escritório de Advocacia e junto a Comissão de Valores Mobiliários; o Sr. Jânio Ribeiro Coutinho, fez uma análise da ultima reunião e a pauta de hoje; quer que haja uma preocupação maior com o que têm a ser feito; O Sr. Antonio Carlos Réa manifestou-se dizendo concordar com o Sr. Jânio; o Sr. Antonio Marcos Dória Vieira dissertou sobre o Plano Diretor; esclarece ainda que os Planos Regionais terão de se adaptar ao Plano Diretor –e que a Operação Urbana tem um direcionamento próprio- “ a Lei foi segregada para que seja uma Lei especifica para motivar os investidores, o que gerará um progresso para o País”; O Sr. Homero comentou sobre a lógica política e os problemas da população; que há uma influência por parte da população; acredita que houve grande entendimento para se chegar a um consenso, mais entende que o grupo gestor deverá dar importância às alterações sugeridas, que serão encaminhadas à Câmara na próxima Segunda-feira, dia 30/06/03. Esclarece que há complementos quanto às medidas mitigadoras, do ponto de vista social e urbanístico. Quer trazer as sugestões ao Grupo de Gestão para discutir as questões e encaminhar a Câmara. O Coordenador, Sr. Antonio Carlos Réa informa que o assunto será incorporado à pauta da próxima Reunião. Como ninguém mais fez uso da palavra, e esgotadas as discussões, o Sr. Coordenador encerrou os trabalhos às dezenove horas e vinte e seis minutos, seguindo-se a lavratura da presente Ata, que segue assinada pelos Srs. Membros presentes e por mim, Lúgia Ferraz, que redigi e digitei esta Ata.

EMURB – Empresa Municipal de Urbanização

SEMPA - Secret. Mun. Planejamento Urbano

SMT - Secret. Mun. de Transportes

SEHAB – Secret. Mun. da Habite Desenv. Urbano

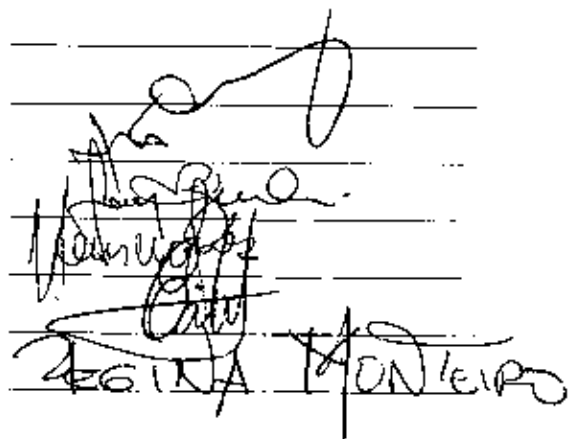
SP-JA - Subprefeitura de Jabaquara

SP-SA - Subprefeitura de Santo Amaro

MDSP - Movimento Defesa São Paulo

IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil

51



• ————— ————— • ————— • —————

_____ 2 _____ 3 _____ 4 _____ 5 _____ 6

—7/1/—T— . —:—

[Handwritten signature]

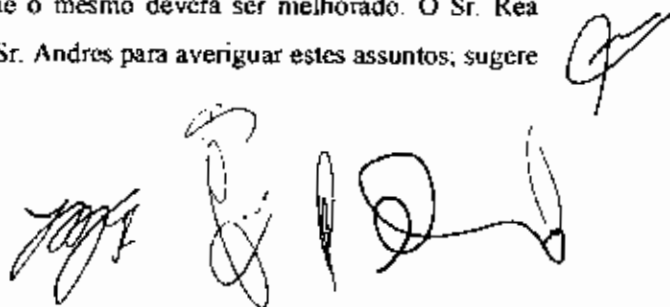
GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA

ATA DE REUNIÃO Nº 03/2003

Aos vinte e cinco dias do mês de setembro do ano de dois mil e três, no auditório do vigésimo sexto andar do Prédio Martinelli, sito à Rua São Bento, 405 – Centro, São Paulo/SP, realizou-se a Terceira Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, cujos membros foram regularmente convocados através de correspondência acompanhada da respectiva Ordem do Dia, e cópia da Ata da 2ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espraiada. A Reunião iniciou-se às dezoito horas, presidida pelo representante da Coordenadora, Sr. Antonio Carlos Réa, Vice-Presidente em exercício da EMURB, respondendo pela Presidência, com a presença de seus Membros, que assinaram a lista de presença que segue anexa à presente. Iniciados os trabalhos, o Sr. Antonio Carlos Réa, colocou em votação a aprovação da Ata da 2ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espraiada, a qual foi aprovada por unanimidade, sem alterações. Dando sequência, alguns pontos foram esclarecidos pelo Coordenador, a respeito do andamento da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada: 1. Já foi enviado ao CADES a complementação solicitada referente ao EIA-RIMA, para aprovação deste relatório e posterior emissão da Licença Ambiental; com a palavra o sr. Doria explanou sobre a aprovação dos CEPAC's pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários que, entre outras coisas, regulará a quantidade de CEPAC's emitidos, e exigirá os projetos das intervenções para novas emissões. O Sr. Jânio solicitou esclarecimentos se o pagamento de desapropriações será obrigatoriamente feito por CEPAC's; o Sr. Réa e o Sr. Doria esclareceram que não é obrigatório, e sim, opcional. O Sr. Homero comentou ter comparecido a um determinado local em que o proprietário alegava já haver recebido a segunda parcela referente a desapropriação. O Sr. Réa esclareceu que ainda não há essa liberação – que o pagamento em questão, com certeza, nada tem a ver com a Operação Urbana Água Espraiada, uma vez que depende da emissão de CEPAC's. O Sr. Carlos Henrique Cabral solicitou esclarecimentos sobre o EIA-RIMA e Vila Cordeiro. O Sr. Paulo Ricardo Giaquinto disse que o processo se divide em 04 partes, e que foram solucionadas 3 delas: 1)



Sobre o trânsito: O trânsito não poderá entrar no bairro, pois deverá ser realizado estudos para a criação de bolsões residenciais; e um estudo da área, para estabelecer como será o fluxo gerado pela Avenida e pelo moradores da região; 2) Foi deixado na Lei da Operação Urbana apenas uma quadra dentro do perímetro neste bairro; e já foi realizado pela EMURB, e o EIA-RIMA deverá contemplar, a solução proposta para que as edificações nesta quadra do bairro não venham interferir na ensolação das casas; 3) As Transposições - É proposta no EIA-RIMA que elas sejam redesenhadas para que não tenha nenhuma interferência no Bairro; 4) Foi solicitado uma cópia do EIA-RIMA, que, por questão de protocolo, não pôde ser atendido – elucidou que poderia ser entregue a versão antiga, pois esperava ser protocolado o atual na Secretaria. O Sr. Sidney solicitou esclarecimentos sobre os CEPAC's. O Sr. Doria esclareceu que temos a experiência da Operação Urbana Faria Lima, alegando que não há como se criar uma regra do ponto de vista financeiro e que contemple o início das obras; esclarece que o investidor que compra o CEPAC sabe o que está comprando, os CEPAC's serão emitidos quando sair as licitações, só pode ter emissão de novos CEPAC's quando todos os emitidos tiverem sido vendidos; qualquer Município que queira lançar CEPAC's, terá que se adequar as instruções da CVM. O Sr. REA informou que assim que a CVM emitir a instrução normativa, haverá um leilão, como forma de chamariz para os investidores da região. O Sr. Janio esclarece que têm constatado a avidez da população em saber informações sobre a Operação Urbana Água Espraiada, acreditando que a população está apreensiva, e sugere a criação de Fóruns itinerantes no âmbito das Subprefeituras, outra proposta seria o Conselho Gestor elaborar uma Cartilha de Orientações, embasada em questões da Secretaria de Habitação, COHAB, EMURB e Secretaria do Meio Ambiente, sendo uma contribuição para eliminar a ansiedade da população. O Sr. Giaquinto esclarece que o Plano de Comunicação que EMURB deverá elaborar, deverá ser divulgado nas imediações, e que o mesmo orientará os proprietários se estão dentro da Operação Urbana, o Sr. Rea orientou ao Sr. Janio e o Sr. Andres Aguiar para, juntos, formatar uma Reunião Regional para esclarecimento da população. O Sr. Cabral informa que o site da EMURB está superficial e que o mesmo deverá ser melhorado. O Sr. Rea sugere agendamento de Reunião com Sr. Andres para averiguar estes assuntos; sugere



agendar em 15 dias. O Sr. Dória concorda que o site é de suma importância, porque também contempla o empresariado. O Sr. Réa sugere que o Sr. Andres coordene as reuniões com pessoal do Grupo Gestor para proporem as sugestões da Cartilha Informativa à População. A Reunião fica agendada para o dia 15 de outubro às 14:00 horas -- na EMURB. O Sr. Réa esclareceu estar tratando da contratação do Arquiteto Paulo Bastos para executar o Projeto Urbanístico da Avenida Água Espraiada. A Srª. Regina Monteiro sugeriu que se faça uma divulgação antes do lançamento dos CEPAC's, sugere ainda uma reunião com os moradores, nas subprefeituras, para esclarecimentos. O Sr. Janio reconhece que é uma Lei e vai ser executada, mas insiste para que haja maiores esclarecimentos à comunidade. O Sr. Réa sugere uma grande reunião com o pessoal que será afetado. O Sr. Homero esclarece que a subprefeitura já se preocupou em fazer uma maquete informativa. A Sra. Regina, vê a necessidade da Reunião ser "antes" do Decreto ser publicado. O Sr. Dória acredita que o problema maior é a comunicação. O Sr. Sergio sugere antecipar a reunião do dia 15. Colocada em votação, fica a Reunião reagendada para o dia 01 às 14:00 horas, na EMURB. O Sr. Dória opina que a comunicação deverá ser feita em um site, pois todos acessam, parabenizou as modificações feitas no eia-rima e acrescenta que se puder ser divulgado o trabalho, será ótimo. O Sr. Homero relata que no Plano Diretor Regional, têm orientação de que não poderiam mexer na Lei. O Sr. Giaquinto passou alguns esclarecimentos, dentre eles que o Plano Diretor não poderá alterar o projeto da Operação Urbana, citou o artigo 232, dizendo que vale o que está na Operação Urbana. A Sr. Regina citou que não tem problema em ter Zona ZEIS, mas que tem que estar muito claro para as famílias como o cadastro está sendo feito, agregando os novos usos, esclarecer o que as zonas ZEIS oferecem. O Sr. Dória alega que na operação Urbana, todas as idéias devem convergir dentro do sistema, que o grupo de gestão deverá discutir todos os assuntos para melhorar a Operação, que o Plano Diretor Regional é uma irresponsabilidade do Secretário de Planejamento, que os CEPAC'S não devem ser mexidos em nada, que o plano deve ser revisto somente de 10 em 10 anos, que em COHAB só querem conversar, não fazendo nada de concreto, que não fizeram, não realizaram nenhum trabalho social, que há necessidade de fazer um trabalho social, que as licitações estão atrasadíssimas -- que precisam trabalhar. O



Sr. Jânio falou sobre sua preocupação, pois é de seu conhecimento a contratação de pessoas e empresas, quer saber se o Conselho Gestor irá opinar. O Sr. Rêa teceu comentários sobre a Lei de Licitações, alega que o grupo gestor dará a diretriz, e que a contratação será de acordo com a licitação. O Sr. Homero fez duas observações: a iniciativa privada irá participar dos projetos de acordo com a Lei e sobre a Secretaria de Habitação, considera estar correto seu procedimento, a crítica a Habitação não é procedente; acrescenta também, que os CEPAC's serão colocados à venda agora. O Sr. Sidney esclarece que a Habitação está trabalhando sobre a definição das habitações populares. O Sr. Rêa sugere chamar o pessoal da Habitação para esclarecer o que está sendo feito, e também algum diretor da COHAB, para um maior esclarecimento junto ao Grupo. Esgotadas as discussões, como ninguém mais fez uso da palavra, o Sr. Coordenador encerrou os trabalhos às dezenove horas e vinte e seis minutos, seguindo-se à lavratura da presente Ata, que segue assinada pelos srs. Membros presente e por mim, Lúcia Ferraz, que redigi e digitei esta Ata.

EMURB – Empresa Municipal de Urbanização

SEMPA - Secret. Mun. Planejamento Urbano

SF - Secret. Mun. Finanças e Desenv. Econômico

SMT - Secret. Mun. de Transportes

SVMA – Secret. Mun. Verde do Meio Ambiente

SEHAB – Secret. Mun. da Habit. e Desenv. Urbano

SIURB – Secret. Mun. Infra Estrutura e Urbanismo

SP-JA - Subprefeitura de Jabaquara

SP-SA - Subprefeitura de Santo Amaro

MDSP - Movimento Defesa São Paulo

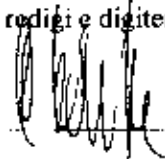
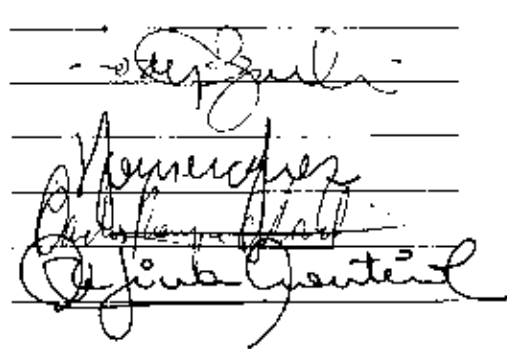
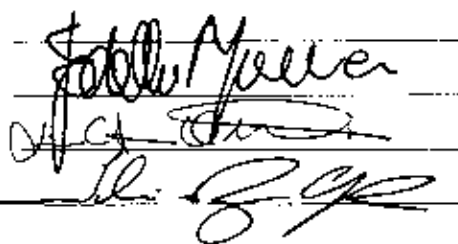
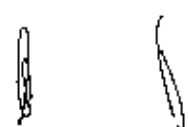
IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil

IE - Instituto de Engenharia

SECOVI - Sindicato da Habitação

OAB/SP - Ordem dos Advogados do Brasil

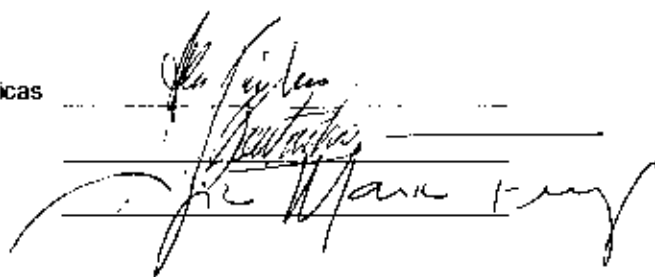
FAU/USP - Faculdade Arquitetura e Urbanismo

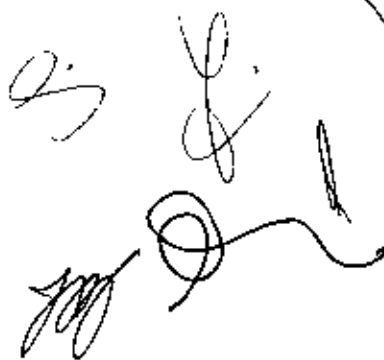





APEOPE - Assoc.Paulista Empresas Obras Públicas

União dos Movimentos de Moradia

Secretária - Lígia Maria Ferraz

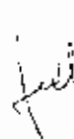
Handwritten signature of Lígia Maria Ferraz in cursive script, written over three horizontal lines.

Handwritten signature in cursive script, located at the bottom right of the page.

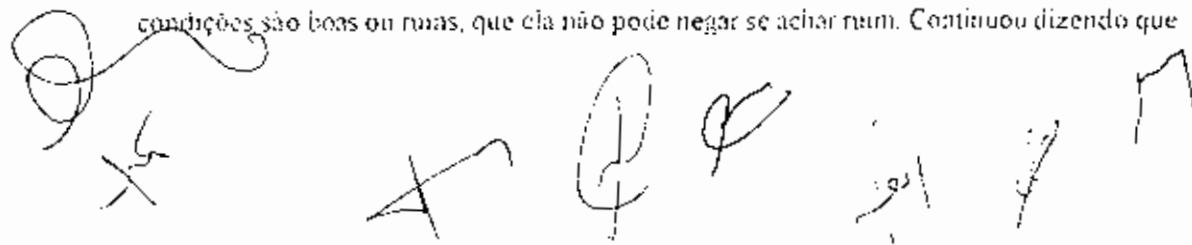
GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA

ATA DE REUNIÃO Nº 04/2003

Aos cinco dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e quatro, no auditório do vigésimo sexto andar do Prédio Martinelli, sito à Rua São Bento, 405 – Centro, São Paulo/SP, realizou-se a Quarta Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, cujos membros foram regularmente convocados através de correspondência acompanhada da respectiva Ordem do Dia, e cópia da Ata da 3ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espraiada. A Reunião iniciou-se às dezoito horas, presidida pelo representante da Coordenadora, Sr. Antonio Carlos Rea, Vice-Presidente da EMURB, com a presença de seus Membros, que assinaram a lista de presença que segue anexa à presente. Iniciados os trabalhos, o Sr. Antonio Carlos Rea, colocou em votação a aprovação da Ata da 3ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espraiada, a qual foi aprovada por unanimidade, sem alterações. Iniciando o sr. Coordenador convidou o Sr. Paulo Giaquinto para explanar sobre o EIA-RIMA. O Sr. Paulo Giaquinto teceu comentários sobre o EIA-RIMA ter sido aprovado sendo a Licença Ambiental Prévia. Entre as exigências da licença, destacou a criação de uma Câmara Técnica do Meio Ambiente para auxiliar o Grupo de Gestão. O Sr. Giaquinto entregou cópias da licença para o conhecimento de todos. O Eng. Cabral, da subprefeitura de Santo Amaro, questionou o porquê da exigência de uma Câmara Técnica, se existe um Grupo Gestor? O Sr. Giaquinto esclareceu que o Grupo Gestor é superior a Câmara, sendo esta somente para auxiliar o Grupo nos assuntos relacionados ao meio ambiente. A Srª Regina, do Movimento Defesa São Paulo, solicitou que lhe fosse enviado um CD contendo uma cópia digital do EIA-RIMA, solicitação feita também por outros membros. O Sr. Rea, dando prosseguimento, passa a palavra ao Sr. Horácio para falar sobre o Decreto de emissão dos CEPAC's. O Sr. Horácio dissertando sobre a Operação Urbana, citou ser inovadora, que a constituição do CEPAC não é simples e que estamos aprendendo aos poucos. Citou, como exemplo, o desenvolvimento ter se dado em função do próprio andamento da Operação Urbana. Conforme a Instrução nº 401 da CVM – Comissão de Valores Mobiliários, uma instituição financeira será contratada para a emissão dos CEPAC's. Estão sendo realizadas reuniões para esclarecer o que é a Operação Urbana; o próprio Banco do Brasil, que irá emitir os


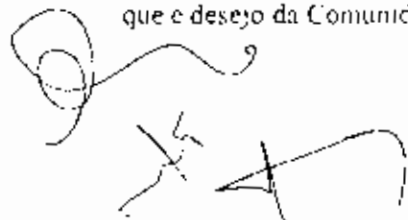


CEPAC'S, precisa entender todo o processo desta Operação Urbana - há uma análise de viabilidade da Operação; entre as tarefas do Banco está a emissão dos prospectos com todas as informações referentes à Operação; o Banco acredita que em 3 meses será possível fazer um primeiro leilão. Quanto ao decreto, uma vez publicado, é questão da Operação começar a ganhar um ritmo mais acelerado. Horácio também informa haver toda uma engenharia político-financeira sendo elaborada para que isso aconteça. Sobre a contratação de uma instituição financeira para vender os CEPACs - a Caixa Econômica Federal, Horácio informa que está em processo de contratação. O Sr. Marcos Dória acredita que 90 dias para emissão dos CEPAC's é muito demorado. Horácio: estamos trabalhando junto ao Banco do Brasil para acelerar este processo. O Sr. Dória relatou que o Secretário de Finanças, em um almoço no final do ano passado, no SECOVI, prometeu o Decreto: mas até hoje não saiu, e está em dívida com os empresários. A Srª Nádia comentou sobre a pressa da prefeitura em publicar o decreto, e estará cobrando isso. O Sr. Rez convoca o Dr. Carlos Pires, do escritório Motta, Fernandes Rocha, escritório contratado pela Secretaria de Finanças, para falar sobre o registro dos CEPAC'S na CVM. O Dr. Carlos comentou que a CVM deveria ter publicado a Instrução Normativa depois do final do ano, mas na redação final os órgãos da CVM fizeram algumas alterações, entre elas: 1. há exigência da CVM para que uma Instituição Financeira faça a coordenação e a emissão de CEPACs, 2. proibiu que essa mesma Instituição Financeira fosse a responsável pela venda, devendo ser outra entidade a responsável pela fiscalização de recursos. Assim, a prefeitura teve de contratar duas Instituições: a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil. Essa é uma operação inédita no mercado, continuou o Dr. Carlos, o decreto também sofreu modificações, feita a análise do Banco do Brasil para opinar sobre possíveis mudanças. Esclareceu que há regras rígidas sobre o que terá que ser informado, além da legislação pertinente, quais direitos são assegurados aos compradores de CEPAC's além de outros fatores. Não há nenhum parâmetro para comparar; a idéia é trabalhar junto com a CVM, para que se tome um modelo padrão a ser observado por outros Municípios. O Sr. Eduardo Della Manna questionou sobre a CVM e os CEPAC'S. O Dr. Carlos esclareceu: primeiro registra a operação urbana na CVM, para no momento seguinte emitir o primeiro lote de CEPAC'S, referente à primeira intervenção. O Dr. Carlos esclareceu que a CVM somente atesta se as condições são boas ou ruins, que ela não pode negar se achar ruim. Continuou dizendo que

A series of handwritten signatures and initials in black ink, located at the bottom of the page. From left to right, there is a large, stylized signature, followed by several smaller initials and signatures, including one that appears to be 'A', another 'P', and a final 'M'.

todas as vezes que as pessoas querem captar dinheiro no mercado, precisa da CVM, é uma proteção ao Mercado. O Sr. Réa passou a palavra ao Sr. Sidney para falar sobre Habitação Popular na Operação Urbana. O Sr. Sidney comentou sobre as favelas que seriam atendidas, uma melhora na qualidade de vida e que a COHAB passou a estudar novas áreas, seguindo o que a lei determina. A empresa que fará o social já foi contratada, o trabalho social consiste desde a etapa inicial (entrada nas favelas, contato, cadastramento de cada casa), até o trabalho de remoção. A Operação Urbana Água Espraiada terá o cadastramento de algumas favelas; para dar este subsídio, já tem levantamento cadastral de cada domicílio; que estão providenciando licitação permitindo que ao final do processo possam comprar unidades prontas; a empresa comprará o terreno e entregará a unidade pronta. O Sr. Jânio indaga qual foi a empresa contratada? Qual o número atual do levantamento aéreo que está sendo trabalhado atualmente? O Sr. Sidney alega serem 03 as contratadas, que formam um único consórcio, com relação ao número, que ainda não foi iniciado o trabalho, aí então será passado. O Sr. Jânio comenta ser necessário que se padronize a quantidade efetiva de pessoas, pois o número não é bem entendido, que considera que a informação é passada correta mas que vê necessidade de um maior esclarecimento. O Sr. Fábio comenta sobre os cortiços - casinhas que são mini favelas nos dois lados da área. Pergunta se os mesmos serão atendidos e se é possível atrelar essas famílias ao chamamento de construções? Poderiam ser as áreas prioritárias a serem compradas? Também quer entender como e quem está trabalhando com isso? O Sr. Sidney alega que não dá para averiguar no momento, que o trabalho social está voltado para identificar esses problemas. O Sr. Hôrcio alega que houve um levantamento em todas as áreas, num total de 8 000 famílias, na época o atendimento seria esse. Informa também, que a expectativa é que o CEPAC se valorize para um maior atendimento. O Sr. Homero comenta que a lei não garante o local onde serão construídas as habitações, fica a questão de que os terrenos mais baratos estão muito longe, é um aspecto que deverá ser considerado junto às empreiteiras. O Sr. Cubal indaga se a EMURB vai pagar à COHAB para fazer isso? A Sr. Nádia informou que a lei determina, havendo um convênio, entre a EMURB e a COHAB, para que seja feito o serviço. O Sr. Sidney informa que as favelas a serem atendidas são as que se localizam dentro do perímetro da Operação Urbana. O Sr. Paulo Giacchino comenta que tudo depende do sucesso da operação, podendo haver um aumento de valores, informando

que a lei estabelece que necessariamente, o morador será realocado dentro do perímetro da mesma. O Sr. Doria comenta que o terreno na capital é muito caro, e se conseguirmos mais recursos serão atendidas mais. O Sr. Jânio expôs sobre o Grupo de Gestão estar ensinando o Brasil com CEPACs; que é uma coisa inédita, como ter uma nova forma de melhoramento na administração, que o Conselho Gestor encaminhe uma carta ao consórcio contratado pela COHAB, solicitando que a empresa contrate pessoas do próprio local, capacitados, para trabalharem nas obras, dentro da viabilidade possível. O Sr. Rea questionou ao conselho se todos concordavam, sendo aprovado por unanimidade. O Sr. Réa chamou os advogados, Dr. Bruno e Dr. Armando, para falarem sobre a Ação Pública e sobre a ação de questionamento da operação urbana água espraiada, no tribunal de justiça. Sr. DellaManna comentou sobre o seminário que aconteceu no SECOVI, informando que a proposta que saiu da reunião é a de que o Grupo de Gestão vá ao Ministério Público, mostrar que existe esse consenso de apoio; diz que a ação paira no ar, dando um clima de instabilidade, o que não nos interessa. O Dr. Francisco comentou que a ação já nasceu com uma grande inconsistência, o ministério público entrou com uma liminar para suspender a Operação Urbana. A Juíza entendeu que não havia legitimidade na ação, e o Ministério Público entrou com recurso. O Tribunal manteve a decisão, o Juiz extinguiu o feito sem julgamento do mérito. O Dr. Francisco esclareceu que o Ministério Público interpôs mais uma vez um recurso ao Tribunal, informou também que há uma demora de 3 a 4 anos para este julgamento. Existe a possibilidade do Grupo de Gestão pedir brevidade do julgamento para que o Tribunal já se posicione a respeito, sendo que essa é a posição do advogado do Esplanada Arruda Alvim. A Sra. Nadia comentou que tem tido muita receptividade junto ao Ministério Público, e quer ir discutir com eles antes de entrar com pedido oficial no tribunal. O Dr. Armando comentou que é possível, mas não acredita que vá dar resultado. O Sr. DellaManna parabenizou a explanação do Dr. Francisco, e solicitou esclarecimentos sobre fase atual do processo. O Dr. Armando explicou que a Lei atual permite que o próprio Tribunal, embora o juiz não tenha analisado o mérito, poderia julgar agora, legal ou ilegal, e encaminhar à Brasília, o que demandará 2 ou 3 anos. O Sr. Paulo Giacchino sugere duas visitas: uma ao juiz, outra ao Ministério Público. Horácio fez considerações acerca das prováveis vias. O Sr. Rea sugere tirar uma Comissão do Grupo Gestor, para tentar provar que é desejo da Comunidade que a Operação dê certo; que enfrentar o Ministério Público.



poderá gerar outras ações, e que o melhor será ir ao Ministério Público para tentar esclarecer. O Sr. Dória comentou sobre a vontade política de mudar, sugerindo a ida do Grupo Gestor ao Tribunal requerer o julgamento e deixar decidido entre o grupo que se o Ministério Público não quiser conversar, o Grupo irá ao Tribunal, o Sr. Dória avalia haver certo grau de risco, mas quanto mais baixar o risco, melhor para todo mundo. O Sr. Rea sugeriu que o Escritório Arruda Alvim elabore uma peça e o Grupo Gestor leve ao Ministério Público. O Sr. Dória sugeriu a composição da comissão, que poderia ser a Srª Regina, a Srª Nádia e o Sr. Réa. O Sr. Réa sugeriu também o Sr. Jânio, o representante do SECÔVI e um representante da OAB. O Sr. Jânio esclareceu que enquanto comunidade não estará defendendo a Operação Urbana Água Espalhada, e quer garantir que o impacto social ofereça o melhor para a população. A Srª Nádia, questionando o sr. Jânio, pergunta se o Conselho Gestor é ilegal? O Sr. Jânio informou que não. A Srª Regina disse que quer deixar claro que o Movimento Defesa São Paulo foi contra, pela forma como foi feita a Lei. O Sr. Paulo Giacinto sugeriu que o Grupo de Gestão vá ao Ministério Público para tentar conversar, sem levar nenhum documento. O Dr. Carlos esclareceu que o Ministério Público pode desistir se ele quiser. O Sr. Rea disse que o Grupo de Gestão vai tentar sensibilizar o promotor. A Srª Regina comentou que com a presença dos representantes civis, acredita que seria mais fácil a conversa com o Ministério Público. O Sr. Réa questionou se era consenso do Grupo de Gestão ir falar com o Ministério Público e sentir a reciprocidade. O Sr. Dória questionou quanto ao Tribunal. O Sr. Rea disse ser consenso dos advogados, ser muito ruim pelo momento político, por se tratar de um ano de eleições. A Srª Nádia se propôs a coordenar a ida do Grupo de Gestão ao Ministério Público. O Sr. Rea comentou sobre a carta recebida da Associação de Moradores do Jardim Edite. A Srª Regina questionou a representatividade das associações, não concordando com o conteúdo da carta. A Srª Cibele Sampaio disse que também não concorda com teor da carta recebida. Esgotadas as discussões, e como ninguém mais quis fazer uso da palavra, o Sr. Rea, coordenador do Grupo de Gestão, encerrou os trabalhos às vinte horas e cinquenta e cinco minutos, seguindo-se a lavratura da presente Ata, que segue assinada pelos Srs. Membros presentes e por mim, Lígia Ferraz, que redigi e digitei esta Ata.

EMURB – Empresa Municipal de Urbanização

SEHAB – Secret. Mun. da Hab. e Desenv. Urbano



SP-JA - Subprefeitura de Jabaquara

SP-SA - Subprefeitura de Santo Amaro

MDSP - Movimento Defesa São Paulo

SECOVI - Sindicato da Habitação

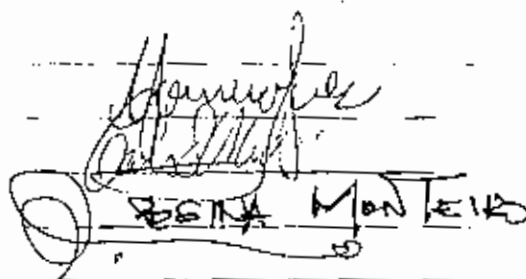
OAB/SP - Ordem dos Advogados do Brasil

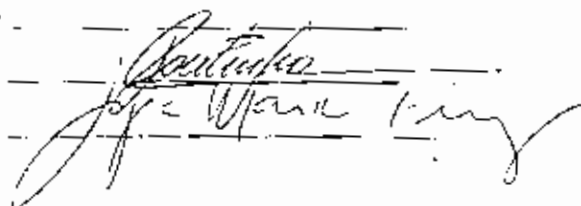
FAU/USP - Faculdade Arquitetura e Urbanismo

APEOPE - Assoc. Paulista Empresas Obras Públicas

União dos Movimentos de Moradia

Secretária - Lígia Maria Ferraz





REGINA MONTEIRO


José Maria Pinheiro



GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA

ATA DE REUNIÃO Nº 05

Aos quinze dias do mês de Junho do ano de dois mil e quatro, às 18:15 horas, no auditório do vigésimo sexto andar do Prédio Martinelli, sito à Rua São Bento, 405 – Centro, São Paulo/SP, realizou-se a Quinta Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, cujos membros foram regularmente convocados através de correspondência acompanhada da respectiva Ordem do Dia, e cópia da Ata da 4ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espraiada. A Reunião iniciou-se presidida pelo representante da Coordenadora, Sr. Antonio Carlos Réa, Vice-Presidente da EMURB, com a presença de seus Membros, que assinaram a lista de presença que segue anexa à presente. Iniciados os trabalhos, o Sr. Antonio Carlos Réa, colocou em votação a aprovação da Ata da 4ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espraiada, a qual foi aprovada por unanimidade, sem alterações. Dando continuidade aos trabalhos, o Sr. Coordenador, Antonio Carlos Réa, solicitou a Dra. Juliana que desse os informes a respeito da ação no Ministério Público. A Dra. Juliana esclarece que, em relação à ação, conseguimos que no próprio Termo de Ajustamento de Conduta, o Ministério Público se comprometa à desistência do Recurso de Apelação quanto à Ação Civil Pública, esclarece ainda que, na prática, não havendo recurso pendente, transita sem o julgamento do mérito, e que até meados de julho, haverá uma decisão concreta. O Sr. Réa fez comentários sobre ser essa uma vitória do Escritório Arruda Alvim. Comentou também sobre o lançamento dos CEPAC's, que está programado para julho. A Dra. Juliana informou que há um comprometimento do Ministério Público em agilizar o encerramento da ação. O representante da Secretaria Municipal de Transportes, Sr. Sergio Rodrigues indagou sobre quem seriam os envolvidos nesta ação. O Sr. Carlos Cabral, representante da Subprefeitura de Santo Amaro, questionou se o Termo de Ajustamento de Conduta foge ao que há na Lei da Operação Urbana. O Sr. Réa respondeu que não, que foi tudo muito estudado pelos arquitetos, citando o arquiteto Paulo Giacchino. Comentou que não poderíamos ferir a Lei, nem o Decreto. Esclareceu ainda que foi elaborado um acordo 'legal' com os moradores da Vila Cordeiro. Sobre o CEPAC, o Sr. Eduardo, do Secovi, informou que existem diversos esclarecimentos no site da EMURB; citou haver recebido parte do material que foi



divulgado para a imprensa ontem, por ocasião do lançamento do CEPAC. Questionou sobre já termos, ou não, a autorização de fazer o leilão. O Sr. Réa afirmou que já tínhamos a autorização da CVM, e que a íntegra dos documentos referentes ao CEPAC está na internet. O Sr. Réa comentou que já estamos na reta final do lançamento dos certificados, e que 'manteremos o lançamento ainda no mês de julho'. O Sr. Eduardo fez um questionamento, acerca da ação do Ministério Público, se terá a solução até meados de julho para ser possível o leilão do CEPAC? A Dra. Juliana esclarecendo a questão, afirma que em julho sairá o resultado. Continuando, o representante do Secovi indaga sobre a emissão de Cepacs. 'Qual será o valor?' Fez algumas conjecturas: Se no leilão alcançarmos R\$ 300,00, como será vendido depois? Réa respondeu que não está claro como o mercado irá reagir, e que R\$ 300,00 é o preço mínimo estipulado pela Lei. Informou que existe uma programação com 3 cafés da manhã, para apresentar o CEPAC aos investidores. O Sr. Eduardo comenta sobre os dois decretos publicados no D.O.M. de ontem e de hoje, citando alguns artigos. A Sra. Regina Monteiro, representante do Movimento Defesa São Paulo, indaga sobre o valor do leilão ser de R\$ 190 milhões. O Sr. Réa esclarece que é a soma do valor das pontes estaiadas, mais o valor das 600 habitações. O Sr. Sidney, representante de SEHAB/COHAB, teceu comentários acerca do avanço dos trabalhos, esclarecendo que estavam esperando o leilão do CEPAC. Informou ainda que, uma vez que a Ponte seria construída naquele local, teriam que trabalhar, primeiramente, com o pessoal do Jardim Edite, que será feito levantamento junto as famílias, pois há necessidade de se conhecer o perfil dos moradores. O Sr. Eduardo questionou sobre HIS (Habitação de Interesse Social) 'Qual a área média? Qual a área total? Quantas unidades por m²?' Cita que a área é muito valorizada e acredita que seria melhor para a Prefeitura vender a área onde esta situada a favela do Jardim Edite. O Sr. Jânio Ribeiro Coutinho, representante da União dos Movimentos de Moradias, quer resgatar duas decisões do Conselho: a 1ª, de elaborar um comunicado para os vencedores das licitações das obras, para que seja contratada mão de obra que resida no entorno onde se dará a execução da obra. A 2ª, seria a comunicação, a informação sobre o que irá acontecer, e que o Grupo de Gestão ainda não definiu as apresentações para a comunidade. O Sr. Sidney informa que o Sr. Gerônimo, representante do Jardim Edite, está informado sobre as ações da COHAB, que já houveram reuniões com os representantes dos moradores. Informa também, que a empresa que ganhar



a licitação, será responsável por tudo, desde a compra do terreno até a construção das casas. O Sr. Sidney comenta que não temos como saber se as empresas vão encontrar áreas suficientes para tantas casas, e que terá de ser feito um levantamento para definir o número de famílias que poderá ser atendido. O Sr. Jânio, comentando sobre o Jardim Edite, quer convidar um representante do D.E.R., para saber se há algum projeto deles, nos terrenos dentro da Operação Urbana. O Sr. Réa informa que podemos convidar os representantes do D.E.R. O Sr. Eduardo parabeniza a EMURB pelos trabalhos realizados para o lançamento dos CEPAC's, e sugere que após as vendas de CEPAC haverem iniciado de fato, que as reuniões aconteçam com uma frequência maior. Sugere também que as reuniões do Grupo de Gestão aconteçam num horário mais cedo. O Sr. Janio não concorda, alegando ser difícil chegar mais cedo. A Sra. Regina anuiu, informando que não poderia chegar mais cedo. O Grupo de Gestão votou, ficando acertado para as 17:00 horas. O Sr. Aurélio Pavão de Faria, representante de Siurb quer que as reuniões sejam mais periódicas, que o Grupo precisa de mais informações gerais, particularmente, disse que não tem tempo, mais se preocupa em saber como vai ser implantado a Operação Urbana. O Sr. Carlos, representante do Instituto de Arquitetos do Brasil, comenta sobre a periodicidade das reuniões, que devem acontecer mais próximas, com uma maior frequência. Esgotadas as discussões, e como ninguém mais quis fazer uso da palavra, o Sr. Réa, coordenador do Grupo de Gestão, encerrou os trabalhos às vinte horas e vinte minutos, seguindo-se a lavratura da presente Ata, que segue assinada pelos Srs. Membros presentes e por mim, Lúcia Ferraz, que redigi e digitei esta Ata.

