

Prospecto de Registro (o “Prospecto”) da  
**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA**



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\$ 460,00, para financiamento da Operação Urbana Consorciada Água Espaiada.

Registro da Operação Urbana Consorciada Água Espaiada 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 Espaiada), pelo Decreto Municipal nº 51.277, de 04 de fevereiro de 2010, pelas disposições da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (a “Instrução CVM”), e suas alterações posteriores e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Os CEPAC serão registrados, para negociação secundária, no Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA. 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 São Paulo Urbanismo, 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’, nas páginas 29 a 34”.

“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 da Prefeitura do Município de São Paulo e da SP-Urbanismo, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos”.

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



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública (programa), aos padrões mínimos de informação exigidos pela ANBIMA, não cabendo à ANBIMA qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das Instituições Participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública (programa). Este selo não implica recomendação de investimento. O registro ou análise prévia da presente distribuição não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos.

Banco Coordenador



Coordenador da Operação  
Urbana Consorciada



Agente Fiscalizador



Assessores Legais

PGM  
Procuradoria Geral do Município

# Índice

<b>Glossário e Abreviaturas</b>	<b>5</b>
<b>Informações Preliminares</b>	<b>9</b>
<b>Declarações</b>	<b>10</b>
<b>Relacionamento entre a Prefeitura do Município de São Paulo e o Coordenador da Oferta</b>	<b>14</b>
<b>Identificação dos Administradores e Consultores</b>	<b>15</b>
<b>Sumário</b>	<b>17</b>
Características Básicas da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	17
Operação Urbana Consorciada	20
Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	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 Espraiada	22
<b>Operações Urbanas</b>	<b>23</b>
Introdução	23
1. Operação Urbana Anhangabaú	24
2. Operação Urbana Faria Lima	24
3. Operação Urbana Água Branca	25
4. Operação Urbana Centro	25
5. Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	25
<b>Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC</b>	<b>26</b>
Lógica da Operação Urbana Consorciada e do CEPAC	26
Ciclo do CEPAC	26
Utilização do CEPAC pelo interessado	28
Novas Distribuições de CEPAC	28
<b>Fatores de Risco da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada</b>	<b>29</b>
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
Fatores de Risco das Intervenções	32
Fatores de Risco dos Estudos de Viabilidade Econômica	33
<b>Operação Urbana Consorciada Água Espraiada</b>	<b>34</b>
Introdução	34
Mapas e Fotos dos Setores	36
Principais Aspectos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	56
Descrição das Intervenções	58
Dos Meios, Recursos e Contrapartidas da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	61
Natureza do CEPAC	61
Forma de Cálculo para a Estimativa de m <sup>2</sup> de Áreas Potenciais	62
Equivalência de um CEPAC	63
Valor Mínimo dos CEPAC	63
Venda, Escrituração e Negociação dos CEPAC	63
Desapropriações e Pagamentos de Obras com CEPAC	63
Situações de Concessão de Direitos Urbanísticos Adicionais sem lastro em CEPAC	64
Grupo de Gestão	65
A SP-Urbanismo e SP-Obras	66
Uso dos Recursos	67
Fiscalização	67
O EIA/RIMA	67
Informações Sobre Valores Mobiliários Já Emitidos	69
Aspectos Judiciais e Administrativos	70
Dados do Emissor: Prefeitura do Município de São Paulo	72

Dados do Coordenador da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada: SP-Urbanismo	77
<b>Operação Urbana Consorciada Água Espraiada - Resumo da Legislação Vigente</b>	<b>78</b>
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
d) Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, alterada pela Lei nº 15.416, de 22 de julho de 2011 (Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)	81
e) Decreto nº 51.277, de 04 de fevereiro de 2010 (Regulamenta a emissão de CEPAC no Município de São Paulo)	84
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 (Plano Regional Estratégico das Subprefeituras)	86
h) Decreto nº 45.726, de 21 de fevereiro de 2005	86
i) Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005	86
j) Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005	87
k) Resolução nº 3.305, de 27 de setembro de 2005	87
l) Decreto nº 50.995, de 16 de novembro de 2009	87
m) Portaria PREF nº 1068, publicada em 10 de novembro de 2010	87
<b>A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e as mudanças na legislação urbanística de 02.07.2004</b>	<b>88</b>
<b>Resumo das Atas das Reuniões do Conselho Gestor da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada</b>	<b>91</b>
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	96
Ata de Reunião nº 14/2008	97
Ata de Reunião nº 15/2008	97
Ata de Reunião nº 16/2009	97
Ata de Reunião nº 17/2009	97
Ata de Reunião nº 18/2009	98
Ata de Reunião nº 19/2009	98
Ata de Reunião nº 20/2010	99
Ata de Reunião nº 21/2010	99
<b>Estudo de Viabilidade Econômica 2004</b>	<b>100</b>
<b>Resumo do Estudo de Viabilidade - Complementação 2005</b>	<b>133</b>
<b>Resumo do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira</b>	<b>157</b>
<b>Resumo do Estudo de Viabilidade Econômica - Atualização</b>	<b>196</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>336</b>
I – Operação Urbana Água Espraiada – Legislação Vigente	337
1) Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)	338
2) Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo)	354
3) Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)	476
4) Lei nº 15.416, de 22 de julho de 2011 (Altera a Lei nº 13.260/2001)	496
5) Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004 (Regulamenta os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)	499
6) Decreto nº 47.316, de 26 de maio de 2006 (Altera o parágrafo 4º, do art. 4º, do Decreto nº 47.316/06)	506
7) Decreto nº 51.277, de 04 de fevereiro de 2010 (Regulamenta a emissão de CEPAC no Município de São Paulo)	507

8) 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)	514
9) Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005 (Dispõe sobre a classificação dos usos residenciais e não residenciais)	516
10) Decreto nº 50.995, de 16 de novembro de 2009 (transfere atribuições para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho sobre atos de emissão dos CEPACs (Certificados de Potencial Adicional de Construção)	537
11) Decreto nº 50.995, de 16 de novembro de 2009 (transfere atribuições para a Secretaria Municipal de Portaria nº 1068/10 – PREF, de 10 de novembro de 2010 (Estabelece competências da SEMDET e SP-URBANISMO)	567
II– Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Primária de CEPAC e último Aditamento	570
III– Contrato de Fiscalização do Emprego dos Recursos Obtidos com a Venda de CEPAC e último Aditamento	597
IV–Contrato de Escrituração e último Aditamento	611
V–Regimento Interno do Grupo de Gestão	627
VI–Atas de Reunião do Grupo de Gestão	632
VII–Lei de Criação e Estatuto da SP-Urbanismo e SP-Obras	684
VIII–Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)	720
IX–Parecer Técnico do CADES	725
X–Licença Ambiental Prévia	760
XI–São Paulo Urbanismo OUAE – Nº 01/2011	767



## 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:

<b>Alteração de Uso</b>	alteração de uso dado a um imóvel, diverso do permitido pela legislação vigente
<b>Áreas de Intervenção Urbana</b>	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
<b>Benefício Econômico Agregado</b>	valorização do terreno decorrente da obtenção de Potencial Construtivo Adicional, Alteração de Uso e Parâmetros Urbanísticos
<b>CEPAC</b>	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
<b>CEU</b>	Centro Educacional Unificado
<b>Coefficiente de Aproveitamento Básico e/ou Coeficiente de Aproveitamento</b>	índice utilizado para cálculo da relação entre a área construída e a área do terreno de um imóvel, de acordo com a legislação aplicável
<b>Contas Vinculadas</b>	contas em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC
<b>Contrapartida</b>	valor econômico correspondente ao pagamento pela aquisição de Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados pela municipalidade
<b>CREA</b>	Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura
<b>Decreto Urbanístico</b>	Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004, que regula os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
<b>Direitos Urbanísticos Adicionais</b>	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
<b>EIA/RIMA</b>	Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiental
<b>EIV/RIVI</b>	Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Vizinhança
<b>Estoque</b>	limite do Potencial Construtivo Adicional medido em m <sup>2</sup> , definido para a Operação Urbana e seus setores

<b>Grupo de Gestão</b>	instância prevista na Lei da Operação Urbana, composta por representantes da sociedade civil e prefeitura, coordenada pela SP-Urbanismo, com funções consultivas e deliberativas para a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
<b>HIS</b>	Habitação de Interesse Social
<b>IDH</b>	Índice de Desenvolvimento Humano, utilizado para medir o nível de desenvolvimento humano dos países
<b>Valor Venal</b>	Valor venal atribuído ao imóvel pela PMSP, obtido com base na PGV e outros fatores de avaliação.
<b>Instrução CVM 401</b>	Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública dos CEPAC
<b>Intervenção</b>	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 SP-Urbanismo e SP-Obras, despesas com gerenciamento, terceiros contratados e taxas a serem pagas para distribuição pública dos CEPAC
<b>Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada</b>	Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que institui a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, alterada pela Lei nº 15.416, de 22 de julho de 2011.
<b>Lei de Uso e Ocupação do Solo</b>	Lei Municipal nº 7.805, de 1 de novembro de 1972, e alterações posteriores, que estabelece os Coeficientes de Aproveitamento e parâmetros de uso e ocupação do solo no Município de São Paulo
<b>LAI</b>	Licença Ambiental de Instalação
<b>LAO</b>	Licença Ambiental de Operação
<b>LAP</b>	Licença Ambiental Prévia
<b>Operação Urbana ou Operação Urbana Consorciada</b>	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
<b>Operação Urbana Consorciada Água Espraiada ou OUCAE</b>	conjunto de Intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da SP-Urbanismo, 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)
<b>Outorga Onerosa</b>	concessão pelo Poder Público de Direitos Urbanísticos Adicionais, mediante pagamento de Contrapartida
<b>Parâmetros Urbanísticos</b>	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
<b>Plano Diretor</b>	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

<b>PDE</b>	Plano Diretor Estratégico
<b>PRE</b>	Plano Regional Estratégico das Subprefeituras
<b>Potencial Construtivo</b>	produto resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento
<b>Potencial Construtivo Adicional</b>	área (em m <sup>2</sup> ) 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
<b>Taxa de Ocupação</b>	Índice utilizado para cálculo da relação entre a projeção da área construída de um imóvel e a respectiva área do terreno
<b>Zoneamento</b>	Procedimento urbanístico destinado a fixar os usos adequados para as diversas áreas do solo municipal
<b>SFH</b>	Sistema Financeiro da Habitação
<i>Pessoas e Instituições</i>	
<b>Agente Fiscalizador</b>	Caixa Econômica Federal-CEF
<b>Banco Coordenador ou BB-BI</b>	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
<b>Banco do Brasil</b>	Banco do Brasil S.A.
<b>BMF&amp;FBOVESPA</b>	BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
<b>BNDES</b>	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
<b>CADES</b>	Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável
<b>CEF</b>	Caixa Econômica Federal
<b>CETIP</b>	Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários
<b>Coordenadora</b>	São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo
<b>DECONT</b>	Departamento de Controle da Qualidade Ambiental
<b>Emissora</b>	Prefeitura do Município de São Paulo
<b>SP URBANISMO</b>	São Paulo Urbanismo, coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
<b>SP OBRAS</b>	São Paulo Obras responsável pela execução dos projetos e obras da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
<b>PMSP ou Prefeitura</b>	Prefeitura do Município de São Paulo

<b>SEHAB</b>	Secretaria Municipal de Habitação
<b>SEMPLA</b>	Secretaria Municipal de Planejamento
<b>SMDU</b>	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
<b>SEMDET</b>	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho
<b>SIURB</b>	Secretaria Municipal de Infra-Estrutura e Obras
<b>SF</b>	Secretaria Municipal de Finanças
<b>SVMA</b>	Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente

## 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;
- As informações prestadas pela Prefeitura do Município de São Paulo e pela SP-Urbanismo 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 a Procuradoria Geral do Município como assessor legal, 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 SP- Urbanismo; (iii) foram disponibilizados pela Emissora e pela SP-Urbanismo os documentos considerados materialmente relevantes para os registro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, bem como para o registro da distribuição pública dos CEPAC; (iv) segundo a Emissora e a SP-Urbanismo, 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 SP-Urbanismo 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 SP-Urbanismo, 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.<sup>1</sup>

---


<sup>1</sup> Atualização efetuada em agosto de 2011.

**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 agosto de 2011, 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.

  
**Domingos Pires de Oliveira Dias Neto**  
Diretor de Desenvolvimento e Gestão  
SP-Urbanismo


São Paulo (SP), de agosto de 2011.

  
**Marcos Cintra C. de Albuquerque**  
Secretário  
SEMDET


## 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 o Prospecto da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, atualizado em agosto de 2011, 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 e o Suplemento ao Prospecto da 5ª Distribuição Pública foram elaborados de acordo com as normas pertinentes.

Rio de Janeiro(RJ), 08 de agosto de 2011

  
BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Bernardo Roitman  
Procurador

  
BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

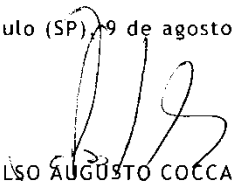
Jean Martinelli  
Procurador




## DECLARAÇÃO

A PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO, declara, por meio do Procurador Geral do Município, CELSO AUGUSTO COCCARO FILHO, que foi indicado o nome do Procurador Municipal RODRIGO BRACET MIRAGAYA para o acompanhamento do procedimento de registro da 5ª distribuição de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Declara, ainda, por meio do Procurador Municipal indicado RODRIGO BRACET MIRAGAYA, que as informações referentes a tal operação urbana, constantes do Suplemento ao Prospecto atualizado em agosto de 2011, são consistentes com aquelas analisadas durante o período da diligência legal, análise esta realizada com base nas declarações emitidas pela Prefeitura de São Paulo, pela SP-Urbanismo e pelo Banco Coordenador, e que, no exercício de suas funções, não tomou conhecimento de fato ou ato que levasse a crer que qualquer informação contida no Prospecto possa conter vício de qualquer natureza, ser inverídica, imprecisa, desatualizada ou incompleta.

São Paulo (SP), 19 de agosto de 2011.



CELSO AUGUSTO COCCARO FILHO  
Procurador Geral do Município  
OAB/SP 98.071



RODRIGO BRACET MIRAGAYA  
Procurador do Município designado para  
acompanhamento do procedimento de  
registro da distribuição dos CEPACs  
OAB/SP 227.775-S

## **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: serviços de administração da folha de pagamento de servidores municipais, de concessão de crédito consignado, de arrecadação bancária 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, bem como para a prestação de serviços bancários com as Empresas Públicas Municipais.

## **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](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

2. Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada:

São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo  
Rua São Bento nº 405, 16º andar  
São Paulo – SP  
At.: Gerência de Operações Urbanas  
Tel.: (11) 3113-7500  
[www.spurbanismo.sp.gov.br](http://www.spurbanismo.sp.gov.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. Marcelo de Souza Sobreira  
Tel.: (21) 3808-3625  
Fax: (21) 2262-3862  
[www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica)

4. Assessor Legal da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (Emissora e Coordenadora da Operação Urbana)

Procuradoria Geral do Município (PGM)  
At.: Gabinete  
Rua Maria Paula, 270 - CEP. 01319-000  
(11) 3396-1600  
[pgmgab@prefeitura.sp.gov.br](mailto:pgmgab@prefeitura.sp.gov.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](http://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 BM&FBOVESPA: [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) e da CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), e no endereço da CVM: Rua Sete de Setembro, 111, 30º andar, Centro, Rio de Janeiro-RJ, ou Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, Bela Vista, São Paulo.

Informações adicionais sobre o registro da Operação Urbana Consorciada Água Espreada poderão ser obtidas, na sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho – SEMDET, na avenida São João, 473, Gabinete ou na São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo, na Rua São Bento nº 405, 16º andar, São Paulo – SP, ou nos endereço eletrônico <http://www.spurbanismo.sp.gov.br> e <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac>.

## 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 SP Urbanismo
Banco Coordenador da oferta pública:	BB Banco de Investimento S.A. ("BB-BI")
Distribuição:	os CEPAC podem ser colocados pública ou privadamente as distribuições públicas serão realizadas mediante 1 (um) ou mais leilões públicos no Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA para financiamento das Intervenções a que se destinam 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
Quantidade de CEPAC a serem emitidos:	até 3.750.000
Valor unitário mínimo inicial dos CEPAC:	R\$460,00
Contas Vinculadas:	os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC são vinculados ao financiamento das Intervenções, devendo tais recursos ser mantidos em Contas Vinculadas
Custo estimado da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada:	R\$4.700.000.000,00
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 e/ou Banco do Brasil
Agente Fiscalizador:	CEF
Coordenadora da Operação Urbana Água Espraiada:	SP-Urbanismo
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 SP-Urbanismo

Escrituração dos CEPAC:

Banco do Brasil

Negociação:

os CEPAC serão admitidos à negociação no Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA. 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:

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

Estoque por Setor:

A Operação Urbana Consorciada Água Espreada tem um Estoque de 3.750.000m<sup>2</sup> e está dividida em setores, cada qual com Estoques específicos:

- **Brooklin:** até 1.500.000m<sup>2</sup>
- **Berrini:** até 250.000m<sup>2</sup>
- **Marginal Pinheiros:** até 600.000m<sup>2</sup>
- **Chucuri Zaidan:** até 2.000.000m<sup>2</sup>
- **Jabaquara:** 500.000m<sup>2</sup> (obrigatoriamente utilizados neste setor, o que significa que, dos 3.750.000 m<sup>2</sup> disponíveis, restam 3.250.000m<sup>2</sup> para os demais setores)
- **Americanópolis:** 0m<sup>2</sup> (área em que não há potencial adicional de construção autorizado)
- **ZEIS:** 0m<sup>2</sup> (Zona Especial de Interesse Social)

SETORES	ESTOQUE MÁXIMO POR SETOR (m <sup>2</sup> ) *	ESTOQUE CONSUMIDO		PROPOSTAS EM ANÁLISE		PROPOSTAS PENDENTE POR INSURGÊNCIA DE ESTOQUE		ESTOQUE DISPONÍVEL		PORCENTAGEM CONSUMIDA	
		RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	MÁXIMO NÃO RESIDENCIAL	TOTAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
BROOKLIN	1.500.000,00	449.454,61	37.404,95	12.000,00	8.249,13	0,00	0,00	1.012.595,05	1.013.140,44	29,96%	2,49%
BERRINI	250.000,00	67.718,47	174.905,68	7.236,00	0,00	0,00	62.782,70	94,32	7.375,85	27,09%	69,96%
MARGINAL PINHEIROS	600.000,00	87.526,51	93.799,30	0,00	9.023,43	0,00	0,00	326.200,70	418.674,19	14,59%	15,63%
CHUCURI ZAIDAN	2.000.000,00	183.804,71	217.158,88	5.967,74	0,00	0,00	0,00	1.182.841,12	1.599.036,41	9,19%	10,86%
JABAQUARA	500.000,00	7.709,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	492.290,15	1,54%	0,00%
TOTAL PERMITIDO	3.750.000,00	796.214,15	523.268,81	25.203,74	17.272,56	0,00	62.782,70				
		1.319.482,96		42.476,30							

Distribuições:

A PMSP fará distribuições de CEPAC para financiar as intervenções previstas em lei e nos licenciamentos da Operação Urbana Consorciada, até o limite do consumo do estoque de m<sup>2</sup>. 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 nas Contas Vinculadas 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 SP–Urbanismo e terá a atribuição principal de definir e implementar as Intervenções previstas no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
A SP URBANISMO	a SP-Urbanismo 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, bem como o órgão responsável pela análise, acompanhamento e prestação de esclarecimentos técnicos sobre a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.
A SEMDET	a SEMDET será o órgão responsável pela divulgação da Portaria relativa às condições específicas de cada Distribuição de CEPAC, tais como quantidade de CEPACs, preço e intervenções a que se referem, conforme solicitação da SP Urbanismo Informações adicionais sobre o Registro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, poderão ser obtidas com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho), que se localiza na avenida São João, 473, Gabinete
Websites em que estão disponíveis as informações contidas no Prospecto :	<a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac">www.prefeitura.sp.gov.br/cepac</a> <a href="http://www.bb.com.br/ofertapublica">www.bb.com.br/ofertapublica</a>
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 m<sup>2</sup>) 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 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 (m<sup>2</sup>) 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 51.277, de 04 de fevereiro de 2010, 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, Direitos 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**

Consta na lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada 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 no trecho da operação urbana; (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.

## **Divulgação de Informações da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada**

A cada 3 (três) meses a SP-Urbanismo 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 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 depositados em contas bancárias vinculadas 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.

Os recursos serão aplicados em caderneta de poupança ou em fundos de rendimentos lastreados em títulos públicos, de perfil conservador, com meta de rentabilidade de 100% do CDI, em semelhança aos fundos oferecidos pelo mercado financeiro para outros entes públicos, respeitando-se as regras previstas na legislação e as normas exaradas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Estes recursos são fiscalizados pela Caixa Econômica Federal e depositados em contas vinculadas de titularidade da PMSP, e quando necessário, transferidos para contas vinculadas da SP-Urbanismo, SP-Obras, ou conforme acordos celebrados com outros Órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, dos diversos Entes, objetivando a execução das intervenções.

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), implicando num 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 obras de infra-estrutura necessárias para absorver a demanda por Direitos Urbanísticos Adicionais.

Estão em andamento, também, estudos para a implantação de outras Operações Urbanas Consorciadas, a saber: Vila Sonia, Lapa-Brás, Móoca-Vila Carioca, bem como a adequação da Operação Urbana Rio Verde Caju.

## **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**

A Operação Urbana Faria Lima foi originalmente instituída pela Lei 11.732/95 sobre uma área já urbanizada onde havia elevado interesse imobiliário. Os resultados financeiros durante seu período de vigência, conforme informado pela SP Urbanismo, alcançaram R\$420.487.635,64. Dos estoques de área adicional de construção de 2.250.000m² inicialmente previstos, sendo 1.250.000m² para a área diretamente beneficiada e 1.000.000m² para a área indiretamente beneficiada, foram consumidos 940.000m² que representaram as áreas adicionais utilizadas nos empreendimentos aprovados até a promulgação da lei 13.769 de 26 de janeiro de 2004 que substituiu a lei 11.732/95.

De maneira geral, a lei 13.769/04 manteve o disposto na lei 11.732/95, alterando apenas os aspectos relacionados à lógica de aplicação dos CEPACs para efeito de outorga de direitos urbanísticos adicionais. As áreas indiretamente e diretamente beneficiadas foram substituídas por 4 setores (Setor 1 - Pinheiros; Setor 2- Faria Lima; Setor 3- Helio Pelegrino e Setor 4- Olimpíadas, que foram subdivididos em 18 subsetores). Foi adotada uma tabela de conversão de CEPACs em metros quadrados adicionais de construção e para alteração de usos e parâmetros urbanísticos. Foram mantidos também os estoques totais de área adicional de construção de 2.250.000m² que foram redistribuídos pelos quatro setores e por uso

residencial e de comércio e serviços, dos quais foram descontados 940.000m<sup>2</sup> já consumidos, restando portanto 1.281.908,54m<sup>2</sup>, uma vez que no intervalo entre a publicação e regulamentação da lei foram consumidos 28.091,46m<sup>2</sup> por meio de outorga onerosa. Para absorver esse estoque de área adicional de construção foi prevista na lei a emissão de 650.000 CEPACs a um valor mínimo de R\$1.100,00.

A principal Intervenção prevista – e já executada – nessa Operação Urbana foi o prolongamento da Avenida Faria Lima. Desde então, foram iniciadas outras Intervensões 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 Urbana Consorciada Faria Lima. O perímetro proposto corresponde à antiga zona industrial, com predominância de plantas industriais e glebas não urbanizadas muito próximas ao centro expandido da cidade. Essa região, que vinha paulatinamente perdendo seu dinamismo econômico em função das saídas das indústrias, não demonstrava expressiva dinâmica imobiliária. Como as demais Operações Urbanas que precederam a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, não havia plano urbanístico consolidado, mas apenas algumas diretrizes viárias específicas.

Esta Operação está, atualmente, em estudos para sua readequação.

### **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 Intervensões 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 Espraiada, 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 SEMDET divulgará portaria relativa à mesma, conforme solicitação da SP-Urbanismo, 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 Intervensões, bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a instituições financeiras para custeio das referidas Intervensões. Nesses casos, o preço dos CEPAC será aquele negociado no último leilão público e, caso ainda não tenha ocorrido nenhum leilão público, o preço dos CEPAC será aquele estabelecido na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada. Em nenhuma hipótese o preço dos CEPAC será inferior ao valor mínimo de emissão previsto na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada.

Caberá a SEMDET e à SP-Urbanismo, 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 Intervensões 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 SP-Urbanismo 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, e à SEMDET viabilizar a distribuição pública dos mesmos, na forma exigida pela CVM, podendo, de mesmo modo, contratar terceiros.

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 Água Espraiada**

Aquele que tiver interesse em utilizar os benefícios conferidos pelo CEPAC deverá apresentar seu pedido de vinculação ao terreno, com ou sem projeto, conforme regras previstas na legislação municipal, ocasião em que será analisado e verificado o cálculo do valor da Contrapartida da Outorga Onerosa, a ser paga em CEPAC.

O interessado ao vincular os CEPACs informará a sua titularidade, ao SP-Urbanismo, que por sua vez emitirá a certidão de pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC em três vias.

Com o recebimento da referida certidão de pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, a PMSP, expedirá o competente alvará, conforme o caso.

Quando da emissão da certidão de pagamento de Outorga Onerosa, a SP-Urbanismo comunicará ao Banco Escriurador para que proceda ao cancelamento dos CEPAC utilizados, e atualizará os controles do Estoque da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, 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, inclusive do Tribunal de Contas do Município-TCM, 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 valor 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 preço.

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 preço.

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 preço.

#### 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 dispor 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 preço.

#### 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, alterada pela Lei nº 15.416, de 22 de julho 2011, 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 na Operação Urbana Consorciada, dentre outros: nas intervenções previstas ou a serem executadas, na quantidade de CEPACs emitidos, nos estoques de metros quadrados da Operação como um todo ou por setor, 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.

..... excluído parágrafo....

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 líquido 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 distribuir tantos CEPAC quanto necessários para a realização de qualquer Intervenção no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e que o valor arrecadado seja suficiente para a realização das intervenções elencadas, nem tampouco 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 Venal

Para terrenos não abrangidos por Operação Urbana Consorciada, a única maneira de se adquirir direitos urbanísticos adicionais é por meio de outorga onerosa, cujo preço é levado em consideração o Valor Venal do imóvel.

A Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, como base do Valor Venal, 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 Venal do imóvel pode tornar mais vantajoso, sob o ponto de vista econômico, executar empreendimento imobiliário em lote fora da Operação Urbana Consorciada.

Na atualização do Estudo de Viabilidade Econômica, leva-se em consideração os valores dos terrenos, áreas abrangidas pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

## **Fatores de risco das Intervenções**

As intervenções previstas, especialmente as obras, projetos e desapropriações, podem ser alteradas e até não serem realizadas por razões de ordem política, econômica, técnica, ambiental, urbanística, social ou jurídica.

As obras e projetos podem ser modificados por alterações nas políticas públicas da Prefeitura, do Governo do Estado ou do Governo Federal, como, por exemplo, a previsão de uma linha de Metrô pelo

Governo do Estado dentro do perímetro da Operação Urbana, obrigando a adaptação das intervenções previstas.

Razões de ordem econômica podem exigir a modificação das intervenções quando os custos efetivos demonstrarem ser muito superiores aos previstos na distribuição, como, por exemplo, a avaliação judicial de um imóvel for muito superior à avaliação administrativa, podendo levar até a desistência desta desapropriação.

As obras e projetos podem ser alterados por razões de ordem técnica de engenharia, geológica, hidrológica, etc, como, por exemplo, a necessidade de alteração do método construtivo de uma obra em razão do solo existente.

As intervenções podem ser modificadas ou canceladas por razões de ordem ambiental, especialmente porque cada intervenção precisa de licença ambiental específica, que pode não ser concedida ou então exigir alterações ou, ainda, exigir compensações para aprovação de sua execução.

Como a cidade de São Paulo, inclusive a região da Operação Urbana Água Espraiada, encontra-se em constante transformação, questões de ordem urbanística podem demandar alterações nas intervenções.

Questões de ordem social também podem exigir alterações, especialmente em relação ao atendimento dos atuais moradores das favelas, que podem exigir acréscimo nas unidades de HIS a serem construídas.

Decisões judiciais podem impedir a execução de alguma intervenção ou retardá-la ou, ainda, exigir alteração de projeto, bem como pode aumentar os valores previstos para a desapropriação.

Por fim, é importante ressaltar que os valores constantes nas distribuições são estimativos e podem sofrer alterações significativas pelas razões apresentadas neste tópico, bem como pela flutuação dos preços.

### **Fatores de Risco dos Estudos de Viabilidade Econômica**

Tendo em vista a necessidade de atualização dos Estudos de Viabilidade Econômica, realizados pela Amaral D'ávila Engenharia de Avaliações e pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, a SP-Urbanismo, realizou internamente tais procedimentos valendo-se de profissionais pertencentes ao corpo técnico.

## OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

### Introdução

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi criada pela Lei 13.260 de 28 de dezembro de 2001 (alterada pela Lei nº 15.419, de 22 de julho de 2011) e regulamentada pelo Decreto nº 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.

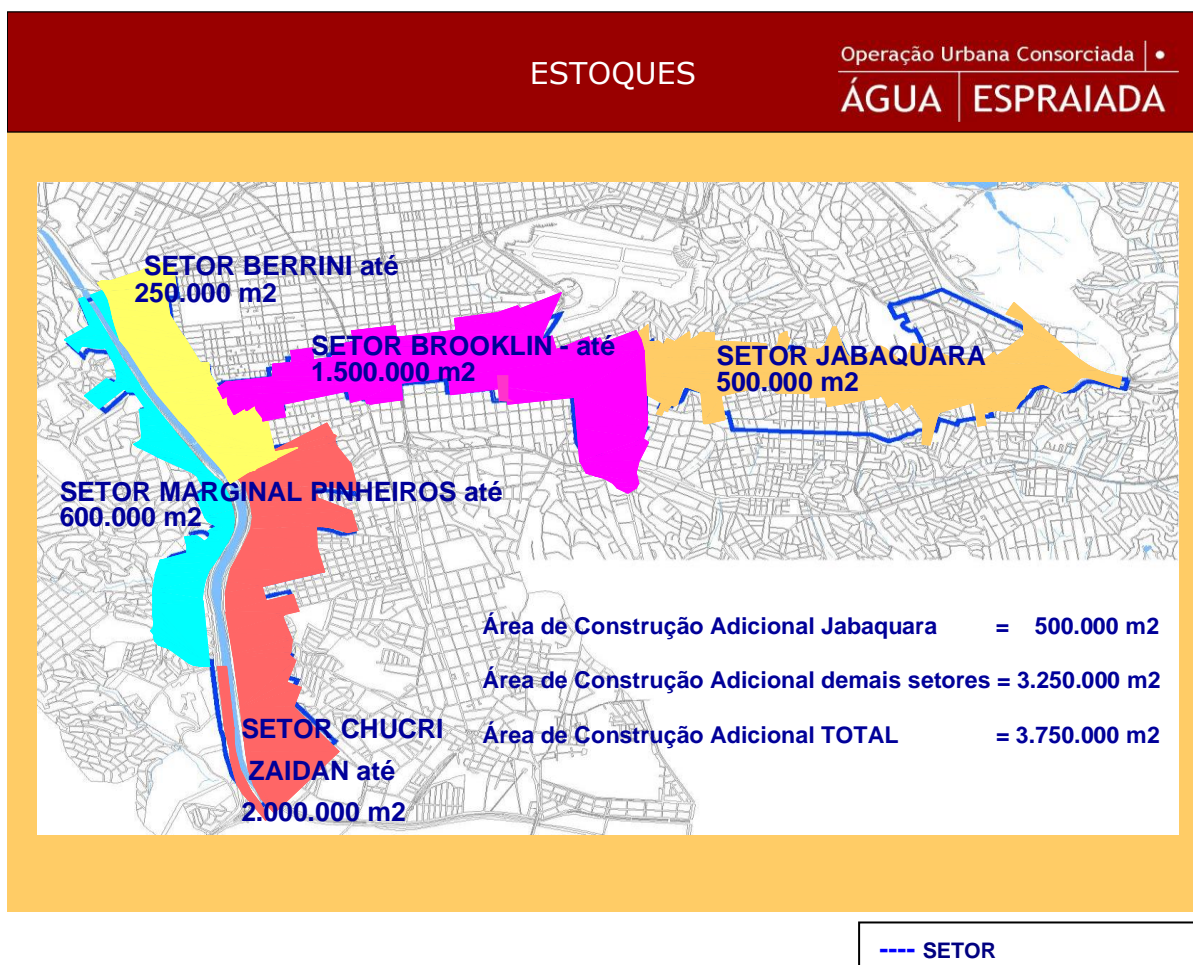
As principais intervenções previstas na lei são:

- prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho a partir 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;
- Construção de Habitação de Interesse Social – HIS destinadas ao reassentamento de famílias moradoras de favelas atingidas pelas intervenções;
- Implantação de Sistemas de áreas verdes e de espaços públicos;

O valor total das intervenções foi estimado em R\$1,125 bilhão conforme indicado no Prospecto de Registro da Operação em 2004, sendo que os recursos a serem aplicados virão prioritariamente da colocação de CEPAC. O valor atualizado do custo das intervenções, somando-se o valor já desembolsado nas intervenções executadas à estimativa de custos das intervenções à executar, está estimado em R\$ 4,7 bilhões. Em não havendo recursos oriundos da colocação de CEPAC suficientes para a realização das intervenções, os investimentos poderão ser garantidos por recursos do Tesouro Municipal, nos exercícios em que forem aplicados, ou de outras fontes, como convênios com outras entidades e órgãos municipais e de outras esferas de governo.

Tais valores totais, poderão sofrer alterações, caso haja, exigências de compensação ambiental estabelecidas no EIA/RIMA, ou caso o custo das obras ou desapropriações ultrapassem as estimativas, conforme descrito em Fatores de Risco acima.

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada está dividida em seis setores, além de uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). Aos setores foram atribuídos originalmente 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 m<sup>2</sup>, conforme indicado na tabela acima, dos quais somente 3.750.000 m<sup>2</sup> 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. Ao longo do tempo, os CEPACs são vinculados aos terrenos e os estoques vão decrescendo até se esgotarem.

Entra Mapas e fotos dos setores



Entra Mapas e fotos dos setores

Entra Mapas e fotos dos setores

Entra Mapas e fotos dos setores

Entra Mapas e fotos dos setores

Entra Mapas e fotos dos setores

Entra Mapas e fotos dos setores

Entra Mapas e fotos dos setores

Entra Mapas e fotos dos setores



Entra Mapas e fotos dos setores

Entra Mapas e fotos dos setores

Entra Mapas e fotos dos setores

Entra Mapas e fotos dos setores

Entra Mapas e fotos dos setores

Entra Mapas e fotos dos setores

Entra Mapas e fotos dos setores

Entra Mapas e fotos dos setores



Entra Mapas e fotos dos setores

Entra Mapas e fotos dos setores

Entra Mapas e fotos dos setores

### 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 vertical, como Morumbi, Jabaquara e Campo Belo, sendo que outros combinam perfil residencial vertical e ainda comércio e serviços, como Itaim Bibi, Santo Amaro e Vila Andrade.

Nos distritos de 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-estrutura 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 ou estaduais de incentivo à construção de HIS, ou outros programas de atendimento habitacional. Algumas áreas para adoção desses programas coincidem com as ZEIS - Zonas de Especial Interesse Social, que se concentram, sobretudo, no setor Jabaquara podendo ser indicadas outras áreas de Interesse para implantação de HIS. Todas as áreas elencadas para esta finalidade serão objeto de Decreto de Interesse Social.

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 SP-Urbanismo, 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 atingidas por tais Intervenções.

De acordo com a Lei da Operação Urbana Água Espreada, 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 Espreada (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 Espreada 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"><li>• implantação de viadutos com acessos à Avenida Jornalista Roberto Marinho (Avenidas Eng. L.C. Berrini, Santo Amaro, Pedro Bueno e George Corbisier);</li><li>• implantação de conexões às ruas transversais restringindo o acesso à Avenida Jornalista Roberto Marinho;</li><li>• implantação de complexo viário com pontes, interligando Avenida Jornalista Roberto Marinho com as marginais do Rio Pinheiros;</li><li>• implantação de passarelas na Avenida Jornalista Roberto Marinho;</li><li>• implantação das vias locais margeando a Avenida Jornalista Roberto Marinho.</li></ul>
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.

Esse Grupo de Gestão deliberou, em sua 1ª reunião, realizada em 27/03/2003, que os recursos disponíveis pela venda de CEPAC deveriam ser utilizados na implantação de pontes Real Parque (Ponte Estaiada) e na implantação de 600 HIS. Tendo sido estas ações já contempladas, pela execução das obras ou reserva dos recursos para sua efetiva implantação, nova deliberação acerca da aplicação de recursos em novas intervenções foi colocada em pauta.

Na 13ª reunião do Grupo Gestor da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, realizada em 25 de março de 2008, foi deliberado acerca das próximas intervenções que seriam realizadas com recursos auferidos pela venda de CEPAC a partir da 4ª Distribuição, tendo sido aprovada por unanimidade a proposta de utilização dos recursos da Operação Urbana nos seguintes investimentos:

### 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 Chucri 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 partir da vigência da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a primeira intervenção concluída, foi o complexo de pontes ligando a Av. Jornalista Roberto Marinho (antiga Avenida Água Espraiada) às avenidas marginais de ambos os lados do Rio Pinheiros. O custo total desta intervenção, foi de R\$ 232.716.517,20.

O atendimento da população moradora de favela atingida pelas obras da intervenção retro mencionada se dará nos empreendimentos em execução, a saber: Conjunto Habitacional Jardim Edith, Conjunto Habitacional Estevão Baião/Washington Luiz e Conjunto Habitacional Corruíras

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, onde termina o segmento executado, até a Rodovia dos Imigrantes. A partir das proximidades da Avenida Pedro Bueno, o tráfego expresso seguirá por via subterrânea, em túnel com comprimento aproximado de 2.350 metros, liberando a superfície para implantação de um grande parque ladeado por vias de acesso local aos bairros da região dos Setores Jabaquara e Americanópolis: estas serão as vias locais do Setor Jabaquara.

Para tanto, a via expressa prevista no artigo 28 da Lei nº 13.260/01, alterado pela Lei nº 15.416, de 22 de julho de 2011, deverá ocorrer no modo subterrâneo, reservando maior área a ser destinada à implantação de Parque Linear, ampliando áreas verdes e permeáveis, além de oferecer vias locais de circulação no entorno do parque, a chamada Via Parque, cuja faixa necessária para implantação é maior em relação ao traçado inicialmente aprovado.

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. São as chamadas Vias Locais do Brooklin.

A ligação entre a Avenida Marginal Pinheiros e a Rodovia dos Imigrantes é uma das intervenções importantes prevista na Lei 13.260/2001 que rege a OUC Água Espraiada, adequada em seu aspecto viário pela Lei 15.416 de 22 de julho de 2011. Idealizada para ser uma via expressa em nível e para que essa condição não produza descontínuos urbanos entre os bairros lindeiros a ambos os lados da Av. Jorn. Roberto Marinho quando ela estiver concluída, 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, de acordo com a Lei Municipal nº 15.416, de 22 de julho de 2011:

Rua Guaraiúva / Rua Miguel Sutil;  
Rua Nova Iorque / Rua Paschoal Paes;  
Avenida Santo Amaro;  
Avenida Pedro Bueno;  
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”, as duas primeiras passagens em desnível ficam condicionadas à aprovação dos proprietários dos imóveis dos bairros de Vila Cordeiro e Brooklin Novo.

A intervenção “Vias Locais do Brooklin” está em desenvolvimento que além de incorporar a previsão das transposições supra indicadas, pertencentes ao trecho e as exigências do Termo de Ajustamento de Conduta, deverá contemplar a indicação de projeto da Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô – com respeito às futuras instalações das estações da Linha 17 – Ouro – Monotrilho, no trecho entre a Av. Eng. Luiz Carlos Berrini e Av. Washington Luiz, bem como a estação Santo Amaro da Linha 5 Lilás. Tais estações prevêem transposições, de modo que os projetos devem procurar as devidas adequações.

No projeto das Vias Locais do Brooklin, serão atendidas as exigências da Licença Ambiental Prévia referente à OUC Água Espraiada – LAP nº 17/ SVMA-G/2003 dos itens 1a (estudo de impacto ambiental desta intervenção) e 4b (Plano Urbanístico do Setor Brooklin).

A intervenção da Via Parque, também em desenvolvimento, igualmente deverá observar as necessidades de projeto que se apresentam referentes à implantação da Linha 17 Ouro – Monotrilho – do Metrô.

O custo previsto para a execução desse conjunto de obras ao longo da Avenida Jornalista Roberto Marinho está estimado, em 2011, em aproximadamente R\$ 3 bilhões, incluindo a implantação das Vias Locais do Brooklin, considerando as desapropriações necessárias para estas intervenções.

Além da Via Parque, ainda com respeito ao incremento de áreas verdes, temos a implantação do Parque Chuvisco. Trata-se de uma ação aprovada pelo Grupo Gestor e atende às disposições contidas no Programa de Intervenções da Lei 13.260/2001, que prevê a implantação de áreas verdes e espaços públicos destinados a garantir o desenvolvimento urbano equilibrado e preservar a qualidade ambiental do entorno. Os custos estimados previstos para a implantação do Parque Chuvisco (projetos, obras e desapropriações), são da ordem de R\$ 31.000.000,00.

Por fim, no que tange às Intervenções viárias, há as obras para implantação do prolongamento da Avenida Chucuri Zaidan até a Avenida João Dias. Com extensão total de 3.420 metros, as obras incluem abertura de via, adequações de trechos existentes e a implantação de um trecho de vias no subsolo sobrepostas, que contará com aproximadamente um quilômetro. A adoção da sobreposição de vias no subsolo neste trecho específico se dará em razão de limitações físicas, uma vez que na superfície edifícios verticais de grande porte inviabilizam o alargamento. Em atendimento à Licença Ambiental Prévia da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – LAP nº 17/SVMA-G/2003, item 2-a, foi incorporada à intervenção retro mencionada 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. Esta nova ponte é chamada de ponte Burle Marx. Estima-se em R\$325.740.062,34 (ano 2010) o custo das obras e em R\$ 17.479.562,26 o projeto executivo (2011).

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 está a construção de unidades habitacionais. A lei nº 13.260/01, no art. 3º, inciso III, letra “a”, esclarece adicionalmente que: “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 de terreno estabelecido nesses programas até o limite de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) por unidade construída.” Para atender o programa habitacional da Operação Urbana estimou-se que seriam necessários valores máximos equivalentes a R\$350.000.000,00 (ano 2004).

Há ações em curso objetivando o reassentamento definitivo dessas famílias na região. Foram, assim, identificadas diversas áreas para implantação de HIS que deverão acolher essas famílias, havendo as publicações dos Decretos de Interesse Social – DIS, para as efetivas desapropriações, necessárias para a implantação desses empreendimentos sociais.

A Lei nº 15.416, de 22 de julho de 2011, em seu art. 2º, obriga à Administração Pública a aplicação de 10% (dez por cento) da receita obtida com a alienação de CEPACs, na construção de HIS.

Além das HIS a serem construídas com recursos oriundos da venda de CEPAC, outros recursos poderão ser utilizados através de convênios e outros instrumentos jurídicos pertinentes com órgão das esferas



federais, estaduais ou em parceria com a área privada, de modo a cumprir com o objetivo de atender toda a população moradora de habitação subnormal afetada pelas intervenções.

Os custos estimados acima são baseados em estudos preliminares realizados pela SP-Urbanismo, sendo que os documentos estão à disposição do público na sede desta.

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

O valor total das Intervenções foi estimado em R\$1,125 bilhão conforme indicado no Prospecto de Registro da Operação em 2004, com prazo estimado de 15 anos. O valor atualizado do custo das intervenções, somando-se o valor já desembolsado nas intervenções executadas à estimativa de custos das intervenções a executar, é da ordem de R\$ 4,7 bilhões. 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 poderão ser garantidos por recursos do Tesouro Municipal, nos exercícios em que forem aplicados. Outros recursos poderão ser utilizados através de convênios e outros instrumentos jurídicos pertinentes com órgão das esferas federais, estaduais ou em parceria com a área privada.

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), originalmente atribuídos, por setor:

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

\* 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 3.750.000m<sup>2</sup>.

Quando a soma do Potencial Construtivo Adicional em cada setor atingir 50% do total do Estoque respectivo, a SP-Urbanismo deverá, depois de ouvido o Grupo de Gestão, a SMDU e a CTLU, 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 SP-Urbanismo.

### Forma de Cálculo para a Estimativa de m<sup>2</sup> 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 13.262.353m<sup>2</sup> (área bruta).

Para o cálculo do potencial de (m<sup>2</sup>) passíveis de adesão, ou seja, os (m<sup>2</sup>) de construção adicional e de mudança de uso e parâmetros que poderão aderir à Operação Urbana, foram analisados os seguintes setores: Marginal Pinheiros, Chucrí Zaidan, Jabaquara e Brooklin, por serem os setores onde a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada possui disponibilidade de estoque e tem atividade imobiliária em desenvolvimento.

A partir do Cadastro Territorial, Predial, de Conservação e Limpeza (TPCL - Secretaria Municipal de Finanças) foi aplicado um método de decomposição da demanda que toma por base o uso dos terrenos e permite verificar a área de terreno renovável (que contabiliza terrenos vagos ou ocupados por usos horizontais - excetuando-se o uso residencial horizontal de alto padrão, que dificilmente passarão por um processo de renovação). Sobre a área total de terreno renovável foram aplicados fatores específicos para cada uso, chegando-se assim, à área de terreno passível de transformação de aproximadamente 5.624.595 m<sup>2</sup> (área potencial de terreno).

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

A primeira delas é a de m<sup>2</sup> de área adicional de construção passíveis de adesão, é dada por:

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

onde:

$M^2_P$	=	quantidade de m <sup>2</sup> de área adicional de construção passíveis de adesão
$m_T$	=	m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de mudança de uso e parâmetros. Esse cálculo implica na adoção de critérios um tanto subjetivos, pois varia conforme o Zoneamento e o empreendimento que o incorporador pretende construir. Por isso, foi adotado o parâmetro observado na série histórica das adesões da OUCAE, ou seja, a proporção de CEPACs convertidos para mudança de parâmetro por área de terreno dos empreendimentos que aderiram à Operação (por setor).

Assim, a fórmula para o cálculo da quantidade de m<sup>2</sup> potenciais de mudança de uso é dada por:

$$M^2_m = m_{TZI},$$

onde:

$M^2_m$	=	quantidade de m <sup>2</sup> de mudança de uso e parâmetros passíveis de adesão
$m_{TZI}$	=	quantidade de m <sup>2</sup> 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:

<b>Setor</b>	<b>Para área adicional de construção</b>	<b>Para área de terreno referente para modificação de usos e parâmetros</b>
Jabaquara	3 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Brooklin	1 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>
Berrini	1 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Marginal Pinheiros	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Chucri Zaidan	1 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>

### **Valor Mínimo dos CEPAC**

Nenhum CEPAC poderá ser alienado pelo Município de São Paulo por valor inferior a R\$ 460,00 (trezentos reais), uma vez que houve o reajuste pela SP-Urbanismo, depois de ouvida a SEMPLA, a CTLU e o Grupo de Gestão, conforme descrito no § 1º, do art. 11, da Lei nº 13.260/01.

A PMSP poderá realizar leilões de CEPACs, estabelecendo o preço mínimo de venda, de acordo com o ciclo econômico do mercado e utilizando como política de fomento a ocupação dos diversos setores, não podendo ser inferior ao valor mínimo estabelecido conforme acima.

### **Venda, Escrituração e Negociação dos CEPAC**

O pagamento do 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 SP-Urbanismo.

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 SP-Urbanismo de acordo com a demanda, adequando ao planejamento da Operação Urbana.

A SP-Urbanismo 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 um lote específico, com ou sem projeto.

### **Desapropriações e Pagamentos de Obras com CEPAC**

Poderão ser realizados pagamentos do valor da indenização de desapropriações ou obras em CEPAC, desde que haja concordância por parte do interessado.

Nestas hipóteses, o preço 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

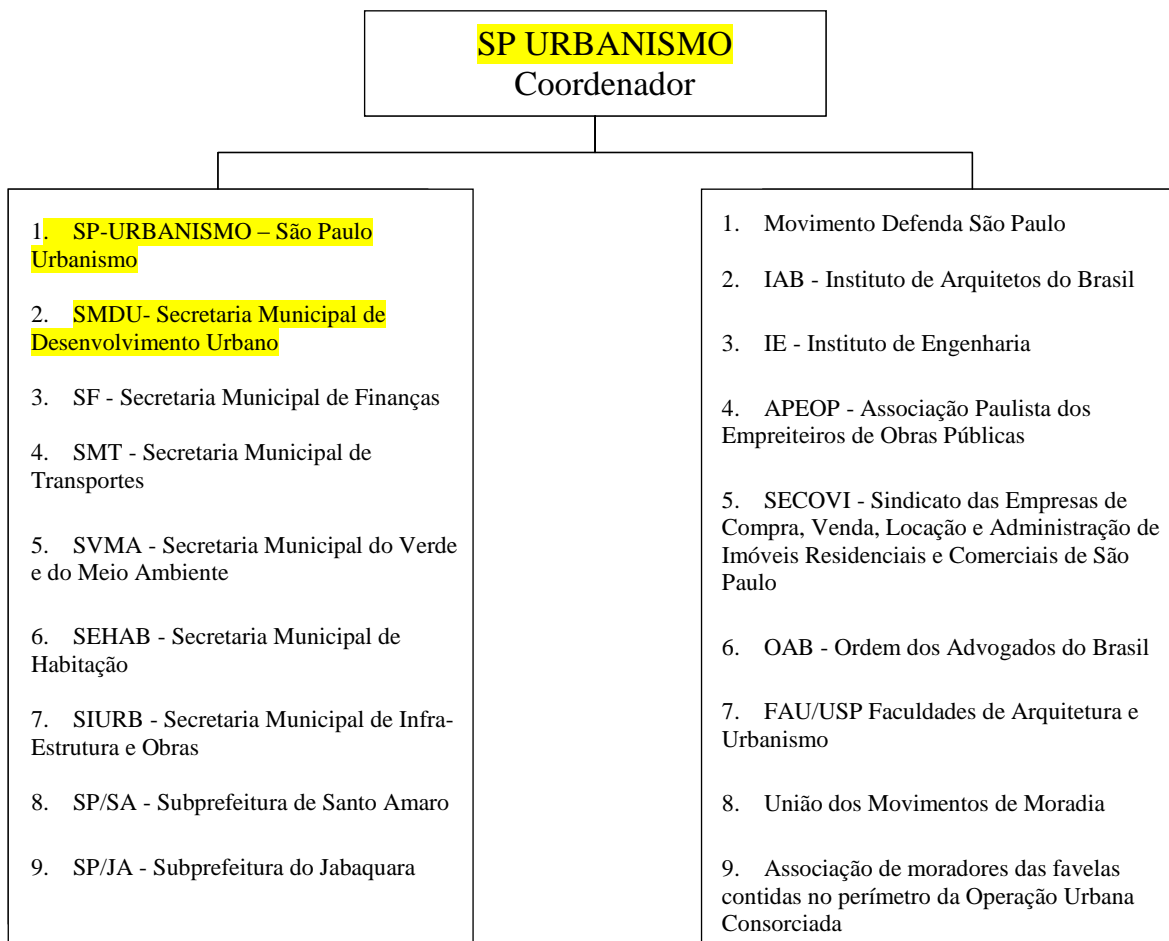
A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada estabelece algumas situações em que os Direitos Urbanísticos Adicionais serão concedidos a proprietários de imóveis sem lastro em CEPAC, conforme quadro abaixo:

SITUAÇÃO	INCENTIVOS
Lotes resultantes de remembramento de outros lotes com área inferior a 2.000 m <sup>2</sup> , e que atingirem área superior a 2.500 m <sup>2</sup> .	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 <sup>2</sup> .	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 <sup>2</sup> , 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 (3.750.000m<sup>2</sup>) e os Estoques para cada setor.

## Grupo de Gestão<sup>2</sup>

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 SP-Urbanismo 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 18 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;

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.

---

<sup>2</sup> Atualizado em agosto de 2011

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 SP-URBANISMO e SP-OBRAS**

A Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, passou a ser denominada São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, na condição de empresa cindida dando origem, como empresa cindenda, à São Paulo Obras – SP-Obras, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009 e edição dos Decretos nºs 51.415, de 16 de abril de 2010 e 52.063, de 30 de dezembro de 2010.

Caberá à SP-Urbanismo, entre outras atividades aqui mencionadas e definidas em lei:

- Gerir 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;
- Administrar os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, por meio da Contas Vinculadas, até sua utilização nas Intervenções; e,
- o acompanhamento dos projetos básicos e executivos das obras e intervenções, em especial nas operações urbanas, de forma a garantir a conformidade com os planos e projetos urbanísticos e com os anteprojetos de obras e intervenções

Caberá à SP-Obras entre outras atividades aqui mencionadas e definidas em lei:

- a execução de programas e obras definidos pela Administração direta, nas áreas de abrangência da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;

A SP-Urbanismo e a SP-Obras receberão, a título de remuneração pelos serviços prestados relativos à administração e ao gerenciamento de projetos e obras previstas no Programa de Investimentos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, para cada uma, o equivalente a 1,5% (um e meio por cento) do valor das obras, salvo hipóteses em que haja definição expressa de outro percentual no edital de licitação das respectivas obras.

Além da remuneração acima, as empresas receberão, cada uma, pela gestão de concessão dos benefícios conferidos pela Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, uma remuneração de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) do valor arrecadado com a venda de CEPAC.

A SP-Urbanismo 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 em legislação própria, caberá à SEMDET divulgar portaria relativa a cada Distribuição de CEPAC, conforme solicitação da SP-Urbanismo, contendo as características principais de cada Distribuição, bem como responsável pela prestação de informações às instituições contratadas na forma da legislação vigente e referida na Instrução CVM 401,

e Decretos Municipais, aos detentores de CEPACs, aos investidores, à Bolsa de Valores ou entidades do mercado de balcão organizado e perante a CVM.

### **Uso dos Recursos**

Os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada com a emissão dos CEPAC serão administrados pela SP-Urbanismo e fiscalizados pela Caixa Econômica Federal, sendo depositados em contas vinculadas de titularidade da PMSP, e quando necessário, transferidos para contas vinculadas da SP-Urbanismo, SP-Obras, ou conforme acordos celebrados com outros Órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, dos diversos Entes, objetivando a execução das intervenções.

Estes recursos deverão ser aplicados em caderneta da poupança ou em fundos de rendimentos lastreados em títulos públicos, de perfil conservador, com meta de rentabilidade de 100% do CDI, em semelhança aos fundos oferecidos pelo mercado financeiro para outros entes públicos, respeitando-se as regras previstas na legislação e as normas exaradas pela Comissão de Valores Mobiliários 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”*). 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.

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 a EMURB, atualmente denominada SP-Urbanismo, procedeu à licitação para habilitação da contratação da empresa que atenda às qualificações exigidas no edital.

A SVMA, em conjunto com o Empreendedor Público, estabeleceu um termo de referência que serviu 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, atualmente SP-Urbanismo, após receber o EIA/RIMA da empresa contratada, encaminhou os volumes formalmente para a SVMA, para serem analisados pelas Câmaras Técnicas do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES e DECONT.

Feitas as análises, o EIA/RIMA foi submetido 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 SP-Urbanismo, 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 valor 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 valor 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 valor 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.

A quarta Distribuição foi autorizada em setembro de 2008 para colocação de até 1.201.841 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$360.552.300,00. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: construção de unidades de Habitação de Interesse Social, projetos e obras de implantação de vias locais nos setores Brooklin e Jabaquara, prolongamento da av. Jornalista Roberto Marinho e obras de extensão até a av. Pedro Bueno, implantação de áreas verdes, implantação de sistema de transporte coletivo nos setores Chucuri Zaidan e Brooklin, implantação de sistema de drenagem no setor Chucuri Zaidan e aquisição/desapropriação de terrenos.

Cotação dos CEPAC nos leilões realizados no Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA:

Oferta Pública 1ª Distribuição		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
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
<b>Total</b>		-	-	<b>299.368</b>	<b>361.100</b>	-	-	<b>102.808.720</b>	-

Oferta Pública 2ª Distribuição		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
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	0	9.008	0	411,00	411,00	3.702.288	
<b>Total</b>		-	-	<b>317.781</b>	-	-	-	<b>130.609.991</b>	-

Oferta Pública 3ª Distribuição		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2008	1º Leilão	22/02/08	186.740	186.740	0	460,00	1.110,00	207.281.400	207.281.400
<b>Total</b>		-	<b>186.740</b>	<b>186.740</b>	-	-	-	<b>207.281.400</b>	-

Oferta Pública 4ª Distribuição		Data	Ofertado	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2008	1º Leilão	02/10/08	650.000	379.650	822.191	535,00	535,00	203.112.750	203.112.750
2009	2º Leilão	27/08/09	73.500	73.500	748.691	611,00	615,50	45.239.250	
2009	3º Leilão	26/11/09	175.000	(72.270)	676.421	700,00	700,00	50.589.000	95.828.250
2010	4º Leilão	04/05/10	170.000	(137.346)	539.075	715,00	715,00	98.202.390	
2010	5º Leilão	17/06/10	30.000	(30.000)	509.075	721,50	721,50	21.645.000	
2010	6º Leilão	14/07/10	100.000	(70.000)	439.075	735,00	735,00	51.450.000	
2010	7º Leilão	31/08/10	439.075	(336.914)	102.161	750,00	750,00	252.685.500	
<b>Total</b>		-	<b>1.637.575</b>	<b>(193.380)</b>	<b>102.161</b>	-	-	<b>722.923.890</b>	-

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, atualmente SP-Urbanismo, indicou que antigo Plano Diretor continha todos os elementos necessários para a implantação da operação Urbana Água Espraiada, estanto, 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 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, atualmente SP-Urbanismo, dê seqüência 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, atualmente SP-Urbanismo, 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. Importante notar que o novo Plano Diretor, instituído pela Lei Municipal nº 13.430/02 contemplou expressamente a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, ratificando os atos praticados com relação a tal operação antes da vigência de tal Plano Diretor.

Esta ação judicial encontra-se extinta, sem julgamento do mérito.

#### Ação Civil Pública nº 0009328-09.2011.8.26.0053

No final de março de 2011, a Associação dos Moradores do Entorno do Aeroporto de Congonhas juizou ação civil pública, em face da Municipalidade de São Paulo, SP-Obras e SP-Urbanismo, com os seguintes pedidos:

- a realização de novo EIA/RIMA, no prazo de 3 (três) meses ou outro considerado razoável, no que diz respeito ao projeto atual de implantação de túneis no lado esquerdo do Córrego Água Espraiada;
- após a realização das obrigações, requer seja realizada nova audiência pública;
- liminarmente a obrigação de não fazer, consistente na vedação da realização de quaisquer novas medidas e intervenções relativas à OUCAE (Operação Urbana Consorciada Água Espraiada), dentre elas, a contratação de obras e serviços.
- ressarcimento ao erário no caso de reconhecimento de improbidade administrativa;
- condenação das Rés em multa diária, para o caso de descumprimento, e que, após o cumprimento, seja realizada nova audiência pública.
- a ausência de legislação municipal para validar as operações urbanas consorciadas, que devem observar parâmetros de ordem municipal, federal e constitucional.
- o projeto não foi objeto de debate com a população, e não atendeu aos ditames da lei municipal específica (a Lei nº 13.260/2001) em relação à participação popular e à efetiva publicidade dos atos.
- que a área objeto da operação urbana ultrapassa o perímetro expressamente delimitado pela Lei nº 13.430/2002 (Plano Diretor Estratégico).
- a ausência de licença prévia, e do aval do Grupo Gestor da Operação Urbana, bem como a necessidade de estudo de impacto de vizinhança.

O Município de São Paulo, através de sua Procuradoria Geral, a SP\_Urbanismo e a SP-Obras, foram intimadas pelo MM. Juiz, para apresentação de defesa preliminar, antes da apreciação do pedido liminar, ocasião em que demonstrou completamente descabidas as alegações da autora, a ausência dos requisitos para a concessão liminar, devendo tal pedido ser indeferido.

Os autos atualmente encontram-se em fase de instrução, para posterior análise do pedido liminar.

#### 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 Espraiada, 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 Espraiada 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 Espraiada. Pedem, por meio do Procedimento Administrativo, que a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada 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, atualmente SP-Urbanismo, 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 Espraiada, 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 Consorciada Água Espraiada, tendo em vista o acordo existente entre todas as partes envolvidas e a inexistência de quaisquer outras reclamações.

Referido TAC, vem sendo cumprido, conforme seus termos e condições.

#### **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 2008, a economia paulistana representou 11,78% do PIB nacional e 35,60% 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 13,44% do produto de serviços e 8,73% do produto industrial do país.

(Fonte –SEADE/ IBGE)

O quadro abaixo mostra a evolução da população residente para o ano de 2011:

<b>POPULAÇÃO</b> Em milhares de habitantes	
<b>Discriminação</b>	<b>2011</b>
Brasil*	190.732.694
Estado de São Paulo	41.674.409
Região Metropolitana de São Paulo	19.847.879
Município de São Paulo	11.324.102

Fonte: IBGE - Censo 2010\* 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 2008

<b>PRODUTO INTERNO BRUTO - 2008</b>		
<b>Discriminação</b>	<b>R\$ Bilhões</b>	<b>Per Capita - R\$</b>
Região Metropolitana de São Paulo	572,25	29.172,57
Município de São Paulo	357,11	32.493,96

Fonte: 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 24 secretarias, 3 autarquias, 7 empresas e 31 subprefeituras.

### Organização do Executivo<sup>3</sup>

***Prefeito – Gilberto Kassab***

***Vice-prefeita – Alda Marco Antonio***

### **Secretarias**

Secretaria de Relações Governamentais , Secretaria do Governo Municipal , Secretaria Especial de Controle Urbano, Secretaria Executiva de Comunicação, Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência e Mobilidade Reduzida, Secretaria Municipal da Saúde, Secretaria Municipal de Assistência Social, Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras, Secretaria Municipal de Cultura, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Secretaria Municipal de Educação, Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Recreação, Secretaria Municipal de Finanças, Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, Secretaria Municipal de Participação e Parceria, Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, Secretaria Municipal de Relações Internacionais, Secretaria Municipal de Segurança Urbana , Secretaria Municipal de Serviços, Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos , Secretaria Municipal dos Transportes.

### **Empresas e Autarquias**

SP Urbanismo, SP Obras Prodam, SPTrans, São Paulo Turismo, CET, Cohab, Iprem, Serviço Funerário, e Autarquia Hospitalar, Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos - SPDA e Companhia São Paulo de Parcerias S/A – SPP.

### **Coordenadorias**

Mulher, Negro, Juventude, CONPARES, Diversidade Sexual, Idoso, Inclusão Digital Incubadora, Atenção às Drogas

### **Subprefeituras**

(Aricanduva, 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

---

<sup>3</sup> Atualizado em agosto de 2011.

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  
2009 – 27,5 bilhões  
2010 – 27,9 bilhões  
2011 – 35,6 bilhões

## **Plano Diretor e Orçamento**

O Plano Diretor Estratégico é resultado de esforços de mais de uma década. Até então, não se havia conseguido estabelecer um consenso entre os diversos interesses que legitimamente se expressam na cidade de São Paulo de tal forma que permitissem sua aprovação. O novo Plano Diretor Estratégico reconceitua as vocações urbanas dentro do espaço da cidade, hierarquiza seus usos, define tanto Zonas de Especial Interesse Social para a adoção de programas habitacionais, quanto áreas vocacionadas às diversas formas de atividade econômica ou áreas estritamente residenciais. Incorpora instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade como Direito à Preempção, outorga onerosa e CEPAC, bem como define as áreas adequadas a Operações Urbanas Consorciadas.

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.

Atualmente encontra-se em tramitação na Câmara Municipal os Projetos de Lei nºs 448/08, 284/09 e 449/09, que tratam da revisão do Plano Diretor.

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, aprovadas 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.

### **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 valor 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 BM&FBOVESPA, durante o período de distribuição autorizado pela CVM.

Até o presente momento foram realizados oito leilões públicos no Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA, tendo sido colocados, até o presente momento, 520.107 CEPAC, arrecadando-se R\$ 1.047.908,464,00.

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 SP-Urbanismo, sito à Rua São Bento, nº405, 16º andar, Centro, São Paulo, bem como nos websites: [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac) e [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica).



## Dados do Coordenador da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada: SP-URBANISMO

A SP-Urbanismo e a SP-Obras, são as novas empresas originadas a partir da cisão da EMURB, sendo as responsáveis pela transformação do perfil viário e urbanístico de São Paulo e estão presentes 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.

A SP-Urbanismo e a SP-Obras são empresas municipais constituídas na forma de sociedade simples, cuja autorização para sua criação se deu pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

A SP-Urbanismo possui como objetivo fundamental dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, e em especial Coordenar as Operações Urbanas Consorciadas.

A SP-Obras cumpre 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, bem como implementar as obras na cidade e as que vierem a ser contratadas pela Administração Direta.

Atualmente, a SP-Urbanismo planeja e faz a gestão das obras vinculadas às Operações Urbanas.

A SP-Urbanismo e a SP-Obras participam 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.

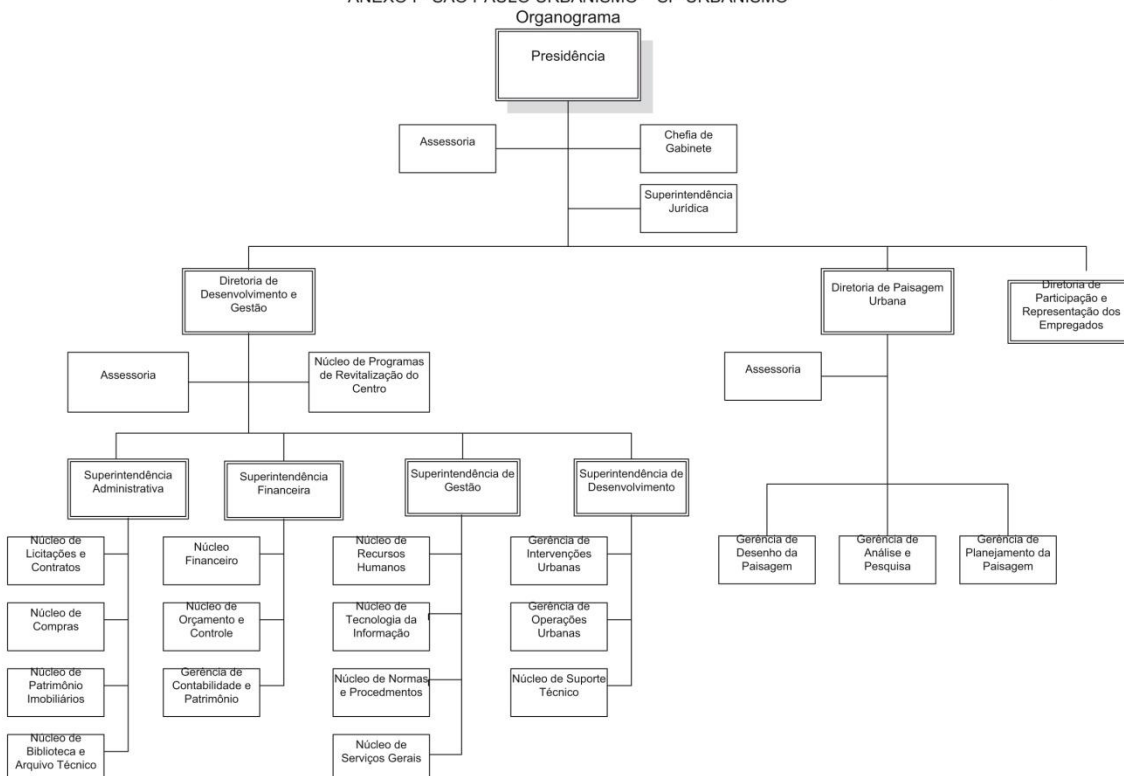
### Organograma SP-Urbanismo



SP-URBANISMO

## NORMA DE ORGANIZAÇÃO REGIMENTO INTERNO

### ANEXO I - SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO



## **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:

- a- Constituição Federal (artigo 182)
- b- Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)
- c- Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo)
- d- Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, alterada pela Lei nº 15.416, de 22 de julho de 2011 (Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)
- e- Decreto nº 51.277, de 04 de fevereiro de 2010 (Regulamenta a emissão de CEPAC no Município de São Paulo)
- f- Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004, alterado pelo Decreto 4.7316/06, (Regulamenta os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)
- g- Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004 (Institui os Planos Regionais Estratégicos da Prefeitura)
- 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)
- i- Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005 (Regulamenta a classificação dos usos residenciais e não-residenciais)
- j- Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005 (Regulamenta aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)
- k- 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)
- l- Decreto nº 50.995, de 16 de novembro de 2009 (transfere atribuições para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho sobre atos de emissão dos CEPACs (Certificados de Potencial Adicional de Construção))
- m- Portaria PREF nº 1068, publicada em 10 de novembro de 2010.

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 Intervenções 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 Intervenções 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, alterada pela Lei Municipal nº 15.416, de 22 de julho de 2011 (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 Chucri Zaidan até a Avenida João Dias; (iii) alargamento da Avenida Washington Luís; (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, Chucri 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)

Chucui 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>
<b>JABAQUARA</b>	3 m²	2 m²
<b>BROOKLIN</b>	1 m²	1 m²
<b>BERRINI</b>	1 m²	2 m²
<b>MARGINAL PINHEIROS</b>	2 m²	2 m²
<b>CHUCUI ZAIDAN</b>	1 m²	2 m²

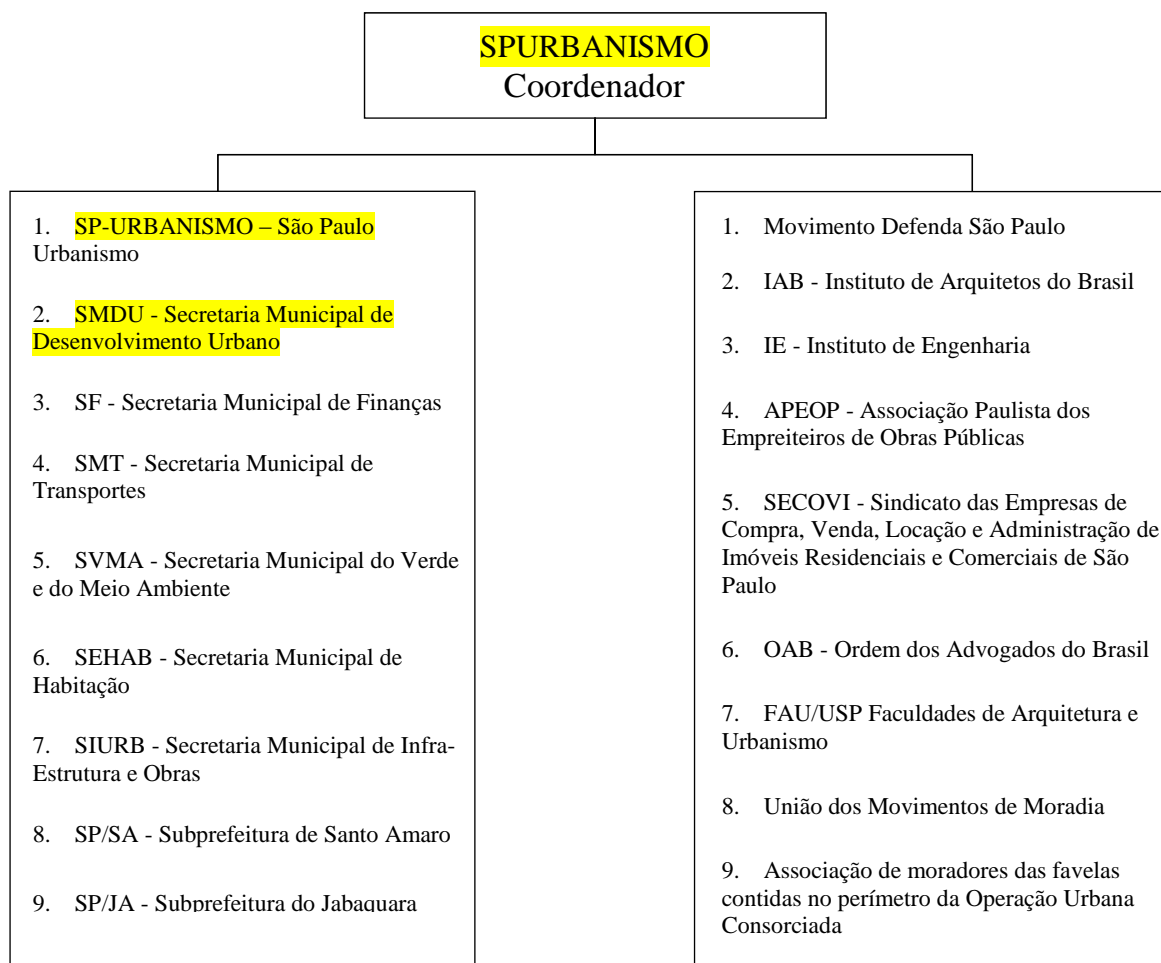
Conforme o §1º do mesmo artigo 11, o valor mínimo de cada CEPAC é de R\$300,00 (trezentos reais). A SP-Urbanismo reajustou este valor para R\$ 460,00, ouvindo-se a Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA, a Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU (antiga Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU e o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

A SP-Urbanismo 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 SP-Urbanismo 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 Espreiada, que é composto da seguinte maneira:



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

O artigo 26 da lei consigna expressamente que a lei que cria a Operação Urbana Consorciada Água Espreiada 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, atualmente SP-Urbanismo ofereçam CEPAC como garantia de financiamentos para implementação das Intervenções previstas no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada.