EMURB – Empresa Municipal de Urbanização

SEHAB – Secret. Mun. da Habit. e Desenv. Urbano

SEMPLA – Secret. Mun. de Planejamento

SMT – Secret. Mun. de Transportes

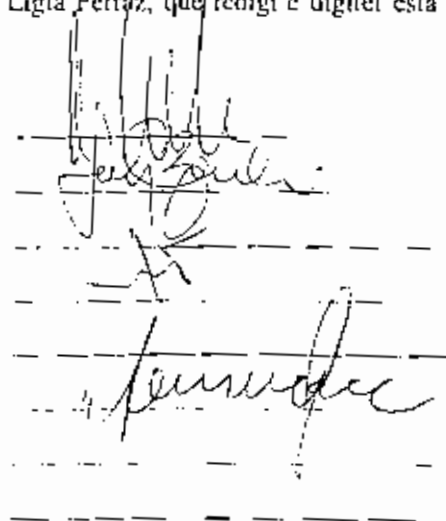
SIURB – Secret. Mun. de Infra-Estrutura Urbana

SP-JA - Subprefeitura de Jabaquara

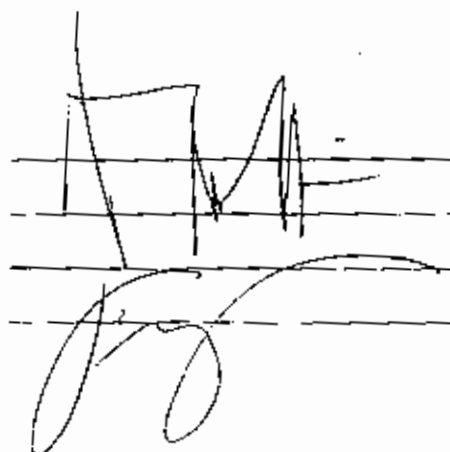
SP-SA - Subprefeitura de Santo Amaro

MDSP - Movimento Defesa São Paulo

SECOVI - Sindicato da Habitação




IAB – Instituto de Arquitetos do Brasil
União dos Movimentos de Moradia
Secretária – Lígia Maria Ferraz

A handwritten signature, possibly 'Lígia', is written over a rectangular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly 'IAB' or 'União dos Movimentos de Moradia'. The signature is written in a cursive style with large loops.

GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA

ATA DE REUNIÃO N.º 6

Aos vinte dias do mês de Dezembro de dois mil e quatro, às dezessete horas e cinquenta e cinco minutos, no auditório do décimo sexto andar do Predio Martinelli, nas dependências da EMURB, sito à Rua São Bento, 405 – Centro/ São Paulo, realizou-se a Sexta Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espaiada, cujos membros foram regularmente convocados através de correspondência acompanhada da respectiva Ordem do Dia, e cópia da Ata da 5.ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espaiada. A Reunião foi presidida pelo Sr. Antonio Carlos Réa, Vice-Presidente da EMURB – representante da Coordenadora, com a presença de seus membros, que assinaram a lista de presença que segue anexa à presente. Iniciados os trabalhos, o Sr. Réa colocou em votação a aprovação da Ata da 5.ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espaiada, tendo sido aprovada sem alterações. Em seguida passou a palavra ao Sr. Horácio Galvanesi, representante da Prefeitura, conforme Portaria 59 de 01 de abril do corrente ano. O Sr. Horácio iniciou esclarecendo sobre o Leilão de CEPAC, sobre as formalidades para realizar o primeiro leilão, e esclarecendo que do ponto de vista do que se pretendia, foi um sucesso. Informou sobre um segundo leilão – está previsto para quarta-feira próxima, com a venda do equivalente a 70.000 CEPAC, com preço de R\$ 310,00 cada. Sobre a periodicidade dos leilões, ele acredita que seja adequado haver 3 leilões por ano. A seguir, entregou aos presentes um exemplar do prospecto e suplemento com as explicações sobre a operação urbana. O Sr. Marcos Dória informa que somente o Banco do Brasil está vendendo CEPAC e esclarece que diversas corretoras querem vender os certificados e que o Banco do Brasil não libera, ele questiona o porquê do Banco do Brasil não liberar para outras corretoras venderem CEPAC, uma vez que aumentaria a divulgação, gostaria de registrar como recomendação do conselho gestor visando aumentar a venda, e que Banco do Brasil fica no Rio de Janeiro, o que dificulta tudo – quer que conselho opine para divulgar mais os CEPAC's. O Sr. Dória alega que, como empreiteiro têm sido muito procurado. O Sr. Horácio esclarece que em nenhum momento houve interesse em restringir a venda/divulgação dos CEPAC. O Sr. Dória alerta para que tenham cuidado para não deixar mudar as regras – não deixar nenhum aventureiro alterar as regras do jogo. Segundo o Sr. Horácio está tudo muito bem instruído, mas o papel do setor público é fundamental. O Sr. Sidney esclarece

sobre o edital de Habitação de Interesse Social informando que as empresas não conseguem cumprir exigências do edital, que há necessidade de executar com a tipologia que foi passada pela COHAB e informa que foi deserta a licitação - nenhuma empresa podia cumprir o determinado e que havia dificuldade em cumprir a tipologia - o preço do terreno não foi adequado - pouca procura (muita oferta) - ideia era republicar o edital (com modificações) não se podia modificar o texto, - há necessidade de uma tipologia mais adequada - uma forma mais concentrada - foi feito novo edital - com tipologia nova - as empresas poderiam apresentar suas próprias tipologias - não foi publicado há impedimento por falta de recursos - assim, será passado ao próximo governo. O Sr. Horácio relatou sobre uma possível transferência de potencial de construção de uma operação urbana para a Operação Urbana Água Espraiada, mas na Operação Água Espraiada não aceita a transferência, pois não poderia vender os CEPAC - a decisão da prefeitura é não aceitar - o que está sendo trabalhado e que não há transferência - e pela lógica da operação - que o conselho Gestor avalie e vote por não haver essa transferência. O Sr. Horácio continua informando que do ponto de vista financeiro, se aceitarmos essa transferência o investidor deixa de comprar os CEPAC. O Sr. Rea inicia o último item da pauta, esclarecendo que a questão sobre a nova representação do movimento popular - e sugere que o Sr. Gerência fique como suplente do Jânio. A proposta foi aceita pelos membros. O Sr. Rea finaliza fazendo um balanço da gestão que foi vitoriosa e compartilhou com o apoio do Grupo de Gestão. Como mais ninguém quisesse fazer uso da palavra, foi dada como encerrada a presente Reunião às 19h00 horas.

EMURB - Empresa Municipal de Urbanização

SEHAB - Secret. Mun. da Habit. e Desenv. Urbano

SEMPLA - Secret. Mun. de Planejamento

SMT - Secret. Mun. de Transportes

SVMA - Secret. Mun. Do Verde e Meio Ambiente

SF - Secret. Mun. de Finanças

SIURB - Secret. Mun. de Infra-Estrutura Urbana

SP-JA - Subprefeitura de Jabaquara

SP-SA - Subprefeitura de Santo Amaro

MDSP - Movimento Defesa São Paulo

SECOVI - Sindicato da Habitação

IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil

APEOPE - Assoc. Paulista de Empresa de
Obras Públicas

OAB - Ordem dos Advogados do Brasil

SMT - Secret. Mun. de Transportes

FAU/USP - Faculdade de Arquitetura e
Urbanismo

União dos Movimentos de Moradia

GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

ATA DE REUNIÃO N°. 07/2005

Aos 24 dias do mês de novembro de 2005, no auditório do décimo quinto andar do Prédio Martinelli, situado à Rua São Bento n°. 405, foi realizada a sétima reunião do Grupo Gestor da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, iniciada à 14:55 horas. Os membros assinaram a lista de presença, que integra esta ata. O Presidente da EMURB, Sr. Marco Aurélio Garcia abriu a reunião, dando as boas vindas a todos e apresentou o Sr. Raul David do Valle Junior, Diretor de Projetos e Intervenções Urbanas e Coordenador da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Coordenador do Grupo Gestor, passando a este a direção dos trabalhos e retirando-se em seguida. O Sr. Raul do Valle esclareceu que é novo na empresa e que a partir do momento que assumiu a Diretoria – que anteriormente estava acoplada à Presidência da EMURB, tem a seu cargo a coordenação das Operações Urbanas e representará EMURB no Grupo Gestor da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, na qualidade de Coordenador. Destacou que entende ser necessária maior periodicidade das reuniões, sendo importante a participação e responsabilidade de todos os membros. Sugeriu que todos se apresentassem, após o que completou-se a distribuição dos “kiTs” com legislação referente à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, seguindo após as apresentações foram iniciados os trabalhos. A seguir, anunciando a retomada das obras na região da Operação Urbana, solicitou ao Gerente de Operações Urbanas da EMURB, Sr. Vladir Bartalini, que iniciasse uma breve apresentação, cujo conteúdo é a seguir sintetizado:

- a) síntese da lei da Operação Urbana, seus principais objetivos e diretrizes;
- b) síntese do conteúdo das atas das reuniões anteriores do Grupo Gestor, com as principais deliberações;
- c) breve exposição do projeto de extensão da Av. Água Espraiada.
- d) fotos com as obras realizadas;
- e) estudos e propostas em andamento para o atendimento habitacional.

Neste último item da exposição, esclareceu-se que, para a continuidade das obras, é necessário o atendimento imediato de cerca de 190 famílias. A solução proposta é o bolsa aluguel. Foi informado que COHAB está fazendo um banco de dados de imóveis para viabilizar a proposta.

Encerrada a exposição, o sr. Coordenador passou a palavra ao sr. Representante suplente da EMURB, o sr. Paulo Santoro de Mattos Almeida, Diretor Administrativo e Financeiro da EMURB, para informar o Comitê Gestor sobre as providências relativas aos financiamentos da obra que vem sendo tomadas pela administração municipal.

O Sr. Paulo Santoro informou que nos últimos leilões realizados foram arrecadados cerca de R\$ 30.000.000,00 (30 milhões de reais). As obras haviam sido interrompidas para avaliação e quando foram retomadas, havia um saldo na conta da Operação Urbana, de aproximadamente R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais). Para continuidade das obras,

por decisão do Sr. Prefeito, foi feito um aporte de recursos orçamentários, de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais). O sr. Paulo Santoro informou ainda que está em preparação um novo leilão de CEPACs, com data prevista para o dia 29/11, com valor de R\$ 370,00. Esclareceu que, conforme determinação do Comitê Gestor, os recursos devem ser utilizados nas obras das pontes e para o reassentamento dos moradores do Jardim Edith, acrescentando que o sr. Prefeito autorizou a extensão da avenida Água Espraiada até a av. Pedro Bueno, com recursos orçamentários próprios, demonstrando efetivo interesse na sua realização.

O Coordenador do Grupo Gestor, sr. Raul do Valle sintetizou as exposições feitas, e convidou os presentes a se manifestar sobre os aspectos abordados, enfatizando a importância da participação de todos.

O Sr. David José Saad, representante suplente dos moradores de favelas, da região do Jabaquara, relatou que os moradores da região vivem uma angústia muito grande, porque não têm a certeza de que as obras serão realizadas. Muitos estão construindo casas e se perguntam o que acontecerá com elas se e quando a obra chegar e pergunta o que pode dizer aos que representa.

O Sr. Coordenador respondeu que o Sr. Prefeito está determinado a fazer a obra, porém a data em que isto acontecerá depende do financiamento. Também esclareceu que há uma relação entre continuidade da obra e financiamento; quanto mais bem sucedida for a realização das obras, maior o interesse do setor imobiliário em adquirir CEPACs e conseqüentemente, haverá maiores possibilidades de obter recursos para a finalização das obras.

O Sr. Sérgio Fogal , representante da APEOP, solicitou informações sobre a publicação do Edital; o sr . Paulo Santoro esclareceu que o Edital seria publicado no dia 25/11.

A Sra. Lucy dos Santos Diogo, representante titular dos moradores de favelas solicitou esclarecimentos sobre o bolsa aluguel, e sobre essa previsão para 190 famílias apenas, quando há muito mais moradores no Jardim Edith. Afirmou que não há imóveis na região com valor de aluguel de R\$ 300,00 (trezentos reais) e que a lei estabelece que os moradores atingidos pelas obras devem permanecer na região. Também ressaltou que os moradores não têm dinheiro para pagar luz e outros gastos.

O Sr. Coordenador colocou que a obra precisa ser realizada e teremos que encontrar uma solução justa. Pediu à representante de COHAB presente à reunião, a Sra. Ângela Luppi Barbon, que procedesse aos esclarecimentos necessários.

A Sra. Ângela informou que será necessário o cadastramento das famílias, até mesmo para poder estudar diferentes alternativas de solução. COHAB está levantando as características das famílias e as possíveis opções de atendimento. Além do bolsa- família, COHAB está estudando, em paralelo, formas de atendimento definitivo às famílias, ressaltando que é necessária a participação e ajuda da comunidade para o encaminhamento das soluções.

O Sr. Jânio, representante da União de Movimentos de Moradia, observou que foram aprovadas várias ZEIS no Jabaquara e, pergunta, se os moradores de outras regiões também forem removidos para o Jabaquara, qual será o destino dos moradores daquela região.

A Sra. Ângela respondeu que a administração não tem todas as respostas no momento; COHAB está trabalhando em conjunto com a EMURB procurando áreas disponíveis para a construção de habitações, e que à medida em que se verifique esta disponibilidade, as propostas serão trazidas e discutidas com o Grupo Gestor.

A Sra. Lucy acredita que a solução é difícil.

O Sr. Marco Antonio, da Subprefeitura de Santo Amaro questionou a opção da administração de investir na Av. dos Bandeirantes, alegando que seria melhor investir recursos na av. Roberto Marinho.

O Sr. Coordenador, passou nesse momento a coordenação dos trabalhos à Sra. Regina Monteiro.

A Sra. Regina Monteiro explicou que as intervenções na avenida dos Bandeirantes são necessárias, exatamente porque quando da elaboração da proposta da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, houve reação contrária da comunidade à intensificação do tráfego, em especial o de carga, na região da Água Espraiada.

A Sra. Cibéle, do Movimento Defenda São Paulo relatou que no Termo de Ajustamento de Conduta feito com os representantes do Vila Cordeiro e Brooklin Novo, eliminou-se da proposta a construção de viadutos. Afirma que na Bandeirantes os moradores também não querem viadutos.

O Sr. Fernando Calderon, da Ação Distrital Jabaquara, disse que as respostas são vagas; também questionou estar levando todas as pessoas para o Jabaquara.

O Sr. Reginaldo, do Instituto de Engenharia, perguntou se está previsto um terminal na região, ao que respondeu-se que nada consta no projeto da Operação Urbana, mas será verificado se consta algo nos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

Também foi sugerido que se convidem representantes da Subprefeitura de Pinheiros, mesmo que isto não esteja previsto em lei, pois uma parte da Operação Urbana abrange o seu território.

Ninguém mais solicitando o uso da palavra e esgotando-se as discussões, a reunião foi encerrada às 16:30 horas, seguindo-se a lavratura da presente Ata, que segue assinada pelos membros presentes e por mim, Diana Teresa Di Giuseppe, que redigi e digitei esta Ata.

EMURB – Empresa Municipal de Urbanização _____

SEMPLA – Secretaria Municipal. de Planejamento _____

SF – Secretaria Municipal de Finanças _____

SMT – Secretaria Municipal De Transportes _____

SVMA –= Secr. Munic. Verde e M. Ambiente _____

SEHAB – Secr. Munic. Habitação _____

SIURB –Secr.Mun. Infra – Estrutura Urbana _____

SP – JÁ- Subprefeitura do Jabaquara _____

SP – AS – Subprefeitura de Sto. Amaro _____

APEOP – Ass. Paul. Empresários. de obras Públicas

MDSP – Movimento Defenda São Paulo _____

IAB– Inst. Dos Arquitetos do Brasil _____

IE- Inst. de Engenharia _____

OAB – Ordem dos Advogados do Brasil _____

SECOVI – Sindicato da Habitação _____

FAU/USP – Faculdade de Arq. e Urbanismo _____

UMM – União dos Mov. De Moradia _____

Associação dos Moradores de Favela _____

Repres. Moradores de Favelas. _____ -

Diana Teresa Di Giuseppe - Secretária

ESPRAIADA

GRUPO GESTOR - O. U. CONSORCIADA ÁGUA-BRANCA

LISTA DE PRESENÇA - REUNIÃO - 24/11/2005

Emurb

Vladir Bartalini
Eduardo Della Marina
Raul David do Valle Jr
Paulo Santoro



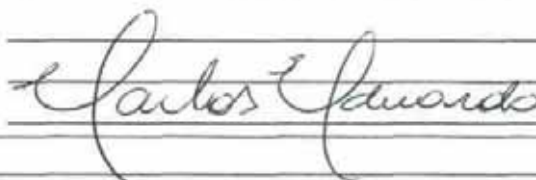
SEHAB

Hussain Aref Saab
Paulo Roberto Castaldelli



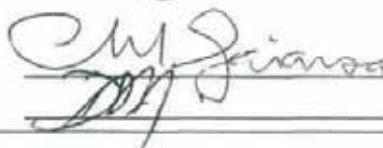
SIURB

Renato Roberto Masini
Luis Bastos Lemos



SEMPLA

Claudio Martins Gaiarsa
Daniel Todtmann Montadon



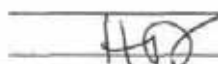
SVMA

Maria Augusta Ferreira Antunes
André Goldman



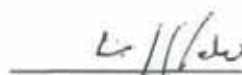
SMT

Ayrton Camargo e Silva
Helena Orenstein de Almeida



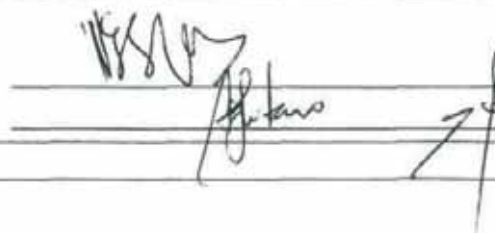
SF

Luis Alberto Cardoso de Mello
Raymundo Monteiro Moreira



Subprefeitura do Jabaquara

Issao Minami
Marco Antonio Scivittaro



Subprefeitura de Santo Amaro

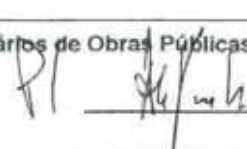

Luis Antonio Rocha Juvenal
Marco Antonio dos Santos Netto

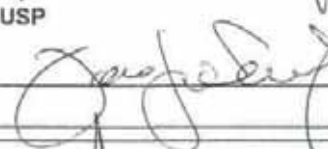


ESPRAIADA

GRUPO GESTOR - O. U. CONSORCIADA ÁGUA BRANCA


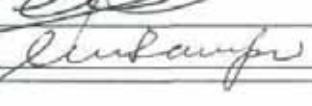
LISTA DE PRESENÇA – REUNIÃO - 24/11/2005

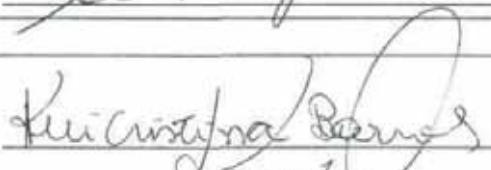
Associação Paulista dos Empresários de Obras Públicas - APEOP	
Arlindo Virgílio Machado Moura	
Sérgio Fogal Mancinelli Jr	

Faculdade de Arquitetura de São Paulo - FAU - USP	
Prof. Dr. João Sette Whitaker Ferreira	
Prof. Dr. Philip Gunn	

Instituto dos Arquitetos do Brasil - IAB	
Carlos Carmelo de Benedetto	
Vasco de Mello	

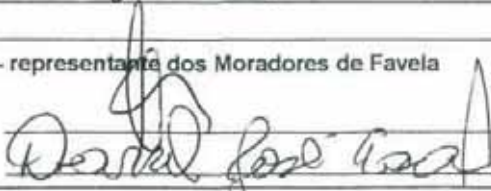
Instituto de Engenharia de São Paulo - IE	
Reginaldo Assis de Paiva	
Jorge Pinto Furini	

Movimento Defesa São Paulo	
Mamoru Tinone	
Cibeli Martins Sampaio	

Ordem dos Advogados do Brasil - OAB	
Carlos Alberto Maluf Sanseverino	
Thales Baleeiro Teixeira	

Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Adm. de Imóveis de SP – SECOVI	
Claudio Bernardes	
Ronald E. M. Y. Dumani	

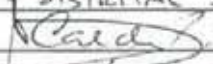
União dos Movimentos Populares de Habitação	
Janio Ribeiro Coutinho	

Associação dos Moradores do Jd. Edith - representante dos Moradores de Favela	
Lucy dos Santos Diogo	
David Saad	

ESPDAIAD

GRUPO GESTOR - O. U. CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

LISTA DE PRESENÇA - REUNIÃO - 24/11/2005

NOME	FERNANDO CALDERON
RG	4608742 - 4
EMPRESA / ÓRGÃO	DESP - DISTRIAL JAGUAPORAN
ASSINATURA	
e-mail	dyabssguara @ acsp. com br
NOME	ÂNGELA LUPPI BARBON
RG	40.846.620
EMPRESA / ÓRGÃO	COHAB SP - DCSO - SUSOC
ASSINATURA	Alh Barbon
e-mail	angela barbon @ cohab. sp gov. br
NOME	
RG	
EMPRESA / ÓRGÃO	
ASSINATURA	
e-mail	
NOME	
RG	
EMPRESA / ÓRGÃO	
ASSINATURA	
e-mail	
NOME	
RG	
EMPRESA / ÓRGÃO	
ASSINATURA	
e-mail	
NOME	
RG	
EMPRESA / ÓRGÃO	
ASSINATURA	
e-mail	
NOME	
RG	
EMPRESA / ÓRGÃO	
ASSINATURA	
e-mail	

GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

ATA DE REUNIÃO Nº. 08

No dia 30 de junho de 2006, às 15:00 horas, no auditório do 26º andar do Edifício Martinelli, o Coordenador abriu os trabalhos da 8ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, agradecendo a presença de todos passando a seguir aos pontos da pauta.

1. Aprovação da ata da 7ª reunião do Grupo de Gestão OUC-AE-Os membros presentes, com prévio conhecimento da ata, deliberaram, por unanimidade de votos, pela sua aprovação.

Antes de passar ao segundo ponto da pauta, o coordenador solicitou ao arquiteto Vládir Bartalini, de EMURB, que fizesse uma exposição sobre a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, que apresentou o projeto de extensão da av. Água Espraiada até a Av. dos Imigrantes e da implantação das vias locais, ressaltando também a necessidade de atendimento habitacional. Apresentou também o quadro de propostas aprovadas e o total de arrecadação.

O coordenador enfatizou que a apresentação demonstrou que se pretende a implantação de um projeto de qualidade, onde haja valorização da paisagem, segregação do tráfego local e de passagem, e com atenção ao problema social ali existente. Informou que não há ainda cadastramento do total de famílias moradoras em favelas. Seguiu informando que o custo estimado para a obra é de um bilhão de reais, e que a arrecadação desse montante não se dará de uma única vez. Daí a importância de conjugar esforços com o governo do Estado de São Paulo, para viabilizar a obra e o atendimento à população moradora nas favelas da região, ação que contará com a parceria da CDHU. Por essa razão foi assinado um convênio do Município de São Paulo com o Governo do Estado de São Paulo.

2. 2ª. Emissão de CEPACs

O Sr. Paulo Santoro, representante suplente e diretor financeiro de EMURB apresentou inicialmente o quadro referente à primeira emissão de CEPACs, informando que para essa primeira emissão foram destacados 660.468 CEPACs. Foram realizados quatro leilões – em 20/07/04, em 22/12/-4, em 29/11/05 e em 31/05/06, nos quais foram vendidos 299.368 CEPACs, arrecadando-se R\$ 102.808.720,00, restando um saldo até o momento de 361.100 CEPACs. Informou que há intenção de realizar um último leilão relativo à 1ª emissão na próxima semana, ao valor de R\$ 400,00 por CEPAC.

Esgotado o prazo da 1ª emissão, é possível realizar uma 2ª emissão. Porém, a condição é que se esgotem as intervenções previstas nessa 1ª emissão, antes de aplicar recursos do CEPAC em novas intervenções. Sendo o CEPAC uma operação de mercado, a CVM deverá ser consultada quanto à possibilidade de destinação de CEPACs para outras intervenções não previstas no prospecto da 1ª emissão de CEPACs. Essa necessidade será

levada à CVM. Entretanto, é preciso anteriormente que o Grupo de Gestão se manifeste com relação à destinação dos recursos provenientes da venda de CEPACs.

Finalizada a exposição o coordenador abriu a palavra aos membros do Grupo de Gestão. Foram solicitados esclarecimentos quanto ao valor da obra de extensão da Av. Água Espraiada até a av. Pedro Bueno, prestados pelo engenheiro Roberto Molin, Diretor de Obras de EMURB, presente à reunião.

Foi indagado pela Sra. Cibele (Movimento Defenda São Paulo) e pelo Sr. Jânio (União dos Movimentos de Moradia) porque o Grupo de Gestão não foi chamado a discutir o convênio com o governo Estadual, manifestando (o Sr. Jânio) receio quanto ao atendimento da questão habitacional e a participação do Grupo de Gestão nas deliberações sobre esse tema e ainda, quanto à descaracterização do projeto.

O coordenador esclareceu que, de fato, o Grupo de Gestão não foi informado enquanto a pareceria não se concretizara. O convênio com o governo do Estado foi assinado no último dia 26, e no momento está sendo trazido o assunto ao conhecimento do Grupo. Ressaltou que a obra será executada de acordo com as diretrizes de EMURB, garantindo-se sua qualidade urbanística e que os problemas habitacionais serão tratados. São mais de 10.000 famílias para atender, por isso é necessária a cooperação da CDHU.

A Sra. Lucy (representante dos moradores de favelas) afirmou que não haverá interesse na compra dos CEPACs se os barracos permanecerem, ao que o coordenador respondeu que a finalidade da 1ª emissão dos CEPACs será preservada, ou seja, os recursos serão destinados à conclusão da ponte e à construção de HIS.

O Sr. Mamoru (Movimento Defenda São Paulo) afirmou que a conclusão da ponte, antes da conclusão da extensão da avenida Água Espraiada até a Rua Pedro Bueno (“puxadinho”) irá causar impactos; o diretor de EMURB, engenheiro Molin, esclareceu que os tempos de execução estão sendo conciliados.

A Sra. Cibele solicitou que os projetos desenvolvidos pelo DERSA sejam submetidos ao Grupo de Gestão, e o coordenador reafirmou que isto será feito.

O Sr. Carmelo (IAB) disse que gostaria de registrar que acredita ser importante agregar o governo do Estado e o CDHU embora fique desconfortável em saber do convênio após sua assinatura. Quanto ao projeto, gostaria de discuti-lo, pois tem receio de repetir velhas fórmulas de ocupação de fundo de vale. Coloca o IAB à disposição para colaborar.

O coordenador agradece a sugestão, passando em seguida para a discussão dos itens que deverão ser incluídos na 2ª emissão do CEPAC. A proposta da coordenadora é que se incluam:

- Conclusão da ponte (da 1ª emissão)
- Construção de HIS (da 1ª emissão)
- Áreas verdes
- Extensão da Av. Roberto Marinho
- Projetos e implantação das vias locais

Com relação às áreas verdes, o arquiteto Vladir expôs a proposta da coordenadora. A Secretaria do Verde e Meio Ambiente encaminhou à EMURB solicitação para ser analisada pelo Grupo de Gestão, referente à aquisição de área localizada na Rua Lino de Moraes Leme, 452/474, Av. Roberto Marinho, Rua Alsácia e Rua Ipiranga, para implantação de parque municipal. Trata-se de área da fundação Ruben Berta, considerada patrimônio ambiental, pela presença de vegetação significativa, onde está sendo solicitada a construção de supermercado. A implantação de áreas verdes faz parte do Programa de Investimentos da lei 13.260/01. Além disso, a implantação dessa área poderá servir ao atendimento de parte dos termos da Licença Ambiental Prévia. Porém, como os recursos da primeira emissão dos CEPACs foram definidos para a construção da ponte e de HIS, não é possível, no momento, utilizar os recursos provenientes dos leilões realizados para aquisição da área. Como está em discussão a 2ª emissão dos CEPAC, a proposta de coordenadora é que se inclua a possibilidade de investir recursos do CEPAC neste investimento.

Houve alguma discussão, quanto à inclusão das áreas verdes, sem que se tivesse ainda destinado recursos para HIS, e já se comprometendo valores para esses investimentos.

Esclareceu-se que não seriam ainda definidos valores. O Grupo de Gestão estaria aprovando apenas a destinação dos recursos de forma genérica, para os itens acima apresentados.

Com tais esclarecimentos, o Grupo de Gestão deliberou, por unanimidade de votos, destinar recursos para os itens propostos pela Coordenadora, acima relatados.

3. Regulamentação de aspectos da Lei nº. 13.260/01

O coordenador informou que foi encaminhada à EMURB, para apreciação do Grupo de Gestão, solicitação formulada por diversas entidades – APEOA, ASBEA, SECOVI, SINDUSCON- SP, quanto ao entendimento do disposto na alínea “k” “do inciso II do artigo 5º. da Lei nº. 13.260/01.

A arquiteta Diana Teresa Di Giuseppe expôs a solicitação e o entendimento da área técnica de EMURB sobre o assunto. A solicitação das entidades menciona que há setores da Prefeitura que entendem que a expressão “lotes lindeiros” citada no dispositivo legal mencionado estende-se a todos os lotes contidos no interior dos perímetros objeto das restrições constantes da alínea “k” “-inciso II - artigo 5º. - Lei nº. 13.260/01. Explicou-se que o objetivo da lei, ao introduzir essa disposição era o de proteger as zonas Z1 – ZER, situadas fora do perímetro da Operação Urbana, mas lindeiras às áreas abrangidas pela Operação Urbana. E que se a intenção da lei fosse estender a restrição a todos os lotes do perímetro, teria utilizado a expressão “contidos no perímetro”, como o fez em outro dispositivo do mesmo artigo (alínea j’). Nesse sentido, a proposta da coordenadora EMURB é que a CTLU emita resolução para esclarecimentos. Foi apresentada ao Grupo de Gestão a minuta de Resolução a ser encaminhada à Sempla – CTLU. Também foi apresentado ao Grupo de Gestão proposta de Decreto, no qual são transcritas as condições a serem observadas em algumas quadras do setor Brooklin, conforme definido em TAC

acordado entre os moradores de Vila Cordeiro, EMURB e Ministério Público. Outro artigo do Decreto trata das condições em que deverão ser entregues as áreas destinadas ao alargamento de calçadas de que trata o artigo 17 da Lei 13.260/01.

Após discussões, foi sugerido que a Resolução deixe claro que os lotes que não tenham a frente para as vias mencionadas, mas são lindeiros à ZER, estão sujeitos ao atendimento das condições previstas na alínea k do inciso II do artigo 5º. da Lei 13.260/01, retificação que será feita por EMURB.

O Grupo de Gestão concretizou sua deliberação na forma da RECOMENDAÇÃO anexa.

4. Diversos

O coordenador indagou aos membros se gostariam de se manifestar.

O Sr. David (moradores de favelas) pergunta qual a solução que será dada para o problema das favelas, pois tem sido questionado pelos moradores, que percebem a movimentação preparatória à realização das obras.

O Subprefeito do Jabaquara, Cássio Loschiavo, solicita que a Subprefeitura do Jabaquara seja informada das ações locais, pois é acionado pela população, que quer os esclarecimentos. A entrada dos topógrafos na favela causou problemas. Solicita que EMURB compareça a reuniões na Subprefeitura.

O engenheiro Molin reputa legítimas as preocupações do Sr. Davi e do Sr. Subprefeito e esclarece que houve uma defasagem entre o desenvolvimento da obra e o cadastramento da população. Compromete-se em contatar a Subprefeitura para passar o cronograma de obras e comparecer também à Subprefeitura, para os esclarecimentos necessários.

Nada mais havendo a ser tratado, o coordenador deu por encerrada a reunião, às 18:00 horas, seguindo-se a lavratura da presente ata, por Diana Teresa Di Giuseppe. Fazem parte integrante desta ata a Lista de Presença anexa, e a Recomendação, anexa.

MEMBROS PRESENTES:

EMURB –

Coordenador – Raul David do Valle Junior

Suplente – Paulo Santoro de Mattos Almeida

SEMPLA

Suplente – Daniel Todtmann Montandon

SVMA

Suplente – André Goldman

SF

Suplente – Luis Alberto Cardoso de Melo

SIURB

Titular- Renato Roberto Masini

SMT

Suplente – Helena Orenstein de Almeida

SUBPREFEITURA DO JABAQUARA

Titular – José Alexandre de Freitas

IAB

Titular – Carlos Carmelo de Benedetto

IE

Suplente – Jorge Furini Pinto

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

Titular – Mamoru Tinome

Suplente – Cibele Martins Sampaio

UNIÃO DOS MOVIMENTOS POPULARES DE HABITAÇÃO

Titular – Jânio Ribeiro Coutinho

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DE FAVELAS

Titular – Lucy dos Santos Diogo

Suplente – David Saad

8ª Reunião Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espraiada

Pauta: 1º - Aprovação da 7ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada; 2º - 2ª Emissão de Capac's; 3º - Regulamentação de aspectos da Lei 13.260/01; e 4º - Diversos
Data: 30/06/2006










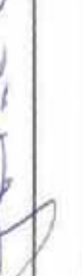


LISTA DE PRESEÇA

ENTIDADE	ENTIDADE	Assinatura	TELEFONE
Raul David do Valle Junior	EMURB (coord) - Titular	32414032	32414032
Roberto de Mattos Almeida	EMURB (coord) - Suplente	3241-2028	3241-2028
Claudio Martins Gaiarsa	SEMPILA - Titular		
Daniel Todtmann Montandon	SEMPILA - Suplente		
Hussain Aref Saab	SEHAB - Titular		
Paulo Castaldelli	SEHAB - Suplente		
Maria Augusta Ferreira Antunes	SVMA		
André Goldman	SVMA		3342-2209
Walter dos Santos Fasterra	SF - Titular		3113-9595
Luis Alberto Cardoso de Melo	SF - Suplente		3113-9587
Renato Roberto Masini	SIURB - Titular		3337-9996
Luis Bastos Lemos	SIURB - Suplente		
Ayrton Camargo e Silva	SMT - Titular		9872
Helena Orenstein de Almeida	SMT - Suplente		3120 4415 r 2027
José Augusto de Freitas	SUBPREFEITURA DO JABAQUARA		5588-2838
Luis Antonio Rocha Juvenal	SUBPREFEITURA DE SANTO AMARO - Titular		5548 6223
Marco Antonio dos Santos Neto	SUBPREFEITURA DE SANTO AMARO - Suplente		
Arlindo Virgilio Machado Moura	APEOP - Titular		
Sergio Fogal Maninetti Júnior	APEOP - Suplente		11-2142-2299
João Sette Whitaker Ferreira	FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO - USP		

8ª Reunião Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espreaiada

Pauta: 1º - Aprovação da 7ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espreaiada; 2º - 2ª Emissão de
 Capac's; 3º - Regulamentação de aspectos da Lei 13.260/01; e 4º - Diversos
 Data: 30/06/2006

LISTA DE PRESEÇA

ENTIDADE	ENTIDADE	Assinatura	TELEFONE
Carlos Carmello de Benedetto	INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL - IAB - Titular		32576644
Vasco de Mello	INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL - IAB - Suplente		
Reginaldo de Assis Paiva	INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IE - Titular		
Jorge Pinto Furini	INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IE - Suplente		5055-3376
Mamoru Tinome	MOVIMENTO DEFENSA SÃO PAULO - Titular		5535 3330
Cibeli Martins Sampaio	MOVIMENTO DEFENSA SÃO PAULO - suplente		5506-2274
Carlos Alberto Maluf Sanseverino	ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL - OAB - Titular	30213828	
Thales Baleeiro Teixeira	ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL - OAB - Suplente		
Claudio Bernardes	SECOVI - Titular		
Ronald E. M. Y. Dumani	SECOVI - Suplente		
Janio Ribeiro Coutinho	UNIÃO DOS MOVIMENTOS POPULARES DE HABITAÇÃO		5588-1604
Lucy dos Santos Diogo	ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM EDITH - Titular		5588-4236
David Saad	ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM EDITH - Suplente		11-2142-2299
Gustavo Renato Carvalho	SUBPRE FEITURA JARDIM GUARARA		55244597
Moisés P. R. Cruz	Subpref. Jardim Guarara		
Cláudio Laschiavo	SUB JARDIM GUARARA		
EDUARDO CARVALHO	APROP		
JOÃO C. S. MARTINS	SUB-PR. SIFAM		

GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

ATA DE REUNIÃO Nº. 09

No dia 27 de fevereiro de 2007, às 15:30 horas, no auditório do 26º andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, o Coordenador abriu os trabalhos da 9ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, passando à apresentação dos pontos previstos na pauta.

1. Aprovação da ata da 8ª reunião do Grupo de Gestão OUC-AE-Os membros presentes, com prévio conhecimento da ata, deliberaram, por unanimidade de votos, pela sua aprovação.

2. Informações e Deliberação sobre o valor do CEPAC

2.1. Informações

O Sr. Rubens Chammas, representante suplente e diretor financeiro de EMURB, apresentou um breve histórico sobre a evolução dos CEPACs (anexa à presente). Em síntese, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi registrada na CVM sob nº. 2004/01, em 14 de julho de 2004. A emissão total autorizada pela CVM é de 3.750.000 CEPACs, com o valor mínimo de R\$ 300,00, totalizando R\$ 1.125.000,00. A 1ª Distribuição Pública de CEPAC foi registrada na CVM sob nº. CVM/SRE/TIC/2004/001 em 14 de julho de 2004, com quantidade autorizada de 660.468 CEPAC, totalizando um montante de R\$ 198.140.400,00 com prazo de encerramento de até 2 anos.

Foram realizados 4 leilões para distribuição pública dos CEPACs, tendo sido colocada a quantidade de 299.368 CEPACs e realizado o valor de R\$ 102.808.720,00. Em novembro de 2006 foi realizada uma colocação privada de 22.657 CEPACs, resultando no valor de R\$ 8.405.747,00.

A Segunda Distribuição Pública de CEPACs desta Operação Urbana foi registrada sob o nº. CVM/SRE/TIC/2007/001 em 10 de janeiro de 2007 com quantidade autorizada de 317.781 CEPACs, totalizando um montante de R\$ 95.334.300, com prazo de encerramento de até dois anos.

O 1º leilão da 2ª Emissão foi realizado em 19/01/07, tendo sido colocada a quantidade de 50.000 CEPACs e realizado o valor de R\$ 20.550.000,00. O valor mínimo do CEPAC colocado foi de R\$ 400,00 – porém o realizado foi de R\$ 411,00, mostrando uma tendência do mercado.

Foi apresentado quadro demonstrativo da utilização dos recursos provenientes dos leilões de CEPAC, reproduzido a seguir:

Utilização dos recursos (R\$)	
Total dos leilões	123.358.720,00
Total das Colocações Privadas	8.405.747,00
Receita financeira	4.408.794,77
Serviços e obras	(104.445.592,61)
HIS (verba empenhada)	(1.027.500,00)
Taxa de administração EMURB	(3.133.796,64)
Outras Despesas	(8.924.027,31)
Saldo Disponível	18.642.345,21

2.1. Deliberação sobre o valor de CEPAC

Para proposição do valor mínimo de CEPAC foi realizada análise, desde o início da Operação Urbana, comparando-se vários indicadores econômicos relacionados ao mercado de imóveis e à construção civil e tendo também como referência a linha de tendência dos valores praticados nos leilões de CEPAC. Os resultados indicam um reajuste intermediário entre a SELIC e a Poupança, no mesmo período (vide quadros e gráfico da apresentação, anexa). No último leilão, embora o valor mínimo do CEPAC fosse de R\$ 400,00, este foi vendido a R\$ 411,00, valor ora proposto como o mínimo a ser adotado no próximo leilão.

A representante da Associação dos Moradores do Jardim Edith, Sra. Lucy dos Santos Diogo questionou a aplicação de recursos provenientes de CEPAC separados para HIS. Esclareceu-se que esta definição será do Grupo de Gestão, e ao que tudo indica deverão ser investidos no Jardim Edith. A Sra. Lucy também expressou sua preocupação quanto à favela do Real Parque, ao que se esclareceu que o investimento nessa favela é uma obrigação contida na lei de outra Operação Urbana, a Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Os representantes do Movimento Defesa São Paulo fizeram considerações sobre a aplicação de recursos em outros investimentos previstos na Lei 13.206/01- Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

O coordenador sugeriu que estes assuntos fossem discutidos após esgotar os assuntos da pauta.

Retornado-se à pauta, foram solicitados esclarecimentos sobre os motivos para a adoção do valor de R\$ 411,00 para o CEPAC, indagando-se por que não adotar um valor superior ao

proposto, como, por exemplo, o do reajuste pela SELIC. Esclareceu-se que se trata do valor mínimo de colocação, e que a opção pelo valor de R\$ 411,00 reflete exatamente a tendência de mercado, faz parte de uma estratégia de colocação dos CEPACs. No mercado, os títulos foram adquiridos por um valor superior ao mínimo. Se o CEPAC for elevado a um patamar muito elevado, corre-se o risco de não vender os títulos. O valor de R\$ 411,00, além de situar-se no patamar intermediário de reajuste indicado pela Poupança e Selic, é um valor o qual o mercado já respondeu.

Com tais esclarecimentos, e após verificação de quorum, passou-se à votação da proposta, que foi aprovada por unanimidade.

2.3. Informes Gerais – Apresentação do Plano para o Setor Chucri Zaidan

O Coordenador informou que a Licença Ambiental Previa- LAP da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada dispõe que a EMURB deverá elaborar Plano Complementar Urbanístico para todos os setores urbanísticos da Operação Urbana. O Setor Chucri Zaidan é um dos que vem apresentando maior interesse de participação na Operação Urbana e, em função dos problemas de micro-acessibilidade que apresenta – questão também apontada na LAP, foi o primeiro setor para o qual foi realizado o estudo.

Passou a palavra ao arquiteto Vládir Bartalini, que fez uma breve exposição sobre os motivos que levaram a elaborar o Plano – as exigências da LAP, os problemas de micro-acessibilidade e o interesse imobiliário na região. A elaboração do Plano demarcando as áreas onde deve ser garantida a microacessibilidade permitirá maior controle das propostas de participação na Operação Urbana, já que aprovação dos projetos de edificação está, nesse setor, condicionada à garantia da microacessibilidade, conforme item 10 da LAP. Após, solicitou à arquiteta Marilena Fajersztajn que realizasse a apresentação.

A arquiteta Marilena Fajersztajn apresentou o Plano, esclarecendo que é ainda um estudo preliminar, do qual constam diretrizes para a adequação da área às transformações possibilitadas pela Operação Urbana. A área corresponde a uma antiga zona industrial, em grande parte ocupada por indústrias e depósitos instaladas em glebas, não parceladas ou cujo parcelamento resultou em quadras com grandes dimensões. Muitas dessas indústrias estão atualmente desativadas, gerando, portanto, um processo de reocupação da área. No estudo foram assinaladas as áreas mais significativas, onde não ocorreu parcelamento e as leis de melhoramentos viários. A situação encontrada demonstra que essa estrutura não está adequada ao adensamento previsto pela Operação Urbana; embora seja uma região que, do ponto de vista da macroacessibilidade é bem servida, tem sérios problemas de microacessibilidade. O Plano propõe a implantação de vias e praças, de modo a criar uma estrutura de microacessibilidade, preparando-a para o adensamento futuro.

Após a exposição, houve questionamentos sobre a elaboração desse Plano, uma vez que na reunião anterior do Grupo de Gestão já havia sido discutida a aplicação de recursos em outros investimentos. Esclareceu-se que não há intenção de deliberar sobre este plano; foi apresentado apenas para dar ciência ao Grupo de Gestão, abrindo a possibilidade deste fazer sugestões e acompanhar sua evolução.

Também foi solicitado que fossem elaborados os planos das vias locais; informou-se que o próximo plano a ser realizado será o do Setor Brooklin, que contempla este aspecto.

Serão disponibilizadas cópias dos planos a todos os membros do Grupo de Gestão.

3. Assuntos Diversos

O Coordenador do Grupo de Gestão abriu a palavra para manifestação dos presentes sobre outros assuntos não constantes da pauta da reunião.

A Sra. Lucy solicitou que fosse agendada uma reunião específica para tratar do Jardim Edith, com a presença de representantes da CDHU e de HABI- CENTRO.

Os representantes do Movimento Defesa São Paulo, Sr. Mamoru Tinome e Sr. Cibele Martins Sampaio solicitaram a apresentação do detalhamento do projeto das vias locais e do projeto de prolongamento da Avenida Água Espraiada e dos termos do Convênio assinado com o DER. A sugestão foi aceita, e serão convocadas reuniões específicas para apresentação e debate desses temas.

O representante do IAB, arquiteto Carlos Carmelo de Benedetto solicitou que sejam fornecidos os valores referentes a obras das pontes estaiadas sobre o Rio Pinheiros.

Nada mais havendo a debater, a reunião foi encerrada às 17:00 horas.

MEMBROS PRESENTES:

EMURB –

Coordenador – Raul David do Valle Junior

Rubens Chammas

SEMPLA

Daniel Todtmann Montandon

SVMA

André Goldman

SMT

Helena Orenstein de Almeida

SUBPREFEITURA DE SANTO AMARO

Gilberto Ulanin

IAB

Carlos Carmelo de Benedetto

IE

Jorge Pinto Furini

APEOP

Sergio Fogal Mancinelli Junior

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

Mamoru Tinone

Cibele Martins Sampaio







UNIÃO DOS MOVIMENTOS POPULARES DE HABITAÇÃO

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DE FAVELAS

Lucy dos Santos Diogo

David Saad

9ª Reunião Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espraiada

NOME	ENTIDADE	TELEFONE	ASSINATURA
Raul David do Valle Junior	EMURB (titular)		
Rubens Chammas	EMURB		
Claudio Martins Galarsa	SEMPLA (titular)		
Daniel Todtmann Montandon	SEMPLA	32914984	
Hussain Aref Saab	SEHAB (titular)		
Paulo Castaldelli	SEHAB		
Maria Augusta Ferreira Antunes	SVMA (titular)		
André Goldman	SVMA	3372-2203	
Walter dos Santos Fasterra	SF (titular)		
Luis Alberto Cardoso de Melo	SF		
Renato Roberto Masini	SIURB (titular)		
Luis Bastos Lemos	SIURB		
Ayrton Camargo e Silva	SMT (titular)		
Helena Orenstein de Almeida	SMT	3120-9874	
João Carlos da Silva Martins	SP/SA (titular)		
Gilberto Ulianin	SP/SA	5548 6373	
Arlindo Virgílio Machado Moura	APEOP (titular)		
Sergio Fogal Mancinelli Júnior	APEOP	6558-1969	

NOME	ENTIDADE	TELEFONE	ASSINATURA
João Sette Whitaker Fereira	FAU (titular)		
Carlos Carmello de Benedetto	IAB (titular)	3257-6644	
Vasco de Mello	IAB		
Reginaldo de Assis Paiva	IE (titular)		
Jorge Pinto Furini	IE JDFORINI E ASSOCIADOS - 6044-34	5055-3376	
Mamoru Tinome	MDSP (titular)	55253320	
Cibele Martins Sampaio	MDSP	5506-2274	
Carlos Alberto Maluf Sanseverino	OAB (titular)		
Thales Baleeiro Teixeira	OAB		
Claudio Bernardes	SECOVI (titular)		
Ronald E. M. Y. Dumani	SECOVI		
Janio Ribeiro Coutinho	UNIÃO DOS MOVIMENTOS POPULARES DE HABITAÇÃO (titular)		
Lucy dos Santos Diogo	ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM EDITH (titular)	797664268 55051048	
David Saad	ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM EDITH	55753086 558832205-243	
Marina BC Rezende	CASD/SA. SP/SA	5521-3338	
REINALDO JANN	ASS. MORADIA BEIRA RIO E ROCINHA	9481-7835	

GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

ATA DE REUNIÃO Nº. 10

No dia 04 de julho de 2007, às 15:30h, no auditório do 26º andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, o Coordenador abriu os trabalhos da 10ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Após breve apresentação dos membros presentes e dos convidados à reunião, passou à apresentação dos pontos previstos na pauta.

1. Expediente

Aprovação da ata da 9ª reunião do Grupo de Gestão OUC-AE-

Os membros presentes, com prévio conhecimento da ata, deliberaram, por unanimidade de votos, pela sua aprovação.

2. Ordem do Dia

2.1. Discussão sobre o Jardim Edith

Foram convidados a participar da reunião representantes de HABI/SEHAB- sra. Elisabete França – Superintendente de Habitação Popular e da CDHU- Sr. Mario Amaral – Assessor da Presidência, para exposição das ações previstas no Jardim Edith.

Antes de passar a palavra aos convidados, o coordenador, sr. Rubens Chammas, apresentou balanço relativo à utilização de CEPACs e estoque potencial de construção adicional da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, informando também, conforme solicitado pelo Grupo de Gestão em reunião anterior, a destinação dos recursos. Enfatizou que estão sendo reservados recursos para viabilizar a implantação de Habitações de Interesse Social.

Em seguida passou a palavra ao sr. Mario Amaral, da CDHU, que informou a existência de convênio entre CDHU e SEHAB que objetiva oferecer solução de habitação aos moradores da favela do Jardim Edith. Está sendo proposto o atendimento a 508 famílias, através de conjunto da CDHU localizado no Campo Limpo.

A sra. Elisabete França, de HABI/SEHAB complementou informando que, em 2005, foram cadastradas 580 famílias no Jardim Edith e que não foi ainda decidido quais serão as famílias atendidas neste primeiro momento, esclarecendo que essa transferência não será imposta; é uma alternativa oferecida às famílias.

Houve indagações quanto à obrigatoriedade de oferecer moradia às famílias em área localizada dentro do perímetro da Operação Urbana e quanto à origem dos recursos.

Esclareceu-se que, como se trata de ação promovida pela CDHU, a ser realizada com seus próprios recursos, e não uma ação da Operação Urbana, não existe a obrigatoriedade de oferecer moradias dentro do perímetro da Operação Urbana; é uma intervenção que independe da Operação Urbana.

O sr. Gerônimo, morador do Jardim Edith, que participou como ouvinte, levantou problemas relacionados à ZEIS e revisão do plano regional estratégico de Pinheiros; segundo informou, a ZEIS do Jardim Edith estaria sendo alterada para outra zona de uso. A representante suplente do Movimento Defesa São Paulo, sra. Cibele Martins Sampaio retrucou que tem acompanhado as discussões da revisão do plano regional estratégico de Pinheiros, assegurando que não há qualquer alteração nesse sentido.

Encerrada a apresentação e respondidas as questões pertinentes a reunião foi conduzida ao último ponto da pauta.

2.2. Informes Gerais

O coordenador do Grupo de Gestão abriu a palavra para dúvidas relacionadas a outros assuntos e sugestões.

A sra. Indalécia Escudero- representante da Subprefeitura do Jabaquara, questionou o valor do CEPAC e do valor resultante para o metro quadrado de construção adicional, que seria mais elevado no sub setor do Jabaquara do que no setor Brooklin e em outras regiões mais valorizadas. Foi esclarecido que a tabela do artigo 11 da Lei 13.260/01- lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, de conversão de CEPAC em metros quadrados de construção adicional, estabelece uma proporção no Jabaquara, de 1 para 3, ou seja, cada CEPAC corresponde a 3 metros quadrados de construção adicional; portanto, ao contrário do suposto, o valor do metro quadrado adicional no subsector Jabaquara é menor do que no Brooklin e do que em outros subsectores da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

O sr. Mamoru Tinone – representante do Movimento Defesa São Paulo, sugeriu a constituição de subgrupos para discutir assuntos específicos, a título de contribuição. Enfatizou a necessidade de desenvolver os projetos urbanísticos complementares. O coordenador acolheu a sugestão, propondo que na próxima reunião do grupo de gestão seja novamente discutido o plano urbanístico do setor Chucuri Zaidan. Também informou que está sendo avaliada a possibilidade de implantar “stand” de divulgação do projeto da avenida no bairro, cuja finalidade seria também a de colher sugestões.

O coordenador propôs, como sistemática, que em cada reunião do Grupo de Gestão será apresentado o balanço financeiro da Operação Urbana.

2.2.1. Calendário de Reuniões

Foi proposto pelo coordenador a adoção de calendário prévio das reuniões ordinárias do Grupo de Gestão. O regimento interno do Grupo de Gestão dispõe que devem ser realizadas

reuniões ordinárias a cada 90 dias; portanto, propõe-se nova reunião em setembro (dia xxx), e a seguinte, em dezembro (dia xxx), sugestão acolhida pelo plenário. Ressalta-se que as referidas datas serão confirmadas oportunamente.

2.2.2. Sistema de Comunicação

O coordenador informou que, visando melhor comunicação com o Grupo de Gestão, foi criado endereço eletrônico específico do Grupo de Gestão:

oucae@emurb.com.br

Nada mais havendo a debater, a reunião foi encerrada às 16:40 horas.

MEMBROS PRESENTES:

EMURB –

Coordenador

Rubens Chammas

SEMPLA

Miguel Luiz Bucalem

SVMA

André Goldman

SF

Luis Alberto Cardoso de Melo

SUBPREFEITURA DE SANTO AMARO

Gilberto Ulanin

SUBPREFEITURA DO JABAQUARA

Indalecia Escudero

IE

Jorge Pinto Furini

APEOP

Sergio Fogal Mancinelli Junior

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

Mamoru Tinone

Cibele Martins Sampaio

10ª Reunião Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espraiada

04/07/2007

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA	TELEFONE	E-MAIL
Rubens Chammas	EMURB (titular)		3241-2929	
Marielena Fajersztajn	EMURB			
Miguel Luiz Bucalem	SEMPLA (titular)		3113-8130	mbucaleu@profexa.org.br
Daniel Todtmann Montandon	SEMPLA			
Hussain Aref Saab	SEHAB (titular)			
Paulo Castaldelli	SEHAB			
Maria Augusta Ferreira Antunes	SVMA (titular)			
André Goldman	SVMA		3372-2209	A.GOLDMAN@PREF...
Walter dos Santos Fasterra	SF (titular)			
Luis Alberto Cardoso de Melo	SF		3113-9587	lcardoso@prefeitura.sp.gov.br
Renato Roberto Masini	SIURB (titular)			
Luis Bastos Lemos	SIURB			
Ayrton Camargo e Silva	SMT (titular)			
Helena Orenstein de Almeida	SMT			
José Alexandre de Freitas	SP/JB (titular)			
Marco Antonio Scivittaro	SP/JB			
João Carlos da Silva Martins	SP/SA (titular)		55466333 0275	golanin@pref...
Gilberto Ulianin	SP/SA			
Arlando Virgílio Machado Moura	APEOP (titular)		(11) 2124-1472	Sulamerica@Sulamerica.com
Sergio Fogal Mancinelli Júnior	APEOP			

10ª Reunião Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espraiada

04/07/2007

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA	TELEFONE	E-MAIL
João Sette Whitaker Ferreira	FAU (titular)			
Carlos Carmello de Benedetto	IAB (titular)			
Vasco de Mello	IAB			
Reginaldo de Assis Paiva	IE (titular)			
Jorge Pinto Furini	IE	<i>Jorge Pinto Furini</i>	5055-3376	jpfuni@atxto.com.br
Mamurô Tinone	MDSP (titular)	<i>Mamurô Tinone</i>	50350330	tinone@netcop.com.br
Cibele Martins Sampaio	MDSP	<i>Cibele Martins Sampaio</i>	506-2274	cibeam@netcop.com.br
Carlos Alberto Maluf Sanseverino	OAB (titular)			
Thales Baleeiro Teixeira	OAB			
Claudio Bernardes	SECOVI (titular)			
Ronald E. M. Y. Dumani	SECOVI			
Janio Ribeiro Coutinho	UNIÃO DOS MOVIMENTOS POPULARES DE HABITAÇÃO (titular)			
Lucy dos Santos Diogo	ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM EDITH (titular)			
David Saad	ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM EDITH			

GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

ATA DE REUNIÃO Nº. 11

No dia 02 outubro de 2007, às 15:30h, no auditório do 26º andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, o Coordenador abriu os trabalhos da 11ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Após dar as boas vindas aos novos membros do GG, o coordenador reiterou que, conforme acordado e previsto no Regimento Interno, serão realizadas reuniões trimestrais do GG OUCAE, das quais constarão apresentações sobre os aspectos financeiros e técnicos da Operação Urbana Consorciada. Passou em seguida a expor os pontos previstos na pauta.

1. Expediente

Aprovação da ata da 10ª reunião do Grupo de Gestão OUC-AE-

O coordenador alertou sobre retificação a ser feita na ata distribuída aos conselheiros: que no segundo parágrafo do item 2-Ordem do Dia, onde constou Operação Urbana Consorciada Água Branca, deverá constar Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Os membros presentes, com prévio conhecimento da ata, e com a retificação acima deliberaram, por unanimidade de votos, pela sua aprovação.

2. Ordem do Dia

Apresentação do Plano do Setor Chucri Zaidan

A arquiteta Marilena Fajersztajn, técnica da EMURB- Gerência de Operações Urbanas, realizou a apresentação do Plano para o setor Chucri Zaidan, anexa à presente.

Concluída a exposição, o coordenador abriu a palavra aos presentes.

O representante de SVMA – André Goldstein questionou a obra das pontes; sugere estudar maior integração do transporte público. Destacou que há pendências ainda decorrentes da Operação Urbana Faria Lima quanto à implantação de ciclovias, cujo circuito pode ser integrado a áreas da Operação Urbana Água Espraiada – ciclovia shopping Morumbi/Pça Panamericana.

O Sr. Tinone, representante titular do Movimento Defenda São Paulo, solicitou a disponibilização de mapas para que pudesse estudar com maiores detalhes o plano apresentado.

A sra. Cibele Martins Sampaio, representante suplente do Movimento Defenda São Paulo, encaminhou solicitação da SAJACACIAS – Sociedade dos Amigos do Jardim das Acácias,

pedindo especial atenção para a vila existente, que necessita de medidas de proteção, inclusive restrição de acesso.

O Sr. Gerônimo Henrique Neto, representante da União de Movimentos de Moradia questiona a aprovação do Plano Chucrí Zaidan, quando ainda não foram investidos recursos na construção de HIS.

A arquiteta Marilena esclareceu que a discussão, no momento, trata apenas do projeto e não da obra ou do investimento de recursos para execução do plano.

O representante da FAU-USP, arquiteto Bruno Padovano colocou as seguintes questões:

- Por que a escolha pelo adensamento em áreas onde o sistema viário já não tem capacidade para absorver maior fluxo de tráfego;
- Como superar a tendência atual de realizar empreendimentos fechados em si mesmos, como são os condomínios, que reforçam a privatização de espaços públicos, notadamente em uma área como essa, que tem grandes glebas, decorrentes da antiga ocupação industrial; o que se deve fazer em termos de legislação para que o empreendimento seja interessante para o empreendedor, mas que também resulte na formação de espaços públicos seguros; a ocupação também deve contemplar áreas comerciais, que dão vida ao espaço público.
- O adensamento deve ser gradual, otimizar espaços, permitindo a apropriação da paisagem por todos.

A arquiteta Marilena Fajersztajn esclareceu que para a aprovação da lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi necessária a realização do EIA-RIMA da Operação Urbana, onde a questão do adensamento foi estudada; o EIA-RIMA foi aprovado pelo CADES. Quanto à questão das grandes glebas e sua ocupação por condomínios sem a formação de espaços públicos, esclarece que este aspecto preocupa também os técnicos de EMURB. O que se propõe através do Plano do Setor Chucrí Zaidan é exatamente que o empreendedor, ao participar da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, doe espaços públicos. No que tange à mescla de usos, esclarece que a lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada possui um mecanismo que assegura que seja mantida a proporção de 70% de novos empreendimentos para o uso residencial e 30% para usos não residenciais.

A sra. Elisabete França, representante de SEHAB, sugeriu a edição de decretos específicos para enriquecimento das diretrizes urbanísticas.

A representante da Subprefeitura do Jabaquara, sra. Indalécia S. Almeida Escudeiro, acredita ser urgente a realização da obra de prolongamento da avenida Jornalista Roberto Marinho.

Vladir Bartalini, gerente de operações urbanas de EMURB pediu a palavra para proceder a alguns esclarecimentos. Ressaltou que se tivermos o adensamento baseado no transporte individual, a cidade não poderá mesmo suportá-lo; devemos pensar em soluções que incluam o transporte público. Deve ser considerado, no setor Chucrí Zaidan, a existência

da ferrovia e os planos de modernização. Tomando como referência o PITU, poderíamos afirmar que a previsão de estoque de potencial adicional de construção previsto na lei da Operação Urbana para o setor Chucrí Zaidan é compatível com a oferta de transporte público. Esclarece ainda que a lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada já estabeleceu as condições de participação, que não poderiam ser alteradas por Decreto, somente pela revisão da lei.

O representante de Sempla, Daniel T. Montandon sugeriu a criação de incentivos combinados para viabilizar restrições que se entendam necessárias.

A arquiteta Marilena informou que a combinação de incentivos está sendo pensada no plano do setor Chucrí Zaidan, que estão sendo pensadas parcerias com o empreendedor, de forma que ele mesmo seja incentivado a realizar as melhorias.

O coordenador do Grupo de Gestão, Sr. Rubens Chammas encerrou este ponto de pauta, lembrando que o assunto vem sendo debatido desde fevereiro último.

2. Assuntos Diversos

Foi realizada apresentação, pelo coordenador, sobre os aspectos financeiros da Operação Urbanas, que integra a presente ata.

O coordenador também apresentou a solicitação da Subprefeitura de Pinheiros, para integrar o Grupo de Gestão. Informou a participação do território de cada subprefeitura no perímetro da Operação Urbana, que vem a ser: 40,96% Subprefeitura de Santo Amaro, 28,71% Subprefeitura de Jabaquara, 18,65% Subprefeitura de Pinheiros, 6,47% Subprefeitura de Campo Limpo e 5,18% Subprefeitura de Butantã. Esclareceu que a lei 13.260/01 – Operação Urbana Consorciada Água Espraiada definiu a composição do Grupo Gestor, incluindo apenas as Subprefeituras de Santo Amaro e Jabaquara; além disso, a composição do Grupo é paritária, ou seja, 9 membros do poder público e 9 membros da sociedade civil. A inclusão de mais uma representação do poder público desequilibraria essa proporção. Porém foi aceita a participação de representantes da Subprefeitura de Pinheiros, com direito a voz mas sem direito a voto.

O coordenador abriu a palavra aos membros do Grupo de Gestão, para exposição de outros assuntos.

O Sr. Gerônimo, União dos Movimentos de Moradia diz que a lei está descaracterizada, porque só está sendo realizada a ponte; não está sendo atendido o investimento em HIS nem no prolongamento da avenida. No Jardim Gaivota 40 famílias foram deslocadas para o aluguel social e serão despejadas. Pede a aplicação da lei de ZEIS no Jardim Edith- não concorda com a remoção para Campo Limpo; as habitações CDHU são só para as pessoas que têm inscrição.

A Sra. Elisabete França esclareceu que as famílias retiradas do Jardim Gaivota o foram por que estavam construindo casas em área de proteção dos mananciais, é preciso diferenciar esta situação das outras, de famílias consolidadas. Informou que os investimentos do PAC

Habitação são verbas para investimentos específicos, que não podem ser alterados. A CDHU é parceira desses investimentos, sendo muito bem vinda essa parceria, considerando que grande parte dos recursos da companhia são gerados na cidade de São Paulo; altera a tradição de pouco investir na cidade. No Jardim Edith ocorreu um incêndio e as famílias estão sendo cadastradas; serão feitas propostas às famílias, mas elas não serão obrigadas a aceitar. Há uma situação diferenciada- parte das famílias mora lá há muito tempo, mas outra parte é recente.

O coordenador do Grupo de Gestão informou que os recursos provenientes de CEPACs que estão sendo reservados para HIS serão inicialmente destinados na aquisição de terrenos com essa finalidade. Serão atendidas as diretrizes da Operação Urbana, a parceria com a CDHU vem somar.

A Sra. Indalécia afirma que parte considerável das ZEIS concentra-se na região do Jabaquara, e solicita sua revisão.

A Sra. Elisabete França afirma que, se começarmos a realizar condomínios fechados em alguns locais, colocar a população de baixa renda em outros, não teremos uma cidade agradável. Esclarece que as ZEIS não são clusters de pobreza, os empreendimentos não são simples de realizar. E hoje é muito difícil retirar as ZEIS.

O subprefeito do Jabaquara solicita que sejam priorizadas ações no Jabaquara.

O Sr. Tinone pede a avaliação do impacto que a obra da ponte causará na Lino de Moraes Leme; pede a apresentação do projeto das vias locais.