A Lei Municipal nº 15.416, de 22 de julho de 2011, introduziu as seguintes alterações na Lei 13.260/2001 que rege a OUC Água Espreiada: a) serão obrigatoriamente apartados para investimentos na construção de HIS 10% da receita obtida com a venda de CEPAC; b) A SP-Obras e SP-Urbanismo ficam autorizadas a praticar todos os atos necessários às desapropriações em razão da execução das intervenções desta Operação Urbana, com apoio técnico e jurídico da Procuradoria Geral do Município; c) adequações do traçado viário do prolongamento da av. Jorn. Roberto Marinho-túnel e Via Parque; d) adequações do traçado viário do prolongamento da av. Chucri Zaidan e Viaduto; e) a conclusão da Av. Água Espreiada pode, parcialmente, estender-se além do perímetro definido no artigo 1º da lei, viabilizando os objetivos da operação urbana.

**e) Decreto nº 51.277, de 04 de fevereiro de 2010, alterado pelo Decreto nº 51.914, de 09 de novembro de 2010 (Regulamenta a emissão de CEPAC no Município de São Paulo)**

O artigo 230 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, que autoriza a emissão de CEPAC no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, era regulamentado pelo Decreto Municipal nº 44.844, de 14 de junho de 2004 o qual foi revogado pelo atual Decreto nº 51.277/10.

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 Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho, 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, § 2º).

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, §3º).

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 acontecer 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 preço 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, SP-Urbanismo para garantia de financiamentos, desde que sejam feitos para custear Intervenção da Operação Urbana Consorciada.

Os artigos 12 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 a Certidão de Vinculação ao Terreno, ou Alvará de Aprovação de Edificação, ou Alvará de Aprovação e Execução de Edificação, ou Certificado de Mudança de Uso, conforme o caso.
2. SEHAB consulta a SP-Urbanismo acerca da quantidade de CEPAC necessária para a expedição do documento, e informa ao interessado.
3. Interessado deve requerer, na SP-Urbanismo, expedição de certidão de pagamento de contrapartida de outorga onerosa do potencial adicional de construção no âmbito da Operação Urbana Consorciada.
4. SP-Urbanismo expede a certidão de pagamento de contrapartida em duas vias, ficando uma com o interessado, e a outra sendo enviada à SEHAB, e providencia o cancelamento dos CEPAC utilizados junto ao escriturador.
5. SEHAB expede e entrega ao interessado a Certidão de Vinculação do Terreno, o Alvará de Aprovação de Edificação, o Alvará de Aprovação e Execução de Edificação, ou o Certificado de Mudança de Uso, conforme o caso.

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.

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 51.277, de 04 de fevereiro de 2010.

E o artigo 30 prevê a remuneração da antiga EMURB, que com a cisão, foi revogado tacitamente pelo Decreto nº 51.838/2010, em que a administração de projetos se dará SP\_Urbanismo e a execução de obras pela SP-Obras, assim, nas intervenções previstas no Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, passou-se ao valor equivalente a 1,5% (um e meio por cento) dos custos das obras, para cada empresa. As empresas também serão remuneradas pela gestão da concessão dos benefícios conferidos pelos CEPAC, controle de estoques e coordenação de toda a Operação Urbana Consorciada, no valor equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimas por cento) do valor arrecadado, para cada empresa, 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](http://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) 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).

**j) Lei nº 14.044, de 2 de setembro de 2005 (Regulamenta os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)**

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.

**k) 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.

**l) Decreto nº 50.995, de 16 de novembro de 2009 (transfere atribuições para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho sobre atos de emissão dos CEPACs (Certificados de Potencial Adicional de Construção))**

Altera a denominação da Secretaria Municipal do Trabalho para Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho, bem como dispõe sobre sua reorganização e seu quadro de cargos de provimento em comissão; institui o Conselho Superior de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo, vinculado ao Gabinete do Prefeito; cria o Programa Agência de Desenvolvimento da Cidade de São Paulo – ADSAMPA e o Comitê de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo; transfere a vinculação da Companhia São Paulo de Parcerias – SPP e as atribuições de gestão dos CEPACs (Certificados de Potencial Adicional de Construção)

**m) Portaria PREF nº 1068/2010, publicada em 10 de novembro de 2010:**

Estabelece competência da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho para representar o Município de São Paulo junto à Comissão de Valores Mobiliários, nos assuntos relativos às Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA 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 regramento 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 Espraiada 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 Espraiada, 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 Espraiada 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) e está disponível no site [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br).

\* A íntegra do parecer elaborado pela Emurb , atualmente SP-Urbanismo, a respeito do assunto encontra-se disponível na sua sede, na Rua São Bento, 405 – 10º andar – São Paulo, ou no endereço eletrônico [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/)

## **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 <sup>4</sup>**

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 representante da Coordenadora, Sr. Antonio Carlos Réa, Vice-Presidente da

---

<sup>4</sup> Embora o número da ata faça referência ao ano de 2003, a mesma ocorreu em 2004.



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 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 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 N°. 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 N° 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 Brooklin

### **Ata de Reunião n° 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

#### **Ata de Reunião nº 14/2008**

No dia 01 de julho de 2008, no auditório do 24º andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, às 15h30min iniciou-se a 14ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

##### **1. Expediente**

Aprovação da ata da 13ª reunião do Grupo de Gestão OUC-AE

##### **2. Ordem do Dia**

Informes sobre os Aspectos financeiros da Operação Urbana

Informes sobre o andamento dos investimentos aprovados pelo Grupo de Gestão

Assuntos Gerais

#### **Ata de Reunião nº 15/2008**

No dia 25 de novembro de 2008, no auditório do 24º andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, às 15h00min iniciou-se a 15ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

##### **1. Expediente**

Aprovação da ata da 14ª reunião do Grupo de Gestão OUC-AE

##### **2. Ordem do Dia**

Informes sobre os Aspectos financeiros da Operação Urbana

Informes sobre o andamento das propostas aprovadas pelo Grupo de Gestão

Deliberação sobre proposta de ajuste de estoque de potencial adicional de construção no setor Berrini

Assuntos Gerais

#### **Ata de Reunião nº 16/2009**

No dia 27 de abril de 2009, no auditório do 24º andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, às 9h50 iniciou-se a 16ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. O Sr. Coordenador, Rubens Chammas, efetuou a leitura da Portaria 588/2009 de 25/04/2009, a qual designou os novos representantes do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Informou que o representante suplente de SMDU, Sr. Daniel Todtman Montadon não compõe mais a presente portaria sendo indicado o Sr. José Geraldo Martins de Oliveira. Registra a presença do Sr. Subprefeito do Jabaquara devido ao início das obras na região para que o mesmo fique ciente de todas as ações. Comunicou que o grupo se reúne a cada 03 (três) meses e que o calendário será mantido.

##### **1. Expediente**

Aprovação da ata da 15ª reunião do Grupo de Gestão OUC-AE

##### **2. Ordem do Dia**

Informes sobre os Aspectos financeiros da Operação Urbana

Informes sobre as intervenções viárias em andamento

Áreas Verdes

Habitação de Interesse Social

Intervenções viárias

Transporte Coletivo

#### **Ata de Reunião nº 17/2009**

No dia 21 de julho de 2009, no auditório do 26º andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, às 15h30 iniciou-se a 17ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

##### **1. Expediente**

Os membros presentes já tinham conhecimento prévio da ata, e o Sr. Mamoru Tinone, representante do Defesa São Paulo, sugeriu alterar o item 2.2.1 Áreas Verdes, substituindo a frase “se o viaduto Lino de

*Moraes Leme será desativado” por “será alterada a concepção do projeto do viaduto da Lino de Moraes Leme”.* Aprovada a sugestão de alteração, a ata foi aprovada por unanimidade de votos.

## 2. Ordem do Dia

Informes sobre os Aspectos financeiros da Operação Urbana

Informes sobre as intervenções viárias em andamento

Áreas Verdes

Habitação de Interesse Social

Intervenções viárias

Transporte Coletivo

### **Ata de Reunião nº 18/2009**

Em 06 de outubro de 2009, no auditório do 26o andar do Edifício Martinelli, às 15h25min, após verificação de quórum regimental, o coordenador do Grupo Gestor, Sr. Rubens Chammas, deu início a 18a reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, realizando a leitura da pauta do dia.

Esclarece sobre a periodicidade das reuniões que são trimestrais, conforme regimento interno aprovado.

#### 1. Expediente

Os representantes presentes haviam recebido previamente a ata da 17a reunião e seu conteúdo foi colocado em votação. A ata da foi aprovada por unanimidade.

## 2. Ordem do Dia

Informes sobre os Aspectos financeiros da Operação Urbana

Informes sobre as intervenções viárias em andamento

Intervenções viárias

Habitação de Interesse Social

Áreas Verdes

Transporte Coletivo

### **Ata de Reunião nº 19/2009**

Em 09 de dezembro de 2009, no auditório do 26o andar do Edifício Martinelli, às 15h30min, após verificação de quórum regimental, o coordenador do Grupo Gestor, Sr. Rubens Chammas, deu início a 19a reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, realizando a leitura da pauta do dia.

Esclareceu que está assumindo novas funções na prefeitura e que não poderia participar de toda a reunião, mas que o Sr. Vladimir Ávila iria substituí-lo na condução da reunião.

O Sr Vladimir fez a leitura da pauta do dia e deu prosseguimento à reunião.

#### 1. Expediente

Os representantes presentes haviam recebido previamente a ata da 18a reunião e seu conteúdo foi colocado em votação. A ata da foi aprovada por unanimidade.

## 2. Ordem do Dia

Informes sobre os Aspectos financeiros da Operação Urbana

Informes sobre as intervenções viárias em andamento

Intervenções viárias

Habitação de Interesse Social

Áreas Verdes

Transporte Coletivo

### **Ata de Reunião nº 20/2010**

Em 23 de Março de 2010, no auditório do 26o andar do Edifício Martinelli, às 15h30min, após verificação de quórum regimental, o Gerente de Operações Urbanas da EMURB, Vladimir Ávila, em nome do coordenador do Grupo de Gestão, Sr. Rubens Chammas, deu início a 20a reunião ordinária do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, realizando a leitura da pauta do dia.

#### **1. Expediente**

Os representantes presentes haviam recebido previamente a ata da 19a reunião que, por lapso, não foi colocada em votação, devendo ser aprovada juntamente com a Ata da 20ª reunião, na próxima reunião ordinária.

#### **2. Ordem do Dia**

Informes sobre os Aspectos financeiros da Operação Urbana

Informes sobre as intervenções viárias em andamento

Intervenções viárias

Habitação de Interesse Social

Áreas Verdes

Transporte Coletivo

### **Ata de Reunião nº 21/2010**

Em 17 de Dezembro de 2010, no auditório do 26o andar do Edifício Martinelli, às 15h35min, após verificação de quórum regimental, o Coordenador do Grupo de Gestão, Sr. Rubens Chammas, deu início a 21a reunião ordinária do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, cumprimentando a todos e realizando a leitura da pauta do dia.

#### **1. Expediente**

Colocadas em votação as Atas da 19ª e 20ª reuniões, o representante da União dos Movimentos de Moradia Sr. Gerônimo ressaltou que não havia sido incluída, conforme sua solicitação, cópia da carta lida pelos moradores do Jardim Edith na 19ª reunião e que dizia respeito a sua pessoa. Solicitou fornecimento, por parte da coordenação do grupo gestor, da gravação da reunião.

O arquiteto Vladimir Ávila da equipe de coordenação esclareceu que embora tenha sido solicitado aos moradores do Jardim Edith o fornecimento de cópia da carta, o autor não autorizou sua divulgação na ata de reunião. Esclareceu ainda que as reuniões não são gravadas e que, portanto, não poderia ser fornecida gravação.

O coordenador Rubens Chammas colocou em votação as duas atas, mantendo o destaque feito pelo representante da União dos Movimentos de Moradia.

A ata da 19ª reunião foi aprovada por unanimidade e a Ata da 20ª reunião foi aprovada com um voto contrário do representante da União dos movimentos de Moradia.

Respondendo ainda ao protesto feito pelo representante da União dos Movimentos de Moradia quanto ao impedimento do acesso ao recinto da reunião de seus convidados, o coordenador Rubens Chammas esclareceu que o auditório do 26º andar do prédio Martinelli possui 50 lugares e que por restrições do Condomínio e do Corpo de Bombeiros esse número de pessoas não pode ser ultrapassado. Esclareceu ainda que as reuniões do Grupo Gestor são reuniões de trabalho e não audiências públicas e que por liberalidade da coordenação tem sido permitida a participação da comunidade, mas que é indispensável respeitar-se as disposições relativas ao uso do espaço já que o prédio não é exclusivamente público.

#### **2. Ordem do Dia**

Informes sobre os Aspectos financeiros da Operação Urbana

Informes sobre as intervenções viárias em andamento

Habitação de Interesse Social

Intervenções viárias

Áreas Verdes

Transporte Coletivo

## 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 infraestrutura 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.

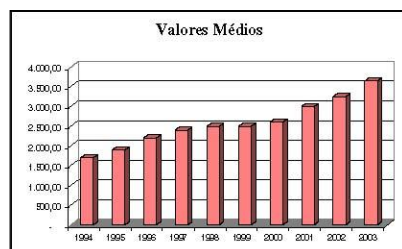
O Laudo 11.149/04 apresenta o detalhamento das faixas de valores abaixo indicadas para cada setor e a seguir poderão ser observados os intervalos de valores praticados nas diversas regiões, inclusive lindeiras à Operação Urbana Água Espraiada.

##### 4.1.1.1. Região do Brooklin

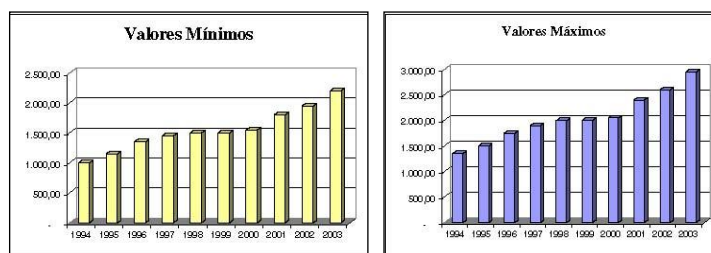


Obs.: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis, nos locais de maior adensamento. Não foram consideradas áreas situadas nas Zonas de Uso Z1 e Z9. No interior do Setor Brooklin (área contida no perímetro da Operação), segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 11.149/04, a faixa média dos valores praticados para as áreas mínimas de terrenos incorporáveis é de R\$ 700,00/m<sup>2</sup> a R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>

#### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS APARTAMENTOS SETOR BROOKLIN E REGIÕES LINDEIRAS



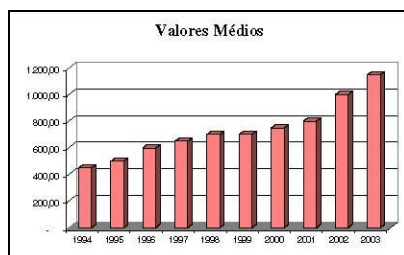
FONTE: Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações S/C Ltda. valores em R\$/m<sup>2</sup> de área de terreno



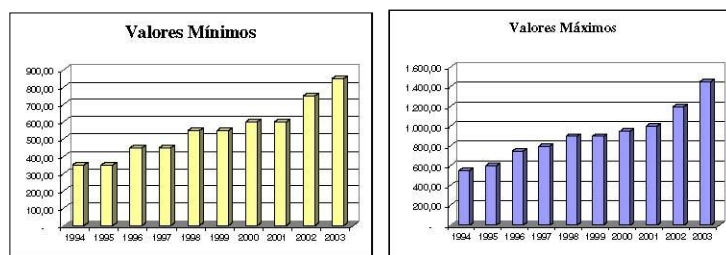
Excluindo-se o efeito da inflação, o mercado de terrenos incorporáveis apresentou uma valorização de 2,50% ao ano e o mercado de apartamentos, uma valorização de 1,11% ao ano.

#### 4.1.1.2. Região da Chucri Zaidan

#### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS TERRENOS – REGIÃO DA CHUCRI ZAIDAN

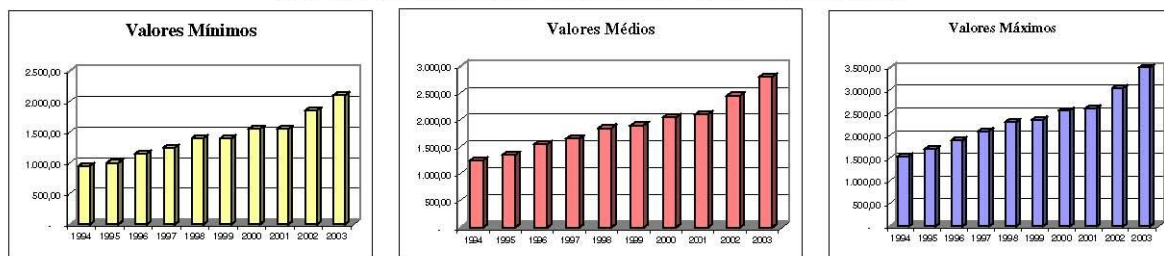


FONTE: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações S/C Ltda. valores em R\$/m<sup>2</sup> de área de terreno



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/m<sup>2</sup> a R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>.

#### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS APARTAMENTOS SETOR CHUCRI ZAIDAN E REGIÕES LINDEIRAS

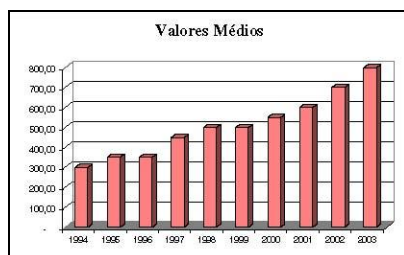


FONTE: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações S/C Ltda. valores em R\$/m<sup>2</sup> de área de terreno

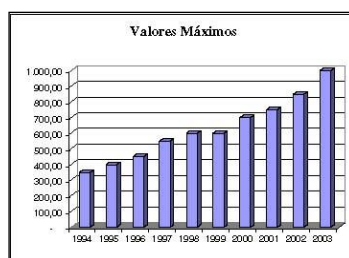
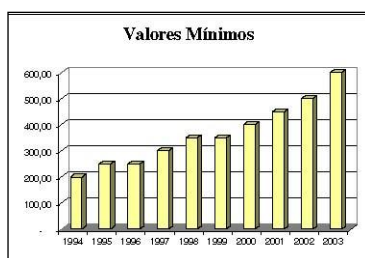
Excluindo-se o efeito da inflação, o mercado de terrenos incorporáveis apresentou uma valorização de 2,95% ao ano e o mercado de apartamentos, uma valorização de 1,45% ao ano.

#### 4.1.1.3. Região da Marginal Pinheiros

##### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS TERRENOS – REGIÃO DA MARGINAL PINHEIROS

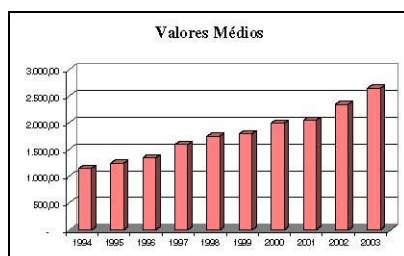


FONTE: Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações S/C Ltda. valores em R\$/m<sup>2</sup> de área de terreno

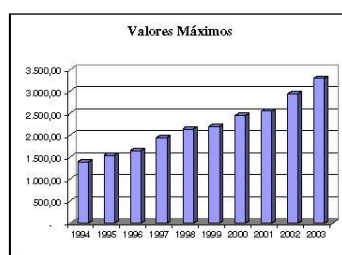
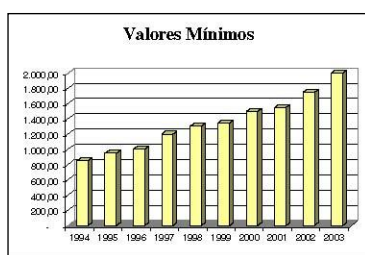


Obs.: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis, nos locais de maior adensamento. Não foram consideradas áreas situadas na Zona de Uso Z1. No interior do Setor Marginal Pinheiros (área contida no perímetro da Operação), segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 11.149/04, a faixa média dos valores praticados para as áreas mínimas de terrenos incorporáveis é de R\$ 600,00/m<sup>2</sup> a R\$ 800,00/m<sup>2</sup>.

##### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS APARTAMENTOS SETOR MARGINAL PINHEIROS E REGIÕES LINDEIRAS



FONTE: Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações S/C Ltda. valores em R\$/m<sup>2</sup> de área de terreno

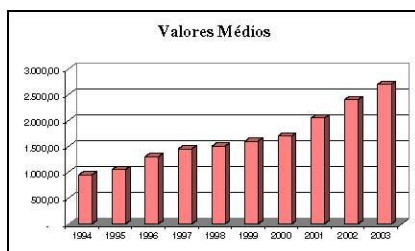


Obs.: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis, nos locais de maior adensamento. Não foram consideradas áreas situadas nas Zonas de Uso Z1 e Z9.

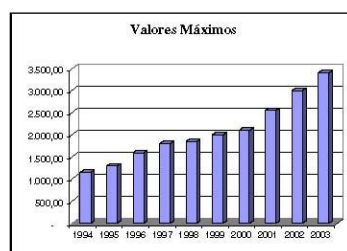
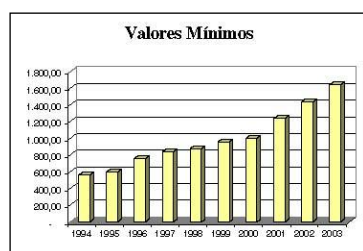
Excluindo-se o efeito da inflação, o mercado de terrenos incorporáveis apresentou uma valorização de 3,61% ao ano e o mercado de apartamentos, uma valorização de 1,80% ao ano.

#### 4.1.1.4. Região da Berrini

##### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS TERRENOS – REGIÃO DA BERRINI

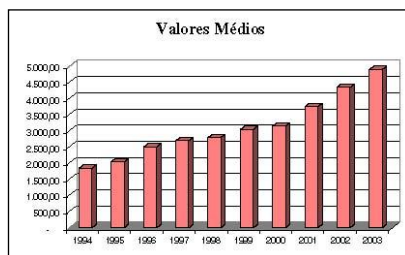


FONTE: Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações S/C Ltda. valores em R\$/m<sup>2</sup> de área de terreno

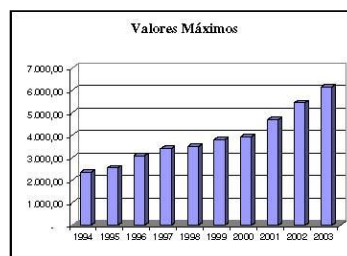
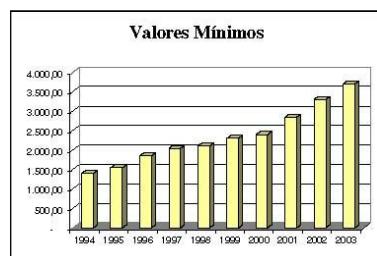


Obs.: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis, nos locais de maior adensamento. Não foram consideradas áreas situadas na Zona de Uso Z1. No interior do Setor Berrini (área contida no perímetro da Operação), segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 11.149/04, a faixa média dos valores praticados para as áreas mínimas de terrenos incorporáveis é de R\$ 2.500,00/m<sup>2</sup> a R\$ 3.000,00/m<sup>2</sup>, sendo que na Zona de Uso Z6 é de R\$ 1.500,00/m<sup>2</sup> a R\$ 2.000,00/m<sup>2</sup>.

##### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS CONJUNTOS COMERCIAIS - SETOR BERRINI



FONTE: Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações S/C Ltda. valores em R\$/m<sup>2</sup> de área de terreno

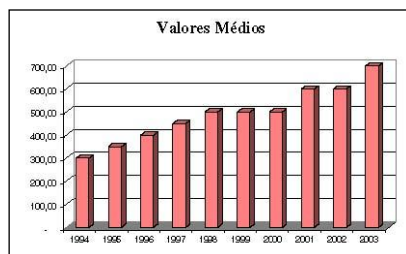


Excluindo-se o efeito da inflação, o mercado de terrenos incorporáveis apresentou uma valorização de 4,12% ao ano e o mercado de conjuntos comerciais, uma valorização de 3,27% ao ano.

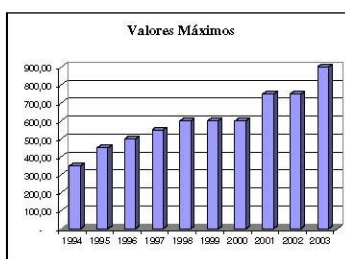
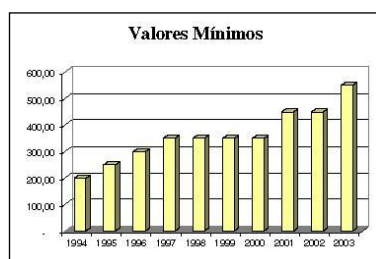
#### 4.1.1.5. Região do Jabaquara

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

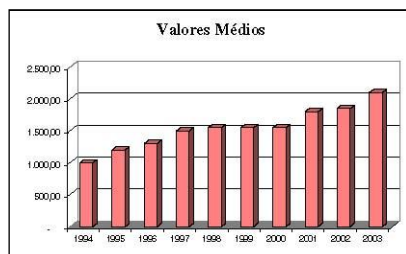


FONTE: Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações S/C Ltda. valores em R\$/m<sup>2</sup> de área de terreno

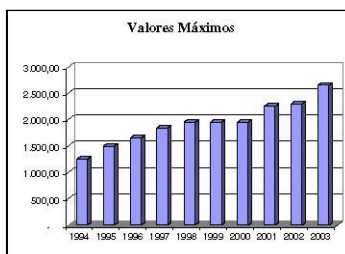
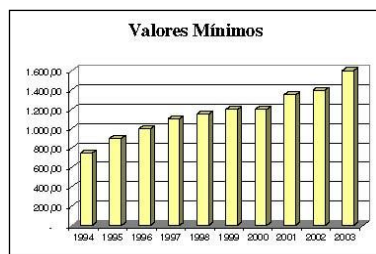


Obs.: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis, nos locais de maior adensamento. No interior do Setor Jabaquara (área contida no perímetro da Operação), segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 11.149/04, a faixa média dos valores praticados para as áreas mínimas de terrenos incorporáveis é de R\$ 400,00/m<sup>2</sup> a R\$ 700,00/m<sup>2</sup>.

#### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS APARTAMENTOS – SETOR JABAQUARA E ÁREAS LINDEIRAS



FONTE: Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações S/C Ltda. valores em R\$/m<sup>2</sup> 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.*

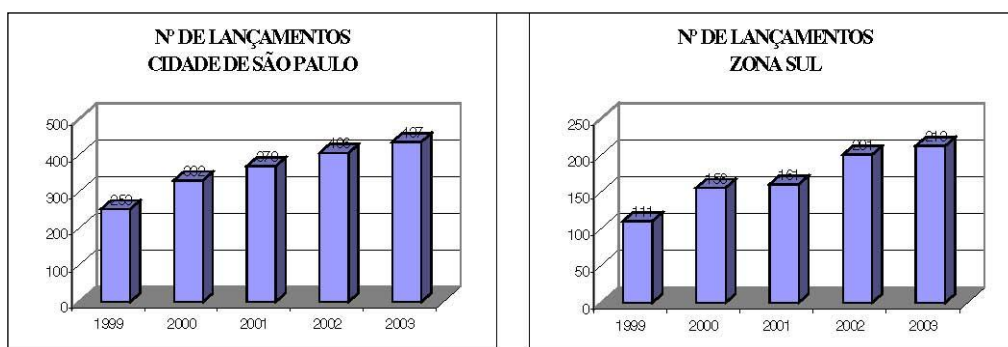
Importante destacar que não foram efetuadas análises para o Setor Americanópolis, pois sua finalidade é abrigar os empreendimentos de interesse social e não há possibilidade de aumento de potencial construtivo e de mudança de uso através das disposições da Operação Urbana Água Espreada.

## 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 ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES

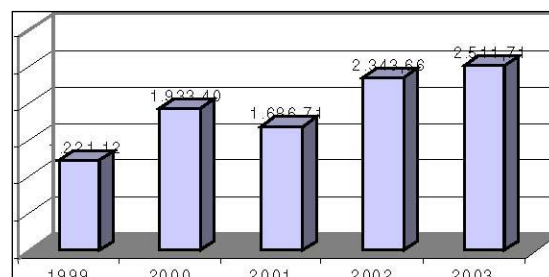
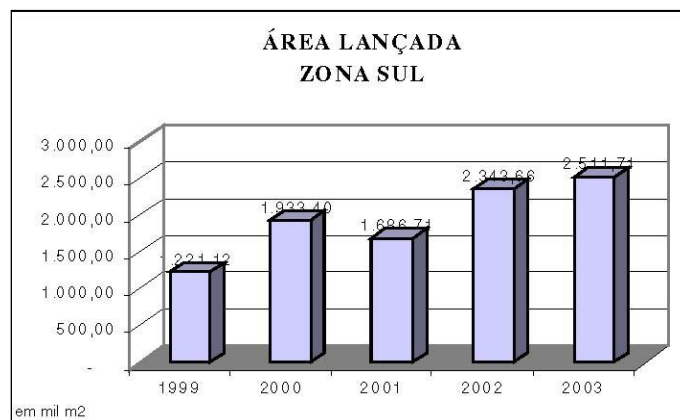
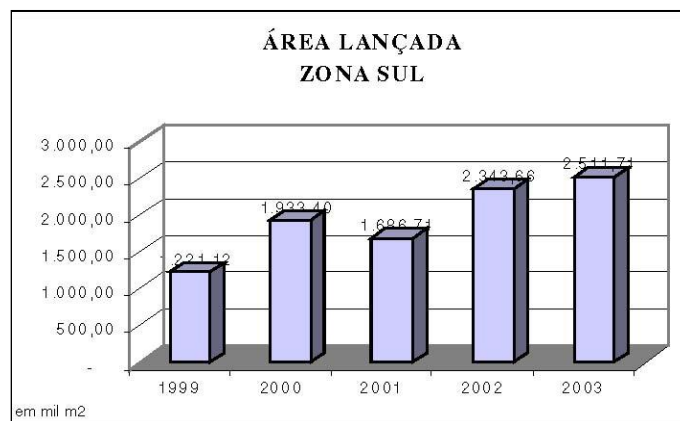
De 1999 até 2003 o número de empreendimentos lançados na Zona Sul vem aumentando de forma significativa. Apesar do aumento do volume de empreendimentos lançados e de unidades lançadas, o Valor Geral de Vendas (VGV) não apresentou declínio.

Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> 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 m<sup>2</sup> 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%.





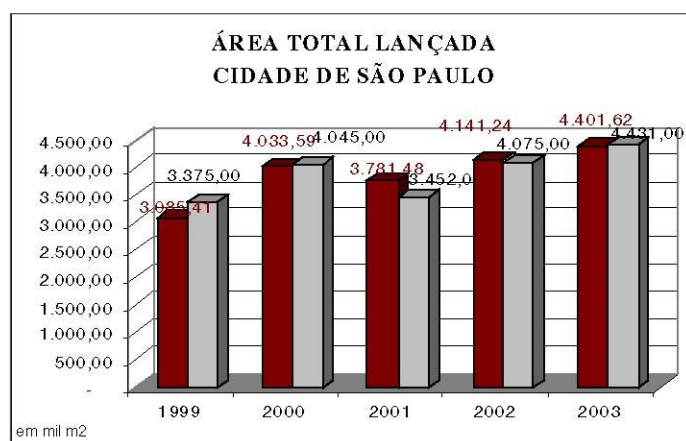
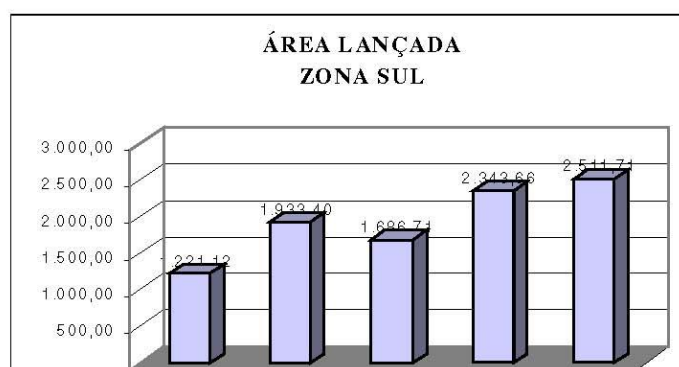
Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES



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.

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

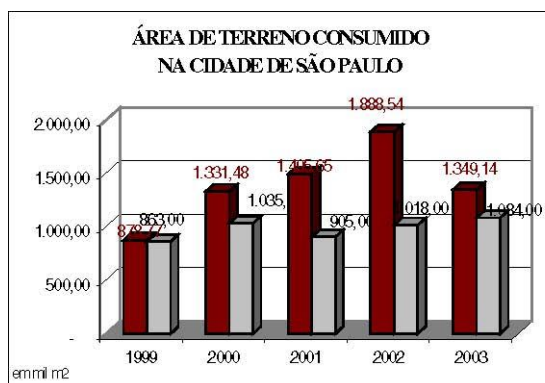
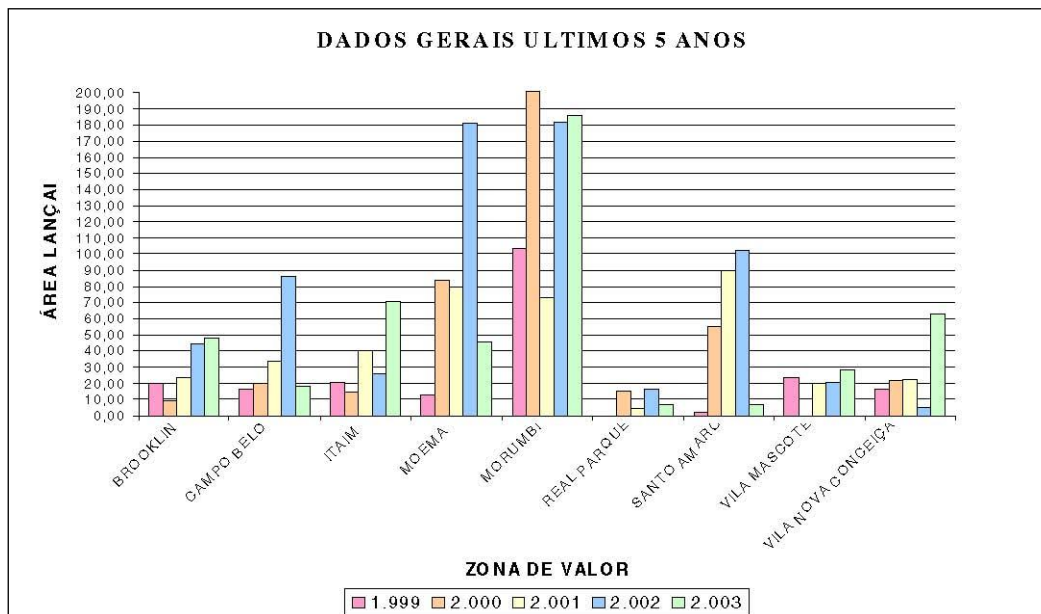


Fonte: AMARAL D'AVILA ENGª DE AVALIAÇÕES – dados em vermelho (exceto coberturas)  
EMBRAESP – dados em cinza (incluindo coberturas)

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%.

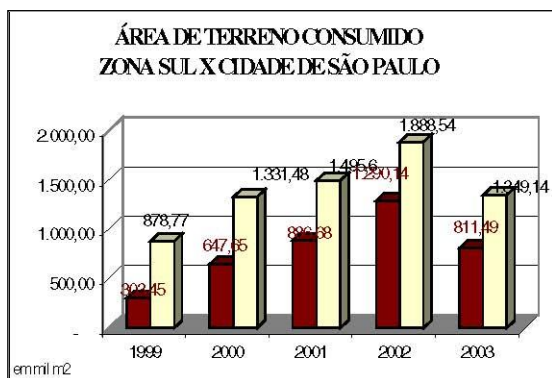
Dentre os bairros da Zona Sul, merecem destaque as regiões do Morumbi, Itaim, Vila Nova Conceição e Brooklin como as que apresentaram maior área lançada no ano de 2003.

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:



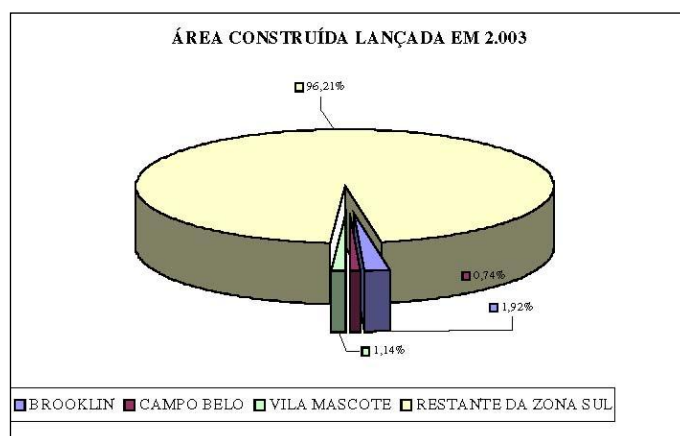
Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES – dados em vermelho  
EMBRAESP – dados em cinza

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 ENGª 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 ENGª 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> útil, acima da média pedida na cidade de R\$ 55,00/m<sup>2</sup> útil. Atualmente a faixa de preços da região está entre R\$25 e R\$65 reais o m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> úteis para as duas classes. Esse volume aproximou o mercado da média histórica verificada entre 1996 e 2003 – de 88 mil m<sup>2</sup> úteis. Mesmo estando longe do saldo de 2000, quando foram absorvidos 222 mil m<sup>2</sup> 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.

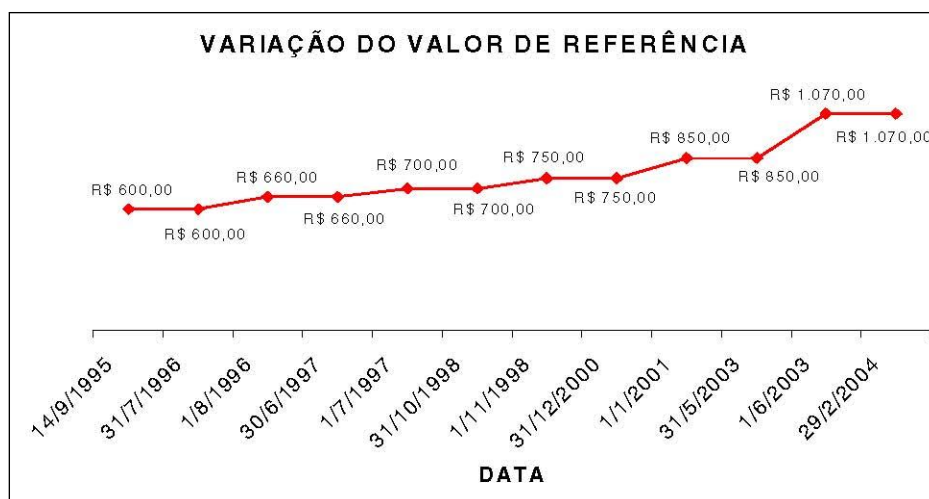
Também estava previsto na Lei que o total do potencial adicional de construção a ser concedido pela Operação Urbana não poderia exceder 1.250.000m<sup>2</sup> na Área Diretamente Beneficiada e 1.000.000m<sup>2</sup> na Área Indiretamente Beneficiada.

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 353.527,97m<sup>2</sup> (o que corresponde a 28,28% do potencial total da área direta) e na área indireta foi de 586.064,10m<sup>2</sup> (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 Espreada 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 Espreada, 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
Chucrí 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
Chucrí 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 Espreada, cuja tabela transcreve-se abaixo:

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

Fonte: Lei 13.260 de 28/12/2001.

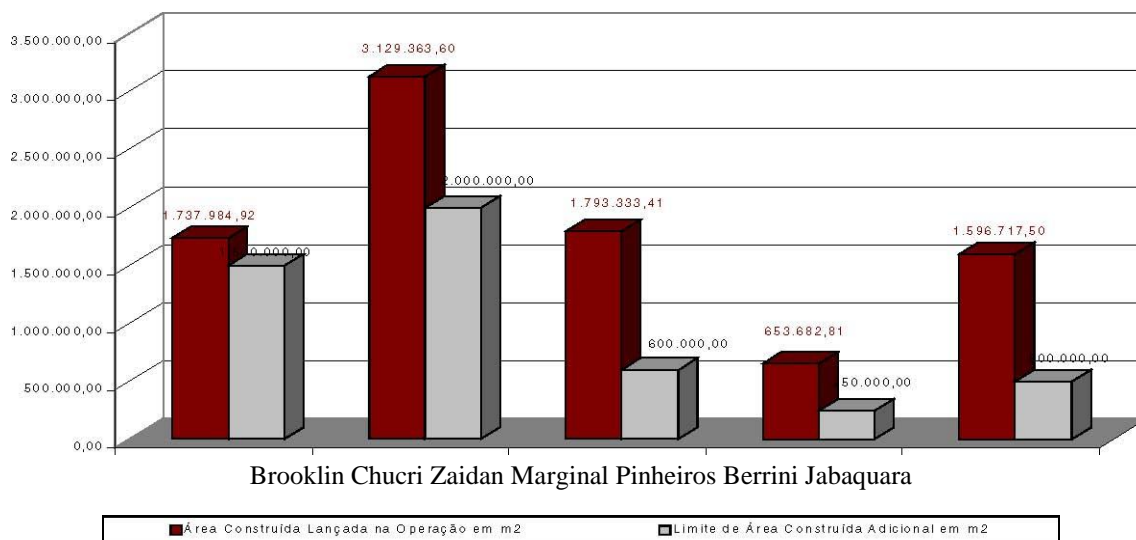
Considerando-se os totais de Área Construída Adicional Potencial e de Área de Mudança de Uso Potencial determinados nos itens 8.2. e 8.3 do Laudo 11.149/04, a Quantidade Potencial de CEPAC será de:

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

# USO RESIDENCIAL - FATORES DE EQUIVALÊNCIA

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	29,55	3	1 0 1	50 70 70	30 40 30	15 28 21	45 84 63		
Z2	36,36	3							
Z17	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	28,01	3 3	0 0	70 70	30 70	21 49	63 147		
Z6	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:

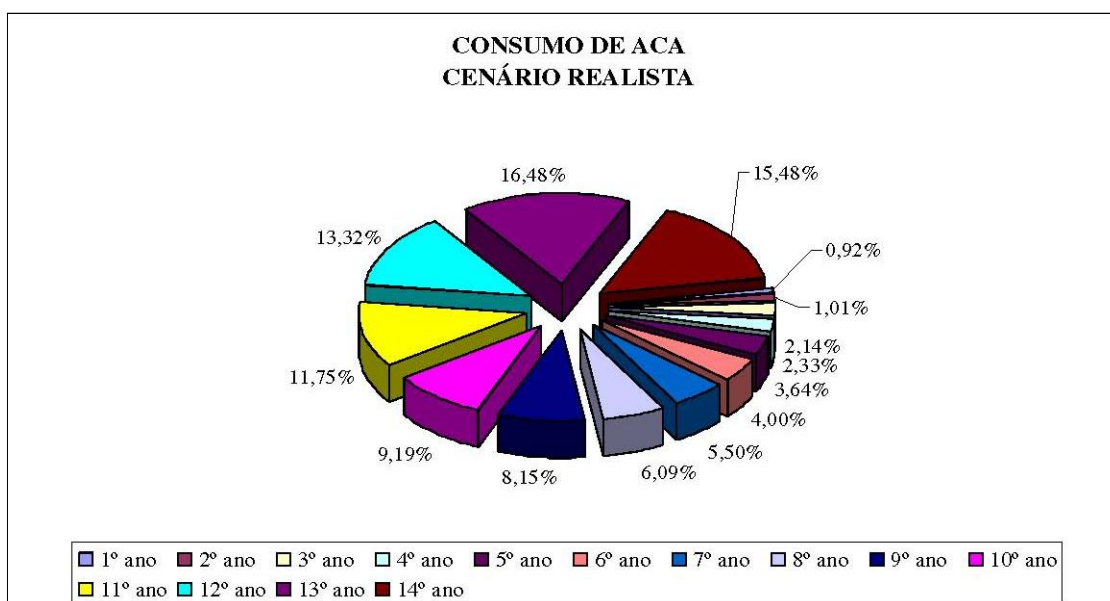
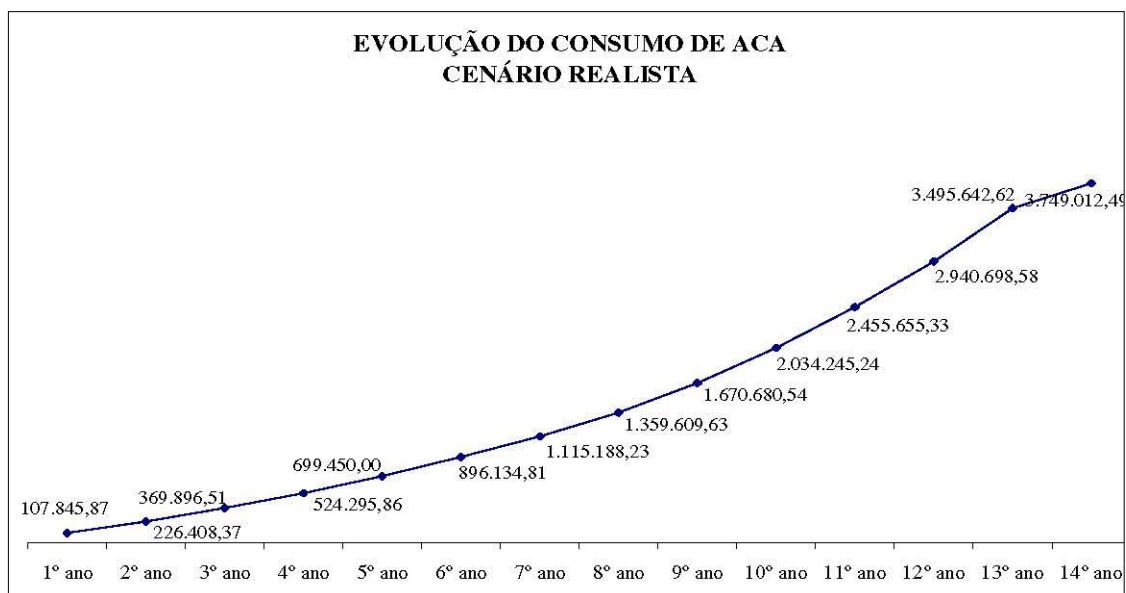
### Fator de Equivalência

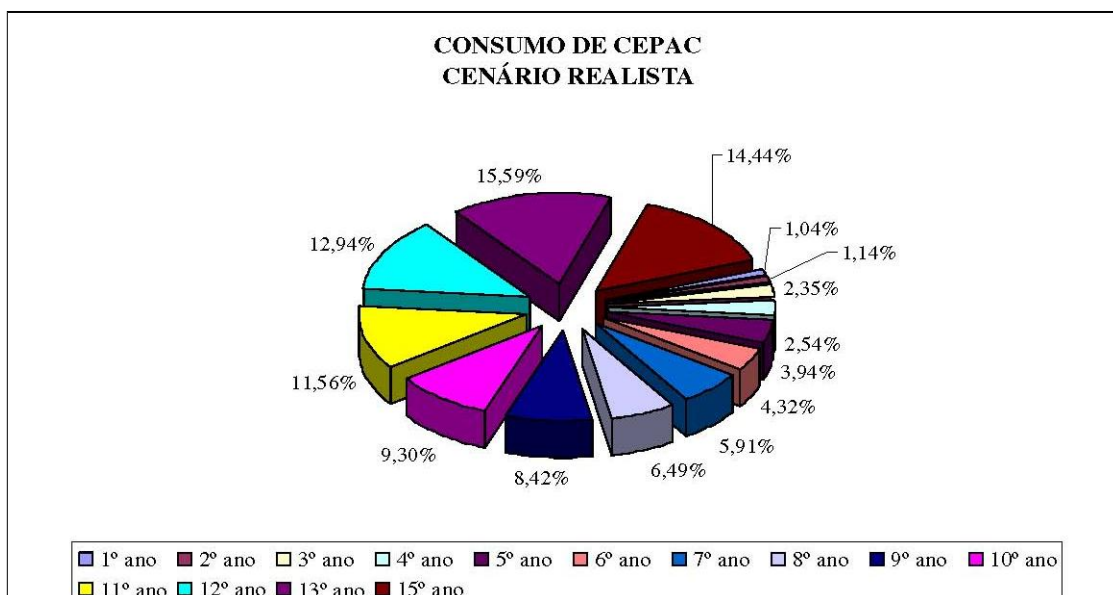
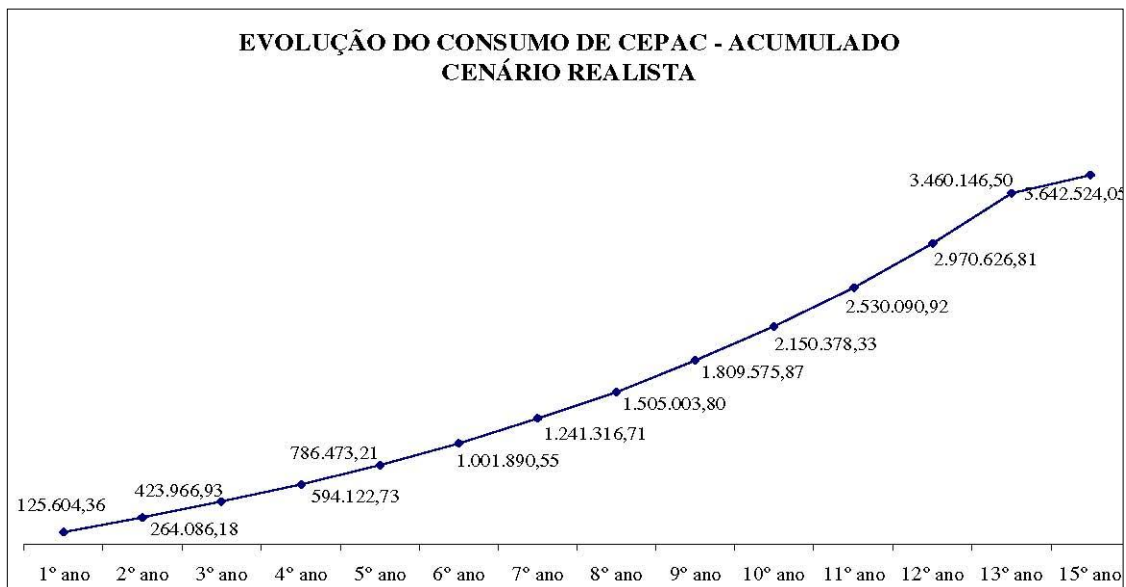
SETOR	ACA	MUDANÇA DE USO
Brooklin	2,535	0,597
Berrini	3,000	0,000
Marginal Pinheiros	1,500	0,281
Chucrí Zaidan	2,296	0,036
Jabaquara	1,000	0,000

### 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





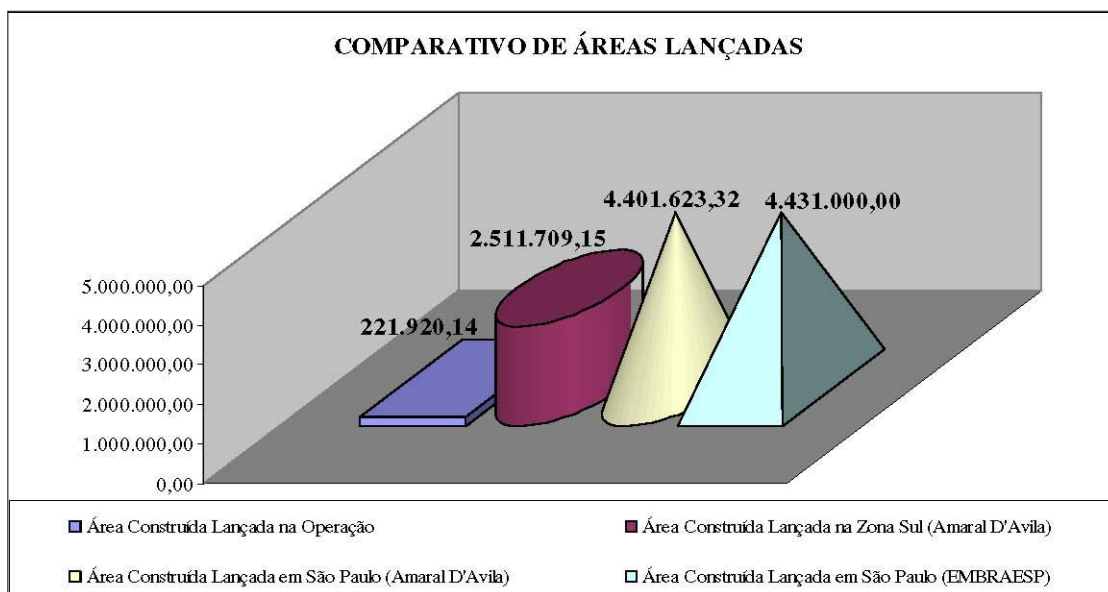
#### 7.4.2.1. Área Construída Residencial Lançada no Primeiro Ano

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<sup>2</sup> de área de terreno que gerarão 221.920,14m<sup>2</sup> 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.

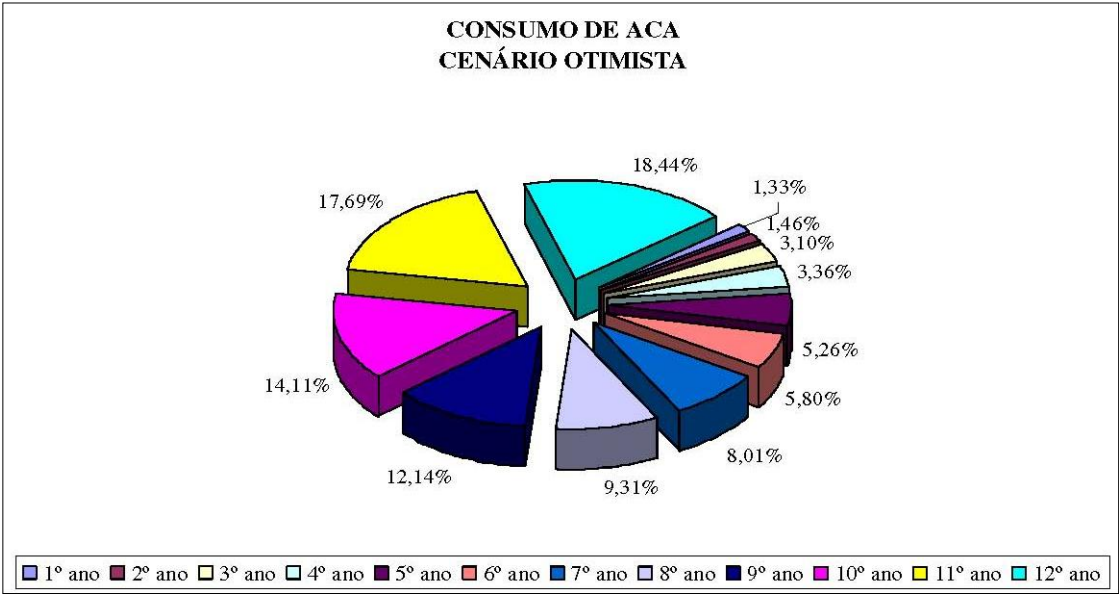
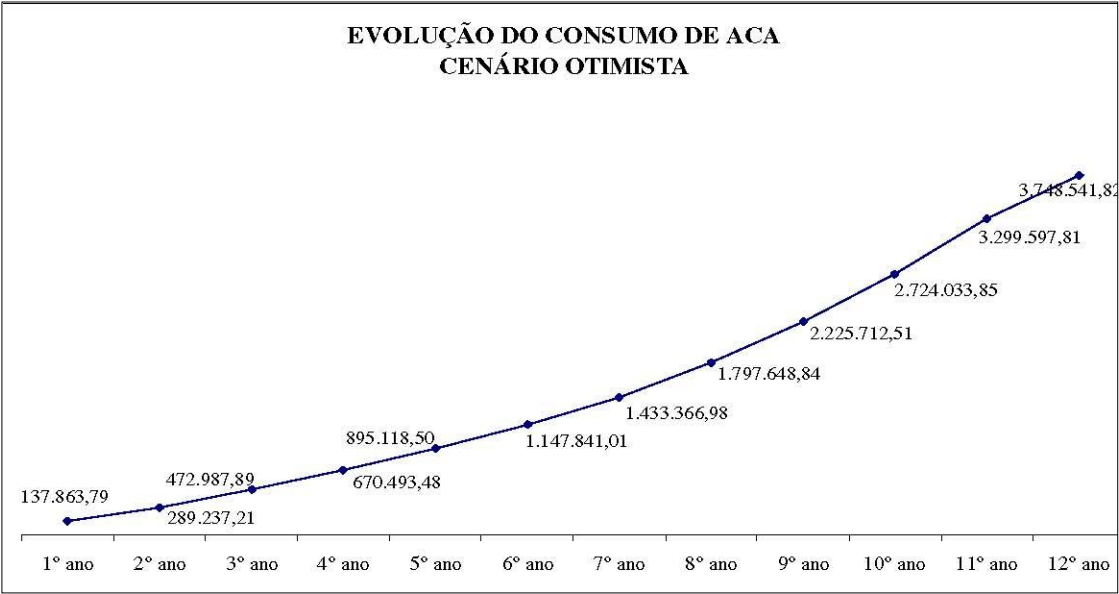
Nesse cenário serão consumidos 8.500,00m<sup>2</sup> de área de terreno que gerarão 52.522,86m<sup>2</sup> de área construída total. De acordo com estudos efetuados pela Jones Lang LaSalle o volume de lançamentos comerciais da região da Berrini em 2003 foi de aproximadamente 50.000,00m<sup>2</sup>.

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.

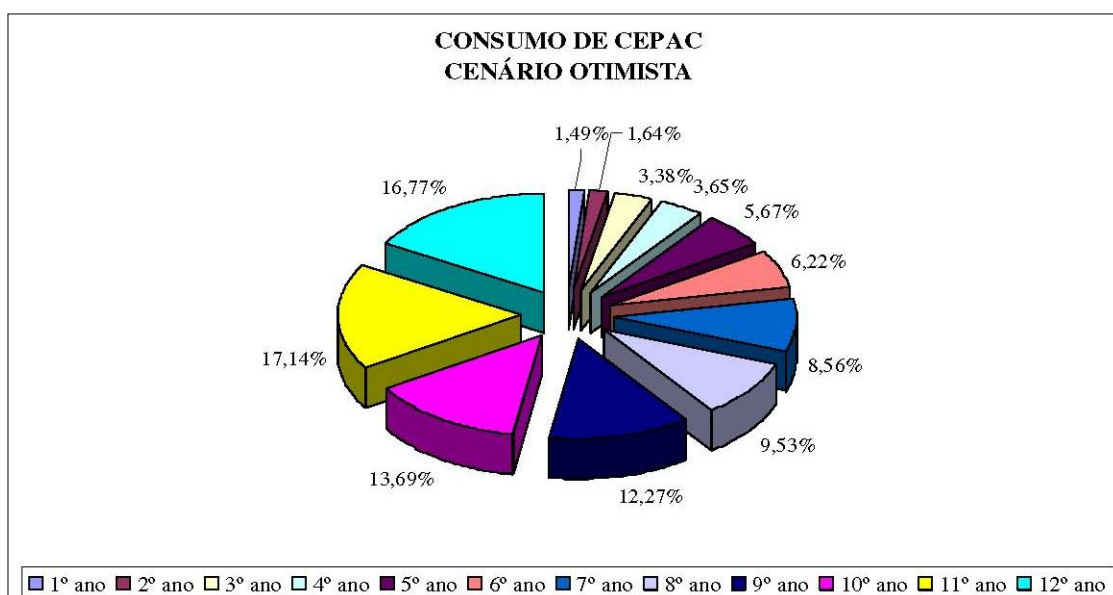
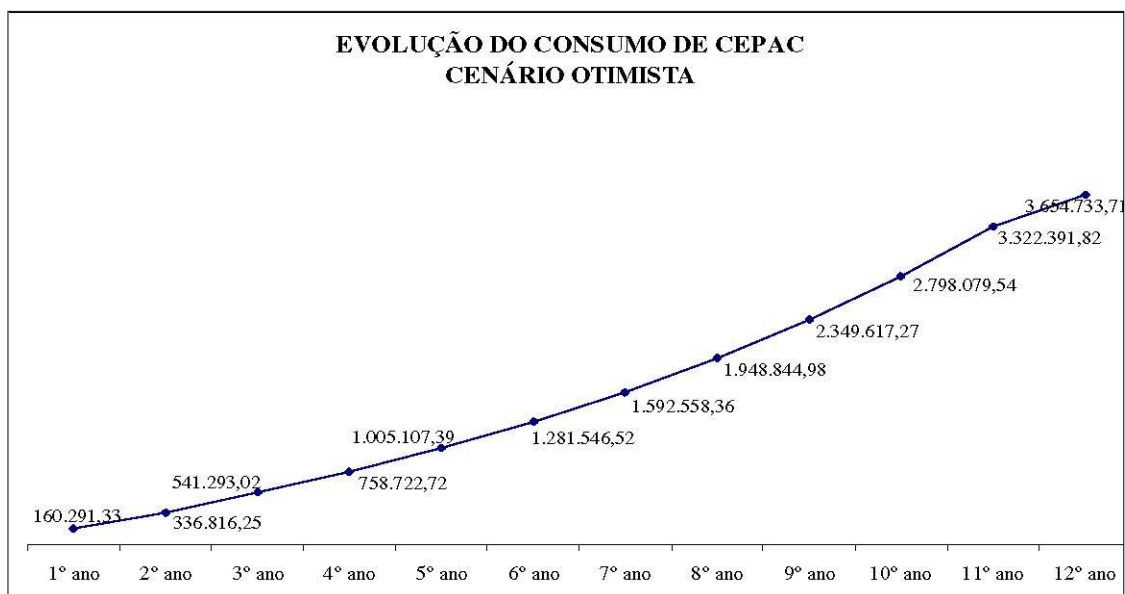
#### 7.4.3. Cenário Otimista

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

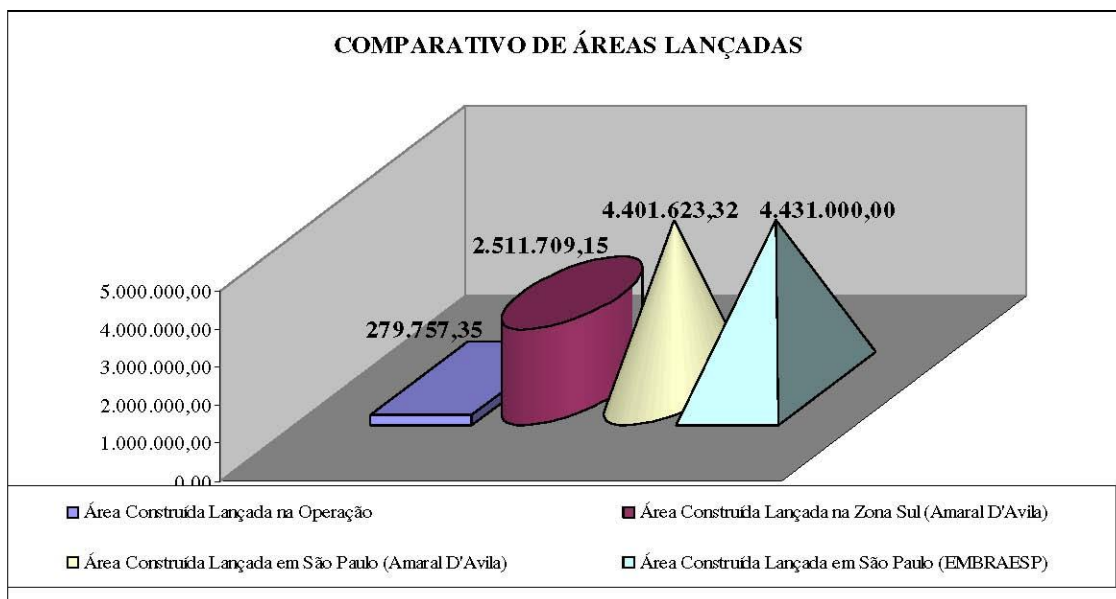


### 7.4.3.1. Área Construída Residencial Lançada no Primeiro Ano

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 50.587,20m<sup>2</sup> de área de terreno que gerarão 279.757,35m<sup>2</sup> 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.

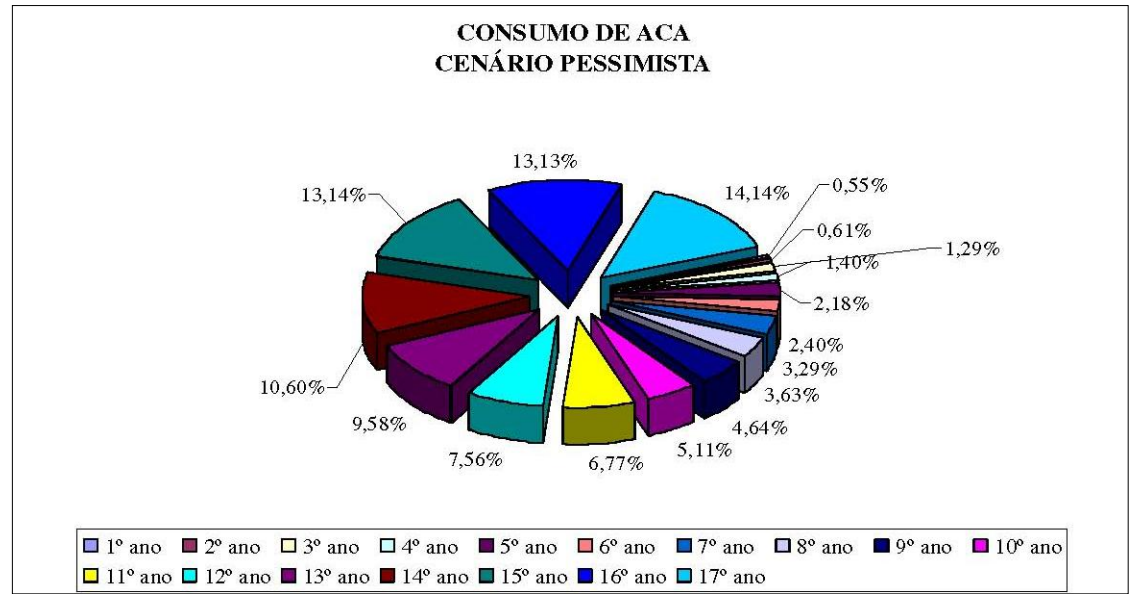
Nesse cenário serão consumidos 11.449,84m<sup>2</sup> de área de terreno que gerarão 70.750,39m<sup>2</sup> de área construída total. De acordo com estudos efetuados pela Jones Lang LaSalle o volume de lançamentos comerciais da região da Berrini em 2003 foi de aproximadamente 50.000,00m<sup>2</sup>.

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.

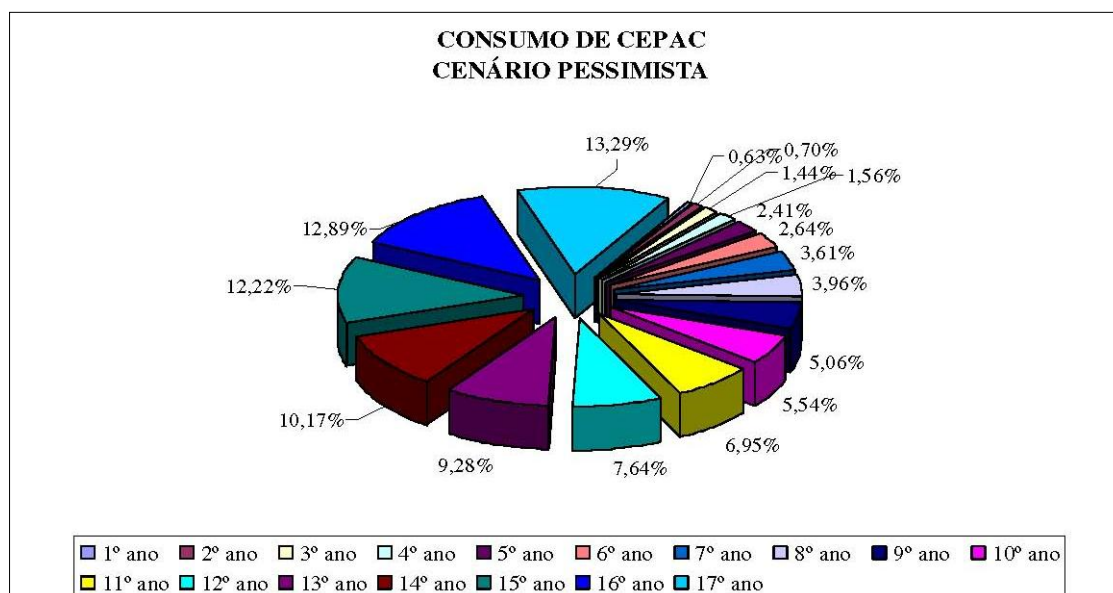
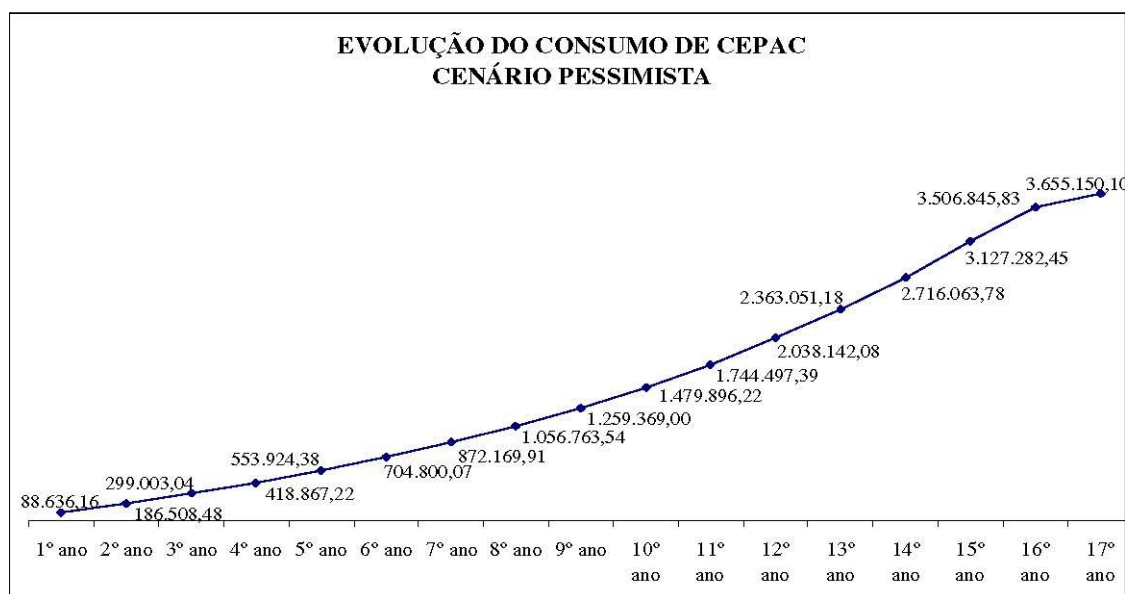
#### 7.4.4. Cenário Pessimista

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



## Evolução do Consumo de CEPAC

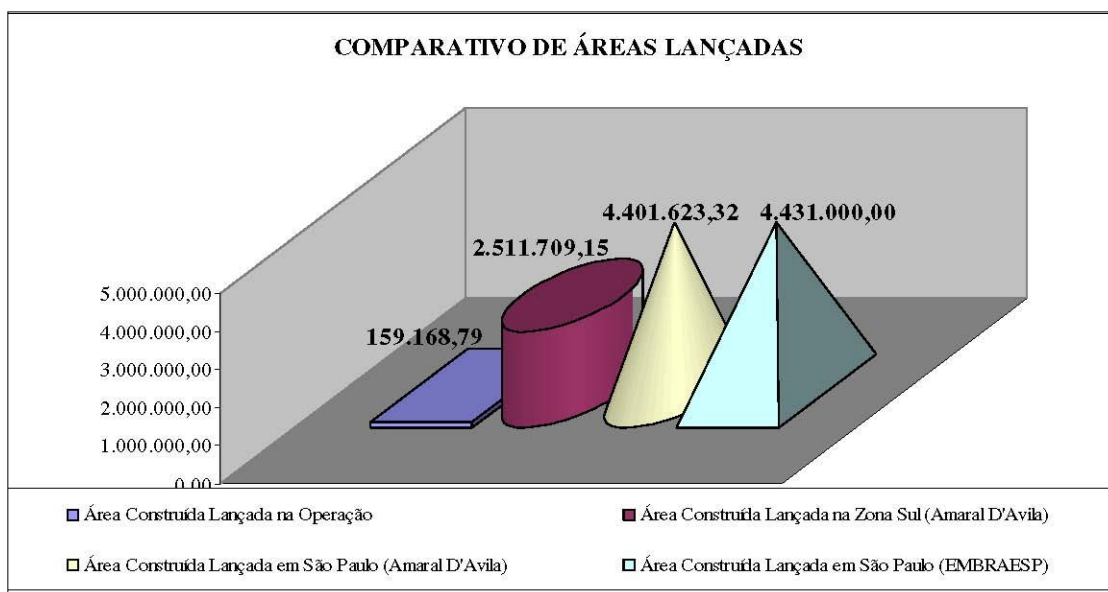


### 7.4.4.1. Área Construída Residencial Lançada no Primeiro Ano

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 28.781,74m<sup>2</sup> de área de terreno que gerarão 159.168,79m<sup>2</sup> 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, Chucuri 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**



## **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.



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.

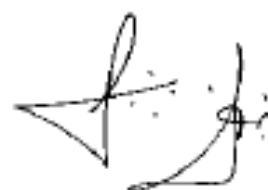
O que pode parecer complexo na nova normatização do uso do solo resulta da reunião e entrosamento, numa mesma lei, de disposições dispersas que até então eram tratadas em centenas de leis, decretos e portarias.