A Sra. Cibele alerta para os termos do TAC da Vila Cordeiro – eliminação das desapropriações referentes às transposições previstas para as ruas Miguel Sutil/Guaraiúva e Nova Iorque/Pascoal Paes.

O subprefeito do Jabaquara solicita que sejam realizadas com urgência as obras de extensão da av. Jornalista Roberto Marinho até a av. Pedro Bueno (“puxadinho”).

Após esclarecimentos sobre essa obra, o coordenador passou aos encaminhamentos finais;

- EMURB deverá enviar aos membros do Grupo de Gestão mapas referentes ao Plano do Setor Chucri Zaidan;
- a arquiteta Marilena deverá convocar reunião técnica com membros do Grupo de Gestão para apresentação do plano das vias locais.
- a próxima reunião deverá ocorrer em dezembro, em data a ser ainda confirmada

Nada mais havendo a ser tratado, a reunião encerrou-se às 17:50h.

MEMBROS PRESENTES:

EMURB

Rubens Chammas- titular, coordenador

Marilena Fajersztajn - suplente

SEMPLA

Daniel Todtmann Montandon

SEHAB

Elisabete França – titular

Alonso Antonio Lopez da Silva - suplente

SVMA

André Goldman

SF

Luis Alberto Cardoso de Melo

SUBPREFEITURA DO JABAQUARA

Indalécia Escudeiro

SUBPREFEITURA DE SANTO AMARO

Gilberto Ulanin

FAU-USP

Bruno Padovano

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

Mamoru Tinone - titular













Cibele Martins Sampaio –suplente

UNIÃO DOS MOVIMENTOS DE MORADIA

Gerônimo Henrique Neto





11ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espaiada

02/10/2007

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA	TELEFONE	E-MAIL
Rubens Chammas	EMURB (Titular)		3241 2929	
Marilena Fajersztajn	EMURB (Suplente)		3242 2622 260	mrfaj@emurb.sp.gov.br
Miguel Luiz Bucalem	SEMPA (Titular)			
Daniel Todtmann Montandon	SEMPA (Suplente)		3291 4984	dmontandon@prefeitura.sp.gov.br
Elisabete França	SEHAB (Titular)		3241 1171	elisabete@prefeitura.sp.gov.br
Alonso Antônio Lopez da Silva	SEHAB (Suplente)		3241 2449	alonso@prefeitura.sp.gov.br
Maria Augusta Ferreira Antunes	SVMA (Titular)			
André Goldman	SVMA (Suplente)		3372-2203	agoldman@prefeitura.sp.gov.br
Walter dos Santos Fasterra	SF (Titular)			
Luis Alberto Cardoso de Melo	SF (Suplente)		3113 9597	luis@prefeitura.sp.gov.br
Marcelo Cardinale Branco	SIURB (Titular)			
Marcos Rodrigues Penido	SIURB (Suplente)			
Ricardo de Oliveira Laiza	SMT (Titular)			
Tácito Pío da Silveira	SMT (Suplente)			
Rui Roberto Lemos de Almeida	SUBPREFEITURA DO JABAQUARA (Titular)			
Indalécia Sergia Almeida B. Escudeiro	SUBPREFEITURA DO JABAQUARA (Suplente)		5580 3227	isbrendoo@prefeitura.sp.gov.br
João Carlos da Silva Martins	SUBPREFEITURA DE SANTO AMARO (Titular)			
Gilberto Ulanin	SUBPREFEITURA DE SANTO AMARO (Suplente)		5548 6333 2275	gulanin@prefeitura.sp.gov.br










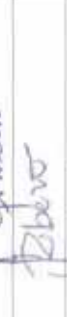





11ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espreada

02/10/2007

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA	TELEFONE	E-MAIL
Arlindo Virgílio Machado Moura	APEOP (Titular)			
Sergio Fogal Mancinelli Júnior	APEOP (Suplente)			
Bruno Padovano	FAU/USP (Titular)		(11) 9997 0013	padovano@padovano.com.br
Nilton Ricoy Torres	FAU/USP (Suplente)			
Carlos Carmello de Benedetto	INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL - IAB (Titular)			
Vasco de Mello	INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL - IAB (Suplente)			
Reginaldo de Assis Paiva	INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IE (Titular)			
Jorge Pinto Furini	INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IE (Suplente)			
Mamoru Tinome	MOVIMENTO DEFENSA SÃO PAULO (Titular)		5525 3350	tinome@despaulo.com.br
Cibeli Martins Sampaio	MOVIMENTO DEFENSA SÃO PAULO (Suplente)			depudasp@despaulo.com.br
Carlos Alberto Maluf Sanseverino	ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL - OAB (Titular)			
Thales Baleeiro Teixeira	ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL - OAB (Suplente)			
Arnaldo Goldstein	SECOVI (Titular)			
Márcio Jeha Chéde	SECOVI - Suplente			
Geroncio Henrique Neto	União dos Movimentos de Moradia (Titular)		55064264	96359202
Benedito Roberto Barbosa	União dos Movimentos de Moradia (Suplente)			
Lucy dos Santos Diogo	ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM EDITH - (Titular)			
David Saad	ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM EDITH - (Suplente)			

11ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espreitada

02/10/2007

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA	TELEFONE	E-MAIL
Sergio Santana	ACSP JABAGUARA		81270111	sergio@acsp-ar.br
Maria de Fátima Nery	EMURB			mfnery@o.com.br
Priscila Gaudin	EMURB			priscila@emurb.com.br
Helena Almeida	EMURB		7240-6534	hpereira@emurb.com.br
Maria Isabel R. Paulino	SEMPA		3291-4882	mipaulino@prokitura.sp.gov.br
Marina Brandão Rezende	CASD/SP/SA		5521-3338	marina.brandao@usg.com.br
Ma. Bete M. Gabriel	VIVACOR		5093 4803	bentagab@usg.com.br
Marilene de Costa	EMURB		3241-4080	marilene@emurb.com.br
CAROLINA M. FONSECA	EMURB		3241 2528	carolina@emurb.com.br
JULIANA RIBEIRO	ACSP		3244 3416	juliana@acsp.com.br
ARISSA CAMPANINI	ACSP		3244 3144	ariissa@acsp.com.br
FERNANDO CALDERON	ACSP JABAGUARA		85626721	fernando@acsp.com.br
PERSIO R.P. SARAIVA	SAMAIA		8505-6423	persio@samaias.com.br
Rodolpho B.R. de Castro	VIVACOR		5522-6204	rbcastro@viva.com.br
HEITOR SERRA	SUBJABAGUARA		9917 9712	heitor.serra@usg.com.br

GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

ATA DE REUNIÃO Nº. 12

No dia 18 de dezembro de 2007, no auditório do 15º andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, iniciou-se, às 15h30, a 12ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

1. Expediente

Aprovação da ata da 11ª reunião do Grupo de Gestão OUC-AE-

O Sr. Gerônimo Henrique Neto colocou-se inicialmente contrário à aprovação da ata, expressando preocupação com os moradores. Após esclarecimentos, quanto ao plano Chucrí Zaidan a ata foi aprovada por unanimidade.

2. Ordem do Dia

2.1. Informes Gerais: Aspectos financeiros da Operação Urbana

O coordenador realizou a apresentação, a título informativo sobre os aspectos financeiros da Operação Urbana, da qual constam informações sobre as colocações de CEPAC e valores arrecadados, saldo de CEPACs, intervenções e estoque de potencial adicional de construção. A apresentação integra a presente ata (anexo).

2.2. Aprovação Plano do Setor Chucrí Zaidan

A arquiteta Marilena Fajersztajn, de EMURB, apresentou os aspectos gerais do plano, que foi aprovado pelos representantes presentes.

2.3. Apresentação dos estudos preliminares do Plano Setor Brooklin

A arquiteta Marilena Fajersztajn apresentou os estudos iniciais desenvolvidos para o setor Brooklin.

Os moradores da região solicitaram:

- acrescentar ao Plano a implantação do Parque Chuvisco;
- a realização de reuniões técnicas a partir de janeiro;

- sugestão de reunião com CET para apresentar soluções para os bairros, tendo em vista a inauguração da Ponte Estaiada;
- ampliação do TAC para todo o setor.

O Sr. Gerônimo, representante da União de Movimentos de Moradia, protestou pelo não atendimento, pela Operação Urbana, da exigência de construção de Habitações de Interesse Social, argumentando ainda que a utilização de indenizações para retirada dos moradores apenas transfere esta população para outra favela.

O Sr. Alonso Lopez da Silva, representante de SEHAB, esclareceu as alternativas que foram oferecidas aos moradores da favela do Jardim Edith:

- aquisição de unidades da CDHU;
- cartas de crédito, ponderando que as famílias optam por receber as verbas de atendimento.

Morador do Jabaquara questiona a necessidade da extensão da Avenida Jornalista Roberto Marinho até a Rodovia dos Imigrantes.

O coordenador do Grupo de Gestão, Rubens Chammas assumiu o compromisso de convidar as equipes técnicas da prefeitura para apresentação das alternativas de trânsito.

O Sr. Gerônimo solicitou o atendimento definitivo das famílias moradoras do Jardim Edith, como determinado na primeira reunião do Grupo de Gestão.

Também foi solicitado a formação de grupo técnico para desenvolvimento do Plano Brooklin, com a participação conjunta de representantes da prefeitura e associação de moradores.

Nada mais havendo a ser tratado, a reunião encerrou-se às 17h45.

MEMBROS PRESENTES:

EMURB

Rubens Chammas- titular, coordenador
Marilena Fajersztajn - suplente

SEMPA

Daniel Todtmann Montandon

SEHAB

Alonso Antonio Lopez da Silva

SVMA

André Goldman

SF

Luis Alberto Cardoso de Melo-

SIURB

Marcos Rodrigues Penido

SUBPREFEITURA DO JABAQUARA

Rui Roberto Lemos (titular)

Indalécia Escudeiro (suplente)

SUBPREFEITURA DE SANTO AMARO

Gilberto Ulanin

FAU-USP

Bruno Padovano

IAB-SP

Carlos Carmello de Benedetto

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

Mamoru Tinone - titular

Cibele Martins Sampaio –suplente

UNIÃO DOS MOVIMENTOS DE MORADIA

Gerônimo Henrique Neto




12ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espraiada

18/12/2007

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA	TELEFONE	E-MAIL
Rubens Chammas	EMURB (Titular)			
Marielena Fajersztajn	EMURB (Suplente)			
Miguel Luiz Bucalem	SEMPA (Titular)			
Daniel Todtmann Montandon	SEMPA (Suplente)			
Elisabete França	SEHAB (Titular)			
Alonso Antônio Lopez da Silva	SEHAB (Suplente)		3397-3880	alonsolopez@prefeitura.sp.gov.br
Maria Augusta Ferreira Antunes	SVMA (Titular)		3372-2209	3453-0100
André Goldman	SVMA (Suplente)			
Walter dos Santos Fasterra	SF (Titular)			
Luis Alberto Cardoso de Melo	SF (Suplente)		3113-9587	lcardoso@prefeitura.sp.gov.br
Marcelo Cardinale Branco	SIURB (Titular)		3337-0905	
Marcos Rodrigues Penido	SIURB (Suplente)			
Ricardo de Oliveira Laiza	SMT (Titular)			
Tácito Pio da Silveira	SMT (Suplente)			
Rui Roberto Lemos de Almeida	SUBPREFEITURA DO JABAQUARA (Titular)		5508-3229	5508-3229
Indalécia Sérgio Almeida B. Escudeiro	SUBPREFEITURA DO JABAQUARA (Suplente)		5508-3229	5508-3229
João Carlos da Silva Martins	SUBPREFEITURA DE SANTO AMARO (Titular)		5548-6333	5548-6333
Gilberto Ulianin	SUBPREFEITURA DE SANTO AMARO (Suplente)			












12ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espreitada

18/12/2007

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA	TELEFONE	E-MAIL
Arlindo Virgílio Machado Moura	APEOP (Titular)			
Sergio Fogal Mancinelli Júnior	APEOP (Suplente)			
Bruno Padovano	FAU/USP (Titular)		99970013	
Nilton Ricoy Torres	FAU/USP (Suplente)			
Carlos Carmello de Benedetto	INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL - IAB (Titular)		32161639	
Vasco de Mello	INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL - IAB (Suplente)			
Reginaldo de Assis Paiva	INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IE (Titular)			
Jorge Pinto Furini	INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IE (Suplente)			
Mamoru Tinome	MOVIMENTO DEFENSA SÃO PAULO (Titular)			
Cibeli Martins Sampaio	MOVIMENTO DEFENSA SÃO PAULO (Suplente)			
Carlos Alberto Maluf Sanseverino	ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL - OAB (Titular)			
Thales Baleeiro Teixeira	ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL - OAB (Suplente)			
Arnaldo Goldstein	SECOVI (Titular)			
Márcio Jeha Chéde	SECOVI - Suplente			
Geroncio Henrique Neto	União dos Movimentos de Moradia (Titular)			
Benedito Roberto Barbosa	União dos Movimentos de Moradia (Suplente)			
Lucy dos Santos Diogo	ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM EDITH - (Titular)			
David Saad	ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM EDITH - (Suplente)			

12ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espreada

18/12/2007

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA	TELEFONE	E-MAIL
MARIO ROSSI BARONE	EDUARDO CEITE ADVOCACIA		3071-1000	MARIO.ROSSI@GMAIL.COM
JOSE RICARDO PRIETO	SAMARA		78532230	MRPRIETO@UOL.COM.BR
EDUARDO MOREIRA	AMANDA		50340795	AMANDAM@AMODA.COM.BR
Mª Berta M. Gabriel	VIVACOR (Associação de moradores da Vila Cordeiro)		50934803	bertagab@uol.com.br
Genacio Henrique	Sociedade		55064264	
Rui Roberto Lemos	Almida SP-JA		5588-3228-202	RLA@MIDIA8.COM
MAMORU TINONE	DEFENSA SAE			
LAURA L.V. CENEVIVA	PRO-CICLISTA / SVMA		3372-2333	lauraceneviva@outlook.com
ANIA MARIA HOFFMANN	PRO-CICLISTA / SVMA		3372-2333	aniahoffmann@outlook.com
Caroline M. Ferreira	EMURB		3241 2528	caroline@emurb.com.br
Elaine de Costa	EMURB		3241 4080	mdacosta@emurb.com.br
EDUARDO CARVALHO	APROP - ASSOCIADO HAVEN		2142-2899	haver@tuna.com.br

GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

ATA DE REUNIÃO Nº. 13

No dia 25 de março de 2008, no auditório do 24º andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, às 15:30h, iniciou-se a 13ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

1. Expediente

Os membros presentes, com prévio conhecimento da ata, deliberaram por unanimidade de votos pela sua aprovação.

2. Ordem do Dia

2.1. Informes sobre os Aspectos financeiros da Operação Urbana

O coordenador realizou a apresentação, a título informativo, sobre os aspectos financeiros da Operação Urbana, da qual constam informações sobre as colocações de CEPAC e valores arrecadados, saldo de CEPACs, intervenções e estoque de potencial adicional de construção. A apresentação integra a presente ata (anexo).

2.2. Informes sobre o andamento do Plano Brooklin

A arquiteta Marilena Fajersztajn, de EMURB, informou sobre o andamento dos planos urbanísticos. Para o setor Chucri Zaidan, já foram iniciados os procedimentos para elaboração de DUP – confecção da planta e envio à DESAP. Quanto ao Plano Brooklin, e plano para os demais setores, estão sendo preparadas reuniões para elaboração do Termo de Referência visando à sua contratação.

2.3. Deliberação sobre a aplicação dos recursos da Operação Urbana

O coordenador do Grupo de Gestão, Rubens Chammas, informou que ele, Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas de EMURB, Carolina Moretti Fonseca, Diretora Administrativa e Financeira de EMURB e José Manuguerra, Superintendente de Controle de EMURB estiveram em tratativas com a CVM para discutir sobre a aplicação do excedente de recursos da Operação Urbana (excedente, porque os recursos em caixa ultrapassam os valores necessários para a execução dos investimentos constantes das últimas distribuições de CEPACs).

Dessa forma, o foco principal da presente reunião é a deliberação sobre as novas intervenções que serão realizadas com recursos da Operação Urbana.

Feitos esses esclarecimentos, passou à apresentação da proposta, que integra a presente. Essa apresentação pode ser dividida em duas partes: intervenções já realizadas e proposta de novos investimentos. Esse Grupo de Gestão deliberou, em sua 1ª reunião, realizada em 27/03/03, que os recursos disponíveis deveriam ser utilizados na implantação de pontes Real Parque e na implantação de 600 HIS. As ações estão em andamento e os recursos para sua total execução já estão reservados.

A legislação dispõe que somente serão emitidos CEPACs para custeio de novas intervenções quando for concluída a intervenção anterior ou quando tenham sido assegurados por meio de depósito na conta corrente os recursos necessários para a intervenção anterior. Como os recursos foram assegurados, o Grupo de Gestão deverá deliberar sobre os novos investimentos a serem realizados com recursos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;

As propostas de novos investimentos foram listadas por blocos de intervenção, a saber:

Investimentos em áreas verdes

- - implantação de parque público (área do Clube Chuvisco e adjacências)
- - programa de arborização

Investimentos em Projetos

- - vias locais;
- - planos urbanísticos;
- - prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho;
- - prolongamento Avenida Chucuri Zaidan;
- - ponte Burle Marx;
- - transporte coletivo;
- - drenagem.

Investimentos em Obras

- - prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho;
- - implantação do viaduto Santo Amaro;
- - implantação ponte Burle Marx;
- - implantação vias locais;
- - transporte coletivo;
- - drenagem.

Atendimento habitacional às famílias atingidas pelas intervenções

Aquisição/Desapropriação de Terrenos

A ordem de cada intervenção na listagem acima **não indica a ordem de prioridades de cada uma dessas intervenções**. Também foi enfatizado que **o atendimento habitacional será vinculado ao cronograma de desenvolvimento das obras**.

Concluída a exposição, o coordenador abriu a palavra aos participantes.

Gerônimo, União dos Movimentos de Moradia, manifestou descontentamento quanto às ações no Jardim Edith e Rocinha, especificamente quanto às opções oferecidas, entre auxílio moradia e ida para o conjunto de Campo Limpo. Questiona porque o Jardim Edith não pode ser urbanizado.

André – Secretaria do Verde e Meio Ambiente, questiona o investimento na ponte Burle Marx que, a seu ver, irá agravar o problema de trânsito na região. Defende maior investimento no transporte coletivo, acredita que investir apenas no corredor Berrini não é suficiente.

O coordenador, Rubens Chammas, esclareceu que a implantação da Ponte Burle Marx é exigência da LAP e que o corredor Berrini não será o único investimento em transporte coletivo, outros poderão ser realizados, conforme os projetos estejam disponíveis.

Mamoru Tinone, Movimento Defenda São Paulo, diz que foram prometidas reuniões técnicas com CET que não ocorreram. Reclamou do trânsito gerado pela ponte e a falta de discussão sobre alternativas; pede ações concretas para resolver o problema e reitera a disposição das associações de moradores para contribuir com propostas, indicações de alternativas.

Lucy, representante dos moradores de favelas, afirma que não há um plano direcionado para a oferta de HIS. Os terrenos para HIS ainda serão desapropriados, enquanto que o terreno do Jardim Edith está disponível. As famílias terão ainda que esperar muito e terão que ser mantidas por aluguel; as famílias não estão recebendo o aluguel, o aluguel atrasa.

Alonso, HABI/SEHAB, esclareceu que a licitação para a construção das moradias já está em andamento e que em breve estará encerrada. Também informou que, conforme padrão de HABI, as famílias deverão ser mantidas em aluguel até que as obras sejam concluídas, e isto se aplica não só às obras que serão iniciadas, mas também para aquelas que optaram por Campo Limpo. Esclareceu que as ações de HABI se iniciam com o cadastramento. O cadastro socioeconômico indicou que pelo menos 20% das famílias moradoras do Jardim Edith poderiam optar pelo programa PAR da Caixa Econômica. No entanto, apenas duas famílias aderiram. Essas surpresas obrigam ao redirecionamento do atendimento de HABI, que se viu na necessidade de alterar as propostas, oferecer novas alternativas, como a aquisição de terrenos constante da proposta de EMURB. As famílias é que escolherão o programa.

Cibele, Movimento Defenda São Paulo, informou que, na qualidade de representante da Associação do Brooklin Novo, trouxe moradores do entorno do Jardim Edith, que foram surpreendidos com Decreto de Utilidade Pública estadual, que declara de utilidade pública terrenos localizados na quadra situada no Jardim

Edith. Encaminharam carta ao coordenador Rubens Chammas, na qual pedem vários esclarecimentos sobre essa situação. Pedem também que EMURB seja intermediária junto ao governo do Estado sobre essas questões. A Sra. Cibele reitera que há preocupação com o trânsito que será gerado na região com a abertura da ponte; manifesta a disposição de colaborar na busca de alternativas.

Rubens Chammas esclareceu que, embora esta ação do governo estadual tenha ocorrido em área pertencente ao perímetro da Operação Urbana, o governo tem autonomia para propô-la. EMURB é apenas gestora da Operação Urbana, o que não anula as atribuições, competências e ações dos demais órgãos públicos.

Eduardo, morador do Jardim Aeroporto pede para esclarecer se a obra do “Puxadinho” é prioritária e se o Viaduto Santo Amaro é parte da mesma.

O coordenador esclarece que em outra ocasião o Grupo de Gestão já havia indicado a prioridade da obra do Puxadinho, e informa que esta obra integra a proposta de extensão da Av. Jornalista Roberto Marinho. Também se propõe a execução do viaduto Santo Amaro.

A Dra. Claudia Berê, promotora do Ministério Público, afirma que um quesito que precisa ser questionado é que os recursos da ponte estão reservados e os da construção de HIS também estão reservados. Os da Ponte, são visíveis – os de HIS, não. Se já há recursos reservados, porque as pessoas não são contempladas? Para o Ministério Público e para as famílias que estão lá, o compromisso que deve existir é o da realização desses gastos, as moradias devem ser efetivamente implantadas, e numa quantidade superior a 600 HIS, que é insuficiente. A questão do trânsito e de priorização do transporte coletivo também é importante.

O coordenador esclareceu que, de fato, os investimentos em HIS ainda não foram executados, porque esta gestão “herdou” a construção da ponte, que estava em execução. Mas, mesmo assim, foram tomadas todas as iniciativas possíveis para a provisão das HIS. O compromisso com a construção de 600 HIS é o primeiro a ser cumprido, de outros que virão.

Carolina Moretti Fonseca, diretora Financeira da EMURB, esclarece que não havia provisão suficiente de recursos e foi feito um leilão de CEPACs exclusivo para a implantação de HIS. O leilão ocorreu em fevereiro, mas os procedimentos se iniciaram nos cinco meses anteriores. A quantidade de 600 HIS não dá conta da necessidade, mas representa o que foi possível num primeiro momento. Já estão sendo estudadas outras alternativas e soluções para remoção e atendimento das famílias que serão atingidas. Algumas famílias já foram atendidas, não através da Operação Urbana, mas através das ações de SEHAB/CDHU.

O coordenador informou que está disponível para consulta levantamento de terrenos para HIS elaborado pela EMURB (com contribuições de SEHAB e CDHU) cujas áreas somam cerca de 250.000m².

Eduardo Della Manna pergunta por que não foi indicada a obra de prolongamento da Chucrí Zaidan.

Rubens Chammas esclarece que essa obra não foi colocada como prioridade porque há pouco conhecimento sobre dificuldades – como desapropriações- que possam surgir especificamente nesta obra.

Regina Monteiro, diretora de Projetos e Meio Ambiente da EMURB, afirma que sempre brigou por um projeto urbanístico que é o que está sendo proposto agora, e parece ainda não ter ficado claro que anteriormente não havia recursos para esses investimentos, porque os existentes foram consumidos pelas obras da ponte.

Dr. Freitas, promotor do Ministério Público, esclarece que está presente como cidadão e como profissional. Como profissional representa moradores das áreas informais, e não viu nenhuma menção expressa ao atendimento a famílias moradoras de outras favelas da região – Rocinha e Beira Rio. Entende que o interesse do morador tem ficado em segundo plano. Deve ser dada prioridade ao transporte coletivo e ao morador que vive em área de risco. Pede esclarecimentos quanto à existência de Estudo de Impacto de Vizinhaça da Operação Urbana e ao licenciamento da obra do “Puxadinho”.

Rubens Chammas esclarece que não houve menção expressa a outras favelas porque ainda não foram executados os projetos e o cronograma de obras. A programação de execução de obras e o atendimento às famílias atingidas se dará sempre concomitantemente. A proposta de prioridades inclui o atendimento habitacional às famílias atingidas pelas intervenções.

José Luis – Pede que a obra do “Puxadinho” – extensão da av. Jornalista Roberto Marinho até a rua Pedro Bueno seja executada até a rua Alba.

Rosana – moradora –Reitera o pedido de intermediação de EMURB com relação ao DUP estadual. Reclama que moradores haviam fechado contrato de venda com construtores – que foram desfeitos com o DUP.

Rubens Chammas, coordenador, informa que por tratar-se de DUP estadual, EMURB não tem competência para intermediar.

Indalécia, subprefeitura do Jabaquara, entende que a quantidade de 600 HIS é muito pequena e que poderiam ser desapropriadas áreas gravadas como ZEIS e com direito de preempção.

O coordenador reiterou que não serão construídas apenas 600 HIS, mais tarde haverá outras. O levantamento de EMURB buscou identificar terrenos viáveis para a construção de HIS, considerando padrões de implantação, e o levantamento inclui algumas ZEIS.

Berta, moradora da Vila Cordeiro, reclama dos problemas de trânsito; não houve preocupação com os moradores. Existe um TAC da Vila Cordeiro, que nunca é colocado nas explanações.

Regina Monteiro, diretora de EMURB, esclarece que a maior parte das obras viárias foi solicitada por SVMA; o EIA-RIMA da Operação Urbana exigiu obras complementares. O projeto de extensão da av. Jornalista Roberto Marinho – o Puxadinho, iniciou-se por solicitação dos moradores do Jardim Aeroporto, para diminuição dos impactos gerados pelas obras já realizadas.

Mamoru, Movimento Defesa São Paulo, fez observações quanto à necessidade de tornar mais claro o perímetro atingido pela Operação Urbana.

Não havendo mais dúvidas, o coordenador passou à deliberação da proposta, aprovada por unanimidade, ressaltando-se que a ordem dos investimentos na listagem apresentada não significa priorização de um investimento sobre outro. Portanto, foi aprovada a utilização de recursos provenientes da comercialização de CEPACs da Operação Urbana Consorciada Água Espreada nos seguintes investimentos:

Áreas verdes

- - implantação de parque público (área do Clube Chuvisco e adjacências)
- - programa de arborização

Atendimento habitacional às famílias atingidas pelas intervenções

Aquisição/Desapropriação de Terrenos

Projetos:

- drenagem.
- - planos urbanísticos;
- - prolongamento Avenida Chucri Zaidan;
- - prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho;
- - ponte Burle Marx;
- - transporte coletivo;
- - vias locais;

Obras

- - drenagem.
- - prolongamento da Av. Chucri Zaidan;
- - prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho;
- - ponte Burle Marx;
- - transporte coletivo;
- - vias locais;
- - viaduto Santo Amaro

Nada mais havendo a ser tratado, a reunião encerrou-se às 17:40h.

MEMBROS PRESENTES:

EMURB

Rubens Chammas – titular, coordenador
Marilena Fajersztajn – suplente

SEMPLA

Miguel Luiz Bucalem

SEHAB

Alonso Antonio Lopez da Silva

SVMA

André Goldman

SF

Luis Alberto Cardoso de Melo

SIURB

Marcos Rodrigues Penido

SMT

Ricardo Laiza de Oliveria

SUBPREFEITURA DO JABAQUARA

Rui Roberto Lemos de Almeida (titular)
Indalécia Escudeiro (suplente)

SUBPREFEITURA DE SANTO AMARO

Gilberto Ulanin

APEOP

Sergio Fogal Mancinelli Júnior

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

Mamoru Tinone — titular
Cibele Martins Sampaio – suplente

SECOVI

Arnaldo Goldstein – titular
Marcio Jeha Chede – suplente

UNIÃO DOS MOVIMENTOS DE MORADIA

Gerônimo Henrique Neto

ASSOCIAÇÃO MORADORES DE FAVELAS

Lucy dos Santos Diogo

13ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espreada

25/03/2008

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA	TELEFONE	E-MAIL
Rubens Chammas	EMURB (Titular)			
Marilyna Fajersztajn	EMURB (Suplente)			
Miguel Luiz Bucalem	SEMPA (Titular)			
Daniel Todtmann Montandon	SEMPA (Suplente)			
Elisabete França	SEHAB (Titular)			
Alonso Antônio Lopez da Silva	SEHAB (Suplente)			
Maria Augusta Ferreira Antunes	SVMA (Titular)		3322-2203	agoldman@...
André Goldman	SVMA (Suplente)			
Walter dos Santos Fasterra	SF (Titular)			
Luis Alberto Cardoso de Melo	SF (Suplente)			
Marcelo Cardinale Branco	SIURB (Titular)		3322-9485	
Marcos Rodrigues Penido	SIURB (Suplente)			
Ricardo de Oliveira Laiza	SMT (Titular)		5505-2838	rcalmeida@p87a...
Tácito Pío da Silveira	SMT (Suplente)			
Rui Roberto Lemos de Almeida	SUBPREFEITURA DO JABAQUARA (Titular)			
Indalécia Sergia Almeida B. Escudeiro	SUBPREFEITURA DO JABAQUARA (Suplente)			
João Carlos da Silva Martins	SUBPREFEITURA DE SANTO AMARO (Titular)		3356-6174	gulinina@profeta...
Gilberto Ulianin	SUBPREFEITURA DE SANTO AMARO (Suplente)		3396-6100	

13ª Reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espreada

25/03/2008

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA	TELEFONE	E-MAIL
Arlindo Virgílio Machado Moura	APEOP (Titular)			
Sergio Fogal Mancinelli Júnior	APEOP (Suplente)		2121-1474	sfogal@ods.com
Bruno Padovano	FAU/USP (Titular)			
Nilton Ricoy Torres	FAU/USP (Suplente)			
Carlos Carmello de Benedetto	INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL - IAB (Titular)			
Vasco de Mello	INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL - IAB (Suplente)			
Reginaldo de Assis Paiva	INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IE (Titular)			
Jorge Pinto Furini	INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IE (Suplente)			
Mamoru Tinome	MOVIMENTO DEFENSA SÃO PAULO (Titular)		5523-2530	2178002@uol.com.br
Cibeli Martins Sampaio	MOVIMENTO DEFENSA SÃO PAULO (Suplente)		51024859	Sabian@bol.com.br
Carlos Alberto Maluf Sanseverino	ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL - OAB (Titular)			
Thales Baleeiro Teixeira	ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL - OAB (Suplente)			
Arnaldo Goldstein	SECOVI (Titular)		38132011	
Márcio Jeha Chêde	SECOVI - Suplente		38460826	myched@uol.com.br
Geroncio Henrique Neto	União dos Movimentos de Moradia (Titular)		96359202	
Benedito Roberto Barbosa	União dos Movimentos de Moradia (Suplente)			
Lucy dos Santos Diogo	ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM EDITH - (Titular)		9664268-	
David Saad	ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM EDITH - (Suplente)			

VII – Lei de Criação e Estatuto da EMURB

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**LEI Nº 7.670, DE 24 DE NOVEMBRO DE 1971**

Autoriza a constituição da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, e dá outras providências.

JOSÉ CARLOS DE FIGUEIREDO FERRAZ, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei.

Faço saber que a Câmara Municipal, em sessão de 10 de novembro de 1971, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º - Fica o Executivo autorizado a promover as medidas e atos necessários à constituição, instalação e funcionamento de empresa pública, a denominar-se Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, com sede e foro no Município de São Paulo.

Art. 2º - A EMURB, terá o capital inicial de Cr\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de cruzeiros), que será totalmente subscrito e integralizado pelo Município, em dinheiro, valores ou bens imóveis, estes últimos incorporados ao capital social pelo valor correspondente a avaliação feita pelo órgão competente da Prefeitura.

Art. 3º - Fica o Executivo autorizado a transferir para a EMURB, nos termos do artigo anterior, bens imóveis pertencentes ao Município, que sejam julgados de interesse da empresa para a realização de seus objetivos.

Art. 4º - O capital inicial da EMURB, uma vez integralizado, poderá ser aumentado por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotações orçamentárias que lhe forem consignadas, de reservas decorrentes de lucros líquidos de suas atividades, de reavaliação de seu ativo, de transferência de bens móveis ou imóveis municipais, ou de cessão de créditos ou direitos de qualquer natureza.

§ 1º - Quando os bens, créditos ou direitos, transferidos para o fim previsto no "caput" deste artigo, não puderam ter seu valor definitivo apurado no ato da transferência, será feita mediante valor prévio, e fixado o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para a apuração final.

§ 2º - Encerrada a apuração de que cuida o parágrafo anterior, havendo diferença, caberá ao Executivo complementar o valor faltante em pecúnia ou bem da mesma natureza, em 6 (seis) meses, devidamente corrigido, ou, ao contrário, ressarcir-se da EMURB, em quais condições.



Artigo com nova redação e acréscimo de parágrafos 1º e 2º, por determinação da Lei nº 11.713, de 30 de dezembro de 1994.

Art. 5º - A EMURB terá como objetivo fundamental a execução de programas e obras de desenvolvimento urbano, obedecendo planos elaborados de acordo com os órgãos próprios da Prefeitura e aprovados previamente pela Câmara Municipal, compreendendo:

I - A reurbanização de áreas em processo de transformação, ou em vias de deterioração;

II - A urbanização de áreas não ocupadas;

III - A recuperação e reciclagem de edifícios em processo de deterioração, ou de inadequação de uso, do ponto de vista urbano.

Parágrafo único - Para consecução de seus fins, a EMURB poderá desenvolver toda e qualquer atividade econômica a tal efeito necessária, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis, obedecendo a legislação pertinente, em função da estrita execução de programas e planos de melhoramentos específicos aprovados pelo Legislativo Municipal, realizar financiamentos e outras operações de crédito, observada a legislação pertinente; e celebrar convênios com entidades públicas ou particulares, com a autorização legislativa.

Artigo e parágrafo único com nova redação, bem como o acréscimo dos incisos, por determinação da Lei nº 8.306, de 16 de outubro de 1975.

Art. 6º - A EMURB terá, ainda, como objetivos:

I - Promover a implantação e exploração econômica, inclusive publicitária, de equipamentos urbanos e atividades complementares, na forma e em locais definidos por decreto do Executivo, de modo a elevar a qualidade da vida urbana;

II - Prestar serviços ou executar obras mediante contrato celebrado com entidade pública da Administração Centralizada ou Descentralizada, bem como com entidades em que o Poder Público seja detentor da maioria do capital social, estipulando-se no contrato a remuneração a ser paga à EMURB.

§ 1º - Os recursos obtidos nos termos do inciso I deverão ser aplicados pela EMURB na implantação, manutenção, conservação e melhoria de equipamentos urbanos.

§ 2º - Na contratação de obras, serviços e compras, a EMURB obedecerá aos princípios da licitação.



Artigo e incisos introduzidos pela Lei nº 8.306, de 16 de outubro de 1975, com nova redação e acréscimo dos parágrafos, por determinação da Lei nº 9.102, de 15 de setembro de 1980.

Os artigos posteriores foram remunerados, por determinação da Lei nº 8.306, de 16 de outubro de 1975.

Art. 7º - Fica o Município autorizado a prestar garantias e avais a financiamentos e outras operações de crédito que a EMURB venha a realizar para o perfeito desempenho de suas atribuições, até o limite de 4.500.000 (quatro milhões e quinhentos mil) Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional - ORTN's, em caráter rotativo, acrescidos de juros e demais encargos financeiros que vierem a incidir sobre estas operações.

Artigo com nova redação determinada pela Lei nº 9.840, de 4 de janeiro de 1985.

Art. 8º - A EMURB será administrada por uma Diretoria Executiva e por um Conselho de Administração, cuja composição e atribuições serão definidas em regulamento a ser baixado pelo Executivo.

§ 1º - A remuneração dos Diretores e Conselheiros será fixada por ato do Prefeito.

§ 2º - Os membros da Diretoria Executiva farão declaração pública de bens no ato da posse e no término do exercício do cargo.

§ 3º - Os nomes dos candidatos aos cargos da Diretoria Executiva, acompanhados dos respectivos currículos, serão submetidos à aprovação da Câmara Municipal.

§ 4º - O disposto no parágrafo anterior não se aplica ao cargo de Diretor eleito pelos empregados da EMURB, nos termos da Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989.

Acréscimo do parágrafo 4º determinado pela Lei nº 11.011, de 24 de junho de 1991.

Art. 9º - A EMURB exercerá suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da Consolidação das Leis do Trabalho, ou com servidores públicos que lhe forem postos à disposição e executará suas obras e serviços de forma direta ou indireta.

Parágrafo único - Os servidores municipais postos à disposição da EMURB terão assegurados todos os direitos e vantagens dos respectivos cargos ou funções.

Art. 10 - Fica o Executivo autorizado a conceder à EMURB, enquanto esta executar as atividades que ora lhe são atribuídas, isenção de impostos municipais incidentes sobre seu patrimônio ou serviços vinculados às suas finalidades ou delas decorrentes.



Art. 11 - Para atender às despesas com a execução desta lei, fica o Prefeito autorizado a abrir, na Secretaria das Finanças, crédito adicional especial no montante de Cr\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de cruzeiros), com vigência até 31 de dezembro de 1972, a ser coberto com recursos provenientes da anulação parcial, em idêntica importância, das seguintes verbas do orçamento vigente

2 100.4110.94, projeto 4140, alínea 01, no valor de Cr\$ 10 000.000,00,

2.100.4110.94 projeto 4140, alínea 03, no valor de Cr\$ 5.000.000,00 e

2 100.4110.94, projeto 3570, no valor de Cr\$ 5 000.000,00.

Art. 12 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 24 de novembro de 1971, 418º da fundação de São Paulo. - O Prefeito, José Carlos de Figueiredo Ferraz - O Secretário de Negócios Internos e Jurídicos, Paulo Villaça - O Secretário das Finanças, Alvaro Coutinho - O Secretário de Obras, Oscar Costa - O Secretário de Educação e Cultura, Paulo Nathanael Pereira de Souza - O Secretário de Higiene e Saúde, Carlos da Silva Lacaz - O Secretário de Abastecimento, João Jacob Hoelz - O Secretário de Serviços Municipais, Alberto Pereira Rodrigues - O Secretário de Bem Estar Social, Leopoldina Saraiva - Paulo Ramos Machado, respondendo pelo expediente da Secretaria de Turismo e Fomento - O Secretário Municipal de Transportes, Ion de Freitas - O Secretário Municipal de Esportes, Paulo Machado de Carvalho.

Publicado na Diretoria do Departamento de Administração do Município de São Paulo em 24 de novembro de 1971. O Diretor João Alberto Guedes.



EMURB

ESTATUTO SOCIAL DA EMURB - DECRETO Nº 12.579

DECRETO Nº 12.579, DE 28 DE JANEIRO DE 1976

Aprova os Estatutos da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB

OLAVO EGYDIO SETUBAL, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei.

DECRETA.

Art. 1º - Fica aprovado o Regulamento da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB expedido nos termos do artigo 7º da Lei nº 7.670, de 24 de novembro de 1971 constantes dos Estatutos em anexo referendados pelo Senhor Secretário de Negócios Internos e Jurídicos.

Art. 2º - O presente decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogados os Decretos nºs 9.836, de 7 de fevereiro de 1972, e 11.974, de 30 de abril de 1975.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 28 de janeiro de 1976, 423º da fundação de São Paulo.

OLAVO EGYDIO SETUBAL, Prefeito

TEÓFILO RIBEIRO DE ANDRADE FILHO, Secretário de Negócios Internos e Jurídico

SÉRGIO SILVA DE FREITAS, Secretário das Finanças

CLÁUDIO SALVADOR LEMBO, Secretário dos Negócios Extraordinários Publicado na Chefia do Gabinete do Prefeito, em 28 de janeiro de 1976

ERWIN FRIEDRICH FUHRMANN, Chefe de Gabinete

ANEXO A QUE SE REFERE O DECRETO Nº 12.579, DE 28 DE JANEIRO DE 1976

ESTATUTOS DA EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB

(Criada pela Lei Municipal nº 7.670, de 24 de novembro de 1971)

CAPÍTULO I

Art. 1º - A Empresa Municipal de Urbanização, que usará sigla EMURB, é uma empresa pública municipal, sob a forma de sociedade civil de fins econômicos, regularmente autorizada a constituir-se pela Lei Municipal nº 7.670, de 24 de novembro de 1971, com as modificações introduzidas pelas Leis nºs 8.059, de 17 de maio de 1974 e 8.306, de 16 de outubro de 1975.

Art. 2º - A EMURB, dotada de personalidade jurídica de direito privado com patrimônio próprio e autonomia administrativa, reger-se-á por estes Estatutos e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Art. 3º - A EMURB, tem sede e foro no Município de São Paulo e seu prazo de duração é indeterminado.

**CAPÍTULO II****DO OBJETO**

Art. 4º - A EMURB terá como objetivo fundamental a execução de programas e obras de desenvolvimento urbano, obedecendo planos elaborados de acordo com os órgãos próprios da Prefeitura e aprovados previamente pela Câmara Municipal, compreendendo:

I - A reurbanização de áreas em processo de transformação, ou em vias de deterioração;

II - A urbanização de áreas não ocupadas;

III - A recuperação e reciclagem de edifícios em processo de deterioração, ou inadequação de uso, do ponto de vista urbano

Parágrafo único - Para consecução de seus fins, a EMURB poderá desenvolver toda e qualquer atividade econômica a tal efeito necessária, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis, obedecida a legislação pertinente, em função da estrita execução dos programas e planos de melhoramentos específicos aprovados pelo Legislativo Municipal, realizar financiamento e outras operações de crédito, observada a legislação pertinente, e celebrar convênios com entidades públicas ou particulares, com a autorização legislativa

Art. 5º - A EMURB terá, ainda, como objetivos:

I - Promover a implantação e exploração econômica, inclusive publicitária, de equipamentos urbanos e atividades complementares, na forma e em locais definidos por decreto do Executivo, de modo a elevar a qualidade da vida urbana;

II - Prestar serviços ou execução de obras mediante contrato celebrado com entidade pública da Administração Centralizada ou Descentralizada, bem como com as entidades em que o Poder Público seja detentor da maioria do capital social, estipulando-se no contrato a remuneração a ser paga à EMURB.

§ 1º - Os recursos obtidos nos termos do inciso I deverão ser aplicados pela EMURB na implantação, manutenção, conservação e melhoria de equipamentos urbanos.

§ 2º - Na contratação de obras, serviços e compras, a EMURB obedecerá aos princípios da licitação; em razão dos contratos celebrados com a Prefeitura, atenderá, ainda, no que se refere a eventuais reajustes, a legislação a que está sujeita a própria Prefeitura.

Artigo, incisos e parágrafos com nova redação determinada pelo Decreto nº 17.020, de 19 de novembro de 1980.



CAPÍTULO III

DO CAPITAL

Art. 6º - O capital da EMURB é de R\$ 60.518.105,12 (Sessenta milhões, quinhentos e dezoito mil, cento e cinco reais e doze centavos), totalmente subscrito pelo Município.

Artigo com nova redação determinada pelo Decreto nº 39.187, de 21 março de 2000.

Art. 7º - O capital da EMURB poderá ser aumentado por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotação orçamentanas que lhe forem consignadas, de reservas e de lucros decorrentes de suas atividades ou pela transferência de bens imóveis municipais.

Artigo com nova redação determinada pelo Decreto nº 15.868, de 9 de maio de 1979.

Art. 8º - O capital da EMURB será integralizado em dinheiro, valores ou bens imóveis, estes últimos incorporados ao capital pelo valor correspondente à avaliação feita pelo órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo único - A transferência de bens imóveis municipais, para efeito de aumento de capital, observará o limite de Cr\$ 51.800.000,00 (cinquenta e um milhões e oitocentos mil cruzeiros).

Artigo e parágrafo único com nova redação determinada pelo Decreto nº 15.868, de 9 de maio de 1979.

Obs.: Este parágrafo único foi automaticamente revogado pela Lei 10.320, de 5 de maio de 1987, que revogou o parágrafo único do art. 4º, da Lei 7.670, de 24 de novembro de 1971.

CAPÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 9º - A EMURB será administrada por uma Diretoria Executiva, com atribuições executivas e por um Conselho de Administração, com atribuições deliberativas e normativas.



Art. 10 - A Diretoria Executiva compor-se-á de 7 (sete) membros, assim designados: Presidente, Vice-Presidente e 5 (cinco) Diretores.

§ 1º - Um dos 5 (cinco) Diretores deverá ser eleito pelos empregados da EMURB, de conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, sendo os nomes dos demais membros da Diretoria Executiva indicados livremente pelo Prefeito.

Parágrafo 1º com nova redação, determinada pelo Decreto nº 32.957, de 04 de janeiro de 1993.

§ 2º - O mandato do Diretor eleito, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, será disciplinado em regulamento próprio, previsto no artigo 27 deste decreto.

§ 3º - Os nomes dos membros da Diretoria Executiva, com exceção do Diretor eleito pelos empregados, nos termos da Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, acompanhados dos respectivos currículos, serão submetidos à aprovação da Câmara Municipal.

Parágrafo 3º com nova redação, determinada pelo Decreto nº 29.902, de 11 de julho de 1991.

§ 4º - Os membros da Diretoria Executiva farão declaração pública de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

§ 5º - As deliberações da Diretoria Executiva serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

§ 6º - O Presidente será substituído em suas faltas, ausências e impedimentos, pelo Vice-Presidente.

Artigo com nova redação e o acréscimo de parágrafos foram determinados pelo Decreto nº 27.943, de 3 de agosto de 1989.

Art. 11 - A EMURB terá um Conselho de Administração integrado pelo Presidente e pelo Vice-Presidente da Diretoria Executiva e mais 9 (nove) Conselheiros.

§ 1º - Um dos Conselheiros deverá ser eleito pelos empregados da EMURB, de conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, sendo os demais indicados livremente pelo Prefeito.

Parágrafo 1º com nova redação, determinada pelo Decreto nº 32.957, de 04 de janeiro de 1993.



§ 2º - O mandato do Conselheiro eleito, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, será disciplinado em regulamento próprio, previsto no artigo 27 deste decreto.

§ 3º - Os Conselheiros elegerão, anualmente, entre si, o Presidente do Conselho de Administração.

§ 4º - O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente.

§ 5º - O Conselho de Administração somente deliberará com a presença da maioria absoluta de seus membros, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Artigo com nova redação e o acréscimo de parágrafos foram determinados pelo Decreto nº 27.943, de 3 de agosto de 1989.

Art. 12 - Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração serão demissíveis "ad nutum" por ato do Prefeito.

Artigo com nova redação determinada pelo Decreto nº 15.868, de 9 de maio de 1979.

Art. 13 - A remuneração dos membros da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração será fixada por ato do Prefeito.

Artigo com nova redação determinada pelo Decreto nº 15.868, de 9 de maio de 1979.

Art. 14 - No impedimento temporário, ou ausência de um Diretor por mais de 30 (trinta) dias, a Diretoria Executiva nomeará substituto para responder pelo expediente ou designará outro Diretor para acumular suas funções.

Art. 15 - Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais. Serão, contudo, solidariamente responsáveis pelos prejuízos causados pelo não cumprimento das obrigações ou deveres impostos pela Lei e regulamentos que lhes definem os encargos e atribuições.

CAPÍTULO V

DAS ADMINISTRAÇÕES DOS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS



Art. 16 - Compete à Diretoria Executiva o exercício de todos os poderes e atribuições para a administração dos negócios e interesses da EMURB, especialmente:

I - Autorizar a aquisição, alienação, arrendamento, cessão, oneração ou gravame de bens imóveis ou de outra natureza de acordo com as normas aprovadas pelo Conselho de Administração;

II - Autorizar, dentro dos limites e poderes que lhe forem atribuídos pelo Conselho de Administração, a celebração de cauções, transações, acordos e renúncia de direitos.

III - Promover, contratar e supervisionar estudos e projetos bem como autorizar contratos e serviços técnicos.

IV - Autorizar a constituição de procuradores com poderes específicos, mediante outorga de 2 (dois) Diretores em conjunto.

V - Elaborar o Regimento Interno, o Regulamento do Pessoal e o organograma administrativo da Empresa.

VI - Estabelecer o quadro do pessoal permanente fixando os salários respectivos, observado o disposto no artigo 25, § 2º.

Inciso com nova redação determinada pelo Decreto nº 27.699, de 21 de março de 1989.

VII - Estabelecer critérios para contratação de serviços de terceiros;

VIII - Aprovar o limite de admissão de pessoal temporário para obras, de acordo com as necessidades da Empresa;

IX - Estabelecer orçamentos financeiros, com base em programas já autorizados;

X - Elaborar até 15 de março de cada ano a prestação de contas, balanço patrimonial e o relatório da Empresa, referente ao exercício anterior, submetendo-os à apreciação do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração e do Prefeito, até 31 de março de cada ano.

Inciso com nova redação determinada pelo Decreto nº 34.026, de 10 de março de 1994.

Parágrafo único - Os poderes e atribuições previstos neste artigo poderão ser delegados a um ou mais membros da Diretoria Executiva.

Parágrafo único acrescido por determinação do Decreto nº 17.461, de 29 de julho de 1981.



Art. 17 - O Regimento Interno, a ser elaborado pela Diretoria Executiva, especificará as atribuições detalhadas de cada um dos membros, observados os seguintes princípios, os quais desde logo entram em vigor:

I - A representação da Empresa, ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, competirá individualmente ao Presidente;

II - Sem prejuízo do disposto no inciso anterior, a Empresa também se obrigará mediante assinatura de dois Diretores Executivos, ou de um Diretor Executivo e um procurador com poderes específicos, ou, ainda, de dois procuradores com poderes específicos;

Inciso com nova redação determinada pelo Decreto nº 17.716, de 10 de dezembro 1981.

III - A validade de qualquer documento que importe em responsabilidade, para a Empresa, de valor superior a 500.000 (quinhentas mil) UFIRs, ficará subordinado às assinaturas conjuntas de 2 (dois) Diretores, um dos quais, obrigatoriamente, deverá ser o Presidente ou o Diretor Financeiro.

Inciso com nova redação determinada pelo Decreto nº 39.617, de 13 de julho de 2000.

Parágrafo único - Nos casos de obrigações a serem assumidas no exterior a Diretoria Executiva poderá delegar a um de seus membros ou a um só procurador a representação da Empresa, nos limites e termos da ata da reunião que vier então a ser lavrada.

Art. 18 - Compete privativamente ao Conselho de Administração:

I - Apreciar e aprovar a orientação de diretrizes e normas gerais que deverão reger as atividades da Empresa;

II - Apreciar e aprovar os programas da Empresa a curto e longo prazo;

III - Aprovar os orçamentos financeiros que forem estabelecidos pela Diretoria Executiva;

IV - Apreciar e aprovar as normas para a aquisição, alienação, arrendamento, cessão, oneração ou gravame de bens imóveis, bem como para a celebração de cauções, transações, acordos e renúncia de direitos;

V - Aprovar os planos financeiros relativos a investimentos, financiamentos e demais operações de crédito elaborados pela Diretoria Executiva;

VI - Aprovar projetos de convênios com entidades públicas ou particulares, a serem encaminhadas ao Legislativo Municipal;



VII - Aprovar a prestação de contas, o balanço geral e o relatório da Empresa referentes ao exercício anterior com parecer do Conselho Fiscal;

VIII - Pronunciar-se, em caráter normativo, sobre os assuntos que lhe forem submetidos pelo Presidente da Diretoria Executiva;

IX - Resolver todos os casos omissos que não forem da competência do Presidente ou da Diretoria Executiva;

X - Exercer temporariamente, no caso de vacância de todos os cargos da Diretoria Executiva as atribuições conferidas por estes Estatutos àquele órgão, até a posse efetiva dos novos membros, cumprindo, respectivamente:

a) Ao Presidente do Conselho de Administração, as funções que competirem ao Presidente da Diretoria Executiva

b) Ao Secretário do Conselho de Administração, eleito pelos Conselheiros, as funções que competirem ao Diretor Financeiro;

c) Aos membros indicados pelos Conselheiros, as demais funções do órgão executivo, conforme especificado em deliberação

Inciso e alíneas acrescidos por determinação do Decreto nº 27.618, de 3 de janeiro de 1989.

CAPÍTULO VI

DO CONSELHO FISCAL

Art. 19 - O Conselho Fiscal será constituído de 4 (quatro) membros efetivos e suplentes em igual número

§ 1º - Um dos membros do Conselho Fiscal e respectivo suplente deverão ser eleitos pelos empregados da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, na forma prevista na Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, e de acordo com o regulamento próprio, referido no artigo 27 deste decreto, sendo os demais de livre escolha do Prefeito, que lhes fixará a remuneração.

§ 2º - Os membros do Conselho Fiscal farão declaração pública de bens no ato da posse, no término do exercício do cargo

O Artigo 19 e o Parágrafo 1º com nova redação foram determinados pelo Decreto nº 29.534, de 22 de fevereiro de 1991.



Art. 20 - Ao Conselho Fiscal compete examinar e emitir parecer sobre balancetes, balanços, prestação anual de contas da Diretoria Executiva, assim como exercer as demais atribuições atinentes ao controle de contas da Empresa.

CAPÍTULO VII

DO EXERCÍCIO SOCIAL

Art. 21 - O exercício social da EMURB coincide com o exercício financeiro do Município.

Art. 22 - A EMURB levantará balanços gerais a 31 de dezembro de cada ano, obrigatoriamente.

CAPÍTULO VIII

DA LIQUIDAÇÃO

Art. 23 - A Empresa entra em liquidação nos casos previstos em lei, competindo ao Município de São Paulo, através da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, estabelecer a forma de liquidação, designar os liquidantes e o Conselho Fiscal que deverá atuar neste período, fixando-lhes a retribuição.

Artigo com nova redação determinada pelo Decreto nº 21.830, de 2 de janeiro de 1986.

Obs.: Através do Decreto nº 22.339, de 20 de junho de 1986, a EMURB passou a vincular-se administrativamente ao Gabinete do Prefeito.

Obs.: Através da portaria 476, de 26 de setembro de 1986, cessou o estado de liquidação da EMURB.

Art. 24 - No caso de extinção da Empresa, devolver-se-á o patrimônio social ao Município de São Paulo.

CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 25 - A EMURB exercerá suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da legislação trabalhista.



CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 25 - A EMURB exercerá suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da legislação trabalhista.

§ 1º - Poderão ser postos à disposição da EMURB servidores públicos ou autárquicos para exercício em funções de direção, chefia, assessoramento e de natureza técnica, observada a legislação pertinente a cada caso.

§ 2º - A EMURB terá em seu quadro de pessoal 46 (quarenta e seis) cargos de livre provimento, conforme discriminado:

PRESIDÊNCIA

- Superintendente Executivo
- Superintendente Jurídico
- Chefe de Assessoria Jurídica
- Gerente de Assuntos Jurídicos
- Gerente de Licitações
- Assessor
- Assessor
- Assessor
- Assessor

VICE-PRESIDÊNCIA

- Assessor
- Assessor
- Assessor
- Assessor
- Assessor

DIRETORIA DE OBRAS

- Superintendente de Obras
- Gerente de Obras e Projetos 1
- Gerente de Obras e Projetos 2
- Gerente de Obras e Projetos 3
- Assessor
- Assessor
- Assessor
- Assessor
- Assessor
- Assessor
- Assessor
- Assessor



DIRETORIA FINANCEIRA

- Superintendente Financeiro
- Gerente de Orçamento e Custos
- Gerente de Finanças
- Assessor

DIRETORIA ADMINISTRATIVA

- Superintendente Administrativo
- Gerente de Recursos Humanos
- Gerente de Tecnologia e Administração
- Gerente de Serviços Gerais
- Gerente de Patrimônio
- Gerente Comercial
- Assessor

DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO

- Superintendente de Desenvolvimento
- Gerente de Projetos
- Gerente de Paisagismo
- Gerente de Controle e Contratos
- Assessor
- Assessor
- Assessor
- Assessor
- Assessor

OBSERVAÇÃO: os cargos de Assessor poderão ser remanejados entre as Diretorias por deliberação da Diretoria Executiva.

A remuneração como parágrafo primeiro (anteriormente parágrafo único) e o acréscimo do parágrafo segundo, foram determinados pelo Decreto nº 27.699, de 21 de março de 1989.

A nova redação conferida ao parágrafo 2º foi determinada pelo Decreto nº 42.182, de 11 de julho de 2002.

Art. 26 - A EMURB executará suas obras e serviços, de forma direta ou indireta.

Art. 27 - Para o exercício do direito de representação instituído pela Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, os empregados deverão se organizar em associação, conselho, comissão ou outra forma que julgarem conveniente, com atribuições definidas em regulamento próprio.

Parágrafo único - Ao órgão criado pelos empregados caberá a tarefa de coordenar e fiscalizar o pleito previsto no parágrafo primeiro dos artigos 10, 11 e 19 destes Estatutos.

A redação conferida ao artigo 27 e parágrafo único foram determinadas pelo Decreto nº 27.943, de 3 de agosto de 1989.



Art. 28 - Os presentes Estatutos, depois de aprovados por decreto do Executivo, serão inscritos no Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

Parágrafo único - As alterações que forem introduzidas nos Estatutos, após aprovadas por decreto, serão averbadas no Registro competente. ☒

VIII – Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

Aos trinta dias do mês de abril de 2004, às 14:00 horas, no gabinete da Promotoria de justiça de Habitação e Urbanismo da Capital, onde se achava a Dra. Cláudia Maria Beré, Promotora de Justiça, compareceram EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB, com sede nesta Capital, à rua São Bento, nº 405, 16º andar, inscrita no CNPJ sob nº 43.336.288/0001-82, empresa pública de personalidade jurídica de direito privado, cuja constituição foi autorizada pela Lei Municipal nº 7.670/71 e seus documentos constitutivos, na forma do Decreto Federal nº 4.857/39, inscritos no 3º Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, representada por seu Vice-presidente Antonio Carlos Rea, RG. nº 8.675.125-6/SSP/SP, assistido por seus advogados Dra. Juana Juliana Batista Diniz, OAB nº 173201, Assessora Jurídica da EMURB, Dr. Armando Verri Junior, nº OAB nº 27555, Advogado da EMURB e Dr. Fernando Favaro do Carmo Pinto, OAB nº 102617, Chefe de Assessoria Jurídica da EMURB, doravante denominada simplesmente compromissária. Compareceram, ainda, as anuentes Associação de Moradores da Vila Cordeiro, representada por sua Presidente Maria Berta Mendes Gabriel, RG. nº 3.466.128/SP e SABRON – Associação Amigos do Brooklin Novo, representada por sua Presidente Cibele Martins Sampaio, RG 4.765.580-SP.

E, tendo em vista os fatos tratados nos autos do Inquérito Civil nº 261/03 dando conta de eventual ilegalidade na Operação Urbana Águas Espraiadas, assumiu a compromissária o seguinte compromisso de ajustamento com força de título executivo extra-judicial:

1 – Este acordo tem validade sobre os terrenos e vias no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, às Z1 – 027 da Vila Cordeiro, que inclui as seguintes quadras fiscais: Q – 53; Q – 41; Q – 42; Q – 43; 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 – As diretrizes a seguir, descritas neste acordo, deverão ser incluídas no projeto urbanístico da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nas diretrizes da Companhia de Engenharia de Tráfego –

CET e comunicadas aos órgãos da Prefeitura do Município de São Paulo, responsáveis pela aprovação de projetos e demais órgãos envolvidos:

- a) As vias do bairro não incluídas dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, terão seu acesso obstaculizado para impedir que o tráfego 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/Guaraiúva 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 limdeiras à Z1 – 027 da Vila Cordeiro, serão alargados sobre a calha do leito viário, para caracterizar estas vias como locais e sem tráfego de passagem.
- e) Nos lotes localizados no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, limítrofes às quadras da Z1 – 027, não contidas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, fica estabelecida uma faixa de profundidade de 25 (vinte e cinco) metros, medida a partir da testada dos lotes existentes antes da doação da faixa prevista na Lei 13.260/01 para alargamento de 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 o uso exclusivamente residencial.
- g) Respeitado o item "e", nos lotes localizados no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, pertencentes à Z1 – 027 do bairro da Vila Cordeiro, fica

definido o 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 (metros quadrados) de áreas verdes públicas no trecho da operação correspondente à Z1 - 027 da Vila Cordeiro, não poderá sofrer redução.

3 - Este termo será apresentado, na próxima reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada para:

- a) Ser incluído como prioridade nas próximas intervenções;
- b) Encaminhar proposta à Prefeitura do Município de São Paulo, de eliminação das desapropriações referentes às transposições previstas para as Ruas Miguel Sutil/Guaraiúva e Nova Iorque/Pascoal Paes.

4 - Em virtude da celebração do presente Termo de Ajustamento de Conduta, o Ministério Público desistirá da apelação interposta na ação civil pública, Processo nº 053.02.002694-6 (Apelação nº 300.135.5/1-00).

O não cumprimento das obrigações assumidas nas cláusulas supra implicará para a compromissária no pagamento de multa diária no valor de R\$1.000,00 (um mil reais) por cláusula descumprida, devidamente atualizada. Ressalva-se que eventual construção clandestina não acarretará a cobrança da multa ora fixada, sem prejuízo de outras medidas que possam ser tomadas em razão da omissão no dever de fiscalização.

A multa supra-referida, uma vez aplicada e paga pelo infrator será destinada ao Fundo Especial de Despesa de Reparação de Interesses Difusos Lesados, previsto no artigo 13 da Lei nº 7347/85.

Este acordo produzirá efeito legais depois de devidamente homologado pelo Egrégio Conselho Superior do Ministério Público do Estado de São Paulo, porém o compromissário se obriga, desde logo, a cumprir todas as obrigações ora assumidas.

CBM

[Assinatura]
LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nada mais havendo, segue assinado pelo compromissário, por sua advogada e pela Dra. Promotora.

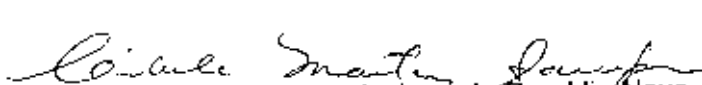
EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB, representada por seu Vice-presidente Antonio Carlos Rea, RG. nº 8.675.125-6/SSP/SP

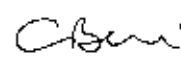

Dra. Juana Juliana Batista Diniz, OAB nº 173201


Dr. Armando Verri Junior, OAB nº 27555,


Dr. Fernando Fava de Carmo Pinto, OAB nº 102617,


Associação de Moradores da Vila Cordeiro, representada por sua Presidente Maria Berta Mendes Gabriel, RG. nº 3.466.128/SP


SABRON – Associação Amigos do Brooklin Novo, representada por sua Presidente Cibele Martins Sampaio, RG 4.765.580-SP.


Claudia Maria Beré
Promotora de Justiça

ESPAÇO EM BRANCO

IX – Parecer Técnico do CADES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente
Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES

FOLHA Nº 1678

Nº 2003-0.001.750/9

JARLEY SANTOS OLIVEIRA
Coordenador de Gabinete - CADES
RIMA - G

CÂMARA TÉCNICA III - Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Complexos Urbanos e Habitação

Empreendimento: Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

Empreendedor: Empresa Municipal de Urbanização - EMURB

PARECER TÉCNICO CADES nº 04/2003

1. INTRODUÇÃO

A Câmara Técnica III de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Complexos Urbanos e Habitação do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES, reuniu-se nesta data para deliberar sobre o pleito formulado pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, acerca do empreendimento denominado Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Trata-se de avaliação do Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório - EIA-RIMA, elaborado pela empresa TECNOSAN Engenharia S/C Ltda, apresentado neste Conselho para fins de obtenção da Licença Ambiental Prévia - LAP, nos termos da Resolução 61/CADES /2001, de 05/10/2001.

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, instituída pela Lei Municipal nº 13.260/01, é um instrumento de intervenção urbanística em que o Poder Executivo Municipal fica autorizado a outorgar, de forma onerosa, o potencial adicional de construção e a modificação de usos e parâmetros urbanísticos, com o fim precípuo de obter recursos para implantar as obras e melhorias previstas no Programa de Intervenções.

A Câmara Técnica reuniu-se regularmente para estudar o citado EIA-RIMA, bem como com representantes do Empreendedor e com a equipe técnica responsável pela elaboração dos estudos ambientais, com o objetivo de subsidiar as discussões e fundamentar o parecer final. Quando as informações fornecidas não foram consideradas suficientes, foram solicitadas complementações, trazidas pelo empreendedor, que possibilitaram a discussão de cada uma das intervenções propostas.

A Câmara Técnica reuniu-se 13 (treze) vezes, respectivamente nos dias: 13, 20 e 27/março/2003, 03 e 07/abril/2003, 14, 21 e 28/outubro/2003 e 04, 20, 26, 27 e 28/novembro/2003.

1679

Ressalta-se que, no dia 31 de março de 2003, foi realizada uma Audiência Pública, à Avenida Eng. Armando de Arruda Pereira, 348 – Jabaquara.

A própria Lei nº 13.260/01 que instituiu a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, no artigo 26, prevê o atendimento às exigências a serem estabelecidas na Licença Ambiental, mediante apresentação e aprovação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA como condição para sua implementação.

Dessa forma, a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA estabeleceu o Termo de Referência para elaboração do EIA-RIMA ora analisado, considerando que o empreendimento é constituído por intervenções de naturezas diversas: o incremento de área construída, diversificação de usos e a execução das obras previstas no artigo 3º - Programa de Intervenções.

Desse modo, entendeu-se que caberia à Operação Urbana a expedição de uma Licença Ambiental Prévia com condicionantes ambientais que cuidassem dos aspectos relativos aos novos parâmetros urbanísticos.

A Lei nº 13.260/01 prevê, ainda, a instituição do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a quem caberá formular e acompanhar os planos e projetos urbanísticos previstos, além do controle geral e a proposição de revisões do dispositivo legal.

Dessa maneira, o licenciamento ambiental e especialmente a Licença Ambiental Prévia deverão contribuir para subsidiar a tomada de decisões desse Grupo de Gestão, bem como definir a necessidade de desenvolvimento de ações e estudos setoriais específicos para prevenir a ocorrência de impactos indesejáveis indicados neste Parecer.

2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Em consonância com o disposto no Estatuto da Cidade, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada compreende um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal que visam promover transformações urbanísticas e sociais em sua área de abrangência.

Nesse sentido, constituem-se como objetivos gerais da Operação Urbana, as seguintes ações:

- Promover a ocupação ordenada da região, segundo diretrizes urbanísticas;
- Desenvolver um programa que garanta o atendimento à população que vive em habitações subnormais atingida pelas intervenções urbanísticas previstas nesta Lei;
- Estimular implantação de usos diversificados;
- Implantar os melhoramentos viários constantes do Programa de Intervenções;
- Incentivar o remembramento de lotes e a criação de áreas de circulação e acesso público;

2



- Estabelecer um mínimo de espaços públicos destinados à implementação de áreas verdes sob a forma de praças e/ou parques lineares;
- Prever a implantação, em cada nova edificação, de dispositivos de drenagem por retenção.

1680
2003-0.001750/9
Ass. JERAY GONÇALVES
Oficial de Gabinete - Cadea
S.V.M.A.-O

Ainda, em conformidade com o Estatuto da Cidade, a Lei nº 13.260/01 autoriza o Executivo a emitir 3.750.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) para a outorga onerosa de área adicional de construção e modificação de uso do solo e demais parâmetros urbanísticos, que deverão ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento de desapropriações ou obras da operação.

O Programa de Intervenções que deverá ser implantado, principalmente com os recursos auferidos pela Operação Urbana, compreende:

- Desapropriações para a realização das obras;
- Conclusão da Avenida Água Espraiada, com os complementos viários necessários:

- a. Implantação de viadutos com acessos à nova via na Av. Eng. Luis Carlos Berrini, Av. Santo Amaro, Av. Pedro Bueno e Av. George Corbusier;
- b. Implantação de conexões às ruas transversais restringindo o acesso à nova via;
- c. Implantação de complexo viário com pontes interligando as marginais do Rio Pinheiros à nova via;
- d. Implantação de passarelas de transposição;
- e. Implantação de vias locais margeando a nova via.