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.

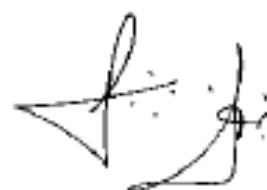
O coeficiente de aproveitamento básico foi definido como uma vez a área do terreno, ou duas vezes para certos locais. O coeficiente máximo geral é de 2,5 e 4,0 para certos locais providos de transporte de massa.

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 stylized, overlapping 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:

<b>Brooklin</b>	<b>Churi Zaidan</b>	<b>Marginal Pinheiros</b>	<b>Berrini</b>	<b>Jabaquara</b>
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

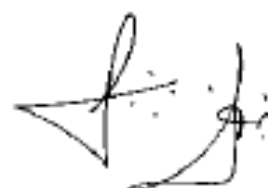
*Obs<sub>1</sub>: (\*) De acordo com o Art. 166 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo nas zonas Z2, Z11, Z13, Z17 e Z18 e nos corredores de uso especial a elas lindeiros (existentes na época de sua promulgação), até a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, para 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.*

*Obs<sub>2</sub>: 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

Obs.: 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.

Obs.: 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 Chucrí Zaidan, tampouco com relação às 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).

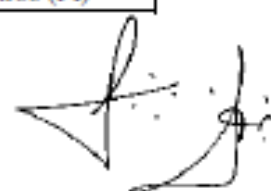
Quanto à Mudança de Uso constata-se alteração na região antigamente classificada como Z17 onde essa aquisição não é mais necessária com alteração do zoneamento para CL ZM2/01.

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

*Obs<sub>1</sub>: (\*) 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.*

*Obs<sub>2</sub>: (\*\*) Nesse zoneamento ZPI não é permitida a categoria de uso R2v (residencial vertical)*

*Obs<sub>3</sub>: 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.

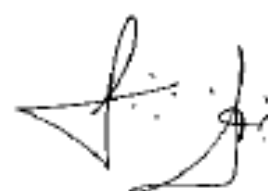
Com relação ao gabarito máximo verificam-se restrições em todo o território que gerarão aquisição de alteração de parâmetros urbanísticos.

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\$)			
NA 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 ZCPw/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 ZCPw/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
ir de Cepac mais desfavorável:		xxxx		361,35	

**b) Uso Comercial**

SETOR BROOKLIN		USO COMERCIAL - CEPAC (R\$)			
NA 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 ZCPw01	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 ZCPw01	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
r 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 2.000,00m<sup>2</sup> (no qual é possível construir um produto com 8.000,00m<sup>2</sup> 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 2.000,00m<sup>2</sup>, 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\$)			
USO 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\$)			
USO 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\$)			
USO 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\$)			
ÁREA 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\$)			
ÁREA 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 ZC1b	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 ZC1b	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\$)			
ÁREA 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 ZC1b	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 ZC1b	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\$)			
ÁREA 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 MARGINAL PINHEIROS		USO COMERCIAL - CEPAC (R\$)			
NA 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
r de Cepac mais desfavorável:		xxxx		989,98	

**5.1.4. Setor Berrini**

**a) Uso Residencial**

SETOR BERRINI		USO RESIDENCIAL - CEPAC (R\$)			
NA 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 ZC1b	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 ZC1b	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
r de Cepac mais desfavorável:		xxxx		492,55	

**b) Uso Comercial**

SETOR BERRINI		USO COMERCIAL - CEPAC (R\$)			
NA 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 ZC1b	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 ZC1b	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
r de Cepac mais desfavorável:		xxxx		564,12	

**5.1.5. Setor Jabaquara**

**a) Uso Residencial**

SETOR JABAQUARA		USO RESIDENCIAL - CEPAC (R\$)			
NA 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
r de Cepac mais desfavorável:		xxxx		322,47	

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).

Cumpra 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 stylized, cursive letters, likely representing the name of the official who signed the document.

## **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)**

**Consulente: EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB**

**Objeto: Atualização do Estudo de Viabilidade da Operação Urbana**  
**Consortiada 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:

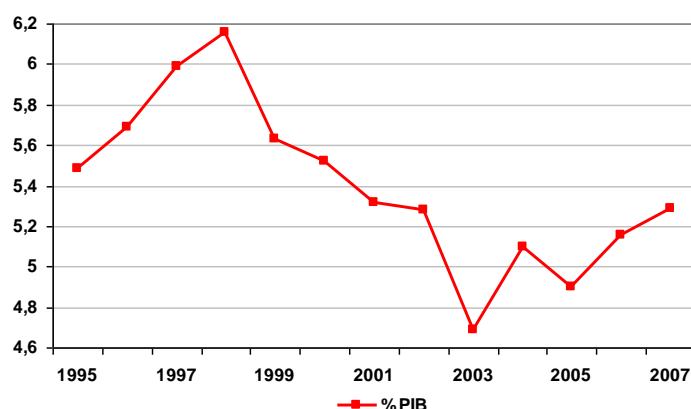
O primeiro trata da Evolução Recente do Mercado Imobiliário. O segundo capítulo trata do *Real Estate* envolvendo o cálculo do custo da obra e a demanda de CEPAC (uso de solo e área construída adicional nas regiões da OUC-AE). O terceiro capítulo faz uma Modelagem dos Preços dos Imóveis com o uso do 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

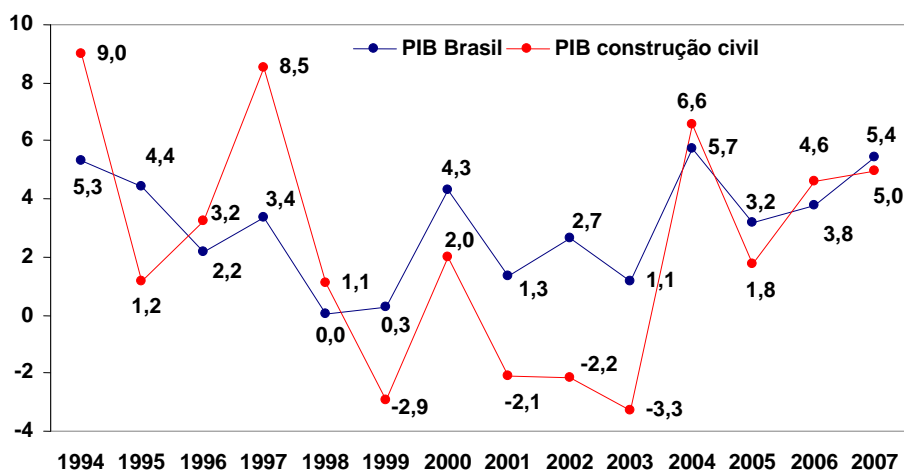
O setor de construção civil consolidou uma tendência de recuperação com sua participação no PIB atingindo de 5,3% no ano de 2007 e com expressivas taxas de crescimento nos anos recentes. Vide figuras I.1 e I.2 abaixo.

**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**



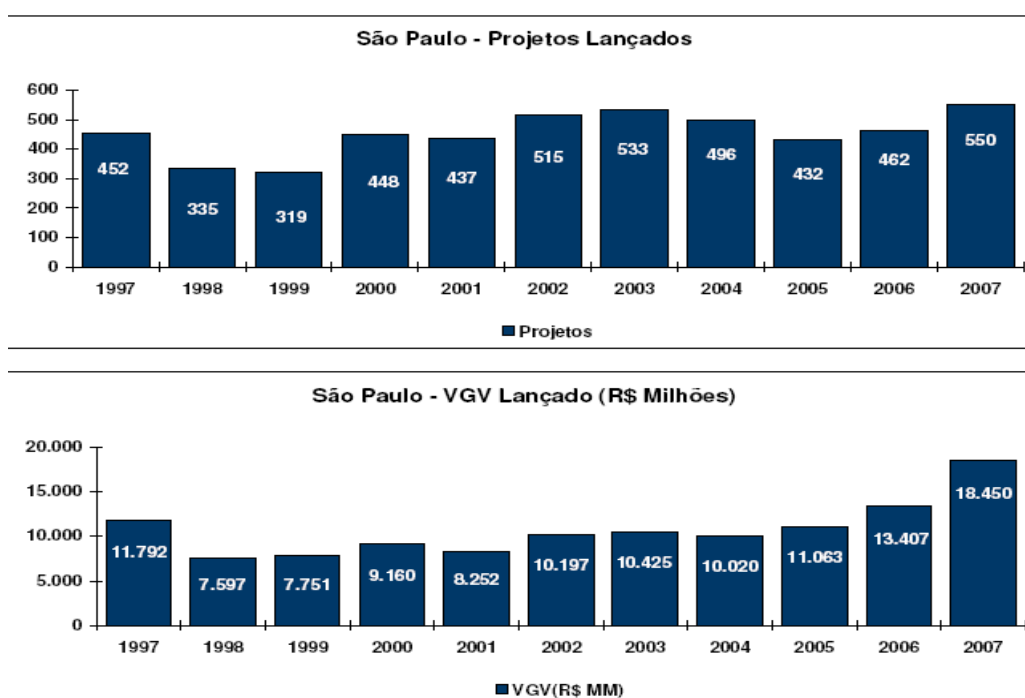
Obs.: Variação acumulada ao longo do ano

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.

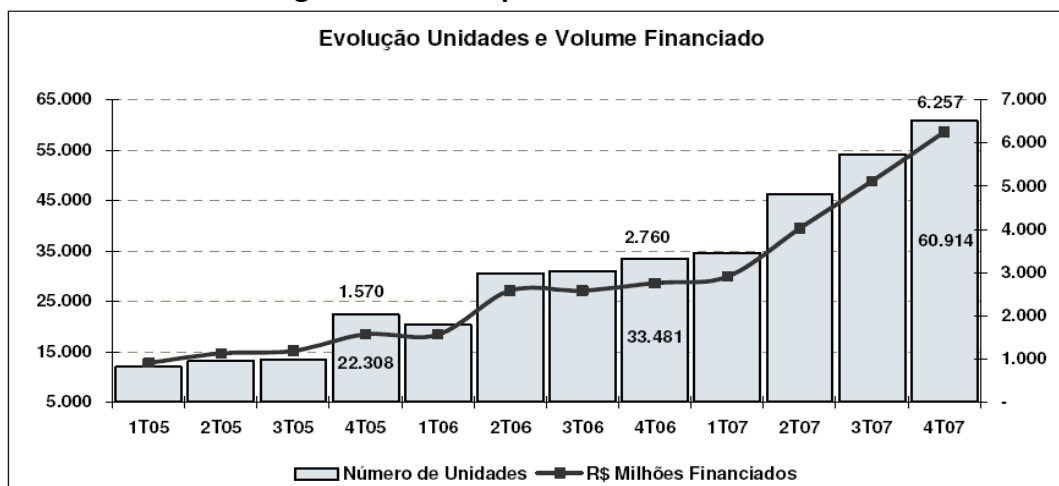
**Figura I.3. Lançamentos Residenciais**



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.

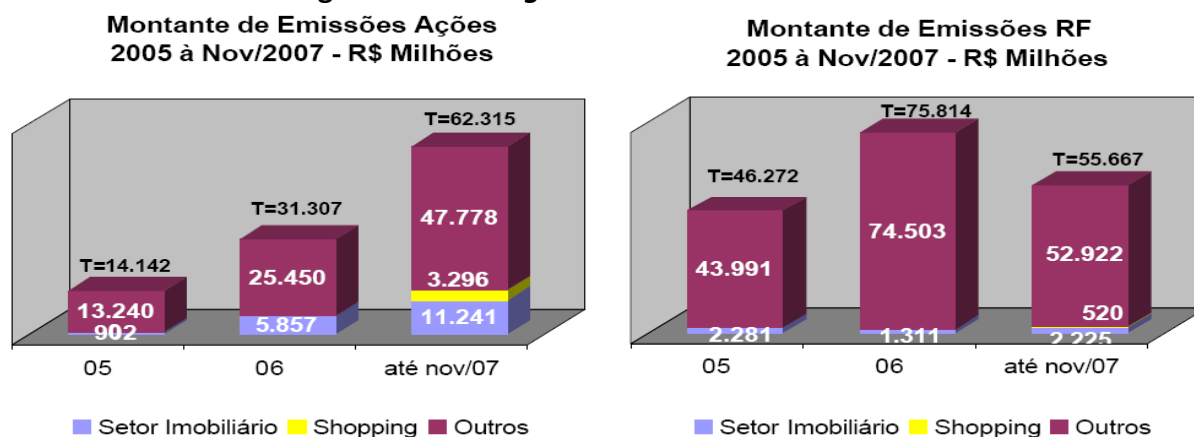
**Figura I.4. Desempenho do Setor Imobiliário**



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**

<b>PADRÃO NORMAL</b>	972,91	1.092,21	1.744,01	2.433,37
<b>PADRÃO ALTO</b>	1.262,45	1.602,11	2.030,96	2.777,44
<b>PADRÃO AAA</b>		2.952,91	3.258,98	3.539,74

**COMERCIAIS**

<b>PADRÃO NORMAL</b>				
CSL - 16	992,37	1.760,20	2.364,53	3.234,56
<b>PADRÃO ALTO</b>				
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
<b>PADRÃO AAA</b>				
		3.280,00	3.929,48	4.960,89

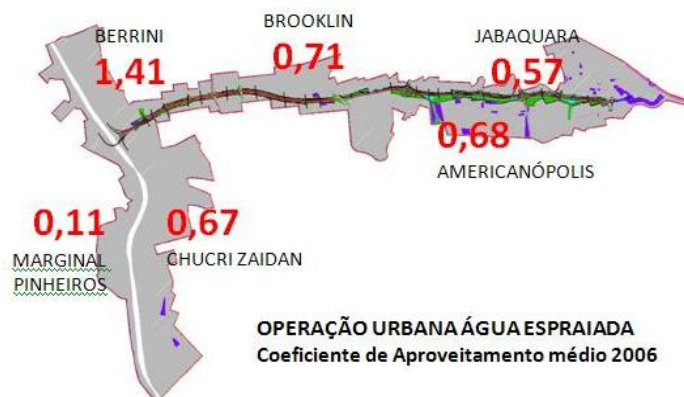
Fonte: Elaboração Fipe

## 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 Espraiada: 2006**  
**Operação Urbana Consorciada Água Espraiada**

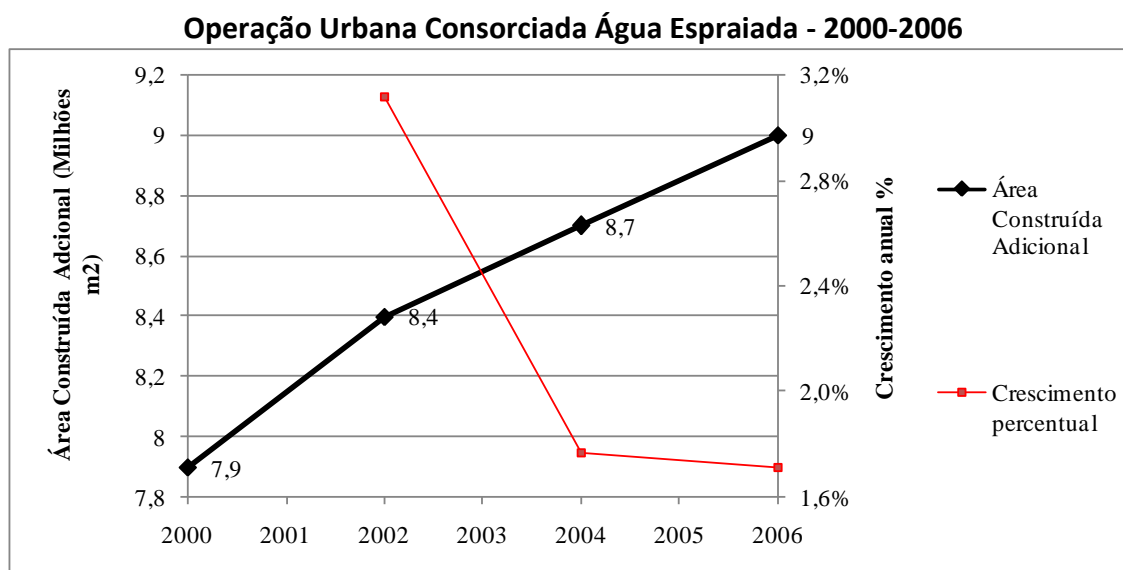
Setor	Área de terreno Líquida	Área Construída Computável	CA médio
Berrini	997.422	1.402.942	1,41
Brooklin	2.034.604	1.435.860	0,71
Chucri Zaidan	2.336.378	1.574.577	0,67
Jabaquara	3.981.690	2.252.889	0,57
Marginal Pinheiros	2.816.801	304.909	0,11
Americanópolis	1.916.568	1.303.390	0,68
Total	14.083.463	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 m<sup>2</sup> no ano 2000 para 11,2 milhões de m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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**

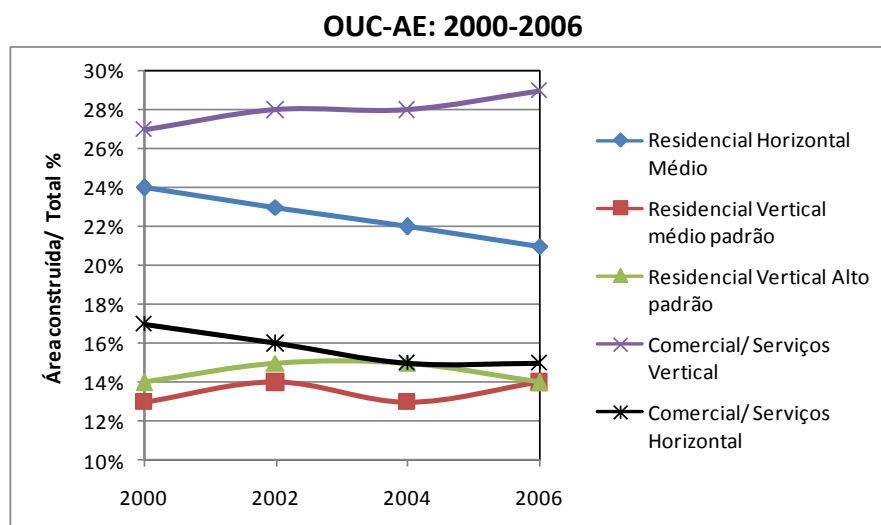


Fonte: Cadastro Territorial, Predial, de Conservação e Limpeza - Secretaria de Finanças – SF/RI

## 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.

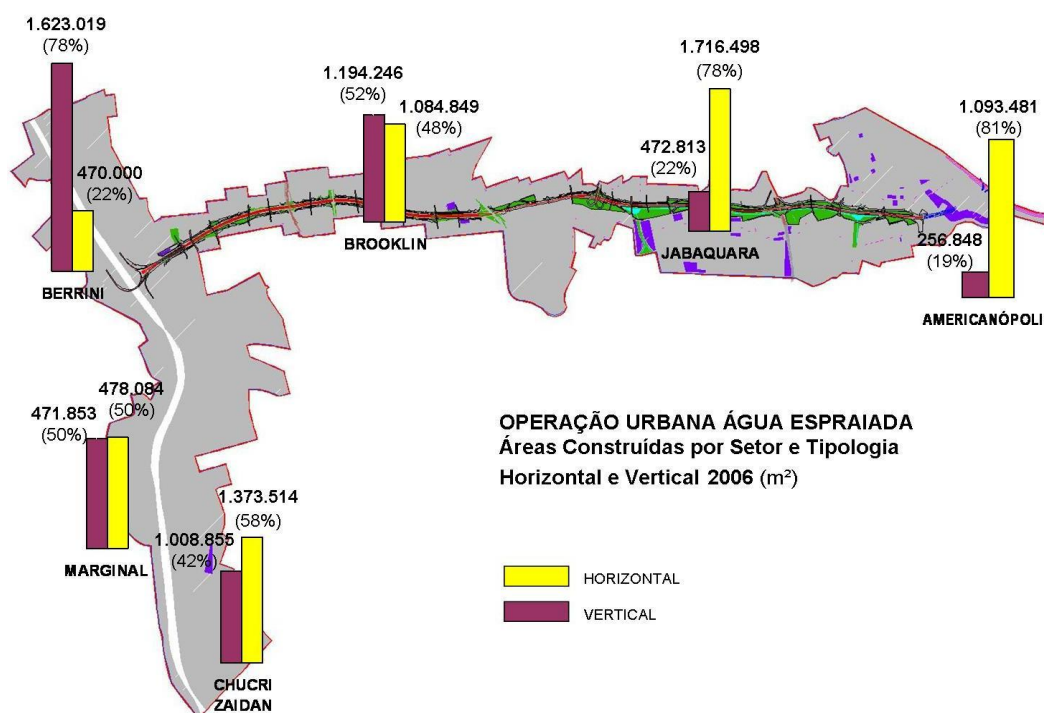
**Figura II.2.2-1. Decomposição da Demanda de Área Construída por Usos.**



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.**

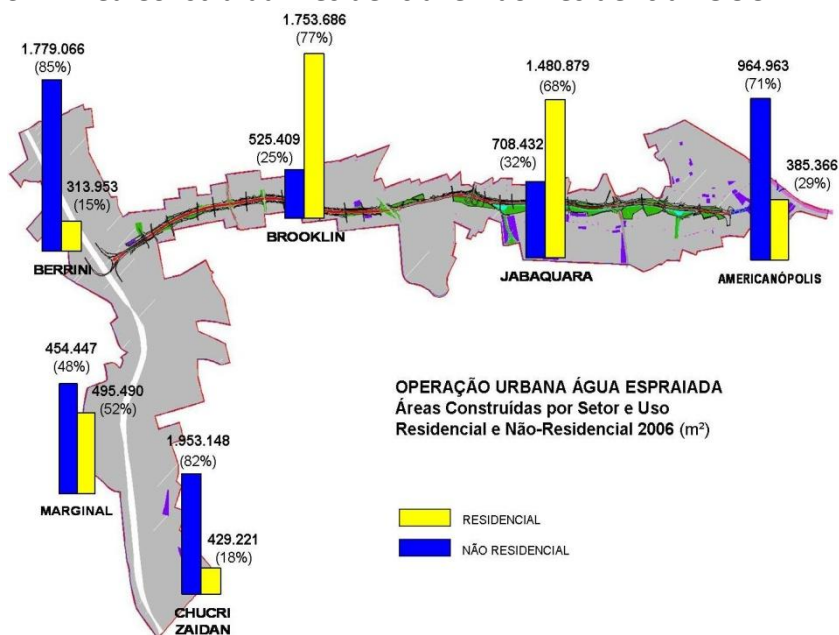


Fonte: Cadastro Territorial, Predial, de Conservação e Limpeza - Secretaria de Finanças – SF/RI

### 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.

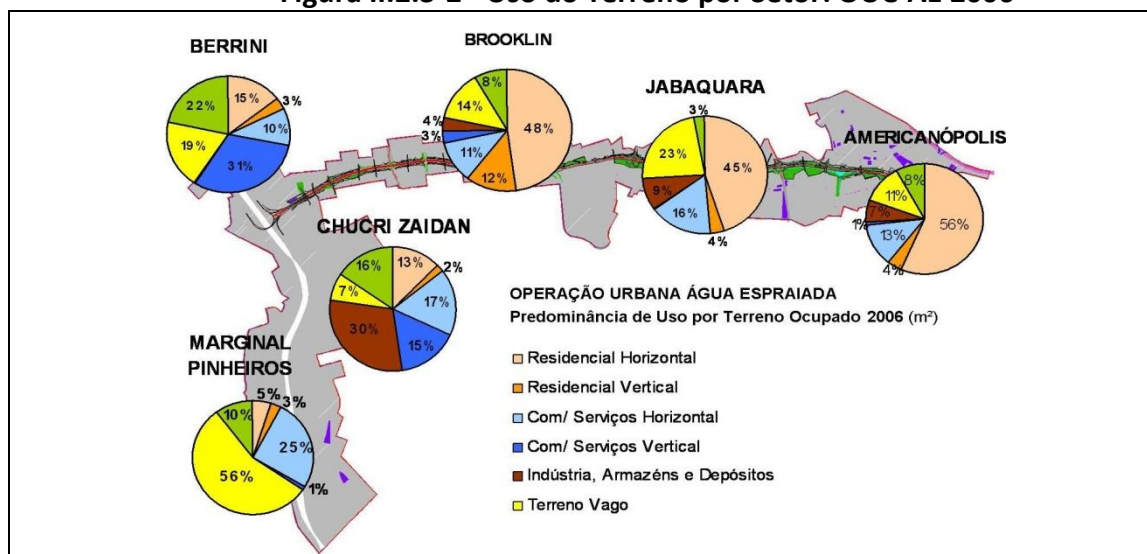
**Figura II.2.3-1. Área Construída: Residencial e Não-Residencial. OUC-AE: 2006**



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 m<sup>2</sup> de terrenos renováveis e Marginal Pinheiros, com 1 milhão de m<sup>2</sup>. Em contraposição, o setor Berrini encontra-se próximo do esgotamento em 2006, com apenas 196 mil m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de ACA (Área Construída Adicional), pouco mais de 15% do total de 3,75 milhões de m<sup>2</sup> 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 (m <sup>2</sup> )	Limite consumido (m <sup>2</sup> )		Limite disponível (m <sup>2</sup> )	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%
Chucrí 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 m<sup>2</sup> e 170 mil m<sup>2</sup>, respectivamente, seguidos pelos setores Chucrí Zaidan (121 mil m<sup>2</sup>) e Berrini (86 mil m<sup>2</sup>). 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%
Chucrí Zaidan	2.000.000	120.845	6%	22.712	1.879.155	94%
Jabaquara	500.000	7.710	2%		492.290	98%

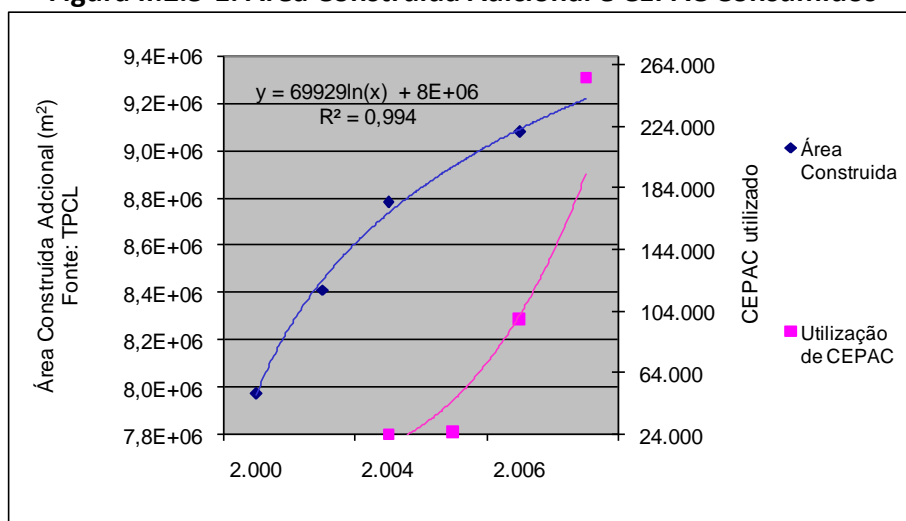
Fonte: PMSP/EMURB. 31.05.2008

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 m<sup>2</sup> e 600 mil m<sup>2</sup>, respectivamente. Ademais, o estoque de 500 mil m<sup>2</sup> para o setor Jabaquara não apresentou demanda até o momento (apenas 8 mil m<sup>2</sup> 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**

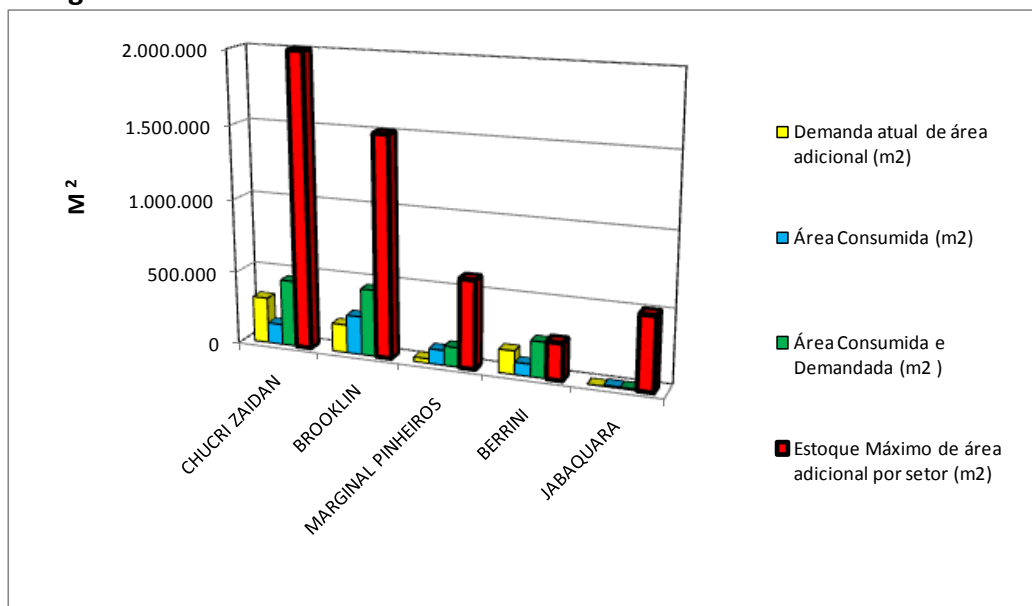


Fonte de dados: PMSP/EMURB (31.05.2008)

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):

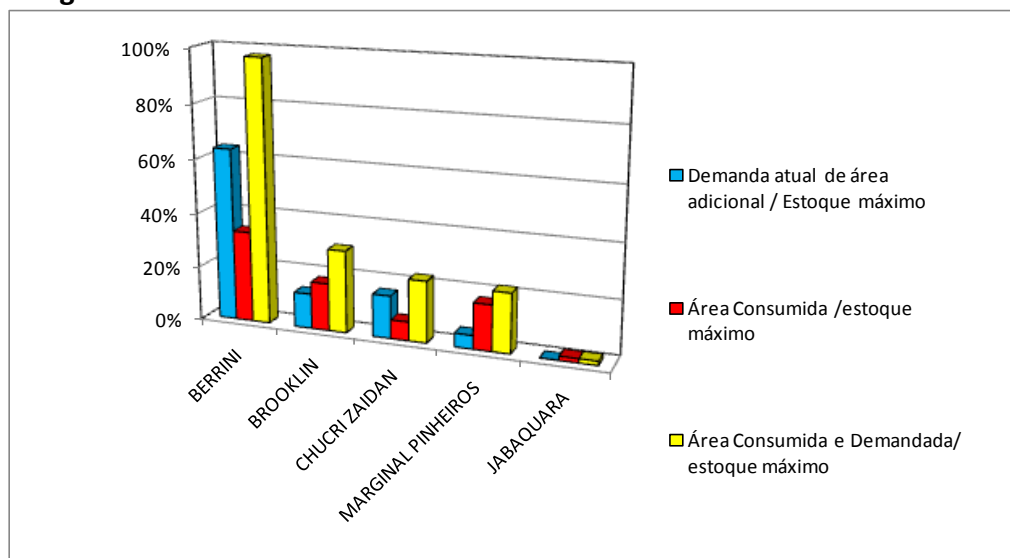
- i) A Operação Urbana possui 1,88 milhões de m<sup>2</sup> (Chucrí Zaidan), 1,33 milhões de m<sup>2</sup> (Brooklin) e 420 mil m<sup>2</sup> (Marginal Pinheiros), este último tendendo a esgotar-se mais rapidamente;
- ii) No curto prazo, o painel do SECOVI junto aos seus associados indica que existem 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 m<sup>2</sup>), 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  $m^2$  útil dos imóveis, residenciais e não residenciais, para cada um dos cinco setores que compõem a Operação Urbana, a saber: Berrini, Brooklin, Chucrí 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.

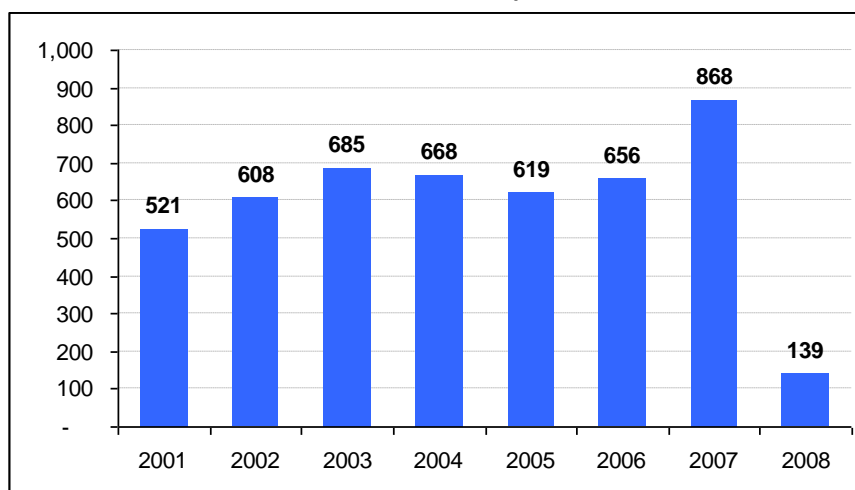
O modelo de preços hedônicos é um tipo de análise de regressão aplicado ao estudo de preços a partir da aplicação de uma modelagem que identifica os atributos que mais interferem na formação do preço dos imóveis. Para tanto, atributos intrínsecos de cada tipo de empreendimento foram analisados. De forma 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)**

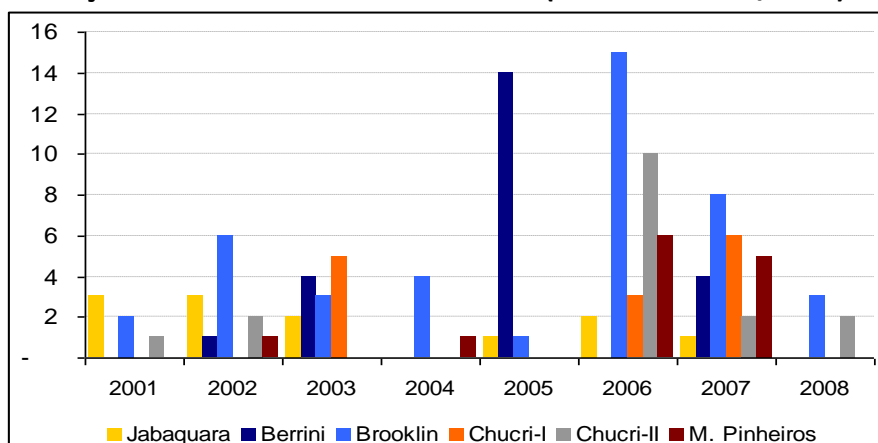


Fonte: Dados Embraesp. Elaboração Fipe



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.

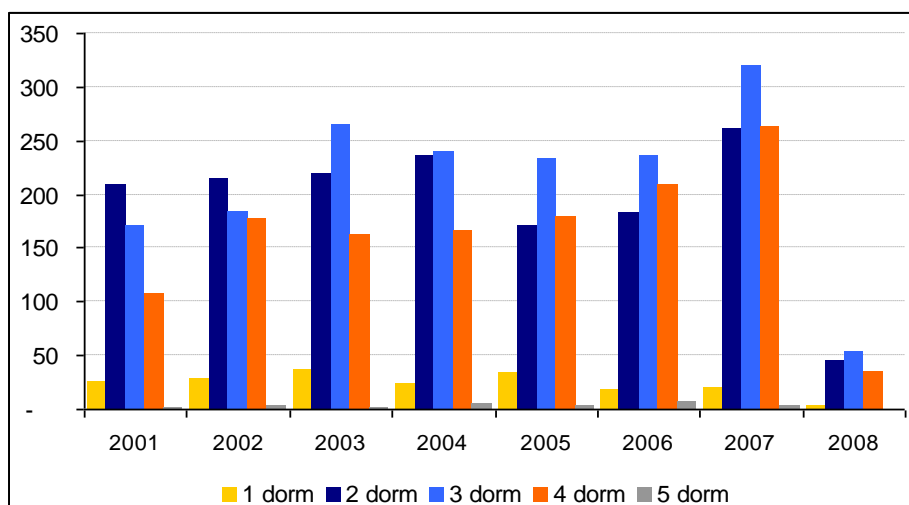
**Figura III.2. Lançamentos Residenciais na OUC-AE (Jan-2001 a Mar/2008)**



Fonte: Dados Embraesp. 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.

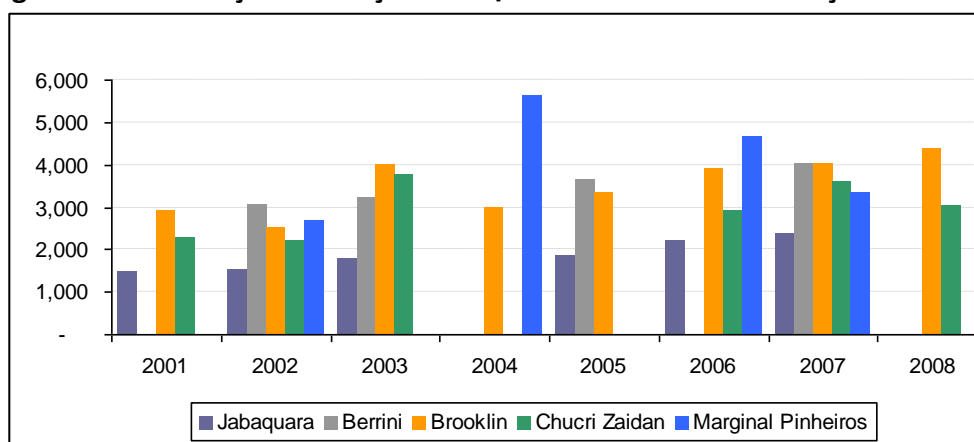
**Figura III.3. Lançamentos Residenciais por número de dormitórios. Grande São Paulo: Jan-2001 a Mar/2008**



Fonte: Dados Embraesp. Elaboração Fipe

A figura III.4 mostra a evolução das médias dos preços por m<sup>2</sup> útil em função da região.

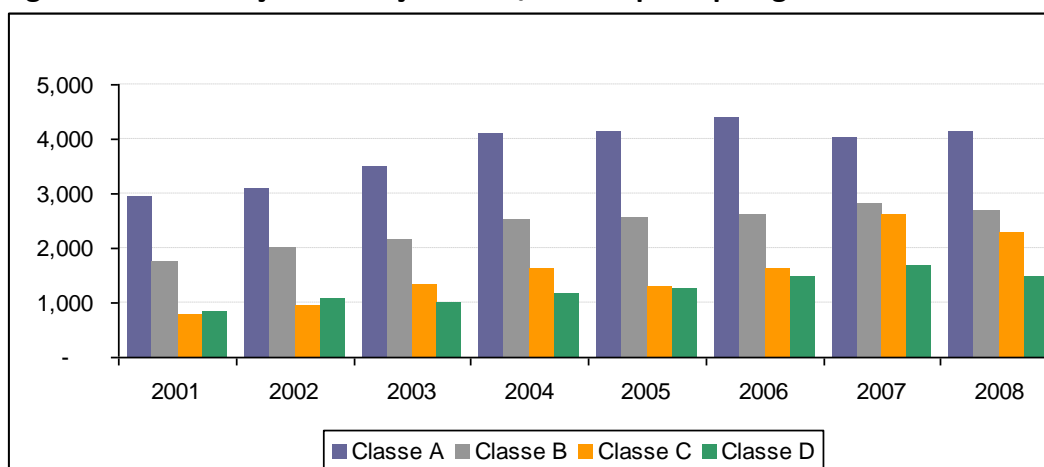
**Figura III.4 – Evolução do Preço Médio/ m<sup>2</sup> útil na OUC-AE– Preços Correntes**



Fonte: Dados Embraesp. Elaboração Fipe

Em relação à tipologia e ao preço médio do m<sup>2</sup> 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.

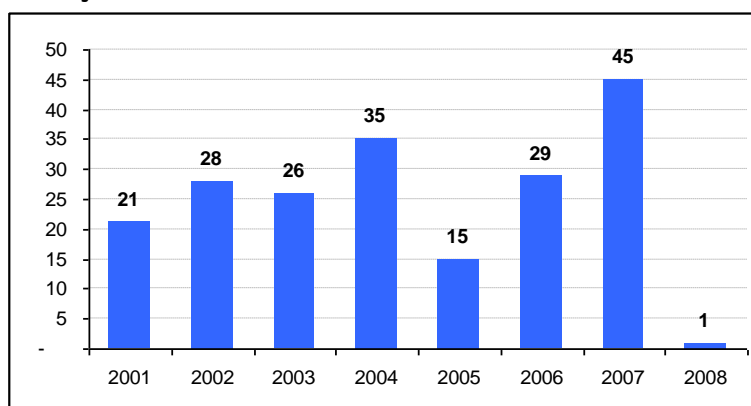
**Figura III.5. – Evolução do Preço Médio/ m<sup>2</sup> útil por Tipologia. Grande São Paulo**



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 <sup>2</sup>	85,23%			
Variância regressão	0.0298								
Estatística F(178,4585)	460.18				Prob > F	0.00%			
<i>Variável Dependente: Log do preço m<sup>2</sup> área útil</i>									
<i>Variáveis Explicativas</i>									
	Efeito Estim.	Desvio- Padrão	Estatística a Teste T	P-Valor		Efeito Estim.	Desvio- Padrão	Estatística Teste T	P-Valor
<b>Banheiros</b>	0.07	0.01	10.49	0.0%	<b>classea</b>	0.13	0.01	9.25	0%
<b>Dormitórios</b>	-0.14	0.02	-6.93	0.0%	<b>classeb</b>	0.07	0.01	5.12	0%
<b>dormsq</b>	0.02	0.00	5.58	0.0%	<b>classec</b>	-0.02	0.02	-0.84	40%
<b>Garagem</b>	0.08	0.00	17.19	0.0%	<b>classed</b>	-0.03	0.02	-1.56	12%
<b>Elevador</b>	0.00	0.00	0.11	91.6%	<b>zona1</b>	0.20	0.02	10.10	0%
<b>Blocos</b>	-0.01	0.00	-4.87	0.0%	<b>zona2</b>	0.01	0.01	0.55	58%
<b>Unid_Andar</b>	0.01	0.00	7.69	0.0%	<b>zona3</b>	0.01	0.01	0.85	40%
<b>Andares</b>	0.00	0.00	5.37	0.0%	<b>zona4</b>	-0.06	0.02	-3.18	0%
<b>Área Útil (m2)</b>	0.00	0.00	0.59	55.7%	<b>zona5</b>	0.09	0.04	2.14	3%
<b>Entrega</b>	0.00	0.00	9.46	0.0%	<b>zona6</b>	0.01	0.03	0.39	70%
<b>Americanópolis</b>	0.18	0.19	0.97	33.3%	<b>zona7</b>	-0.01	0.07	-0.09	93%
<b>Berrini</b>	0.41	0.18	2.27	2.3%	<b>zona8</b>	0.00	0.03	0.15	88%
<b>Brooklin</b>	0.30	0.18	1.66	9.6%	<b>zona9</b>	0.02	0.04	0.46	64%
<b>Chucui</b>	0.31	0.18	1.73	8.4%	<b>zona10</b>	0.00	0.03	0.18	86%
<b>Pinheiros</b>	0.19	0.19	1.02	30.7%	<b>zona11</b>	-0.22	0.19	-1.18	24%
<b>Constante</b>	0.01	0.01		52.3%	<b>zona12</b>	-0.11	0.06	-1.76	8%
<b>2001</b>	-0.16	0.02	-8.97	0.0%	<b>zona13</b>	0.10	0.03	3.09	0%
<b>2002</b>	-0.16	0.02	-8.84	0.0%	<b>zona14</b>	0.14	0.03	5.07	0%
<b>2003</b>	-0.16	0.02	-9.01	0.0%	<b>zona15</b>	0.15	0.02	6.51	0%
<b>2004</b>	-0.13	0.02	-7.33	0.0%	<b>zona16</b>	0.22	0.12	1.75	8%
<b>2005</b>	-0.13	0.02	-7.50	0.0%					
<b>2006</b>	-0.08	0.02	-4.41	0.0%					
<b>2007</b>	-0.03	0.02	-1.85	6.5%					

Fonte: Dados Embraesp. Elaboração Fipe

Além da análise por classe e setor, é interessante reportar o preço médio do m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> útil por Classe nos setores da Operação Imóveis Residenciais (preços de 2008). Atualizado pelo INCC.**

Região	Valor Min. IC 95%	Valor Min. IC 80%	Projeção	Valor Máx. IC 95%	Valor Máx. IC 80%
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 Embrasp. 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 m<sup>2</sup> 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 Embrasp. 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\$/m<sup>2</sup> 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 pra 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	Setor 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
CC Des Imob	ON	Construção de edifícios não residenciais	0,15	694.178
Abyara	ON	Construção e empreendimentos imobiliários	0,13	197.161
BR Malls 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
Rodobensimob	ON	Construção de edifícios não residenciais	0,03	561.139
Helbor	ON	Construção de edifícios residenciais	0,02	352.329
Joao Fortes	ON	Construção de edifícios residenciais	0,02	91.424
Trisul	ON	Construção de edifícios residenciais	0,02	464.565
CR2	ON	Construção de edifícios residenciais	0,01	369.530
JHSF Part	ON	Construção e empreendimentos imobiliários	0,01	843.586
Cimob 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
<b>Média</b>	<b>20,5</b>	<b>1,39</b>

Beta	
<b>Máximo</b>	<b>1,85</b>
<b>Médio</b>	<b>1,39</b>
<b>Mínimo</b>	<b>0,93</b>

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%
<b>Média</b>	<b>22,35%</b>	<b>11,33%</b>	<b>77,65%</b>
		<b>IR</b>	<b>34%</b>

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)**

% a.a.					
	Beta	Taxa livre de Risco	Prêmio de Risco	Custo Capital	WACC
<b>Máximo</b>	<b>1,85</b>	<b>6,78%</b>	<b>7,79%</b>	<b>21,19%</b>	<b>18,13%</b>
<b>Médio</b>	<b>1,39</b>	<b>6,78%</b>	<b>7,79%</b>	<b>17,61%</b>	<b>15,34%</b>
<b>Mínimo</b>	<b>0,93</b>	<b>6,78%</b>	<b>7,79%</b>	<b>14,02%</b>	<b>12,56%</b>
	% Dívida	kd	% Patrimônio Líquido	ke	WACC
<b>Máximo</b>	<b>22,35%</b>	<b>11,33%</b>	<b>77,65%</b>	<b>21,19%</b>	<b>18,13%</b>
<b>Médio</b>	<b>22,35%</b>	<b>11,33%</b>	<b>77,65%</b>	<b>17,61%</b>	<b>15,34%</b>
<b>Mínimo</b>	<b>22,35%</b>	<b>11,33%</b>	<b>77,65%</b>	<b>14,02%</b>	<b>12,56%</b>

Fonte de dados: Economática. Elaboração: Fipec.

A tabela IV.6 descreve dois *inputs* críticos usados no método involutivo, que são os preços dos terrenos e os custos das obras. A Fipec 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**

Preço do Terreno (R\$/ m2 útil)											Custo da Obra (R\$/ m2 útil)				
Lançamento	Região OUC-AE	Firma 1	Firma 2	Firma 3	Firma 4	Firma 5	Cartório	Média	desvio-padrão	Variação IC (90%)	Orçamento	Eng. 1	Média	desvio-padrão	Variação 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	Chucrí Z	1800	2300	2300		1850	1445	2063	365	17,7%	1657	1500	1579	111,02	7,0%
12364	Chucrí Z	1200		1800		1850		1617	362	22,4%	1524	1450	1487	52,33	3,5%
12477	Chucrí 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	Brookilin	3000	2300	2800	3000	3000	2194	2820	373	13,2%	1896	2000	1948	73,54	3,8%
12549	Chucrí Z	1200	2300	2200	2500	2000		2040	503	24,7%	1574	1600	1587	18,38	1,2%
12665	Chucrí Z	1600	2300	2400	2700	1850		2170	441	20,3%	1657	1600	1629	40,31	2,5%
12706	Chucrí 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	Chucrí Z		2300	2100	2400	1850		2163	243	11,2%	1778	1700	1739	55,15	3,2%
13277	Chucrí 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**

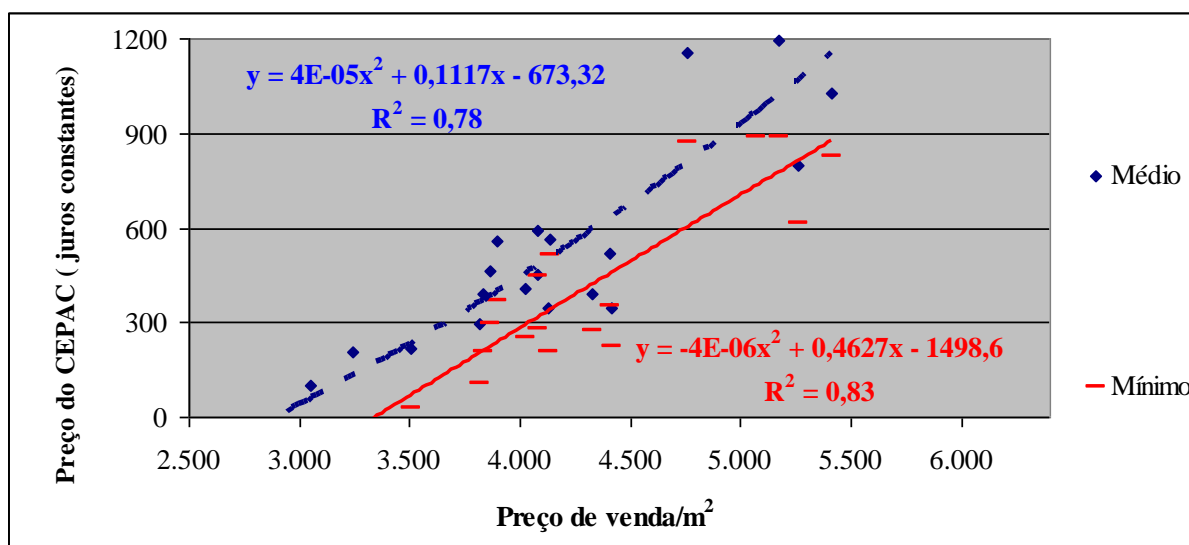
Lançamento Residencial. Ref. Embraesp	Região da OUC-AE	Métodos de Valuation												
		Juros constantes (9% ao ano) cf. construtoras			WACC			Curva de Juros (sem Prêmio de Risco). Black-Scholes			Qtde CEPAC	Preço do Terreno (R\$/ m <sup>2</sup> util)	Custo da Obra (R\$/ m <sup>2</sup> util)	Preço de venda (R\$/ m <sup>2</sup> util)
		Médio	Máx	Min	Médio	Max	Min	Médio	Max	Min				
11606	Berrini	560	748	368	250	434	65	489	679	299	9.739	2.310	1.658	3.896
11844	Berrini	407	565	249	99	252	-55	334	493	175	24.825	2.690	1.743	4.022
12283	Brooklin	561	611	511	184	230	138	470	521	419	6.780	3.025	1.831	4.138
12347	Brooklin	1266	1642	889	753	1088	419	1157	1543	771	7.477	3.025	2.061	5.067
12477	Chucris Z - I	390	576	204	246	430	63	478	668	287	6.000	2.200	1.655	3.832
12479	Brooklin	1193	1497	889	950	1239	662	1369	1696	1042	14.943	2.967	1.792	5.172
12547	Brooklin	1027	1231	824	808	1006	609	1186	1397	976	10.648	2.820	1.896	5.415
12665	Chucris Z - I	298	489	107	167	355	-22	377	573	182	8.523	2.170	1.657	3.820
12706	Chucris Z - I	461	627	294	308	472	144	554	725	383	10.015	2.210	1.657	3.865
12707	Brooklin	452	624	280	291	460	122	548	724	367	10.293	2.350	1.798	4.081
12979	Brooklin	800	989	611	587	766	408	946	1149	743	28.125	3.075	1.998	5.262
12980	Brooklin	345	460	223	167	280	54	448	574	322	20.865	3.075	1.900	4.414
12981	Brooklin	1155	1440	871	907	1177	637	1329	1634	1023	7.585	3.025	1.756	4.760
13320	Berrini	517	678	354	358	517	199	622	787	458	13.470	2.430	1.751	4.406
12350	Chucris Z - II	208	451	-35	-16	213	-242	150	396	-97	17.555	2.063	1.491	3.241
12364	Chucris Z - II	-59	116	-233	-137	35	-308	-24	155	-203	8.451	1.617	1.524	2.949
12549	Chucris Z - I	215	403	27	96	283	-91	282	474	94	20.856	2.040	1.574	3.504
13028	Berrini	589	732	447	429	568	291	689	837	540	8.895	2.050	1.721	4.079
13153	Berrini	393	510	276	239	356	123	492	610	373	10.815	2.588	1.767	4.324
13277	Chucris Z - II	98	243	-46	-9	131	-149	156	306	5	8.769	1.988	1.484	3.050
13156	Chucris Z - I	345	484	206	209	344	73	428	573	284	5.547	2.163	1.778	4.124

Nota: Chucris Zaidan I é mais prox. do Shopping Morumbi. Chucris Zaidan-II é mais prox. da Ponte João Dias.

Elaboração: Fipe

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/m<sup>2</sup> 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/ m<sup>2</sup> (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 <b>Médio</b> <b>venda/</b> M2 Privativo. Método Hedônico (*)	(1)	(2)	(3)	Preço <b>Máximo</b> <b>venda/</b> M² Privativo. Método Hedônico (*). <b>IC</b> <b>80%</b>	(1)	(2)	(3)	Preço <b>Máximo</b> <b>Venda/</b> M² Privativo. Método Hedônico (*). <b>IC</b> <b>95%</b>	(1)	(2)	(3)
		Médio	Mínimo	Máximo		Médio	Mínimo	Máximo		Médio	Mínimo	Máximo
		Incerteza nos preços de terrenos e custos obras				Incerteza nos preços de terrenos e custos obras				Incerteza nos preços de terrenos e custos obras		
Jabaquara (**)	2527				3136				3544			
Berrini	4610	688	547	906	5720	1270	1014	1800	6466	1717	1322	2658
Brooklin	4446	611	477	807	5517	1157	929	1604	6236	1574	1227	2369
Marginal Pinheiros (***)	3821				4740				5358			
Chucri Zaidan	3762	310	183	474	4668	716	571	943	5276	1026	828	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.

$$(1) y = 4E-05*(x^2) + 0,111x - 673,3$$

$$(2) y = -4E-06*(x^2) + 0,462x - 1498$$

$$(3) y = 2E-09*(x^3,1815)$$

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 útil)	Custo da Obra (R\$/ m2 útil)	Preço de venda (R\$/ m2 útil)
		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

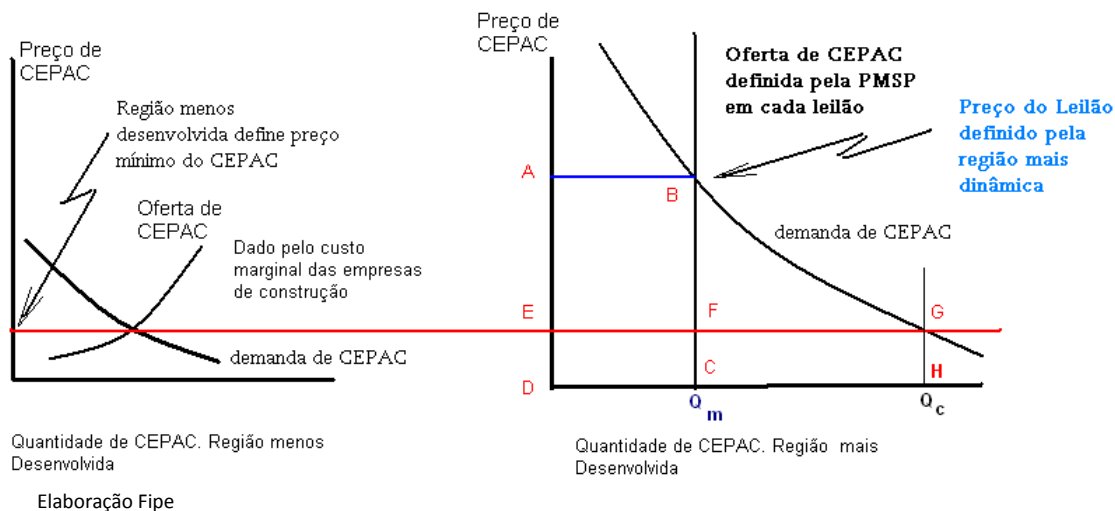
Elaboração: Fipe

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 m<sup>2</sup> 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**



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 m<sup>2</sup> 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/ m<sup>2</sup>, preço do terreno de R\$ 1000/ m<sup>2</sup> (conforme pesquisa da SECOVI) e preço de venda de R\$ 2907/ m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> – 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/ m<sup>2</sup> de área privativa e um preço de CEPAC de R\$ 611, chega-se a um valor de venda de R\$ 3038/m<sup>2</sup> de área privativa e uma margem de lucro de 15% real ao ano; e
- ii) Para um valor de terreno de R\$ 2000/ m<sup>2</sup>, custo da obra de R\$ 2000/ m<sup>2</sup> de área útil e um preço de CEPAC de R\$ 611, chega-se a um valor de venda de R\$ 4205/m<sup>2</sup> 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 Chucrí 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\$)**

Média	Mínimo	Máximo
	Incerteza nos preços de terrenos e custos obras	
611	477	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	Ofertado	Colocado	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Valor Mínimo em 26/05/08*	Valor do mínimo em abr/2008**
1º oferta pública	2004	1º leilão	20/7/2004	100000	100000	300	300	30000000	513,06	379,80
		2º leilão	22/12/2004	70000	16899	310	310	5238690	497,57	377,89
	2005	3º leilão	29/11/2005	56500	56500	370	371	20961500	504,25	423,76
	2006	4º leilão	31/5/2006	180000	125969	370	370	46608530	466,20	412,18
2º Oferta Pública	2007	5º leilão	30/1/2007	50000	50000	400	411	20550000	461,74	432,60
		6º leilão	25/4/2007	100000	100000	411	411,02	41102000	461,50	440,34
		7º leilão	29/5/2007	167781	158773	411	411	65255703	456,59	435,34
		Colocação Privada	30/8/2007		9008	411	411	3702288	443,51	428,92
3º Oferta Pública	2008	8º leilão	22/2/2008	186740	186740	460	1110	207281400	472,34	467,06
		Total			803889			440700111		

\*Multiplica-se o valor mínimo do CEPAC de cada leilão pelo fator acumulado da taxa Selic até a data 26/05/08

\*\*Corrige-se pelo INCC o valor mínimo de cada leilão para abr/2008

## 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](http://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](http://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 Estimação 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](mailto:pyoshino@usp.br)

### Frente Mercado Imobiliário/ Institucional:

Paulo Santoro **e-mail:** [psantoro@uol.com.br](mailto:psantoro@uol.com.br)

Yuri Clements Daglia Calil **e-mail:** [yuri@esalq.usp.br](mailto:yuri@esalq.usp.br)

### Frente Econometria (Método Hedônico):

Denisard Cnéio de Oliveira Alves [www.econ.fea.usp/denisard/](http://www.econ.fea.usp/denisard/) **e-mail:** [dcoalves@usp.br](mailto:dcoalves@usp.br)

Paula Carvalho Pereda **e-mail:** [pereda@usp.br](mailto:pereda@usp.br)

Marina Gontijo **e-mail:** [marina.gontijo@usp.br](mailto:marina.gontijo@usp.br)

Jaqueline Oliveira **e-mail:** [jaqueoliveira@usp.br](mailto:jaqueoliveira@usp.br)

### Frente Real Estate:

Ricardo Pereira Leite **e-mail:** [ricardopleite@uol.com.br](mailto:ricardopleite@uol.com.br)

Flávio Salama **e-mail:** [flavio@projecaoeng.com.br](mailto:flavio@projecaoeng.com.br)

Carlos Pereira Leite **e-mail:** [carlosapleite@uol.com.br](mailto:carlosapleite@uol.com.br)

Mauro Peixoto de Oliveira **e-mail:** [urbaneco@terra.com.br](mailto:urbaneco@terra.com.br)

Marcos Lívio Prestes Barra Teixeira **e-mail:** [mlivio@directweb.com.br](mailto:mlivio@directweb.com.br)

Roberto Gabaldi Júnior **e-mail:** [gabaldi@stimabr.com](mailto:gabaldi@stimabr.com)

Roberto Stern **e-mail:** [rstern@fipe.com.br](mailto:rstern@fipe.com.br)

Yuri Clements Daglia Calil **e-mail:** [yuri@esalq.usp.br](mailto:yuri@esalq.usp.br)

### Frente Precificação (*Valuation*) de CEPAC

Joe Akira Yoshino **e-mail:** [pyoshino@usp.br](mailto:pyoshino@usp.br)

Ricardo Pereira Leite **e-mail:** [ricardopleite@uol.com.br](mailto:ricardopleite@uol.com.br)

Carlos Atushi **e-mail:** [catushi@msbrasil.com.br](mailto:catushi@msbrasil.com.br)

David Orosco **e-mail:** [david.orosco@gmail.com](mailto:david.orosco@gmail.com)

Vanessa Gomes **e-mail:** [vanessafeausp@hotmail.com](mailto:vanessafeausp@hotmail.com)

**CEPAC**

**Operação Urbana Consorciada Água Espraiada**

**Estudo de Viabilidade Econômica**



**VERSÃO PRELIMINAR 06/09/2011**

Setembro de 2011



## CONTEÚDO

1.	Introdução	207
1.1.	Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	209
1.2	Evolução recente do mercado imobiliário	214
1.2.1	Crédito Imobiliário	217
1.2.2	Mercado de capitais	220
2.	O mercado imobiliário na cidade de São Paulo e a participação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	233
2.1	Análise da evolução dos preços de imóveis novos na OUC Água Espraiada, setores e regiões lindeiras	245
2.1.1	Berrini	245
2.1.2	Chucri Zaidan	246
2.1.3	Marginal Pinheiros	248
2.1.4	Brooklin	250
2.1.5	Vila Mascote	253
2.1.6	Jabaquara	253
3.	Efeitos das intervenções sobre os imóveis	256
4.	Análise da demanda por metro quadrado adicional de construção	262

4.1. Evolução do uso do solo na OUCAE e disponibilidade de terrenos passíveis de transformação	263
5. Valorização do CEPAC	277
6. <i>Valuation</i> do CEPAC	282
7. Conclusões	319
8. Apêndice	320
9. Referências	335

## Lista de tabelas

Tabela 1 - Resumo Colocações CEPAC .....	212
Tabela 2 - Operação Urbana Consorciada Água Espraiada: resumo da movimentação até 30/04/2011 .....	214
Tabela 3 - Empresas de capital aberto por segmento: exploração de imóveis e construção civil .....	222
Tabela 4 - Indicadores de lucratividade, preço e liquidez das ações nos últimos 12 meses por empresa do segmento da construção civil .....	226
Tabela 5 - Estimativa do custo de capital das empresas de construção civil .	228
Tabela 6 - Centro Expandido: Distritos por Subprefeitura .....	233
Tabela 7 - Valor médio do metro quadrado de terreno (PGV) por setor da OUC Água Espraiada .....	259
Tabela 8 - Área de Terreno Passível de Transformação por Setor da OUCAE (m²) (posição em julho de 2011) .....	272
Tabela 9 - Consumo de Área Construída Adicional por Setor da OUCAE (posição em julho de 2011) .....	273
Tabela 10 - Disponibilidade de Área Construída Adicional por Setor da OUCAE (posição em julho de 2011) .....	273
Tabela 11 - Demanda de CEPAC nos Setores da OUCAE (posição em julho de 2011) .....	274
Tabela 12 - Histórico dos leilões e comparação com rendimento do CDI e o preço inicial em INCC .....	279

Tabela 13 - Resumo de CEPACs. Posição em 30/06/2011 .....	281
Tabela 14 – Jabaquara: áreas do empreendimento.....	284
Tabela 15 – Jabaquara: unidades habitacionais .....	285
Tabela 16 – Jabaquara: construção .....	286
Tabela 17 – Jabaquara: valor residual .....	287
Tabela 18 – Jabaquara: demonstração de resultado do exercício .....	288
Tabela 19 – Jabaquara: análise de sensibilidade – preço por metro quadrado privativo, preço unidade habitacional, preço CEPAC e preço terreno.....	289
Tabela 20 – Jabaquara : análise de sensibilidade – custo de construção, preço do CEPAC e relação CEPAC/terreno.....	290
Tabela 21 – Jabaquara: Análise de sensibilidade entre o preço do terreno do metro quadrado e o preço da unidade habitacional por metro quadrado .....	291
Tabela 22 - Chucri Zaidan: áreas do empreendimento .....	292
Tabela 23 - Chucri Zaidan: unidades habitacionais.....	293
Tabela 24 - Chucri Zaidan: construção .....	293
Tabela 25 - Chucri Zaidan: valor residual.....	294
Tabela 26 - Chucri Zaidan: demonstração de resultado do exercício .....	295
Tabela 27 - Chucri Zaidan: análise de sensibilidade - preço por metro quadrado privativo, preço unidade habitacional, preço CEPAC e preço terreno.....	296
Tabela 28 - Chucri Zaidan: análise de sensibilidade - custo de construção, preço do CEPAC e relação CEPAC/terreno.....	297

Tabela 29 – Chucrí Zaidan - Análise de sensibilidade entre o preço do terreno do metro quadrado e o preço da unidade habitacional por metro quadrado ..	298
Tabela 30 – Brooklin / Brooklin e Campo Belo: áreas do empreendimento ...	299
Tabela 31 - Brooklin / Brooklin e Campo Belo: unidades habitacionais .....	300
Tabela 32 - Brooklin / Brooklin e Campo Belo: construção .....	300
Tabela 33 - Brooklin / Brooklin e Campo Belo: valor residual.....	301
Tabela 34 - Brooklin / Brooklin e Campo Belo: demonstração de resultado do exercício .....	302
Tabela 35 - Brooklin / Brooklin e Campo Belo: análise de sensibilidade – preço por metro quadrado privativo, preço unidade habitacional, preço CEPAC e preço terreno.....	303
Tabela 36 - Brooklin / Brooklin e Campo Belo: análise de sensibilidade – custo de construção, preço do CEPAC e relação CEPAC/terreno .....	304
Tabela 37 – Brooklin / Brooklin e Campo Belo: Análise de sensibilidade entre o preço do terreno do metro quadrado e o preço da unidade habitacional por metro quadrado .....	305
Tabela 38 – Brooklin / Aeroporto e Vila Mascote: áreas do empreendimento	306
Tabela 39 - Brooklin / Aeroporto e Vila Mascote: unidades habitacionais .....	307
Tabela 40 - Brooklin / Aeroporto e Vila Mascote: construção.....	307
Tabela 41 - Brooklin / Aeroporto e Vila Mascote: valor residual .....	308
Tabela 42 - Brooklin / Aeroporto e Vila Mascote: demonstração de resultado do exercício .....	309

Tabela 43 - Brooklin / Aeroporto e Vila Mascote: análise de sensibilidade - preço por metro quadrado privativo, preço unidade habitacional, preço CEPAC e preço terreno .....	310
Tabela 44 – Brooklin / Aeroporto e Vila Mascote: Análise de sensibilidade entre o preço do terreno do metro quadrado e o preço da unidade habitacional por metro quadrado .....	311
Tabela 45 - Marginal Pinheiros: áreas do empreendimento .....	312
Tabela 46 - Marginal Pinheiros: unidades habitacionais .....	313
Tabela 47 - Marginal Pinheiros: construção .....	313
Tabela 48 - Marginal Pinheiros: valor residual .....	314
Tabela 49 - Marginal Pinheiros: demonstração de resultado do exercício .....	315
Tabela 50 - Marginal Pinheiros: análise de sensibilidade - preço por metro quadrado privativo, preço unidade habitacional, preço CEPAC e preço terreno .....	316
Tabela 51 - Jabaquara: análise de sensibilidade – custo de construção, preço do CEPAC e relação CEPAC/terreno.....	317
Tabela 52 – Marginal Pinheiros: Análise de sensibilidade entre o preço do terreno do metro quadrado e o preço da unidade habitacional por metro quadrado .....	318

## Lista de gráficos

Gráfico 1 - Propostas aprovadas por ano na Operação Urbana Consorciada Água Espaiada – posição em 30/06/2011 .....	213
Gráfico 2 - Participação da Construção Civil no PIB (%) e Taxa Real de Crescimento da Construção Civil (a.a.).....	216
Gráfico 3 - Unidades Financiadas de construção, de aquisição e total – 2002 a 2010 .....	218
Gráfico 4 - Valores em Milhões (R\$) dos financiamentos imobiliários – 2002 a 2010 .....	219
Gráfico 5 - Emissão primária e secundária de ações na BM&FBovespa dos segmentos de Construção Civil e Exploração de Imóveis no período 2006-2011 .....	220
Gráfico 6 - Evolução do indicador de margem líquida das empresas de construção civil e exploração de imóveis .....	221
Gráfico 7 - Indicador de margem líquida e retorno sobre o patrimônio líquido: exercício 2010 .....	223
Gráfico 8 - Índice de variação do IRE em relação à variação do Ibovespa - últimos 12 meses .....	224
Gráfico 9 - Índice IRE – últimos 12 meses .....	225
Gráfico 10 - Índice IRE – últimos 12 meses .....	227
Gráfico 11 - Municípios com maior participação no portfólio de lançamento das empresas [em valor geral de venda] acumulado 2005-2010.....	230

Gráfico 12 - Evolução da participação das empresas no mercado da cidade	231
Gráfico 13 - Valor médio dos lançamentos imobiliários residenciais no município de São Paulo .....	232
Gráfico 14 - Lançamentos imobiliários RESIDENCIAIS [Área Total] da OUC Água Espaiada.....	235
Gráfico 15 - Lançamentos imobiliários RESIDENCIAIS [Área Total] da OUC Água Espaiada em relação ao volume de lançamentos de outras regiões...	236
Gráfico 16 - Lançamentos imobiliários COMERCIAIS [Área Total] da OUC Água Espaiada .....	237
Gráfico 17 - Lançamentos imobiliários COMERCIAIS [Área Total] da OUC Água Espaiada em relação ao volume de lançamentos de outras regiões. ....	238
Gráfico 18 - Lançamentos RESIDENCIAIS por número de dormitórios [total de unidades] da OUC Água Espaiada .....	240
Gráfico 19 - Lançamentos RESIDENCIAIS por número de dormitórios [total de unidades] do Município de São Paulo .....	241
Gráfico 20 - Município de São Paulo: Lançamentos residenciais por número de dormitórios [total de unidades]. Período 2005-2010.....	242
Gráfico 21 - OUC Água Espaiada: Lançamentos residenciais por número de dormitórios [total de unidades]. Período 2005-2010.....	243
Gráfico 22 - Área total e preço dos lançamentos COMERCIAIS no município e OUC Água Espaiada .....	244
Gráfico 23 - Setor Berrini (Em R\$ por metro quadrado privativo).....	246
Gráfico 24 - Setor Chucri Zaidan (Em R\$ por metro quadrado privativo).....	246



Gráfico 25 - Setor Chucri Zaidan / Zona de Valor Chácara Santo Antônio (Em R\$ por metro quadrado privativo).....	247
Gráfico 26 - Setor Chucri Zaidan / Zona de Valor Santo Amaro (Em R\$ por metro quadrado privativo) .....	248
Gráfico 27 - Setor Marginal Pinheiros (Em R\$ por metro quadrado privativo) .....	248
Gráfico 28 - Setor Marginal Pinheiros / Zona de Valor Morumbi (Em R\$ por metro quadrado privativo) .....	249
Gráfico 29 - Setor Marginal Pinheiros – Zona de Valor Real Parque (Em R\$ por metro quadrado privativo) .....	250
Gráfico 30 – Setor Brooklin (Em R\$ por metro quadrado privativo) .....	250
Gráfico 31 - Setor Brooklin – Zona de Valor Brooklin (Em R\$ por metro quadrado privativo).....	251
Gráfico 32 - Setor Brooklin – Zona de Valor Campo Belo (Em R\$ por metro quadrado privativo).....	252
Gráfico 33 - Setor Brooklin / Zona de Valor Aeroporto (Em R\$ por metro quadrado privativo).....	252
Gráfico 34 - Zona de Valor Vila Mascote (Em R\$ por metro quadrado privativo) .....	253
Gráfico 35 - Setor Jabaquara (Em R\$ por metro quadrado privativo) .....	254
Gráfico 36 - Valor médio do metro quadrado de terreno, segundo planta genérica de valores do Município de São Paulo. ....	257
Gráfico 37 - Estoque ACA Disponível por metro quadrado: OUC Água Espreada, OUC Faria Lima e Centro Expandido.....	263

Gráfico 38 - OUC Água Espraiada: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento (CA) entre 2001 e 2009 .....	264
Gráfico 39 - Área construída por metro quadrado - Setor Berrini .....	266
Gráfico 40 - Área construída por metro quadrado - Chucri Zaidan.....	267
Gráfico 41 - Área construída por metro quadrado - Setor Marginal Pinheiros	268
Gráfico 42 - Área construída por metro quadrado - Setor Brooklin .....	269
Gráfico 43 - Área construída por metro quadrado - Setor Jabaquara .....	270
Gráfico 44 - Área construída por metro quadrado - Setor Americanópolis.....	271
Gráfico 45 - Oferta e Demanda Atual de CEPAC na OUCAE (posição em julho de 2011) .....	275
Gráfico 46 - Estimativa da Demanda Setorial na OUCAE (posição em julho de 2011) .....	276
Gráfico 47 - Evolução do Valor Unitário do CEPAC em comparação com a valorização do INCC e do Preço Inicial em CDI .....	280

# 1. Introdução

O presente relatório apresenta o estudo de viabilidade econômica do Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) como valor mobiliário no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE). O CEPAC é um título mobiliário ofertado pela Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP) na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA). O valor de mercado decorre da interação entre a oferta da PMSP e a demanda por parte do segmento imobiliário. Os CEPAC conferem ao seu detentor o direito de construir uma área adicional em relação àquela permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico, estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Este estudo toma como base estudo anterior<sup>5</sup> e o atualiza<sup>6</sup>, com a finalidade de subsidiar uma nova distribuição pública de CEPAC. Nesta atualização, são considerados: o valor de mercado dos imóveis contidos no perímetro da Operação, os efeitos das intervenções sobre os imóveis e a análise da demanda por adicionais de construção na área, observando as exigências colocadas pela instrução CVM 401<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> Estudo de Viabilidade Econômico- Financeira Cepac - Certificados De Potencial Adicional De Construção Operação Urbana Consorciada - Água Espraiada (OUC-AE), EMURB, FIPE, 2008. Disponível em:  
[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/cepac/index.php?p=19458](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/cepac/index.php?p=19458)

<sup>6</sup> Ressalta-se que a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), que desenvolveu o estudo anterior, não tem nenhuma responsabilidade sobre o estudo ora apresentado.