- Implantação de unidades de Habitação de Interesse Social – HIS, melhoramentos e reurbanização, assegurando-se o reassentamento definitivo das famílias atingidas pelas obras e outras intervenções previstas na Lei;

- Prolongamento da Av. Chucri Zaidan até a Av. João Dias;
- Implantação de sistema de áreas verdes e de espaços públicos;
- Alargamento da Av. Washington Luis no trecho compreendido no perímetro da Operação Urbana;
- Implementação de programas públicos de atendimento econômico e social para a população de baixa renda diretamente afetada pela Operação;
- Implantação de outras obras e ações necessárias para consecução dos objetivos da Operação.

O perímetro de abrangência da Operação Urbana encontra-se definido ao longo dos eixos da Av. Água Espraiada e seu prolongamento até a Rodovia dos Imigrantes, no sentido Oeste-Leste e o formado pela Av. Eng. Luis Carlos Berrini, Av. Chucri Zaidan e sua extensão até a Av. João Dias, no sentido Norte-Sul.

Para o estabelecimento das diretrizes urbanísticas específicas considerou-se as desigualdades existentes na região no tocante à população, às atividades econômicas e sociais, à infra-estrutura e serviços urbanos existentes, resultando na divisão do perímetro em Setores de Intervenção conforme segue e nos índices e parâmetros de uso e ocupação do solo de acordo com quadro anexo.

Jabaquara: Área destinada à requalificação urbana para a qual se prevê o limite de 500.000 m² de área adicional construída para outorga onerosa, bem

3

1681...
2003-0.001.750/9
como a implantação da via expressa, da canalização do córrego e de áreas verdes e espaços públicos.

Brooklin: Área destinada à requalificação urbana com a implantação de espaços públicos junto ao córrego e para o qual está previsto a implantação de 1.500.000 m² de área construída adicional.

Berrini: Área com ocupação consolidada em que se prevê o limite de 250.000 m² de área construída adicional e a implantação de complexo viário com pontes sobre o Rio Pinheiros interligando a Av. Água Espraiada às Marginais.

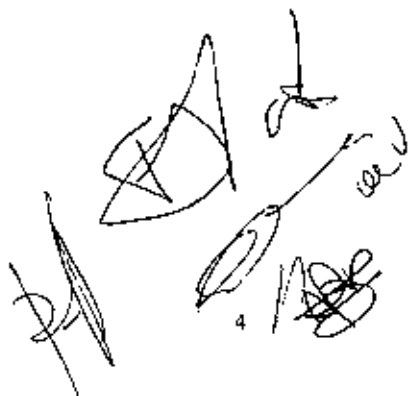
Marginal Pinheiros: Área em processo de consolidação de ocupação para o qual está previsto o limite de 600.000 m² de área construída adicional.

Chucr Zaidan: Área industrial em processo de alteração de ocupação, para a qual está proposta a implantação do prolongamento da Av. Chucri Zaidan até a Av. João Dias e previsão de limite de 2.000.000 m² de área construída adicional.

Americanópolis: Área em que não há previsão de área construída adicional, estando mantidos os índices e parâmetros da legislação vigente, e que se destina a receber áreas para o reassentamento da população afetada pelas obras viárias e canalização.

ZEIS: Zonas Especiais de Interesse Social em que se objetiva a consolidação das famílias moradoras e a produção de Habitações de Interesse Social. Tais zonas concentram-se nos Setores Jabaquara e Americanópolis.

Para o perímetro de abrangência da operação urbana estabeleceu-se o limite de 500.000 m² para o Setor Jabaquara e 3.250.000 m² para os demais Setores.



FOLHA 1682

2003-0.001.750/9

Assessoria Técnica de Urbanismo
Município de Goiânia - Goiás

• Quadro Integrante ao Decreto nº 42.998, de 21 de fevereiro de 2003

Quadro Integrante ao Decreto nº 42.896, de 21 de fevereiro de 2003

SETOR	Categorias de uso admitidas	Frente Mínima	Lote Mínimo	Recuos						TO máx		CA máx	Observações
				frente		fundo		Lateral		Térreo +1	Acima térreo+1		
				Térreo +1	Acima térreo+1	Térreo +1	Acima térreo+1	Térreo +1	Acima térreo+1				
JABAQUARA	R1, R2, R3, C2, E2, E3, S2, exceto boates e casas noturnas	16m	1000 m²	5m		5m		3m		0,50	4	Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas	
BROOKLIN	C1, I1, S1 e E1	Legislação vigente										Observar a faixa de desapropriação	
	R1, R2, R3, C2 (exceto boates, casas noturnas e C2.3) e S2 (exceto S2.8, S2.9, motéis, auto-cines, boliches, diversões eletrônicas, drive-in, jogos, "kart indoor", "paintball", salões de festas, balles e "buffets")	25m	2000 m²	5m (1)	6m (1)	5m	5m	3m	4,5m	0,5	0,25	4	Doar faixa de 4m para alargamento das calçadas
Sub-setor Brooklin 1	C1, S1 e E1	Legislação vigente										Observar a faixa de desapropriação	
	R1, C2	25m	2000 m²	5m		5m		3m		0,5	1	Doar faixa de 4m para alargamento das calçadas Acesso aos totes exclusivamente por via a ser implantada	
Lotes lindos a 21 do Sub-setor Brooklin 2, Brooklin 3, Brooklin 4 e Brooklin 5	C1, S1, exceto S1.5 e S1.6	Legislação vigente										Gabarito máximo das edificações: H ≤ 25 metros	
	R1, R2, R3, C2 (exceto boates, casas noturnas e C2.3) e S2 (exceto S2.8, S2.9, motéis, auto-cines, boliches, diversões eletrônicas, drive-in, jogos, "kart indoor", "paintball", salões de festas, balles e "buffets")	25m	2000 m²	6m		5m		4,5m		0,25	2	Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 4m para alargamento das calçadas	
	C1, S1 e E1	Legislação vigente											

[Assinatura]

1683

2003-0.001.750

SERGI BATTISTIN OLIVEIRA
Oficial de Habitação - Cadast.

8.000.000 - 8

3 VARIA - G

SETOR	Categorias de uso admitidas	Frente Mínima	Lote Mínimo	Recuos						TO máx			CA Máx	Observações	
				Frente		fundo		Lateral		Térreo	Acima térreo+1	Térreo			Acima térreo+1
				Térreo (térreo+1)	Acima térreo+1	Térreo	Acima térreo+1	Térreo	Acima térreo+1						
BERRINI	R1, R2, R3, C2, C3, E2, E3, S2 e S3, exceto boates e casas noturnas	16m	1000 m²											Observar a faixa de desapropriação	
	C1, I1, E1 e S1	Legislação vigente	Legislação vigente	5m		5m		3m				0,50	4	Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas	
Sub-setor Berrini 1	R1, R2 e R3	16m	1000 m²												
MARGINAL PINHEIROS	R1, R2, R3, C2, E2, E3, S2	16m	1000 m²											Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas	
	C1, E1 e S1	Legislação vigente	Legislação vigente	5m		5m		3m				0,50	4	Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas	
CHURRI ZAIDAN	R1, R2, R3, C2, E2, E3, S2	16m	1000 m²											Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas	
	C1, E1 e S1	Legislação vigente	Legislação vigente	5m		5m		3m				0,50	4	Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas	
AMERICANO POLIS	Parâmetros e índices da legislação	Índices da legislação	Índices da legislação	Índices da publicação desta lei										Observar a faixa de desapropriação	
ZEIS	Parâmetros e índices do Decreto 31.601/92 e da legislação vigente	Índices do Decreto 31.601/92 e da legislação vigente	Índices do Decreto 31.601/92 e da legislação vigente	Índices do Decreto 31.601/92 e da legislação vigente										Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas	

Notas: 1. Os casos que se localizarem em Zona Z1, a frente mínima do lote a ser considerada na legislação vigente atual é de 10m e a área mínima do lote é de 250m

Observação: Os usos especiais - E4 deverão atender às disposições previstas, para esse uso, na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPU05

[Handwritten signatures and initials]

3. AUDIÊNCIA PÚBLICA

1684
2003-0.001.750/9
Ass. PERCY BARRETO OLIVEIRA
Secretário de Gabinete - Cadea

Nos termos da Resolução nº 69/CADES/2002, que dispõe sobre exigência e procedimentos de Audiência Pública para fins de licenciamento ambiental, realizou-se às 19:00 horas do dia 31 de março de 2003, à Avenida Eng. Armando de Arruda Pereira, 348 – Jabaquara, Audiência Pública com o intuito de apresentar, debater, esclarecer e colher sugestões acerca da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e do respectivo EIA/RIMA.

Dentre as considerações e questionamentos colocados pelos participantes destacamos os seguintes aspectos:

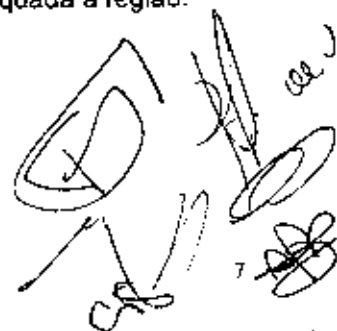
Sobre o EIA/RIMA:

- Foi observado que o estudo dá ênfase às questões de engenharia (obras) e de urbanismo, em detrimento das questões relativas aos recursos naturais (recursos hídricos, avifauna e vegetação);
- No tocante aos estudos sócio-econômicos, o estudo considerou dados e informações do EIA/RIMA elaborado em 1995 pela empresa JNS Engenharia, Consultoria e Gerenciamento S/C Ltda, fato questionado em razão do lapso de tempo;
- Do mesmo modo foram questionados os dados relacionados às famílias a serem removidas em razão das obras e a quantidade de áreas destinadas à construção de habitações de interesse social;
- Houve questionamentos quanto ao dimensionamento do tráfego de veículos e a possibilidade da via expressa vir a ser utilizada como alternativa ao trecho Sul do Rododanel – condição não avaliada no estudo em questão;
- Foram considerados não avaliados pelo EIA/RIMA os efeitos no tráfego veicular e na poluição ambiental a serem ocasionados pelo adensamento populacional propiciado pela venda de CEPAC's, bem como o impacto da mudança de uso e verticalização na zona Z1 da Vila Cordeiro.

Relativamente ao empreendimento:

- Questionou-se a falta de informações e detalhamento sobre cronogramas e prazos relativos às ações e intervenções previstas na Operação Urbana;
- Foi observado que a falta de definição quanto às desapropriações e remoções de famílias da área da obra geram insegurança e expectativa de perda de qualidade de vida, especialmente para moradores do Brooklin;
- Considerou-se não adequada a possibilidade de se recorrer a assentamentos provisórios para a realocação da população atingida pelas obras;
- Observou-se ainda, que o número de transposições à via expressa previsto para o Setor Jabaquara é insuficiente para permitir a circulação adequada à região.

4. O ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL



1685

2003-0.001.750/9

Ass: JENY BAYISTA OLIVEIRA
Secretaria de Gabinete - Cadec

O Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório foram elaborados pela TECNOSAN Engenharia S/C Ltda. e são compostos pelos seguintes volumes:

1. Apresentação
2. Tomo I/II – Diagnóstico dos Meios Físicos e Biótico
Tomo II/II – Diagnóstico do Meio Antrópico
3. Análise e Prospecção
4. Plantas e Ilustrações
5. Documentos de Referência
6. Relatório de Impacto Ambiental – RIMA

Procedimentos Metodológicos:

Tendo como base a metodologia adotada no EIA apresentado em 1995, foi efetuada adequação para a formulação do Termo de Referência para elaboração do EIA ora em análise.

O Termo de Referência apresentado para avaliação de SVMA/DECONT culminou com a definição do modelo e das etapas do processo de licenciamento ambiental para a Operação Urbana Consorciada Água Espreada, priorizando-se as ações de planejamento urbano e ambiental.

Foi elaborada uma listagem de controle das ações e dos fatores ambientais possivelmente afetados pelas etapas de planejamento e implementação da operação urbana.

A partir da elaboração do Diagnóstico para as áreas de influência estabelecidas no Termo de Referência e da definição do conjunto de ações impactantes, foi efetuada a avaliação dos impactos ambientais estruturada em matrizes de interação segundo critérios para análise quanto à natureza, incidência, alcance, duração, reversibilidade, área de incidência, intensidade, forma de interferência, ocorrência, sinergia, distribuição dos ônus e relevância dos impactos ambientais.

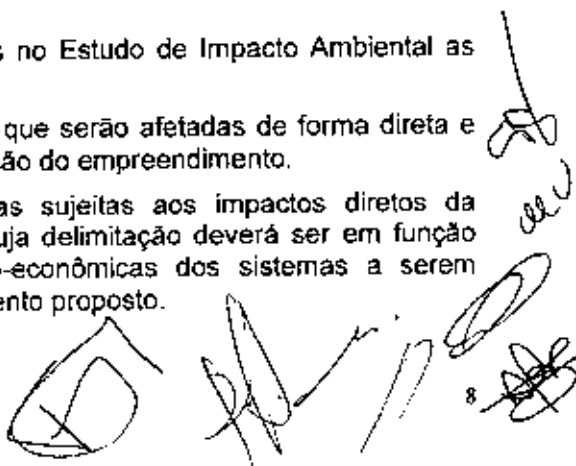
Em decorrência da identificação e análise dos impactos ambientais ocorreu a proposição de medidas mitigadoras e recomendações, bem como de medidas de acompanhamento e monitoramento da evolução dos efeitos e impactos relevantes.

No estudo foram considerados:

Áreas de Influência: Foram estabelecidas no Estudo de Impacto Ambiental as seguintes áreas de influência:

Área Diretamente Afetada - ADA - áreas que serão afetadas de forma direta e mais intensa pela implantação e posterior operação do empreendimento.

Área de Influência Direta - AID - áreas sujeitas aos impactos diretos da implantação e operação do empreendimento cuja delimitação deverá ser em função das características físicas, biológicas e sócio-econômicas dos sistemas a serem estudados, nas particularidades do empreendimento proposto.



1686
2003-0.001.750/9

Ass.: JERUSA OLIVEIRA
Coord. de Gabinete - Cadea

Área de Influência Indireta - AII - área real ou potencialmente afetada por impactos indiretos da implantação e operação do empreendimento, referenciando-se principalmente ao sistema socioeconômico que pode ser impactado por alterações ocorridas na área de influência direta.

Área de Influência Estendida - AIE - mais extensa que a área de influência indireta, envolve eventuais influências difusas que poderão afetar a região Oeste e Sul, e que será analisada quando couber ao aspecto a ser avaliado.

Áreas de Influência do MEIO FÍSICO

a) Aspectos climáticos: é a área de abrangência mais ampla, referenciando as características do clima da área de estudo ao clima da cidade e do país no Continente:

- | | |
|-----|---|
| ADA | Utilizada apenas como referência de situação: perímetro da Operação Urbana Água Espaiada. |
| AID | Região Sudoeste do Município de São Paulo. |
| AII | Região Metropolitana de São Paulo. |

b) Aspectos do sistema de macrodrenagem e geológicos, referenciada às bacias hidrográficas:

- | | |
|-----|--|
| ADA | Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espaiada. |
| AID | Limite definido pela bacia hidrográfica do Dreno do Brooklin, formada pelas bacias dos córregos da Traição, das Águas Espaiadas e do Cordeiro e o limite definido pela bacia dos pequenos contribuintes do rio Pinheiros, situados na Várzea de Baixo. |
| AII | Inserção do empreendimento no âmbito regional, referenciada às bacias hidrográficas dos rios Pinheiros e Ipiranga. |

c) Interferência quanto à qualidade do ar e aos ruídos: Considerar os limites definidos para o sistema viário no meio antrópico.

Áreas de influência do MEIO BIÓTICO

Os aspectos da cobertura vegetal e da avifauna, segundo o EIA, serão diretamente afetados em dois momentos distintos: na implementação do adensamento pelos mecanismos da Operação Urbana e na implantação e funcionamento do viário proposto.

O estudo, referente ao primeiro momento de intervenção, considera como área diretamente afetada o perímetro da lei (ADA 1), bem como as demais influências consideradas pelas bacias hidrográficas, conforme definido nos aspectos do sistema de macrodrenagem.



2003-0.001.250/9
 JERONIMO...
 Assessoria de Gabinete - Cadea
 R. VILA - G

O segundo momento de intervenção considerará em sua fase posterior, após a definição dos projetos viários a serem executados para obtenção da Licença Ambiental de Instalação, como área diretamente afetada (ADA 2), uma faixa no entorno das obras viárias a executar, além da faixa de desapropriação definida pela lei 13.260/01, com largura variável de 100m a 200m, ou seja, até o limite de interferência das obras de arte elencadas na referida lei.

Áreas de Influência do MEIO ANTRÓPICO

a) Aspectos sócio-econômicos, urbanísticos e de saneamento:

- ADA Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.
 AID Distritos de Santo Amaro, Jabaquara, Vila Andrade, Itaim- Bibi, Morumbi e Campo Belo nos termos da legislação em vigor.
 AII Subprefeituras de Santo Amaro, Pinheiros, Jabaquara, Campo Limpo e Butantã.

b) Aspectos do sistema viário:

- ADA Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.
 AID Sistema viário local existente entre os limites dos eixos viários da Avenida dos Bandeirantes, Marginal Pinheiros, João Dias, Ver. José Diniz, Avenida Professor Vicente Rao, continuando pela Avenida Ver. João de Luca e Avenida Cupecê até a Rodovia dos Imigrantes.
 AII Sistema viário estrutural existente entre a Avenida dos Bandeirantes, Marginal Pinheiros, Avenidas João Dias, Ver. José Diniz, Prof. Vicente Rao, continuando pela Ver. João de Luca e Cupecê até a Rodovia dos Imigrantes.
 AIE O entorno do corredor viário decorrente da formação do empreendimento, desde a Marginal do rio Tietê até o município de Diadema.

Avaliação de Impacto Ambiental

O Volume 3 – Avaliação e Prospecção trata da metodologia adotada na avaliação de impactos ambientais, bem como discorre sobre os impactos ambientais identificados e as medidas mitigadoras ou compensatórias correspondentes para os diferentes aspectos analisados.

5. AVALIAÇÃO PRELIMINAR DO EIA/RIMA

A apreciação do conteúdo apresentado nos volumes que compõem o Estudo em questão levou-nos a tecer as seguintes considerações:

[Handwritten signatures and initials]

1088
2003-0.001250

• Em relação ao Termo de Referência, não foram apresentados na íntegra os itens que haviam sido propostos, especialmente os referentes à caracterização e diagnóstico das diferentes áreas de influência previstas.

• Faltou lógica na estrutura do EIA: em que pese apresentação de volumes distintos denominados Diagnóstico e Avaliação e Prospecção, os assuntos se misturam encontrando-se, ora o Diagnóstico no texto referente à Avaliação de Impactos Ambientais - AIA, ora a identificação e avaliação de impactos no texto referente ao Diagnóstico;

• Na caracterização e diagnóstico da Área de Influência Direta - Aspectos Urbanísticos não constaram os distritos de Santo Amaro, V. Andrade e Morumbi;

• Não foram apresentados a contento, diagnóstico e caracterização das Áreas de Influência Indireta nos diferentes aspectos analisados, bem como, da Área de Influência Estendida proposta para aspectos do sistema viário, tráfego e transporte;

• A caracterização e diagnóstico da Área de Influência Direta - Aspectos Urbanísticos foi efetuada com base nos bairros e não nos distritos, conforme orientação expressa no Termo de Referência;

• Quanto ao diagnóstico dos aspectos analisados, as informações apresentadas não foram considerados plenamente suficientes para caracterizar a situação atual das áreas analisadas, especialmente nos Aspectos Urbanísticos e do Sistema Viário, Tráfego e Transporte;

• Quanto à estrutura do diagnóstico, a mesma apresenta-se de forma confusa, em que se inserem conclusões afetas à etapa posterior, de avaliação dos impactos ambientais sem apresentar a devida fundamentação.

• Quanto à Avaliação dos Impactos Ambientais, no que se refere aos Aspectos Urbanísticos, não foi efetuada a avaliação dos impactos a serem ocasionados pelo potencial adicional de construção e a modificação de usos e parâmetros urbanísticos;

• Dentre os aspectos que não foram considerados, citamos como exemplo: o impacto que a Operação Urbana pode causar nas zonas estritamente residenciais Z-1 (Vila Cordeiro e Brooklin Paulista), bem como, medidas de mitigação; o impacto do adensamento na simulação do tráfego; a impossibilidade de alargamento da Av. Chucri Zaidan em alguns de seus trechos; o impacto da implantação da via expressa no tráfego local, dentre outros;

• No que se refere à identificação e avaliação dos impactos ambientais, os mesmos não correspondem plenamente ao que foi diagnosticado, não havendo dados no estudo que sustentem as conclusões, estando os impactos positivos, por sua vez, superestimados;

Da avaliação supracitada resultaram questionamentos que integraram documento enviado à EMURB solicitando a apresentação de uma complementação do EIA/RIMA, a qual deveria contemplar uma matriz de interação de impactos e uma revisão dos capítulos referentes ao Diagnóstico e Avaliação dos Impactos Ambientais, considerando os aspectos acima relacionados, especialmente o adensamento proposto na área da Operação Urbana em questão.

2003-0.001280-9

Dado que o impacto ambiental mais significativo deve incidir sobre os aspectos urbanísticos tornou-se necessário o pedido de apresentação de um diagnóstico consistente para sustentar a sua avaliação.

Tal pedido de complementação foi consubstanciado em 72 questões que foram encaminhadas ao empreendedor.

6. A AVALIAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL DO EMPREENDIMENTO

A EMURB apresentou adicionalmente o Volume 7 - Complementações e Conclusões, datado de Setembro de 2003, objetivando atender às observações e questionamentos apresentados pela Câmara Técnica e pelo Decont, consubstanciados, respectivamente, no Ofício nº 1388/SVMA.CADES/2003, de 08.04.03 e no Ofício nº 220/SVMA-G/2003, de 14.03.03, originados no exame preliminar do EIA-RIMA em questão.

Tal volume complementar se faz acompanhar ainda de plantas e ilustrações e de volume específico de resposta aos questionamentos apresentados pela Câmara Técnica III do CADES.

O Volume 7 - Complementações e Conclusões, reapresenta itens parcialmente modificados por supressões de partes do texto, bem como por inclusões de informações adicionais relevantes à avaliação em curso.

Para realização da análise que se segue, foram utilizados os documentos fornecidos pelo empreendedor, inclusive suas complementações, e o Parecer Técnico 08/Decont.2/2003.

Caracterização da Área Abrangida pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

A Operação Urbana Água Espraiada, aprovada pela Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, apresenta um perímetro que, além da área ao longo do Córrego Água Espraiada abrange também uma faixa lindeira à Marginal do Rio Pinheiros, contígua, com largura média de 500m, chegando a atingir 1000m em seu ponto de maior extensão, e que se estende desde a Avenida dos Bandeirantes até a Avenida João Dias.

O Córrego Água Espraiada é um afluente do Rio Pinheiros e localiza-se entre a Avenida dos Bandeirantes e a Avenida Roque Petroni Júnior/Avenida Vicente Rao, vias praticamente paralelas ao córrego em questão e assentadas também sobre afluentes do Rio Pinheiros: Córrego da Traição e Córrego do Cordeiro, respectivamente.

Assim, a área abrangida pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é praticamente contígua ao "centro expandido no que se refere à faixa ao longo do Córrego Água Espraiada, ao passo que a faixa ao longo da Marginal do Rio Pinheiros é uma extensão do "Centro Expandido", seguindo o eixo Faria Lima - Luis Carlos Berrini

A região da Faria Lima, Luis Carlos Berrini e Marginal do Rio Pinheiros, no trecho incluído na Operação Urbana, é uma região que atrai cada vez mais o interesse

1690

2003-0.001750/49

Ass:  Assessoria Jurídica - Cadet

do mercado imobiliário para implantação de atividades terciárias ligadas ao setor financeiro e de negócios com a construção de edifícios de escritórios, hotéis com infraestrutura de centros de convenções e de conferências e até de edifícios residenciais, tendo sido fator relevante na decisão de incluí-la no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, já que o suporte financeiro para a efetiva execução das obras programadas está vinculado a venda de CEPACs, que é diretamente proporcional ao dinamismo e interesse do mercado imobiliário.

Desta forma, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada procura beneficiar-se da tendência atual de substituição de usos verificado na região, que por muitos anos abrigou usos industriais de grande porte e que hoje apresenta edificações vazias ou subutilizadas com a desativação das fábricas, bem como grandes terrenos, outrora também pertencentes a essas indústrias.

Devido a essa característica, a região havia sido enquadrada desde 1972, na zona de uso Z6, de predominância industrial. Hoje, classifica-se na ZIR - Zonas Industriais em Reestruturação, segundo o que dispõe o Plano Diretor Estratégico (Lei nº 13.430/02), cujo objetivo é a implantação de usos diversificados, além da instalação dos usos industriais.

O perímetro da Operação Urbana contém Zonas Industriais em Reestruturação ZIR, Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER e Zonas Mistas - ZM, destinada à implantação de usos residenciais e não residenciais segundo critérios de compatibilidade de incomodo e de qualidade ambiental


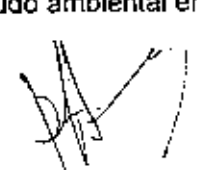

Na ZER, são duas as áreas residenciais afetadas - a Vila Cordeiro e o Brooklin Velho - cuja ocupação é bastante consolidada.

No plano geral, a área da Operação Urbana faz parte da Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana, onde se pretende alcançar transformações urbanísticas estruturais para obter melhor aproveitamento das privilegiadas condições locacionais e de acessibilidade por meio de: reversão do esvaziamento populacional através do estímulo ao uso habitacional de interesse social e da intensificação da promoção imobiliária; melhoria da qualidade dos espaços públicos e do meio ambiente; estímulo de atividades de comércio e serviço; preservação e reabilitação do patrimônio arquitetônico e da reorganização da infraestrutura e do transporte coletivo.

A Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana integra, por sua vez, a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (que abrange praticamente toda a zona urbana do Município), cuja divisão em Macroáreas visou orientar o desenvolvimento urbano e dirigir a aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos tendo em vista os diferentes graus de consolidação e qualificação verificadas na macrozona.

Há a destacar, também, a Operação Urbana Consorciada Santo Amaro que se desenvolve ao longo da avenida de mesmo nome, e a sua proximidade com a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, chegando a se sobrepor ao perímetro desta última no trecho em que as duas avenidas se cruzam. Entretanto, o Plano Diretor Estratégico apenas definiu o seu perímetro, não tendo a mesma sido objeto de lei específica.

Com relação aos investimentos públicos em transporte na área abrangida pela Operação Urbana Água Espraiada, destaca-se o projeto de implantação da 2ª Etapa da Linha 5 do Metrô (trecho Largo Treze/Chácara Klabin), cujo estudo ambiental encontra-

   13

1661
2003-0.001.750/9

Ass: SECRETARIA GERAL DE
Obras e Equipamentos
Cidade

se em análise no âmbito da Secretaria de Estado do Meio Ambiente. Trata-se do prolongamento da 1ª Etapa da Linha 5 que cobre o trecho Capão Redondo/Largo Treze, este já em operação, e que tem como diretriz de traçado o eixo da Avenida Santo Amaro até a futura estação Campo Belo (entre as Avenidas Água Espraiada e dos Bandeirantes), a partir da qual deflete à direita em direção à Avenida Ibirapuera.

São previstas as integrações desta linha com a Linha 1 – Tucuruvi/Jabaquara, na estação Santa Cruz, com a Linha 2 – Vila Madalena/Sacomã na futura estação Chácara Klabin e com a Linha C de trens metropolitanos na estação Santo Amaro, bem como o início da operação da 2ª Etapa para 2007. Com a conclusão, completar-se-á a malha estrutural da região sudoeste da RMSP utilizando um sistema de transporte de alta capacidade através da articulação metrô - trens metropolitanos.

Está prevista ainda, a implantação do Corredor de Ônibus Metropolitano – Diadema /Brooklin ao longo da Avenida Roque Petroni Júnior/Avenida Vicente Rao.

Na estação Campo Belo, acima referida, haverá a integração inter-modal com as linhas existentes que utilizam o Corredor Santo Amaro, como também com as novas linhas propostas para atender a região do Aeroporto e a região da Avenida Luis Carlos Berrini (estação Berrini de trem metropolitano).

Trata-se, pois, de uma região com previsão de bom atendimento quanto ao transporte coletivo, seja de alta capacidade, seja de média capacidade.

Avaliação Urbanística e Ambiental dos Setores da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

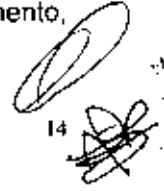
No estudo de avaliação de impacto ambiental de uma Operação Urbana, a análise do Aspecto Urbanístico, sobretudo no que se refere ao uso e ocupação do solo, sistema viário e de transportes, apresenta-se como imprescindível.

O EIA, no enfoque dessas questões, considera o adensamento como meio de otimizar o uso da infra-estrutura existente e por consequência, avalia que o potencial adicional de construção por Setor configura acréscimo compatível com a tendência apresentada.

A Câmara Técnica III, endossando o Parecer Técnico do DECONT 2 procedeu à sua avaliação urbanística utilizando os seguintes documentos:

1. Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (Lei 13.260/01)
2. TPCL 1991 / 2001 – Cadastro Territorial e Predial de Conservação e Limpeza, constante do Diagnóstico – Meio Antrópico – Volume 2 – Tomo II/II – Capítulo 12. Avaliação Imobiliária: são apresentados dados fiscais do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças dos imóveis que integram o perímetro do empreendimento e que foram organizados de modo a poderem ser utilizados para fins de planejamento urbano resultando em indicadores como coeficiente de aproveitamento e predominância de área construída por usos e que permite analisar a evolução do uso do solo.
3. Lei de Zoneamento: Atividades admitidas e parâmetros legais de parcelamento, uso e ocupação do solo.
4. Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – Estudo de Adensamento, constante dos Documentos de Referência – Volume 5:





1692
2003-0.001250/9

ASS. JERONIMO BATISTA OLIVEIRA
Assessoria Jurídica - Casa

- Elaborado pela EMURB com o objetivo de dimensionar as transformações propiciadas pela Operação Urbana, a partir da construção de cenários prováveis de adesão, de modo a identificar os acréscimos de áreas construídas e de população cuja base de dados utilizada foi o TPCL 2001 das quadras fiscais contidas no perímetro da Operação Urbana.

- Critérios adotados: em função dos tipos de usos existentes e dos tamanhos dos terrenos foram identificadas as áreas de maior e menor probabilidade de transformação e a identificação da provável adesão para cada Setor tomando-se como base os benefícios oferecidos e as tendências do mercado imobiliário.

- Como produto obteve-se a indicação das áreas construídas computáveis por Setor e para cada zona de uso e a identificação da área construída remanescente – propiciada pelos índices legislação de zoneamento – a área construída com a utilização dos benefícios da Operação Urbana e consequentemente, a parte do estoque consumido em cada Setor. A partir das áreas construídas por tipo de atividade – residencial e não residencial – foi possível estimar a população envolvida (residente e usuária).

Tais elementos agregados à fotografia aérea 2000 de SEHAB/RESOLO e a elementos físico-territoriais estruturais existentes, permitiu estimar potencialidades de adensamento e mudança de uso para cada Setor com o intuito de antecipar os impactos ambientais e prever medidas para evitar que os mesmos ocorram.

A partir daí, foram elaborados, para cada setor:

- Diagnóstico de uso e ocupação do solo, cruzando os elementos detectados na fotografia aérea, com o mapa de predominância de uso do solo, bem como os dados do estudo de adensamento, e
- Cenário futuro, na tentativa de espacializar as previsões obtidas no estudo de adensamento.

SETOR JABAQUARA

Diagnóstico

- Evolução do Uso e Ocupação do Solo

De acordo com dados de evolução da ocupação e uso do solo referentes ao período 1991/2001 (SEMPLA/2001) anexado ao EIA/RIMA, o Setor Jabaquara apresentou no período, um acréscimo de 488.184 m² de área construída total (de 651.645 m² para 1.139.329 m²). A área total de terreno do setor é 1.703.493 m².

Observa-se, ainda, no período, uma pequena diminuição do uso residencial horizontal, sendo mesmo assim predominante, correspondendo ao dobro do uso de comércio/serviço e indústria, incluindo armazém e depósito, de acordo com os dados de 2001.

O setor, entretanto, apresenta sinais de mudança, que se verificam tanto através do surgimento da verticalização do uso de comércio e serviços a partir de 2001, quanto da verticalização residencial, sendo este, um fenômeno que vem ocorrendo há mais

1693
2003-0.001.250/9

tempo, em função da implantação da Linha Norte-Sul do Metrô. ~~Pré-projeto de implantação da Estação Jabaquara.~~

Verificou-se que o processo de mudança de uso vem ocorrendo da área do entorno da Estação Jabaquara em direção ao Córrego Água Espraiada, seguindo pelas vias principais da região: Av. George Corbusier e a Av. Armando de Arruda Pereira.

A Operação Urbana prevê para este setor um potencial adicional de construção igual a 500.000 m², mediante a utilização de coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,0 e taxa de ocupação de 0,50, para usos diversificados: residencial horizontal e vertical, comércio e serviços, até indústrias não poluentes.

• Sistema Viário e de Transportes

Além das vias citadas, observam-se também a Av. Alba e a R. Atos Damascenos que hoje cruzam o Córrego Água Espraiada, bem como, as ruas Cidade de Bagdá e José Estevão de Magalhães que funcionam como prolongamento da Av. George Corbusier em ambas as direções, no lado oposto ao córrego. Julga-se que essas vias tenham importância local, tendo em vista que são vias por onde passa o transporte coletivo, que transpõem o atual obstáculo representado pelo Córrego Água Espraiada e distribuem o tráfego geral em cuja proximidade se verifica ocorrência de verticalização residencial.

Quanto ao transporte coletivo disponível na região, a característica principal é a integração com a linha Norte-Sul do metrô. Assim, os ônibus que utilizam a Av. Alba são em geral provenientes da região de Santo Amaro e Campo Limpo, e tem como destino a Estação Jabaquara.

Já, os ônibus que efetuam a ligação da região do Jardim Miriam, Pedreira e Eldorado à Estação Conceição utilizam, em geral, as Av. George Corbusier e Av. Armando de Arruda Pereira.

Verificam-se alguns terrenos vazios no Setor Jabaquara, cuja área total somam 224.035 m². Parte desse total localiza-se ao longo do Córrego e será incorporada ao sistema viário, estando o restante enquadrado como ZEIS.