<sup>7</sup> Instrução CVM Nº 401, de 29 de dezembro de 2003: Dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.

Complementarmente, este estudo também discute o potencial de valorização do CEPAC e apresenta uma proposta de avaliação para o CEPAC.

O presente relatório está estruturado em sete capítulos, incluindo esta introdução, que recupera brevemente o histórico da Operação e apresenta considerações gerais sobre a evolução recente do mercado imobiliário e o mercado de capitais.

O segundo capítulo, “O mercado imobiliário na cidade de São Paulo e a participação da OUCAE”, caracteriza a produção imobiliária nos últimos 10 anos no perímetro da OUCAE a partir de sua comparação com a produção imobiliária no Centro Expandido e no Município de São Paulo. São analisados: os lançamentos imobiliários residenciais e não residenciais; o porte dos empreendimentos, a tipologia dos lançamentos imobiliários e o preço dos empreendimentos lançados.

O terceiro capítulo, “Efeitos das intervenções sobre os imóveis”, apresenta análise da variação de preços imobiliários na OUCAE em três momentos: 2001 (status antes do início da Operação), 2005 (início da Operação - 1º leilão CEPAC 20/7/2004) e 2010 (situação atual). Esta análise é feita à luz da comparação com a valorização verificada no Centro Expandido e no Município de São Paulo no mesmo período. A valorização em cada setor da OUCAE – Berrini, Brooklin, Chucri Zaidan, Marginal Pinheiros, Jabaquara e Americanópolis – é analisada a partir das intervenções realizadas no âmbito da operação.

Já no quarto capítulo, “Análise da demanda por metro quadrado adicional de construção”, os estoques de área adicional de construção disponíveis no âmbito da OUCAE são comparados aos estoques disponíveis no âmbito da Operação Urbana Faria Lima (também via CEPAC) e aos estoques disponíveis no Centro Expandido de São Paulo (via Outorga Onerosa do Direito de Construir). Em complemento às análises citadas acima é analisado historicamente o consumo de estoques e as tendências do mercado imobiliário

na cidade de São Paulo em cada setor da OUCAE, à luz da disponibilidade de terrenos passíveis de transformação no âmbito da OUCAE.

O quinto capítulo, “Valorização do CEPAC”, apresenta a valorização do CEPAC desde o início da operação, tomando como referência o valor dos leilões. A análise da valorização é feita tomando como parâmetro a evolução do CDI no mesmo período.

No sexto capítulo, “Avaliação do CEPAC”, a metodologia para avaliação do CEPAC é apresentada e, a partir da identificação de empreendimentos paradigma (residencial e não residencial), o valor mínimo do CEPAC para a distribuição é precificado. É utilizado o método involutivo e o valor calculado do CEPAC é o valor residual da estrutura de custos do empreendimento, para manutenção da margem do empreendedor, considerando os preços da região, custos médios de construção e preço de terreno segundo dados coletados na região objeto de análise em data contemporânea ao estudo elaborado.

Finalmente, o último capítulo traz as conclusões do estudo sobre as tendências da OUCAE; o valor dos imóveis contidos no perímetro da operação; e os benefícios e riscos na aquisição do CEPAC e sugere um valor mínimo do CEPAC para a próxima distribuição.

## **1.1. Operação Urbana Consorciada Água Espraiada**

A OUCAE foi estabelecida pela Lei Nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001<sup>8</sup>, e regulamentada pelo Decreto Nº 44.845, de 14 de junho de 2004<sup>9</sup>. Em 14 de

---

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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.

julho de 2004, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o nº 2004/01. A emissão total autorizada pela CVM é de 3.750.000 (três milhões, setecentos e cinquenta mil) CEPAC, com o valor mínimo de R\$300,00 (trezentos reais), totalizando um montante de R\$1.125.000.000,00 (um bilhão, cento e vinte e cinco milhões de reais).

Pouco mais da metade dos CEPACs autorizados pela Operação Urbana já foram emitidos, resultando em uma receita de R\$ 1,2 bilhões, que já supera o montante inicialmente calculado, dado que os valores alcançados nos leilões superaram o valor mínimo estabelecido. As colocações de CEPAC foram realizadas em quatro distribuições públicas, a saber:

1ª Distribuição Pública foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/TIC/2004/001 em 14 de julho de 2004, com quantidade autorizada de 660.468 CEPAC(s), totalizando um montante de R\$ 198.140.400,00 (cento e noventa e oito milhões, cento e quarenta mil e quatrocentos reais), com prazo de encerramento de até 2 anos.

2ª Distribuição Pública foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/TIC/2007/001 em 10 de janeiro de 2007, com quantidade autorizada de 317.781 CEPAC, totalizando um montante de R\$ 95.334.300,00 (noventa e cinco milhões, trezentos e trinta e quatro mil e trezentos reais) com prazo de encerramento de até dois anos.

3ª Distribuição Pública foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/TIC/2008/001 em 23 de janeiro de 2008, com quantidade autorizada de 186.740 CEPAC(s), totalizando um montante de R\$ 56.022.000,00 (cinquenta e seis milhões e vinte e dois mil reais) com prazo de encerramento de até dois anos.

4ª Distribuição Pública foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/TIC/2008/002 em 03 de setembro de 2008, com quantidade autorizada de 1.201.841 CEPAC, totalizando um montante de R\$ 360.553.300,00 (trezentos e sessenta milhões,

quinhentos e cinquenta e três mil e trezentos reais) com prazo de encerramento de até dois anos.

Além dessas quatro distribuições públicas, foram realizadas também colocações privadas de CEPAC<sup>10</sup>. As colocações privadas referem-se a utilização de CEPAC para pagamento direto de obras e desapropriações previstas nas intervenções da Operação Urbana Consorciada. Do total de CEPAC colocado (2.030.661), 66% já foram utilizados (posição em 30 de junho de 2011).

O resumo das colocações de CEPAC da OUCAE é apresentado na tabela a seguir.

---

<sup>10</sup> As colocações privadas da Operação Urbana Consorciada Água Espreada podem ser consultadas em: [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/cepac/index.php?p=19513](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/cepac/index.php?p=19513)

**Tabela 1 - Resumo Colocações CEPAC**

Distribuição - autorização CVM	CEPAC	R\$
1ª Distribuição - 14/07/2004	299.368	102.808.720
2ª Distribuição - 10/01/2007	308.773	126.907.703
3ª Distribuição - 23/01/2008	186.740	207.281.400
4ª Distribuição - 05/09/2008	1.099.680	722.923.890
Total – Distribuições	1.894.561	1.159.921.713
Colocações Privadas - Programa	136.100	55.030.820
Total Colocado	2.030.661	1.214.952.533
Utilizado	1.343.374	
Em Circulação	687.287	

CEPAC Total	3.750.000
CEPAC – Saldo	1.719.339

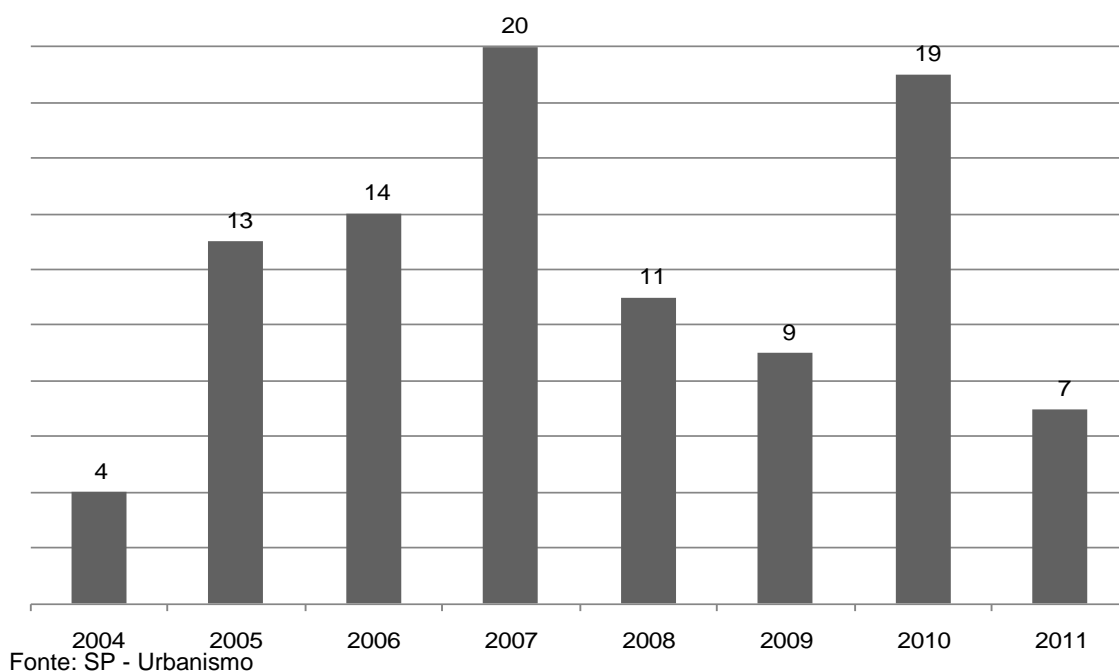
Fonte: SP - Urbanismo, atualizado em 30/06/2011.

No total, foram aprovadas 97 propostas de adesão à OUCAE, como mostra o gráfico abaixo. Desde o início desta Operação, nota-se uma tendência de crescimento do número de adesões. Em 2004, foram apenas 4 propostas. Em 2007 o volume de adesões já foi mais expressivo, contando 20 propostas aprovadas dentro da Operação.

Nos anos de 2008 e 2009, o número de propostas aprovadas caiu significativamente, refletindo os efeitos da crise econômica mundial de 2008. O gráfico abaixo revela que esta tendência de queda já foi superada: em 2010 foram 19 propostas aprovadas e, o dado parcial de 2011 – que contabiliza as propostas aprovadas até junho – indica que o desempenho da OUCAE neste ano deverá ser semelhante.



**Gráfico 1 - Propostas aprovadas por ano na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – posição em 30/06/2011**



O resumo da movimentação financeira da operação é apresentado na tabela abaixo. As entradas totalizam R\$ 1.352 milhões e são compostas pelas receitas obtidas nos leilões de CEPAC e nas colocações privadas e também pela receita financeira líquida dos recursos da operação. As saídas contabilizam obras e serviços, habitação de interesse social, taxa de administração, despesas bancárias e desapropriações (para obras e para habitação de interesse social), somando R\$ 436 milhões. O resultado da movimentação registrada até 30 de abril de 2011 é um saldo de R\$ 916 milhões.

**Tabela 2 - Operação Urbana Consorciada Água Espraiada: resumo da movimentação até 30/04/2011**

<b>ENTRADAS</b>		<b>R\$ 1.352.051.628,16</b>
<i>Leilão de CEPAC</i>	<i>R\$</i>	<i>1.159.921.713,00</i>
<i>CEPAC - Colocação Privada</i>	<i>R\$</i>	<i>55.030.819,86</i>
<i>Receita Financeira Líquida</i>	<i>R\$</i>	<i>137.099.095,30</i>
<b>SAÍDAS</b>		<b>R\$ (435.680.639,03)</b>
<i>Obras e Serviços</i>	<i>R\$</i>	<i>(352.992.239,51)</i>
<i>Habitação de Interesse Social</i>	<i>R\$</i>	<i>(2.820.529,33)</i>
<i>Taxa de Administração</i>	<i>R\$</i>	<i>(41.933.417,71)</i>
<i>Despesas Bancárias, CPMF e Outros</i>	<i>R\$</i>	<i>(1.419.267,34)</i>
<i>Desapropriação</i>	<i>R\$</i>	<i>(13.932.823,40)</i>
<i>Desapropriação - HIS</i>	<i>R\$</i>	<i>(22.582.361,74)</i>
<b>SALDO FINAL</b>		<b>R\$ 916.370.989,13</b>

Fonte: SP – Urbanismo

A 5ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada contempla os recursos previstos para a realização das seguintes Intervenções: Conclusão e Adequação da Av. Água Espraiada (atual Av. Jorn. Roberto Marinho) e HIS; Parque Chuvisco; Sistema de Transporte Coletivo (Av. Luis Carlos Berrini); Sistema de Drenagem Bacia Cordeiro – Americanópolis, Desapropriações; e, Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx

## **1.2 Evolução recente do mercado imobiliário**

A dinâmica do setor de construção civil deve ser considerada dentro da dinâmica da economia brasileira. O segmento imobiliário é bastante sensível às políticas macroeconômicas, as quais vêm favorecendo o segmento nos últimos anos. As taxas de inflação em queda diminuíram a incerteza, os prazos de financiamentos foram alongados e aumentou-se a oferta de créditos imobiliários. Uma das fontes de captação da indústria imobiliária é o mercado de capitais.

Entre 2005 e 2010, vinte e duas empresas do setor de construção civil abriram seu capital na BOVESPA por meio de emissão de ações, demandados principalmente pelo capital estrangeiro. Do lado das famílias, as melhores condições de financiamentos e maiores oferta de créditos favorecem as compras dos imóveis. O recente boom acaba afetando o valor da unidade final que, por sua vez, pressiona o preço do terreno, que tem se tornado cada vez mais escasso. Assim, a demanda por CEPAC sofre influências das mudanças de oferta e demanda no setor imobiliário e também das políticas macroeconômicas.

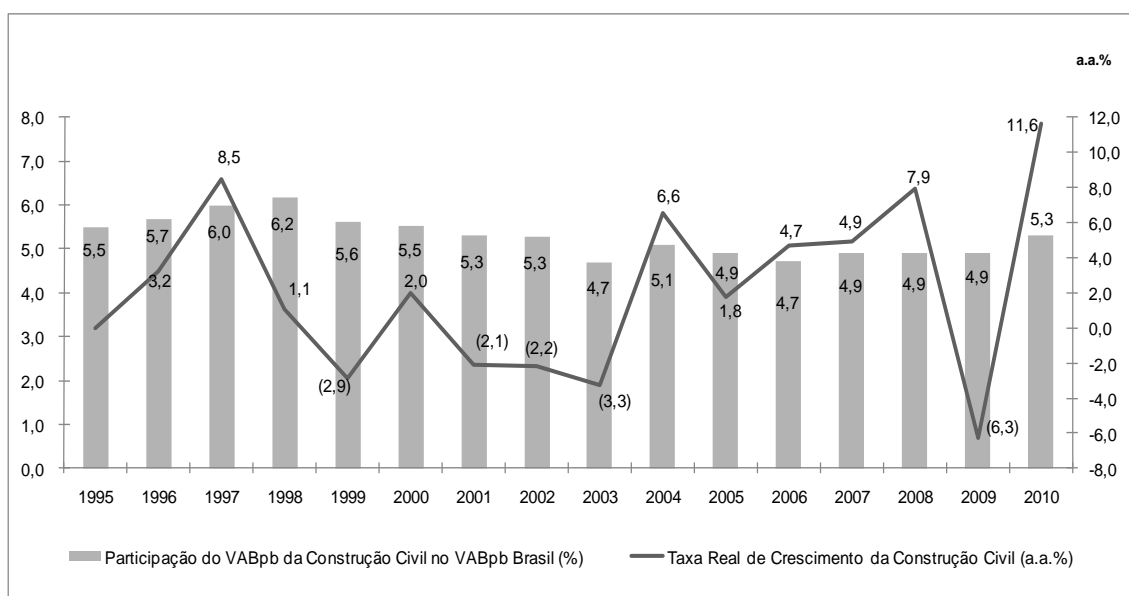
O setor de construção civil compreende as duas atividades: i) Edificações, que engloba obras habitacionais, comerciais, industriais, obras sociais e obras destinadas a atividades culturais, esportivas e de lazer; e ii) Construções Pesadas, que engloba vias de transporte, obras de saneamento, de irrigação/drenagem, de geração e transmissão de energia elétrica, de sistemas de comunicação e de infra-estrutura de forma geral.

Este setor possui um papel fundamental na economia brasileira tendo em vista que tem um enorme efeito multiplicativo na cadeia produtiva, contribuindo com o aumento de investimento, emprego e renda. No final da década de 1990, a construção civil sofria dificuldades devido à incerteza, elevada taxa real de juros, a falta de investimentos e a redução do poder aquisitivo da população.

Em 1998, a participação da construção no PIB brasileiro foi de 6,1%, acompanhando a tendência crescente dos anos anteriores. Entretanto, a partir de 1999, esta participação diminui vertiginosamente chegando a 4,7% do PIB no ano de 2003.

Há cerca de cinco anos, o setor vem apresentando um desempenho expressivo. A crise de 2008 atingiu diretamente o setor, que, apesar de manter sua participação no PIB entre os anos de 2007 e 2009 em 4,9%, registrou uma taxa de crescimento negativa em 2009. Em 2010, já é possível notar a nítida recuperação da construção civil que aumentou sua participação no PIB do país para 5,3% e cresceu, em termos reais, 11,6%, como mostra o gráfico abaixo.

**Gráfico 2 - Participação da Construção Civil no PIB (%) e Taxa Real de Crescimento da Construção Civil (a.a.%)**



Fonte: Sistema de Contas Nacionais Brasil: 2000-2005. Contas Nacionais Trimestrais: Nova Série 2006.  
Elaboração: Banco de Dados - CBIC.

Cabem duas observações ao se considerar o CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção): uma visão mais geral, como título mobiliário, suas funções e objetivos como tal; e outra, a visão objetiva de como abordar a questão da avaliação da faixa de valor viável para colocação do certificado no mercado.

A sistemática atual de colocação de CEPAC foi idealizada e cuidadosamente construída para serem de fato títulos negociados no Mercado de Capitais brasileiro. Os anos iniciais de seu lançamento foram dedicados na apresentação do novo título, estruturação ao mercado, organização dos seus primeiros leilões, explicitação da sua aplicação e funcionamento, demonstração da sua viabilidade, e divulgação por meio de Seminário na Bolsa de Valores de São Paulo. Sendo novo e desconhecido, a sua demanda inicial foi restrita aos de seus utilizadores finais, construtores e incorporadores.

Para o Poder Público, a plena implantação de seu título no mercado mobiliário pode estabelecer o necessário funding de recursos vindo da iniciativa privada – ainda restrita aos seus usuários finais. Esta nova revisão de sua viabilidade se

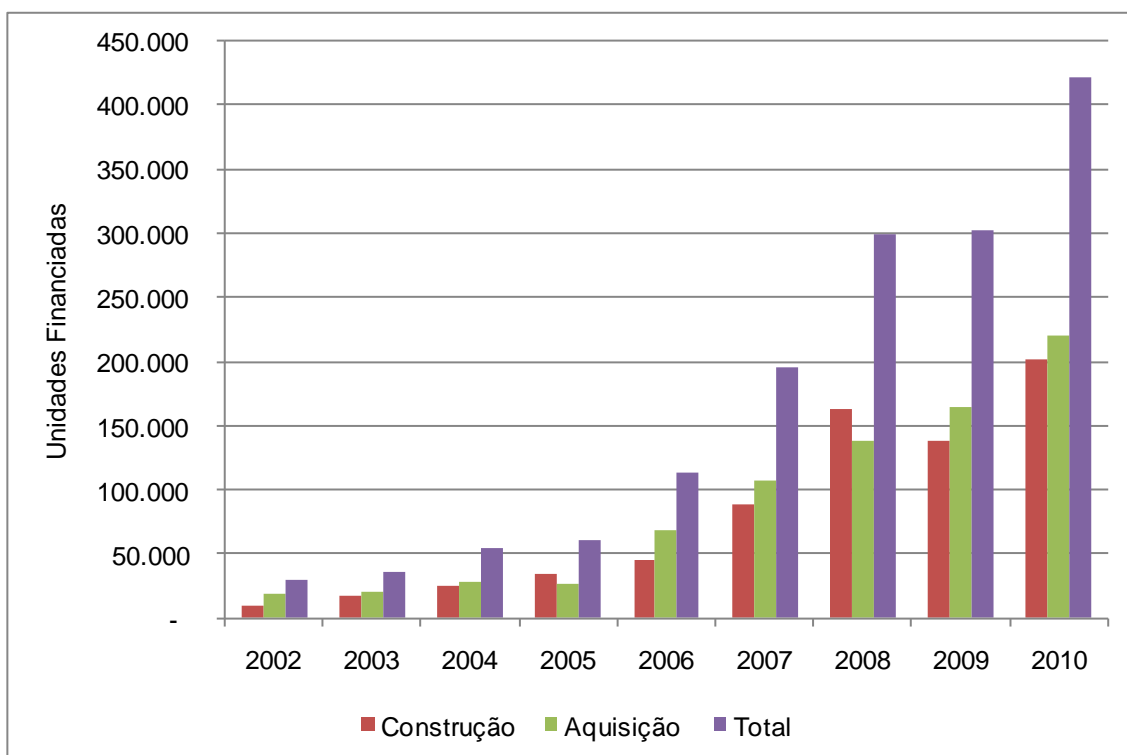
coloca dentro desse esforço, procurando alargar o entendimento dos métodos e critérios usados em sua análise, levando em conta a restrição imposta pela legislação de se ter um único valor de CEPAC para todo o perímetro da Operação Urbana Consorciada, que, bastante extensa, abriga em si regiões de características e vocações bastante diversas entre si.

Este estudo vai ao encontro desses dois objetivos: o específico, de realizar a revisão periódica da adequação econômico–financeira da faixa de valores viáveis de CEPAC, no sentido de orientar o leilão; e outro mais amplo, de contribuir para uma compreensão cada vez maior de sua mecânica e de sua formação possível de valores.

### **1.2.1 Crédito Imobiliário**

Este item analisa a evolução do crédito e do financiamento imobiliário no município de São Paulo. Após um período de relativa estagnação, a disponibilidade de crédito para financiamento imobiliário tem crescido consistentemente ao longo dos últimos cinco anos. A evolução do crédito imobiliário reflete diretamente no número de unidades financiadas, que acompanha o crescimento do crédito.

**Gráfico 3 - Unidades Financiadas de construção, de aquisição e total – 2002 a 2010**

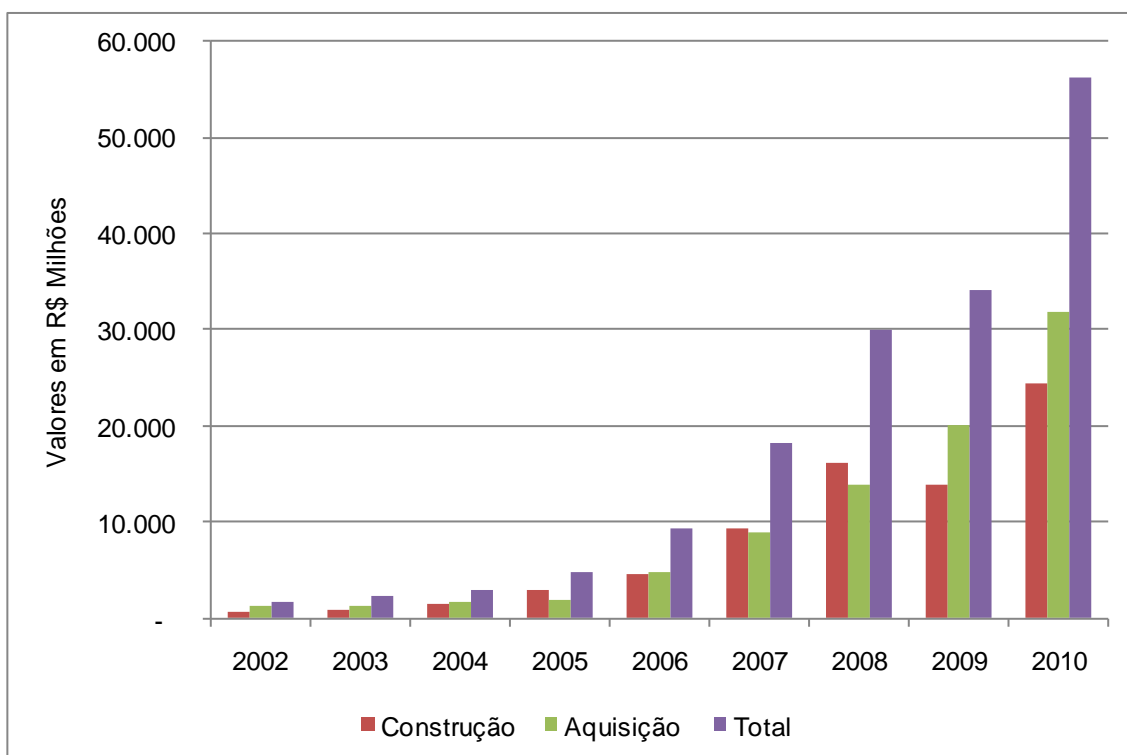


Fonte: BACEN e ABECIP

O gráfico acima mostra o volume de unidades financiadas apresenta um crescimento constante desde 2002. A intensidade do aumento do número de unidades financiadas, porém, variou muito. A partir de 2006, esse crescimento ganha fôlego e, praticamente, quadruplica até 2010. Entre 2002 e 2005 o volume financiado cresceu de 30 mil para 60 mil unidades. Já em 2006, superou as 100 mil unidades financiadas, chegando a 421 mil unidades financiadas em 2010.

A distribuição entre financiamento para construção e para aquisição é mais ou menos constante. Em geral, o financiamento para aquisição de unidades supera ligeiramente o financiamento para construção de unidades. Apenas nos anos de 2005 e 2008 esta relação se inverte, com o número de unidades que tiveram sua construção financiada superando o número de unidades cuja aquisição obteve financiamento.

**Gráfico 4 - Valores em Milhões (R\$) dos financiamentos imobiliários – 2002 a 2010**



Fonte: BACEN e ABECIP

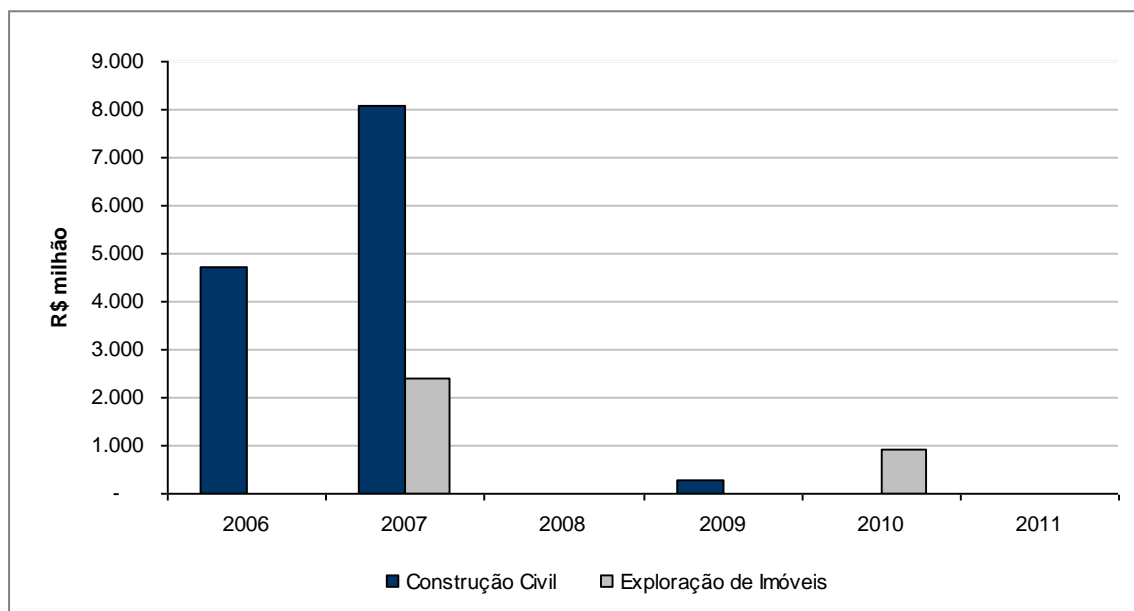
A evolução dos valores dos financiamentos imobiliários acompanha a evolução do número de unidades financiadas. Ou seja, após um crescimento brando em patamares baixos no início da década, houve uma grande injeção de recursos no setor desde 2006. Entre 2002 e 2005 o total dos financiamentos imobiliários cresceu de cerca de R\$ 2 bilhões para quase R\$ 5 bilhões. Já em 2006, o valor registrado praticamente dobrou e manteve taxas altas de crescimento nos anos subsequentes chegando a R\$ 16 bilhões em 2010.

No período analisado, nota-se que o enquanto o volume de unidades financiadas cresceu treze vezes, os valores financiados aumentaram na razão de 30 vezes. Parte desta distorção pode ser explicado pela evolução dos preços relativos ao setor imobiliário.

### 1.2.2 Mercado de capitais

Segundo informações disponíveis no sítio eletrônico da BM&FBovespa, no período 2006-2011 foram registradas vinte e duas aberturas de capital de empresas do segmento de construção civil, e sete de empresas do segmento de exploração de imóveis, movimentando um volume financeiro da ordem de R\$ 17,5 bilhões. A maior parte das emissões se deu no biênio 2006-2007 - Gráfico 05.

**Gráfico 5 - Emissão primária e secundária de ações na BM&FBovespa dos segmentos de Construção Civil e Exploração de Imóveis no período 2006-2011**



Fonte: BM&F BOVESPA

A partir do ano 2008 diversas fusões e aquisições ocorreram entre as empresas de construção civil de capital aberto, reduzindo o universo de vinte e duas para dezessete companhias, conforme informações disponíveis na tabela 03.

As companhias pertencentes ao segmento de construção civil são aquelas cuja atividade é o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários para venda, residenciais ou não. As empresas de exploração de imóveis tem como objetivo

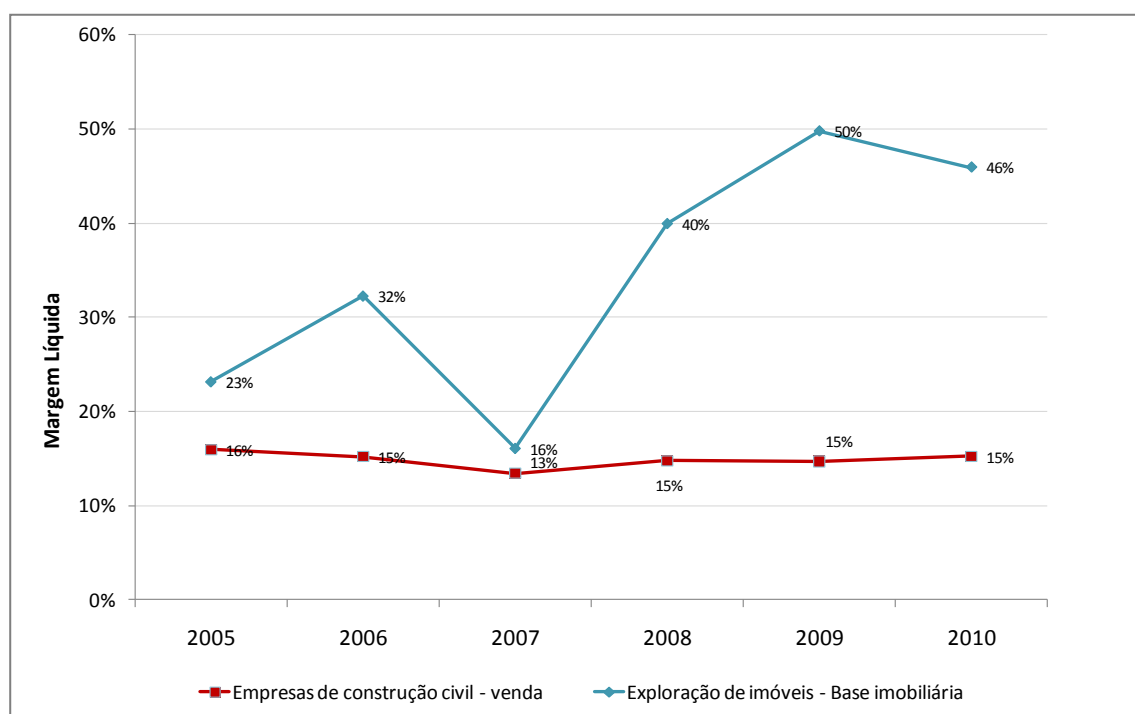


o desenvolvimento de empreendimentos para obtenção de renda em longo prazo e, em geral, atuam em empreendimentos de escritórios, lajes corporativas, centros comerciais, condomínios industriais, entre outros.

Apesar de ambos os segmentos terem como fonte de receita o desenvolvimento e/ou exploração de imóveis, diferem na natureza destes, principalmente nos prazos dos fluxos de investimento e retorno, o que incorre em empresas com características financeiras e econômicas completamente distintas.

O gráfico 06 abaixo apresenta o comportamento desde 2005 da margem líquida do conjunto das empresas dos segmentos de exploração imobiliária e de construção civil. Em seguida, o gráfico 07 apresenta os indicadores Retorno sobre o Patrimônio Líquido e Margem Líquida das empresas de ambos em segmentos no exercício de 2010.

**Gráfico 6 - Evolução do indicador de margem líquida das empresas de construção civil e exploração de imóveis**



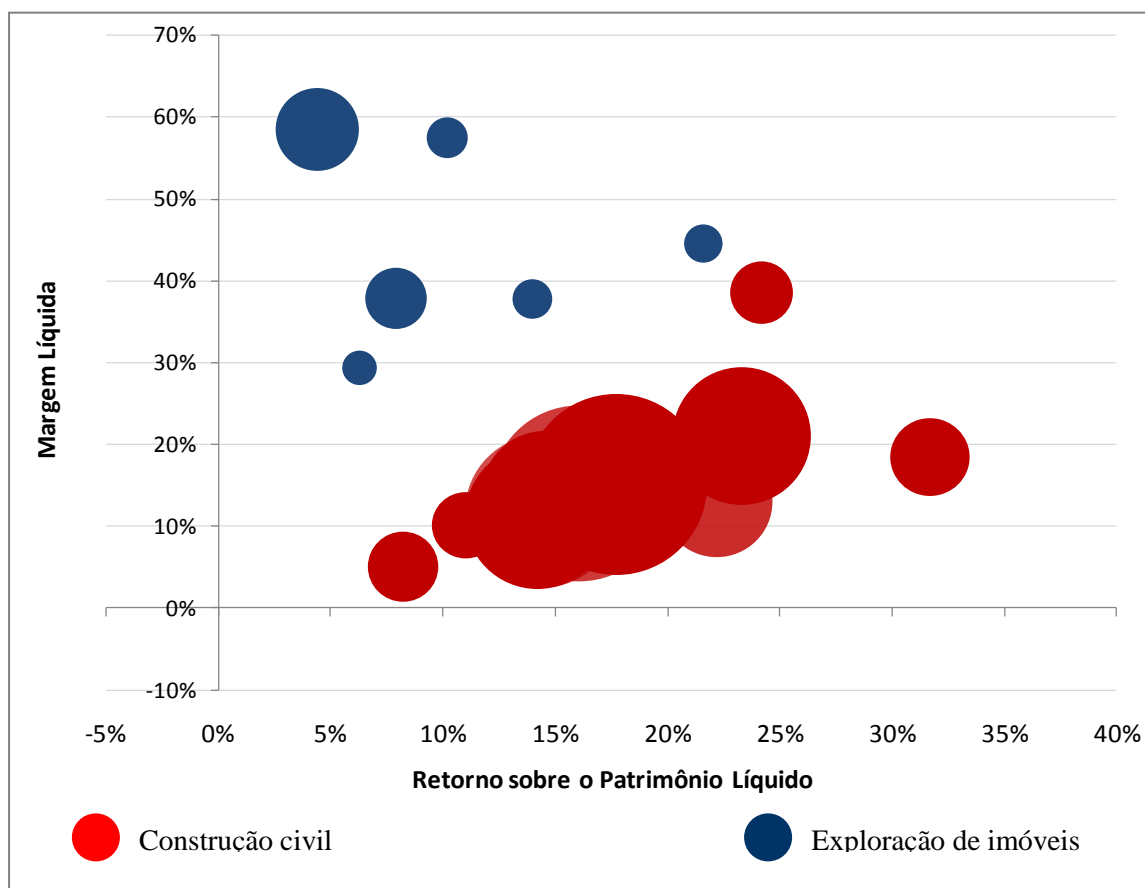
Fonte: BM&F BOVESPA. Elaboração: SMDU

Tabela 3 - Empresas de capital aberto por segmento: exploração de imóveis e construção civil

Segmento	Razão Social
EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS (Base Imobiliária)	ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A.
	BR MALLS PARTICIPACOES S.A.
	BR PROPERTIES S.A.
	BRASILAGRO - CIA BRAS DE PROP AGRICOLAS
	CYRELA COMMERCIAL PROPERT S.A. EMPR PART
	GENERAL SHOPPING BRASIL S.A.
	IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A
	MULTIPLAN - EMPREEND IMOBILIARIOS S.A.
	SAO CARLOS EMPREEND E PARTICIPACOES S.A.
	SONAE SIERRA BRASIL S.A.
CONSTRUÇÃO CIVIL	BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.
	CAMARGO CORREA DESENV. IMOBILIARIO S.A.
	CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.EMPREEND E PART
	DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.
	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
	EZ TEC EMPREEND. E PARTICIPACOES S.A.
	GAFISA S.A.
	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.
	JHSF PARTICIPACOES S.A.
	MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A.
	PDG REALTY S.A. EMPREEND E PARTICIPACOES
	RODOBENS NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
	ROSSI RESIDENCIAL S.A.
	TECNISA S.A.
	TRISUL S.A.
	VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Fonte: Fonte: BM&F BOVESPA

**Gráfico 7 - Indicador de margem líquida e retorno sobre o patrimônio líquido: exercício 2010**

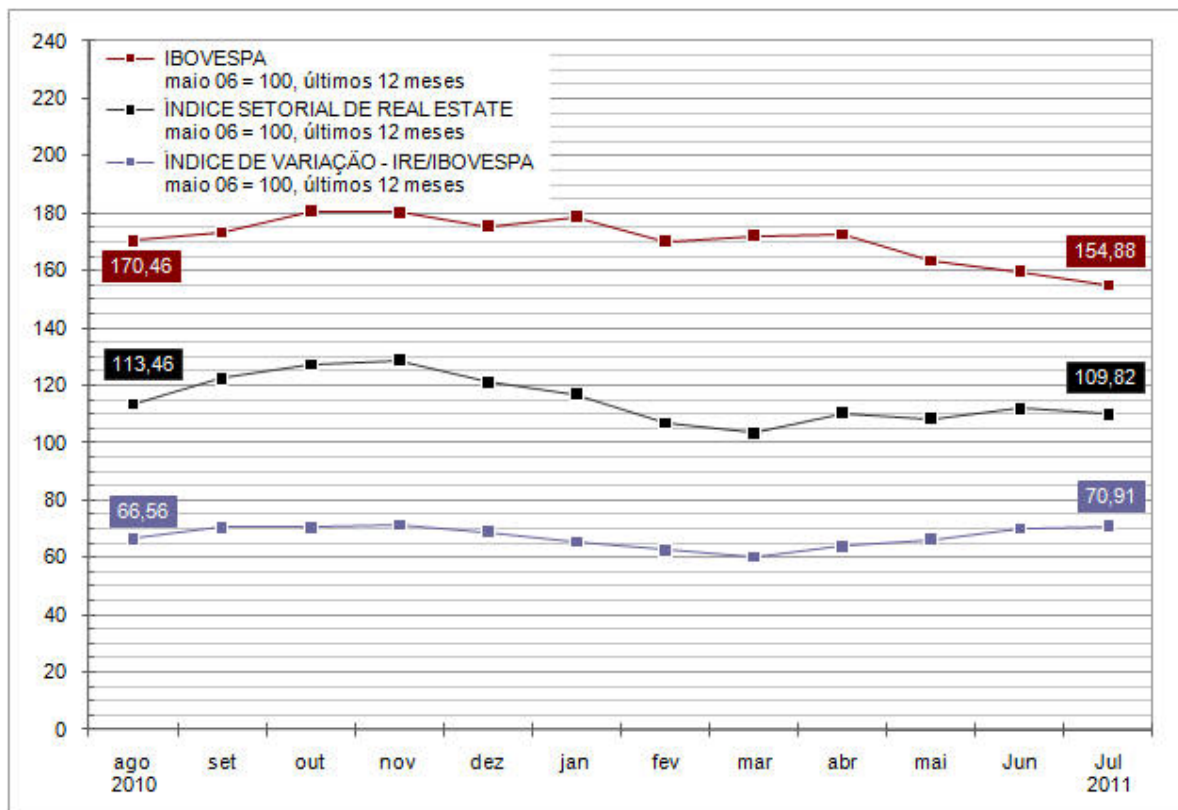


Fonte: BM&F BOVESPA. Elaboração: SMDU

As empresas do segmento da construção civil têm suas ações acompanhadas pelo Núcleo de Real Estate da EPUSP – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo – por meio do Índice Setorial de Real Estate (IRE), que busca espelhar o comportamento médio dos preços das ações. O IRE é composto por três desagregações de índices. O IRE-50+, IRE-50- e IRE-BI. O primeiro trata das ações das empresas do segmento com volume de negócios correspondente a 50% do total das transações na Bovespa. O segundo identifica o comportamento das demais empresas do segmento, enquanto o último representa as empresas de exploração de imóveis (Base Imobiliária).

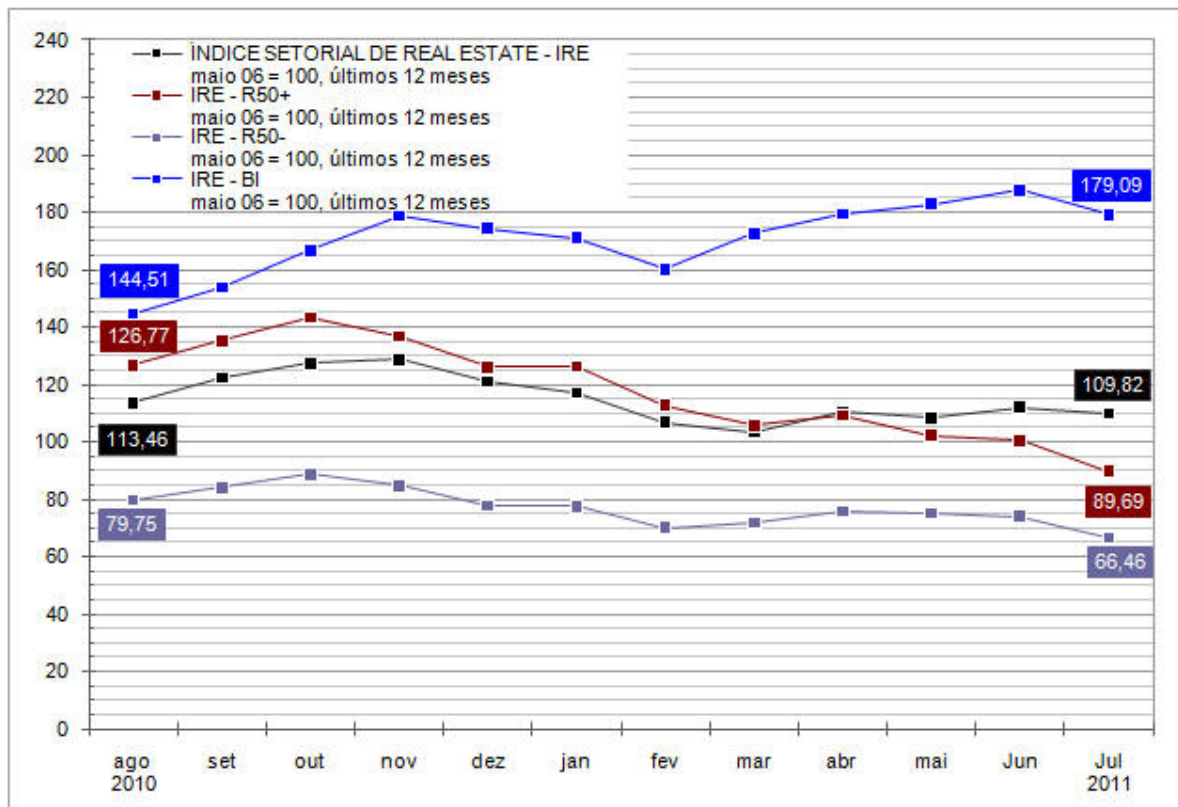
A partir do gráfico abaixo, verifica-se que a tendência do comportamento do preço das ações das empresas de exploração de imóveis descolou-se em relação às demais a partir de fevereiro de 2011.

**Gráfico 8 - Índice de variação do IRE em relação à variação do Ibovespa - últimos 12 meses**



Fonte: Núcleo de Real Estate da EPUSP

**Gráfico 9 - Índice IRE – últimos 12 meses**



Fonte: Núcleo de Real Estate da EPUSP

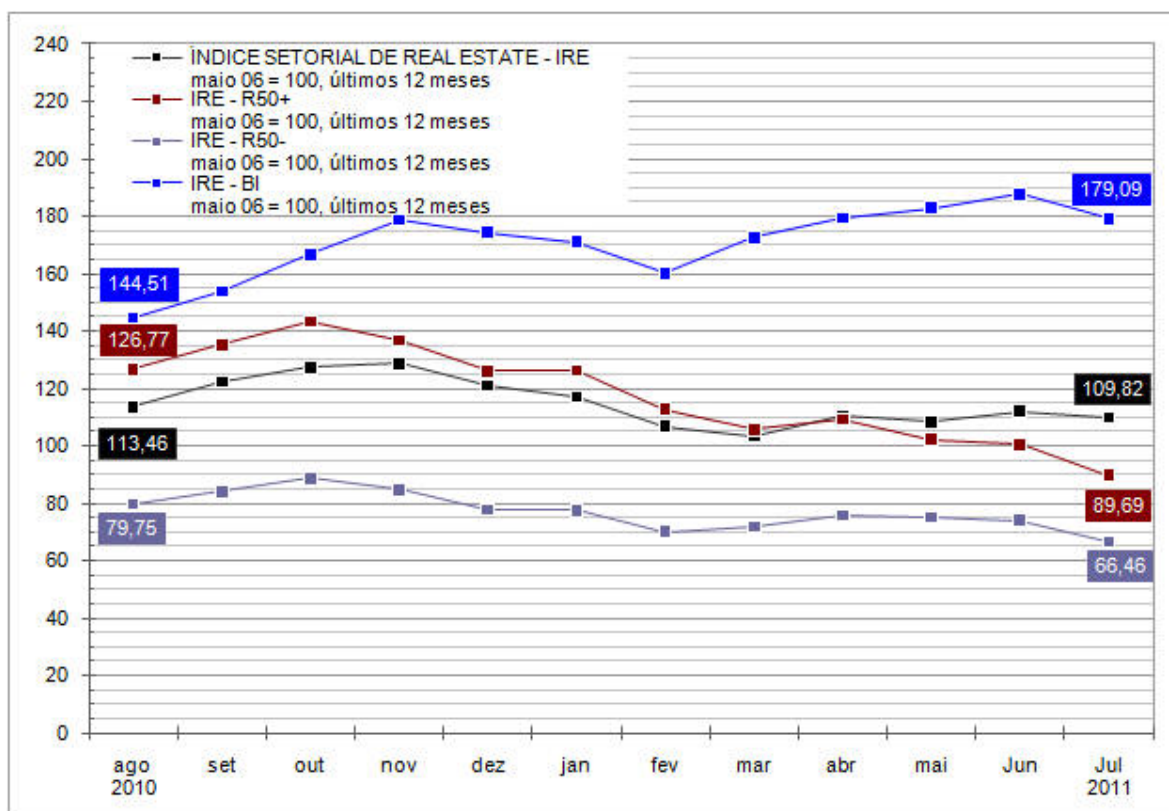
A tabela abaixo apresenta os indicadores de lucratividade, preço e liquidez das ações nos últimos 12 meses por empresa do segmento da construção civil.

**Tabela 4 - Indicadores de lucratividade, preço e liquidez das ações nos últimos 12 meses por empresa do segmento da construção civil**

Ação	Tipo	Lucratividade (%)			Preço		Índice de Liquidez
		Mês	Ano	12 Meses	Último	Variação (%)	
BROOKFIELD	ON NM	-10,4	-18,7	-23,6	6,82	-10,4	0,642
CC DES IMOB	ON NM	-9,3	-39,7	-15,7	4,61	-9,3	0,016
CR2	ON NM	-5	-4,3	44,7	6,6	-5	0,003
CYRELA REALT	ON NM	2,2	-29	-37,4	15,2	2,2	1,572
DIRECIONAL	ON NM	-1,6	-21,3	-14	10,38	-1,6	0,023
EVEN	ON NM	-3,7	-9	-4,5	7,59	-3,7	0,312
EZTEC	ON NM	-11,6	9,6	62,9	15	-11,6	0,145
GAFISA	ON NM	0,9	-36,2	-41,8	7,5	0,9	1,241
HELBOR	ON NM	-7,7	1,1	51,5	20,39	-7,7	0,045
JHSF PART	ON NM	-6,3	34,5	61,5	4,45	-6,3	0,059
MRV	ON NM	-11,3	-25,4	-25,5	11,5	-11,3	1,499
PDG REALT	ON NM	-6,7	-17,9	-10,9	8,2	-6,7	1,95
RODOBENSIMOB	ON NM	-2,6	-19,7	-3,5	13,05	-2,6	0,01
ROSSI RESID	ON NM	-8,7	-19,5	-24,8	11,65	-8,7	0,964
TECNISA	ON NM	-9	9,5	26,4	11,88	-9	0,158
TRISUL	ON NM	0,5	-42	-36,5	3,98	0,5	0,027
VIVER	ON NM	-9	-32,2	-28,7	2,34	-9	0,05

Fonte: Núcleo de Real Estate da EPUSP

**Gráfico 10 - Índice IRE – últimos 12 meses**



Fonte: Núcleo de Real Estate da EPUSP

Com o objetivo de determinar o custo de capital das empresas supracitadas, a ser descontado no fluxo de caixa dos empreendimentos protótipos para a avaliação do CEPAC, é apresentado abaixo estudo da Fundação Getúlio Vargas e Consórcio Nova Luz.

Assim, para determinação do WACC<sup>11</sup> das empresas, os autores utilizaram o método CAPM. A tabela abaixo apresenta o cálculo do custo de capital que deverá ser empregado para avaliação de fluxos de caixa anuais, alavancados e não alavancados.

<sup>11</sup> Weighted average cost of capital – custo médio ponderado de capital entre ações e dívidas do setor da construção imobiliária brasileiro.

**Tabela 5 - Estimativa do custo de capital das empresas de construção civil**

Sector de CONSTRUÇÃO	Edifícios não residenciais	Edifícios residenciais	Observações
Taxa de juros livre de riscos (% ao ano)	12,8010%	12,8010%	(a) Taxa de juros pré-fixada dos títulos públicos (SELIC) de 10 anos - fonte ANBIMA 01/04/2011.
Beta desalavancado do setor	0,6961	0,8308	(b) Beta desalavancado ponderado a partir de 48 meses de dados do sistema Economatica.
Prêmio por risco do mercado (% ao ano)	5,7727%	5,7727%	(c) Prêmio por risco do mercado estimado pela diferença entre os retornos do IBOVESPA e CDI nos últimos 10 anos finais em 01/04/2011.
<b>Custo do capital próprio DESALAVANCADO (% ao ano) - Taxa nominal</b>	<b>16,82%</b>	<b>17,60%</b>	(d) Custo do capital próprio estimado pelo modelo CAPM denominado em taxa de juros nominal, considerando que não há alavancagem financeira na empresa.
Inflação projetada	6,1356%	6,1356%	(e) Taxa de inflação (IPCA) projetada para o prazo de 10 anos - fonte ANBIMA 01/04/2011.
<b>Custo do capital próprio DESALAVANCADO (% ao ano) - Taxa REAL</b>	<b>10,07%</b>	<b>10,80%</b>	(f) Custo do capital próprio estimado pelo modelo CAPM denominado em taxa de juros real (expurgando a inflação projetada).
<b>Custo da Dívida (% ao ano) - Taxa NOMINAL</b>	<b>14,1871%</b>	<b>14,4326%</b>	(g) Custo da dívida das empresas do setor baseada na remuneração das debêntures emitidas - fonte ANBIMA 01/04/2011.
Proporção de dívida sobre capital total investido (alavancagem financeira)	33,33%	33,33%	(h) Relação da dívida sobre o capital total investido na empresa.
Alíquota de Imposto de Renda + CSLL	34,00%	34,00%	(i) Alíquota de Imposto de Renda + Contribuição Social sobre Lucro Líquido marginal do mercado brasileiro.
Beta alavancado do setor	0,9258	1,1050	(j) Beta alavancado do setor a partir do beta desalavancado de 48 meses de dados do sistema Economatica.
<b>Custo do capital próprio ALAVANCADO (% ao ano) - Taxa NOMINAL</b>	<b>18,15%</b>	<b>19,18%</b>	(k) Custo do capital próprio estimado pelo modelo CAPM denominado em taxa de juros nominal, considerando que há alavancagem financeira na empresa.
<b>Custo médio ponderado de capital - WACC (% ao ano) - Taxa NOMINAL - SEM risco regulatório</b>	<b>15,22%</b>	<b>15,96%</b>	(l) Custo médio ponderado de capital próprio estimado pelo modelo CAPM denominado em taxa de juros nominal.
<b>Custo médio ponderado de capital - WACC (% ao ano) - Taxa REAL - SEM risco regulatório</b>	<b>8,56%</b>	<b>9,26%</b>	(m) Custo médio ponderado de capital próprio estimado pelo modelo CAPM ajustado pela alavancagem, e denominado em taxa de juros real.

Elaboração: FGV-Projetos / Consórcio Nova Luz.

O WACC relativo à construção e venda de edifícios residenciais é de 9,26% ao ano em termos reais, enquanto que o WACC relativo à construção e venda de edifícios não residenciais é de 8,56% ao ano, igualmente em termos reais.

Para se chegar a essas estimativas, adotou-se uma proporção de 1/3 de capital de terceiros e de 2/3 de capital próprio. Destaque-se que, a partir de amostras de empresas que constroem e vendem edifícios residenciais e não residenciais, retiradas do sistema Economatica, verifica-se que a proporção de dívida sobre o capital total investido é de 50,0979% e 59,4432%, respectivamente.



### **1.2.2.1. A atuação das empresas de capital aberto no mercado imobiliário da cidade de São Paulo**

Após o ciclo de abertura de capital na BM&FBovespa, a maioria das empresas, antes concentradas na cidade de São Paulo, região metropolitana e nos segmentos de maior poder aquisitivo, iniciaram movimento de diversificação para novas regiões geográficas e segmentos de mercado.

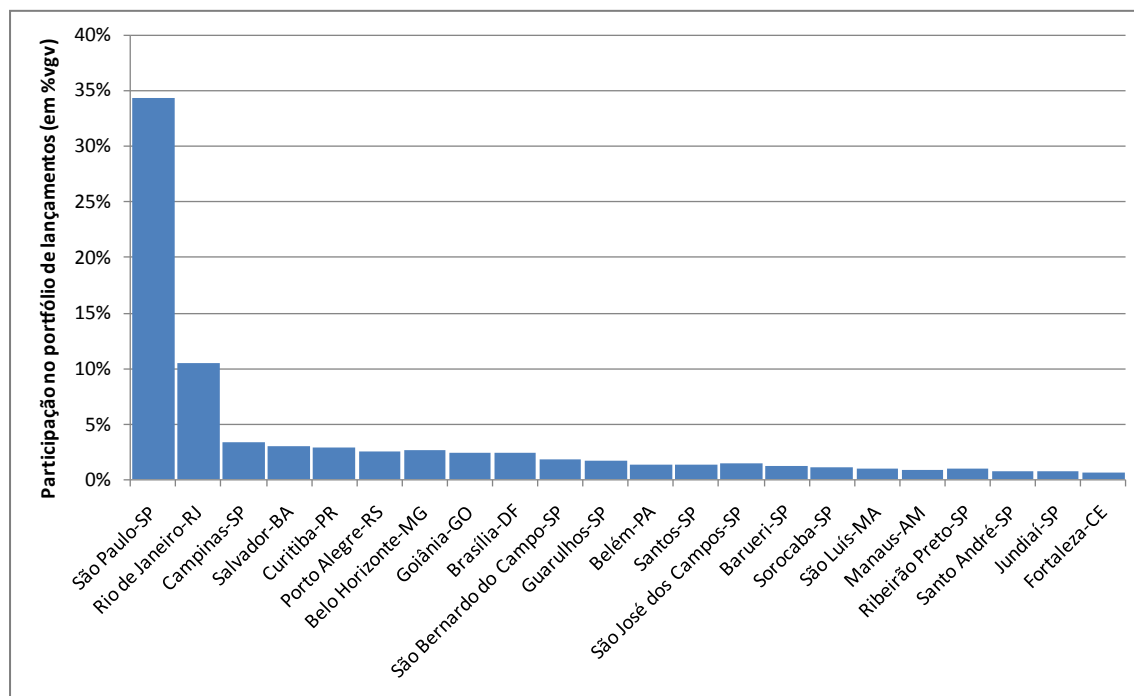
Segundo levantamento realizado<sup>12</sup>, em 2005 aproximadamente 64% do valor geral de venda dos lançamentos imobiliários das empresas de capital aberto<sup>13</sup> foi realizado no município de São Paulo. Em 2010, esta participação decresceu para 30%. O gráfico abaixo apresenta em ordem decrescente os municípios com maior participação no portfólio de lançamento das empresas, em valor geral de venda, acumulado no período 2005 a 2010. Cabe destacar a posição da cidade de São Paulo em relação aos demais municípios, 15 pontos percentuais a frente da segunda.

---

<sup>12</sup> Com base nas informações disponíveis em sites de relacionamento com investidores.

<sup>13</sup> Exceto empresas Viver (Inpar) e Direcional

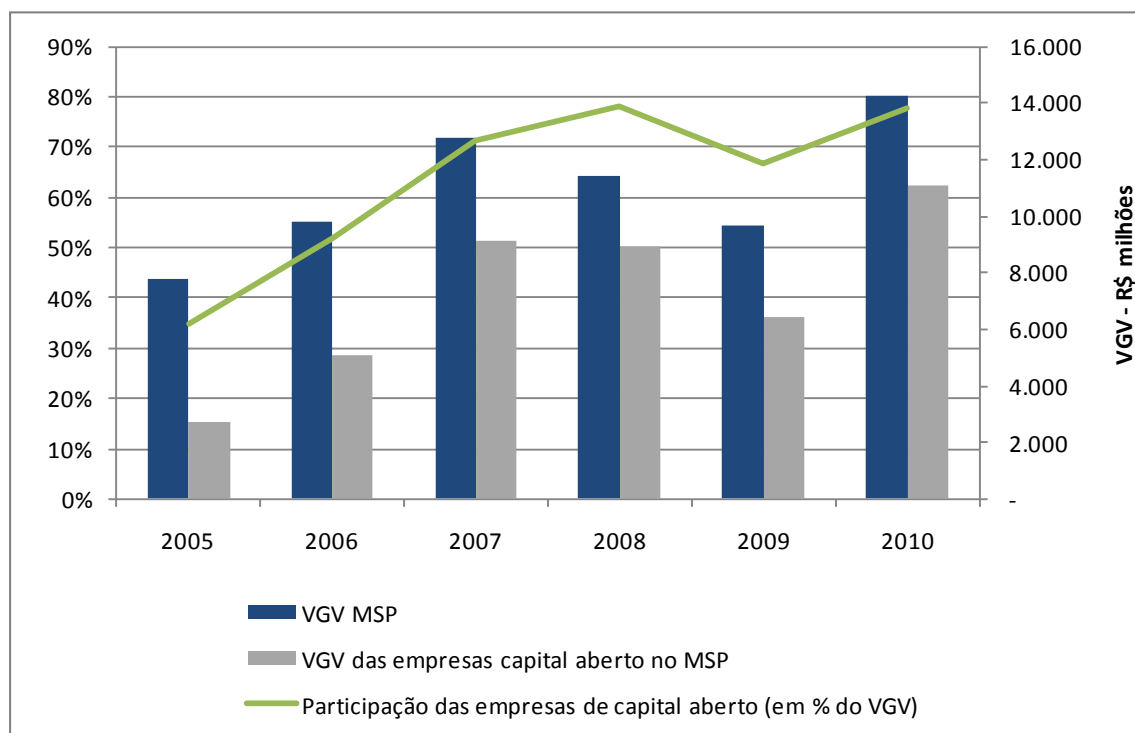
**Gráfico 11 - Municípios com maior participação no portfólio de lançamento das empresas [em valor geral de venda] acumulado 2005-2010**



Fonte: SMDU

Segundo informações da Embraesp (Secovi, 2011), o mercado imobiliário lançou na cidade de São Paulo, entre os anos 2005 e 2010, aproximadamente R\$ 66 bilhões em valor geral de venda (moeda corrente). Deste volume, de acordo com levantamento realizado pelos autores, R\$ 43 bilhões corresponde às empresas de capital aberto, ou 65% mercado da cidade - em valor geral de venda. O gráfico abaixo apresenta a evolução da participação das empresas no mercado da cidade, cuja tendência é crescente, em razão, presume-se, da maior facilidade de acesso e aquisição de terrenos no município por estas empresas, haja vista a liquidez imediata decorrente das emissões primárias de ações e da própria relação de oferta-demanda de terrenos na cidade, impactando no aumento de preços, competitividade entre as empresas e maior necessidade de capital no momento da aquisição destes.

**Gráfico 12 - Evolução da participação das empresas no mercado da cidade**



Fonte: SMDU

Além do aumento do volume de lançamentos no município de São Paulo, e da maior participação das empresas de capital aberto no mercado, a tipologia dos empreendimentos e o segmento de renda a que foram destinados sofreram alterações entre 2005 e 2010. Segundo relatório elaborado pela FGV-Projetos (2011), o valor médio dos lançamentos imobiliários residenciais no município de São Paulo saiu de um patamar de R\$ 350 mil por unidade habitacional em 2005 para aproximadamente R\$ 425 mil no ano seguinte, para decrescer anualmente até R\$ 260 mil em 2010. Segundo a mesma fonte, do ano 2000 a 2006 o número de imóveis lançados com preço acima de R\$ 350 mil chegou a representar 46% das unidades lançadas no município. Entre 2006 e 2009, com a ampliação do crédito para aquisição habitacional, os imóveis destinados ao público de menor poder aquisitivo, situados na faixa de preço entre R\$ 150 mil e R\$ 350 mil, saíram de 26% para aproximadamente 50% do volume de novas unidades lançadas no município.

**Gráfico 13 - Valor médio dos lançamentos imobiliários residenciais no município de São Paulo**



Fonte: FGV-Projetos / Consórcio Nova Luz

Com relação às empresas de capital aberto, segundo dados levantados pelos autores, no ano de 2005 os segmentos econômico e popular<sup>14</sup> representaram 16% do volume total de lançamentos realizados por estas empresas no município de São Paulo, em valor geral de venda. No ano de 2010, os mesmos segmentos passaram a representar 47% do portfólio de lançamentos.

<sup>14</sup> Preço até \$ 250 mil por unidade habitacional (moeda de dezembro 2010)

## 2. O mercado imobiliário na cidade de São Paulo e a participação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

Este capítulo caracteriza a produção imobiliária nos últimos 10 anos no perímetro da OUCAE a partir de sua comparação com a produção imobiliária no Centro Expandido e no Município de São Paulo. Para efeitos deste estudo foi considerada como Centro Expandido a área compreendida nos distritos listados no quadro que segue, nas subprefeituras Sé, Pinheiros, Santo Amaro, Ipiranga, Mooca, Lapa, Vila Mariana e Vila Prudente.

**Tabela 6 - Centro Expandido: Distritos por Subprefeitura**

SUBPREFEITURA	DISTRITO	SUBPREFEITURA	DISTRITO
Sé	Bela Vista	Mooca	Mooca
	Santa Cecília		Belém
	Consolação		Brás
	Liberdade		Pari
	Bom Retiro	Lapa	Perdizes
	República		Lapa
	Cambuci		Vila Leopoldina
	Sé		Barra Funda
Pinheiros	Itaim Bibi	Vila Mariana	Vila Mariana
	Jardim Paulista		Moema
	Pinheiros		Saúde
	Alto de Pinheiros	Vila Prudente	Vila Prudente
Santo Amaro	Campo belo		
Ipiranga	Ipiranga		
	Cursino		

Fonte: SMDU/ATDU

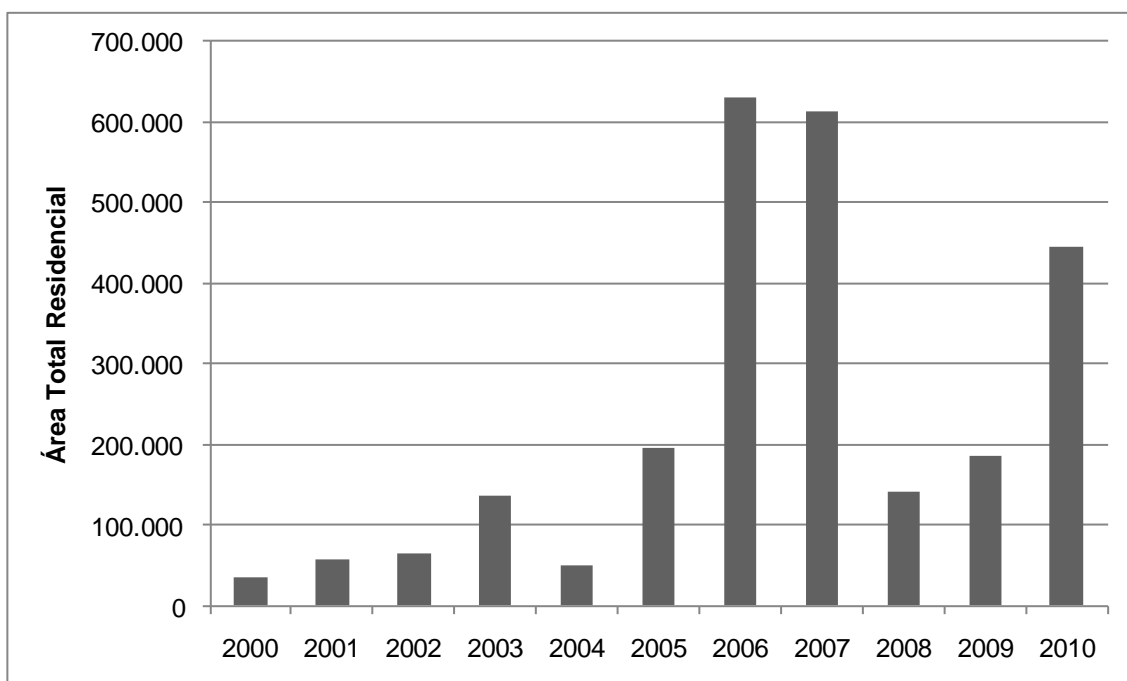
Considera-se que estas são áreas de interesse para o mercado imobiliário. Por isso, relativizar a produção imobiliária na OUCAE não apenas a partir da atividade imobiliária na cidade de São Paulo, mas também por meio de sua comparação com o Centro Expandido proporciona uma caracterização mais consistente do mercado imobiliário no âmbito da Operação.

São analisados: os lançamentos imobiliários residenciais e não residenciais; o porte dos empreendimentos, a tipologia dos lançamentos imobiliários e o preço dos empreendimentos lançados.

A análise dos dados de lançamentos imobiliários da Embraesp evidencia que, após o início efetivo da Operação – em 2004, quando a OUCAE foi regulamentada e houve a primeira distribuição pública de CEPAC – a atividade do mercado imobiliário naquela região aumentou significativamente. Não é possível, contudo, creditar este desempenho apenas ao estabelecimento da operação urbana. Isto porque, como vimos na introdução deste estudo, nos últimos cinco anos o mercado imobiliário vem experimentando um ciclo de crescimento, arrefecido apenas pela crise de 2008.

Na série analisada, o ano de 2004 registrou o segundo menor volume de lançamentos imobiliários residenciais no perímetro da Operação: 49 mil metros quadrados. Já em 2005 esse volume quadruplicou e, em 2006 atingiu o ápice de 628 mil metros quadrados. Em 2007, o volume de lançamentos manteve-se neste patamar acima dos 600 mil metros quadrados. Provavelmente por conta do impacto da crise econômica, em 2008 os lançamentos na região caíram expressivamente e, desde então, vem crescendo progressivamente, como mostra o gráfico abaixo.

**Gráfico 14 - Lançamentos imobiliários RESIDENCIAIS [Área Total] da OUC  
Água Espraiada**

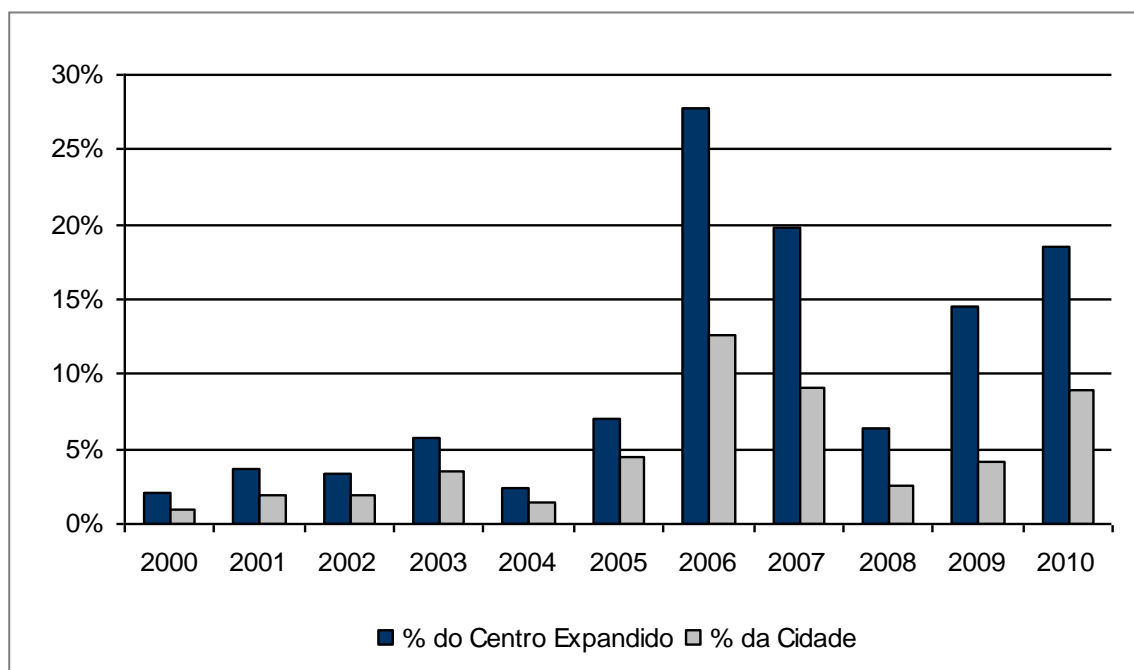


Fonte: Embraesp. Elaboração: SMDU/DIPRO-ATDU

Os lançamentos residenciais na área da Operação Urbana responderam por uma parcela que variou de 2% a 28% dos lançamentos no Centro Expandido no período analisado, alternando momentos de maior e menor participação. Contudo, os dados apresentados no gráfico que segue, indicam que após o início da Operação essa participação tem se dado em patamares superiores que anteriormente.

A comparação do desempenho da OUCAE com os lançamentos residenciais em toda a cidade de São Paulo indica um comportamento semelhante. Embora tenha havido uma variação significativa entre 2000 e 2010, nos anos mais recentes a participação da OUCAE vem se desenvolvendo em patamares superiores que no início da década de 2000.

**Gráfico 15 - Lançamentos imobiliários RESIDENCIAIS [Área Total] da OUC Água Espreada em relação ao volume de lançamentos de outras regiões.**



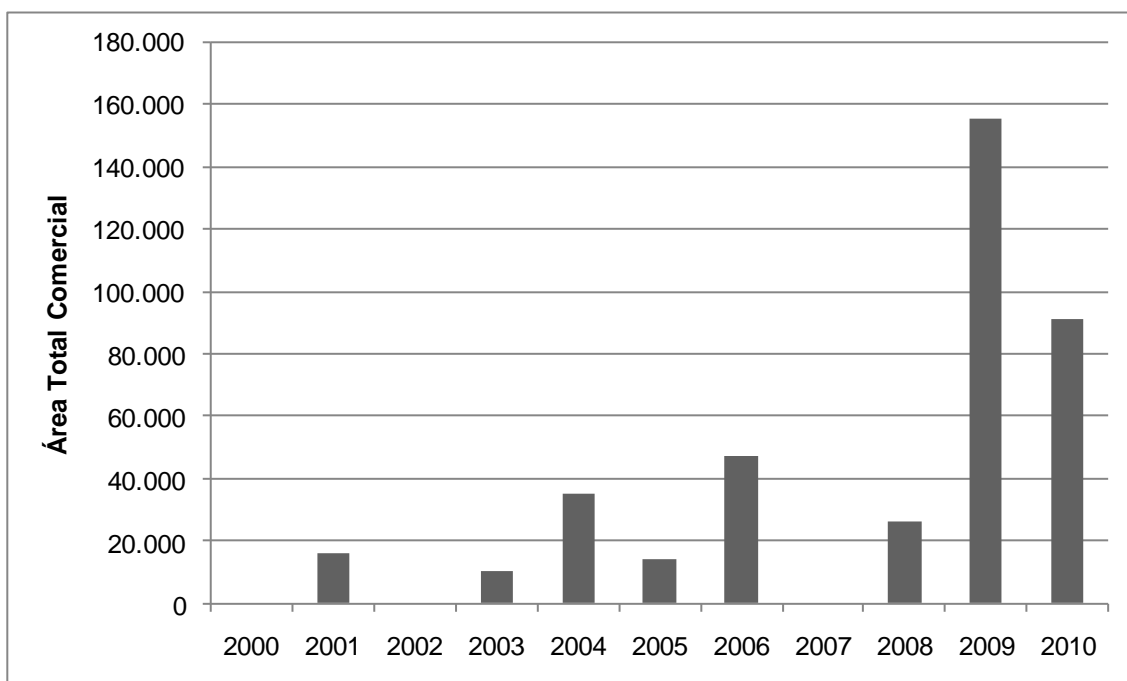
Fonte: Embraesp. Elaboração: SMDU/DIPRO-ATDU

A análise comparativa da série histórica indica que a instituição da Operação Urbana Consorciada Água Espreada contribuiu para atrair o interesse do mercado imobiliário para a região. O volume de lançamentos residenciais na região pode ter aumentado por conta das condições gerais de mercado, que foram mais favoráveis a partir de 2006. No entanto, os dados comparativos mostram que, relativamente ao Centro Expandido e à Cidade como um todo, o perímetro da OUCAE vem se consolidando como área de expansão do mercado imobiliário residencial.

A análise dos lançamentos imobiliários comerciais já é menos conclusiva neste sentido. Os lançamentos comerciais no perímetro da Operação ao longo dos últimos dez anos foram inconstantes. Em três anos alternados – 2000, 2002 e 2007 – não foram registrados lançamentos. Nos últimos dois anos, o volume lançado foi muito superior que nos anos anteriores, atingindo 155 mil metros quadrados em 2009 e 91 mil metros quadrados em 2010. O gráfico abaixo apresenta esses dados.



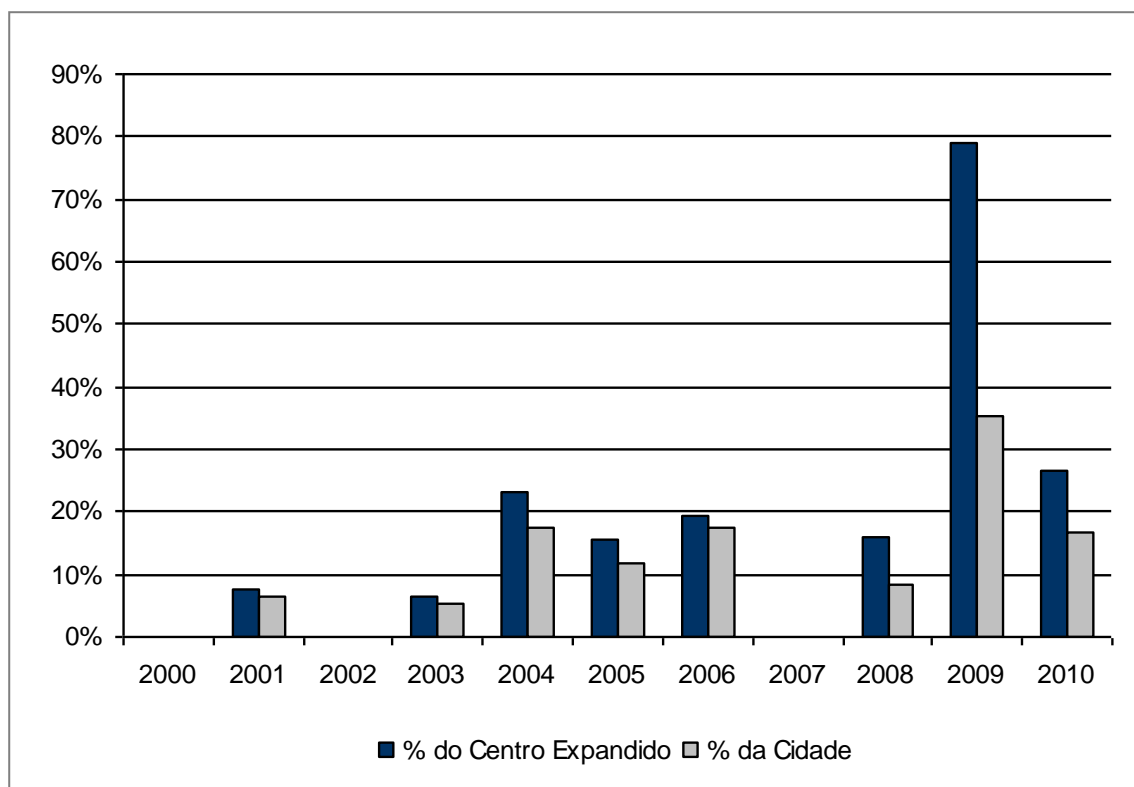
**Gráfico 16 - Lançamentos imobiliários COMERCIAIS [Área Total] da OUC Água Espraiada**



Fonte: Embraesp. Elaboração: SMDU/DIPRO-ATDU

Em 2001 e 2003 os lançamentos comerciais na OUCAE corresponderam a menos de 10% dos lançamentos do Centro Expandido e da cidade. Em 2004 e 2006, a participação da OUCAE no total de lançamentos da cidade aumentou para 18%. Nos mesmos anos, em relação aos lançamentos comerciais no Centro Expandido, a atividade na OUCAE representou 23% e 20%, respectivamente. Em 2008, o desempenho da OUCAE comparação com o Centro Expandido é semelhante ao de 2005, mas em relação à cidade de São Paulo é sensivelmente inferior, revelando que houve lançamentos comerciais expressivos em regiões externas ao Centro Expandido. Em 2009, os lançamentos comerciais na OUCAE chegaram a representar quase 80% dos lançamentos no Centro Expandido. Em relação à Cidade, essa proporção também foi alta, atingindo 35%. Em 2010 a participação dos lançamentos comerciais da OUCAE em relação à cidade caiu, mas permanece em patamares relevantes: 26% do Centro Expandido e 17% da Cidade.

**Gráfico 17 - Lançamentos imobiliários COMERCIAIS [Área Total] da OUC Água Espreiada em relação ao volume de lançamentos de outras regiões.**



Fonte: Embraesp. Elaboração: SMDU/DIPRO-ATDU

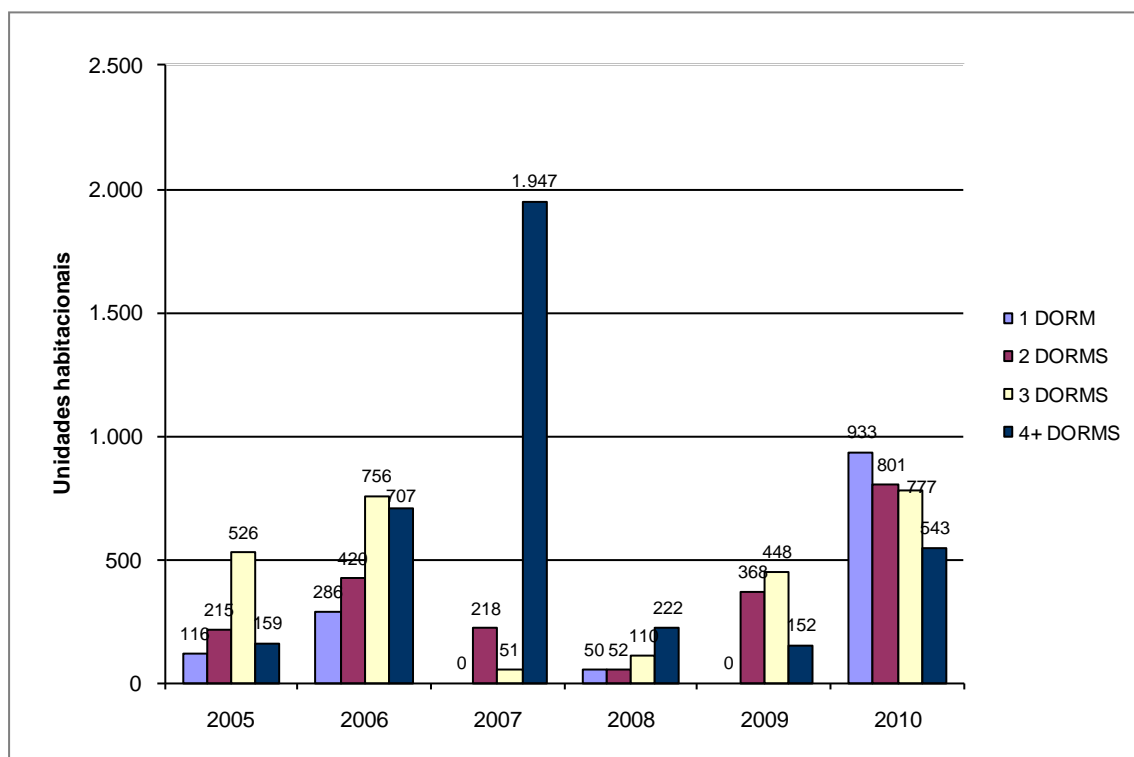
É importante frisar, contudo, que a amostra de lançamentos comerciais é significativamente menor que a de lançamentos residenciais. Assim, por exemplo, em 2009 – ano que aparece com destaque no gráfico acima – apenas dois empreendimentos respondem por 85% da área total dos lançamentos comerciais na OUC Água Espreiada. Ou seja, apesar da região estar em evidência para o mercado imobiliário não residencial<sup>15</sup>, as considerações, a partir da base de dados da Embraesp, podem ser inconclusivas.

<sup>15</sup> Diversas matérias circularam recentemente na imprensa destacando a vocação para empreendimentos comerciais do Setor Chucrí Zaidan da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada. Entre elas, destacam-se: “Região da Chucrí Zaidan deve virar o principal polo comercial de alto padrão de São Paulo” (Revista Exame, 03/06/2011) e “Mercado especula com novo pólo de escritórios na zona sul de SP” (Jornal Folha de São Paulo, 28/07/2011).

A seguir, é apresentada a análise dos lançamentos residenciais na OUC Água Espraiada. Esta análise é feita segundo sua tipologia, no período entre 2005 e 2010. São analisadas quatro tipologias de lançamentos residenciais: 1, 2, 3 e 4 ou mais dormitórios. Essa divisão tipológica é usada para apresentar os dados da cidade de São Paulo no mesmo período para, em seguida, estabelecer uma análise comparativa da produção residencial dentro e fora da Operação Urbana.

O gráfico abaixo mostra que, desde o início da operação, os lançamentos na OUCAE se concentraram nas tipologias de três e quatro ou mais dormitórios. Contudo, nos anos mais recentes, é possível identificar uma mudança no padrão dos lançamentos. Em 2009, o número de lançamentos de apartamentos dois dormitórios chegou a aproximadamente 40% do total de lançamentos e, em 2010, os lançamentos de apartamentos de um e dois dormitórios superaram as tipologias maiores, de três e quatro ou mais dormitórios, correspondendo a 57% do total de lançamentos naquele ano.

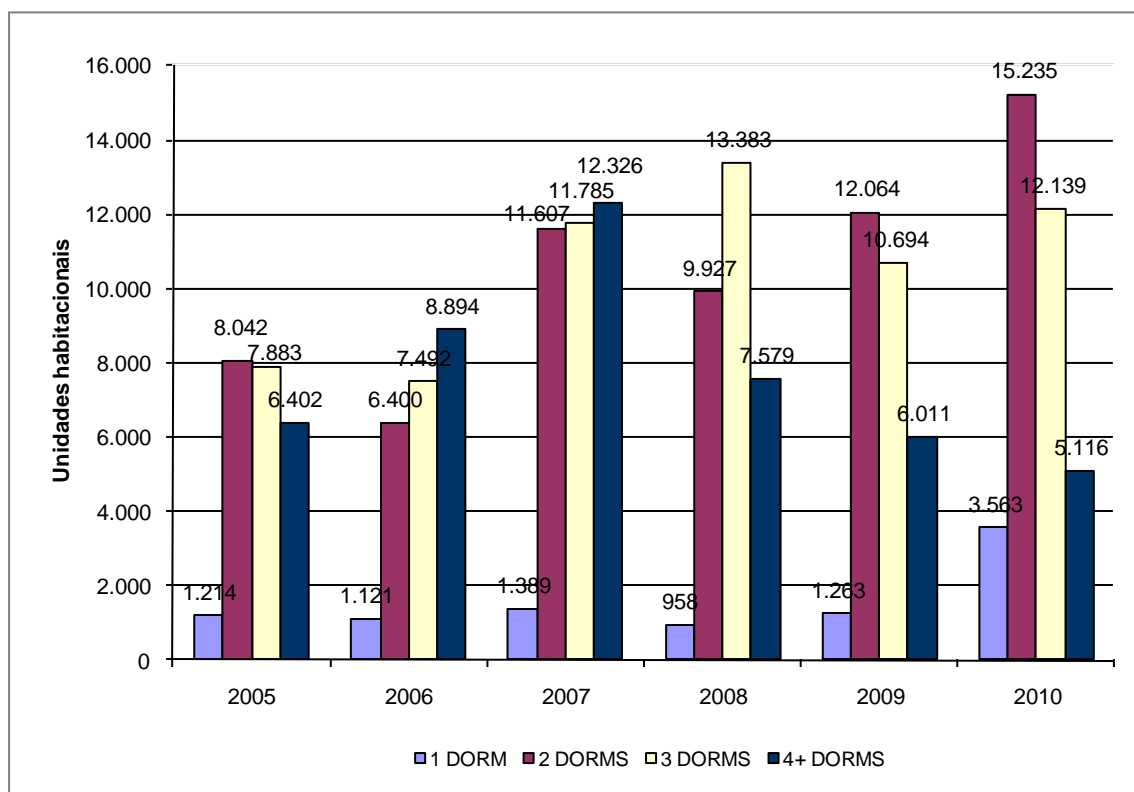
**Gráfico 18 - Lançamentos RESIDENCIAIS por número de dormitórios**  
[total de unidades] da OUC Água Espraiada



Fonte: Embraesp. Elaboração: SMDU/DIPRO-ATDU

Já ao se analisarem as mesmas informações – lançamentos residenciais por número de dormitórios entre 2005 e 2010 – para o município de São Paulo, observa-se que as tipologias predominantes na cidade são apartamentos de dois e três dormitórios. O gráfico abaixo também mostra que o número de lançamentos de apartamentos com quatro ou mais dormitórios, que apresentou um crescimento contínuo entre 2005 e 2007, vem decaindo consistentemente nos últimos três anos. Em contrapartida, os lançamentos de apartamentos com um dormitório têm aumentado no período analisado, passando de

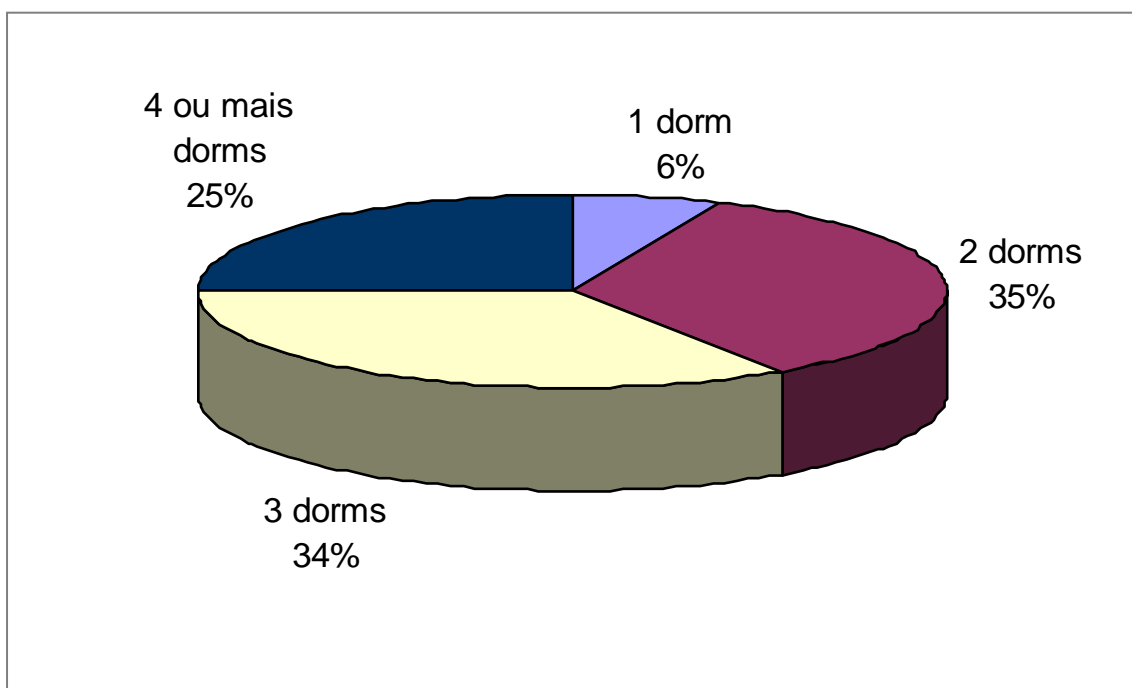
**Gráfico 19 - Lançamentos RESIDENCIAIS por número de dormitórios  
[total de unidades] do Município de São Paulo**



Fonte: Embraesp. Elaboração: SMDU/DIPRO-ATDU

O próximo gráfico corrobora o que já foi apresentado acima, isto é, evidencia uma oferta maior dos empreendimentos residenciais de dois e três dormitórios no município de São Paulo entre 2005 e 2010. Juntas, essas duas tipologias respondem por 69% dos lançamentos na cidade. As tipologias de quatro ou mais dormitórios vêm em seguida, correspondendo a 25% dos lançamentos residenciais em São Paulo. Já os apartamentos de um dormitório aparecem em apenas 6% dos lançamentos imobiliários registrados.

**Gráfico 20 - Município de São Paulo: Lançamentos residenciais por número de dormitórios [total de unidades]. Período 2005-2010**



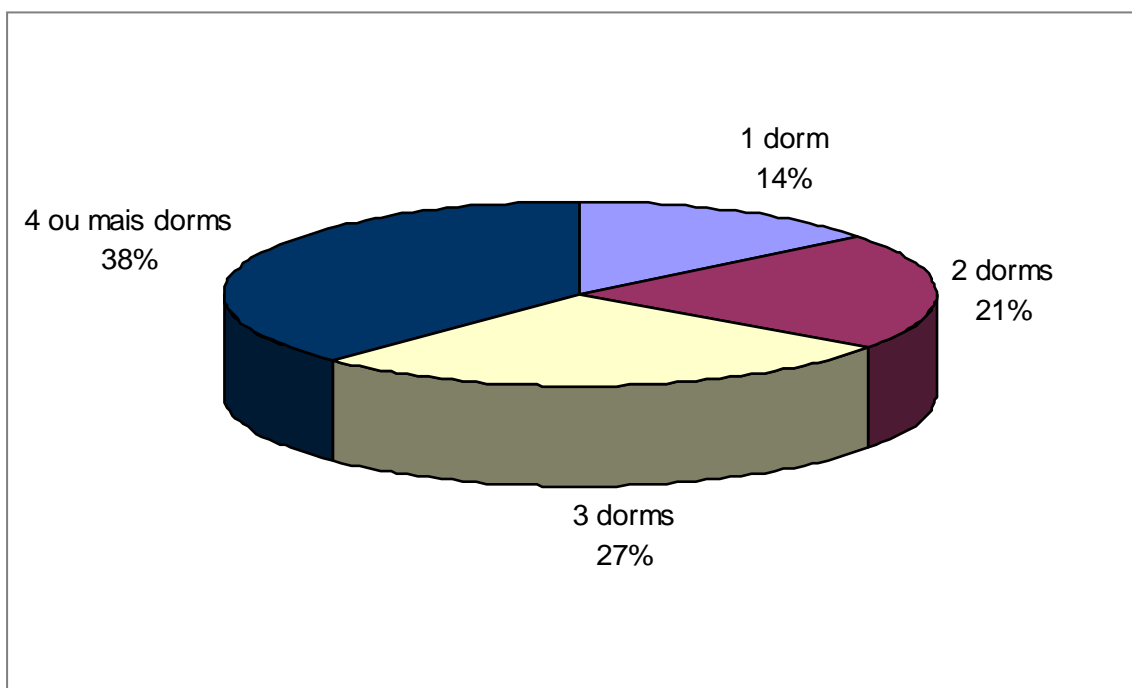
Fonte: Embraesp. Elaborado por: SMDU/DIPRO-ATDU

Na área da Operação Urbana Consorciada Água Espaiada, a distribuição dos lançamentos entre 2005 a 2010 por tipologia difere muito da apresentada na cidade de São Paulo. Lá, predominam os apartamentos de três e quatro ou mais dormitórios que, juntos, correspondem a 65% do total de lançamentos dentro do perímetro da Operação.

Os lançamentos de dois dormitórios correspondem a 21% do total, abaixo da média da cidade, e os de um dormitório correspondem a 14% do total de lançamentos na OUCAE<sup>16</sup>. Essa distribuição tipológica indica que a área da Operação tem sido destinada a lançamentos de padrão médio-alto, concentrando, proporcionalmente, lançamentos com maior número de dormitórios que a cidade de São Paulo.

<sup>16</sup> O número expressivo de lançamentos de um dormitório na OUCAE é enviesado por um lançamento de alto padrão com unidades grandes

**Gráfico 21 - OUC Água Espraiada: Lançamentos residenciais por número de dormitórios [total de unidades]. Período 2005-2010.**



Fonte: Embraesp. Elaborado por: SMDU/DIPRO-ATDU

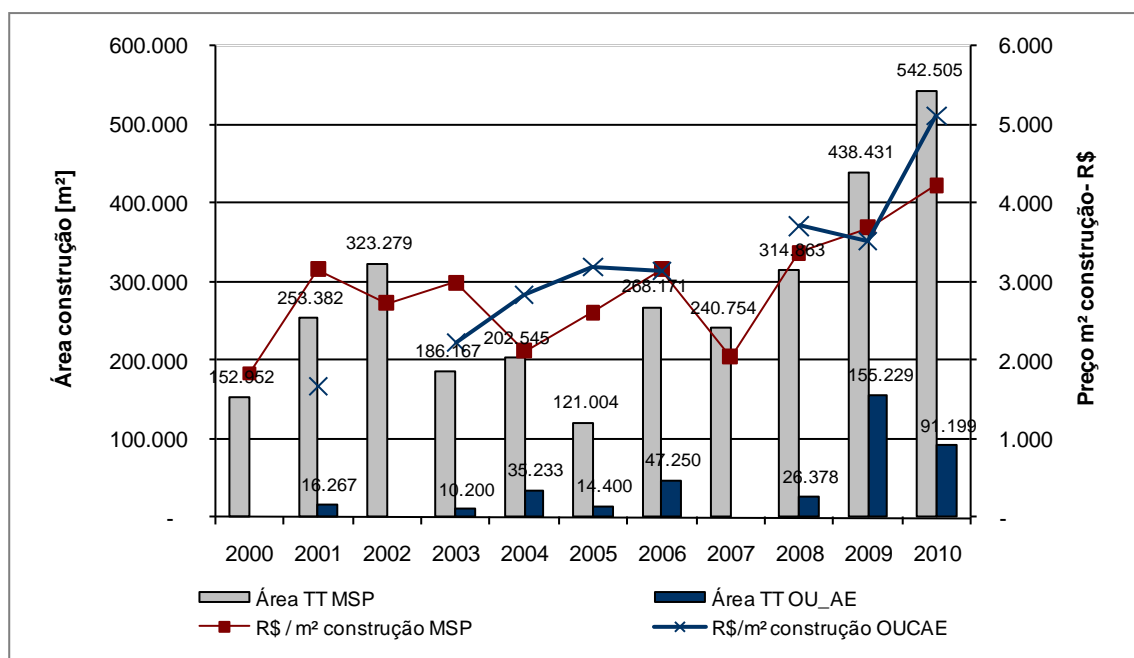
Para complementar a caracterização do mercado imobiliário no âmbito da produção não residencial, são analisados a seguir os dados sobre área total e preço dos lançamentos comerciais no município de São Paulo e na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

O gráfico abaixo mostra a área total e o preço dos lançamentos comerciais entre os anos 2000 e 2010 no município de São Paulo e na área da OUCAE. Nota-se que a produção imobiliária de empreendimentos comerciais cresceu significativamente na última década, passando de um patamar em torno dos 200 mil metros quadrados de novos empreendimentos por ano até 2007, para um patamar em torno de 400 mil metros quadrados por ano nos anos mais recentes.

Na área da OUC Água Espraiada, também é possível identificar uma mudança de patamar no volume de lançamentos comerciais nos últimos dois anos analisados. Entre 2000 e 2008, o volume anual de lançamentos comerciais variou no perímetro da Operação, alternando anos em que a produção

imobiliária desse segmento chegou perto de 50 mil metros quadrados (2006) e anos em que não há registro de lançamentos comerciais na área. Em 2009, o volume lançado ultrapassou os 150 mil metros quadrados, correspondendo a 28% da área comercial lançada na cidade. Em 2010, a produção imobiliária comercial caiu um pouco, mas se manteve em um patamar elevado, acima dos 90 mil metros quadrados, correspondendo a 17% do total (em área) dos lançamentos comerciais na cidade.

**Gráfico 22 - Área total e preço dos lançamentos COMERCIAIS no município e OUC Água Espraiada**



Fonte: Embraesp. Elaborado por: SMDU/DIPRO-ATDU

A análise dos dados de preço dos lançamentos comerciais por metro quadrado de área construída mostra que os preços oscilaram um pouco no período analisado, mas que há uma tendência de valorização dos empreendimentos. No município de São Paulo, o valor médio mais baixo foi registrado em 2000: R\$°1.838 por metro quadrado. Dez anos depois, o preço médio dos imóveis comerciais na cidade apresentou uma apreciação de mais de 200%, chegando a R\$°4.231 por metro quadrado.

Na área da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, o preço mais baixo também corresponde ao registro mais antigo: R\$ 1.674 por metro quadrado,



em 2001. O maior preço, assim como no dado geral do município, também aparece no ano mais recente: R\$°5.118 por metro quadrado. De maneira geral, os preços na área da OUCAE superam os preços da cidade de São Paulo. Apenas em 2001 e 2003 – antes do início da Operação – o preço registrado dentro da OUC Água Espraiada ficou bem abaixo do preço dos lançamentos comerciais na cidade como um todo. Desde 2004, os preços registrados na OUCAE mantêm-se acima ou muito próximos da média da cidade. Em 2010, o preço comercial na Operação era 21% superior ao preço médio da cidade. Fica claro, portanto, que a valorização do metro quadrado comercial no perímetro da OUC Água Espraiada superou a valorização na cidade de São Paulo.

## **2.1 Análise da evolução dos preços de imóveis novos na OUC Água Espraiada, setores e regiões lindeiras**

Este item apresenta análise da variação de preços de unidades residenciais novas, por metro quadrado útil, a partir de 2005. Vale ressaltar que também foram considerados lançamentos de empreendimentos próximos a OUCAE visto que a amostragem dos empreendimentos lançados dentro da OUCAE é pequena. Além disso, para melhor entendimento da evolução dos preços, alguns setores da OUCAE foram subdivididos segundo a zona de valor definida pela Embraesp.

A seguir são apresentados gráficos com a evolução do preço por metro quadrado útil dos lançamentos residenciais, segundo base de dados da Embraesp. Suas respectivas tabelas são apresentadas no apêndice.

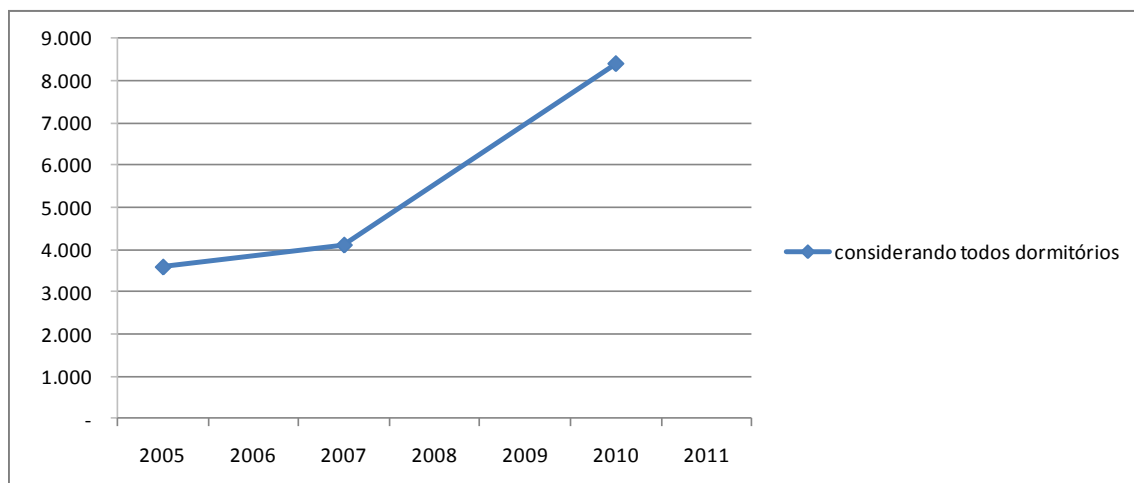
Mapas contendo a localização dos empreendimentos e a delimitação dos setores e zonas de valor supracitados serão incorporados ao presente relatório como Apêndice.

### **2.1.1 Berrini**

Por se tratar de um setor pequeno e consolidado, não foi estratificado em subsetores.

Conforme o gráfico abaixo, pode-se notar que houve uma expressiva valorização desse setor de 2007 até 2010, ano em que o preço do metro quadrado de área útil atingiu R\$8.406,00.

**Gráfico 23 - Setor Berrini (Em R\$ por metro quadrado privativo)**

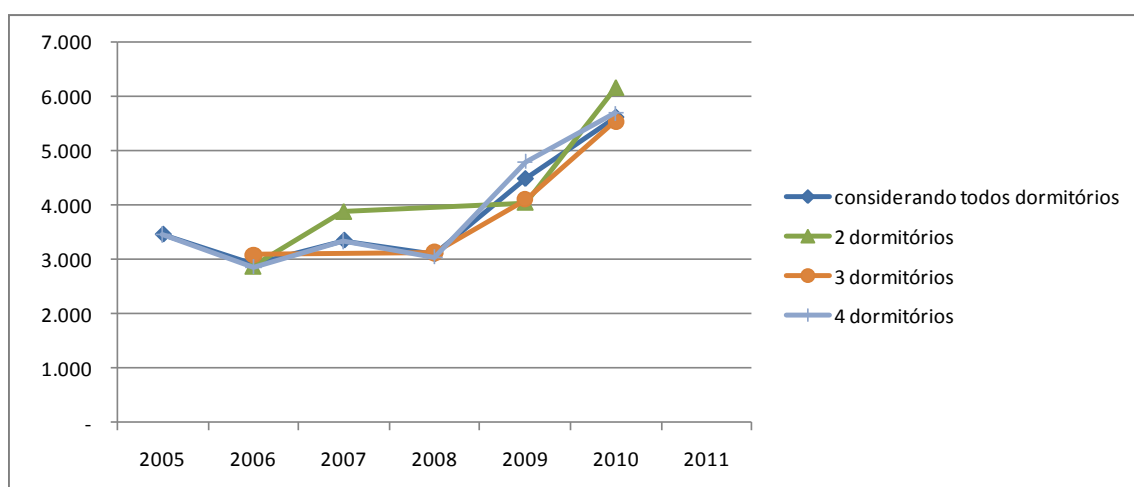


Fonte: Embraesp. Elaborado por: SMDU/DIPRO-ATDU

### 2.1.2 Chucri Zaidan

Pode-se observar no gráfico abaixo que houve uma valorização significativa no setor Chucri Zaidan após 2008. Além disso, nota-se também que houve uma relativa diversificação de tipologias nos lançamentos de empreendimentos.

**Gráfico 24 - Setor Chucri Zaidan (Em R\$ por metro quadrado privativo)**

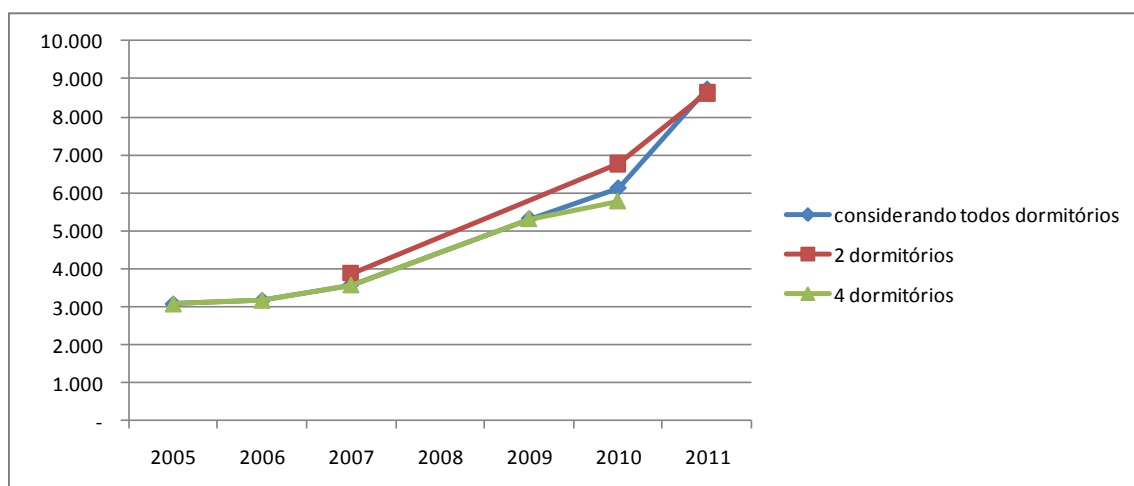


Fonte: Embraesp. Elaborado por: SMDU/DIPRO-ATDU

No entanto, devido a sua extensão, esse setor foi subdividido em função das zonas de valor segmentadas pela EMBRAESP: Chácara Santo Antônio e Santo Amaro. Dessa forma, foi possível entender as particularidades de cada região. Segue abaixo a evolução dos preços por metro quadrado de área útil de cada zona de valor.

De acordo com o gráfico abaixo, pode-se notar um relevante aumento da taxa de crescimento do preço médio do metro quadrado de área útil no ano de 2007 e também em 2010. Em 2011, esse preço alcançou o valor de R\$8.631,00.

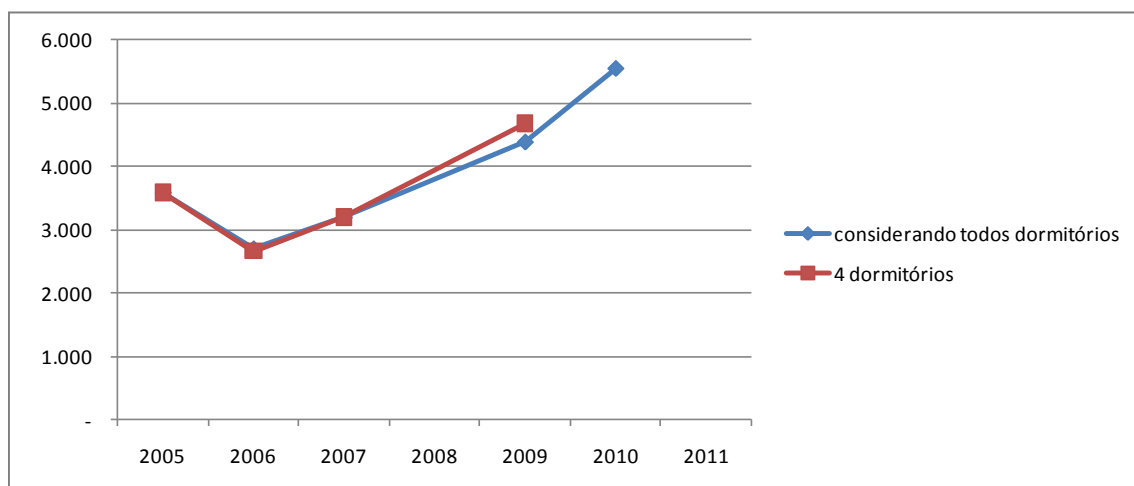
**Gráfico 25 - Setor Chucri Zaidan / Zona de Valor Chácara Santo Antônio**  
(Em R\$ por metro quadrado privativo)



Fonte: Embraesp. Elaborado por: SMDU/DIPRO-ATDU

Na zona de valor Santo Amaro, observa-se que, desde 2006, houve um aumento do preço médio do metro quadrado de área útil. Vale ressaltar que os empreendimentos referentes ao ano de 2005 não se encontram dentro do perímetro da OUCAE, mas foram considerados devido a sua proximidade.

**Gráfico 26 - Setor Chucri Zaidan / Zona de Valor Santo Amaro (Em R\$ por metro quadrado privativo)**

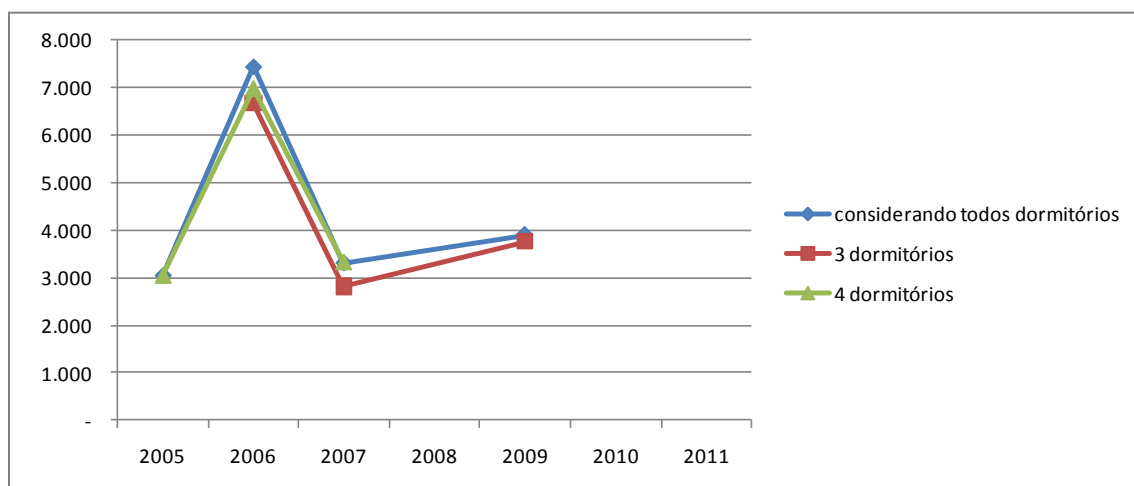


Fonte: Embraesp. Elaborado por: SMDU/DIPRO-ATDU

### 2.1.3 Marginal Pinheiros

Conforme o gráfico abaixo, pode-se notar um pico em 2006, uma redução em 2007 e um baixo crescimento após esse ano. Esse pico se deve ao empreendimento Cidade Jardim que, devido suas particularidades, distorceu a curva de evolução dos preços.

**Gráfico 27 - Setor Marginal Pinheiros (Em R\$ por metro quadrado privativo)**

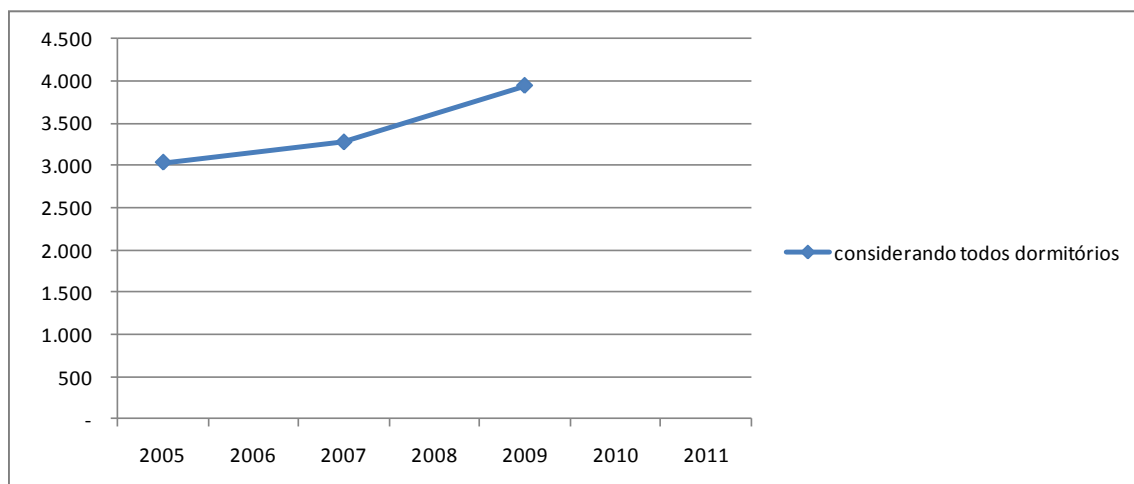


Fonte: Embraesp. Elaborado por: SMDU/DIPRO-ATDU

Para entender melhor a evolução dos preços desse setor, primeiro extraiu-se o empreendimento Cidade Jardim da série histórica e, por conseguinte, segmentou-se a região em duas, conforme a zona de valor definida pela Embraesp.

Conforme o gráfico abaixo, pode-se observar que houve valorização, embora pequena, do preço médio do metro quadrado de área útil. Vale destacar que foi desconsiderado um imóvel de seis dormitórios porque seu valor é muito acima dos demais devido suas particularidades.

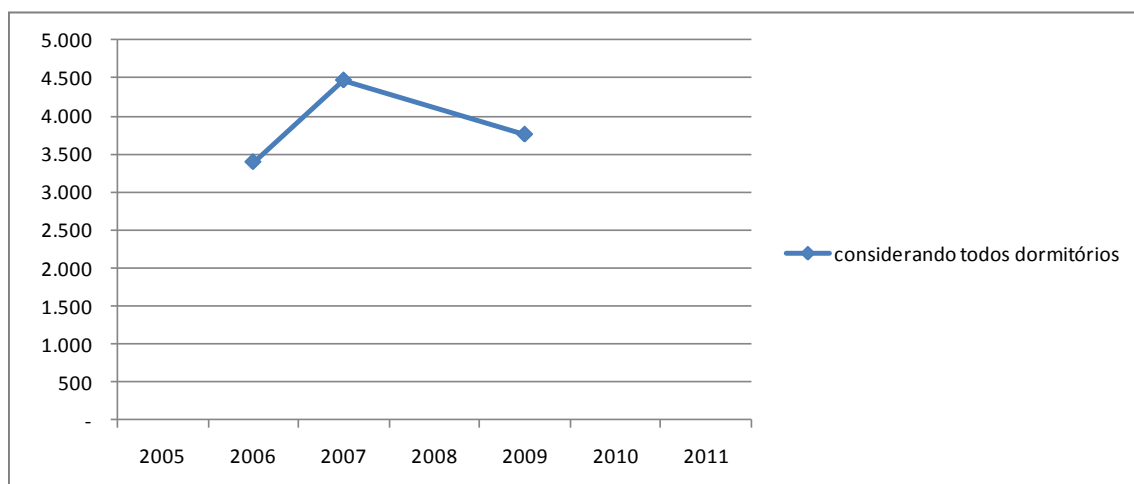
**Gráfico 28 - Setor Marginal Pinheiros / Zona de Valor Morumbi (Em R\$ por metro quadrado privativo)**



Fonte: Embraesp. Elaborado por: SMDU/DIPRO-ATDU

Já na zona de valor Real Parque, observa-se no gráfico abaixo uma rápida valorização entre os anos de 2006 e 2007 seguida de uma desvalorização até o ano de 2009. Além disso, vale notar que, embora nenhum desses empreendimentos localiza-se dentro da OUCAE, foram considerados para análise porque estão bem próximos.

**Gráfico 29 - Setor Marginal Pinheiros – Zona de Valor Real Parque (Em R\$ por metro quadrado privativo)**

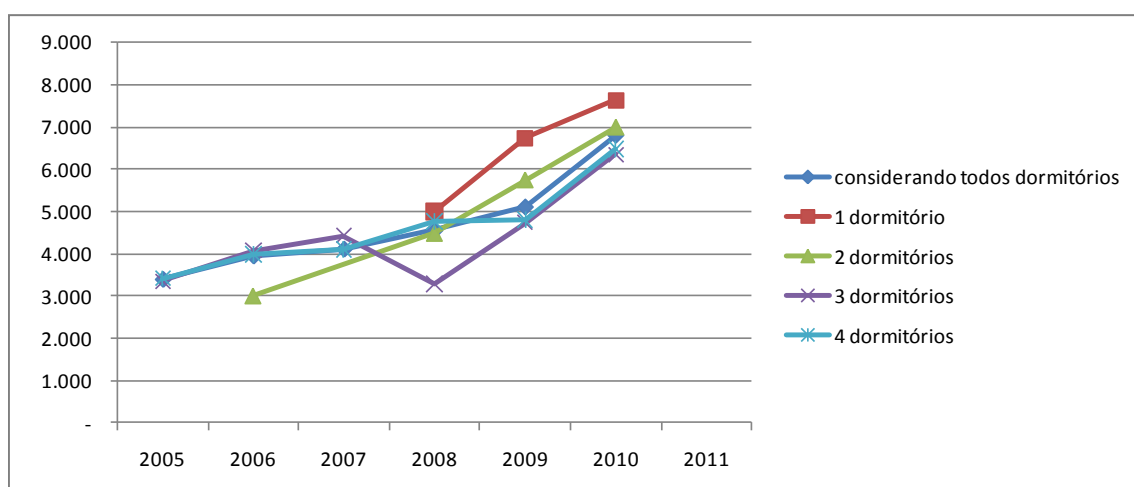


Fonte: Embraesp. Elaborado por: SMDU/DIPRO-ATDU

## 2.1.4 Brooklin

Conforme o gráfico abaixo, esse setor tem se valorizado ao longo dos anos seguintes a implementação da Operação Urbana. Além disso, pode-se observar que houve diversos lançamentos tanto em quantidade quanto em diversidade de tipologia.

**Gráfico 30 – Setor Brooklin (Em R\$ por metro quadrado privativo)**

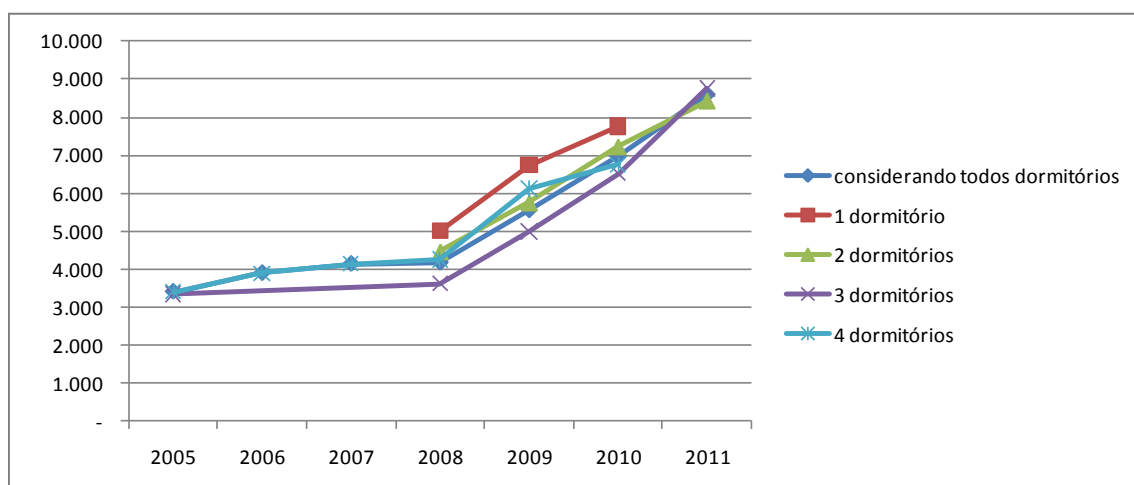


Fonte: Embraesp. Elaborado por: SMDU/DIPRO-ATDU

No entanto, devido a sua extensão, esse setor foi dividido das zonas de valor segmentadas pela EMBRAESP: Brooklin, Campo Belo e Aeroporto. Dessa forma, foi possível entender as particularidades de cada região. Segue abaixo a evolução dos preços por metro quadrado de área útil de cada zona de valor.

Conforme o gráfico abaixo, pode-se observar que houve uma valorização dos preços principalmente após 2008. Além disso, também se pode observar que houve um número relevante de lançamento de empreendimentos em diversas tipologias. O preço médio do metro quadrado atingiu R\$8.756,00, sendo o mais alto do setor Brooklin. Essa zona de valor compreende todo o território do setor Brooklin da OUC da Av. Berrini até a Av. Santo Amaro.

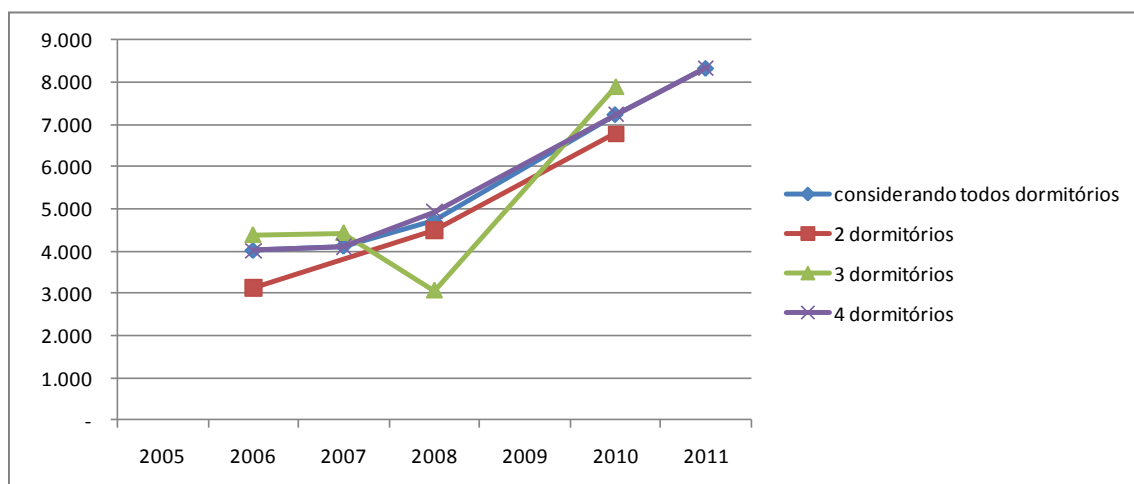
**Gráfico 31 - Setor Brooklin – Zona de Valor Brooklin (Em R\$ por metro quadrado privativo)**



Fonte: Embraesp. Elaborado por: SMDU/DIPRO-ATDU

Conforme o gráfico abaixo, também se pode observar uma grande valorização do preço e uma relativa diversificação de tipologia dos empreendimentos lançados. O preço do metro quadrado médio atingiu R\$8.333,00, o que, embora seja um valor alto, já apresenta uma leve redução em relação a zona de valor Brooklin. Essa zona de valor está compreendida entre as avenidas Santo Amaro e Washington Luis.

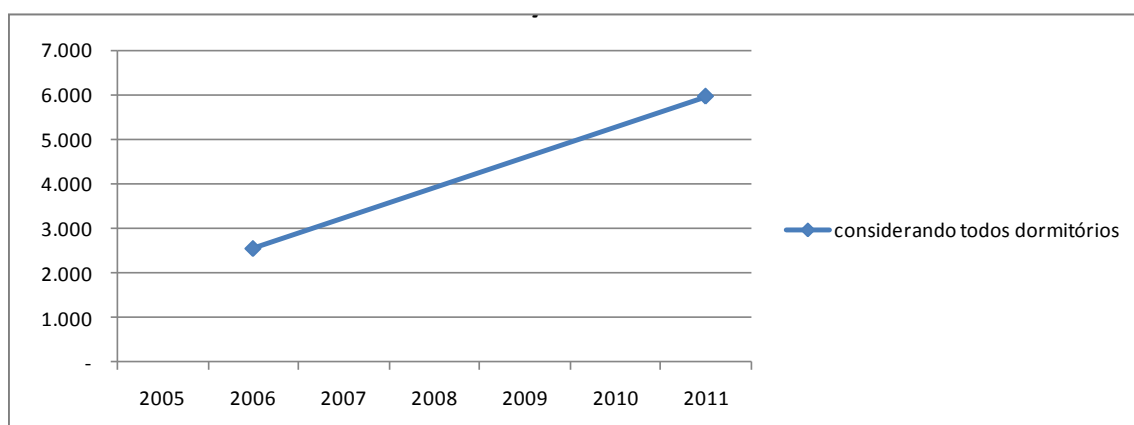
**Gráfico 32 - Setor Brooklin – Zona de Valor Campo Belo (Em R\$ por metro quadrado privativo)**



Fonte: Embraesp. Elaborado por: SMDU/DIPRO-ATDU

Embora tenha havido apenas dois lançamentos na zona de valor do gráfico acima, vale observar que a valorização do preço do metro quadrado é bastante expressiva, atingindo R\$5.965,00. No entanto, embora essa zona de valor tenha se valorizado bastante, ela é bem menor que o restante do setor Brooklin. Essa zona de valor está compreendida entre a Av. Washington Luis e o início do setor Jabaquara da OUCAE.

**Gráfico 33 - Setor Brooklin / Zona de Valor Aeroporto (Em R\$ por metro quadrado privativo)**



Fonte: Embraesp. Elaborado por: SMDU/DIPRO-ATDU

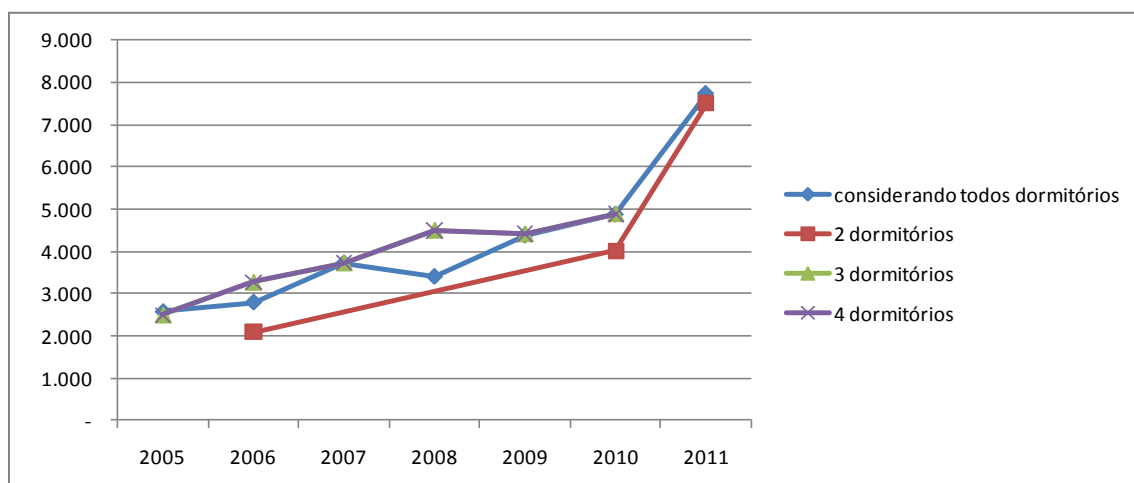


### 2.1.5 Vila Mascote

Essa zona de valor localiza-se parcialmente no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, na extremidade do Setor Brooklin mais próxima ao Setor Jabaquara.

Pode-se observar no gráfico abaixo que, de 2005 a 2010, houve uma evolução constante do preço do metro quadrado de área útil. Pode-se notar ainda uma forte valorização dos preços dos empreendimentos lançados em 2011.

**Gráfico 34 - Zona de Valor Vila Mascote (Em R\$ por metro quadrado privativo)**



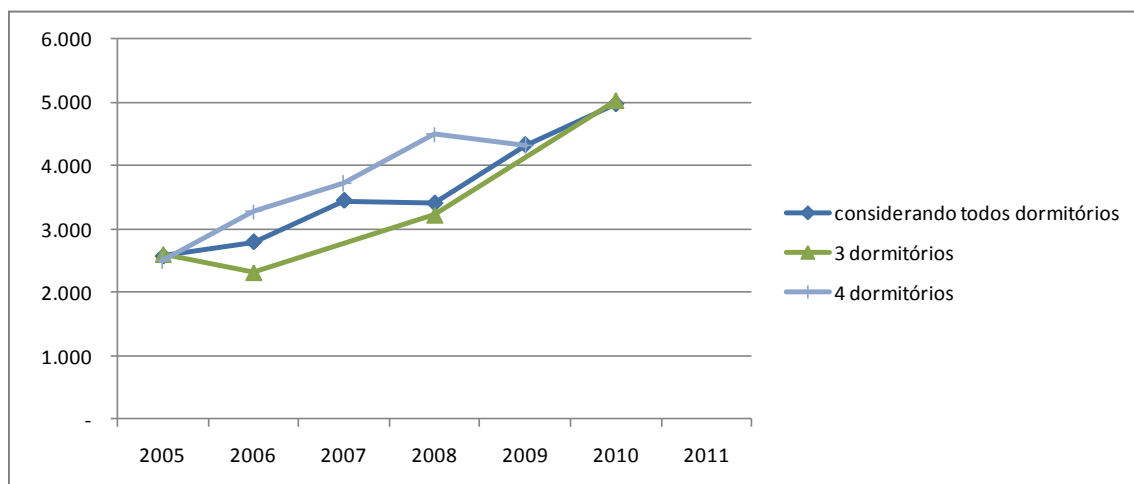
Fonte: Embraesp. Elaborado por: SMDU/DIPRO-ATDU

### 2.1.6 Jabaquara

Por apresentar pouca atividade imobiliária, esse setor não foi segmentado em subsetores.

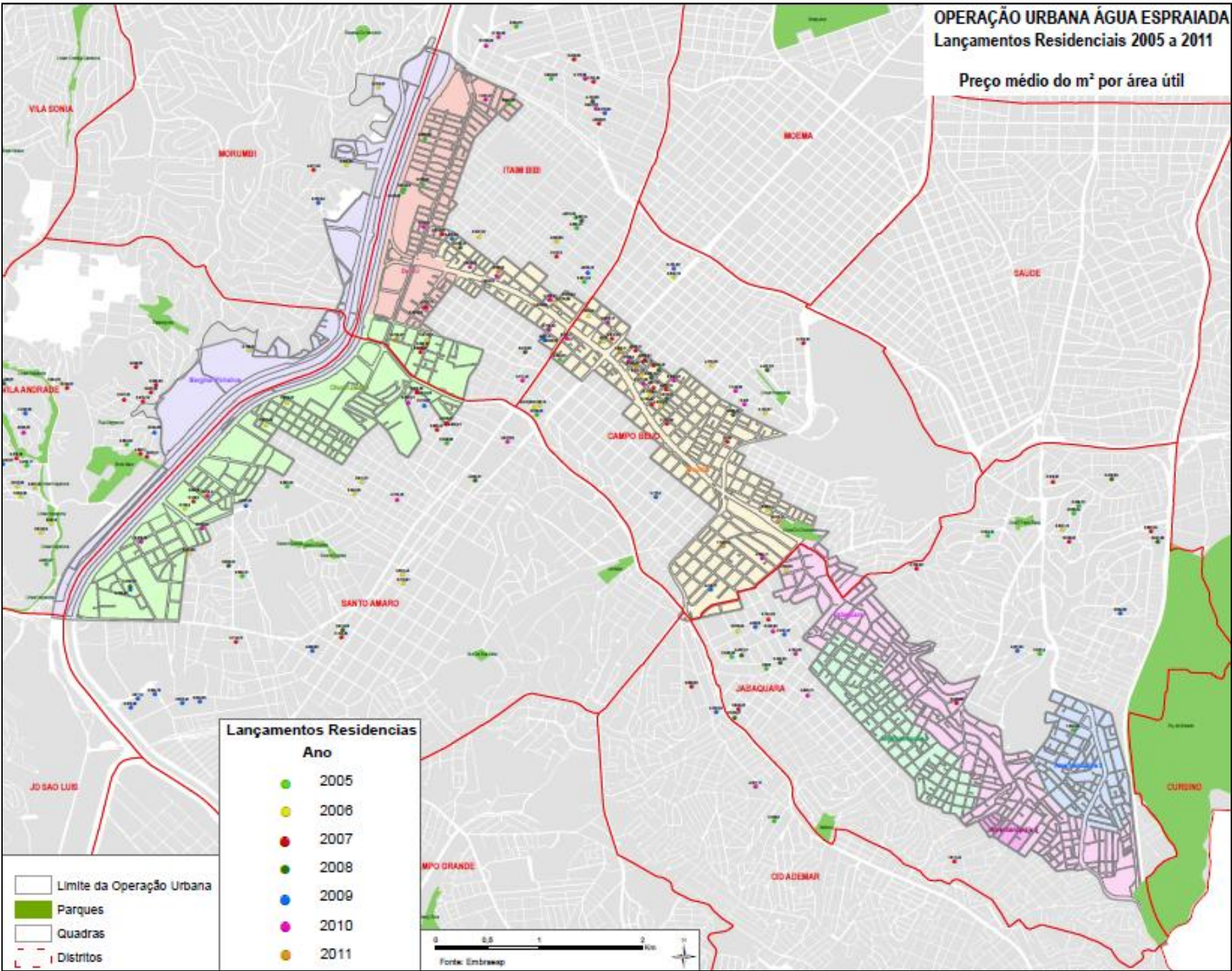
Pode-se observar no gráfico abaixo que o setor tem se valorizado desde 2005, com lançamento de empreendimentos de 3 e 4 dormitórios em sua maior parte.

**Gráfico 35 - Setor Jabaquara (Em R\$ por metro quadrado privativo)**



Fonte: Embraesp. Elaborado por: SMDU/DIPRO-ATDU

Figura 1 - Operação Urbana Consorciada Água Espaiada: lançamentos residenciais 2005 a 2011



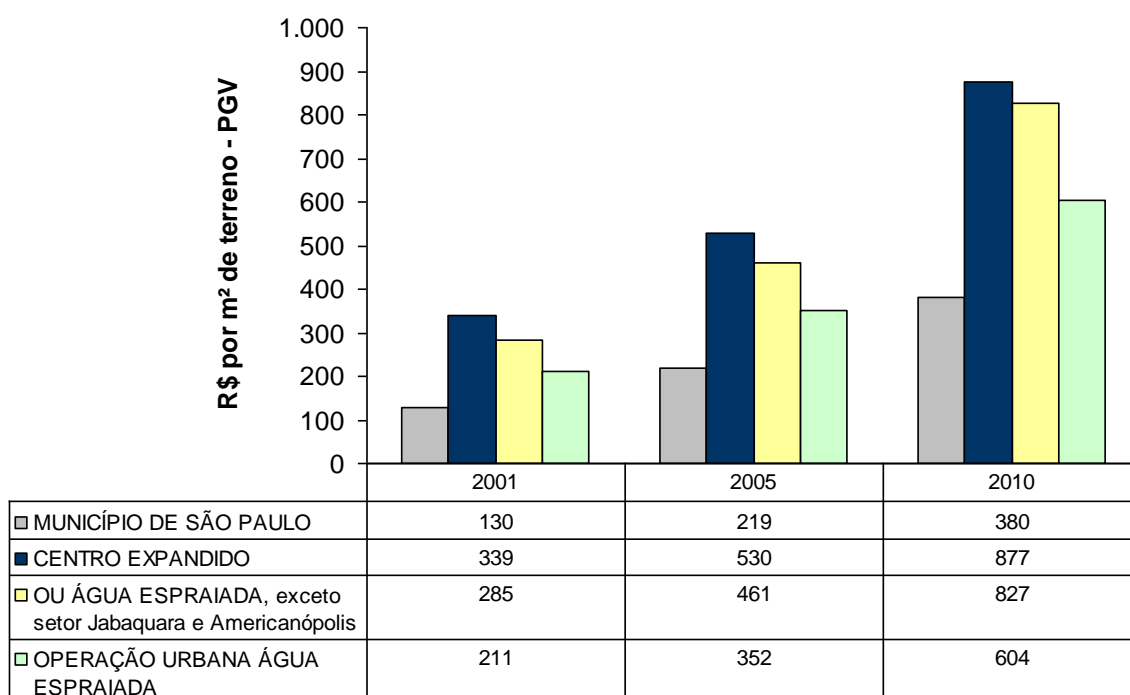
Fonte: Embrasp. Elaborado por: SMDU/DIPRO

### **3. Efeitos das intervenções sobre os imóveis**

Este capítulo apresenta análise da variação de preços imobiliários na OUCAE em três momentos: 2001 (status antes do início da Operação), 2005 (início da Operação - 1º leilão CEPAC 20/7/2004) e 2010 (situação atual). Esta análise é feita à luz da comparação com a valorização verificada no Centro Expandido e no Município de São Paulo no mesmo período. A valorização em cada setor da OUCAE – Berrini, Brooklin, Chucri Zaidan, Marginal Pinheiros, Jabaquara e Americanópolis – é analisada a partir das intervenções realizadas no âmbito da Operação.

As intervenções concernentes à 4ª distribuição de CEPAC compreenderam atividades e investimentos na elaboração e execução das seguintes ações: projetos para implantação das Vias Locais nos Setores Brooklin e Jabaquara, projeto de extensão da Av. Jorn. Roberto Marinho e obras de implantação da extensão da Av. Jorn. Roberto Marinho até a Av. Pedro Bueno e do Viaduto Santo Amaro, construção de Unidades de Habitação de Interesse Social para atendimento às favelas Rocinha Paulistana, Beira-Rio, Alba, Babilônia e Taquaritiba, realização das obras para implantação das Vias Locais e Sistema de Transporte Coletivo no Setor Jabaquara, Projeto para implantação de Sistema de Transporte Coletivo na Av. Roberto Marinho (Setor Brooklin), realização de obras para implantação das Vias Locais e Sistema de Transporte Coletivo no Setor Brooklin, projetos e obras de implantação de áreas verdes na região do cruzamento entre a Av. Jorn. Roberto Marinho e a R. Lino de Moraes Leme (Parque Chuvisco), projeto e obras de implantação de Sistema de transporte Coletivo na Av. Eng. Luis Carlos Berrini ( Setor Chucri Zaidan), sistema de Drenagem na Bacia Cordeiro - Americanópolis (Setor Chucri Zaidan) e realização das desapropriações necessárias para a implantação das atividades mencionadas acima

**Gráfico 36 - Valor médio do metro quadrado de terreno, segundo planta genérica de valores do Município de São Paulo.**



Fonte: Secretaria de Finanças do Município de São Paulo. Elaborado por: SMDU/DIPRO-ATDU

O gráfico acima mostra o valor médio do metro quadrado de terreno registrado na Planta Genérica de Valores (PGV)<sup>17</sup> em três períodos: 2001, 2005 e 2010. Esses valores são apresentados para o município de São Paulo e para três subregiões definidas para efeito deste estudo: Centro Expandido, OUC Água Espreada exceto setores Jabaquara e Americanópolis<sup>18</sup> e OUC Água

<sup>17</sup> A PGV registra os valores do metro quadrado de Terreno e Edificações que servirão de base para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). A PGV foi atualizada em 2001 (revisão vigente a partir de janeiro de 2002) e em 2009 (revisão vigente a partir de 2010). As atualizações da PGV baseiam-se em estudos realizados pela Secretaria de Finanças. Esses estudos são validados pelo Conselho Municipal de Valores Imobiliários e convertidos em lei, portanto são aprovados pela Câmara Municipal. Nos anos em que a PGV não é atualizada, em geral, os valores são corrigidos monetariamente, via decreto.

<sup>18</sup> A intenção de analisar parcialmente o perímetro da OUCAE – excluindo os setores Jabaquara e Americanópolis – foi destacar as áreas da Operação onde há maior atividade imobiliária desses setores nos quais praticamente não houve lançamentos nos últimos dez anos.

Espraiada. Analisando as informações disponíveis nesses três momentos, verifica-se que o valor médio do metro quadrado de terreno no município de São Paulo teve uma apreciação expressiva: passou de R\$ 130,00, em 2001, para R\$ 219,00, em 2005 e chegou a R\$ 380,00 em 2010. Destaca-se que, num período de aproximadamente dez anos, o valor médio do terreno na cidade de São Paulo praticamente triplicou.

Considerando a área do Centro Expandido, também foi registrada uma valorização significativa do valor médio do metro quadrado, comparando os três anos acima destacados. Trata-se, porém, de uma região relativamente mais valorizada, o que fica evidente no gráfico acima, que mostra o valor médio no Centro Expandido sempre superior que o valor médio de terreno no município e nas outras subregiões. A valorização registrada no Centro Expandido foi ligeiramente inferior àquela registrada no município. Entre 2001 e 2010, a PGV captou uma valorização de cerca de 260% no valor médio de terreno no Centro expandido que passou de R\$ 339,00 em 2001 para R\$ 530,00 em 2005, chegando a R\$ 877,00 em 2010.

Ao considerar-se apenas a área da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, excluindo os setores Jabaquara e Americanópolis, verifica-se uma valorização muito próxima daquela registrada na cidade como um todo: cerca de 290%. Os preços registrados nessa área, contudo, desenvolvem-se em níveis sensivelmente acima da média da cidade. Em 2001, o valor médio do metro quadrado no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, excluindo os setores Jabaquara e Americanópolis, era R\$ 285,00. Em 2001, esse valor passou para R\$ 465,00 e, em 2010 chegou a R\$ 827,00.

A análise da área integral da OUC Água Espraiada não difere muito, em termos da valorização percebida, do que foi registrado na cidade de São Paulo e nos setores mais valorizados da OUCAE (excluindo os setores Jabaquara e Americanópolis). No entanto, os valores médios registrados no perímetro de toda Operação são cerca de 26% inferiores que os valores médios registrados nos setores mais valorizados da OUCAE. Em 2001, valor médio do metro



quadrado na área da Operação era R\$°211,00. Em 2005, esse valor passou a R\$°352,00 e, em 2010, estava em R\$°604,00.

A análise comparativa das informações da PGV permite afirmar que a área da OUC Água Espraiada vem experimentando uma valorização semelhante àquela registrada no município, porém, em patamares de preços superiores. Essa valorização é maior que aquela registrada no Centro Expandido, que, por sua vez, apresenta os maiores valores médios de terreno.

**Tabela 7 - Valor médio do metro quadrado de terreno (PGV) por setor da OUC Água Espraiada.**

SETOR DA OUC ÁGUA ESPRAIADA	Valor médio do m² de terreno por setor		
	2001	2005	2010
BERRINI	450	742	1514
BROOKLIN	264	423	682
CHUCRI ZAIDAN	251	412	691
MARGINAL PINHEIROS	176	248	840
JABAQUARA	96	185	248
AMERICANÓPOLIS	79	154	209

Fonte: Secretaria de Finanças. Elaborado por: SMDU/DIPRO-ATDU

A tabela acima mostra o valor médio do metro quadrado relacionado aos terrenos dos setores englobados pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada em três períodos: 2001, 2005 e 2010.

Nos setores supracitados, verifica-se que o setor Berrini apresenta valores maiores em todos os períodos mencionados, aumentando de R\$450,00 2001 para R\$742,00 em 2005, alcançando o valor de R\$1.450,00 em 2010, mais que o triplo do valor antes mensurado em 2001, portanto.

O setor Brooklin também apresentou crescimento. Registrou-se o valor de R\$264,00 por metro quadrado em 2001, valor médio que passou em 2005 para R\$423,00 e chegou a R\$682,00 por metro quadrado.

Há um importante aumento do valor médio do metro quadrado no setor Chucri Zaidan se comparada sua evolução com os períodos acima: passou de R\$251,00 em 2001 R\$412 em 2005 e atingiu em 2010 o valor de R\$ 691,00.

A área identificada no setor Marginal Pinheiros apresentou crescimento: em 2001, o valor médio do metro quadrado foi de R\$176,00 em 2001, 248,00 em 2005 e atingiu o valor médio de R\$ 840,00 em 2010.

O setor Jabaquara, ainda que com valores menores, apresentou crescimento durante os três períodos: Seu valor médio do metro quadrado foi registrado em 2001 em R\$96,00, chegou em 2005 a R\$185,00 m<sup>2</sup> e alcançou em 2010 o valor de R\$248,00 m<sup>2</sup>.

O que apresentou com menor valor médio do metro quadrado foi o setor Americanópolis, que registrou o valor de R\$79,00m<sup>2</sup> em 2001, passou para R\$154,00 m<sup>2</sup> e atingiu o valor de R\$209,00 em 2010

Importante destacar que, ainda que em menor intensidade ou em menores valores médios do metro quadrado, houve aumento significativo desses valores médios no decorrer de 2001 a 2010 dos setores da OUCAE.