A lei da Operação Urbana prevê as seguintes transposições sobre a via expressa: Avenidas Pedro Bueno e George Corbusier, com alça de acesso à via e sem acesso a via através da Av. Hélio Lobo, R. Vitoriana e R. Franklin Magalhães. Esse viário será articulado ao sistema de vias locais que serão implantadas ao longo da via expressa.

Observa-se ainda, que, com exceção da Av. George Corbusier e da R. Vitoriana, não estão previstas as demais transposições existentes, havendo inclusive vias em que trafegam linhas de transporte coletivo que não estão sendo contempladas.

• Aspectos Físicos

No aspecto físico a bacia hidrográfica do Água Espraiada apresenta duas regiões com características topográficas bastante distintas, cuja transição se dá nas imediações do cruzamento com a Av. Washington Luis. Na área mais próxima à foz, no Rio Pinheiros, a topografia é mais suave, sendo até difícil precisar os limites da bacia.



Na área a montante, junto às cabeceiras, correspondente ao Setor Jabaquara, a topografia é acidentada, sendo que o desnível final até alcançar a Av. Armando de Arruda Pereira é bastante pronunciado, tomando a forma de uma grota. A cota aproximada do Córrego na sua foz é de 727 m e o ponto mais alto chega à cota 828 m no cruzamento com a Av. Washington Luis o córrego está na cota aproximada de 738 m.

Na área de topografia acidentada, o córrego se divide em inúmeros afluentes e os loteamentos se tornam extremamente irregulares em seu traçado. Em sua nascente, junto à grota, há presença de diversos pequenos fios d'água acomodados nas cabeceiras de drenagem. Na margem direita seus afluentes foram canalizados ou o estão parcialmente, como é o caso do Córrego Pinheirinho/Taquaruçu (Av. Hélio Lobo). Na margem esquerda os três afluentes não têm qualquer tratamento, tendo o agravante de que aí se encontram algumas das favelas existentes no setor.

Áreas verdes no setor em referência são escassas.

Cenário Futuro

O Setor Jabaquara propriamente dito, abrange uma área pequena, se descontada a faixa destinada à via expressa, disponível para receber os empreendimentos através da outorga onerosa do direito de construir prevista na Operação Urbana.

Trata-se de área desvalorizada em decorrência da localização ao longo do córrego, cujas margens encontram-se ocupadas por favela, mas que apresenta potencial para valorização, não só pela melhoria prevista pela abertura da via expressa, mas também pelo fato de seu entorno já estar em processo de transformação desencadeado pela implementação do metrô.

O setor em referência certamente não terá a mesma velocidade de ocupação dos demais, porém, vislumbra-se que a implantação da via expressa potencializará essa transformação uma vez que tal processo encontra-se iniciado.

Os terrenos vagos e os galpões, que foram citados no estudo de uso e ocupação do solo como sendo os mais vulneráveis à mudança de uso já estão comprometidos com a implementação de habitação de interesse social. Desse modo, a transformação deverá se dar pelo processo de substituição de uso, primeiro do residencial horizontal, o que já vem ocorrendo especialmente no trecho entre a Av. Pedro Bueno e a Av. George Corbuser.

Ao longo da via expressa deverá ocorrer a implantação de usos diversificados.

Observa-se, ainda, que a melhoria viária prevista provocará um impacto no uso e ocupação do solo no entorno, extrapolando os limites do próprio Setor Jabaquara.

Conforme disposto no Volume 7 do EIA, tem-se que:

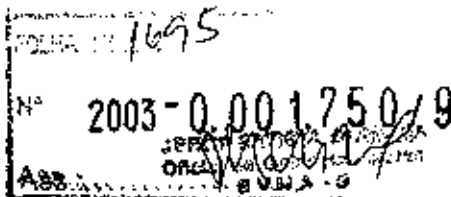
"Com a retirada de moradores de favelas para a construção de habitações de interesse social - HIS, se não houver imediata ocupação da área com início do canteiro de obras, poderão ocorrer novas invasões da área;

Nas alíneas (c) e (e), inciso I, Art. 3º da Lei Municipal 13.260/01 estão previstas a implantação de passarelas e transposições ao longo da

[Handwritten signatures and initials]

avenida Água Espaiada. As que estão previstas em lei são as mínimas necessárias. Seria oportuno que, que por ocasião do projeto urbanístico, seja analisada a necessidade de novas transposições na avenida."

SETOR AMERICANÓPOLIS



Diagnóstico

• Evolução do Uso e Ocupação do Solo:

Os dados de evolução de uso e ocupação do solo indicam acréscimo de área construída total para o Setor Americanópolis da ordem de 45%, no período 1991- 2001, que corresponde a 201.111 m² em área total de terreno igual a 927.334 m² para o setor. Em 1991, a área construída total era de 446.281 m² e chegando a 647.392 m² em 2001.

Analisando-se os dados de área construída por uso, verifica-se predominância do uso residencial, embora este venha sofrendo decréscimo, especialmente pela diminuição do uso residencial horizontal. Já o uso residencial vertical - ainda pouco representativo - apresentou crescimento em valores absolutos.

Observa-se ainda, que ocorreu decréscimo do uso residencial horizontal de baixo padrão e da área de terrenos vagos, o que nos leva a inferir que as mudanças de uso ocorridas no setor foram mais decorrentes da utilização dos terrenos vazios que da substituição de usos.

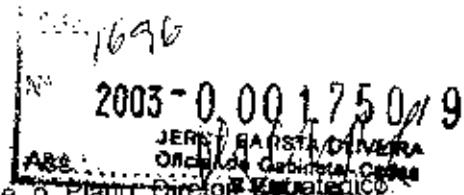
No território do Setor Americanópolis observa-se que há concentração do uso residencial vertical em algumas quadras cuja distribuição sugere algumas inferências:

- a concentração verificada no perímetro "a" do Setor Americanópolis tem clara relação com a transformação e desenvolvimento urbanístico advindos com a implantação do metrô. A Av. Eng. Armando de Arruda Pereira constitui-se na via estrutural da região que dá acessibilidade necessária para integrá-la à Estação Jabaquara;
- já, a concentração verificada no perímetro "c" do Setor Americanópolis, além da influência do metrô, parece haver, também, relação com a verticalização que vem ocorrendo na Vila Mascote e arredores, tendo como viário estrutural a Av. Santa Catarina que faz a ligação dessa região com a Av. Washington Luís.

Os usos não residenciais - basicamente comércio e serviços - concentram-se nas vias principais: Av. Santa Catarina, R. Alba, R. Cidade de Bagdá, Av. Eng. Armando de Arruda Pereira.

A lei da Operação Urbana Consorciada Água Espaiada não prevê venda de potencial adicional de construção no Setor Americanópolis e estabelece que tal setor será priorizado para a implantação de Programas Habitacionais. Não estabelece, no entanto, como serão implementados os tais programas, especialmente no que se refere à previsão de terrenos para a sua implantação.

Quanto às diretrizes urbanísticas para o Setor Americanópolis, a lei mantém os índices e parâmetros da legislação vigente. Aplicam-se, dessa maneira, as diretrizes



definidas para a Zona Mista, segundo o que dispõe o Plano Diretor Estratégico, coeficiente básico igual a 1,0 e coeficiente de aproveitamento máximo a ser definido no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura do Jabaquara, limitado a 2,5.

Cenário Futuro

Embora o Setor Americanópolis não tenha sido contemplado com a possibilidade de venda do potencial adicional de construção, em função do diagnóstico levantado prevê-se a continuidade do processo de transformação urbanística em curso, tendo em vista a agregação de mais um fator de melhoria da acessibilidade e valorização da região representado pela abertura da via expressa.

A ocupação se dará através da regra genérica de concessão onerosa do direito de construir estabelecida no novo Plano Diretor Estratégico e detalhada no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura do Jabaquara.

A conjunção dos fatores acima expostos possivelmente trará maior movimentação ao mercado imobiliário do Setor Americanópolis, tendo em vista o diagnóstico encontrado, mesmo não havendo a previsão de venda de potencial adicional de construção na forma estabelecida na Lei da operação urbana. Por outro lado, não está claro como será garantida a priorização de assentamentos de Programas Habitacionais no setor: se haverá a aquisição dos terrenos, ou ainda se ocorrerão desapropriações.

SETOR BROOKLIN

Diagnóstico

- Evolução do Uso e Ocupação do Solo

O Setor Brooklin apresentava em 1991 área construída total de 1.345.153 m², tendo atingido em 2001, o total de 1.903.662 m². Houve, portanto, um acréscimo de 558.509 m² no período, que representa 41,5%.

Depreende-se dos dados de área construída por uso, que esse acréscimo é resultado do aumento de área construída referente ao uso residencial vertical, uma vez que todos os outros usos tiveram variação negativa no período. O uso que mais perdeu área construída foi o residencial horizontal, tanto de baixo quanto de médio padrão.

Com relação à predominância no setor em 2001, observa-se pleno domínio do uso residencial sobre os outros usos (aproximadamente 80%), sobretudo do residencial vertical que ultrapassou o residencial horizontal nesses 10 anos.

Já os dados relativos à área de terreno por uso verifica-se, em 2001, a predominância do uso residencial horizontal, especialmente os de médio e alto padrão.

A predominância de uso residencial horizontal decorre da existência de grande porcentagem de zona de uso Z1 – estritamente residencial – Vila Cordeiro e Brooklin Velho. Acrescente-se, ainda, que o Setor Brooklin abrange bairros de classe média



1697

2003-0.001.750/9

Ass.: ...
JEROMEARISTA OLIVEIRA
Ass.: ...
Ass.: ...

como o Jd. Aeroporto, Jd. Brasil e a Vila Alexandria nas proximidades do Reservatório Água Espraiada e ao longo da Av. Washington Luis.

O uso residencial vertical vem se concentrando em trechos do Campo Belo abrangidos pelo Setor Brooklin, bem como na Vila Alexandria, nas proximidades da Av. Washington Luis. A Av. Santa Catarina e a Vila Mascote constituem-se também em foco de verticalização residencial para a classe média.

Os usos não residenciais localizam-se, em geral, ao longo das vias principais: Av. Washington Luis, Av. Santa Catarina, Av. Santo Amaro e Av. Vereador José Diniz.

A área residencial do Brooklin Velho – zona de uso Z1 – apresenta um bom padrão de ocupação, com lotes grandes (acima de 500 m²) ocupados por unidades residenciais unifamiliares e ruas arborizadas. Tal vegetação acrescida à das residências compõe uma massa arbórea de presença significativa na paisagem.

A área residencial da Vila Cordeiro, também classificada como zona de uso Z1, apresenta características diversas do Brooklin Velho: os lotes são menores, onde se encontram muitos sobrados geminados. A massa arbórea não é tão densa tendo em vista a dimensão reduzida dos lotes não permitirem o plantio de vegetação de porte arbóreo. No entanto, o caráter de uso estritamente residencial se assemelha ao do Brooklin Velho.

• Vegetação

A arborização presente na Vila Cordeiro e no Brooklin encontra-se cadastrada como Vegetação Significativa do Município de São Paulo e como tal é considerada patrimônio ambiental protegido de corte pelo Decreto Municipal no 30.443/89.

A Vila Cordeiro é classificada como Bairro Arborizado Ba.08: área de topografia plana ou de pequenas declividades em que as ruas são retílineas, com traçado ortogonal. Os passeios são pavimentados, com árvores localizadas em canteiros individuais. A arborização forma alinhamentos descontínuos e de composição heterogênea cujas ocorrências mais frequentes são de paus-ferros, sibipirunas, bauínias, chapéus-de-sol, flamboyants, tipuanas, seringueiras e cinamonos.

Já o Brooklin encontra-se classificado como Bairro Jardim Bj.15: bairro residencial de padrão médio-alto e alto, com ruas de traçado retílineo. As residências de um ou dois pavimentos estão localizadas em lotes de diferentes dimensões, bem arborizados com espécies ornamentais e frutíferas e com grande ocorrência de coníferas.

As ruas são bem arborizadas com espécimes de porte adulto, frequentemente com plantios heterogêneos – sibipirunas, paus-ferros, flamboyants, tipuanas, jacarandás-paulistas, figueiras diversas, paineiras, manacás-da-serra, quaresmeiras, jerivás, ipês diversos, espatódeas e plátanos.

Operação Urbana

A lei prevê, para o Setor Brooklin, que o total de área construída adicional não poderá exceder a 1.500.000 m² para venda de potencial adicional de construção.

Já, as transposições à via expressa previstas neste setor são as que seguem:



- com acesso à via: Av. Santo Amaro e Av. Washington
- sem acesso à via: Av. Vereador José Diniz, R. Nova York e R. Guaraiúva.

Foram estabelecidos cinco subsetores no Setor Brooklin, com a finalidade de fazer a transição entre a ocupação de intenso adensamento proposto no perímetro da Operação Urbana e a ocupação atualmente existente, de baixa densidade (as zonas residenciais).

Para o subsetor Brooklin 1, lindeiro ao Brooklin Velho, não está prevista a venda de área construída adicional, mantendo-se o coeficiente de aproveitamento máximo e a taxa de ocupação atuais.

A outorga onerosa possibilitará a instalação de algumas categorias de comércio e serviço de abrangência local, bem como de comércio de âmbito regional.

Os subsetores Brooklin 2 a 5, localizados ao norte da Av. Água Espraiada, mais próximos ao Brooklin Novo, têm a intenção de proteger a zona de uso Z1. As características definidas para tais subsetores são mais permissivas que aquelas definidas para o subsetor Brooklin 1: admite o dobro do aproveitamento do lote, ou seja, coeficiente máximo 2,0 com maior gama de usos não residenciais, incluindo-se ainda o uso residencial vertical.

Os subsetores citados, que pretendem fazer a transição da zona de uso Z1 para zonas mais permissivas, ficaram, neste trecho, reduzidos de um lado, a uma única quadra formada pelas Ruas Michigan, Guaraiúva, Arizona e Ribeiro do Vale, e de outro, a um perímetro constituído por somente duas quadras.

Em contraposição, para a zona residencial da Vila Cordeiro, localizada ao sul da Av. Água Espraiada, entre as Avenidas Santo Amaro e Jurubatuba, não foi definido nenhum subsetor visando sua proteção. Na R. Bartolomeu Feio, por exemplo, são permitidos usos não residenciais com o coeficiente de aproveitamento igual a 4,0 de um dos lados da via enquanto que do outro lado, só será permitido o uso residencial unifamiliar com o coeficiente de aproveitamento igual a 1,0.

Cenário Futuro

A área máxima disponibilizada para a venda de potencial adicional de construção no Setor Brooklin corresponde a quase três vezes mais o que o setor cresceu no período de 10 anos, de 1991 a 2001, cujo aumento foi de 558.509m². Significa, além disso, quase 80% da área construída total existente no local, hoje.

Na realidade, imagina-se que seja improvável a utilização total do estoque no Setor Brooklin tendo em vista as especulações existentes relativas ao Setor Chucr Zaidan. Entretanto, uma vez que existe a lei, é imprescindível o monitoramento durante o período de vigência da Operação Urbana de maneira equilibrar o possível adensamento com a capacidade de infraestrutura de serviços, equipamentos urbanos e viária.

No tocante ao que se vislumbra em termos de transformação no Setor Brooklin foram levantados alguns cenários:

- Seguindo a tendência já em curso, a verticalização residencial deverá continuar a ocorrer no Brooklin Novo, no Campo Belo bem como na Vila Alexandria;

- Ao longo da Av. Água Espraiada espera-se a instalação de usos de comércio e serviço, hoje reprimidos, embora já esteja implantada a avenida, em função do zoneamento até agora vigente, com zona estritamente residencial na maior parte e zonas predominante residenciais, porém com grandes restrições aos usos de comércio e serviço.

Conforme disposto no Volume 7 do EIA tem-se que:

Com a implantação da Operação Urbana, poderia ocorrer a diminuição da permeabilidade do solo em consequência da implantação de novos empreendimentos;

na área de influência direta e indireta, deverá ocorrer aumento da quantidade de veículos em circulação, decorrente o aumento de atividades potencializado pelo aumento da infra-estrutura;

Na área de influência direta, deverá ocorrer aumento da quantidade de edificações em consequência da venda de Certificados de Potencial Adicional - CEPAC's. Se não houver a correspondente adequação da infra estrutura existente, ao novo cenário urbano criado, poderá haver um colapso dessa infra-estrutura, decorrente do aumento de atividades potencializada pela outorga de solo adicional;

A capacidade calculada da avenida Água Espraiada para 4 faixas por sentido é de 5000vph.

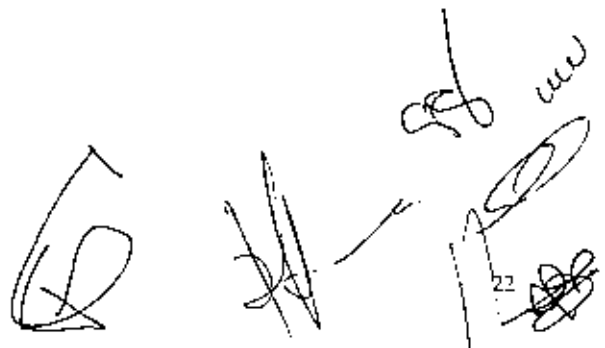
Na simulação para 2010, sem o adensamento específico da OUCAE, o EMM 2 apresenta o volume de 4564vph. O volume máximo aparece nos trechos entre a Lino de M. Leme e a Washington Luis, com 4876vph e entre esta e a Ver. José Diniz com 4859vph. Estes volumes praticamente já esgotam a capacidade calculada da avenida. Nestes trechos o nível de serviço será o E (nível de serviço considerado de desempenho insatisfatório).

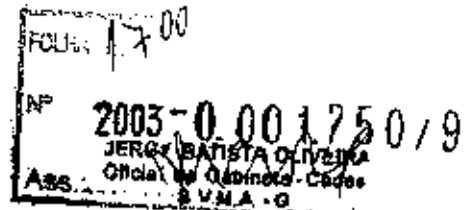
Com o adensamento previsto nesta Operação Urbana, se considerarmos uma situação de alta acessibilidade, com o metrô em funcionamento, e com todos os empreendimentos ocupados, na meta prevista de 2022, a avenida Águas Espraiadas será solicitada a receber um acréscimo de viagens de autos, no pico da manhã, da ordem de 6500vph com o volume máximo localizado no trecho entre a Av. Washington Luis e Santo Amaro, de 6877vph.

Considerando os volumes existentes, com as reduções por melhoria na acessibilidade, acrescentando-se as viagens futuras citadas acima chegaremos a cifras que nos levam a concluir que a avenida deverá ser readequada para comportar a capacidade, até 2022, de 8000 a 9000 vph em 5 a 6 faixas por sentido.

SETOR CHUCRI Z Aidan

Diagnóstico





• Evolução do Uso e Ocupação do Solo:

O Setor Chucri Zaidan apresenta uma particularidade que se deve ao fato de aproximadamente 85% de seu território estar enquadrado como zona de uso Z6, de predominância industrial, assim classificada desde 1972 pela então Lei de Zoneamento. Atualmente, pelo Plano Diretor Estratégico, estas áreas integram a Zona Industrial em Reestruturação - ZIR.

O uso industrial que aí se instalou é anterior à Lei de Zoneamento, que apenas consolidou o uso já existente incorporando ao perímetro da zona Z6, também grandes áreas de terreno, provavelmente prevendo a expansão do uso.

Atualmente muitas das grandes indústrias tiveram suas fábricas transferidas para outros locais deixando para trás as edificações que vem sendo ocupadas por depósitos e armazéns ou que estão ficando simplesmente vazias.

Embora existam indústrias de grande porte em atividade, é cada vez mais rara a existência de concentração das mesmas.

As indústrias de menor porte, por sua vez, parecem continuar na região, especialmente na parte sul do Setor Chucri Zaidan, próximo à Av. João Dias. É o que se pode depreender da análise da fotografia aérea auxiliada pelo mapa de predominância de uso.

É possível observar ainda diferenças de característica de ocupação dessa área quando a comparada com a área localizada ao norte na direção à Av. Morumbi.

Destaca-se o tipo de parcelamento presente no setor que apresenta quadras de grandes dimensões definindo um sistema viário que dificulta a acessibilidade local devido às extensas e contínuas testadas.

Em contraposição, no trecho situado entre a Av. Alceu Maynard Araújo e a Av. João Dias, prevalece o parcelamento usual, com lotes e quadras padrão, resultando em um sistema viário de traçado ortogonal. As características específicas do trecho entre as Avenidas Morumbi e Alceu Maynard Araújo acima referidas, somadas aos demais fatores como a localização (Marginal Pinheiros, proximidade da Av. Luís Carlos Berrini) e as transformações no setor industrial, imprimiram a essa região grandes mudanças em termos de uso e ocupação do solo.

Na realidade, antes mesmo da saída das indústrias de grande porte, os grandes terrenos vazios foram sendo gradativamente ocupados por usos não industriais como por exemplo, a instalação do Banco do Brasil, o Carrefour e mais recentemente, dos Shoppings Morumbi e Market Place.

Ocorreu também de terrenos de propriedade das indústrias serem ocupados por edifícios administrativos dessas mesmas empresas, reforçando a tendência de mudança das características de zona industrial.

Registra-se, ainda, a recente ocupação verticalizada ao longo da R. Prof. Manoelito de Ornelas e seus arredores, basicamente por edifícios de escritórios de empresas multinacionais, o que, provavelmente explique o alto padrão das edificações.

Dessa forma, o Setor Chucri Zaidan é aquele que, juntamente com o Setor Berrini, desperta grandes expectativas em relação à venda de CEPACs uma vez que o setor conta ainda com alguns terrenos de grandes dimensões, além de indústrias de grande porte desativadas.

1701
2003-0.001.250/9
JERUCY BARBOSA OLIVEIRA
Assessoria Técnica
Assessoria Técnica

O setor apresentava em 1991, segundo dados do EIA/RIMA, um total de área construída igual a 1.621.169 m². Em 2001 atingiu o total de 2.021.263m², acréscimo de aproximadamente 400.000 m² que corresponde a 24%.

Nos dados de área de terreno por uso verifica-se em 1991, a predominância do uso industrial. Em 2001, tornou-se predominante o comércio e serviço.

Os dados de área de terreno por uso mostram que o crescimento dos usos acima referidos ocorreu em função da utilização de terrenos vazios, assim como da substituição dos usos residencial horizontal e industrial.

Sob o aspecto da área construída o fenômeno se repete, ou seja, em 1991 havia predominância do uso industrial. Em 2001, a indústria perdeu área construída para o comércio/serviço.

Em termos de variação ocorrida no período 1991-2001, o uso residencial vertical de alto padrão apresentou percentual maior do que o comércio/serviço, embora este último seja o predominante e o uso residencial seja pouco representativo em relação ao total.

Operação Urbana

A Lei da Operação Urbana Água Espirada propõe para o setor Chucrí Zaidan o máximo de 2.000.000 m² de área construída adicional para serem alienados através dos CEPAC's. Estão definidos como parâmetros urbanísticos os índices 0,50 e 4,0 para a Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento Máximos, respectivamente.

Quanto às obras a serem realizadas, está previsto o prolongamento da Avenida Chucrí Zaidan até a Av. João Dias, através do aproveitamento e alargamento de vias existentes e da abertura de alguns trechos que demandam desapropriações.

A lei prevê largura de 40m para o novo viário, no entanto, o trecho da R. Luis Seraphico Junior será mantida a largura existente tendo em vista a impossibilidade de efetuar as desapropriações necessárias face a recente ocupação com edifícios de escritórios.

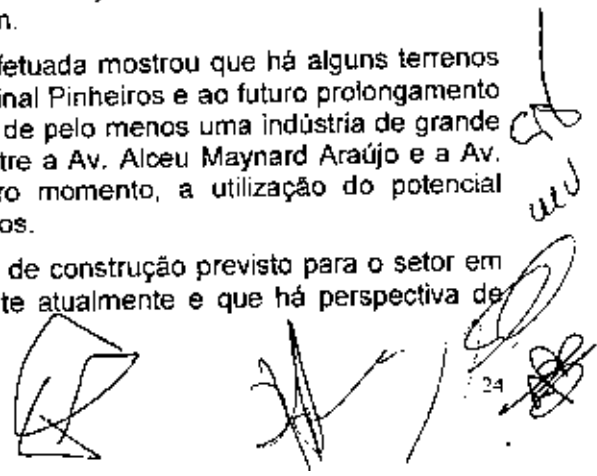
O EIA/RIMA não avalia a questão do "estreitamento" da via proposta de forma adequada.

Cenário Futuro

Conforme já referido anteriormente e constatado através das páginas da Internet ligadas ao setor imobiliário, a expectativa em relação à Operação Urbana Água Espirada está centrada no Setor Chucrí Zaidan.

A análise do uso e ocupação do solo efetuada mostrou que há alguns terrenos vazios de grandes dimensões lindeiros à Marginal Pinheiros e ao futuro prolongamento da Av. Chucrí Zaidan, bem como, a existência de pelo menos uma indústria de grande porte desativada (Monark) na área situada entre a Av. Alceu Maynard Araújo e a Av. Morumbi. A expectativa é que, num primeiro momento, a utilização do potencial adicional de construção ocorram nesses terrenos.

Considerando que o potencial adicional de construção previsto para o setor em referência equivale à área construída existente atualmente e que há perspectiva de


24

concentração dessa área construída adicional ao longo do melhoramento viário proposto, há necessidade de se monitorar se o prolongamento da Av. Chucuri Zaidan terá capacidade viária necessária para suportar o adensamento pretendido.

Conforme disposto no Volume 7 do EIA, tem-se que:

Com a implantação da Operação Urbana, poderia ocorrer a diminuição da permeabilidade do solo em consequência da implantação de novos empreendimentos.

Na área de influência direta e indireta, deverá ocorrer aumento da quantidade de veículos em circulação, decorrente o aumento de atividades potencializado pelo aumento da infra-estrutura.

Na área de influência direta, deverá ocorrer aumento da quantidade de edificações em consequência da venda de Certificados de Potencial Adicional - CEPAC's. Se não houver a correspondente adequação da infra estrutura existente, ao novo cenário urbano criado, poderá haver um colapso dessa infra-estrutura, decorrente do aumento de atividades potencializada pela outorga de solo adicional.

Em função do uso industrial que foi intenso na área indiretamente afetada, existe a possibilidade de eventual existência de antigas áreas contaminadas que poderiam ser impróprias para a atividade humana, a depender do novo tipo de uso a ser implantado, além dos riscos de contaminação do sub-solo e do aquífero da região.

A capacidade do prolongamento da avenida Chucuri Zaidan está calculada em 3600vph em 3 faixas por sentido.

Pelos estudos de impacto no sistema viário resultante do adensamento proposto para esta Operação Urbana, dentro do setor Chucuri Zaidan deverão chegar no pico da manhã cerca de 7.319vph em autos a mais dos existentes, se a região tiver a condição de alta acessibilidade. Destas viagens de autos, 1698vph chegarão pela ponte do Morumbi vindos da av. Marginal do rio Pinheiros e av. Morumbi. Esses autos se juntarão aos 3639vph vindos da av. Água Espraiada e av. Eng. L. C. Berrini perfazendo um volume de 5.337vph nos trechos iniciais da Av. Dr. Chucuri Zaidan que ainda poderão se juntar aos 1.017vph vindos da av Roque Petroni Jr. num montante de 6.354vph. Dependendo da localização dos futuros pólos geradores de tráfego, a capacidade do prolongamento da av Chucuri Zaidan deverá ser adaptada.

A ponte do Morumbi no sentido bairro/centro possui capacidade para 3500vph na rede de simulação da CET e já apresenta um volume equivalente de 3867vph na simulação da CET.

No estudo de impacto localizado, esta ponte é solicitada a receber, a mais, 2.429vph no pico da manhã.

SETOR BERRINI

Diagnóstico

• Evolução do Uso e Ocupação do Solo:

O setor Berrini, que abrange a área ao longo das Avenidas Luis Carlos Berrini e Chucuri Zaidan (trecho entre a Av. Água Espraiada e Av. Morumbi), corresponde ao setor dentre todos os que compõem a Operação Urbana, que apresenta o maior crescimento em termos de área construída total, no período de 1991-2001, conforme o estudo de uso do solo. Apresentava em 1991, o total de 580.236 m², passando para 1.590.914 m² em 2001 (crescimento de 174,2%).

Analisando-se os dados de área construída por uso, verifica-se que as atividades que mais se destacaram pelo aumento de percentual de participação no total dos usos foram: residencial vertical de alto padrão, comércio/serviço vertical e hotel. Dentre estas, pode-se observar, ainda, que o comércio/serviço vertical, já em 1991, apresentava-se como predominante, indicando que o processo de verticalização da atividade de serviços já estava em curso, tendo esse processo continuado de tal maneira que atividade manteve a predominância no setor.

Já, o uso residencial vertical de alto padrão e hotel tiveram seu crescimento iniciado na década analisada.

Dos dados de área de terreno por uso implantado, no período de 1991-2001, é possível concluir que as atividades supracitadas tiveram grande crescimento em razão da ocupação de terrenos vazios e da substituição dos usos residenciais horizontal de padrão médio e de armazéns e depósitos, que tiveram variação negativa no percentual de participação no total dos usos.

Os dados apenas confirmam a verticalização voltada para escritórios ocorrida na região da Av. Luis Carlos Berrini. Diferente do setor Chucuri Zaidan, a região da Berrini já havia sido contemplada pela legislação de uso e ocupação do solo até então em vigor, por tipologias de zona de densidade média, com usos diversificados e coeficientes de aproveitamento igual a 4,0 (Z3 e Z4).

As atividades de comércio e serviço ocupam praticamente todo o setor Berrini. Ao longo da Av. Luis Carlos Berrini, vêem-se trechos contínuos ocupados por edificações verticais alternados por trechos de edificações horizontais, provavelmente de residências transformadas em instalações comerciais. Ao longo da Marginal Pinheiros e Av. Chucuri Zaidan vêem-se escritórios sede de empresas instalados em grandes terrenos como a Rede Globo e o Banco de Boston.

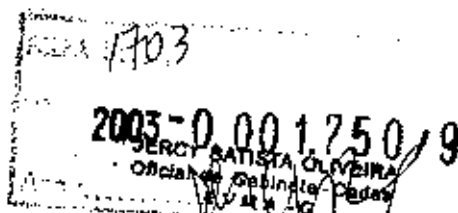
A área próxima à Av dos Bandeirantes ainda mantém a ocupação residencial horizontal de padrão médio.

A incipiente verticalização residencial está concentrada nas proximidades da praça General Gentil Falcão e Rua Sansão Alves dos Santos.

Na direção da Praça General Gentil Falcão situa-se a Estação Berrini da linha C da CPTM.

Operação Urbana

A lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada prevê o máximo de 250.000 m² para a venda de potencial adicional de construção no setor Berrini.



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number 26.

2003-0.001750/9
JERCI BATISTA OLIVEIRA
Oficial de Gabinete - Cad.

Para o setor em referência está prevista a construção da ponte sobre o Rio Pinheiros e viadutos que possibilitará o acesso das Marginais do Rio Pinheiros à Av. Água Espraiada.

A lei prevê ainda para este setor, o subsetor Berrini 1, constituído por três quadras localizadas entre a Av. Nova Independência e a Rua Porto Martins, próximas à Av. dos Bandeirantes. Nessa área a venda do potencial adicional de construção será destinada ao uso residencial unifamiliar e aos conjuntos.

A Av. Nova Independência, no trecho entre a Rua Macambará e a Rua Guararapes, nas proximidades da Sociedade Hípica Paulista configura-se no limite entre o Setor Berrini e a zona de uso Z1 do Brooklin Novo. A lei não prevê qualquer dispositivo de transição da zona de uso estritamente residencial. A mesma situação se repete no limite com a zona de uso Z1 da Vila Cordeiro, nas Ruas Baltazar Fernandes e Miguel Sutil.

Cenário Futuro

A região da Av. Luis Carlos Berrini, que vem se transformando em novo centro administrativo-financeiro, já apresenta problemas em relação ao tráfego com ocorrência de constantes congestionamentos na região.

Por essa razão, apesar de ser o setor com menor estoque de área construída a ser disponibilizado para a venda – 250.000 m², serão necessárias providências no sentido de não agravar o problema.

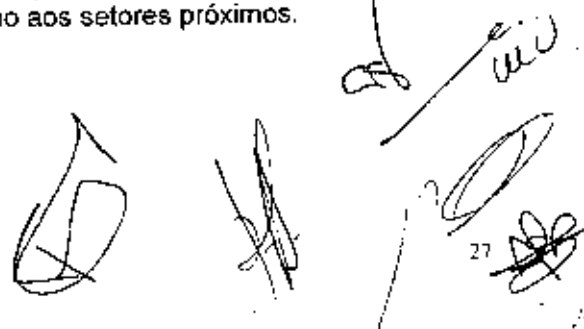
De acordo com o diagnóstico, a área lindeira às Avenidas Água Espraiada e Chucri Zaidan apresenta maior probabilidade de adensamento, tendo em vista que aí se concentram os poucos terrenos vazios existentes no setor Berrini.

Vale ressaltar que a zona estritamente residencial da Vila Cordeiro, citada na avaliação do setor Brooklin, também sofrerá impactos com o adensamento previsto no setor Berrini, uma vez que os terrenos vazios acima referidos estão localizados no limite deste com a Vila Cordeiro.

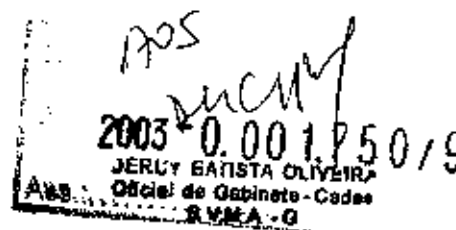
A zona de uso Z1, que foi mantida pelo Plano Diretor Estratégico como Zona Estrictamente Residencial – ZER, poderá vir a sofrer um processo de desqualificação do uso em razão da utilização de suas vias para estacionamento e pela intensificação do tráfego de passagem de veículos, impactos presumidos pela permissão de adensamento e diversificação de usos. Tal questão constitui-se na principal preocupação da população local expressa nas manifestações ocorridas na Audiência Pública.

O Plano Diretor Estratégico prevê a criação da Operação Urbana Santo Amaro, através de lei específica, que delimitará e impactará a Vila Cordeiro.

As condições de circulação da Av. Luis Carlos Berrini, poderá ser agravada, pelo acréscimo estimado de aproximadamente 600 vph em razão de seu adensamento futuro, além do tráfego de passagem com destino aos setores próximos.