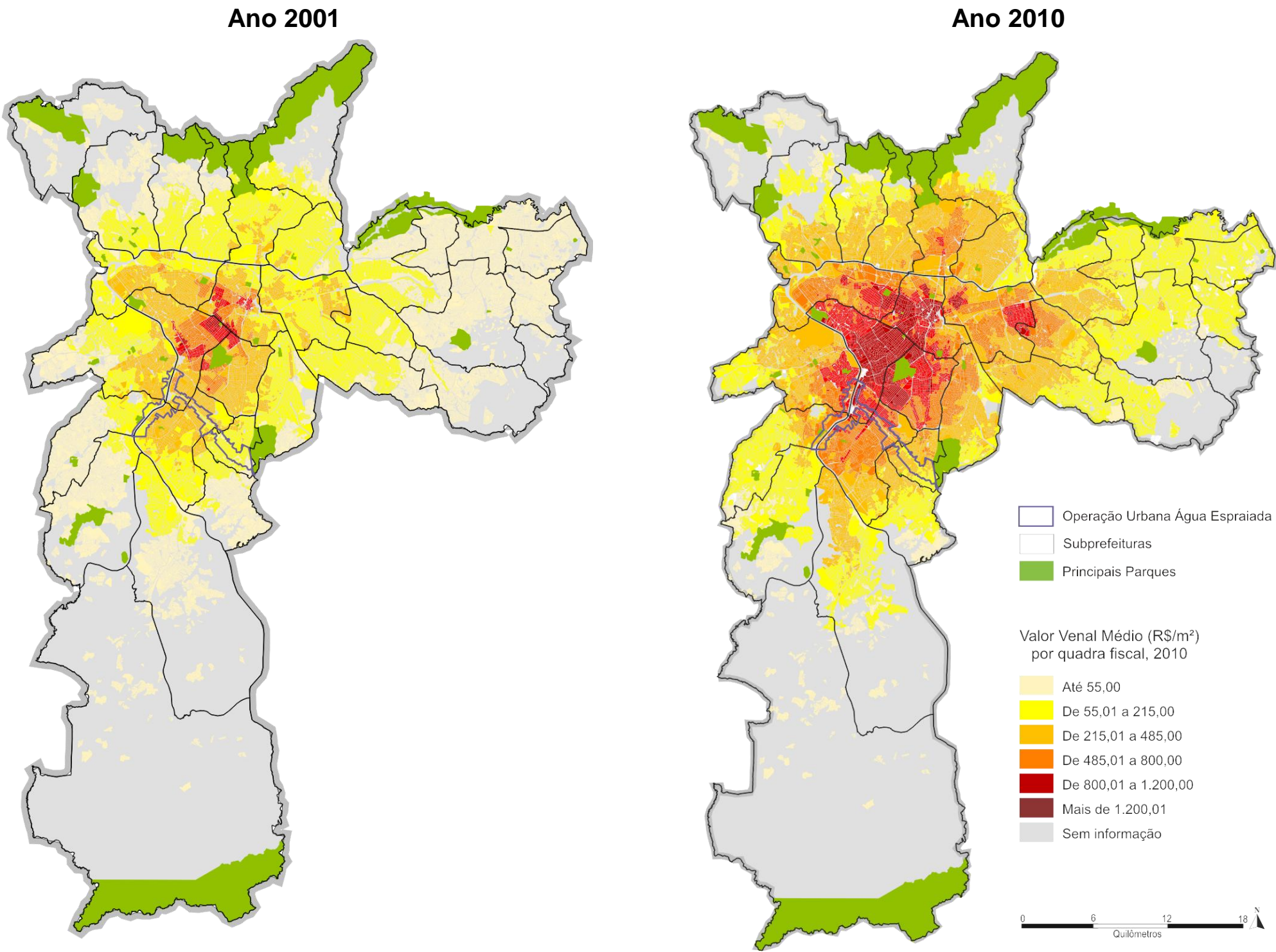
A figura 2 abaixo ilustra o valor venal médio dos terrenos situados no município de São Paulo, separados de acordo com as quadras fiscais e em dois períodos distintos: 2001 e 2010.

Os empreendimentos situados no centro da cidade são considerados com maior Valor Venal, deixando as regiões periféricas, portanto, com menor valor venal médio. Isto pode ser explicado pela infraestrutura existente nas regiões centrais que não são encontradas nas regiões periféricas da cidade de São Paulo. A região da OUC Água Espraiada situa-se, assim sendo, em uma região de grande valor venal médio, sendo suprida de infra estrutura necessária para a venda de novos negócios e empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais como um todo.

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada encontra-se na zona central onde o valor venal é maior se comparada as outras quadras fiscais no município como um todo, sendo este valor atingido, conforme verificado no ano de 2010, de R\$800,00 por metro quadrado a R\$1.200 por metro quadrado.



Figura 2 - Valor do metro quadro de terreno de referência. Planta genérica de valores



Fonte: Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de São Paulo. Elaborado por: SMDU/DIPRO

## **4. Análise da demanda por metro quadrado adicional de construção**

Neste capítulo, os estoques de área adicional de construção disponíveis no âmbito da OUCAE são comparados aos estoques disponíveis no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (também via CEPAC) e aos estoques disponíveis no Centro Expandido de São Paulo (via Outorga Onerosa do Direito de Construir). O consumo de estoques e as tendências do mercado imobiliário na cidade de São Paulo são analisados historicamente em cada setor da Operação, à luz da disponibilidade de terrenos passíveis de transformação no âmbito da OUCAE.

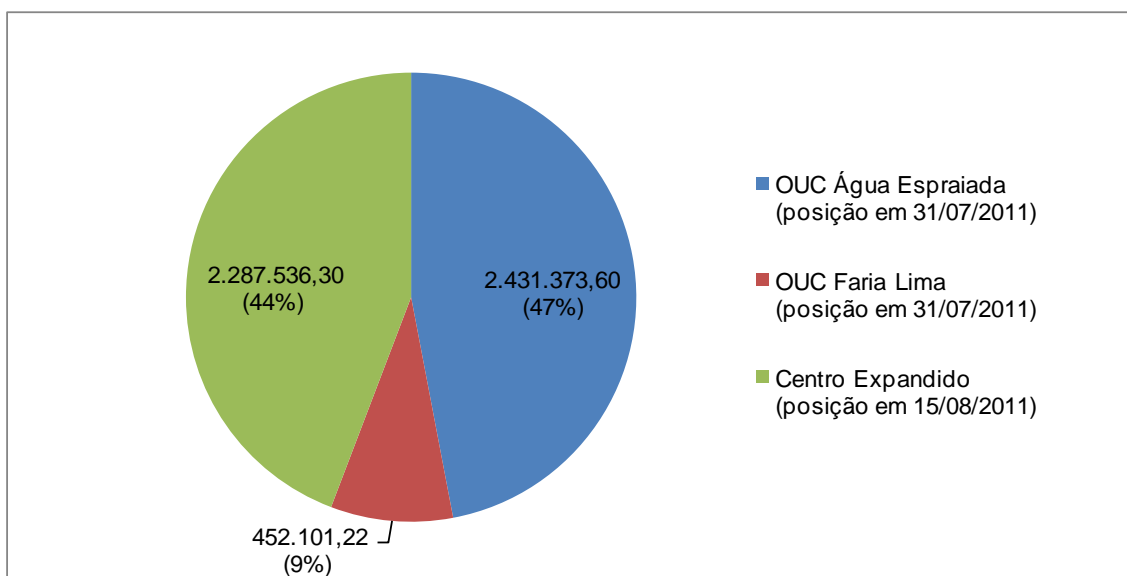
Hoje, os estoques disponíveis na OUC Água Espraiada correspondem a quase de 50% dos estoques disponíveis no Centro Expandido<sup>19</sup>. Essa situação é muito favorável à Operação, pois na medida em que os estoques se esgotam em outras regiões, a escolha desta área como localização preferencial para localização da atividade imobiliária.

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada ainda conta com 2.431.373 metros quadrados de área construída adicional (ACA) para ser consumida pela conversão de CEPAC nos diversos setores. Esse montante é ligeiramente maior que o estoque disponível para todo o Centro Expandido (que compreende uma área territorial muito maior) e corresponde a mais de 5 vezes o estoque ainda disponível na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, como mostra o gráfico abaixo.

---

<sup>19</sup> Foram considerados os estoques disponíveis via Outorga Onerosa do Direito de Construir nos distritos do Centro Expandido (conforme tabela apresentada anteriormente) e o estoque disponível no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

**Gráfico 37 - Estoque ACA Disponível por metro quadrado: OUC Água Espraiada, OUC Faria Lima e Centro Expandido**



Fonte: SP Urbanismo

A análise da evolução uso do solo na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e da disponibilidade de terrenos passíveis de transformação traz elementos que permitem avaliar as potencialidades da Operação nesse contexto de grande provedora de área adicional de construção.

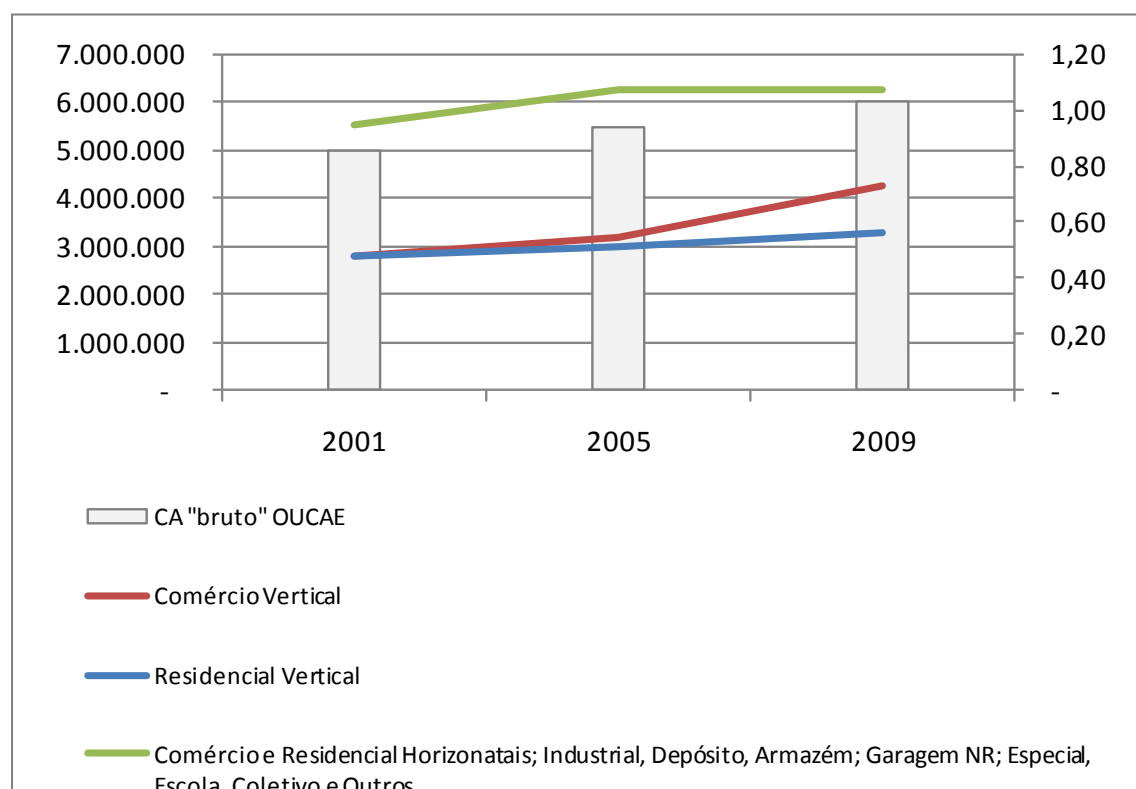
#### **4.1. Evolução do uso do solo na OUCAE e disponibilidade de terrenos passíveis de transformação**

A análise que segue discute a variação da área construída no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada em três períodos: 2001, 2005 e 2009. São consideradas as áreas construídas dos usos comercial e residencial verticais de um lado e, do outro, consolida-se numa só reta os usos horizontais: comércio e residência; industrial, depósito, armazém; garagem não residencial; especial, escola, coletivo e outros. No segundo eixo vertical, à direita, os gráficos mostram a variação do coeficiente de aproveitamento da região analisada. O objetivo dessa análise é discutir a tendência do uso do solo nos próximos anos, tomando como referência a variação passada.

A evolução do uso do solo no perímetro da OUC Água Espreada mostra que houve um adensamento construtivo na região desde o início da Operação. O gráfico abaixo mostra um adensamento em torno dos 20% desde 2001. Contudo, o coeficiente de aproveitamento médio da região continua relativamente baixo, em torno de 1,0.

Nota-se que as linhas correspondentes às três categorias descritas acima (comércio e residenciais verticais e usos horizontais agrupados) cresceram, no período de 2001 a 2005, a uma taxa semelhante e relativamente baixa. Contudo, após a implementação da Operação Urbana, em 2005, a região da Água Espreada tem substituído o uso horizontal pelo vertical, principalmente para finalidade comercial, já que a taxa de crescimento da área construída de residencial vertical praticamente constante. Já o uso residencial vertical tem um impulso nítido com o início da Operação: entre 2005 e 2009 a área construída nessa categoria cresceu cerca de 30%.

**Gráfico 38 - OUC Água Espreada: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento (CA) entre 2001 e 2009**



Fonte: TPCL.

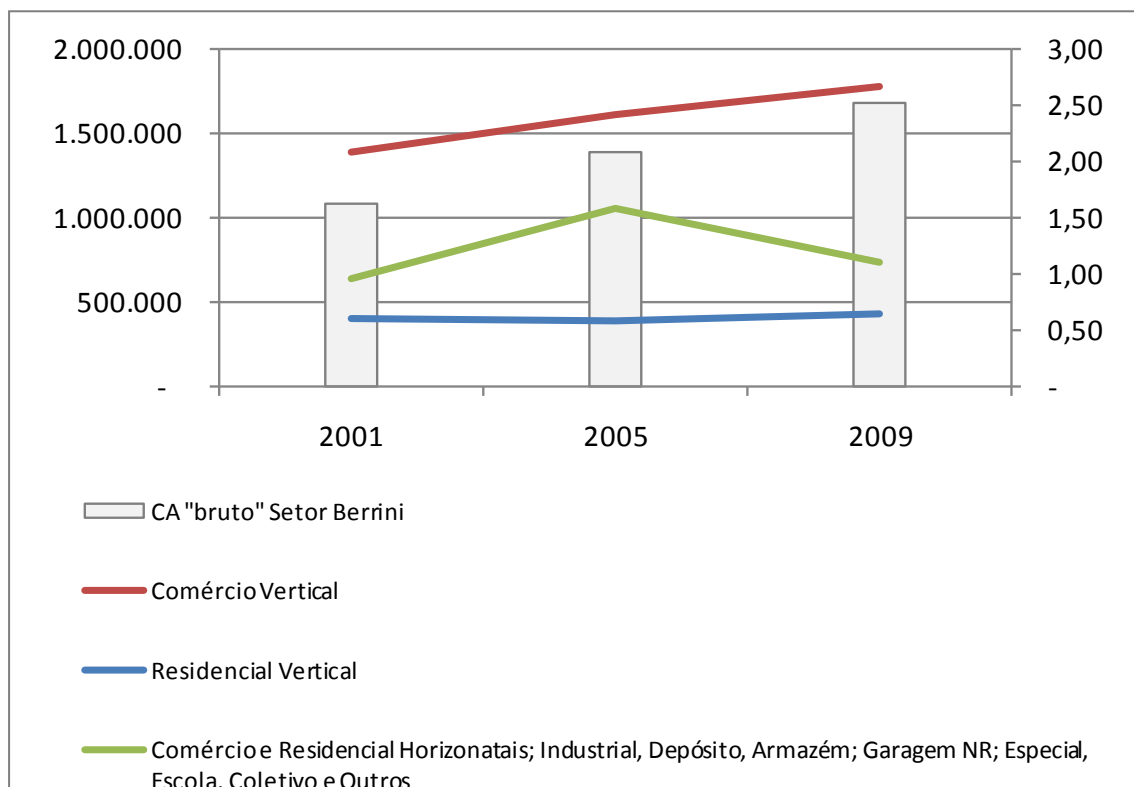
A análise setorializada revela, entretanto, que essa tendência não é homogênea em toda a Operação. O adensamento construtivo só pôde ser observado em determinados setores – Berrini, Chucri Zaidan e Marginal Pinheiros –, nos quais a atividade imobiliária é mais intensa.

Um dos possíveis intensificadores dessa tendência é o fato de que as obras públicas previstas no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada começaram a ser implementadas nesses setores. Assim, espera-se que, com a efetivação das obras previstas nos demais setores, a atividade imobiliária se distribua na região, espalhando de modo mais uniforme a tendência à verticalização.

### **Setor Berrini**

Assim como a tendência analisada para o perímetro da Operação Urbana, desde 2005 o setor Berrini tem demonstrado preferência para o uso vertical em detrimento do horizontal, principalmente para a finalidade comercial. Vale ressaltar que, ao contrario do que se observa no gráfico da OUCAE, nesse caso o valor de área construída comercial é bastante superior aos demais desde 2001, visto que nessa região localizam-se muitos edifícios corporativos.

**Gráfico 39 - Área construída por metro quadrado - Setor Berrini**

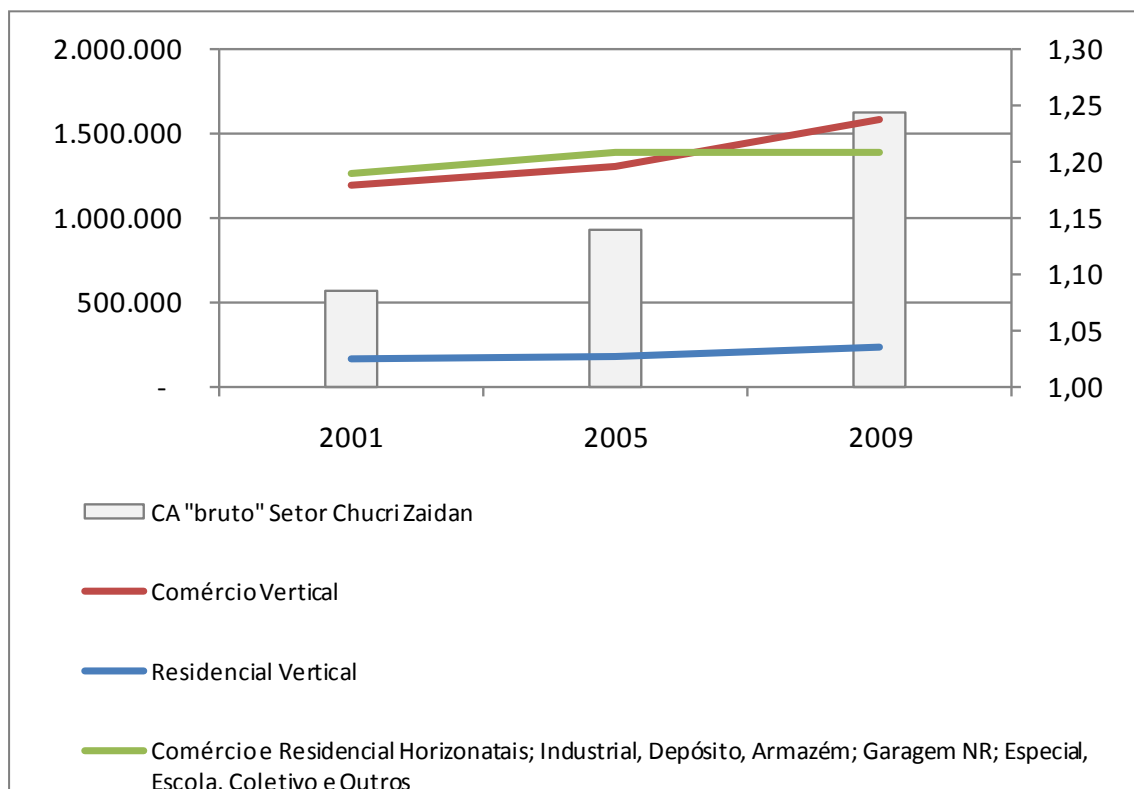


Fonte: TPCL.

### Setor Chucri Zaidan

Assim como a tendência analisada para o perímetro da Operação Urbana, desde 2005 o setor Chucri Zaidan tem demonstrado preferência para o uso vertical em detrimento do horizontal, principalmente para a finalidade comercial. Nota-se, no entanto, que essa substituição é mais lenta que no setor Berrini. Além disso, observa-se que a área construída de comercial vertical é proporcionalmente bastante inferior as demais.

**Gráfico 40 - Área construída por metro quadrado - Chucrí Zaidan**

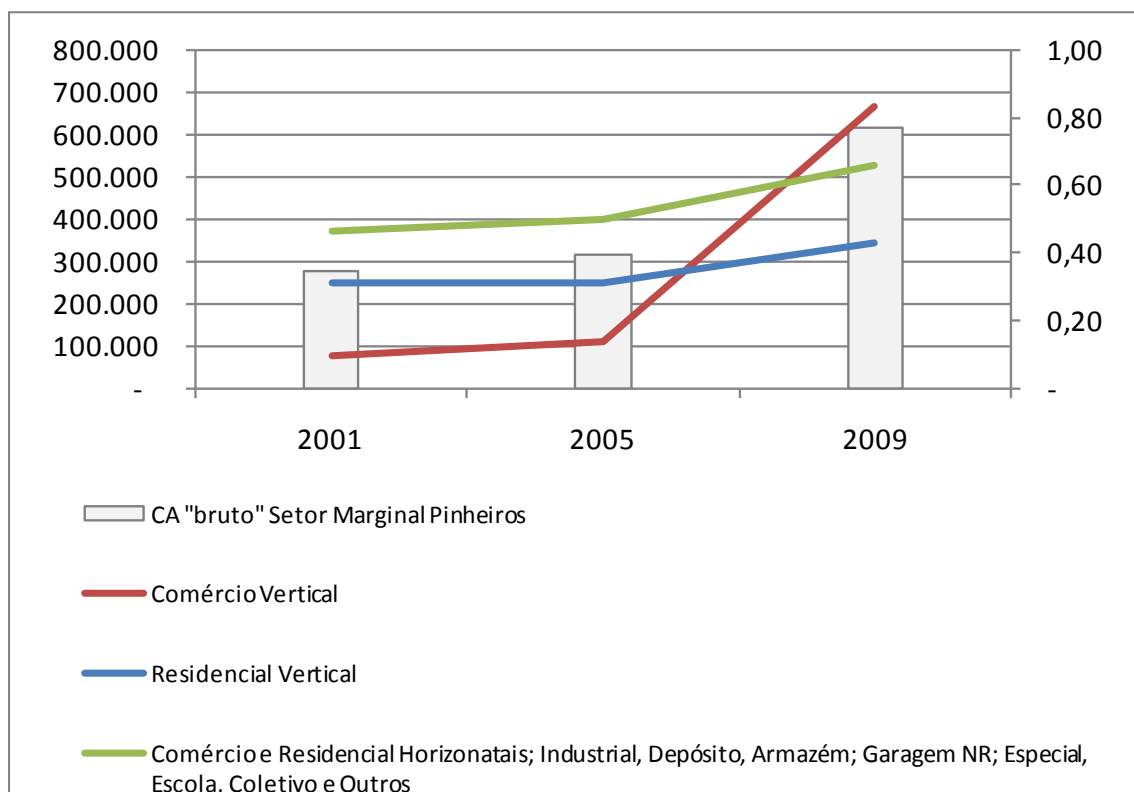


Fonte: TPCL

### Setor Marginal Pinheiros

Assim como a tendência analisada para o perímetro da Operação Urbana, desde 2005 o setor Marginal Pinheiros tem demonstrado preferência para o uso vertical em detrimento do horizontal, principalmente para a finalidade comercial. Vale observar que todas as curvas do gráfico cresceram ao longo do período, o que se confirma ao analisar o coeficiente de aproveitamento do setor, o qual obteve a maior taxa de variação em nos dois períodos. Todavia, a taxa de crescimento de comércio vertical foi bastante superior às demais. Nota-se que em 2005, a área construída de comércio vertical era a menor do setor, mas em 2009 tornou-se a maior.

**Gráfico 41 - Área construída por metro quadrado - Setor Marginal Pinheiros**



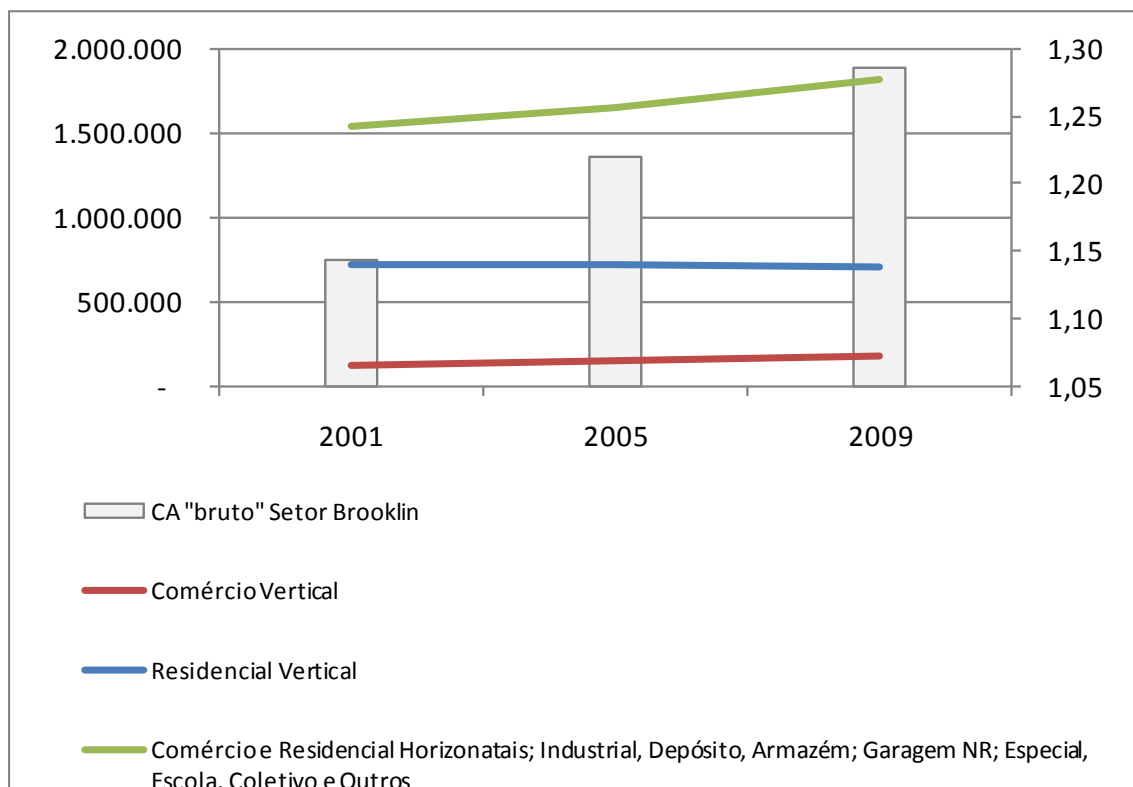
Fonte: TPCL.

## Setor Brooklin

Nota-se no gráfico abaixo que ainda há no setor Brooklin bastante área construída para o uso horizontal e relativamente pouco vertical, principalmente para a finalidade comercial. Essa afirmação se confirma ao analisar a variação da taxa do coeficiente de aproveitamento desde 2005, que foi a segunda menor de todos os setores. Dentre as finalidades de uso horizontal desse setor destacam-se o uso residencial e comercial, com 723.231 e 224.157 de área construída, respectivamente.



**Gráfico 42 - Área construída por metro quadrado - Setor Brooklin**

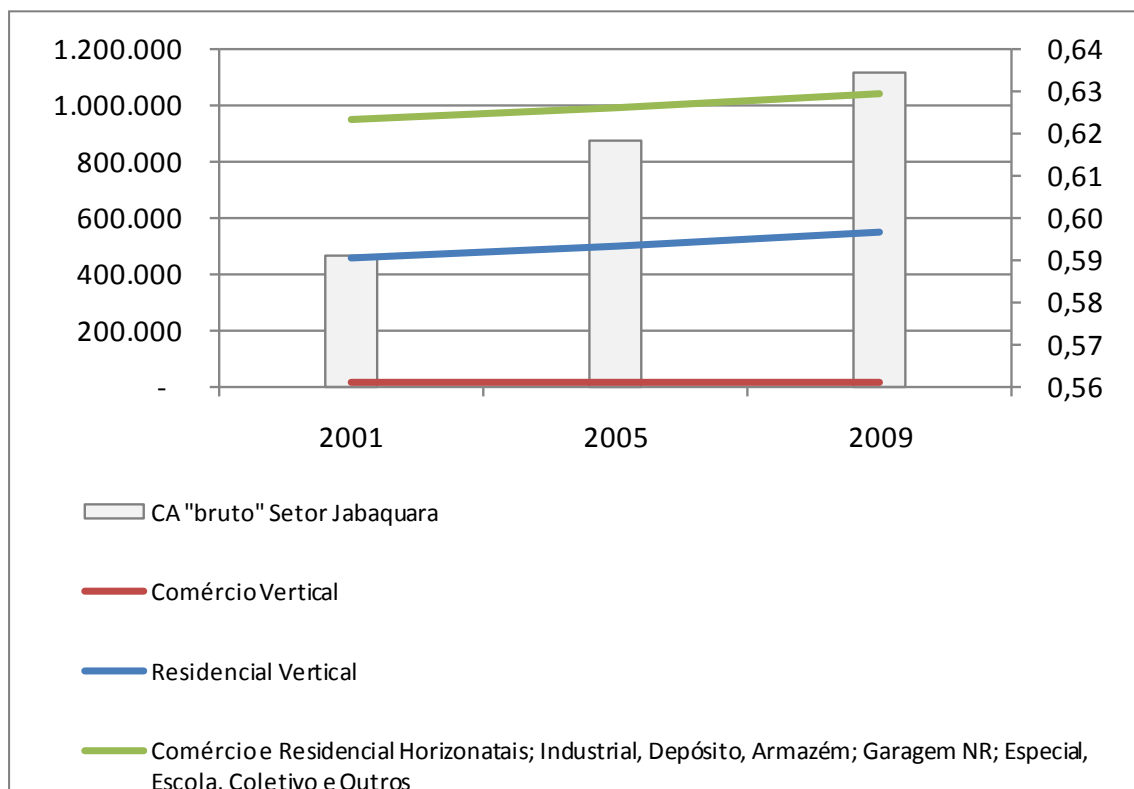


Fonte: TPCL.

## Setor Jabaquara

Nota-se no gráfico abaixo que ainda há no setor Brooklin bastante área construída para o uso horizontal e relativamente pouco vertical, principalmente para a finalidade comercial. Essa afirmação se confirma ao analisar a variação da taxa do coeficiente de aproveitamento desde 2005, que foi a menor de todos os setores. Dentre as finalidades de uso horizontal desse setor destacam-se o uso residencial e comercial, com 1.431.838 e 311.406 de área construída, respectivamente.

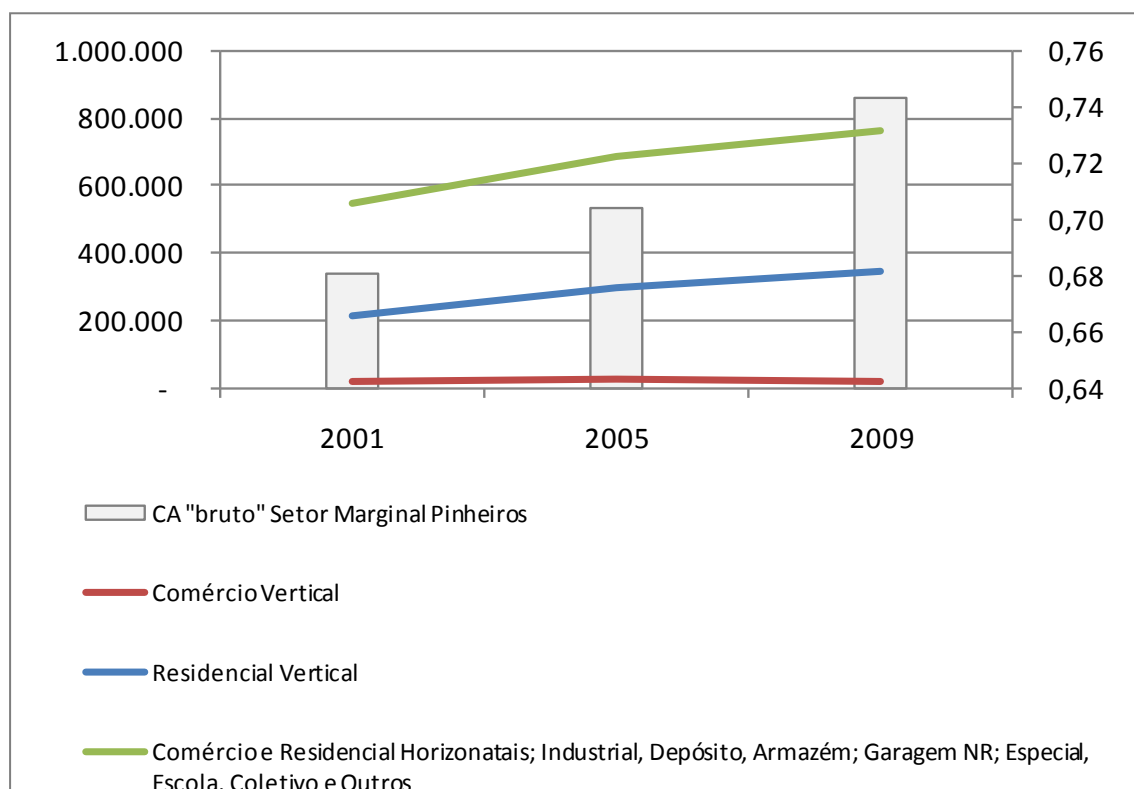
**Gráfico 43 - Área construída por metro quadrado - Setor Jabaquara**



### Setor Americanópolis

Nota-se no gráfico abaixo que ainda há no setor Brooklin bastante área construída para o uso horizontal e relativamente pouco vertical, principalmente para a finalidade comercial. Assim como nos dois setores acima, a variação da taxa de crescimento do coeficiente de aproveitamento é bem baixa. Dentre as finalidades de uso horizontal desse setor destacam-se o uso residencial e comercial, com 720.841 e 174.979 de área construída, respectivamente.

**Gráfico 44 - Área construída por metro quadrado - Setor Americanópolis**



Fonte: TPCL.

### **Demanda por Área Construída Adicional por adesão à OUCAE**

A demanda por área construída adicional ACA por adesão à OUCAE vem crescendo lentamente desde a aprovação da lei 13.260, em dezembro de 2001, tendo apresentado um incremento relevante após a aprovação da nova lei de zoneamento, em 2004, Lei 13.885/04, que reduziu de forma significativa o potencial dos terrenos no Município de São Paulo.

Visto que após a entrada em vigor da nova lei de zoneamento só é possível atingir, no Município de São Paulo, o coeficiente de aproveitamento de 4,0 vezes a área do terreno, em áreas de Operações Urbanas, houve um aumento da demanda de terrenos no interior de seus perímetros, o que também favoreceu a OUCAE que, além disso, vem se beneficiando do aquecimento geral do setor imobiliário.

A tabela abaixo demonstra as áreas em que se acredita que haja potencial de se renovar. Verifica-se na tabela que os setores com maior área de terreno renovável, segundo os critérios citados abaixo do gráfico, são Jabaquara e Americanópolis com 2.072 mil metros quadrados e 1.023 mil metros quadrados, respectivamente. Contudo, ao se ponderar o índice de participação na OU, os setores com maior área são Jabaquara (1.243 mil metros quadrados) e Chucrí Zaidan (639 mil metros quadrados).

**Tabela 8 - Área de Terreno Passível de Transformação por Setor da OUCAE (m²) (posição em julho de 2011)**

Setor	Área Terreno Renovável TOTAL	Área Terreno Renovável ADOTADA	Potencial de Renovação (AT Renovável / AT Total)	Índice de Participação na OU	Área Terreno Renovável FINAL	% Setor / Total
BERRINI	1.074.663	296.394	28%	70%	207.476	7%
BROOKLIN	2.094.644	592.404	28%	70%	414.683	14%
CHUCRI ZAIDAN	2.618.494	913.046	35%	70%	639.132	22%
JABAQUARA	3.997.461	2.072.840	52%	60%	1.243.704	42%
MARGINAL PINHEIROS	1.731.320	725.927	42%	60%	435.556	15%
AMERICANÓPOLIS	2.250.243	1.023.985	46%	0%	0	0%
TOTAL	13.766.825	5.624.595	41%		2.940.551	100%

Fonte: TPCL

(\*) Usos passíveis de Renovação e porcentagens adotadas sobre a área de terreno do uso

H 01 - uso residencial horizontal de baixo padrão = 60% da área de terreno ocupado

H 02 - uso residencial horizontal de médio padrão = 30% da área de terreno ocupado

H 06 - uso comercial e serviços horizontal = 40% da área de terreno ocupado

H 08 - uso industrial = 60% da área de terreno ocupado

H 09 - uso armazéns e depósitos = 60% da área de terreno disponível

H 13 - terreno vago = 90% da área de terreno disponível

H15 - garagens não-residenciais = 65% da área de terreno disponível

Fonte: SP Urbanismo

Desde a implantação da Operação Urbana até julho deste ano foram consumidos 1.318,6 mil metros quadrados de ACA, que representam cerca de 27% dos 4,85 milhões de metros quadrados disponibilizados pela lei, conforme se verifica na tabela abaixo.

**Tabela 9 - Consumo de Área Construída Adicional por Setor da OUCAE (posição em julho de 2011)**

Setores	Limite máximo por setor (m2)	Limite consumido (m2)		Limite disponível	Porcentagem consumida	
		Área Adicional - Residencial (m²)	Área Adicional - Não Residencial (m²)		Área Adicional - Residencial (%)	Área Adicional - Não Residencial (%)
Brooklin	1.500.000	449.455	37.405	1.013.140	30%	2%
Berrini	250.000	66.862	174.906	8.232	27%	70%
Marginal Pinheiros	600.000	7.710	0	592.290	1%	0%
Chucrí Zaidan	2.000.000	183.805	217.159	1.599.036	9%	11%
Jabaquara	500.000	87.527	93.799	318.674	18%	19%

Fonte: SP Urbanismo

Verifica-se que os setores Brooklin e Chucrí Zaidan foram os mais demandados, em termos absolutos, consumindo 486 mil metros quadrados e 400 mil metros quadrados respectivamente, seguidos pelos setores Berrini (241 mil metros quadrados) e Marginal Pinheiros (181 mil metros quadrados). Como o volume dos estoques de área construída estabelecidos pela Lei 13.260/01 para cada Setor da OUCAE não é equivalente e a demanda por ACA também não se distribuiu uniformemente entre eles, resulta que a disponibilidade de estoques de ACA (oferta) nem sempre apresenta correspondência com a demanda.

**Tabela 10 - Disponibilidade de Área Construída Adicional por Setor da OUCAE (posição em julho de 2011)**

Setores	Limite máximo por setor (m2)	ACA Consumida	% ACA Consumida	ACA Propostas em Análise	Limites de ACA Disponível	% ACA Disponível
Brooklin	1.500.000	486.860	32%	20.249,13	1.013.140	68%
Berrini	250.000	241.768	97%	8.092,56	8.232	3%
Marginal Pinheiros	600.000	181.326	30%	9.023,43	418.674	70%
Chucrí Zaidan	2.000.000	400.964	20%	5.967,70	1.599.036	80%
Jabaquara	500.000	7.710	2%	0	492.290	98%

Fonte: SP Urbanismo

Vale ressaltar que a tendência de os estoques de ACA do setor Berrini se esgotarem mais rapidamente se confirmou, uma vez que foi disponibilizado pela lei a esse setor o menor volume de ACA, 250 mil metros quadrados. Também vale notar que o setor Jabaquara obteve ainda pouca demanda por ACA, no entanto, acredita-se que à medida que se implementar parte significativa das obras previstas a esse setor a atividade imobiliária tenderá a se intensificar e consumir CEPAC.

O gráfico abaixo reitera as observações citadas acima ao expor o número de CEPACs necessários para cada ACA consumida.

**Tabela 11 - Demanda de CEPAC nos Setores da OUCAE (posição em julho de 2011)**

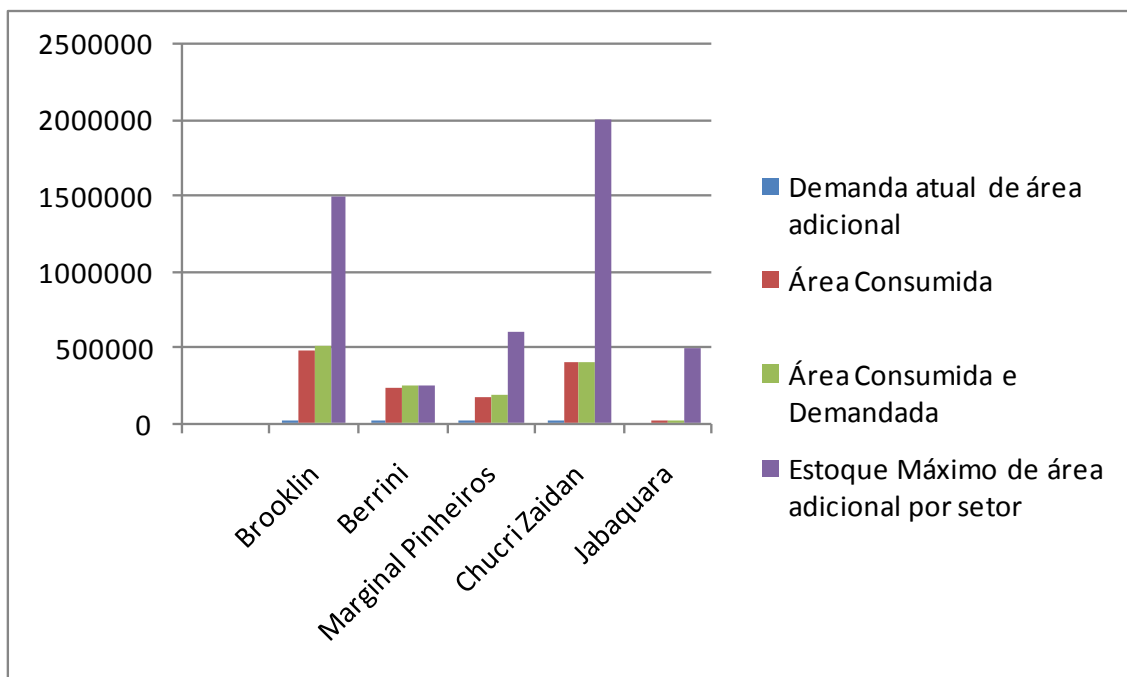
Setores	CEPAC utilizado	
	Área Adicional	Modificação de uso
Brooklin	422.614	146.801
Berrini	228.431	21.889
Marginal Pinheiros	88.606	38.337
Chucrí Zaidan	383.254	8.862
Jabaquara	2.420	2.160

Fonte: SP Urbanismo

Os gráficos abaixo mostram as seguintes constatações:

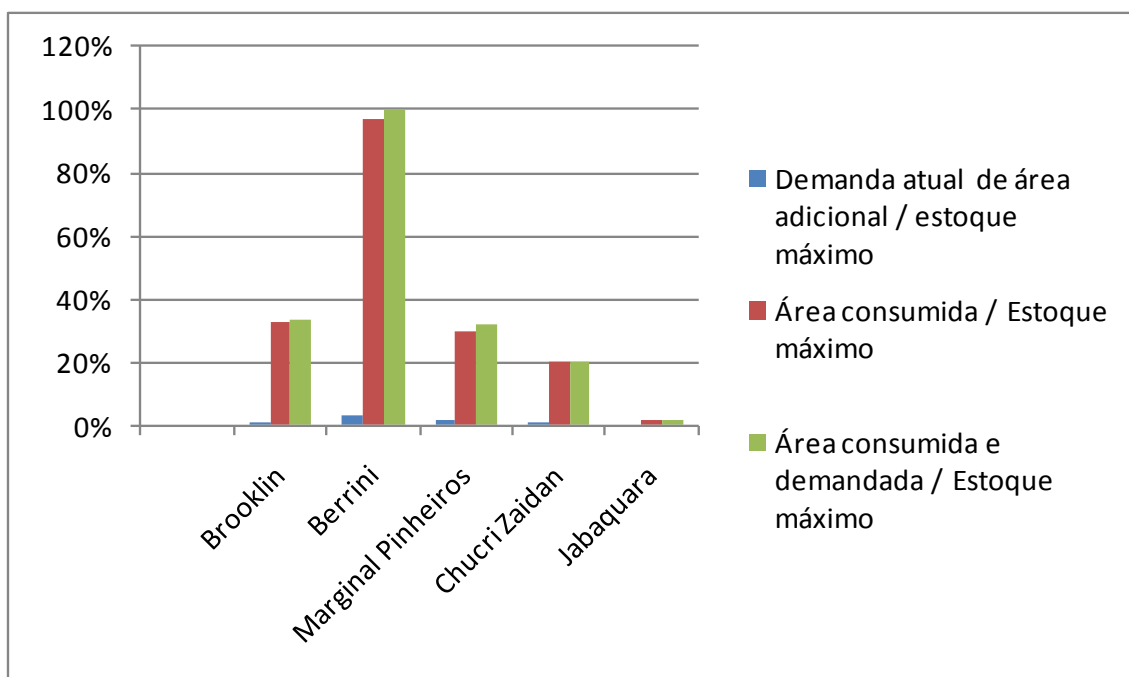
- i. No curto prazo, o Painel da SECOVI junto aos seus associados indica que os setores Brooklin, Chucrí Zaidan e Marginal Pinheiros terão grande participação nos próximos leilões de CEPAC, visto que a atividade imobiliária nessas regiões é intensa e ainda há grande disponibilidade de estoque de áreas adicionais disponíveis.
- ii. O setor Berrini, embora também seja bastante interessante ao mercado imobiliário, já consumiu na totalidade o seu estoque de ACA.
- iii. O setor Jabaquara não tem despertado grande atenção do mercado no atual arranjo urbano, já que consumiu apenas 2% de seu estoque de ACA. Neste sentido, de modo a incentivar o setor privado a investir nesse setor, cabe destacar que as intervenções anunciadas envolvendo a Implantação de Habitações de Interesse Social, o sistema de transporte urbano ao longo da Avenida Roberto Marinho, a Via Parque e a construção do túnel de acesso à Rodovia dos Imigrantes devem alavancar a região do Jabaquara e seu entorno.

**Gráfico 45 - Oferta e Demanda Atual de CEPAC na OUCAE (posição em julho de 2011)**



Fonte: SP Urbanismo

**Gráfico 46 - Estimativa da Demanda Setorial na OUCAE (posição em julho de 2011)**



Fonte: SP Urbanismo



## 5. Valorização do CEPAC

Este capítulo apresenta a valorização do CEPAC desde o início da operação, tomando como referência o valor dos leilões. A análise da valorização é feita tomando como parâmetro a evolução do CDI no mesmo período.

A primeira emissão teve seus leilões imersos nas tarefas de lançar título totalmente novo no mercado, dar-lhe credibilidade e sentido de continuidade em meio à troca de gestão municipal nos anos 2004/2005, fator sempre gerador de insegurança aos investidores potenciais, que levou à baixa colocação do 2º leilão, em fins de 2004. Os leilões seguintes ocorreram após intenso e necessário relacionamento do Poder Público com os agentes do mercado, reuniões com investidores, palestras e reuniões com representantes de classe. Ocorreram seminários sobre o CEPAC na BOVESPA em Agosto de 2005, apresentações em Faculdades, no sentido de confirmar interesse, relevância e continuidade no Programa, os interesses, objetivos e planos da Prefeitura. Um atento levantamento da demanda potencial levou aos leilões seguintes, após quase um ano de interrupção, conduzirem a colocações consideradas bem sucedidas, suprimindo o mercado nas quantidades então demandadas e consolidando um novo patamar de valor para o papel. Os dois últimos leilões da 1ª emissão foram, porém, afetados pelo impacto da promulgação da chamada nova “Lei de Zoneamento”, que introduziu complexo regramento para as potencialidades construtivas na cidade de São Paulo, o que provocou retração nos segmentos de terrenos incorporáveis enquanto os investidores e incorporadores debruçavam-se em medir seu impacto nos projetos em estudo.

Nota-se na tabela abaixo um aumento do preço do CEPAC devido à valorização destes nos processos de leilão realizados. Tal valorização é perceptível comparada com o preço inicial em CDI e a diferença sensível dos preços finais ofertados nos leilões do CEPAC, principalmente se verificarmos a

discrepância dos valores em fevereiro de 2008, resultado de uma alta valorização destes títulos.

A melhoria da liquidez observada nos mercados de capitais a partir de meados do ano de 2006 e em 2007 propiciou um significativo movimento de empresas de diversos setores da economia a buscarem no mercado de capitais um financiamento mais vantajoso para seus projetos, na forma de aportes de capital. Não foi diverso para as empresas de incorporação e construção, que efetuaram bem sucedidos IPOs (Initial Public Offerings), levantando expressivas somas de recursos, que aplicados em sua atividade geraram forte movimento de aquisições de terrenos, projetos imobiliários – e necessidade de CEPAC.

O Poder Público aproveitou bem o período favorável para, numa série de bem sucedidas leilões, trazer recursos da iniciativa privada para lastrear as intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Um possível reajuste a ser aplicado ao preço do CEPAC deve levar em conta, para manter sua atratividade em face das alternativas de investimentos disponíveis no mercado aos investidores potenciais, uma correção financeira de seu valor original.

Ao mesmo tempo, deve-se observar ainda o estudo paramétrico de valorização de terrenos do perímetro abrigado pela Operação Urbana Consolidada Água Espraiada. Tal tarefa foi realizada anteriormente, e lastreou o estudo de viabilidade do CEPAC quando de seu lançamento, conforme consta do Prospecto da Operação aprovado pela CVM em 2004, com atualização processada em fim de 2005. Os valores mencionados abaixo podem ilustrar a maneira como ocorreu a variação desses valores ao longo do período estipulado.

**Tabela 12 - Histórico dos leilões e comparação com rendimento do CDI e o preço inicial em INCC.**

Data	Preço do Leilão CEPAC (R\$)	Preço Inicial em CDI (R\$)	Preço Inicial em INCC (R\$)
jul/04	300,00	300,00	300,00
dez/04	310,00	319,92	313,46
nov/05	371,00	376,64	334,40
mai/06	370,00	407,32	340,26
jan/07	411,00	444,50	353,53
abr/07	411,00	456,93	356,82
mai/07	411,00	461,81	358,46
fev/08	1.100,00	499,43	376,74
out/08	535,00	535,64	413,84
ago/09	615,00	590,66	431,08
nov/09	700,00	602,80	431,77
mai/10	715,00	624,38	444,79
jun/10	721,50	631,39	452,84
jul/10	735,00	636,00	457,78
ago/10	750,00	644,67	459,79

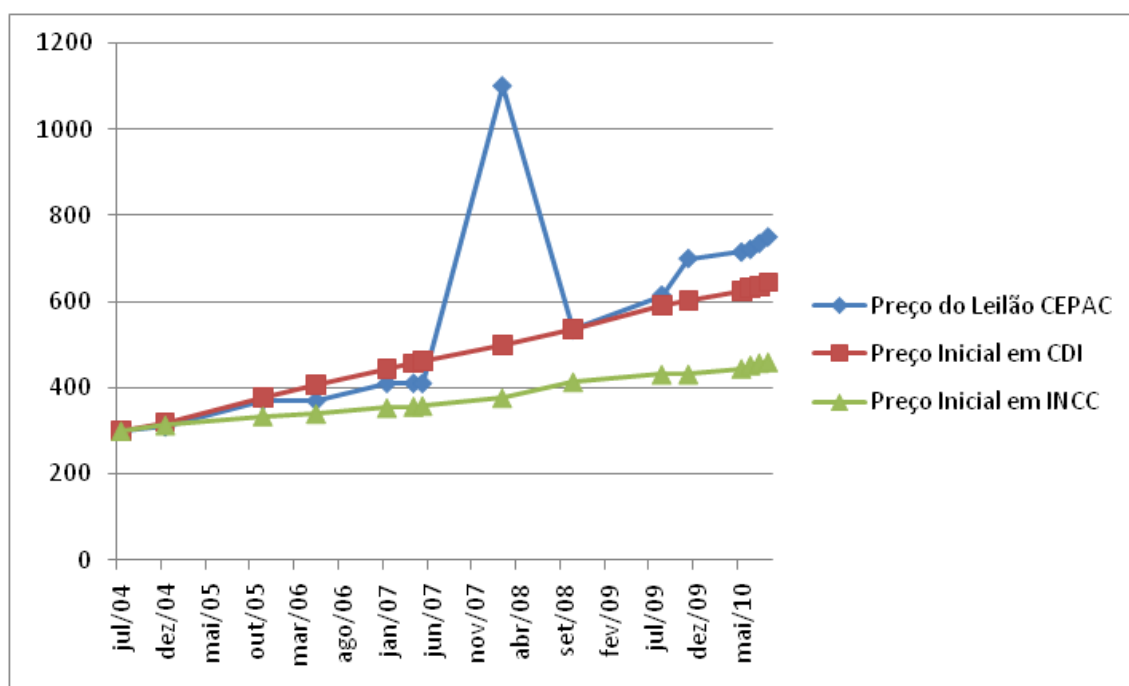
Fonte: SP Urbanismo / SMDU baseado em Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliações, 2011.

Ao verificar os valores e seus avanços a partir do segundo semestre de 2004 até início do segundo semestre de 2010, nota-se uma valorização dos títulos CEPACs em maior proporção se comparado com o preço Inicial em CDI e também a precificação do INCC nos anos utilizados para comparação.

O período no qual esta valorização foi mais acentuada, segundo levantamento, é na cotação realizada em fevereiro de 2008, onde a avaliação dos títulos CEPAC quase triplicou seu valor se comparado com o preço de R\$376,74, referente ao valor do preço inicial em INCC no mesmo período e um valor de 120% acima do preço inicial em CDI, de 499,43.

A visualização destes valores comparados entre si durante os períodos estipulados para análise podem ser melhor interpretada no gráfico a seguir:

**Gráfico 47 - Evolução do Preço Unitário do CEPAC em comparação com a valorização do INCC e do Preço Inicial em CDI**



Fonte: SP Urbanismo / SMDU baseado em Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliações

Verifica-se acima um gráfico no qual foi traçado a linha de valorização dos certificados de potencial adicional de construção – CEPAC, comparado com as valorizações de dois importantes indicadores de mercado: Os rendimentos obtidos através do CDI e o INCC-m.

A tabela abaixo apresenta a quantidade de CEPACs disponibilizada em leilão até junho de 2011, bem como os valores acumulados das colocações privadas, os CEPACs convertidos e os ainda em circulação até o presente estudo.

Nota-se que ainda encontra-se em circulação uma quantidade razoável de CEPACs, resultado de cenários propícios para a venda destes certificados com uma demanda promissora de novos investimentos. A quantidade alta de colocações privadas no preço de 136.100 títulos, demonstradas na tabela acima, é fundamental para a verificação e análise de que os títulos CEPACS possuem potencial grande de aceitação e manejo dos mesmos, de forma que houve conversão destes títulos em uma quantidade satisfatória- 1.343.374- para sua aplicabilidade nas construções dentro da região de intervenção, e não somente este instrumento ser utilizado como caminho alternativo à especulação e investimentos a longo prazo, fato que não é proposta da criação do certificado nas Operações Urbanas Consorciadas.

**Tabela 13 - Resumo de CEPACs. Posição em 30/06/2011**

Leiloado	1.894.561
Colocações privadas	136.100
Convertido	(1.343.374)
Em circulação	687.287
<b>CEPAC - TOTAL</b>	<b>3.750.000</b>
<b>CEPAC - SALDO</b>	<b>1.719.339</b>

Fonte: SP Urbanismo

## **6. *Valuation* do CEPAC**

Neste capítulo, a metodologia para avaliação do CEPAC é apresentada e o preço mínimo do CEPAC para a distribuição é avaliado. A determinação do preço do CEPAC é feita pelo método de valor residual, que consiste em analisar a viabilidade econômica e financeira de um empreendimento imobiliário protótipo, fixando os parâmetros de valor de venda (R\$/metro quadrado útil ou privativo), custo do terreno, custo de construção, despesas de corretagem, publicidade, tributos e margem de lucro da atividade de desenvolvimento imobiliário.

Para o primeiro conjunto de demandantes finais – Incorporadores e Construtores – o CEPAC consiste num alavancador de permissões de construções nos terrenos, na medida em que concede maiores coeficientes de aproveitamento e mudanças de parâmetros urbanísticos originais na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Assim, esses demandantes estarão dispostos a pagar pelo CEPAC o preço que, computado na formação do valor final do produto imobiliário, lhes permita atingir os parâmetros almejados para retorno de seu investimento vis-à-vis os riscos envolvidos.

Considerando que os preços dos imóveis variam em função das condições de oferta e de demanda intrínsecas, os preços de CEPAC também serão sensíveis aos indicadores na época da “venda” do título.

Do ponto de vista da oferta, é importante ressaltar que uma Operação Urbana tem um caráter geográfico e concentrar-se-á sempre num certo volume de ações de empreendedores imobiliários, os quais atuarão de forma não linear, em função de sua capacidade de mobilizarem-se numa nova região, e gerarem atração progressiva produzida pelos investimentos na urbanização dos bairros envolvidos.

O nível de atuação dos empreendedores variará ainda em função da disponibilidade de áreas potenciais para os lançamentos imobiliários, das

possibilidades comerciais, técnicas, econômicas e jurídicas para viabilização de novos empreendimentos nessas áreas.

Do lado da demanda, além das mudanças demográficas e dos fatores subjetivos presentes na decisão de compra de um imóvel, são, ainda, muito relevantes os indicadores de “renda” e “emprego” dos adquirentes, além de condições macroeconômicas que possibilitem melhores financiamentos em termos de prazos e taxas de juros atraentes. Considerando que esses parâmetros flutuam ao longo do tempo, assim ocorrerá com a demanda e com os preços de CEPAC.

Por outro lado, se o CEPAC é um mecanismo de viabilização de uma Operação Urbana, cujo objetivo envolve aspectos sociais, ele também funciona como um indutor para a implantação de políticas públicas, de habitação, de transporte, de serviços públicos e de infra-estrutura urbana. Portanto, se o CEPAC é um título sujeito às condições de mercado e, ao mesmo tempo, um instrumento de política urbana, que requer uma administração constante e intensa, pela complexidade e multiplicidade de parâmetros envolvidos.

O estudo de viabilidade dos empreendimentos protótipo é apresentado por setor. Para cada setor foi adotada uma tipologia específica, de acordo com o que o mercado imobiliário vem trabalhando nos anos recentes em cada região. As premissas utilizadas no modelo são apresentadas no apêndice deste relatório<sup>20</sup>.

### **Setor Jabaquara**

Conforme a tabela abaixo, considerou-se para o estudo de viabilidade do empreendimento protótipo no setor Jabaquara 4.000 metros quadrados de área de terreno; coeficiente de aproveitamento (CA) básico igual a 2 CA máximo 4. Nesse caso, a área computável gratuita coincide com a área adicional, 8.000 metros quadrados cada, somando a área total de 16.000 metros quadrados.

---

<sup>20</sup> Os dados de entrada são ainda preliminares e estão sujeitos a alterações.

Para efeitos desse estudo foram consideradas a relação entre a área privativa e construída de 0,8 metros quadrados e a relação entre área construída e área computável de 1,22 metros quadrados. Desta forma, este empreendimento protótipo compreende 19.500 metros quadrados de área total de construção.

**Tabela 14 – Jabaquara: áreas do empreendimento**

<b>1. ÁREAS DO EMPREENDIMENTO</b>		
Área de terreno	4.000	m²
CA básico	2	adm
CA máximo	4	adm
Área computável gratuita	8.000	m²
Área computável adicional	8.000	m²
Área computável total	16.000	m²
Relação área privativa / área construída	0,80	m²
Relação área construção / área computável	1,22	m²
Área total de construção	19.500	m²

Fonte: SMDU/ATDU



Conforme a tabela abaixo, considerou-se, neste estudo, que o empreendimento protótipo no setor Jabaquara tem 60 metros quadrados de área privativa, 2 dormitórios e 260 unidades habitacionais. Esses parâmetros compõem um empreendimento de 15.600 metros quadrados de área privativa total, no qual a relação entre área privativa e computável é 0,98. O preço da unidade habitacional neste empreendimento é de R\$200.040, o que corresponde a e R\$3.334 por metro quadrado privativo.

**Tabela 15 – Jabaquara: unidades habitacionais**

<b>2. UNIDADES HABITACIONAIS</b>		
<b>Área privativa</b>	60	m² priv.
<b>Número de dormitórios</b>	2	
<b>Número de unidades habitacionais</b>	260	
<b>Área privativa total</b>	15.600	m² priv.
<b>Relação área privativa / área computável</b>	0,98	adm
<b>Preço por unidade habitacional</b>	200.040	R\$
<b>Preço por m² privativo</b>	3.334	R\$

Fonte: SMDU/ATDU

A tabela abaixo expõe os custos de construção do empreendimento protótipo no setor Jabaquara. Considerou o custo direto de construção (CDC) de R\$°XX por metro quadrado, conforme tabela PINI. Os demais custos de construção foram estimados como porcentagem do CDC: XX% sobre o CDC para projetos e aprovações; XX% sobre CDC para fundações especiais e movimentação de terra e XX% sobre o CDC para BDI. Esses parâmetros resultam em um custo global e construção de R\$°XX por metro quadrado.

**Tabela 16 – Jabaquara: construção**

<b>3. CONSTRUÇÃO</b>			
<b>Custo direto de construção</b>			R\$/m² construção
<b>Projetos e aprovações</b>			sobre o CDC
<b>Fundações especiais e mov. de terra</b>			sobre o CDC
<b>BDI</b>			sobre o CDC
<b>Custo global de construção</b>			R\$ / m² construção

Fonte: SMDU/ATDU

A tabela abaixo apresenta as informações referentes ao valor residual calculado a partir das premissas expostas acima. O valor residual para pagamento de terreno e potencial construtivo é R\$<sup>0</sup>XX. Assumindo o preço do terreno por metro quadrado nesse setor Jabaquara em R\$ XXX<sup>21</sup>, o preço total do terreno utilizado é R\$ XXX. Assim, o valor residual para potencial construtivo é R\$ XXX que, frente a uma necessidade de XXX CEPACs, resulta em um preço de R\$ XXX por CEPAC e uma relação entre CEPAC e terreno da ordem de XX.

**Tabela 17 – Jabaquara: valor residual**

4.VALOR RESIDUAL			
Valor residual para pagamento de terreno e potencial construtivo			R\$ mil
Preço do terreno por m²			R\$ / m²
Preço do terreno - total			R\$ mil
Valor residual para potencial construtivo			R\$ mil
Quantidade necessária de CEPACs			CEPACs
Preço do CEPAC			R\$ / cepac
Relação CEPAC / Terreno			R\$ / cepac

Fonte: SMDU/ATDU

<sup>21</sup> Conforme avaliações e sondagens realizadas.

Conforme a tabela abaixo, o empreendimento protótipo detalhado auferir uma receita bruta de venda de R\$°XX e incorrer em um custo de R\$°XX, resultando R\$°XX de lucro. O investimento necessário é de R\$°XX, o retorno obtido é de R\$°XX, e a taxa interna de retorno é de °XX.

**Tabela 18 – Jabaquara: demonstração de resultado do exercício**

6. RESULTADOS		
<b>Receita Bruta de Venda</b>		
Deduções (impostos/corretagem/mkt)		
Repasse		
<b>Receita Líquida</b>		
<b>Custos</b>		
Terreno e Potencial construtivo		
Construção		
Publicidade		
<b>Resultado</b>		
<b>Investimento</b>		
<b>Retorno</b>		
<b>TIR - %aa</b>		

Fonte: SMDU/ATDU

Com o objetivo de analisar a variação do preço do CEPAC em relação a diferentes condições de mercado, as tabelas 19 e 20 apresentam, respectivamente, os preços do certificado conforme variações nos preços de venda das unidades imobiliárias quando prontas e no custo de construção e no preço de terreno. A tabela 21 apresenta o preço do CEPAC em condições cruzadas de preço de terreno e preço de venda das unidades imobiliárias.

**Tabela 19 – Jabaquara: análise de sensibilidade – preço por metro quadrado** privativo, preço unidade habitacional, preço CEPAC e preço terreno

[illegible]

Fonte: SMDU/ATDU

**Tabela 20 – Jabaquara : análise de sensibilidade – custo de construção, preço do CEPAC e relação CEPAC/terreno**

Custo de construção - R\$/m² de construção	Preço do CEPAC - R\$/cepac	CEPAC/Terreno
1.818	1.757	0.88

Fonte: SMDU/ATDU

**Tabela 21 – Jabaquara: Análise de sensibilidade entre o preço do terreno do metro quadrado e o preço da unidade habitacional por metro quadrado**

[illegible]

Fonte: SMDU/ATDU

## Setor Chucri Zaidan

Conforme a tabela abaixo, considerou-se para o estudo de viabilidade do empreendimento protótipo no setor Chucri Zaidan 2.000 metros quadrados de área de terreno; coeficiente de aproveitamento (CA) básico igual a 1 CA máximo 4. A área computável gratuita equivale a 2.000 metros quadrados, enquanto a área adicional é igual a 6.000 metros quadrados, somando a área total de 8.000 metros quadrados. Para efeitos desse estudo foram consideradas a relação entre a área privativa e construída de 0,8 e a relação entre área construída e área computável de 1,29. Desta forma, este empreendimento protótipo compreende 10.350 metros quadrados de área total de construção.

**Tabela 22 - Chucri Zaidan: áreas do empreendimento**

1. ÁREAS DO EMPREENDIMENTO		
Área de terreno	2.000	m²
CA básico	1	adm
CA máximo	4	adm
Área computável gratuita	2.000	m²
Área computável adicional	6.000	m²
Área computável total	8.000	m²
Relação área privativa / área construída	0,80	m²
Relação área construção / área computável	1,29	m²
Área total de construção	10.350	m²

Fonte: SMDU/ATDU

Conforme a tabela abaixo, considerou-se, neste estudo, que o empreendimento protótipo no setor Chucri Zaidan tem 69 metros quadrados de área privativa, 2 dormitórios e 120 unidades habitacionais. Esses parâmetros compõem um empreendimento de 8.280 metros quadrados de área privativa total, no qual a relação entre área privativa e computável é 1,04. O preço da unidade habitacional neste empreendimento é de R\$º602.301, o que corresponde a e R\$º8.729 por metro quadrado privativo.



**Tabela 23 - Chucri Zaidan: unidades habitacionais**

<b>2. UNIDADES HABITACIONAIS</b>		
Área privativa	69	m² priv.
Número de dormitórios	2	
Número de unidades habitacionais	120	
Área privativa total	8.280	m² priv.
Relação área privativa / área computável	1,04	adm
Preço por unidade habitacional	602.301	R\$
Preço por m² privativo	8.729	R\$

Fonte: SMDU/ATDU

A tabela abaixo expõe os custos de construção do empreendimento protótipo no setor Chucri Zaidan. Considerou o custo direto de construção (CDC) de R\$°XX por metro quadrado, conforme tabela PINI. Os demais custos de construção foram estimados como porcentagem do CDC: XX% sobre o CDC para projetos e aprovações; XX% sobre CDC para fundações especiais e movimentação de terra e XX% sobre o CDC para BDI. Esses parâmetros resultam em um custo global de construção de R\$°XX por metro quadrado.

**Tabela 24 - Chucri Zaidan: construção**

<b>3. CONSTRUÇÃO</b>			
Custo direto de construção			R\$/m² construção
Projetos e aprovações			sobre o CDC
Fundações especiais e mov. de terra			sobre o CDC
BDI			sobre o CDC
Custo global de construção			R\$ / m² construção

Fonte: SMDU/ATDU

A tabela abaixo apresenta as informações referentes ao valor residual calculado a partir das premissas expostas acima. O valor residual para pagamento de terreno e potencial construtivo é R\$°XX. Assumindo o preço do terreno por metro quadrado nesse setor Chucri Zaidan em R\$ XXX, o preço total do terreno utilizado é R\$ XXX. Assim, o valor residual para potencial

construtivo é R\$ XXX que, frente a uma necessidade de XXX CEPACs, resulta em um preço de R\$ XXX por CEPAC e uma relação entre CEPAC e terreno da ordem de XX.

**Tabela 25 - Chucri Zaidan: valor residual**

4.VALOR RESIDUAL			
Valor residual para pagamento de terreno e potencial construtivo			R\$ mil
Preço do terreno por m²			R\$ / m²
Preço do terreno - total			R\$ mil
Valor residual para potencial construtivo			R\$ mil
Quantidade necessária de CEPACs			CEPACs
Preço do CEPAC			R\$ / cepac
Relação CEPAC / Terreno			

Fonte: SMDU/ATDU

Conforme a tabela abaixo, o empreendimento protótipo detalhado auferে uma receita bruta de venda de R\$°XX e incorre em um custo de R\$°XX, resultando R\$°XX de lucro. O investimento necessário é de R\$°XX, o retorno obtido é de R\$°XX, e a taxa interna de retorno é de R\$°XX.

**Tabela 26 - Chucri Zaidan: demonstração de resultado do exercício**

<b>6. RESULTADOS</b>		
<b>Receita Bruta de Venda</b>		
Deduções (impostos/corretagem/mkt)		
Repasse		
<b>Receita Líquida</b>		
<b>Custos</b>		
Terreno e Potencial construtivo		
Construção		
Publicidade		
<b>Resultado</b>		
<b>Investimento</b>		
<b>Retorno</b>		
<b>TIR - %aa</b>		

Fonte: SMDU/ATDU

Com o objetivo de analisar a variação do preço do CEPAC em relação a diferentes condições de mercado, as tabelas 27 e 28 apresentam, respectivamente, os preços do certificado conforme variações nos preços de venda das unidades imobiliárias quando prontas e no custo de construção. A tabela 29 apresenta o preço do CEPAC em condições cruzadas de preço de terreno e preço de venda das unidades imobiliárias.

**Tabela 27 - Chucrí Zaidán: análise de sensibilidade - preço por metro quadrado** privativo, preço unidade habitacional, preço CEPAC e preço terreno

Preço m² privativo	Preço UH	Preço do CEPAC - R\$/cepac	Preço do Terreno - R\$/m²	CEPAC/Terreno

Fonte: SMDU/ATDU

**Tabela 28 - Chucrí Zaidán: análise de sensibilidade - custo de construção, preço do CEPAC e relação CEPAC/terreno**

Custo de construção - R\$/m² de construção	Preço do CEPAC - R\$/cepac	CEPAC/Terreno
1.574	3.004	3.00

Tabela 29 – Chucri Zaidan - Análise de sensibilidade entre o preço do terreno do metro quadrado e o preço da unidade habitacional por metro quadrado

Preço Terreno R\$ / m² terreno	Preço da Unidade Habitacional - R\$ mil						
	450	500	550	600	650	700	750
1000							
1050							
1100							
1150							
1200							
1250							
1300							
1350							
1400							
1450							
1500							
1550							
1600							
1650							
1700							
1750							
1800							
1850							
1900							
1950							
2000							
2050							
2100							
2150							
2200							
2250							
2300							
2350							
2400							
2450							
2500							
2550							
2600							
2650							
2700							
2750							
2800							
2850							
2900							
2950							
3000							
3050							
3100							
3150							
3200							
3250							
3300							
3350							
3400							
3450							
3500							
3550							
3600							
3650							
3700							
3750							
3800							
3850							
3900							
3950							
4000							
4050							
4100							
4150							
4200							
4250							
4300							
4350							
4400							
4450							
4500							
4550							
4600							
4650							
4700							
4750							
4800							
4850							
4900							
4950							
5000							
5050							
5100							
5150							
5200							
5250							
5300							
5350							
5400							
5450							
5500							
5550							
5600							
5650							
5700							
5750							
5800							
5850							
5900							
5950							
6000							
6050							
6100							
6150							
6200							
6250							
6300							
6350							
6400							
6450							
6500							
6550							
6600							
6650							
6700							
6750							
6800							
6850							
6900							
6950							
7000							
7050							
7100							
7150							
7200							
7250							
7300							
7350							
7400							
7450							
7500							
7550							
7600							
7650							
7700							
7750							
7800							
7850							
7900							
7950							
8000							
8050							
8100							
8150							
8200							
8250							
8300							
8350							
8400							
8450							
8500							
8550							
8600							
8650							
8700							
8750							
8800							
8850							
8900							
8950							
9000							
9050							
9100							
9150							
9200							
9250							
9300							
9350							
9400							
9450							
9500							
9550							
9600							
9650							
9700							
9750							
9800							
9850							
9900							
9950							
10000							

Fonte: SMDU/ATDU

## Setor Brooklin, zonas de valor Brooklin e Campo Belo

Conforme a tabela abaixo, considerou-se para o estudo de viabilidade do empreendimento protótipo no setor Brooklin 2.000 metros quadrados de área de terreno; coeficiente de aproveitamento (CA) básico igual a 2 CA máximo 4. Nesse caso, a área computável gratuita coincide com a área adicional, 4.000 metros quadrados cada, somando a área total de 8.000 metros quadrados. Para efeitos desse estudo foram consideradas a relação entre a área privativa e construída de 0,8 e a relação entre área construída e área computável de 1,38. Desta forma, este empreendimento protótipo compreende 11.000 metros quadrados de área total de construção.

**Tabela 30 – Brooklin / Brooklin e Campo Belo: áreas do empreendimento**

1. ÁREAS DO EMPREENDIMENTO		
Área de terreno	2.000	m²
CA básico	2	adm
CA máximo	4	adm
Área computável gratuita	4.000	m²
Área computável adicional	4.000	m²
Área computável total	8.000	m²
Relação área privativa / área construída	0,80	m²
Relação área construção / área computável	1,38	m²
Área total de construção	11.000	m²

Fonte: SMDU/ATDU

Conforme a tabela abaixo, considerou-se, neste estudo, que o empreendimento protótipo no setor Brooklin tem 220 metros quadrados de área privativa, 4 dormitórios e 40 unidades habitacionais. Esses parâmetros compõem um empreendimento de 8.800 metros quadrados de área privativa total, no qual a relação entre área privativa e computável é 1,10. O preço da unidade habitacional neste empreendimento é de R\$º1.892.000, o que corresponde a e R\$º8.600 por metro quadrado privativo.

**Tabela 31 - Brooklin / Brooklin e Campo Belo: unidades habitacionais**

<b>2. UNIDADES HABITACIONAIS</b>		
Área privativa	220	m² priv.
Número de dormitórios	4	
Número de unidades habitacionais	40	
Área privativa total	8.800	m² priv.
Relação área privativa / área computável	1,10	adm
Preço por unidade habitacional	1.892.000	R\$
Preço por m² privativo	8.600	R\$

Fonte: SMDU/ATDU

A tabela abaixo expõe os custos de construção do empreendimento protótipo no setor Brooklin. Considerou o custo direto de construção (CDC) de R\$°XX por metro quadrado, conforme tabela PINI. Os demais custos de construção foram estimados como porcentagem do CDC: XX% sobre o CDC para projetos e aprovações; XX% sobre CDC para fundações especiais e movimentação de terra e XX% sobre o CDC para BDI. Esses parâmetros resultam em um custo global e construção de R\$°XX por metro quadrado.

**Tabela 32 - Brooklin / Brooklin e Campo Belo: construção**

<b>3. CONSTRUÇÃO</b>			
Custo direto de construção			R\$/m² construção
Projetos e aprovações			sobre o CDC
Fundações especiais e mov. de terra			sobre o CDC
BDI			sobre o CDC
Custo global de construção			R\$ / m² construção

Fonte: SMDU/ATDU

A tabela abaixo apresenta as informações referentes ao valor residual calculado a partir das premissas expostas acima. O valor residual para pagamento de terreno e potencial construtivo é R\$°XX. Assumindo o preço do terreno por metro quadrado nesse setor Brooklin em R\$ XXX, o preço total do terreno utilizado é R\$ XXX. Assim, o valor residual para potencial construtivo é



R\$ XXX que, frente a uma necessidade de XXX CEPACs, resulta em um preço de R\$ XXX por CEPAC e uma relação entre CEPAC e terreno da ordem de XX.

**Tabela 33 - Brooklin / Brooklin e Campo Belo: valor residual**

<b>4. VALOR RESIDUAL</b>			
<b>Valor residual para pagamento de terreno e potencial construtivo</b>			R\$ mil
<b>Preço do terreno por m<sup>2</sup></b>			R\$ / m <sup>2</sup>
<b>Preço do terreno - total</b>			R\$ mil
<b>Valor residual para potencial construtivo</b>			R\$ mil
<b>Quantidade necessária de CEPACs</b>			CEPACs
<b>Preço do CEPAC</b>			R\$ / cepac
<b>Relação CEPAC / Terreno</b>			

Fonte: SMDU/ATDU

Conforme a tabela abaixo, o empreendimento protótipo detalhado auferir uma receita bruta de venda de R\$°XX e incorrer em um custo de R\$°XX, resultando R\$°XX de lucro. O investimento necessário é de R\$°XX, o retorno obtido é de R\$°XX, e a taxa interna de retorno é de R\$°XX.

**Tabela 34 - Brooklin / Brooklin e Campo Belo: demonstração de resultado do exercício**

6. RESULTADOS			
<b>Receita Bruta de Venda</b>			
Deduções (impostos/corretagem/mkt)			
Repasse			
<b>Receita Líquida</b>			
<b>Custos</b>			
Terreno e Potencial construtivo			
Construção			
Publicidade			
<b>Resultado</b>			
<b>Investimento</b>			
<b>Retorno</b>			
<b>TIR - %aa</b>			

Fonte: SMDU/ATDU

**Tabela 35 - Brooklin / Brooklin e Campo Belo: análise de sensibilidade –**  
preço por **metro quadrado** privativo, preço unidade habitacional, preço CEPAC  
e preço terreno

Preço m² privativo	Preço UH	Preço do CEPAC - R\$/cepac	Preço do Terreno - R\$/m²	CEPAC/Terreno
8.888	1.888.888	1.185	1.588	1.81

303

**Tabela 36 - Brooklin / Brooklin e Campo Belo: análise de sensibilidade – custo de construção, preço do CEPAC e relação CEPAC/terreno**

Varição	Custo de construção - R\$/m² de construção	Preço do CEPAC - R\$/cepac	CEPAC/Terreno
0%	1.574	1.105	1.84

Fonte: SMDU/ATDU

**Tabela 37 – Brooklin / Brooklin e Campo Belo: Análise de sensibilidade entre o preço do terreno do metro quadrado e o preço da unidade habitacional por metro quadrado**

[illegible]

Fonte: SMDU/ATDU

## Setor Brooklin, zona de valor Aeroporto e Vila Mascote

Conforme a tabela abaixo, considerou-se para o estudo de viabilidade do empreendimento protótipo no setor Brooklin 2.000 metros quadrados de área de terreno; coeficiente de aproveitamento (CA) básico igual a 2 CA máximo 4. Nesse caso, a área computável gratuita coincide com a área adicional, 4.000 metros quadrados cada, somando a área total de 8.000 metros quadrados. Para efeitos desse estudo foram consideradas a relação entre a área privativa e construída de 0,8 e a relação entre área construída e área computável de 1,38. Desta forma, este empreendimento protótipo compreende 11.069 metros quadrados de área total de construção.

**Tabela 38 – Brooklin / Aeroporto e Vila Mascote: áreas do empreendimento**

1. ÁREAS DO EMPREENDIMENTO		
Área de terreno	2.000	m²
CA básico	2	adm
CA máximo	4	adm
Área computável gratuita	4.000	m²
Área computável adicional	4.000	m²
Área computável total	8.000	m²
Relação área privativa / área construída	0,80	m²
Relação área construção / área computável	1,38	m²
Área total de construção	11.069	m²

Fonte: SMDU/ATDU

Conforme a tabela abaixo, considerou-se, neste estudo, que o empreendimento protótipo no setor Brooklin tem 77 metros quadrados de área privativa, 2 dormitórios e 115 unidades habitacionais. Esses parâmetros compõem um empreendimento de 8.855 metros quadrados de área privativa total, no qual a relação entre área privativa e computável é 1,11. O preço da unidade habitacional neste empreendimento é de R\$º595.980, o que corresponde a e R\$º7.740 por metro quadrado privativo.

**Tabela 39 - Brooklin / Aeroporto e Vila Mascote: unidades habitacionais**

2. UNIDADES HABITACIONAIS		
Área privativa	77	m² priv.
Número de dormitórios	2	
Número de unidades habitacionais	115	
Área privativa total	8.855	m² priv.
Relação área privativa / área computável	1,11	adm
Preço por unidade habitacional	595.980	R\$
Preço por m² privativo	7.740	R\$

Fonte: SMDU/ATDU

A tabela abaixo expõe os custos de construção do empreendimento protótipo no setor Brooklin. Considerou o custo direto de construção (CDC) de R\$°XX por metro quadrado, conforme tabela PINI. Os demais custos de construção foram estimados como porcentagem do CDC: XX% sobre o CDC para projetos e aprovações; XX% sobre CDC para fundações especiais e movimentação de terra e XX% sobre o CDC para BDI. Esses parâmetros resultam em um custo global e construção de R\$°XX por metro quadrado.

**Tabela 40 - Brooklin / Aeroporto e Vila Mascote: construção**

3. CONSTRUÇÃO			
Custo direto de construção			R\$/m² construção
Projetos e aprovações			sobre o CDC
Fundações especiais e mov. de terra			sobre o CDC
BDI			sobre o CDC
Custo global de construção			R\$ / m² construção

Fonte: SMDU/ATDU

A tabela abaixo apresenta as informações referentes ao valor residual calculado a partir das premissas expostas acima. O valor residual para pagamento de terreno e potencial construtivo é R\$°XX. Assumindo o preço do terreno por metro quadrado nesse setor Brooklin em R\$ XXX, o preço total do terreno utilizado é R\$ XXX. Assim, o valor residual para potencial construtivo é

R\$ XXX que, frente a uma necessidade de XXX CEPACs, resulta em um preço de R\$ XXX por CEPAC e uma relação entre CEPAC e terreno da ordem de XX.

**Tabela 41 - Brooklin / Aeroporto e Vila Mascote: valor residual**

4. VALOR RESIDUAL			
Valor residual para pagamento de terreno e potencial construtivo			R\$ mil
Preço do terreno por m²			R\$ / m²
Preço do terreno - total			R\$ mil
Valor residual para potencial construtivo			R\$ mil
Quantidade necessária de CEPACs			CEPACs
Preço do CEPAC			R\$ / cepac
Relação CEPAC / Terreno			

Fonte: SMDU/ATDU

Conforme a tabela abaixo, o empreendimento protótipo detalhado auferir uma receita bruta de venda de R\$°XX e incorrer em um custo de R\$°XX, resultando R\$°XX de lucro. O investimento necessário é de R\$°XX, o retorno obtido é de R\$°XX, e a taxa interna de retorno é de R\$°XX.



**Tabela 42 - Brooklin / Aeroporto e Vila Mascote: demonstração de resultado do exercício**

6. RESULTADOS			
<b>Receita Bruta de Venda</b>			
Deduções (impostos/corretagem/mkt)			
Repasse			
<b>Receita Líquida</b>			
<b>Custos</b>			
Terreno e Potencial construtivo			
Construção			
Publicidade			
<b>Resultado</b>			
<b>Investimento</b>			
<b>Retorno</b>			
<b>TIR - %aa</b>			

Fonte: SMDU/ATDU

Com o objetivo de analisar a variação do preço do CEPAC em relação a diferentes condições de mercado, as tabelas 43 e 44 apresentam, respectivamente, os preços do certificado conforme variações nos preços de venda das unidades imobiliárias quando prontas e no custo de construção. A tabela 45 apresenta o preço do CEPAC em condições cruzadas de preço de terreno e preço de venda das unidades imobiliárias.

**Tabela 43 - Brooklin / Aeroporto e Vila Mascote: análise de sensibilidade -**  
 preço por **metro quadrado** privativo, preço unidade habitacional, preço CEPAC  
 e preço terreno

Preço m² privativo	Preço UH	Preço do CEPAC - R\$/cepac	Preço do Terreno - R\$/m²	CEPAC/Terreno

Fonte: SMDU/ATDU

**Tabela 44 – Brooklin / Aeroporto e Vila Mascote: Análise de sensibilidade entre o preço do terreno do metro quadrado e o preço da unidade habitacional por metro quadrado**

[illegible]

Fonte: SMDU/ATDU

## Setor Marginal Pinheiros

Conforme a tabela abaixo, considerou-se para o estudo de viabilidade do empreendimento protótipo no setor Marginal Pinheiros 2.500 metros quadrados de área de terreno; coeficiente de aproveitamento (CA) básico igual a 2 CA máximo 4. Nesse caso, a área computável gratuita coincide com a área adicional, 5.000 metros quadrados cada, somando a área total de 10.000 metros quadrados. Para efeitos desse estudo foram consideradas a relação entre a área privativa e construída de 0,8 e a relação entre área construída e área computável de 1,39. Desta forma, este empreendimento protótipo compreende 13.875 metros quadrados de área total de construção.

**Tabela 45 - Marginal Pinheiros: áreas do empreendimento**

1. ÁREAS DO EMPREENDIMENTO		
Área de terreno	2.500	m²
CA básico	2	adm
CA máximo	4	adm
Área computável gratuita	5.000	m²
Área computável adicional	5.000	m²
Área computável total	10.000	m²
Relação área privativa / área construída	0,80	m²
Relação área construção / área computável	1,39	m²
Área total de construção	13.875	m²

Fonte: SMDU/ATDU

Conforme a tabela abaixo, considerou-se, neste estudo, que o empreendimento protótipo no setor Marginal Pinheiros tem 300 metros quadrados de área privativa, 4 dormitórios e 37 unidades habitacionais. Esses parâmetros compõem um empreendimento de 11.100 metros quadrados de área privativa total, no qual a relação entre área privativa e computável é 1,11. O preço da unidade habitacional neste empreendimento é de R\$º1.500.000, o que corresponde a e R\$º5.000 por metro quadrado privativo.

**Tabela 46 - Marginal Pinheiros: unidades habitacionais**

<b>2. UNIDADES HABITACIONAIS</b>		
Área privativa	300	m² priv.
Número de dormitórios	4	
Número de unidades habitacionais	37	
Área privativa total	11.100	m² priv.
Relação área privativa / área computável	1,11	adm
Preço por unidade habitacional	1.500.000	R\$
Preço por m² privativo	5.000	R\$

Fonte: SMDU/ATDU

A tabela abaixo expõe os custos de construção do empreendimento protótipo no setor Marginal Pinheiros. Considerou o custo direto de construção (CDC) de R\$°XX por metro quadrado, conforme tabela PINI. Os demais custos de construção foram estimados como porcentagem do CDC: XX% sobre o CDC para projetos e aprovações; XX% sobre CDC para fundações especiais e movimentação de terra e XX% sobre o CDC para BDI. Esses parâmetros resultam em um custo global e construção de R\$°XX por metro quadrado.

**Tabela 47 - Marginal Pinheiros: construção**

<b>3. CONSTRUÇÃO</b>			
Custo direto de construção			R\$/m² construção
Projetos e aprovações			sobre o CDC
Fundações especiais e mov. de terra			sobre o CDC
BDI			sobre o CDC
Custo global de construção			R\$ / m² construção

Fonte: SMDU/ATDU

A tabela abaixo apresenta as informações referentes ao valor residual calculado a partir das premissas expostas acima. O valor residual para pagamento de terreno e potencial construtivo é R\$°XX. Assumindo o preço do terreno por metro quadrado nesse setor Marginal Pinheiros em R\$ XXX, o

preço total do terreno utilizado é R\$ XXX. Assim, o valor residual para potencial construtivo é R\$ XXX que, frente a uma necessidade de XXX CEPACs, resulta em um preço de R\$ XXX por CEPAC e uma relação entre CEPAC e terreno da ordem de XX.

**Tabela 48 - Marginal Pinheiros: valor residual**

4. VALOR RESIDUAL			
Valor residual para pagamento de terreno e potencial construtivo			R\$ mil
Preço do terreno por m <sup>2</sup>			R\$ / m <sup>2</sup>
Preço do terreno - total			R\$ mil
Valor residual para potencial construtivo			R\$ mil
Quantidade necessária de CEPACs			CEPACs
Preço do CEPAC			R\$ / cepac
Relação CEPAC / Terreno			

Fonte: SMDU/ATDU

Conforme a tabela abaixo, o empreendimento protótipo detalhado auferir uma receita bruta de venda de R\$°XX e incorrer em um custo de R\$°XX, resultando R\$°XX de lucro. O investimento necessário é de R\$°XX, o retorno obtido é de R\$°XX, e a taxa interna de retorno é de R\$°XX.

**Tabela 49 - Marginal Pinheiros: demonstração de resultado do exercício**

<b>6. RESULTADOS</b>		
<b>Receita Bruta de Venda</b>		
Deduções (impostos/corretagem/mkt)		
Repasse		
<b>Receita Líquida</b>		
<b>Custos</b>		
Terreno e Potencial construtivo		
Construção		
Publicidade		
<b>Resultado</b>		
<b>Investimento</b>		
<b>Retorno</b>		
<b>TIR - %aa</b>		

Fonte: SMDU/ATDU

Com o objetivo de analisar a variação do preço do CEPAC em relação a diferentes condições de mercado, as tabelas 50 e 51 apresentam, respectivamente, os preços do certificado conforme variações nos preços de venda das unidades imobiliárias quando prontas e no custo de construção. A tabela 52 apresenta o preço do CEPAC em condições cruzadas de preço de terreno e preço de venda das unidades imobiliárias.

**Tabela 50 - Marginal Pinheiros: análise de sensibilidade - preço por metro quadrado** privativo, preço unidade habitacional, preço CEPAC e preço terreno

[illegible]

Fonte: SMDU/ATDU





**Tabela 52 – Marginal Pinheiros: Análise de sensibilidade entre o preço do terreno do metro quadrado e o preço da unidade habitacional por metro quadrado**

Preço Terreno R\$ / m² terreno	Preço da Unidade Habitacional - R\$ mil / m² privativo						
	1500	1600	1700	1800	1900	2000	2100
	5.000	5.333	5.667	6.000	6.333	6.667	7.000

Fonte: SMDU/ATDU

## 7. Conclusões

Este capítulo traz as conclusões do estudo sobre as tendências da OUCAE; o valor dos imóveis contidos no perímetro da operação; e os benefícios e riscos na aquisição do CEPAC e apresenta preços mínimos de referência do CEPAC, por setores, para a próxima distribuição.

As informações analisadas evidenciam que a região da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada tem apresentado uma atividade imobiliária que combina uma série de especificidades, tanto em termos do volume de lançamentos quanto pelas tipologias lançadas.

O volume de lançamentos residenciais e não residenciais na região tem aumentado nos anos recentes, confirmando a tendência de expansão do mercado imobiliário para o vetor sudoeste da cidade. A área vem se configurando como frente de expansão para o uso não residencial que, diante do fim dos estoques no setor Berrini, tem dirigido sua atuação ao Setor Chucri Zaidan.

No caso do uso residencial, é possível observar que, enquanto o Setor Brooklin se configura como um setor voltado a empreendimentos de padrão alto, o Setor Chucri Zaidan apresenta tipologias mais diferenciadas. O Setor Jabaquara ainda não é uma localização de escolha para o mercado imobiliário, situação que deve se transformar com a implementação das obras previstas nesse setor.

A oferta de área adicional de construção na OUCAE ainda é grande e, quando comparada aos estoques disponíveis no Centro Expandido e na cidade de São Paulo, fica claro que esta é uma região onde há grande potencial de desenvolvimento imobiliário. Este potencial é confirmado pela disponibilidade de terrenos passíveis de transformação dentro da OUC Água Espreiada, conforme apresentado neste estudo.

Todos os dados relacionados à emissão e venda de CEPACs nos últimos 10 anos têm demonstrado que o título é um bom instrumento e surte efeitos positivos para o desenvolvimento urbano na Operação proposta. Tal instrumento impulsiona desenvolvimento para a promoção de novos lançamentos comerciais e residenciais.

O histórico dos preços alcançados nos leilões de CEPAC confirma a solidez do título, que quando comparado a outros índices do mercado financeiro, apresentou uma trajetória destacada de valorização, confirmando-o como um bom investimento.

As intervenções a serem financiadas pela próxima distribuição de CEPAC – conclusão e adequação da Av. Água Espraiada (atual Av. Jorn. Roberto Marinho) e HIS; Parque Chuvisco; sistema de transporte coletivo (Av. Luis Carlos Berrini); sistema de drenagem Bacia Cordeiro – Americanópolis, desapropriações; e, prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx – contribuirão para a qualificação da área, melhorando a aceitação do título.

De acordo com este estudo, os preços mínimos de CEPAC estimados para cada setor da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada estão acima do preço mínimo legal do título, confirmando sua viabilidade.

SETOR	CEPAC por m <sup>2</sup> adicional de construção	IMÓVEL PROTÓTIPO	PREÇO DO IMÓVEL NOVO R\$/m <sup>2</sup> privativo / R\$ por unidade	PREÇO DO TERRENO R\$ / m <sup>2</sup> terreno	PREÇO DE REFERÊNCIA DO CEPAC R\$ / Cepac
Brooklin	1	220 m <sup>2</sup> privativo, 4 dorm., 40 UH / EMP	8.636 R\$/m <sup>2</sup> priv R\$ 1.900 mil		
Chucri Zaidan	1	69 m <sup>2</sup> privativo, 2 dorm., 120 UH / EMP	8.730 R\$/m <sup>2</sup> priv R\$ 600 mil		
Jabaquara	3	60 m <sup>2</sup> privativo, 2 dorm., 260 UH / EMP	3.116 R\$/m <sup>2</sup> priv R\$ 190 mil		
Marg Pinheiros	2	300 m <sup>2</sup> privativo, 4 dorm., 37 UH / EMP	5.600 R\$/m <sup>2</sup> priv R\$ 1.700 mil		

Fonte: SMDU/ATDU

## 8. Apêndice

ESTOQUES DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO CENTRO EXPANDIDO E TOTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO [SMDU]

Centro Expandido - Estoque ACA: posição em 15/08/2011				
Distritos	Estoque máximo		Estoque comprometido	
	residencial	não residencial	residencial	não residencial
Alto de Pinheiros	45.000,00	15.000,00	3.650,87	6.463,34
Barra Funda	100.000,00	80.000,00	29.998,90	1.954,43
Bela Vista	50.000,00	40.000,00	49.973,49	39.992,68
Belém	50.000,00	40.000,00	45.650,02	12.958,96
Bom Retiro	40.000,00	30.000,00	34.604,91	14.925,53
Brás	90.000,00	90.000,00	-	6.283,15
Cambuci	20.000,00	10.000,00	19.999,92	926,58
Campo belo	100.000,00	20.000,00	13.400,83	13.180,69
Consolação	80.000,00	60.000,00	37.843,74	23.742,52
Cursino	110.000,00	40.000,00	109.984,21	2.540,91
Ipiranga	110.000,00	10.000,00	110.000,00	9.990,97
Itaim Bibi	170.000,00	90.000,00	12.728,00	90.000,00
Jardim Paulista	60.000,00	50.000,00	32.425,42	22.770,85
Lapa	75.000,00	20.000,00	74.965,58	20.000,00
Liberdade	25.000,00	105.000,00	24.951,06	44.153,23
Moema	190.000,00	100.000,00	47.115,56	20.172,95
Mooca	160.000,00	40.000,00	159.999,06	39.999,42
Pari	80.000,00	40.000,00	7.513,72	-
Perdizes	230.000,00	40.000,00	80.709,99	15.063,68
Pinheiros	120.000,00	110.000,00	11.996,01	11.526,52
República	20.000,00	10.000,00	-	-
Santa Cecília	90.000,00	30.000,00	20.155,54	18.853,38
Saúde	270.000,00	70.000,00	62.357,40	15.255,08
Sé	40.000,00	10.000,00	-	-
Vila Leopoldina	190.000,00	60.000,00	189.160,03	60.000,00
Vila Mariana	200.000,00	100.000,00	107.653,42	38.081,69
Vila Prudente	90.000,00	30.000,00	41.679,61	109,85
<b>Total</b>	<b>2.805.000,00</b>	<b>1.340.000,00</b>	<b>1.328.517,29</b>	<b>528.946,41</b>

Fonte: SMDU

## LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS – BASE EMBRAESP

### Lançamentos comerciais [área total]

<b>Ano</b>	<b>Água Espraiada</b>	<b>Centro Expandido</b>	<b>Cidade</b>	<b>% do Centro Expandido</b>	<b>% da Cidade</b>
<i>Total</i>	<i>396.157</i>	<i>2.212.648</i>	<i>3.044.054</i>	<i>18%</i>	<i>13%</i>
2000	0	141.424	152.952	0%	0%
2001	16.267	217.133	253.382	7%	6%
2002	0	295.976	323.279	0%	0%
2003	10.200	156.217	186.167	7%	5%
2004	35.233	152.528	202.545	23%	17%
2005	14.400	91.770	121.004	16%	12%
2006	47.250	242.195	268.171	20%	18%
2007	0	209.906	240.754	0%	0%
2008	26.378	164.228	314.863	16%	8%
2009	155.229	196.897	438.431	79%	35%
2010	91.199	344.374	542.505	26%	17%

Fonte: Embraesp Elaboração: SMDU/DIPRO-ATDU

### Lançamentos residenciais [área total]

<b>Ano</b>	<b>Água Espraiada</b>	<b>Centro Expandido</b>	<b>Cidade</b>	<b>% do Centro Expandido</b>	<b>% da Cidade</b>
<i>Total</i>	<i>2.550.866</i>	<i>23.638.975</i>	<i>48.661.226</i>	<i>11%</i>	<i>5%</i>
2000	35.544	1.684.678	3.750.922	2%	1%
2001	57.855	1.559.470	2.979.508	4%	2%
2002	65.046	1.958.966	3.524.016	3%	2%
2003	135.282	2.365.654	3.881.764	6%	3%
2004	49.401	2.000.448	3.579.376	2%	1%
2005	195.726	2.792.977	4.336.571	7%	5%
2006	628.511	2.266.968	5.008.234	28%	13%
2007	612.649	3.102.956	6.783.451	20%	9%
2008	141.370	2.219.112	5.407.971	6%	3%
2009	185.642	1.282.868	4.477.837	14%	4%
2010	443.840	2.404.878	4.931.576	18%	9%

Fonte: Embraesp Elaboração: SMDU/DIPRO-ATDU

## PREÇOS DE IMÓVEIS NOVOS – BASE EMBRAESP

Somente empreendimentos dentro OUCAE (divididos conforme os setores da OUCAE)

Berrini	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005	3.729,60	3.581,09	3.515,27	3.735,77			3.591,90
2006							
2007				4.112,17			4.112,17
2008							
2009							
2010		7.573,33	7.479,28				7.582,53
2011							
Brooklin	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005			3.344,22				3.344,22
2006		2.454,36	4.057,28	4.117,12			4.089,79
2007			4.855,78	4.106,15			4.130,83
2008			3.070,93	4.759,36			4.614,61
2009	6.739,69	6.304,44	4.740,58	4.511,16			5.076,66
2010	7.629,69	7.137,14	6.524,02	6.473,69			6.901,82
2011	7.915,54	8.042,76	7.663,09	7.728,31			7.777,99
Chucrí Zaidan	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005							
2006	2.732,73	2.874,87	3.123,50	2.813,67			2.904,71
2007		3.882,98		3.299,28			3.310,73
2008			2.958,75	3.048,95			3.009,91
2009		4.052,13	4.109,10	4.150,01			4.109,52
2010	5.381,36	5.740,77	5.548,36	5.698,15			5.570,39
2011	8.797,03	8.631,59					8.729,47
Jabaquara	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005							
2006		2.092,43	2.318,75				2.248,65
2007		2.343,85					2.343,85
2008							
2009							
2010							
2011							
Marginal Pinheiros	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005							
2006			7.795,70	7.926,16	8.329,28	8.198,97	8.131,19
2007			2.818,18	3.455,24	3.639,81		3.307,81
2008							
2009							
2010							
2011							
Americanópolis 3	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005		1.854,86					1.854,86
2006							
2007							
2008							
2009							
2010							
2011							

Empreendimentos dentro OUCAE e próximos a OUCAE (visto que a amostragem dos empreendimentos dentro da OUCAE é pequena)

Berrini	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005	3.729,60	3.581,09	3.515,27	3.735,77			3.591,90
2006							
2007				4.112,17			4.112,17
2008							
2009							
2010	10.778,80	8.388,81	7.479,28				8.406,95
2011							
Brooklin	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005			3.344,22	3.409,34			3.403,99
2006		3.011,27	4.079,60	3.989,90			3.955,71
2007			4.433,79	4.101,30			4.117,98
2008	5.003,26	4.489,73	3.290,69	4.759,36			4.557,26
2009	6.739,69	5.754,46	4.740,58	4.805,24			5.113,06
2010	7.629,69	7.002,85	6.343,50	6.473,69			6.804,59
2011	7.915,54	8.042,76	7.663,09	7.728,31			7.777,99
Chucri Zaidan	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005				3.463,83			3.463,83
2006	2.732,73	2.874,87	3.085,78	2.870,09			2.930,79
2007		3.882,98		3.343,05			3.352,76
2008			3.132,17	3.048,95			3.100,47
2009		4.052,13	4.109,10	4.809,22			4.490,85
2010	5.381,36	6.162,27	5.548,36	5.698,15			5.626,27
2011	8.797,03	8.631,59					8.729,47
Jabaquara	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005			2.605,28	2.500,00			2.566,75
2006		2.092,43	2.318,75	3.268,99			2.793,70
2007		2.343,85		3.724,29			3.445,36
2008			3.224,38	4.492,27			3.401,97
2009				4.323,04			4.323,04
2010		4.018,11	5.033,88				4.965,00
2011							
Marginal Pinheiros	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005				3.034,53			3.034,53
2006		3.257,01	6.668,89	6.971,38	8.329,28	8.198,97	7.441,13
2007			2.818,18	3.319,61	3.639,81		3.299,16
2008							
2009			3.756,94				3.900,95
2010							
2011							
Americanópolis 3	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005		1.854,86					1.854,86
2006							
2007							
2008							
2009							
2010							
2011							

Somente empreendimentos dentro OUCAE (dividos conforme os setores da OUCAE e "subsetores", que se diferem aos demais pelo preço)



Berrini	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005	3.729,60	3.581,09	3.515,27	3.735,77			3.591,90
2006							
2007				4.112,17			4.112,17
2008							
2009							
2010		7.573,33	7.479,28				7.582,53
2011							
Brooklin / BROOKLIN	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005			3.344,22				3.344,22
2006				3.923,94			3.923,94
2007				4.225,76			4.225,76
2008				4.249,97			4.249,97
2009	6.739,69	6.304,44	4.991,64				5.602,34
2010	7.760,45	7.222,82	6.889,62	6.750,55			7.122,71
2011		8.423,59	8.756,19				8.605,50
Brooklin / CAMPO BELO	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005							
2006			4.543,15	4.127,40			4.170,15
2007			4.855,78	4.097,60			4.124,29
2008			3.070,93	4.929,38			4.722,79
2009							
2010	7.497,33	7.029,62	7.891,92	7.235,41			7.334,84
2011				8.333,48			8.333,48
Brooklin / AEROPORTO	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005							
2006		2.454,36	2.591,38				2.553,40
2007							
2008							
2009							
2010							
2011			5.998,61	5.950,43			5.965,11
VILA MASCOTE	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005							
2006		2.092,43	2.318,75				2.248,65
2007							
2008							
2009			4.273,65	4.511,16			4.416,77
2010			4.685,13	4.883,48			4.798,11
2011	7.915,54	7.503,72					7.740,74
Chucri Zaidan / CHACARA SANTO ANTÔNIO	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005							
2006			3.220,17	3.101,89			3.162,92
2007		3.882,98		3.502,93			3.524,55
2008							
2009							
2010				5.782,61			5.782,61
2011	8.797,03	8.631,59					8.729,47
Chucri Zaidan / SANTO AMARO	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005							
2006	2.732,73	2.874,87	2.815,93	2.667,68			2.704,21
2007				3.198,20			3.198,20
2008			2.958,75	3.048,95			3.009,91
2009		4.052,13	4.109,10	4.150,01			4.109,52
2010	5.381,36	5.740,77	5.548,36	5.661,31			5.549,06
2011							

Marginal Pinheiros / MORUMBI	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005							
2006						8.198,97	8.198,97
2007			2.818,18	3.455,24	3.639,81		3.307,81
2008							
2009							
2010							
2011							
Marginal Pinheiros / REAL PARQUE	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005							
2006							
2007							
2008							
2009							
2010							
2011							
Marginal Pinheiros / CIDADE JARDIM	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005							
2006			7.795,70	7.926,16	8.329,28		8.122,81
2007							
2008							
2009							
2010							
2011							
Americanópolis 3	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005		1.854,86					1.854,86
2006							
2007							
2008							
2009							
2010							
2011							

Empreendimentos dentro OUCAE e próximos a OUCAE (divididos conforme os setores da OUCAE e "subsetores", que se diferem aos demais pelo preço)

Berrini	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005	3.729,60	3.581,09	3.515,27	3.735,77			3.591,90
2006							
2007				4.112,17			4.112,17
2008							
2009							
2010		7.573,33	7.479,28				7.582,53
2011							
Brooklin / BROOKLIN	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005			3.344,22	3.409,34			3.403,99
2006				3.897,31			3.897,31
2007				4.138,43			4.138,43
2008	5.003,26	4.478,10	3.618,28	4.249,97			4.168,89
2009	6.739,69	5.754,46	4.991,64	6.112,60			5.555,15
2010	7.760,45	7.222,82	6.517,53	6.750,55			6.964,83
2011		8.423,59	8.756,19				8.605,50

Brooklin / CAMPO BELO	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005							
2006		3.126,35	4.385,06	4.011,65			4.016,11
2007			4.433,79	4.097,60			4.116,05
2008		4.497,92	3.070,93	4.929,38			4.710,46
2009							
2010	7.497,33	6.777,74	7.891,92	7.235,41			7.237,25
2011				8.333,48			8.333,48
Brooklin / AEROPORTO	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005							
2006		2.454,36	2.591,38				2.553,40
2007							
2008							
2009							
2010							
2011			5.998,61	5.950,43			5.965,11
VILA MASCOTE	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005			2.605,28	2.500,00			2.566,75
2006		2.092,43	2.318,75	3.268,99			2.793,70
2007				3.724,29			3.724,29
2008			3.224,38	4.492,27			3.401,97
2009			4.273,65	4.409,06			4.377,69
2010		4.018,11	4.910,48	4.883,48			4.874,45
2011	7.915,54	7.503,72					7.740,74
Chucri Zaidan / CHACARA SANTO ANTÔNIO	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005				3.068,09			3.068,09
2006			3.157,64	3.165,24			3.161,58
2007		3.882,98		3.571,70			3.585,74
2008							
2009				5.314,87			5.314,87
2010		6.766,18		5.782,61			6.126,13
2011	8.797,03	8.631,59					8.729,47
Chucri Zaidan / SANTO AMARO	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005				3.591,03			3.591,03
2006	2.732,73	2.874,87	2.815,93	2.667,68			2.704,21
2007				3.198,20			3.198,20
2008			3.132,17	3.048,95			3.100,47
2009		4.052,13	4.109,10	4.681,91			4.388,25
2010	5.381,36	5.740,77	5.548,36	5.661,31			5.549,06
2011							
Marginal Pinheiros / MORUMBI	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005				3.034,53			3.034,53
2006						8.198,97	8.198,97
2007			2.818,18	3.291,43	3.639,81		3.274,21
2008							
2009							3.944,45
2010							
2011							
Marginal Pinheiros / REAL PARQUE	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005							
2006		3.257,01	3.413,84	3.481,86			3.393,52
2007				4.471,54			4.471,54
2008							
2009			3.756,94				3.756,94
2010							
2011							

Marginal Pinheiros / CIDADE JARDIM	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005							8.122,81
2006			7.795,70	7.926,16	8.329,28		
2007							
2008							
2009							
2010							
2011							
Americanópolis 3	número de dormitórios						considerando todos dormitórios
	1	2	3	4	5	6	
2005		1.854,86					1.854,86
2006							
2007							
2008							
2009							
2010							
2011							

## ÁREAS DE TERRENO E CONSTRUÇÃO POR SETOR OUCAE [base TPCL]

<b>Área construída [m²] - OU Água Espraiada</b>			
<b>USO_AGREGADO</b>	<b>2001</b>	<b>2005</b>	<b>2009</b>
Comércio Horizontal	1.207.610	1.275.386	1.394.939
Comércio Vertical	2.809.459	3.195.494	4.241.354
Especial, Escola, Coletivo e Outros	546.060	1.156.343	807.126
Garagem NR	13.323	22.433	20.932
Industrial, depósito, armazém	960.595	837.030	755.195
Residencial Horizontal	3.647.726	3.695.543	3.702.747
Residencial Vertical	2.774.497	2.972.814	3.282.783
Terrenos Vagos	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>11.959.270</b>	<b>13.155.043</b>	<b>14.205.076</b>
<b>Área de Terreno [m²] - OU Água Espraiada</b>			
<b>USO_AGREGADO</b>	<b>2001</b>	<b>2005</b>	<b>2009</b>
Comércio Horizontal	1.952.080	1.960.109	2.020.883
Comércio Vertical	967.162	980.204	1.169.544
Especial, Escola, Coletivo e Outros	1.145.571	1.417.791	1.198.994
Garagem NR	76.922	120.629	73.596
Industrial, depósito, armazém	1.249.400	1.080.268	969.477
Residencial Horizontal	5.183.077	5.125.543	5.066.749
Residencial Vertical	691.165	728.630	799.475
Terrenos Vagos	2.782.959	2.624.731	2.468.107
<b>TOTAL</b>	<b>14.048.336</b>	<b>14.037.905</b>	<b>13.766.825</b>
<b>CA "bruto" OUCAE</b>			
	<b>0,85</b>	<b>0,94</b>	<b>1,03</b>
<b>Área construída [m²] - Setor Chucri Zaidan</b>			
<b>USO_AGREGADO</b>	<b>2001</b>	<b>2005</b>	<b>2009</b>
Comércio Horizontal	280.850	344.756	365.116
Comércio Vertical	1.196.239	1.301.763	1.582.013
Especial, Escola, Coletivo e Outros	117.242	259.920	297.088
Garagem NR	3.240	7.737	5.336
Industrial, depósito, armazém	706.263	602.382	497.133
Residencial Horizontal	299.251	300.165	285.243
Residencial Vertical	158.314	179.170	224.809
Terrenos Vagos	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.761.399</b>	<b>2.995.893</b>	<b>3.256.738</b>
<b>Área de Terreno [m²] - Setor Chucri Zaidan</b>			
<b>USO_AGREGADO</b>	<b>2001</b>	<b>2005</b>	<b>2009</b>
Comércio Horizontal	450.946	489.974	453.565
Comércio Vertical	520.504	508.536	552.021
Especial, Escola, Coletivo e Outros	159.167	330.171	349.606
Garagem NR	28.213	63.404	30.705
Industrial, depósito, armazém	849.346	699.737	572.803
Residencial Horizontal	346.197	331.926	309.858
Residencial Vertical	46.806	49.747	60.502
Terrenos Vagos	144.819	154.543	289.434
<b>TOTAL</b>	<b>2.545.998</b>	<b>2.628.038</b>	<b>2.618.494</b>
<b>CA "bruto" Setor Chucri Zaidan</b>			
	<b>1,08</b>	<b>1,14</b>	<b>1,24</b>

<b>Área construída [m²] - Setor Berrini</b>			
<b>USO_AGREGADO</b>	<b>2001</b>	<b>2005</b>	<b>2009</b>
Comércio Horizontal	114.743	108.516	128.776
Comércio Vertical	1.388.995	1.610.024	1.777.218
Especial, Escola, Coletivo e Outros	112.068	544.536	163.341
Garagem NR	635	3.489	4.116
Industrial, depósito, armazém	6.992	5.883	5.568
Residencial Horizontal	231.961	216.837	204.675
Residencial Vertical	394.246	385.272	428.327
Terrenos Vagos	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.249.640</b>	<b>2.874.557</b>	<b>2.712.021</b>
<b>Área de Terreno [m²] - Setor Berrini</b>			
<b>USO_AGREGADO</b>	<b>2001</b>	<b>2005</b>	<b>2009</b>
Comércio Horizontal	145.486	133.280	146.478
Comércio Vertical	324.916	342.662	323.006
Especial, Escola, Coletivo e Outros	361.211	379.394	111.242
Garagem NR	11.825	21.699	9.119
Industrial, depósito, armazém	10.666	6.201	5.886
Residencial Horizontal	273.478	254.032	236.028
Residencial Vertical	78.011	76.621	82.314
Terrenos Vagos	187.294	172.546	160.590
<b>TOTAL</b>	<b>1.392.887</b>	<b>1.386.435</b>	<b>1.074.663</b>
<b>CA "bruto" Setor Berrini</b>	<b>1,62</b>	<b>2,07</b>	<b>2,52</b>
<b>Área construída [m²] - Setor Brooklin</b>			
<b>USO_AGREGADO</b>	<b>2001</b>	<b>2005</b>	<b>2009</b>
Comércio Horizontal	224.157	221.311	241.456
Comércio Vertical	114.090	142.132	181.095
Especial, Escola, Coletivo e Outros	99.853	98.939	114.353
Garagem NR	3.948	5.947	6.220
Industrial, depósito, armazém	53.229	53.629	61.877
Residencial Horizontal	723.231	723.855	701.185
Residencial Vertical	1.157.765	1.266.825	1.389.240
Terrenos Vagos	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.376.273</b>	<b>2.512.638</b>	<b>2.695.426</b>
<b>Área de Terreno [m²] - Setor Brooklin</b>			
<b>USO_AGREGADO</b>	<b>2001</b>	<b>2005</b>	<b>2009</b>
Comércio Horizontal	286.038	282.189	301.782
Comércio Vertical	68.894	73.366	90.642
Especial, Escola, Coletivo e Outros	155.444	150.446	166.409
Garagem NR	12.468	17.830	16.076
Industrial, depósito, armazém	74.307	73.767	82.477
Residencial Horizontal	958.136	954.582	912.947
Residencial Vertical	264.063	275.751	306.350
Terrenos Vagos	260.518	232.118	217.961
<b>TOTAL</b>	<b>2.079.868</b>	<b>2.060.049</b>	<b>2.094.644</b>
<b>CA "bruto" Setor Brooklin</b>	<b>1,14</b>	<b>1,22</b>	<b>1,29</b>

<b>Área construída [m²] - Setor Marginal Pinheiros</b>			
<b>USO_AGREGADO</b>	<b>2001</b>	<b>2005</b>	<b>2009</b>
Comércio Horizontal	71.336	71.970	100.572
Comércio Vertical	73.946	107.121	666.735
Especial, Escola, Coletivo e Outros	39.356	68.595	68.595
Garagem NR	-	-	-
Industrial, depósito, armazém	10.387	10.387	10.811
Residencial Horizontal	83.519	89.496	140.674
Residencial Vertical	250.428	250.428	345.608
Terrenos Vagos	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>528.972</b>	<b>597.997</b>	<b>1.332.995</b>
<b>Área de Terreno [m²] - Setor Marginal Pinheiros</b>			
<b>USO_AGREGADO</b>	<b>2001</b>	<b>2005</b>	<b>2009</b>
Comércio Horizontal	157.332	157.231	190.658
Comércio Vertical	26.361	36.856	186.193
Especial, Escola, Coletivo e Outros	222.531	307.553	307.553
Garagem NR	-	-	-
Industrial, depósito, armazém	11.820	11.820	11.820
Residencial Horizontal	165.294	175.650	248.253
Residencial Vertical	58.683	58.683	81.235
Terrenos Vagos	881.561	759.828	705.608
<b>TOTAL</b>	<b>1.523.582</b>	<b>1.507.621</b>	<b>1.731.320</b>
<b>CA "bruto" Setor Marginal Pinheiros</b>	<b>0,35</b>	<b>0,40</b>	<b>0,77</b>
<b>Área construída [m²] - Setor Jabaquara</b>			
<b>USO_AGREGADO</b>	<b>2001</b>	<b>2005</b>	<b>2009</b>
Comércio Horizontal	311.406	321.404	342.036
Comércio Vertical	12.019	9.704	13.020
Especial, Escola, Coletivo e Outros	99.168	99.462	70.435
Garagem NR	240	-	-
Industrial, depósito, armazém	78.805	72.319	78.235
Residencial Horizontal	1.431.838	1.468.102	1.484.181
Residencial Vertical	456.432	499.024	547.235
Terrenos Vagos	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.389.908</b>	<b>2.470.015</b>	<b>2.535.142</b>
<b>Área de Terreno [m²] - Setor Jabaquara</b>			
<b>USO_AGREGADO</b>	<b>2001</b>	<b>2005</b>	<b>2009</b>
Comércio Horizontal	612.050	597.892	624.963
Comércio Vertical	12.648	5.393	6.059
Especial, Escola, Coletivo e Outros	110.936	112.106	120.954
Garagem NR	6.720	-	-
Industrial, depósito, armazém	170.325	169.693	171.716
Residencial Horizontal	2.110.629	2.084.949	2.080.599
Residencial Vertical	139.909	151.437	170.395
Terrenos Vagos	882.298	875.318	822.775
<b>TOTAL</b>	<b>4.045.515</b>	<b>3.996.788</b>	<b>3.997.461</b>
<b>CA "bruto" Setor Jabaquara</b>	<b>0,59</b>	<b>0,62</b>	<b>0,63</b>

## VALUATION DO CEPAC

### Premissas

Etapa	Custos	Início [mês]	Duração [meses]	Fim [mês]
1 - Ações pré-lançamento	Compra do terreno e cepac	1	6	6
2 - Lançamento	Publicidade e corretagem Início das vendas	7	6	12
3 - Obras	Obras Publicidade e corretagem	13	24	36

Cronograma de desembolso						
Mês	Terreno/Cepac		Publicidade		Obra	
	Patamar	% Execução	Patamar	% Execução	Patamar	% Execução
1	100%	100%	-	0%	-	0%
2		0%	-	0%	-	0%
3		0%	-	0%	-	0%
4		0%	-	0%	-	0%
5		0%	-	0%	-	0%
6		0%	-	0%	-	0%
7	-	0%	70%	12%	-	0%
8	-	0%		12%	-	0%
9	-	0%		12%	-	0%
10	-	0%		12%	-	0%
11	-	0%		12%	-	0%
12	-	0%		12%	-	0%
13	-	0%	30%	1%	10%	3%
14	-	0%		1%		3%
15	-	0%		1%		3%
16	-	0%		1%		3%
17	-	0%		1%		5%
18	-	0%		1%	90%	5%
19	-	0%		1%		5%
20	-	0%		1%		5%
21	-	0%		1%		5%
22	-	0%		1%		5%
23	-	0%		1%		5%
24	-	0%		1%		5%
25	-	0%		1%		5%
26	-	0%		1%		5%
27	-	0%		1%		5%
28	-	0%		1%		5%
29	-	0%		1%		5%
30	-	0%		1%		5%
31	-	0%		1%		5%
32	-	0%		1%		5%
33	-	0%		1%		5%
34	-	0%		1%		5%
35	-	0%		1%		5%
36	-	0%		1%		5%



Cronograma de venda		
Mês	Patamar	% de unidades vendidas
1	-	0%
2	-	0%
3	-	0%
4	-	0%
5	-	0%
6	-	0%
7	50%	8%
8		8%
9		8%
10		8%
11		8%
12		8%
13	50%	2%
14		2%
15		2%
16		2%
17		2%
18		2%
19		2%
20		2%
21		2%
22		2%
23		2%
24		2%
25		2%
26		2%
27		2%
28		2%
29		2%
30		2%
31		2%
32		2%
33		2%
34		2%
35		2%
36		2%

Cronograma de recebimento	
Etapas	% do valor da unidade
No ato da venda	5%
Durante as obras	25%
Na entrega das Chaves	70%

### Aberturas de capital na BM&FBovespa

Ano	Empresa	Segmento	Segmento de listagem	Volume R\$ milhões <sup>1</sup>
2010	Br Propert	Exploração de Imóveis	Novo Mercado	934
2010	Aliansce	Exploração de Imóveis	Novo Mercado	585
2009	Direcional	Construção Civil	Novo Mercado	274
2007	Helbor	Construção Civil	Novo Mercado	252
2007	Tenda	Construção Civil	Novo Mercado	603
2007	Trisul	Construção Civil	Novo Mercado	330
2007	Generalshopp	Exploração de Imóveis	Novo Mercado	287
2007	Multiplan	Exploração de Imóveis	Nível 2	925
2007	MRV	Construção Civil	Novo Mercado	1193
2007	EZTec	Construção Civil	Novo Mercado	542
2007	Inpar S/A	Construção Civil	Novo Mercado	756
2007	Agra Incorp	Construção Civil	Novo Mercado	786
2007	CR2	Construção Civil	Novo Mercado	308
2007	JHSF Part	Construção Civil	Novo Mercado	432
2007	BR Malls Par	Exploração de Imóveis	Novo Mercado	657
2007	Even	Construção Civil	Novo Mercado	460
2007	Iguatemi	Exploração de Imóveis	Novo Mercado	549
2007	Tecnisa	Construção Civil	Novo Mercado	791
2007	CC Des Imob	Construção Civil	Novo Mercado	522
2007	Rodobensimob	Construção Civil	Novo Mercado	449
2007	PDG Realt	Construção Civil	Novo Mercado	648
2006	Brascan Res	Construção Civil	Novo Mercado	1188
2006	Klabinsegall	Construção Civil	Novo Mercado	527
2006	Abyara	Construção Civil	Novo Mercado	164
2006	BrasilAgro	Exploração de Imóveis	Novo Mercado	583
2006	Company	Construção Civil	Novo Mercado	282
2006	Rossi	Construção Civil	Novo Mercado	900
2006	Cyrela	Construção Civil	Novo Mercado	728
2006	Gafisa	Construção Civil	Novo Mercado	927
<b>TOTAL</b>				<b>17.582</b>

<sup>1</sup>Volume financeiro total da operação

Fonte: BM&FBovespa, adaptado por SMDU/SpUrbanismo<<http://www.bmfbovespa.com.br/cias-listadas/consultas/ipos-recentes/ipos-recentes.aspx?idioma=pt-br>>

## 9. Referências

AMARAL D'ÁVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES. Parecer Técnico Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. 2011

AMARAL D'ÁVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES. Parecer Técnico Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. 2004

EMURB - EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – SP; FIPE – FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. **Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira CEPAC - Certificados de Potencial Adicional de Construção Operação Urbana Consorciada - Água Espraiada (OUCAE)**. São Paulo, EMURB-FIPE, 2008. Disponível em: [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/cepac/index.php?p=19458](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/cepac/index.php?p=19458)

CONSÓRCIO NOVA LUZ. **Estudos de Viabilidade Econômica, Mercadológica e de Situação Fundiária Consolidados**. Subproduto 5.6. São Paulo, Consórcio Nova Luz, SMDU-PMSP, 2011.

## Anexos

---

### I – Operação Urbana Água Espraiada – Legislação Vigente

- 1) Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)
- 2) Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo)
- 3) Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)
- 4) Lei nº 15.416, de 22 de julho de 2011 (Altera a Lei nº 13.260/2001)
- 5) Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004 (Regulamenta os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)
- 6) Decreto nº 47.316, de 26 de maio de 2006 (Altera o parágrafo 4º, do art. 4º, do Decreto nº 47.316/06)
- 7) Decreto nº 51.277, de 04 de fevereiro de 2010 (Regulamenta a emissão de CEPAC no Município de São Paulo)
- 8) 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)
- 9) Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005 (Dispõe sobre a classificação dos usos residenciais e não residenciais) 86
- 10) Decreto nº 50.995, de 16 de novembro de 2009 (transfere atribuições para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho sobre atos de emissão dos CEPACs (Certificados de Potencial Adicional de Construção)
- 11) Portaria nº 1068/10 – PREF, de 10 de novembro de 2010 (Estabelece competências da SEMDET e SP-URBANISMO)

II– Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Primária de CEPAC e último Aditamento

III–Contrato de Fiscalização do Emprego dos Recursos Obtidos com a Venda de CEPAC e último Aditamento

IV–Contrato de Escrituração e último Aditamento

V–Regimento Interno do Grupo de Gestão

VI–Atas de Reunião do Grupo de Gestão

VII–Lei de Criação e Estatuto da SP-Urbanismo e SP-Obras

VIII–Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)

IX–Parecer Técnico do CADES

X–Licença Ambiental Prévia

XI–Comunicado São Paulo Urbanismo – OUAE Nº01/2011 – alteração do valor mínimo dos CEPAC

## **I – Operação Urbana Água Espraiada – Legislação Vigente**

---

- 1) Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)
- 2) Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo)
- 3) Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)
- 4) Lei nº 15.416, de 22 de julho de 2011 (Altera a Lei nº 13.260/2001)
- 5) Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004 (Regulamenta os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada)
- 6) Decreto nº 47.316, de 26 de maio de 2006 (Altera o parágrafo 4º, do art. 4º, do Decreto nº 47.316/06)
- 7) Decreto nº 51.277, de 04 de fevereiro de 2010 (Regulamenta a emissão de CEPAC no Município de São Paulo)
- 8) 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)
- 9) Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005 (Dispõe sobre a classificação dos usos residenciais e não residenciais)
- 10) Decreto nº 50.995, de 16 de novembro de 2009 (transfere atribuições para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho sobre atos de emissão dos CEPACs (Certificados de Potencial Adicional de Construção))
- 11) Portaria nº 1068/10 – PREF, de 10 de novembro de 2010 (Estabelece competências da SEMDET e SP-URBANISMO)

## **LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001**

Mensagem de Veto nº 730

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I**

#### **DIRETRIZES GERAIS**

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I – legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II – legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III – promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

IV – instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

V – elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

## CAPÍTULO II

### DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

#### Seção I

##### Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:

- a) plano diretor;
- b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- c) zoneamento ambiental;
- d) plano plurianual;
- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- f) gestão orçamentária participativa;
- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V – institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;



- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;
- ~~t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Medida Provisória nº 459, de 2009)~~
- ~~u) legitimação de posse. (Incluído pela Medida Provisória nº 459, de 2009)~~
- t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
- u) legitimação de posse. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

## Seção II

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

## II – (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

## Seção III

### Do IPTU progressivo no tempo

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

## Seção IV

### Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

## Seção V

### Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 11. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II – os possuidores, em estado de composses;

III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

## Seção VI

Da concessão de uso especial para fins de moradia

Art. 15. (VETADO)

Art. 16. (VETADO)

Art. 17. (VETADO)

Art. 18. (VETADO)

Art. 19. (VETADO)

Art. 20. (VETADO)

## Seção VII

Do direito de superfície

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 22. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 23. Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 24. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

## Seção VIII

### Do direito de preempção

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX – (VETADO)

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 27. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## Seção IX

### Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

## Seção X

### Das operações urbanas consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada 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.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

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;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

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 previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no 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.

## Seção XI

Da transferência do direito de construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

## Seção XII

Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;



III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

### CAPÍTULO III

#### DO PLANO DIRETOR

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5º (VETADO)

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III – sistema de acompanhamento e controle.

#### CAPÍTULO IV

#### DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II – debates, audiências e consultas públicas;

III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

V – (VETADO)

Art. 44. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea f do inciso III do art. 4º desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 45. Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania.

## CAPÍTULO V

### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 46. O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º desta Lei.

Art. 47. Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

Art. 48. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:

I – terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no inciso II do art. 134 do Código Civil;

II – constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 49. Os Estados e Municípios terão o prazo de noventa dias, a partir da entrada em vigor desta Lei, para fixar prazos, por lei, para a expedição de diretrizes de empreendimentos urbanísticos, aprovação de projetos de parcelamento e de edificação, realização de vistorias e expedição de termo de verificação e conclusão de obras.

Parágrafo único. Não sendo cumprida a determinação do caput, fica estabelecido o prazo de sessenta dias para a realização de cada um dos referidos atos administrativos, que valerá até que os Estados e Municípios disponham em lei de forma diversa.

~~Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do art. 41 desta Lei que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei, deverão aprová-lo no prazo de cinco anos.~~

Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do **caput** do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei deverão aprová-lo até 30 de junho de 2008. (Redação dada pela Lei nº 11.673, 2008) Vigência

Art. 51. Para os efeitos desta Lei, aplicam-se ao Distrito Federal e ao Governador do Distrito Federal as disposições relativas, respectivamente, a Município e a Prefeito.

Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:

I – (VETADO)

II – deixar de proceder, no prazo de cinco anos, o adequado aproveitamento do imóvel incorporado ao patrimônio público, conforme o disposto no § 4º do art. 8º desta Lei;

III – utilizar áreas obtidas por meio do direito de preempção em desacordo com o disposto no art. 26 desta Lei;

IV – aplicar os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso em desacordo com o previsto no art. 31 desta Lei;

V – aplicar os recursos auferidos com operações consorciadas em desacordo com o previsto no § 1º do art. 33 desta Lei;

VI – impedir ou deixar de garantir os requisitos contidos nos incisos I a III do § 4º do art. 40 desta Lei;

VII – deixar de tomar as providências necessárias para garantir a observância do disposto no § 3º do art. 40 e no art. 50 desta Lei;

VIII – adquirir imóvel objeto de direito de preempção, nos termos dos arts. 25 a 27 desta Lei, pelo valor da proposta apresentada, se este for, comprovadamente, superior ao de mercado.

Art. 53. O art. 1º da Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985, passa a vigorar acrescido de novo inciso III, renumerando o atual inciso III e os subsequentes: (Revogado pela Medida Provisória nº 2.180-35, de 24.8.2001)

"Art. 1º .....

.....

III – à ordem urbanística;

....." (NR)

Art. 54. O art. 4º da Lei nº 7.347, de 1985, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º Poderá ser ajuizada ação cautelar para os fins desta Lei, objetivando, inclusive, evitar o dano ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem urbanística ou aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO)." (NR)

Art. 55. O art. 167, inciso I, item 28, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterado pela Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 167. ....

I - .....

.....

28) das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

....." (NR)

Art. 56. O art. 167, inciso I, da Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 37, 38 e 39:

"Art. 167. ....

I – .....

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

38) (VETADO)

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;" (NR)

Art. 57. O art. 167, inciso II, da Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 18, 19 e 20:

"Art. 167. ....

II – .....

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano." (NR)

Art. 58. Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação.

Brasília, 10 de julho de 2001; 180<sup>a</sup> da Independência e 113<sup>a</sup> da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

*Paulo de Tarso Ramos Ribeiro*

*Geraldo Magela da Cruz Quintão*

*Pedro Malan*

*Benjamín Benzaquen Sicsú*

*Martus Tavares*

*José Sarney Filho*

*Alberto Mendes Cardoso*

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 11.7.2001

## **LEI Nº 13.430, DE 13 DE SETEMBRO DE 2002**

(Projeto de Lei nº 290/02, do Executivo)

Plano Diretor Estratégico.

MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 23 de agosto 2002, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

### **TÍTULO I**

#### **DA CONCEITUAÇÃO, FINALIDADE, ABRANGÊNCIA E OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO**

##### **CAPÍTULO I**

##### **DA CONCEITUAÇÃO**

Art. 1º - Esta lei institui o Plano Diretor Estratégico e o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo.

Art. 2º - O Plano Diretor Estratégico é instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no Município.

§ 1º - O Plano Diretor Estratégico é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º - Além do Plano Diretor Estratégico, o processo de planejamento municipal compreende, nos termos do artigo 4º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, os seguintes itens:

I - disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

II - zoneamento ambiental;

III - plano plurianual;

IV - diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

V - gestão orçamentária participativa;

VI - planos, programas e projetos setoriais;

VII - planos e projetos regionais a cargo das Subprefeituras e planos de bairros;

VIII - programas de desenvolvimento econômico e social.

§ 3º - O Plano Diretor Estratégico do Município deverá observar os seguintes instrumentos:

I - planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II - planejamento da região metropolitana de São Paulo.

Art. 3º - O Plano Diretor Estratégico abrange a totalidade do território do Município, definindo:

I - a política de desenvolvimento urbano do município;

II - a função social da propriedade urbana;

III - as políticas públicas do Município;

IV - o plano urbanístico-ambiental;

V - a gestão democrática.

Art. 4º - Entende-se por Sistema de Planejamento e Gestão o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos objetivando a coordenação das ações dos setores público e privado, e da sociedade em geral, a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental.

Parágrafo único - O Sistema de Planejamento e Gestão, conduzido pelo setor público, deverá garantir a necessária transparência e a participação dos cidadãos e de entidades representativas.

Art. 5º - Este Plano Diretor Estratégico parte da realidade do Município e tem como prazos:

I - 2006 para o desenvolvimento das ações estratégicas previstas, proposição de ações para o próximo período e inclusão de novas áreas passíveis de aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade;

II - 2012 para o cumprimento das diretrizes propostas.

Art. 6º - Os Planos Regionais, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Plano de Circulação e Transporte e o Plano de Habitação são complementares a este Plano e deverão ser encaminhados ao Legislativo Municipal até 30 de abril de 2003.

## CAPÍTULO II

### DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

Art. 7º - Este Plano Diretor Estratégico rege-se pelos seguintes princípios:

I - justiça social e redução das desigualdades sociais e regionais;

II - inclusão social, compreendida como garantia de acesso a bens, serviços e políticas sociais a todos os munícipes;

III - direito à Cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;

IV - respeito às funções sociais da Cidade e à função social da propriedade;

V - transferência para a coletividade de parte da valorização imobiliária inerente à urbanização;

VI - direito universal à moradia digna;

VII - universalização da mobilidade e acessibilidade;

VIII - prioridade ao transporte coletivo público;

IX - preservação e recuperação do ambiente natural;

X - fortalecimento do setor público, recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle;

XI - descentralização da administração pública;

XII - participação da população nos processos de decisão, planejamento e gestão.

Art. 8º - São objetivos gerais decorrentes dos princípios elencados:

I - consolidar a Cidade de São Paulo como centro regional, pólo internacional, sede de atividades produtivas e geradoras de emprego e renda;

II - elevar a qualidade de vida da população, particularmente no que se refere à saúde, à educação, à cultura, às condições habitacionais, à infra-estrutura e aos serviços públicos, de forma a promover a inclusão social, reduzindo as desigualdades que atingem diferentes camadas da população e regiões da Cidade;

III - promover o desenvolvimento sustentável, a justa distribuição das riquezas e a equidade social no Município;

IV - elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;

V - garantir a todos os habitantes da Cidade acesso a condições seguras de qualidade do ar, da água e de alimentos, química e bacteriologicamente seguros, de circulação e habitação em áreas livres de resíduos, de poluição visual e sonora, de uso dos espaços abertos e verdes;

VI - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes das obras e serviços de infra-estrutura urbana;

VII - aumentar a eficiência econômica da Cidade, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público;

VIII - promover e tornar mais eficientes, em termos sociais, ambientais, urbanísticos e econômicos, os investimentos dos setores público e privado;

IX - racionalizar o uso da infra-estrutura instalada, em particular a do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;

X - democratizar o acesso à terra e à habitação, estimulando os mercados acessíveis às faixas de baixa renda;

XI - prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

XII - aumentar a eficácia da ação governamental, promovendo a integração e a cooperação com os governos federal, estadual e com os municípios da região metropolitana, no processo de planejamento e gestão das questões de interesse comum;

XIII - permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização,



mediante o uso de instrumentos urbanísticos diversificados, quando for de interesse público e compatível com a observação das funções sociais da Cidade;

XIV - descentralizar a gestão e o planejamento públicos, conforme previsto na Lei Orgânica, mediante a criação de Subprefeituras e instâncias de participação local e elaboração de Planos Regionais e Planos de Bairro;

XV - implantar regulação urbanística baseada no interesse público.

### CAPÍTULO III

#### DA POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO

Art. 9º - É objetivo da Política Urbana ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar equânime de seus habitantes mediante:

I - a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público;

II - a racionalização do uso da infra-estrutura instalada, inclusive sistema viário e transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade e completando sua rede básica;

III - a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

IV - a redução dos deslocamentos entre a habitação e o trabalho, o abastecimento, a educação e o lazer;

V - a incorporação da iniciativa privada no financiamento dos custos de urbanização e da ampliação e transformação dos espaços públicos da Cidade, quando for de interesse público e subordinado às funções sociais da Cidade;

VI - a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente e da paisagem urbana.

Parágrafo único - São funções sociais do Município de São Paulo, como centro metropolitano e capital estadual:

I - proporcionar condições gerais para melhor habitar e desempenhar atividades econômicas, sociais e o pleno exercício da cidadania;

II - garantir qualidade ambiental e paisagística;

III - facilitar o deslocamento e acessibilidade com segurança e conforto para todos, priorizando o transporte público coletivo;

IV - criar pontos de atratividade, com a implantação de equipamentos de turismo, eventos e negócios;

V - prover infra-estrutura básica e de comunicação.

Art. 10 - A Política Urbana obedecerá às seguintes diretrizes:

I - a implementação do direito à moradia, saneamento ambiental, infra-estrutura urbana, transporte e serviços públicos, trabalho e lazer;

II - a utilização racional dos recursos naturais de modo a garantir uma Cidade sustentável, social, econômica e ambientalmente, para as presentes e futuras gerações;

III - a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, principalmente aqueles que trazem mais riscos ao ambiente natural ou construído;

IV - a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

V - o planejamento do desenvolvimento da Cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

VI - a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transportes e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população;

VII - a ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:

a) a proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;

b) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

c) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulta na sua subutilização ou não-utilização;

e) a deterioração das áreas urbanizadas e os conflitos entre usos e a função das vias que lhes dão acesso;

f) a poluição e a degradação ambiental;

g) a excessiva ou inadequada impermeabilização do solo;

h) o uso inadequado dos espaços públicos;

VIII - a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

IX - a adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;

X - a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico e urbanístico;

XII - a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XIII - a revisão e simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a adequar distorções entre leis e a realidade urbana, assim como facilitar sua compreensão pela população;

XIV - o retorno para a coletividade da valorização de imóveis decorrente de legislação de uso e ocupação do solo.

## CAPÍTULO IV

### DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

Art. 11 - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, o acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico;

II - a compatibilidade do uso da propriedade com a infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;

III - a compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;

IV - a compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, bem estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

Art. 12 - A função social da propriedade urbana, elemento constitutivo do direito de propriedade, deverá subordinar-se às exigências fundamentais de ordenação da Cidade expressas neste Plano e no artigo 151 da Lei Orgânica do Município, compreendendo:

I - a distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos;

II - a intensificação da ocupação do solo condicionada à ampliação da capacidade de infra-estrutura;

III - a adequação das condições de ocupação do sítio às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município;

IV - a melhoria da paisagem urbana, a preservação dos sítios históricos, dos recursos naturais e, em especial, dos mananciais de abastecimento de água do Município;

V - a recuperação de áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;

VI - o acesso à moradia digna, com a ampliação da oferta de habitação para as faixas de renda média e baixa;

VII - a descentralização das fontes de emprego e o adensamento populacional das regiões com alto índice de oferta de trabalho;

VIII - a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a incentivar a ação dos agentes promotores de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação do Mercado Popular (HMP), definidos nos incisos XIII, XIV e XXIV do artigo 146 desta lei;

IX - a promoção e o desenvolvimento de um sistema de transporte coletivo não-poluente e o desestímulo do uso do transporte individual;

X - a promoção de sistema de circulação e rede de transporte que assegure acessibilidade satisfatória a todas as regiões da Cidade.

Art. 13 - Para os fins estabelecidos no artigo 182 da Constituição da República, não cumprem a função social da propriedade urbana, por não atender às exigências de ordenação da Cidade, terrenos ou glebas

totalmente desocupados, ou onde o coeficiente de aproveitamento mínimo não tenha sido atingido, ressalvadas as exceções previstas nesta lei, sendo passíveis, sucessivamente, de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo e desapropriação com pagamentos em títulos, com base nos artigos 5º, 6º, 7º e 8º da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

Parágrafo único - Os critérios de enquadramento dos imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados estão definidos nos artigos 200 e 201 desta lei, que disciplinam os instrumentos citados no "caput" deste artigo, e estabelecem as áreas do Município onde serão aplicados.

## TÍTULO II

### DAS POLÍTICAS PÚBLICAS: OBJETIVOS, DIRETRIZES E AÇÕES ESTRATÉGICAS

#### CAPÍTULO I

##### DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

##### SEÇÃO I

##### DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

Art. 14 - É objetivo do Desenvolvimento Econômico e Social sintonizar o desenvolvimento econômico da Cidade e a sua polaridade como centro industrial, comercial e de serviços com o desenvolvimento social e cultural, a proteção ao meio ambiente, a configuração do espaço urbano pautado pelo interesse público e a busca da redução das desigualdades sociais e regionais presentes no Município.

Parágrafo único - Para alcançar o objetivo descrito no "caput" deste artigo, o Município deverá articular-se com os demais municípios da Região Metropolitana de São Paulo e instâncias do governo estadual e federal.

Art. 15 - São diretrizes do Desenvolvimento Econômico e Social:

I - a desconcentração das atividades econômicas no Município;

II - a orientação das ações econômicas municipais a partir de uma articulação metropolitana para a mediação e resolução dos problemas de natureza supra municipal;

III - o desenvolvimento de relações nacionais e internacionais com associações e instituições multilaterais, bem como, com organismos governamentais de âmbito federal, estadual e municipal, no intuito de ampliar parcerias e convênios de interesse da Cidade e viabilizar financiamentos e programas de assistência técnica nacional e internacional;

IV - o fomento a iniciativas que visem atrair investimentos, públicos ou privados, nacionais e estrangeiros;

V - o estímulo e o apoio ao acesso e ao desenvolvimento do conhecimento científico e tecnológico, pelos micros e pequenos empreendimentos, cooperativas e empresas autogestionárias;

VI - a articulação das diversas políticas sociais com a política econômica, potencializando as ações públicas e compatibilizando crescimento econômico com justiça social, desenvolvimento social, cultural e equilíbrio ambiental;

VII - a atração de investimentos produtivos nos setores de alto valor agregado, gerando condições para a criação de um parque tecnológico avançado.

Art. 16 - São ações estratégicas no campo do desenvolvimento econômico e social:

I - criar sistemas integrados de administração orçamentária e financeira, vinculando planejamento e gestão;

II - modernizar a administração tributária, gerar mecanismos setoriais de controle e racionalizar a fiscalização;

III - manter centralizados os sistemas gerais e descentralizar os sistemas operacionais e gerenciais regionais para as Subprefeituras;

IV - investir em infra-estrutura urbana de forma a minimizar e corrigir as deseconomias de aglomeração presentes no Município;

V - implementar operações e projetos urbanos, acoplados à política fiscal e de investimentos públicos, com o objetivo de induzir uma distribuição mais eqüitativa das empresas no território urbano, bem como alcançar uma configuração do espaço mais equilibrada;

VI - investir em infra-estrutura, principalmente nos setores de transporte coletivo e acessibilidade de cargas;

VII - induzir a elaboração de um Plano Aeroportuário Metropolitano;

VIII - estimular a descentralização e articular as atividades de desenvolvimento e difusão científica e tecnológica por meio de incubadoras de micros e pequenas empresas, cooperativas e empresas autogestionárias;

IX - propor e apoiar todas as iniciativas que contribuam para a eliminação da guerra fiscal;

X - incrementar o comércio e as exportações em âmbito municipal e metropolitano;

XI - incentivos ao turismo cultural e de negócios em âmbito municipal e metropolitano;

XII - desenvolver programas de trabalho, por meio de ações coordenadas entre o Poder Público e a iniciativa privada, com o objetivo;

XIII - promover a articulação entre as políticas econômica, urbana e social, tanto no planejamento municipal e regional quanto na execução das ações.

## SEÇÃO II

### DO TURISMO

Art. 17 - São objetivos da política de turismo:

I - sustentar fluxos turísticos elevados e constantes;

II - consolidar a posição do município como principal pólo brasileiro de eventos;

III - realizar o desenvolvimento sistêmico do turismo em suas diversas modalidades;

IV - estabelecer política de desenvolvimento integrado do turismo, articulando-se com os municípios da região metropolitana;

V - aumentar e manter o índice de permanência do turista no Município.

Art. 18 - São diretrizes relativas à política de turismo:

I - o aumento da participação do Município no movimento turístico brasileiro, promovendo e estimulando a divulgação de eventos e projetos de interesse turístico;

II - a sistematização do levantamento e atualização de dados e informações de interesse para o desenvolvimento turístico no Município;

III - a integração dos programas e projetos turísticos com atividades sociais, econômicas, culturais e de lazer realizadas no Município e na região metropolitana;

IV - a garantia da oferta e qualidade na infra-estrutura de serviços e informação ao turista;

V - a consolidação da política municipal de turismo, por meio do Conselho Municipal de Turismo, conforme a Lei Municipal nº 11.198, de maio de 1992.

Art. 19 - São ações estratégicas para o turismo:

I - apoiar e criar incentivos ao turismo cultural e de negócios em âmbito municipal e metropolitano;

II - desenvolver programas de trabalho, por meio de ações coordenadas entre o Poder Público e a iniciativa privada, com o objetivo de criar a infra-estrutura necessária à execução de atividades relacionadas direta ou indiretamente ao turismo, abrangendo suas diversas modalidades: eventos, negócios, lazer, cultura, gastronomia, compras e agroecoturismo;

III - captar, promover e incentivar a realização de eventos mobilizadores da demanda de turismo;

IV - desenvolver roteiros e implantar sinalização turística conforme padrões e especificações técnicas pertinentes;

V - divulgar as facilidades operacionais, técnicas e estruturais dedicadas ao desenvolvimento do turismo no Município;

VI - promover encontros, seminários e eventos específicos para os profissionais e operadores de turismo no Município;

VII - produzir projetos e desenvolver atividades promocionais contemplando os atrativos naturais do Município e da região metropolitana;

VIII - instalar postos de informação turística;

IX - estabelecer parceria entre os setores público e privado, visando ao desenvolvimento do turismo no Município;

X - disponibilizar informações turísticas atualizadas para o mercado operador e para o turista, visando subsidiar o processo de tomada de decisão e facilitar o desfrute da infra-estrutura, serviços e atrações da Cidade;

XI - rever o Plano Municipal de Turismo.

## CAPÍTULO II

### DO DESENVOLVIMENTO HUMANO E QUALIDADE DE VIDA

#### SEÇÃO I

### DO DESENVOLVIMENTO HUMANO E QUALIDADE DE VIDA

Art. 20 - O Poder Público Municipal priorizará combater a exclusão e as desigualdades sociais, adotando políticas públicas que promovam e ampliem a melhoria da qualidade de vida dos seus munícipes, atendendo às suas necessidades básicas, garantindo a fruição de bens e serviços socioculturais e urbanos que a Cidade oferece e buscando a participação e inclusão de todos os segmentos sociais, sem qualquer tipo de discriminação.

Art. 21 - As políticas sociais são de interesse público e têm caráter universal, compreendidas como direito do cidadão e dever do Estado, com participação da sociedade civil nas fases de decisão, execução e fiscalização dos resultados.

Art. 22 - As ações do Poder Público devem garantir a transversalidade das políticas de gênero e raça, e as destinadas às crianças e adolescentes, aos jovens, idosos e pessoas portadoras de necessidades especiais, permeando o conjunto das políticas sociais e buscando alterar a lógica da desigualdade e discriminação nas diversas áreas.

Art. 23 - As políticas abordadas neste capítulo têm como objetivos gerais a inclusão social, o estímulo à participação da população na definição, execução e controle das políticas públicas e a preservação e melhoria da qualidade de vida, bem como a superação das dificuldades que se antepõem ao uso pleno da Cidade pelos que nela vivem.

Art. 24 - A integração de programas e projetos específicos vinculados às políticas da área social como forma de potencializar seus efeitos positivos, particularmente no que tange à inclusão social e à diminuição das desigualdades é pressuposto das diversas políticas sociais.

Parágrafo único - A articulação entre as políticas setoriais se dá no planejamento e na gestão descentralizada, nas Subprefeituras, na execução e prestação dos serviços.

Art. 25 - A distribuição de equipamentos e serviços sociais deve respeitar as necessidades regionais e as prioridades definidas a partir da demanda, privilegiando as áreas de urbanização precária, com atenção para as Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 26 - Os objetivos, as diretrizes e ações estratégicas previstos neste Plano estão voltados ao conjunto da população do Município, destacando-se a população de baixa renda, as crianças, os adolescentes, os jovens, os idosos, as mulheres, os negros e as pessoas portadoras de necessidades especiais.

Art. 27 - As diversas Secretarias envolvidas na implementação das políticas sociais têm como atribuição a elaboração de planos e metas setoriais a serem debatidos com participação da sociedade civil.