SETOR MARGINAL PINHEIROS



Diagnóstico

- Evolução do Uso e Ocupação do Solo:

O Setor Marginal Pinheiros abrange, basicamente, os terrenos da margem esquerda do Rio Pinheiros localizados em cotas mais baixas, acompanhando as curvas de nível, no trecho entre a Ponte Ari Torres e João Dias.

Verifica-se grande quantidade de terrenos vazios existentes no setor. Os dados de área de terreno por uso confirmam a predominância de terrenos vazios, tanto em 1991 quanto em 2001. Mostra, ainda, que não houve redução na área de terreno, mantendo os aproximadamente 50% do total. Apesar de não dispormos de informações sobre a estrutura fundiária dos terrenos vagos, a análise permite-nos supor a permanência de extensas áreas não edificadas pela ausência de malha viária, sendo o seu acesso, feito basicamente pela Marginal Pinheiros.

Por outro lado, dentre os usos existentes, predominam em 2001, usos de comércio e serviço e também o residencial vertical de alto padrão que estão localizados, em sua maioria, nas proximidades da ponte do Morumbi, onde já ocorreu o processo de parcelamento.

Operação Urbana

A lei da operação urbana propõe para o setor Marginal Pinheiros as mesmas diretrizes urbanísticas fixadas para o setor Chucui Zaidan, com o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0.

Estão disponíveis para alienação através da venda dos CEPACs, o máximo de 600.000 m² de potencial adicional de construção.

Não há obra prevista para este setor, exceto o acesso a ser executado da Marginal Pinheiros em direção à Av. Água Espraiada.

Em alguns trechos o perímetro do setor limita-se com a zona de uso Z1 do Morumbi, não tendo sido previstos dispositivos para a transição da zona estritamente.

A lei não prevê, também, regras específicas para o parcelamento dos terrenos.

Cenário Futuro

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada modifica sensivelmente os parâmetros de ocupação dos terrenos localizados no setor Marginal Pinheiros pois, possibilitam a diversificação de uso em relação às zonas de uso existentes – Z1, Z2 e Z17 – assim como, maior aproveitamento dos lotes.

É difícil prever, no caso do setor Marginal Pinheiros, qual será a tendência que se seguirá, uma vez que o mesmo apresenta condições para a instalação de diferentes alternativas em função da localização, da acessibilidade e disponibilidade de terrenos: verticalização residencial de alto padrão, conforme ocorre nos arredores do Parque Burle Marx; comércio de grande porte, como hipermercados ou comércio especializado ou mesmo serviços de alto padrão seguindo a tendência do Centro Empresarial.

Em vista das características apresentadas pelo setor em referência, faz-se necessário avaliar a adequação da malha viária existente para a implementação as atividades permitidas através da Operação Urbana.

Considerações finais sobre a avaliação urbanística e ambiental do empreendimento

No Volume 7 – Complementações e Conclusões, destacamos as projeções para o adensamento populacional e para o sistema de tráfego e transporte, elaborados através de modelos de simulação, que deram maior fundamentação aos prognósticos dos diferentes Setores da Operação Urbana.

Cabe ressaltar a grande dificuldade de se avaliar empreendimentos da natureza de uma Operação Urbana, que estão sujeitos às regras e oscilações do mercado imobiliário e principalmente a longos prazos de vigência.

Os modelos de simulação de adensamento populacional e de tráfego e transporte, embora considerem em sua formulação os parâmetros de regulação próprios do mercado imobiliário, apresentam algum grau de incerteza quanto à efetivação dos prognósticos, uma vez que dependem da conjuntura econômica e também das condições locais da infra-estrutura viária e de serviços.

A análise comparativa dos cenários efetuada pelos estudos, considerando as situações com a Operação Urbana na forma da Lei, sem a Operação Urbana (apenas com as diretrizes do PDE) e com a Operação Urbana sem restrições dos estoques por setor, é válida para efeito da avaliação das consequências do adensamento. Nesse sentido, o estudo conclui que o acréscimo da área construída previsto na Operação Urbana é similar ao propiciado pela outorga onerosa prevista no PDE e que parte significativa dos impactos ambientais presumidos nesta avaliação deverão certamente ocorrer, mesmo que a Operação Urbana não se efetive, especialmente os relacionados ao sistema viário, demandando investimentos de porte semelhante aos ora mencionados.

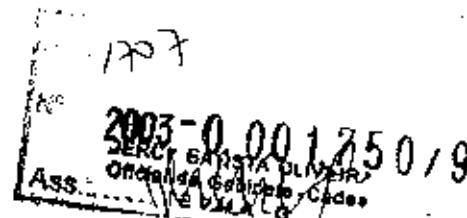
COMPARATIVO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS FINAIS

SETOR	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)						
	Atual	Cenário 1	% Acrésc.	Cenário 2	% Acrésc.	Cenário 3	% Acrésc.
Jabaquara	915.516	2.283.602	149,43	2.067.274	125,80	2.742.950	199,61
Berrini	1.229.257	1.805.496	46,88	2.150.548	74,95	2.410.614	96,10
Brooklin	1.538.792	3.061.124	98,93	2.444.036	58,83	3.634.238	136,17
Chucri Zaidan	1.793.573	3.723.664	107,61	3.237.138	80,49	4.393.981	144,98
Marginal	101.529	1.541.450	1418,24	1.251.781	1132,93	1.849.825	1721,97
Americanópolis	596.346	816.548	36,93	859.721	44,16	816.548	36,93
TOTAL	6.175.013	13.276.694	115,01	12.010.498	94,50	15.848.156	156,65

Cenários considerados:

- Cenário 1: Implantação da Op. Urb. conforme Lei.

- Cenário 2. Somente utilização outorga onerosa PDE.
- Cenário 3. Implantação Op. Urb. sem estoques limitados.



O estudo observa ainda que, com a Operação Urbana, há a garantia de que os recursos dela advindos serão necessariamente investidos na região, com a perspectiva de também equacionar a questão habitacional da população situada nas margens do Córrego Água Espraiada.

Entretanto, concordamos apenas em parte com essa conclusão, uma vez que, embora a simulação de adensamento efetuada visando a comparação dos cenários seja válida, verificamos um equívoco na alimentação dos dados referentes ao cenário em que são consideradas as diretrizes do PDE.

Nesse cenário, o dado de entrada quanto ao potencial construtivo deveria ter considerado não só o coeficiente de aproveitamento máximo de cada zona, como foi feito no estudo, mas também a outra diretriz igualmente importante que é o estoque de área construída por distrito.

Com isto, o potencial de cada zona, na hipótese da não existência da Operação Urbana, certamente seria menor, uma vez que a definição do estoque está vinculada, dentre outros fatores, à capacidade da infra-estrutura e do sistema viário.

Outro aspecto importante refere-se aos impactos causados pelo adensamento no sistema viário. O estudo considera que o cenário com a Operação Urbana na forma da Lei é a melhor alternativa, visto que as obras previstas no Programa de Intervenções estarão contempladas pelos recursos advindos da venda de potencial adicional de construção.

Em vista do exposto, evidencia-se a importância de se incorporar à utilização de instrumentos urbanísticos que possibilitam aumento de área construída ou mudança de uso do solo, procedimentos e mecanismos de gestão que permitam o acompanhamento e monitoramento dos efeitos do adensamento para dimensionamento e definição dos investimentos necessários na infra-estrutura para suporte de tal excedente.

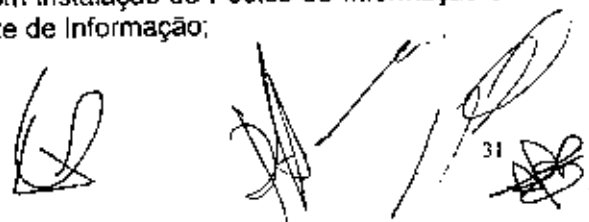
7. CONCLUSÃO, EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E RECOMENDAÇÕES

A Câmara Técnica, após a análise da documentação apresentada, deliberou por unanimidade aprovar o Estudo de Impacto Ambiental – EIA e seu respectivo Relatório – RIMA, desde que implementadas todas as recomendações e exigências nele contidas e as abaixo indicadas:

1. Elaborar estudos de impactos ambientais específicos, previamente à sua implantação, para:
 - a) as obras de prolongamento da Avenida Chucri Zaidan até a Avenida João Dias e complementos viários necessários;

1308
2003-0.001280/9
JERLY BANISTA DI VITAL
Ass. Oficial de Controle e Fiscalização

- b) a conclusão da Avenida Água Espraiada, a partir da Avenida Lúcio de Moraes Leme até sua interligação com a Rodovia dos Imigrantes e complementos viários necessários.
2. Elaborar estudos para:
- a) a construção de uma ponte entre as pontes do Morumbi e João Dias, em localização tal que permita acessar o interior dos bairros adjacentes a oeste da Marginal Pinheiros, de modo a possibilitar a redução de veículos na ponte Morumbi;
 - b) a construção de uma alça da ponte João Dias; para evitar o uso das vias locais como alternativa de acesso à ponte;
 - c) a construção de uma alça da Avenida dos Bandeirantes para a Avenida Marginal Pinheiros (sentido ponte Morumbi), de modo a possibilitar a redução do tráfego de passagem na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, com origem na Avenida dos Bandeirantes e destino à ponte do Morumbi;
 - d) a abertura de uma via que ligue a ponte da Água Espraiada com a Avenida Giovanni Gronchi, de modo a reduzir o tráfego de veículos nas pontes Cidade Jardim e do Morumbi;
 - e) proposição de novas vias de penetração no setor Marginal Pinheiros, visando desconcentrar a demanda da Avenida Morumbi e também estruturar a circulação do setor.
 - f) o entroncamento do prolongamento da Avenida Chucuri Zaidan com a Avenida João Dias;
 - i. que impossibilite a sua conexão em nível;
 - ii. e considere a sua diretriz de prolongamento até a Avenida Interlagos;
 - g) alternativa operacional para o estreitamento do prolongamento da Av. Chucuri Zaidan, no trecho da R. Prof. Manoelito de Ornelas com vistas a garantir desempenho de tráfego compatível com o restante da via
 - h) o prolongamento da Av. George Corbusier até a Avenida Água Espraiada;
 - i) implantação de pelo menos três Áreas Verdes com tamanho mínimo de um hectare cada e vegetação de porte arbóreo, nos Setores Jabaquara e Americanópolis.
3. Exigir, de modo a assegurar a readequação prevista no EIA, para os novos empreendimentos e reformas, recuo adicional de 7,00 m (sete metros) nos imóveis lindeiros a:
- a) Avenida Chucuri Zaidan, no trecho compreendido entre a ponte do Morumbi e Avenida João Dias;
 - b) Avenida Água Espraiada, no trecho compreendido entre a Avenida Chucuri Zaidan e Avenida Washington Luiz.
4. Desenvolver:
- a) Programa de Comunicação Social com instalação de Postos de Informação e constituição de Comissão Permanente de Informação;


31

2003-0.001.750/9

Ass.:

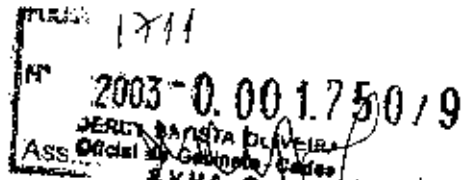
SÉRGIO BATISTA OLIVEIRA
Diretor de Gestão e Planejamento

- b) Plano Complementar Urbanístico para todos os setores integrantes da Operação Urbana, de modo a garantir, entre outros, a qualidade ambiental e o devido suporte viário às demandas oriundas do adensamento proposto;
- c) Planos de Obras vinculados aos leilões de CEPAC's, contendo definição das etapas de obras e intervenções; desapropriações; cronograma; plano de circulação; plano de relocação de infra-estrutura; plano de reassentamento; diretrizes de ocupação das áreas contíguas às obras e dos remanescentes de desapropriação;
- d) Plano de Reassentamento da População Removida em razão das obras e intervenções, com previsão de mecanismo que dificulte o repasse das unidades habitacionais para terceiros;
- e) Programa Habitacional que garanta a alocação de recursos para as obras habitacionais e que a retirada dos moradores de favelas só se realize concomitantemente a implantação da nova intervenção;
- f) Programa de Atendimento Econômico e Social para a população de baixa renda diretamente afetada pela operação urbana;
- g) Plano de dimensionamento e implementação de Sistema de Áreas Verdes e Espaços Públicos que contemple praças, parques, passeios públicos arborizados e ajardinados para cada setor;
- h) estudo relativo aos córregos contribuintes do Córrego Água Espraiada com vistas à adoção de solução tecnológica adequada para a sua canalização.
5. Implementar:
- a) procedimentos de gestão da Operação Urbana com vistas a compatibilizar a utilização de potencial adicional de construção com a necessidade de execução de obras e investimentos na infra-estrutura e no sistema viário e de transportes;
- b) Plano de Monitoramento da comunidade de aves para todos os setores conforme previsto no EIA que contenha levantamento quantitativo da avifauna a ser realizado nas quatro estações do ano e comparação do monitoramento do comportamento de indivíduos a cada cinco anos utilizando os parâmetros iniciais: 30 horas / estação;
- c) Plano de Monitoramento de Níveis de Pressão Sonora na área do empreendimento.
6. Efetuar gestões:
- a) junto à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP com vistas a:
- i. compatibilizar a implantação do coletor tronco de esgoto à execução da canalização do Córrego Água Espraiada no trecho à montante do reservatório;
- ii. avaliar necessidade de investimentos relativos ao sistema de abastecimento de água em função da venda de potencial adicional de construção.

2003-0001250/9
Assessoria Jurídica
Coordenador de Gabinete do Prefeito

- b) junto aos órgãos responsáveis pela implementação de infraestrutura objetivando estabelecer procedimentos de acompanhamento da efetiva utilização do potencial adicional de construção visando avaliar a necessidade de investimentos nos sistemas existentes;
 - c) junto ao Departamento de Operação do Sistema Viário – DSV da Secretaria Municipal de Transportes – SMT para avaliar a conveniência de se estabelecer restrição ao tráfego de veículos de carga na via expressa da Avenida Água Espreiada.
7. Constituir:
- a) Câmara Técnica de Gestão Ambiental junto ao Grupo Gestor da Operação Urbana Água Espreiada, composta por representantes de SVMA, SMT, SIURB, SEMPLA, SEHAB, SMSP, SAS e EMURB, no prazo de 120 dias a partir da emissão da licença ambiental prévia, que será responsável pelo acompanhamento e monitoramento dos impactos ambientais gerados pelas intervenções propostas, suas mitigações, planos e programas, de modo a subsidiar a resolução de problemas envolvendo questões ambientais; em apoio a SVMA/DECONT;
 - b) Banco de dados ambientais que deverá ser mantido ao longo de todas as fases do empreendimento, estendendo-se pela fase de operação, visando possibilitar e auxiliar eventuais estudos, projetos ou resolução de problemas ambientais decorrentes da Operação Urbana Água Espreiada.
8. Deverá ser prevista a investigação prévia do solo para a avaliação da eventual existência de passivo ambiental, especialmente nas áreas oriundas de antigo uso industrial, para análise dos níveis de contaminação e a sua admissibilidade e adequação para a nova atividade, conforme norma pertinente em vigor.
9. Os setores Chucri Zaidan, Berrini, Brooklin e Marginal Pinheiros deverão ser considerados Áreas Especiais de Tráfego, portanto, os empreendimentos com mais de 80 vagas de estacionamento de veículos serão tratados como Polos Geradores de Tráfego.
10. No setor Chucri Zaidan, caso não haja nenhuma via pública num raio de 100m (cem metros) do empreendimento, que possibilite a circulação de pedestres para a face oposta da quadra, deverão ser exigidas medidas – quando da aprovação do projeto – para garantir a microacessibilidade.
11. Estudo de circulação de tráfego de veículos e de transporte coletivo com vistas a avaliar a conexão das transposições propostas com as vias existentes de modo a cumprir função coletora
12. Deverão ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV os helipontos que vierem a ser propostos nos empreendimentos a serem implantados no perímetro da Operação Urbana;
13. Deverá ser elaborado cadastramento atualizado da população moradora a ser removida para Habitação de Interesse Social, assegurando-se o reassentamento definitivo de todas as famílias atingidas pelas obras e outras intervenções.





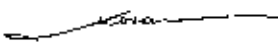
14. Deverá ser facultada opção de reassentamento, nos mesmos moldes da população favelada, à população moradora de loteamentos irregulares ou clandestinos, atingida pelos melhoramentos viários da Operação Urbana.
15. A supressão, remoção e o transplante de vegetação deverão ser efetuados após autorização do Departamento de Parques e Áreas Verdes - DEPAVE/SVMA e das Subprefeituras correspondentes.

São Paulo, 28 de novembro de 2003.


André Luis Gonçalves Pina
Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA
Presidente


Francisco Cezar Tiveron
Sec. Mun. Verde e do Meio Ambiente - DECONT


Marise Rauen Vianna
Secretaria Municipal de Transportes - SMT


Rosane Cristina Gomes
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB


Regina Fátima de M. Fernandes
Sec. Mun. do Verde e do Meio Ambiente - DEPAVE
Relatora


Francisco Flório
Secretaria Municipal das Subprefeituras - SMSP


João Paulo Pantaleão
Sind. Micro e Pequenas Ind. do Estado de SP - SIMPI


Sandra A. Santos Stahlhauer
Secretaria da Infra-Estrutura Urbana - SIURB

X – Licença Ambiental Prévia

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE

ALVARÁ DE LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA

LAP nº 17 / SVMA . G / 2003

Validade: período de implementação da Operação Urbana

Consortiada Água Espraiada, Lei Municipal 13.260/2001

P.A. nº 2003-0.001.750-9

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR

NOME: Empresa Municipal de Urbanização - EMURB

ENDEREÇO: Rua São Bento, 405 - 16º andar - São Paulo, Centro

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

O Secretário Municipal do Verde e Meio Ambiente, no uso das atribuições conferidas por lei e à vista dos elementos constantes do P.A. acima indicado, concede a presente **LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA**, para a "Operação Urbana Consorciada Água Espraiada".

Para o início das obras públicas deverá haver apreciação, aprovação e cumprimento das exigências constantes do Anexo Único, com as respectivas emissões das Licenças Ambientais de Instalação.

A presente licença não implica no reconhecimento da propriedade e regularidade do lote ou de construções existentes.

Esta Licença não substitui nem dispensa quaisquer outros Alvarás ou Licenças de qualquer natureza, exigíveis legalmente.

ANEXO ÚNICO : folhas 01 a 05

SÃO PAULO, 16/12/2003


ADRIANO DIOGO

SECRETÁRIO MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE

Secretaria do Verde e Meio Ambiente do Município de São Paulo
Fone 0-xx-11-3372 2200 - E-mail: svmag@prefeitura.sp.gov.br
Rua do Paraíso, 387 - CEP 04103-000 - São Paulo - SP





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE

ANEXO ÚNICO - LAP nº 17 / SVMA . G / 2003

Folhas 01/05

A EMURB deverá atender as seguintes recomendações e exigências:

1. Elaborar estudos de impactos ambientais específicos, previamente à sua implantação, para:
 - a) as obras de prolongamento da Avenida Chucri Zaidan até a Avenida João Dias e complementos viários necessários;
 - b) a conclusão da Avenida Água Espraiada, a partir da Avenida Lino de Moraes Leme até sua interligação com a Rodovia dos Imigrantes e complementos viários necessários.
2. Elaborar estudos para:
 - a) a construção de uma ponte entre as pontes do Morumbi e João Dias, em localização tal que permita acessar o interior dos bairros adjacentes a oeste da Marginal Pinheiros, de modo a possibilitar a redução de veículos na ponte Morumbi;
 - b) a construção de uma alça da ponte João Dias; para evitar o uso das vias locais como alternativa de acesso à ponte;
 - c) a construção de uma alça da Avenida dos Bandeirantes para a Avenida Marginal Pinheiros (sentido ponte Morumbi), de modo a possibilitar a redução do tráfego de passagem na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, com origem na Avenida dos Bandeirantes e destino à ponte do Morumbi;
 - d) a abertura de uma via que ligue a ponte da Água Espraiada com a Avenida Giovanni Gronchi, de modo a reduzir o tráfego de veículos nas pontes Cidade Jardim e do Morumbi;
 - e) proposição de novas vias de penetração no setor Marginal Pinheiros, visando desconcentrar a demanda da Avenida Morumbi e também estruturar a circulação do setor.
 - f) o entroncamento do prolongamento da Avenida Chucri Zaidan com a Avenida João Dias;
 - i. que impossibilite a sua conexão em nível;
 - ii. e considere a sua diretriz de prolongamento até a Avenida Interlagos.
 - g) alternativa operacional para o estreitamento do prolongamento da Av. Chucri Zaidan, no trecho da R. Prof. Manoelito de Ornelas com vistas a garantir desempenho de tráfego compatível com o restante da via.

Secretaria do Verde e Meio Ambiente do Município de São Paulo
Fone 0-xx-11-3372 2200 - E-mail: svmag@prefeitura.sp.gov.br
Rua do Paraíso, 387 - CEP 04103-000 - São Paulo - SP



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE

ANEXO ÚNICO - LAP nº 17 / SVMA . G / 2003

Folhas 02/05

- h) o prolongamento da Av. George Corbusier até a Avenida Água Espraiada;
 - i) implantação de pelo menos três Áreas Verdes com tamanho mínimo de um hectare cada e vegetação de porte arbóreo, nos Setores Jabaquara e Americanópolis.
 - j) Avaliar a necessidade de ampliação da infra-estrutura pública de atendimento à saúde e à educação.
3. Exigir, para os projetos viários abaixo relacionados, a readequação prevista no EIA, em função de suas demandas e suas características geométricas específicas e da demanda de tráfego decorrente do adensamento gerado pela Operação Urbana:
- a) Avenida Chucri Zaidan, no trecho compreendido entre a ponte do Morumbi e Avenida João Dias;
 - b) Avenida Água Espraiada, no trecho compreendido entre a Avenida Chucri Zaidan e Avenida Washington Luiz.
4. Desenvolver:
- a) Programa de Comunicação Social com instalação de Postos de Informação e constituição de Comissão Permanente de Informação;
 - b) Plano Complementar Urbanístico para todos os setores integrantes da Operação Urbana, de modo a garantir, entre outros, a qualidade ambiental e o devido suporte viário às demandas oriundas do adensamento proposto;
 - c) Planos de Obras vinculados aos leilões de CEPAC's, contendo definição das etapas de obras e intervenções; desapropriações; cronograma; plano de circulação; plano de relocação de infra-estrutura, plano de reassentamento, diretrizes de ocupação das áreas contíguas às obras e dos remanescentes de desapropriação;
 - d) Plano de Reassentamento da População Removida em razão das obras e intervenções, com previsão de mecanismo que dificulte o repasse das unidades habitacionais para terceiros;
 - e) Programa Habitacional que garanta a alocação de recursos para as obras habitacionais e que a retirada dos moradores de favelas só se realize concomitantemente a implantação da nova intervenção;
 - f) Programa de Atendimento Econômico e Social para a população de baixa



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE

ANEXO ÚNICO - LAP nº 17 / SVMA . G / 2003

Folhas 03/05

renda diretamente afetada pela operação urbana;

- g) Plano de dimensionamento e implementação de Sistema de Áreas Verdes e Espaços Públicos que contemple praças, parques, passeios públicos arborizados e ajardinados para cada setor;
- h) estudo relativo aos córregos contribuintes do Córrego Água Espraiada com vistas à adoção de solução tecnológica adequada para a sua canalização.

5. Implementar:

- a) procedimentos de gestão da Operação Urbana com vistas a compatibilizar a utilização de potencial adicional de construção com a necessidade de execução de obras e investimentos na infra-estrutura e no sistema viário e de transportes;
- b) Plano de Monitoramento da comunidade de aves para todos os setores conforme previsto no EIA que contenha levantamento quantitativo da avifauna a ser realizado nas quatro estações do ano e comparação do monitoramento do comportamento de indivíduos a cada cinco anos utilizando os parâmetros iniciais: 30 horas / estação;
- c) Plano de Monitoramento de Níveis de Pressão Sonora na área do empreendimento.

6. Efetuar gestões:

- a) junto à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP com vistas a:
 - i. compatibilizar a implantação do coletor tronco de esgoto à execução da canalização do Córrego Água Espraiada no trecho à montante do reservatório;
 - ii. avaliar necessidade de investimentos relativos ao sistema de abastecimento de água em função da venda de potencial adicional de construção.
- b) junto aos órgãos responsáveis pela implementação de infra-estrutura objetivando estabelecer procedimentos de acompanhamento da efetiva utilização do potencial adicional de construção visando avaliar a necessidade de investimentos nos sistemas existentes;
- c) junto ao Departamento de Operação do Sistema Viário - DSV da



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE

ANEXO ÚNICO - LAP nº 17/SVMA.G/2003

Folhas 04/05

secretaria Municipal de Transportes – SMT para avaliar a conveniência de se estabelecer restrição ao tráfego de veículos de carga na via expressa da Avenida Água Espreaiada.

7. Constituir:

- a) Câmara Técnica de Gestão Ambiental junto ao Grupo Gestor da Operação Urbana Água Espreaiada, composta por representantes de SVMA, SMT, SIURB, SEMPLA, SEHAB, SMSP, SAS, SMS, SME, EMURB e da sociedade civil, no prazo de 120 dias a partir da emissão da licença ambiental prévia, que será responsável pelo acompanhamento e monitoramento dos impactos ambientais gerados pelas intervenções propostas, suas mitigações, planos e programas, de modo a subsidiar a resolução de problemas envolvendo questões ambientais; em apoio a SVMA/DECONT. Esta Câmara Técnica deverá, ainda, manter o CADES informado sobre o cumprimento das exigências ora aprovadas;
 - b) Banco de dados ambientais que deverá ser mantido ao longo de todas as fases do empreendimento, estendendo-se pela fase de operação, visando possibilitar e auxiliar eventuais estudos, projetos ou resolução de problemas ambientais decorrentes da Operação Urbana Água Espreaiada.
8. A avaliação da eventual existência de passivo ambiental deverá ser realizada para as áreas contaminadas, com suspeita de contaminação ou com potencial de contaminação, nos termos da legislação em vigor.
9. No setor Chucri Zaidan, caso não haja nenhuma via pública num raio de 100m (cem metros) dos empreendimentos a serem implantados, que possibilite a circulação de pedestres para a face oposta da quadra, deverão ser exigidas medidas – quando da aprovação do projeto – para garantir a microacessibilidade.
10. Estudo de circulação de tráfego de veículos e de transporte coletivo com vistas a avaliar a conexão das transposições propostas com as vias existentes de modo a cumprir função coletora
11. Deverão ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV os helipontos que vierem a ser propostos nos empreendimentos a serem implantados no perímetro da Operação Urbana;
12. Deverá ser elaborado cadastramento atualizado da população moradora a ser removida para Habitação de Interesse Social, assegurando-se o reassentamento



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE

ANEXO ÚNICO - LAP nº 17 / SVMA . G / 2003

Folhas 05/05

definitivo de todas as famílias atingidas pelas obras e outras intervenções.

13. Deverá ser facultada opção de reassentamento, nos mesmos moldes da população favelada, à população moradora de loteamentos irregulares ou clandestinos, atingida pelos melhoramentos viários da Operação Urbana.
14. A supressão, remoção e o transplante de vegetação deverão ser efetuados após autorização do Departamento de Parques e Áreas Verdes – DEPAVE/SVMA e das Subprefeituras correspondentes.

- x - x - x - x - x - x -

Secretaria do Verde e Meio Ambiente do Município de São Paulo
Fone 0-xx-11-3372 2200 - E-mail: svmag@prefeitura.sp.gov.br
Rua do Paraíso, 387 - CEP 04103-000 - São Paulo - SP

XI – Termo de Cooperação firmado entre EMURB e SEHAB

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TERMO DE COOPERAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM A
EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB E A
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO-SEHAB,
TENDO EM VISTA A IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES
HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO ÂMBITO DA
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA**

Considerando os objetivos da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001– Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, quanto ao desenvolvimento de um programa que garanta o atendimento à população que vive em habitações subnormais, atingidas pelas intervenções urbanísticas ali previstas;

Considerando que o Programa de Intervenções estabelecido pelo artigo 3º inciso III da Lei nº 13.260/2001 prevê a implantação de unidades de habitação de interesse social – HIS, melhoramentos e reurbanização, assegurando-se o reassentamento definitivo das famílias atingidas pelas obras e outras intervenções previstas na lei, no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;

Considerando que o artigo 21 da Lei nº 13.260/01 definiu EMURB como coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e também administradora dos recursos auferidos através da Operação Urbana;

Considerando que o §1º do artigo 22 da Lei 13.260/01 dispõe que a EMURB transfira para conta específica, administrada pela SEHAB, as quantias destinadas aos investimentos habitacionais da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, definidos no plano de prioridades de investimentos;

A EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB, empresa constituída na forma da Lei 7.670 de 24 de novembro de 1971, inscrita no C.N.P.J, sob o nº. 43.336.228/0001-82, sediada na Capital, na Rua São Bento, 405, 16º andar, e neste ato representada pelo seu Presidente em exercício **MARCELO CARDINALE BRANCO**, e pelo seu Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício **RUBENS CHAMMAS**, a seguir denominada simplesmente **EMURB** e a **SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB**, sediada à Rua São Bento 405, 22º andar, neste ato representada por seu Secretário Interino **ELTON SANTA FÉ ZACARIAS** e pela Superintendente de Habitação Popular, **ELISABETE FRANÇA**,



JOHNNY ABALLIO
RUBENS CHAMMAS
SANTAS 167 533

nos termos do inciso VIII do artigo 11 da Lei Municipal nº 10.237/86, doravante denominada SEHAB, celebram e subscrevem o presente **TERMO DE COOPERAÇÃO**, em conformidade com a legislação pertinente, assumindo reciprocamente as obrigações adiante especificadas, na forma que se segue:


CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente Termo de Cooperação tem por objeto estabelecer compromisso entre as partes signatárias, com o propósito de viabilizar, de modo articulado, a implantação de unidades de habitação de interesse social, melhoramentos e reurbanização, assegurando-se o reassentamento definitivo das famílias atingidas pelas obras e outras intervenções no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, em conformidade com as disposições da Lei nº 13.260/01.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ATRIBUIÇÕES DAS PARTES

2.1. Caberá a EMURB

- I- Proceder ao levantamento dos terrenos necessários à implantação das unidades de habitação de interesse social, definindo, em conjunto com a SEHAB, aqueles adequados ao projeto pretendido;
- II- Tomar as providências necessárias à desapropriação dos imóveis, inclusive quanto ao pagamento dos valores de indenização correspondentes;
- III- Fornecer dados, relatórios e demais informações necessárias ao cumprimento do presente Termo de Cooperação;
- IV- Gerenciar o desenvolvimento dos projetos e execução das obras;
- V- Incluir nas emissões de CEPAC's os valores relativos às intervenções visando à implantação de HIS, de acordo com as prioridades previamente definidas pelo Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;
- VI- Realizar os repasses dos recursos necessários a cada intervenção.



2.2. Caberá a SEHAB

- I- Definir, em conjunto com EMURB, os terrenos adequados ao projeto pretendido;
- II- Executar os projetos e obras relativas à implantação das unidades de habitação de interesse social, podendo para tanto contratar terceiros;
- III- Realizar cadastramento da população, quando necessário, e o trabalho social decorrente da eventual remoção das famílias;
- IV- Fornecer a documentação necessária para que a EMURB instrua a solicitação de emissão dos CEPAC's relativos às obras de produção da Habitação de Interesse Social – HIS;
- V- Fornecer toda a documentação necessária à fiscalização dos serviços e obras executados;
- VI- Investir os recursos repassados pela EMURB nos estritos termos das disposições da Lei nº. 13.260/2001.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA FORMALIZAÇÃO DAS AÇÕES

As ações desenvolvidas pelos partícipes serão formalizadas por meio de planos de trabalho específicos, dos quais deverão constar, pelo menos os dados do terreno objeto da intervenção, a definição da população a ser atendida e prazos.

CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA

O presente Termo de Cooperação terá vigência enquanto perdurarem as intervenções habitacionais a serem feitas no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada podendo ser denunciado mediante manifestação escrita e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, por qualquer das partes.

A denúncia deste Termo não afetará o desenvolvimento e a conclusão das ações de cooperação que tenham sido formalizadas durante sua vigência.



JOHNNY ARAÚJO
07/01/2007 14:17:53


CLÁUSULA QUINTA – DAS ALTERAÇÕES

Os partícipes poderão, de comum acordo, promover alterações ao presente Termo de Cooperação, mediante aditamento ao presente, desde que não importem em descaracterização do seu objeto.

CLÁUSULA SEXTA – FORO

É competente para dirimir quaisquer questões oriundas do presente instrumento o Foro Central da Comarca da Capital.

E por estarem de acordo assinam o presente Termo de Cooperação em 03 (três) vias de igual teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB:
Marcelo Cardinale Branco
MARCELO CARDINALE BRANCO
PRESIDENTE
Rubens Chammas
RUBENS CHAMMAS
Diretor de Desenvolvimento e
Intervenções Urbanas
EMURB**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB :**
Elton Santa Fé Zacarias
Elton Santa Fé Zacarias
Secretário Municipal de Habitação
Interino SEHAB/G
Elisabete França
Elisabete França
Secretária Municipal de Habitação
Interina SEHAB/G**TESTEMUNHAS :****Nome :****RG nº****Nome:****RG nº**
JOÃOILSON ARAÚJO
ALUGADO
OAB/SP 147.533

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

EMISSOR

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
EDIFÍCIO MATARAZZO, VIADUTO DO CHÁ Nº 15, 5º ANDAR
SÃO PAULO – SP

COORDENADORA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB
RUA SÃO BENTO Nº 405, 10º ANDAR
SÃO PAULO – SP

BANCO COORDENADOR

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
RUA SENADOR DANTAS Nº 105, 36º ANDAR
RIO DE JANEIRO – RJ

AGENTE FISCALIZADOR

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
AVENIDA PAULISTA Nº 2.300, 11º ANDAR
SÃO PAULO – SP

ASSESSORES LEGAIS

FERREIRA ORNELLAS ADVOGADOS
(A PARTIR DO PROSPECTO DATADO DE JULHO/2008)
ENDEREÇO: AV. RIO BRANCO, 1, 12º ANDAR
RIO DE JANEIRO – RJ

MOTTA, FERNANDES ROCHA ADVOGADOS
(ATÉ O PROSPECTO DATADO DE MAIO/2007)
ALAMEDA SANTOS Nº 52, 5º ANDAR
SÃO PAULO – SP