#### SEÇÃO II

### DO TRABALHO, EMPREGO E RENDA

Art. 28 - São diretrizes no campo do Trabalho, Emprego e Renda:

I - a contribuição para o aumento da oferta de postos de trabalho;

II - a defesa do trabalho digno, combatendo todas as formas de trabalho degradante;

III - o incentivo e o apoio às diversas formas de produção e distribuição por intermédio dos micros e pequenos empreendimentos;

IV - a constituição de novas cadeias produtivas e o fortalecimento das existentes;

V - a descentralização das atividades e dos serviços de atendimento ao cidadão.

Art. 29 - São ações estratégicas no campo do Trabalho, Emprego e Renda:

I - estimular as atividades econômicas intensivas em mão-de-obra;

II - oferecer programas públicos universais de proteção e inclusão social;

III - criar Centros de Desenvolvimento Solidário para planejar políticas de desenvolvimento local e de atendimento aos beneficiários dos programas sociais;

IV - organizar o mercado de trabalho local;

V - realizar programas descentralizados de geração de emprego e renda, localizados em regiões com alto índice de desemprego;

VI - implementar políticas de apoio às iniciativas de ocupação autônoma, associativa e cooperativada;

VII - constituir instrumentos de apoio aos micros e pequenos empreendimentos, individuais ou coletivos, na forma de capacitação gerencial, transferência tecnológica e fornecimento de crédito;

VIII - desenvolver programas que formalizem as atividades e empreendimentos do setor informal;

IX - desenvolver programas de combate a todo e qualquer tipo de discriminação no mercado de trabalho;

X - instituir em parceria, programa de agricultura urbana em terrenos subutilizados ou não utilizados.

### SEÇÃO III

#### DA EDUCAÇÃO

Art. 30 - São objetivos da Educação:

I - implementar na Cidade uma política educacional unitária, construída democraticamente;

II - articular a política educacional ao conjunto de políticas públicas, em especial a política cultural, compreendendo o indivíduo enquanto ser integral, com vistas à inclusão social e cultural com equidade;

III - superar a fragmentação, por meio de ações integradas que envolvam as diferentes modalidades de ensino, profissionais e segmentos a serem atendidos;

IV - assegurar a autonomia de instituições educacionais quanto aos projetos pedagógicos e aos recursos financeiros necessários à sua manutenção, conforme artigo 12 da Lei Federal nº 9394, de 20 de dezembro de 1996 - Lei de Diretrizes e Bases da Educação e a Lei Orgânica do Município.

Art. 31 - São diretrizes no campo da Educação:

I - a democratização do acesso e a garantia da permanência do aluno na escola, inclusive em relação àqueles que não o tiveram em idade apropriada;



II - a democratização da gestão da educação, através da abolição de paradigmas de decisões centralizadas e autoritárias;

III - a democratização do conhecimento e a articulação de valores locais e regionais com a ciência e a cultura universalmente produzidas.

Art. 32 - São ações estratégicas no campo da Educação:

I - relativas à democratização do acesso e permanência na escola:

- a) realizar um censo educacional na Cidade com o objetivo de detectar as reais demandas existentes;
- b) criar Comissões Permanentes de Atendimento à Demanda junto às instâncias regionais da educação;
- c) implantar e acompanhar projetos de Renda Mínima - transferência de renda a famílias de baixa renda, vinculada à permanência dos dependentes na escola - articulados com as demais Secretarias;
- d) estabelecer planejamento conjunto com outras instâncias para atendimento à demanda;
- e) implantar e acompanhar o programa de transporte escolar;
- f) implantar nos Centros Educacionais Unificados - CEUs, indicados no Quadro nº 09 e no Mapa nº 04, integrantes desta lei, e nos que vierem a ser criados, programas e projetos elaborados intersetorialmente e de forma multidisciplinar que possibilitem a realização de atividades conjuntas com as Secretarias de Esportes, Lazer e Recreação, Cultura, Saúde e Assistência Social;
- g) disponibilizar as escolas municipais aos finais de semana, feriados e períodos de recesso para a realização de atividades comunitárias, de lazer, cultura e esporte, em conjunto com outras Secretarias;

II - relativas à democratização da gestão da Educação:

- a) elaborar o Plano Municipal de Educação, em conjunto com representações da sociedade civil e outras esferas de governo;
- b) realizar a Conferência Municipal de Educação;
- c) garantir a manutenção do orçamento participativo na Educação, envolvendo as diferentes instâncias que compõem o sistema municipal de ensino;
- d) propor e incentivar a elaboração anual do Plano Escolar em todas as unidades de ensino, com a participação de todos os segmentos da instituição e a aprovação do respectivo Conselho de Escola;
- e) fortalecer os Conselhos de Escola Deliberativos e os Conselhos Regionais de Conselhos de Escolas - CRECEs, reorganizando-os e incentivando a troca de experiências entre diferentes regiões da Cidade;
- f) incentivar a auto-organização dos estudantes por meio da participação na gestão escolar, em associações coletivas, grêmios e outras formas de organização;
- g) descentralizar recursos financeiros e orçamentários para unidades regionais e escolas;

III - relativas à democratização do conhecimento e à construção da qualidade social da Educação:

- a) reorientar currículos e reorganizar o tempo escolar nos 8 anos do ensino fundamental;

- b) implantar programas de formação permanente dos profissionais de Educação;
- c) habilitar os professores e profissionalizar os funcionários dos equipamentos de educação infantil, condicionando o ingresso de novos profissionais à titulação mínima nível médio, magistério;
- d) viabilizar a realização de convênios com universidades e outras instituições para a formação de educadores, inclusive de educadores populares;

IV - relativas a todos os níveis de ensino:

- a) promover processo de reorientação curricular que permita o repensar permanente do trabalho pedagógico em todas as escolas;
- b) assegurar a autonomia de instituições educacionais quanto a projetos pedagógicos e recursos financeiros;
- c) incorporar o uso de novas tecnologias de informação e comunicação ao processo educativo;
- d) instituir programas de estímulo à permanência das crianças na escola;
- e) fortalecer as instâncias de representação e participação da população no sistema educacional;
- f) trabalhar a comunidade escolar para o respeito e valorização às diferenças.

§ 1º - São ações estratégicas relativas à Educação Infantil:

- a) ampliar o atendimento pré-escolar a crianças de 6 (seis) anos de idade, expandindo este processo, gradativamente, a crianças de 5 e 4 anos de idade;
- b) ampliar o atendimento a crianças de 0 a 3 anos de idade em CEIs - Centros de Educação Infantil das administrações direta e conveniada;
- c) incluir e regulamentar os CEIs nas diretrizes dos sistemas educacionais, conforme disposto na Lei de Diretrizes e Bases - LDB e em outros instrumentos legais de proteção à infância;
- d) vincular os CEIs administrativa e pedagogicamente à Secretaria Municipal de Educação.

§ 2º - São ações estratégicas para o Ensino Fundamental:

- a) implementar o atendimento universal à faixa etária de 7 a 14 anos de idade, aumentando o número de vagas onde a demanda assim o indicar;
- b) promover a articulação das escolas de ensino fundamental com outros equipamentos sociais e culturais do Município e com organizações da sociedade civil, voltados ao segmento de 7 a 14 anos de modo a proporcionar atenção integral, a essa faixa etária;
- c) diminuir progressivamente um turno nas escolas municipais que funcionam em 4 turnos, ampliando o tempo de permanência das crianças na escola.

§ 3º - São ações estratégicas para a Educação de Jovens e Adultos:

- a) promover ampla mobilização para a superação do analfabetismo, reconstruindo experiências positivas já realizadas e reivindicando a colaboração de outras instâncias de governo;

- b) ampliar a oferta de vagas em Suplência I e II;
- c) apoiar as iniciativas que permaneceram sob o comando de organizações comunitárias;
- d) implantar o Movimento de Alfabetização de Jovens e Adultos, voltado ao ensino de novas tecnologias de informação, articulado a projetos de desenvolvimento regional e local;
- e) promover esforços para a ampliação de cursos no período noturno, adequados às condições do aluno que trabalha;
- f) apoiar novos programas comunitários de educação de jovens e adultos e fomentar a qualificação dos já existentes;
- g) promover a articulação das escolas com outros equipamentos sociais e culturais do Município e com organizações da sociedade civil voltados a jovens e adultos, de modo a ampliar o atendimento a suas necessidades no campo educacional.

§ 4º - São ações estratégicas para a Educação Especial:

- a) promover reformas nas escolas regulares, dotando-as com recursos físicos, materiais, pedagógicos e humanos para o ensino aos portadores de necessidades educacionais especiais;
- b) capacitar os profissionais da educação na perspectiva de incluir os portadores de necessidades educacionais especiais nas escolas regulares, resgatando experiências bem sucedidas de processos de inclusão social;
- c) implantar Centros de Atenção visando ao apoio psico-pedagógico a professores e aos alunos com necessidades educacionais especiais e seus familiares.

§ 5º - São ações estratégicas para o Ensino Profissionalizante:

- a) promover a flexibilização dos cursos profissionalizantes, permitindo sua adequação a novas demandas do mercado de trabalho e sua articulação com outros projetos voltados à inclusão social;
- b) criar centros de formação e orientação profissional nas regiões com maiores índices de exclusão social;
- c) criar supletivo profissionalizante;
- d) promover a articulação dos agentes de cursos profissionalizantes na Cidade com vistas a potencializar a oferta de educação dessa natureza.

§ 6º - São ações estratégicas para o Ensino Médio e Ensino Superior:

- a) manter em funcionamento as escolas de ensino médio mantidas pela Administração Municipal;
- b) estimular a progressiva extensão de obrigatoriedade e gratuidade ao ensino médio, em conformidade com o disposto na Lei de Diretrizes e Bases - LDB;
- c) manter entendimentos com as esferas estadual e federal visando à implantação descentralizada de cursos de nível superior, voltados à vocação econômica das regiões;
- d) apoiar e estimular a implantação de universidade pública na zona leste.

## SEÇÃO IV

### DA SAÚDE

Art. 33 - São objetivos da Saúde:

I - implantar o Sistema Único de Saúde - SUS;

II - consolidar e garantir a participação social no Sistema Único de Saúde;

III - promover a descentralização do Sistema Municipal de Saúde, tendo os distritos das Subprefeituras como foco de atuação;

IV - promover a melhoria da gestão, do acesso e da qualidade das ações, serviços e informações de saúde.

Art. 34 - São diretrizes da Saúde:

I - a democratização do acesso da população aos serviços de saúde, de modo a:

a) promover a implantação integral do Programa de Saúde da Família, articulado aos demais níveis de atuação do SUS;

b) desenvolver programas e ações de saúde tendo como base a territorialização, a priorização das populações de maior risco, a hierarquização dos serviços e o planejamento ascendente das ações;

c) adotar o Programa de Saúde da Família como estratégia estruturante da atenção à saúde;

II - a aplicação de abordagem intersetorial no entendimento do processo de saúde-doença e nas intervenções que visem à proteção, à promoção e à reparação da saúde;

III - a modificação do quadro epidemiológico, reduzindo os principais agravos, danos e riscos à saúde;

IV - a implementação da rede hierarquizada de atendimento hospitalar, de modo a:

a) reconstruir, redimensionar e ampliar os serviços hospitalares em relação à sua demanda potencial;

b) reestruturar o atendimento pré-hospitalar;

c) equilibrar a oferta de leitos hospitalares utilizando como indicador o número de leitos por mil habitantes;

V - a ampliação da rede física de atendimento, adequando-a às necessidades da população;

VI - a implantação da Vigilância à Saúde no Município de São Paulo, incorporando a vigilância sanitária, epidemiológica, ambiental e saúde do trabalhador;

VII - a implantação e a regulamentação dos conselhos gestores distritais e locais de saúde, garantindo a participação da população nas deliberações e na execução das políticas públicas da saúde no Município;

VIII - a elaboração do Plano Municipal de Saúde e sua discussão com representações da sociedade civil e outras esferas de governo;

IX - o apoio à realização da Conferência Municipal de Saúde;

X - a elevação do padrão de qualidade e eficiência do atendimento em saúde prestado à população, por meio de:

- a) implantação da gestão plena municipal do sistema de saúde;
- b) incentivo ao desenvolvimento gerencial do Sistema de Saúde Único no Município;
- c) a modernização e a incorporação de novas tecnologias ao Sistema Único de Saúde.

Art. 35 - São ações estratégicas no campo da Saúde:

I - integrar as redes municipais com a rede estadual e federal já unificada do SUS;

II - habilitar o Município para a gestão plena do sistema, promovendo a integração da rede pública com a rede privada contratada, com e sem fins lucrativos;

III - implantar no Município o Cartão Nacional de Saúde;

IV - implementar processos gerenciais fundados na utilização de sistemas informatizados;

V - conceder autonomia administrativa e de organização às unidades de serviço de saúde do Município, respeitados os compromissos já acordados entre os níveis de gestão;

VI - efetivar na área da saúde o planejamento descentralizado nos níveis regional e distrital, com foco nas necessidades de saúde da população local;

VII - promover a formação, capacitação e ampliação dos recursos humanos da Secretaria Municipal da Saúde;

VIII - estruturar e capacitar as equipes do Programa de Saúde da Família;

IX - promover a melhoria nas ações de vigilância, prevenção, diagnóstico, tratamento e assistência aos portadores de DST/AIDS, incluindo treinamento de profissionais e parcerias com a sociedade civil;

X - promover ações para os portadores de necessidades especiais nos diferentes níveis de atenção à saúde, visando à melhoria de qualidade de vida;

XI - promover ações intersecretariais de prevenção à violência, abuso sexual, alcoolismo e drogas;

XII - implantar serviços de referência voltados ao combate da violência sexual e doméstica;

XIII - promover a reabilitação e inserção social das pessoas acometidas de transtorno mental;

XIV - promover a melhoria do programa de assistência farmacêutica básica no Município;

XV - promover ações de atenção à saúde bucal e de assistência odontológica;

XVI - promover a melhoria da saúde ambiental da Cidade, no âmbito do controle da qualidade do ar e dos níveis de ruído nos locais pertinentes;

XVII - implementar ações emergenciais de saúde, em conformidade com as demandas de significativo impacto social;

XVIII - difundir para a população de forma geral, em especial para os de baixa renda, os princípios básicos de higiene, saúde e cidadania;

XIX - promover campanha de cunho educativo e informativo pela mídia, além de programas específicos nas escolas municipais de todos os níveis sobre os princípios básicos de higiene, saúde e cidadania.

## SEÇÃO V

### DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

Art. 36 - São objetivos da Assistência Social:

I - garantir padrões básicos de vida, o que supõe o suprimento de necessidades sociais, que produzem a segurança da existência, da sobrevivência cotidiana e da dignidade humana;

II - prover recursos e atenção, garantindo a proteção social e a inclusão da população no circuito dos direitos da cidadania;

III - atuar de forma preventiva, no que se refere a processos de exclusão social.

Art. 37 - São diretrizes da Assistência Social:

I - a vinculação da Política de Assistência Social da Cidade de São Paulo ao sistema único nacional de provisão de serviços, benefícios, programas e projetos de assistência social, determinada pelos artigos 203 e 204 da Constituição Federal, e Lei Orgânica da Assistência Social - Lei nº 8.742/93, de 7 de setembro de 1993;

II - o estabelecimento da Assistência Social como política de direitos de proteção social a ser gerida de forma descentralizada e participativa nas regiões administrativas do Município, conforme determina o Capítulo IV da Lei Orgânica do Município de São Paulo;

III - o reconhecimento do Conselho Municipal de Assistência Social e o Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente, dentre outras formas participativas e de controle da sociedade civil;

IV - a subordinação das ações ao Plano Municipal de Assistência Social, aprovado pelo Conselho Municipal de Assistência Social;

V - o reconhecimento dos direitos de segmentos da sociedade, que vivem em níveis de privação de recursos e condições de vida, inaceitáveis à condição humana;

VI - a garantia dos direitos sociais de acolhida, convívio, autonomia, rendimentos, equidade, travessia e protagonismo;

VII - o estabelecimento da família e dos segmentos em risco social e pessoal como eixos programáticos de ação;

VIII - a construção de padrões e mecanismos dignos de inserção e inclusão social nos serviços, programas, benefícios e projetos de assistência social, por meio de ação articulada entre as diversas secretarias e órgãos públicos municipais;

IX - a articulação com outros níveis de governo ou com entidades sem fins lucrativos da sociedade civil para o desenvolvimento de serviços, programas e projetos de assistência social;

X - a garantia da prestação da assistência jurídica gratuita aos cidadãos de baixa renda, visando à promoção da defesa de seus direitos e à formação de organizações representativas de seus interesses;

XI - a qualificação e integração das ações da rede de atendimento, sob o enfoque de temas como: ética, cidadania e respeito à pluralidade sociocultural;

XII - o desenvolvimento de programas de convívio, de caráter socioeducativo voltados a crianças, adolescentes e jovens, direcionados ao exercício da cidadania, à ampliação do universo cultural e ao fortalecimento dos vínculos familiares e societários;

XIII - o desenvolvimento de condições para o pleno exercício da cidadania e a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos idosos;

XIV - o desenvolvimento das potencialidades dos portadores de necessidades especiais, por meio de sua inserção na vida social e econômica;

XV - a garantia do direito à convivência social e à autonomia das pessoas em situação de rua, promovendo sua reinserção social;

XVI - a criação, no âmbito da competência da Assistência Social, políticas de prevenção e de combate a toda e qualquer violência contra a mulher, o adolescente e o idoso.

Art. 38 - São ações estratégicas da Assistência Social:

I - implantar serviços de caráter intergeracional favorecendo o desenvolvimento socioeducativo e a convivência societária;

II - manter parcerias com entidades da sociedade civil na implantação de ações conjuntas com vistas à organização da rede de serviços da Assistência Social;

III - instalar sistema unificado com o Conselho Municipal de Assistência Social para cadastro das organizações privadas de Assistência Social e de usuários dos serviços, benefícios, programas e projetos de Assistência Social;

IV - realizar o atendimento social à população vitimada por situações de emergência ou de calamidade pública, em ação conjunta com a defesa civil.

§ 1º - São ações estratégicas relativas à democratização da gestão da Assistência Social:

I - fortalecer as instâncias de participação e de controle da sociedade civil sobre as políticas desenvolvidas no campo da assistência social, como os Conselhos Municipais, Conselhos Tutelares da Criança e do Adolescente, Grande Conselho do Idoso, Fóruns de Defesa de Direitos, e demais organizações relacionadas à luta pela melhoria da qualidade de vida;

II - implantar gestão transparente e participativa do Fundo Municipal de Assistência Social - FMAS e do Fundo Municipal de Defesa da Criança e do Adolescente - FUMCAD, criando e aperfeiçoando mecanismos de captação de recursos públicos ou privados;

III - elaborar o Plano Municipal de Assistência Social, com a participação de outras esferas de governo e representantes da sociedade civil;

IV - apoiar a realização da Conferência Municipal de Assistência Social.

§ 2º - São ações estratégicas relativas à proteção da criança e do adolescente:

I - implementar ações e campanhas de proteção e de valorização dos direitos da criança e do adolescente, com prioridade para temas relacionados à violência, abuso e assédio sexual, prostituição infanto-juvenil, erradicação do trabalho infantil, proteção ao adolescente trabalhador, combate à violência doméstica e uso

indevido de drogas;

II - implantar programas de caráter socioeducativo em meio aberto, dirigidos ao adolescente que tenha cometido ato infracional;

III - implantar unidades de atendimento que promovam ações de orientação e apoio sócio-familiar, a crianças e adolescentes em situação de risco pessoal ou social;

IV - realizar, com crianças, adolescentes e jovens, ações de âmbito intersetorial com caráter socioeducativo e que favoreçam a expressão e o interesse pela arte, cultura, esporte e lazer.

§ 3º - São ações estratégicas relativas aos idosos:

I - instituir o controle e avaliação do Benefício de Prestação Continuada destinado à população idosa e com deficiência, de âmbito federal;

II - estender aos que necessitam, os benefícios da Assistência Social, vinculados a outras áreas de ação governamental;

III - integrar programas de âmbito intersecretarial para que seja incorporado o segmento da terceira idade nas políticas públicas de habitação, transporte e outras de alcance social, nelas garantindo o respeito e o atendimento às especificidades do idoso;

IV - implantar unidades de atendimento aos idosos em todas as Subprefeituras, bem como salas de atendimento em Secretarias Municipais, Empresas, Companhias e Autarquias do Município.

§ 4º - São ações estratégicas relativas aos portadores de necessidades especiais:

I - garantir o acesso do portador de necessidades especiais a todos os serviços oferecidos pelo Poder Público Municipal;

II - oferecer atendimento especializado ao portador de necessidades especiais no âmbito da Assistência Social.

§ 5º - São ações estratégicas relativas à população em situação de rua:

I - promover ações e desenvolver programas multisetoriais direcionados ao atendimento da população em situação de rua;

II - implantar unidades de atendimento desse segmento populacional;

III - promover o acesso da população em situação de rua a programas de formação, projetos de geração de renda, cooperativas e sistemas de financiamento;

IV - promover o acesso da pessoa em situação de rua que tenha retornado ao trabalho e se encontre em processo de reinserção social a projetos habitacionais desenvolvidos pelo Poder Público;

§ 6º - São ações estratégicas relativas à proteção das mulheres, crianças e adolescentes vítimas da violência:

I - implantar centros de referência para atendimento às mulheres, crianças e adolescentes vítimas de violência;

II - criar e manter abrigos com atendimento especializado, destinados a mulheres, crianças e adolescentes vítimas da violência doméstica.



## SEÇÃO VI

### DA CULTURA

Art. 39 - São objetivos no campo da Cultura:

I - contribuir para a construção da cidadania cultural no Município de São Paulo, o que significa:

a) universalizar o acesso à produção e fruição de bens e atividades culturais, especialmente na perspectiva da inclusão cultural da população de baixa renda;

b) garantir a todos os espaços e instrumentos necessários à criação e produção cultural;

c) democratizar a gestão da cultura, estimulando a participação dos segmentos responsáveis pela criação e produção cultural nos processos decisórios, garantindo a formação e informação cultural do cidadão;

II - assegurar o pleno funcionamento de equipamentos e serviços culturais municipais;

III - construir políticas públicas de cultura e contribuir para a constituição de esfera pública da cultura com a participação da sociedade;

IV - articular a política cultural ao conjunto das políticas públicas voltadas para a inclusão social, especialmente as educacionais e de juventude;

V - apoiar manifestações culturais que se situam à margem da indústria cultural e dos meios de comunicação;

VI - promover o aperfeiçoamento e valorização dos profissionais da área da cultura;

VII - reformar e criar leis, instituições e mecanismos destinados ao financiamento e fomento à cultura;

VIII - incentivar a cultura popular desenvolvida diretamente pela comunidade através das Escolas de Samba, blocos carnavalescos e outras manifestações.

Art. 40 - São diretrizes no campo de Cultura:

I - a integração da população, especialmente das regiões mais carentes da Cidade, à criação, produção e fruição de bens culturais;

II - a implantação de programas de formação e estímulo à criação, fruição e participação na vida cultural, com especial atenção aos jovens;

III - a descentralização de orçamentos, equipamentos, serviços e ações;

IV - o apoio a movimentos e manifestações culturais que contribuam para a qualidade da vida cultural e pluralidade da Cidade de São Paulo;

V - o apoio a manifestações institucionais ou não, vinculadas à cultura popular, grupos étnicos e outros que contribuam para a construção da cultura da paz e de uma sociedade solidária;

VI - a criação de e o estímulo a processos de participação cultural e de formação de uma cultura cidadã.

Art. 41 - São ações estratégicas no campo da Cultura:

I - elaborar o Plano Municipal de Cultura em conjunto com representações da sociedade civil e outros

setores do governo;

II - apoiar e participar da Conferência Municipal de Cultura envolvendo todos os segmentos culturais da Cidade de São Paulo;

III - reorganizar e manter ativo o Conselho Municipal de Cultura, com a participação de todos os segmentos culturais;

IV - garantir a inserção da política cultural no processo de orçamento participativo;

V - estimular a ocupação cultural dos espaços públicos da Cidade;

VI - recuperar e revitalizar os equipamentos culturais da Cidade, como teatros, centros culturais, bibliotecas, casas de cultura e centros de terceira idade;

VII - construir nas regiões a ação cultural descentralizada, conjuntamente com movimentos sociais e agentes culturais;

VIII - implantar unidades culturais nas regiões menos providas de recursos;

IX - utilizar os equipamentos municipais - teatros, bibliotecas, centros culturais e casas de cultura - como espaços e mecanismos de descentralização e inclusão cultural;

X - promover, de modo descentralizado, a realização de mostras de cinema, teatro e música;

XI - ampliar o número de bibliotecas da rede municipal e implantar sistema de atualização permanente de seus acervos;

XII - descentralizar apresentações dos corpos estáveis do teatro municipal;

XIII - criar sistemas de identificação visual de bens tombados e áreas históricas;

XIV - formar e ampliar público teatral através de acesso e encenações do repertório brasileiro e internacional;

XV - inventariar e conservar monumentos e obras escultóricas em logradouros públicos;

XVI - informar e orientar a população sobre patrimônio artístico, arquitetônico e cultural, incentivando assim sua fruição e preservação;

XVII - revitalizar edifícios de interesse histórico, por meio de utilização, para finalidade adequada à sua preservação e valorização;

XVIII - preservar, atualizar, ampliar e divulgar a documentação e os acervos que constituem o patrimônio cultural do Município;

XIX - trabalhar, em conjunto com a comunidade escolar, visando desenvolver programas de artes, da cultura, da cultura da paz e da solidariedade;

XX - desenvolver, em conjunto com o Conselho Municipal do Idoso, projetos culturais que resgatem a dignidade e valorizem o papel do idoso na sociedade;

XXI - estabelecer o mapeamento cultural com a contagem de equipamentos culturais públicos e privados nos distritos do Município.

## SEÇÃO VII

### DOS ESPORTES, LAZER E RECREAÇÃO

Art. 42 - São objetivos no campo de Esportes, Lazer e Recreação:

I - alçar o esporte, o lazer e a recreação à condição de direito dos cidadãos e considerá-lo dever do Estado;

II - manter em funcionamento pleno as áreas livres municipais destinadas ao esporte e ao lazer;

III - oferecer acesso universal e integral às práticas esportivas, promovendo bem-estar e melhoria da qualidade de vida.

Art. 43 - São diretrizes do campo de Esportes, Lazer e Recreação:

I - a recuperação dos equipamentos de esportes, adequando-os à realização de grandes eventos e espetáculos esportivos;

II - a garantia do acesso dos portadores de necessidades especiais a todos os equipamentos esportivos municipais;

III - a ampliação e a otimização da capacidade dos equipamentos esportivos municipais, adotando-se como padrão mínimo de atendimento a possibilidade de uso por 10% (dez por cento) da população;

IV - a elaboração de diagnósticos, identificando áreas que necessitam de equipamentos visando à ampliação da rede de equipamentos da Administração Direta e Indireta;

V - a implantação de unidades esportivas em regiões mais carentes;

VI - a implantação de um sistema regionalizado de administração dos equipamentos;

VII - a implantação de programas estruturantes de esporte e lazer voltados ao fortalecimento da noção de cidadania.

Art. 44 - São ações estratégicas no campo de Esportes, Lazer e Recreação:

I - assegurar o pleno funcionamento de todos os equipamentos de administração direta, garantindo a manutenção de suas instalações;

II - revitalizar os grandes equipamentos esportivos municipais, a saber, o Autódromo de Interlagos, o Estádio do Pacaembu e o Centro Olímpico de Treinamento e Pesquisa;

III - criar, nas dependências do Autódromo, o Parque do Autódromo e o Museu da Velocidade de Interlagos;

IV - promover jogos e torneios que envolvam o conjunto das regiões da Cidade;

V - construir equipamentos de administração direta em regiões carentes de unidades esportivas, com especial atenção aos conjuntos de Habitação de Interesse Social;

VI - informatizar as unidades esportivas municipais;

VII - elaborar e propor legislação de incentivo às atividades de esporte e lazer, incluindo a possibilidade do estabelecimento de parcerias;

VIII - atualizar a legislação que rege o Conselho Municipal de Esportes e Lazer e implantar o Fundo Municipal de Esportes e Lazer;

IX - revitalizar e assegurar pleno funcionamento dos Centros Desportivos Municipais;

X - promover a integração com Clubes Esportivos Sociais objetivando o fomento do esporte;

XI - apoiar, na medida do possível, a administração comunitária dos Clubes Desportivos Municipais, oferecendo apoio de corpo técnico competente que permita auxiliar na fase de construção e manutenção de equipamentos;

XII - incentivar a organização de competições amadoras nas diferentes modalidades esportivas, utilizando a rede pública direta e indireta de equipamentos esportivos;

XIII - implantar o programa de ruas de lazer, com prioridade para a periferia, promovendo atividades de esportes, lazer e cultura;

XIV - revitalizar e apoiar o pleno funcionamento dos Centros Desportivos Municipais - CDMs e garantir sua administração pela comunidade;

XV - transformar em áreas com destinação para esportes e lazer, os terrenos públicos que mantém este uso há no mínimo 5 (cinco) anos.

## SEÇÃO VIII

### DA SEGURANÇA URBANA

Art. 45 - São objetivos da política de Segurança Urbana:

I - assegurar a integridade física e patrimonial dos cidadãos de forma integrada com a União, o Estado e a sociedade civil;

II - diminuir os índices de criminalidade do Município de São Paulo;

III - estabelecer políticas públicas de segurança de forma integrada com outros setores da esfera municipal;

IV - dotar o Poder Executivo Municipal de recursos humanos para a realização das atividades de vigilância e prevenção da violência;

V - estimular o envolvimento das comunidades nas questões relativas à segurança urbana.

Art. 46 - São diretrizes da política de Segurança Urbana:

I - a promoção da aproximação entre os agentes de segurança municipais e a comunidade, mediante a descentralização dos serviços de segurança;

II - o estímulo à criação de Comissões Cíveis Comunitárias de Segurança Urbana Distritais, encarregadas da elaboração e execução de planos de redução da violência, integrados às instâncias de participação em nível local e regional;

III - a execução de planos para controle e redução da violência local por meio de ações múltiplas e integradas com outros setores do Executivo;

IV - o desenvolvimento de projetos intersecretariais voltados à parcela de adolescentes e jovens em

condições de vulnerabilidade social;

V - a promoção do aperfeiçoamento e reciclagem dos recursos humanos vinculados à segurança, através de treinamento e avaliação do efetivo da Guarda Civil Metropolitana;

VI - a promoção da integração e coordenação das ações específicas de segurança com as questões de trânsito e defesa civil no Município;

VII - a substituição da lógica da reação e da repressão pela lógica da antecipação e da prevenção nas ações de segurança urbana;

VIII - o estímulo à autonomia das unidades da Guarda Civil Metropolitana;

IX - o estímulo à participação nos CONSEGs - Conselhos Comunitários de Segurança, articulando ações preventivas à criminalidade, com seus integrantes.

Art. 47 - São ações estratégicas relativas à Segurança Urbana:

I - criar Comissões Cíveis Comunitárias de Segurança Urbana Distritais compostas por integrantes da Guarda Municipal, membros dos demais órgãos municipais e representantes da comunidade;

II - garantir a presença da Guarda Civil Metropolitana na área central e nos centros de bairro, em parceria com a Polícia Militar, visando à segurança da população;

III - implementar gradativamente a presença da Guarda Civil Metropolitana no entorno das escolas municipais com policiamento integrado à comunidade local, de acordo com os pressupostos do policiamento comunitário;

IV - colaborar para a segurança dos usuários dos espaços públicos municipais;

V - aumentar gradativamente o efetivo da Guarda Municipal visando adequá-lo às necessidades do Município;

VI - criar Conselho Interdisciplinar de Segurança Urbana no Município, coordenado pelo Secretário de Segurança Urbana, composto por representantes dos órgãos municipais e de todas as instâncias de governo relacionadas à área de segurança urbana, de representantes das subprefeituras e da sociedade civil;

VII - reciclar o efetivo da Guarda Civil Municipal, visando ao seu aprimoramento profissional;

VIII - elaborar mapas de ocorrências e pesquisa de vitimização em parceria com a Secretaria de Segurança Pública, comunidade e entidades do setor, identificando e avaliando as vulnerabilidades e os riscos existentes no âmbito do Município;

IX - participar de forma integrada no planejamento e ações da Defesa Civil, fomentando e equipando o Corpo de Bombeiros, viabilizando as condições necessárias para sua atuação, por meio de convênios;

X - estimular a promoção de convênios com os governos estadual e federal, assim como o Ministério Público para a troca de informações e ações conjuntas na área de prevenção e repressão criminal;

XI - estimular a promoção de convênios com o governo estadual para a utilização, de forma integrada, das câmeras de vigilância eletrônica, para o monitoramento de trânsito e para o policiamento preventivo.

## SEÇÃO IX

### DO ABASTECIMENTO

Art. 48 - São objetivos da política de Abastecimento:

I - reduzir o preço dos alimentos comercializados na Cidade;

II - disseminar espaços de comercialização de produtos alimentícios a baixo custo;

III - aperfeiçoar e ampliar os serviços de abastecimento alimentar prestados pelo Poder Público Municipal;

IV - racionalizar o sistema de abastecimento alimentar na capital, por meio da integração com o Governo do Estado e a iniciativa privada;

V - apoiar e incentivar iniciativas comunitárias e privadas na área do abastecimento, voltadas à redução do custo dos alimentos;

VI - aprimorar as condições alimentares e nutricionais da população;

VII - incentivar e fornecer apoio técnico e material às iniciativas de produção agrícola no Município;

VIII - garantir o controle sanitário de estabelecimentos que comercializam ou manipulam alimentos no varejo;

IX - garantir a segurança alimentar da população.

Art. 49 - São diretrizes da política de Abastecimento:

I - interferir na cadeia de intermediação comercial visando à redução de custos em estabelecimentos de pequeno porte;

II - o apoio à comercialização de alimentos produzidos de forma cooperativa;

III - a implantação de mecanismos de comercialização de produtos de safra a preços reduzidos;

IV - a promoção da oferta de alimentos em zonas de distribuição rarefeita;

V - a promoção de entendimentos com outras esferas de governo visando à liberação de estoques reguladores e à distribuição de alimentos subsidiados ao consumidor de baixa renda;

VI - a disseminação de informação sobre a utilização racional dos alimentos sobre a legislação referente à qualidade, higiene e preço dos produtos;

VII - o aparelhamento do setor público municipal para intervir no âmbito do abastecimento, em situações de emergência;

VIII - o estímulo à formação de organizações comunitárias voltadas para a questão do abastecimento alimentar;

IX - o estímulo à integração dos programas municipais de abastecimento a outros programas sociais voltados à inclusão social;

X - a integração das ações dos órgãos envolvidos com o abastecimento alimentar na Cidade de São Paulo;

XI - a garantia do fornecimento de alimentação diária aos alunos da rede municipal de ensino.

Art. 50 - São ações estratégicas relativas ao Abastecimento:

I - desenvolver sistema de comercialização móvel para oferta de alimentos mais baratos em bairros periféricos;

II - manter e revitalizar rede municipal de mercados;

III - viabilizar a instalação de restaurantes populares;

IV - apoiar a implantação de hortas comunitárias e domiciliares;

V - manter e ampliar laboratórios de análise de alimentos comercializados em apoio à vigilância sanitária;

VI - promover a comercialização direta entre produtores rurais e população;

VII - implantar entrepostos atacadistas descentralizados em benefício de comerciantes e consumidores locais;

VIII - instituir funcionamento de feiras livres em horários alternativos e implantar feiras confinadas em regiões onde a rede de distribuição é rarefeita;

IX - desenvolver alternativas visando à melhoria das condições de abastecimento alimentar em conjuntos de Habitação de Interesse Social;

X - melhorar a qualidade nutricional da merenda escolar fornecida aos alunos da rede municipal de ensino;

XI - criar o Conselho Municipal de Segurança Alimentar.

## SEÇÃO X

### DA AGRICULTURA URBANA

Art. 51 - São objetivos da Agricultura Urbana:

I - estimular a cessão de uso dos terrenos particulares para o desenvolvimento, em parceria, de programas de combate à fome e à exclusão social, por meio da agricultura urbana;

II - aproveitar os terrenos públicos não utilizados ou subutilizados, em programas de agricultura urbana de combate à exclusão social.

Parágrafo único - A utilização de imóvel da forma prevista no "caput" deste artigo não o isenta da aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade previstos neste plano, em especial os instrumentos previstos nos artigos 199, 200, 201, 202 e 203 desta lei.

Art. 52 - São diretrizes da Agricultura Urbana:

I - o desenvolvimento de políticas que visem o estímulo ao uso dos terrenos particulares com o objetivo de combate à fome e à exclusão social, por meio de atividades de produção agrícola urbana;

II - o desenvolvimento de política de aproveitamento dos terrenos públicos não utilizados ou

subutilizados, visando à implantação de programas de agricultura urbana que tenham como objeto o combate à fome e à exclusão social e incentivo à organização associativa.

Art. 53 - São ações estratégicas da Agricultura Urbana:

I - fomentar práticas de atividades produtivas solidárias e associativas;

II - criar mecanismos que possibilitem a implementação de programa de agricultura urbana, na forma da lei.

### CAPÍTULO III

#### DO MEIO AMBIENTE E DO DESENVOLVIMENTO URBANO

##### SEÇÃO I

##### DA POLÍTICA AMBIENTAL

Art. 54 - A Política Ambiental no Município se articula às diversas políticas públicas de gestão e proteção ambiental, de áreas verdes, de recursos hídricos, de saneamento básico, de drenagem urbana e de coleta e destinação de resíduos sólidos.

Art. 55 - São objetivos da Política Ambiental:

I - implementar as diretrizes contidas na Política Nacional do Meio Ambiente, Política Nacional de Recursos Hídricos, Política Nacional de Saneamento, Programa Nacional de Controle da Qualidade do Ar, Lei Orgânica do Município e demais normas correlatas e regulamentares da legislação federal e da legislação estadual, no que couber;

II - proteger e recuperar o meio ambiente e a paisagem urbana;

III - controlar e reduzir os níveis de poluição e de degradação em quaisquer de suas formas;

IV - pesquisar, desenvolver e fomentar a aplicação de tecnologias orientadas ao uso racional e à proteção dos recursos naturais;

V - ampliar as áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município;

VI - incentivar a adoção de hábitos, costumes, posturas, práticas sociais e econômicas que visem à proteção e restauração do meio ambiente;

VII - preservar os ecossistemas naturais e as paisagens notáveis;

VIII - garantir a produção e divulgação do conhecimento sobre o meio ambiente por um sistema de informações integrado.

Art. 56 - Constituem diretrizes da Política Ambiental do Município:

I - a aplicação dos instrumentos de gestão ambiental, estabelecidos nas legislações federal, estadual e municipal, bem como a criação de outros instrumentos, adequando-os às metas estabelecidas pelas políticas ambientais;

II - o estabelecimento do zoneamento ambiental compatível com as diretrizes para ocupação do solo;

III - o controle do uso e da ocupação de fundos de vale, áreas sujeitas à inundação, mananciais, áreas de



alta declividade e cabeceiras de drenagem;

IV - a ampliação das áreas permeáveis no território do Município;

V - a orientação e o controle do manejo do solo nas atividades agrícolas;

VI - a minimização dos impactos negativos das atividades de mineração e movimentos de terra;

VII - o controle da poluição da água, do ar e a contaminação do solo e subsolo;

VIII - a definição de metas de redução da poluição;

IX - a implementação do controle de produção e circulação de produtos perigosos.

Art. 57 - São ações estratégicas para a gestão da Política Ambiental:

I - observar a Lei Federal nº 9605, de 12 de fevereiro de 1998 - de Crimes Ambientais;

II - implantar parques lineares dotados de equipamentos comunitários de lazer, como forma de uso adequado de fundos de vale, desestimulando invasões e ocupações indevidas;

III - controlar a atividade de mineração e os movimentos de terra no Município e exigir aplicação de medidas mitigadoras de seus empreendedores;

IV - definir programa para proteção do sítio geológico da Cratera da Colônia;

V - controlar as fontes de poluição sonora;

VI - criar instrumentos para controlar o ruído difuso;

VII - desenvolver campanhas para esclarecer a população quanto à emissão de ruídos;

VIII - implantar programa de controle das emissões veiculares - Programa de Inspeção e Medição, considerando o estímulo à substituição da frota de transporte coletivo por veículos que utilizem tecnologia limpa, no âmbito do Programa Ar Limpo;

IX - elaborar e implementar mecanismos de controle e licenciamento ambiental na implantação e funcionamento das fontes emissoras de radiação eletromagnética.

## SUBSEÇÃO I

### DAS ÁREAS VERDES

Art. 58 - São objetivos da política de Áreas Verdes:

I - ampliar as áreas verdes, melhorando a relação área verde por habitante no Município;

II - assegurar usos compatíveis com a preservação e proteção ambiental nas áreas integrantes do sistema de áreas verdes do Município.

Art. 59 - São diretrizes relativas à política de Áreas Verdes:

I - o adequado tratamento da vegetação enquanto elemento integrador na composição da paisagem urbana;

II - a gestão compartilhada das áreas verdes públicas significativas;

III - a incorporação das áreas verdes significativas particulares ao Sistema de Áreas Verdes do Município, vinculando-as às ações da municipalidade destinadas a assegurar sua preservação e seu uso;

IV - a manutenção e ampliação da arborização de ruas, criando faixas verdes que conectem praças, parques ou áreas verdes;

V - a criação de instrumentos legais destinados a estimular parcerias entre os setores público e privado para implantação e manutenção de áreas verdes e espaços ajardinados ou arborizados;

VI - a recuperação de áreas verdes degradadas de importância paisagístico-ambiental;

VII - o disciplinamento do uso, nas praças e nos parques municipais, das atividades culturais e esportivas, bem como dos usos de interesse turístico, compatibilizando-os ao caráter essencial desses espaços;

VIII - a criação de programas para a efetiva implantação das áreas verdes previstas em conjuntos habitacionais e loteamentos.

Art. 60 - São ações estratégicas para as Áreas Verdes:

I - implantar áreas verdes em cabeceiras de drenagem e estabelecer programas de recuperação;

II - implantar o Conselho Gestor dos Parques Municipais;

III - instituir a Taxa de Permeabilidade, de maneira a controlar a impermeabilização;

IV - criar interligações entre as áreas verdes para estabelecer interligações de importância ambiental regional;

V - criar programas para a efetiva implantação das áreas verdes previstas em conjuntos habitacionais e loteamentos;

VI - implantar programa de arborização nas escolas públicas municipais;

VII - utilizar áreas remanescentes de desapropriações para a implantação de Parques e Praças;

VIII - estabelecer parceria entre os setores público e privado, por meio de incentivos fiscais e tributários, para implantação e manutenção de áreas verdes e espaços ajardinados ou arborizados, atendendo a critérios técnicos de uso e preservação das áreas, estabelecidos pelo Executivo Municipal;

IX - elaborar mapa de áreas verdes do Município, identificando em cada distrito as áreas do Sistema de Áreas Verdes.

## SUBSEÇÃO II

### DOS RECURSOS HÍDRICOS

Art. 61 - São objetivos relativos aos Recursos Hídricos:

I - assegurar a existência e o desenvolvimento das condições básicas de produção, regularização, disponibilização e conservação de recursos hídricos necessários ao atendimento da população e das atividades econômicas do Município;

II - garantir a participação do Município na gestão da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê e no conjunto das

suas Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais - APRMs, assegurando maximização econômica, social e ambiental da produção de água nos mananciais e aquíferos que abastecem o Município.

Art. 62 - São diretrizes para os Recursos Hídricos:

I - a instituição e o aprimoramento da gestão integrada dos recursos hídricos no Município, contribuindo na formulação, implementação e gerenciamento de políticas, ações e investimentos demandados no âmbito do Sistema de Gestão da Bacia do Alto Tietê;

II - a articulação da gestão da demanda e da oferta de água, particularmente daquela destinada ao abastecimento da população, por meio da adoção de instrumentos para a sustentação econômica da sua produção nos mananciais;

III - a recuperação e o aproveitamento de novos mananciais na Bacia do Alto Tietê, particularmente no Município de São Paulo;

IV - o desestímulo do desperdício e a redução das perdas físicas da água tratada e o incentivo a alteração de padrões de consumo;

V - o desenvolvimento de alternativas de reutilização de água e novas alternativas de captação para usos que não requeiram padrões de potabilidade;

VI - a difusão de políticas de conservação do uso da água;

VII - a criação de instrumentos para permitir o controle social das condições gerais de produção de água, ampliando o envolvimento da população na proteção das áreas produtoras de água;

VIII - a reversão de processos de degradação instalados nos mananciais, alterando tendência de perda da capacidade de produção de água das APRMs, por meio de programas integrados de saneamento ambiental;

IX - a priorização do Sistema de Abastecimento de Água da Cantareira para o seu melhor aproveitamento.

Art. 63 - São ações estratégicas para os Recursos Hídricos:

I - participar ativamente nos órgãos colegiados de gestão de recursos hídricos;

II - desenvolver instrumentos para compensação de proprietários de áreas adequadamente preservadas na região de mananciais;

III - implementar instrumento de Avaliação Ambiental Estratégica para fins de avaliação, monitoramento e revisão de políticas que ameacem a produção de água;

IV - criar instrumento legal com exigências para o processo de regularização de loteamentos clandestinos ou irregulares, localizados em mananciais, prevendo mecanismos de punição pelo não-cumprimento das exigências, inclusive ao Poder Público Municipal;

V - criar instrumento legal que exija dos responsáveis pelas edificações de grande porte e atividades de grande consumo de água a implantação de instalações para reuso de água para fins não potáveis.

Parágrafo único - As instalações para reuso da água devem compor sistema independente de armazenamento e distribuição, atendidas as exigências técnicas e sanitárias necessárias, podendo contemplar, inclusive, a captação de águas pluviais.

### SUBSEÇÃO III

#### DO SANEAMENTO BÁSICO

Art. 64 - São objetivos para os Serviços de Saneamento:

I - assegurar a qualidade e a regularidade plena no abastecimento de água para consumo humano e outros fins, capaz de atender as demandas geradas em seu território;

II - reduzir as perdas físicas da rede de abastecimento;

III - completar as redes de coleta e afastamento dos esgotos, encaminhando-os para tratamento nas atuais estações;

IV - incentivar a implantação de novos sistemas de tratamento de esgotos e de abastecimento de água;

V - despoluir cursos d'água, recuperar talvegues e matas ciliares;

VI - reduzir a poluição afluyente aos corpos d'água através do controle de cargas difusas;

VII - criar e manter atualizado cadastro das redes e instalações.

Art. 65 - São diretrizes para Serviços de Saneamento:

I - o estabelecimento de metas progressivas de regularidade e qualidade no sistema de abastecimento de água e no sistema de tratamento de esgotos mediante entendimentos com a concessionária;

II - a redução da vulnerabilidade de contaminação da água potável por infiltração de esgotos e demais poluentes nas redes de abastecimento;

III - o estabelecimento de metas progressivas de redução de perdas de água em toda a Cidade, mediante entendimentos com a concessionária;

IV - a restrição do consumo supérfluo da água potável;

V - a racionalização da cobrança pelo consumo da água e a redução das perdas por meio da instalação de hidrômetros individuais ou outra tecnologia de medição em condomínios verticais;

VI - o estabelecimento de metas progressivas de ampliação da rede de coleta de esgotos, para toda a Macrozona de Estruturação Urbana, mediante entendimentos com a concessionária;

VII - o estabelecimento de programa de implantação de sistemas alternativos de coleta, afastamento e tratamento de esgotos, principalmente em assentamentos isolados periféricos, mediante entendimentos com a concessionária;

VIII - a formulação de política de controle de cargas difusas, particularmente daquela originada do lançamento de resíduos sólidos e de esgotos clandestinos domésticos e industriais;

IX - a criação de exigências de controle de geração e tratamento de resíduos para grandes empreendimentos potencialmente geradores de cargas poluidoras, articulado ao controle de vazões de drenagem;

X - o estabelecimento de programa articulando os diversos níveis de governo e concessionária para implementação de cadastro das redes e instalações existentes.

Art. 66 - São ações estratégicas para Serviços de Saneamento:

I - estabelecer metas de regularização no abastecimento, em conjunto com as concessionárias, em áreas sujeitas a contaminação, principalmente Perus, São Mateus e a Várzea do Tietê a montante da Barragem da Penha;

II - elaborar e aplicar instrumentos de desestímulo ao consumo inadequado e de restrição ao uso da água potável a grandes consumidores que não requeiram padrões de potabilidade na água a ser consumida;

III - reduzir as perdas físicas, prioritariamente nas áreas com vulnerabilidade de contaminação da água potável por infiltração, particularmente nas periferias, como Perus, São Mateus e a Várzea do Tietê a montante da Barragem da Penha;

IV - priorizar a expansão dos sistemas de coleta e tratamento de esgotos nos assentamentos localizados em bacias de mananciais destinados ao abastecimento, como os de Billings e Guarapiranga, ou daquelas que contribuam para eles, como a Bacia do Pinheiros, bacias afluentes de parques urbanos e demais equipamentos públicos, a montante de áreas inundáveis, como as bacias dos córregos Aricanduva, Pirajussara, Cabuçu, Guaraú, áreas com serviço ineficiente, como as extremidades de rede das zonas Noroeste e Sudoeste do Município e áreas a montante de assentamentos precários em todo o Centro Expandido;

V - priorizar a implantação de sistemas alternativos de tratamento de esgotos nos assentamentos isolados, situados nas áreas de proteção aos mananciais;

VI - priorizar o controle de cargas difusas nos mananciais Billings e Guarapiranga, incluindo a Bacia do Pinheiros, a montante das áreas inundáveis ou com irregularidade no abastecimento de água, à jusante de hospitais e cemitérios;

VII - garantir a inclusão, nos programas de monitoramento ambiental dos órgãos estaduais, de rede de controle e monitoramento de cargas difusas nos mananciais destinados ao abastecimento da Bacia do Alto Tietê;

VIII - elaborar o cadastro de redes e instalação;

IX - promover campanhas de incentivo à limpeza de caixas d'água;

X - priorizar a implementação de sistemas de captação de águas pluviais para utilização em atividades que não impliquem em consumo humano;

XI - promover a instalação de grelhas em bocas-de-lobo do Município.

Parágrafo único - Os serviços de saneamento referidos neste artigo poderão, a critério do Município, ser executados diretamente ou mediante concessão ou permissão, na forma da lei.

## SUBSEÇÃO IV

### DA DRENAGEM URBANA

Art. 67 - São objetivos para o Sistema de Drenagem Urbana:

I - equacionar a drenagem e a absorção de águas pluviais combinando elementos naturais e construídos;

II - garantir o equilíbrio entre absorção, retenção e escoamento de águas pluviais;

III - interromper o processo de impermeabilização do solo;

IV - conscientizar a população quanto à importância do escoamento das águas pluviais;

V - criar e manter atualizado cadastro da rede e instalações de drenagem em sistema georreferenciado.

Art. 68 - São diretrizes para o Sistema de Drenagem Urbana:

I - o disciplinamento da ocupação das cabeceiras e várzeas das bacias do Município, preservando a vegetação existente e visando à sua recuperação;

II - a implementação da fiscalização do uso do solo nas faixas sanitárias, várzeas e fundos de vale e nas áreas destinadas à futura construção de reservatórios;

III - a definição de mecanismos de fomento para usos do solo compatíveis com áreas de interesse para drenagem, tais como parques lineares, área de recreação e lazer, hortas comunitárias e manutenção da vegetação nativa;

IV - o desenvolvimento de projetos de drenagem que considerem, entre outros aspectos, a mobilidade de pedestres e portadores de deficiência física, a paisagem urbana e o uso para atividades de lazer;

V - a implantação de medidas não-estruturais de prevenção de inundações, tais como controle de erosão, especialmente em movimentos de terra, controle de transporte e deposição de entulho e lixo, combate ao desmatamento, assentamentos clandestinos e a outros tipos de invasões nas áreas com interesse para drenagem;

VI - o estabelecimento de programa articulando os diversos níveis de governo para a implementação de cadastro das redes e instalações.

Art. 69 - São ações estratégicas necessárias para o Sistema de Drenagem Urbana:

I - elaborar e implantar o Plano Diretor de Drenagem do Município de São Paulo - PDDMSP integrado com o Plano Diretor de Macrodrenagem da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê - PDMAT;

II - preservar e recuperar as áreas com interesse para drenagem, principalmente às várzeas, faixas sanitárias e fundos de vale;

III - implantar sistemas de retenção temporária das águas pluviais (piscinões);

IV - desassorear, limpar e manter os cursos d'água, canais e galerias do sistema de drenagem;

V - implantar os elementos construídos necessários para complementação do sistema de drenagem na Macrozona de Estruturação Urbana;

VI - introduzir o critério de "impacto zero" em drenagem, de forma que as vazões ocorrentes não sejam

majoradas;

VII - permitir a participação da iniciativa privada na implementação das ações propostas, desde que compatível com o interesse público;

VIII - promover campanhas de esclarecimento público e a participação das comunidades no planejamento, implantação e operação das ações contra inundações;

IX - regulamentar os sistemas de retenção de águas pluviais nas áreas privadas e públicas controlando os lançamentos de modo a reduzir a sobrecarga no sistema de drenagem urbana;

X - revisar e adequar a legislação voltada à proteção da drenagem, estabelecendo parâmetros de tratamento das áreas de interesse para drenagem, tais como faixas sanitárias, várzeas, áreas destinadas à futura construção de reservatórios e fundos de vale;

XI - adotar, nos programas de pavimentação de vias locais e passeios de pedestres, pisos drenantes e criar mecanismos legais para que as áreas descobertas sejam pavimentadas com pisos drenantes;

XII - elaborar o cadastro de rede e instalações de drenagem.

## SUBSEÇÃO V

### DOS RESÍDUOS SÓLIDOS

Art. 70 - São objetivos relativos à política de Resíduos Sólidos:

I - proteger a saúde humana por meio do controle de ambientes insalubres derivados de manejo e destinação inadequados de resíduos sólidos;

II - promover um ambiente limpo e bonito por meio do gerenciamento eficaz dos resíduos sólidos e recuperação do passivo paisagístico e ambiental;

III - erradicar o trabalho infantil pela inclusão social da família que sobrevive com a comercialização de resíduos;

IV - implantar mecanismos de controle social do Estado e dos serviços contratados;

V - preservar a qualidade dos recursos hídricos pelo controle efetivo do descarte de resíduos em áreas de mananciais;

VI - implementar uma gestão eficiente e eficaz do sistema de limpeza urbana;

VII - promover oportunidades de trabalho e renda para a população de baixa renda pelo aproveitamento de resíduos domiciliares, comerciais e de construção civil, desde que aproveitáveis, em condições seguras e saudáveis;

VIII - minimizar a quantidade de resíduos sólidos por meio da prevenção da geração excessiva, incentivo ao reuso e fomento à reciclagem;

IX - minimizar a nocividade dos resíduos sólidos por meio do controle dos processos de geração de resíduos nocivos e fomento à busca de alternativas com menor grau de nocividade;

X - implementar o tratamento e o depósito ambientalmente adequados dos resíduos remanescentes;

XI - controlar a disposição inadequada de resíduos pela educação ambiental, oferta de instalações para disposição de resíduos sólidos e fiscalização efetiva;

XII - recuperar áreas públicas degradadas ou contaminadas;

XIII - repassar o custo das externalidades negativas aos agentes responsáveis pela produção de resíduos que sobrecarregam as finanças públicas.

Art. 71 - São diretrizes para a política de Resíduos Sólidos:

I - o controle e a fiscalização dos processos de geração de resíduos sólidos, incentivando a busca de alternativas ambientalmente adequadas;

II - a garantia do direito de toda a população, inclusive dos assentamentos não urbanizados, à equidade na prestação dos serviços regulares de coleta de lixo;

III - a promoção da sustentabilidade ambiental, social e econômica na gestão dos resíduos;

IV - a garantia de metas e procedimentos de reintrodução crescente no ciclo produtivo dos resíduos recicláveis, tais como metais, papéis e plásticos, e a compostagem de resíduos orgânicos;

V - o desenvolvimento de alternativas para o tratamento de resíduos que possibilitem a geração de energia;

VI - o estímulo à segregação integral de resíduos sólidos na fonte geradora e a gestão diferenciada;

VII - o estímulo à população, por meio da educação, conscientização e informação, para a participação na minimização dos resíduos, gestão e controle dos serviços;

VIII - a integração, articulação e cooperação entre os municípios da região metropolitana para o tratamento e a destinação dos resíduos sólidos;

IX - a eliminação da disposição inadequada de resíduos;

X - a recuperação ambiental e paisagística das áreas públicas degradadas ou contaminadas e a criação de mecanismos, para que o mesmo se dê em áreas particulares;

XI - a responsabilização pós-consumo do setor empresarial pelos produtos e serviços ofertados;

XII - o estímulo ao uso, reuso e reciclagem de resíduos em especial ao reaproveitamento de resíduos inertes da construção civil;

XIII - a garantia do direito do cidadão ser informado, pelo produtor e pelo Poder Público, a respeito dos custos e do potencial de degradação ambiental dos produtos e serviços ofertados;

XIV - o estímulo à gestão compartilhada e o controle social do sistema de limpeza pública;

XV - a responsabilização civil do prestador de serviço, produtor, importador ou comerciante pelos danos ambientais causados pelos resíduos sólidos provenientes de sua atividade;

XVI - o estímulo à pesquisa, ao desenvolvimento e à implementação de novas técnicas de gestão, minimização, coleta, tratamento e disposição final de resíduos sólidos;

XVII - a diminuição da distância entre as fontes geradoras de resíduos e os centros de recepção e tratamento, dividindo a Cidade por regiões e envolvendo outros municípios da região metropolitana de São Paulo.



Art. 72 - São ações estratégicas para a política dos Resíduos Sólidos:

I - elaborar e implementar o Plano Diretor de Resíduos Sólidos;

II - estabelecer nova base legal relativa a resíduos sólidos, disciplinando os fluxos dos diferentes resíduos e os diferentes fatores em consonância com a Política Municipal de Resíduos Sólidos;

III - institucionalizar a relação entre o Poder Público e as organizações sociais, facilitando parcerias, financiamentos e gestão compartilhada dos resíduos sólidos;

IV - reservar áreas para a implantação de novos aterros sanitários e de resíduos inertes de construção civil no Plano Diretor de Resíduos Sólidos;

V - incentivar o desenvolvimento e o consumo de produtos não-tóxicos, de alto rendimento, duráveis, recicláveis e passíveis de reaproveitamento;

VI - adotar novos procedimentos e técnicas operacionais de coleta de resíduos sólidos em assentamentos não urbanizados e ocupações precárias;

VII - estimular a implantação de unidades de tratamento e destinação final de resíduos industriais;

VIII - introduzir a gestão diferenciada para resíduos domiciliares, industriais e hospitalares;

IX - implantar e estimular programas de coleta seletiva e reciclagem, preferencialmente em parceria, com grupos de catadores organizados em cooperativas, com associações de bairros, condomínios, organizações não governamentais e escolas;

X - implantar Pontos de Entrega Voluntária de lixo reciclável - PEVs;

XI - adotar práticas que incrementem a limpeza urbana visando à diminuição do lixo difuso;

XII - formular convênio ou termos de parceria entre a Administração Municipal e grupos organizados de catadores para a implantação da coleta seletiva;

XIII - estabelecer indicadores de qualidade do serviço de limpeza urbana que incorporem a pesquisa periódica de opinião pública;

XIV - cadastrar e intensificar a fiscalização de lixões, aterros e depósitos clandestinos de material;

XV - modernizar e implantar gradativamente, nas Estações de Transbordo de lixo domiciliar, sistemas de cobertura fechados e herméticos.

## SUBSEÇÃO VI

### DA ENERGIA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Art. 73 - São objetivos no campo da Energia e Iluminação Pública:

I - promover a redução de consumo e o uso racional de energia elétrica;

II - conferir conforto e segurança à população, assegurando adequada iluminação noturna nas vias, calçadas e logradouros públicos.

Art. 74 - São diretrizes para a Energia e Iluminação Pública:

I - a garantia do abastecimento de energia para consumo;

II - a modernização e busca de maior eficiência da rede de iluminação pública;

III - a redução do prazo de atendimento das demandas;

IV - a viabilização das instalações da rede elétrica e de iluminação pública em galerias técnicas no subsolo urbano.

Art. 75 - São ações estratégicas no campo da Energia e Iluminação Pública:

I - substituir lâmpadas, luminárias e reatores por outros de maior eficiência;

II - ampliar a cobertura de atendimento, iluminando os pontos escuros da Cidade e eliminando a existência de ruas sem iluminação pública;

III - aprimorar os serviços de tele-atendimento ao público;

IV - reciclar lâmpadas e materiais nocivos ao meio ambiente utilizados no sistema de iluminação pública;

V - racionalizar o uso de energia em próprios municipais e edifícios públicos;

VI - criar programas para efetiva implantação de iluminação de áreas verdes previstas em conjuntos habitacionais e loteamentos;

VII - implementar planos de manutenção corretiva e preventiva;

VIII - elaborar o cadastro da rede de iluminação pública do Município;

IX - auditar e monitorar periodicamente as concessionárias de distribuição de energia que atuam na Cidade;

X - criar um programa para aprimorar a iluminação em pontos turísticos, monumentos, obras e edificações culturais e históricas.

## SEÇÃO II

### DAS POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

#### SUBSEÇÃO I

##### DA URBANIZAÇÃO E USO DO SOLO

Art. 76 - São objetivos da Política de Urbanização e Uso do Solo:

I - evitar a segregação de usos promovendo a diversificação e mesclagem de usos compatíveis de modo a reduzir os deslocamentos da população e equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na Cidade;

II - estimular o crescimento da Cidade na área já urbanizada, dotada de serviços, infra-estrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir os seus custos;

III - promover a distribuição de usos e a intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar sua ociosidade ou sobrecarga e otimizar os investimentos coletivos;

IV - estimular a reestruturação e requalificação urbanística para melhor aproveitamento de áreas dotadas de infra-estrutura em processo de esvaziamento populacional ou imobiliário;

V - estimular a mesclagem de usos e garantir a presença de áreas com padrões horizontais de urbanização de uso residencial e de outros usos compatíveis em áreas de alta densidade de usos de serviços, que apresentam saturação da infra-estrutura viária;

VI - estimular a requalificação, com melhor aproveitamento da infra-estrutura instalada, de áreas de urbanização consolidada, com condições urbanísticas de atrair investimentos imobiliários;

VII - otimizar o aproveitamento dos investimentos urbanos realizados e gerar novos recursos, buscando reduzir progressivamente o déficit social representado pela carência de infra-estrutura urbana, de serviços sociais e de moradia para a população de mais baixa renda;

VIII - estimular a urbanização e qualificação de áreas de infra-estrutura básica incompleta e com carência de equipamentos sociais;

IX - urbanizar, requalificar e regularizar favelas, loteamentos irregulares e cortiços, visando sua integração nos diferentes bairros;

X - adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modo de vida;

XI - possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos;

XII - evitar a expulsão de moradores de baixa renda das áreas consolidadas da Cidade, providas de serviços e infra-estrutura urbana;

XIII - coibir o surgimento de assentamentos irregulares, implantando sistema eficaz de fiscalização e definir as condições e parâmetros para regularizar os assentamentos consolidados, incorporando-os à estrutura urbana, respeitado o interesse público e o meio ambiente;

XIV - coibir e rever a prática de construção e uso irregular das edificações, revendo e simplificando a legislação, e implantar sistema eficaz de fiscalização.

Art. 77 - São diretrizes para a Política de Urbanização e Uso do Solo:

I - a reversão do esvaziamento populacional, melhoria da qualidade dos espaços públicos e do meio ambiente, estímulo às atividades de comércio e serviços e preservação e reabilitação do patrimônio arquitetônico nas áreas subaproveitadas de urbanização consolidada;

II - o controle do adensamento construtivo em áreas com infra-estrutura viária saturada ou em processo de saturação;

III - a promoção de adensamento construtivo e populacional em áreas de urbanização em desenvolvimento com capacidade de suporte da infra-estrutura instalada;

IV - a promoção de regularização fundiária e urbanística dos assentamentos habitacionais populares, garantindo acesso ao transporte coletivo, e aos demais serviços e equipamentos públicos;

V - a criação de condições de novas centralidades e espaços públicos em áreas de urbanização não consolidada ou precária;

VI - a recuperação, pelos instrumentos legais constantes do Estatuto da Cidade, dos recursos advindos da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público e sua aplicação em obras de infra-estrutura urbana, sistema viário necessário ao transporte coletivo, recuperação ambiental e habitação de interesse social;

VII - a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, considerando as condições ambientais, capacidade da infra-estrutura, circulação e transporte coletivo;

VIII - a implementação de um sistema de fiscalização que articule as diferentes instâncias e níveis de governo;

IX - a revisão da legislação de uso e ocupação do solo, adequando-a à diversidade das situações existentes, para torná-la aplicável, facilitando a universalização do seu conhecimento, aplicação e fiscalização;

X - a adequação da legislação de regularização dos loteamentos e das edificações, às diretrizes previstas nesta lei;

XI - a criação e manutenção de um sistema de informações georreferenciados, com dados sobre parcelamento, uso do solo e edificações para subsidiar a gestão do uso e ocupação do solo;

XII - o estabelecimento de parcerias com as universidades, órgãos do judiciário e sociedade, visando ampliar a participação da sociedade e a capacidade operacional do Executivo na implementação das diretrizes definidas nesta lei;

XIII - o desenvolvimento de programas de assessoria técnica, social, urbanística e jurídica para a população de baixa renda com problemas de moradia;

XIV - o estabelecimento de parâmetros que facilitem a reciclagem das edificações para novos usos.

Art. 78 - São ações estratégicas da Política de Urbanização e Uso do Solo:

I - rever, simplificar e consolidar a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, incorporando os instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, de modo a assegurar a função social da propriedade urbana;

II - criar instrumentos urbanísticos para estimular a requalificação de imóveis e bairros protegidos pela legislação de bens culturais, adaptando-os para funções adequadas às suas características e preservando-os como elementos de referência para a população;

III - reurbanizar e requalificar avenidas, vias expressas e corredores de ônibus, com prioridade para as avenidas Santo Amaro, Pirituba, Celso Garcia, Francisco Morato e Anhaia Melo - Sapopemba;

IV - recuperar e urbanizar as porções da APA do Carmo onde esteja permitido o uso urbano;

V - criar Operações Urbanas Consorciadas para revitalizar a Orla Ferroviária Pirituba, Água Branca, Luz e Vale do Tamandateí;

VI - requalificar o Centro Histórico e seu entorno, destacando a Várzea do Carmo, o Parque Dom Pedro, a região do Mercado Municipal, da Rua 25 de Março e adjacências, a zona cerealista e o entorno da Estação da Luz;

VII - desenvolver e consolidar um sistema de centros de bairro com a dinamização de serviços, cultura e infra-estrutura;

VIII - desenvolver e implementar Planos de Urbanização em Zonas Especiais de Interesse Social;

IX - desenvolver Planos Regionais para as Subprefeituras e, quando couber, articulá-los com as disposições relativas às áreas de mananciais, e com os Planos de Recuperação das Bacias do Guarapiranga, Billings e Cantareira;

X - elaborar e implementar o Programa Espaço Arte para urbanização de áreas remanescentes de desapropriação;

XI - melhorar a qualidade e eficácia dos elementos de identificação dos logradouros e a orientação para sua acessibilidade por veículos e pedestres;

XII - implantar mobiliário urbano de qualidade em toda a Cidade;

XIII - garantir a compatibilidade do uso do solo do entorno dos aeroportos com a atividade aeroportuária;

XIV - implementar o cadastro unificado de edificações e uso do solo;

XV - estabelecer convênios com as universidades, órgãos de classe e associações profissionais, de modo a ampliar a capacidade operacional do Executivo para apoio ao controle do uso e ocupação do solo;

XVI - desenvolver projeto de requalificação da área do Carandiru para permitir a preservação da área verde existente e dos edifícios protegidos por tombamento e a implantação de novas atividades e usos, em especial parque urbano, estabelecimentos de educação, inclusive universidade pública, e cultura buscando formas de viabilizar o financiamento desta requalificação por meio da utilização dos instrumentos urbanísticos previstos nesta lei.

## SUBSEÇÃO II

### DA HABITAÇÃO

Art. 79 - São objetivos da política de habitação do Município:

I - assegurar o direito à moradia digna como direito social, conforme definido no artigo 6º da Constituição da República;

II - garantir o melhor aproveitamento da infra-estrutura instalada e do patrimônio construído, visando a uma maior racionalidade urbana, econômica e paisagística, e evitando deseconomias para o Município;

III - articular a política de habitação de interesse social com as políticas sociais, para promover a inclusão social das famílias beneficiadas;

IV - articular de forma democrática as instâncias municipal, estadual e federal de política e financiamento habitacional, para otimizar os recursos e para enfrentar as carências habitacionais;

V - promover a melhoria das habitações existentes das famílias de baixa renda e viabilizar a produção de Habitação de Interesse Social - HIS, definida no inciso XIII do artigo 146 desta lei, de forma a reverter a atual tendência de periferização e ocupação dos espaços inadequados pela população de baixa renda;

VI - estimular a produção de Habitação de Mercado Popular - HMP, definida no inciso XIV do artigo 146 desta lei;

VII - garantir a diversidade dos programas e dos agentes promotores da política de HIS, de acordo com as características diferenciadas da demanda;

VIII - promover o uso habitacional nas áreas consolidadas e dotadas de infra-estrutura, utilizando, quando necessário, os instrumentos previstos na lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade;

IX - coibir novas ocupações por assentamentos habitacionais inadequados nas áreas de preservação ambiental e de mananciais, nas remanescentes de desapropriação, nas de uso comum do povo e nas áreas de risco, oferecendo alternativas habitacionais em locais apropriados e a destinação adequada a essas áreas;

X - criar condições para a participação da iniciativa privada na produção de Habitação de Interesse Social - HIS e habitação de renda média baixa, aqui denominada Habitação do Mercado Popular - HMP, especialmente na área central e nos espaços vazios da Cidade;

XI - propiciar a participação da sociedade civil na definição das ações e prioridades e no controle social da política habitacional;

XII - contribuir para o fortalecimento e organização independente dos movimentos populares que lutam por moradia digna, pelo acesso à Cidade e pela garantia da função social da propriedade urbana;

XIII - garantir a captação de recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos destinados a investimentos habitacionais de interesse social, promovendo-a em fontes privadas e governamentais, incluindo aquelas externas ao Município;

XIV - garantir o acesso e a permanência das famílias de baixa renda às linhas de financiamento público de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único - Entende-se por moradia digna aquela que dispõe de instalações sanitárias adequadas, que garanta as condições de habitabilidade, e que seja atendida por serviços públicos essenciais, entre eles: água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação e transporte coletivo, com acesso aos equipamentos sociais básicos.

Art. 80 - São diretrizes para a Política Habitacional:

I - o desenvolvimento de projetos habitacionais que considerem as características da população local, suas formas de organização, condições físicas e econômicas;

II - o desenvolvimento de programas de melhoria da qualidade de vida dos moradores de habitações de interesse social, nas unidades habitacionais, infra-estrutura urbana e equipamentos, estimulando programas geradores de emprego e renda, a valorização do espaço público, assegurando a integração desses programas com a perspectiva de desenvolvimento das comunidades;

III - o estímulo à participação e ao controle social na definição das políticas e prioridades da produção habitacional;

IV - a consolidação do Conselho Municipal de Habitação e demais instâncias de participação do setor como as Conferências Municipais de Habitação e o Orçamento Participativo;

V - a produção de unidades habitacionais para a população de baixa renda, com qualidade e conforto, assegurando níveis adequados de acessibilidade, de serviços de infra-estrutura básica, equipamentos sociais, de educação, saúde, cultura, assistência social, segurança, abastecimento e esportes, lazer e recreação;

VI - a produção, nas regiões centrais da Cidade dotadas de infra-estrutura, de unidades habitacionais em áreas vazias ou subutilizadas, e a recuperação de edifícios vazios ou subutilizados, para a população de baixa e média renda;

VII - a consolidação da moradia social nas áreas centrais, mediante a ação conjunta da população e dos Poderes Públicos Estadual e Federal, contribuindo para os programas de reabilitação dessas áreas, compatibilizando-as com a inclusão social e urbana da população de baixa renda que habita a região ou nela trabalha, de modo a evitar sua expulsão;

VIII - a utilização de parte dos recursos provenientes da valorização imobiliária em programas habitacionais de interesse social nas áreas bem dotadas de infra-estrutura e serviços urbanos;

IX - a promoção da regularização física e fundiária de assentamentos já consolidados e das unidades construídas, garantindo moradia digna às famílias de baixa renda;

X - a intervenção em áreas degradadas e de risco, de modo a garantir a integridade física, o direito à moradia e a recuperação da qualidade ambiental dessas áreas;

XI - a requalificação de áreas de cortiços e urbanização de favelas por meio de ações integradas com outros órgãos da Prefeitura, do Estado e do Governo Federal;

XII - a garantia, nos programas habitacionais, de atividades conjuntas de proteção ao meio ambiente e de educação ambiental, de modo a assegurar a preservação das áreas de mananciais e a não-ocupação das áreas de risco e dos espaços destinados a bens de uso comum da população, através de parcerias de órgãos de governo e organizações não governamentais;

XIII - a priorização, nos programas habitacionais coordenados ou financiados pelo Município, do atendimento à população de baixa renda residente em imóveis ou áreas insalubres e de risco;

XIV - o impedimento da ocupação irregular de novas áreas mediante a aplicação de normas e de instrumentos urbanísticos e de fiscalização;

XV - o estabelecimento de parâmetros físicos de moradia social, índices urbanísticos e de procedimentos de aprovação de projetos, de forma a facilitar a produção habitacional pela iniciativa privada;

XVI - o estímulo às alternativas de associação ou cooperação entre moradores para a efetivação de programas habitacionais, incentivando a participação social e a autogestão como controle social sobre o processo produtivo e medida para o barateamento dos custos habitacionais e de infra-estrutura, além da produção cooperativada;

XVII - a otimização da infra-estrutura e a redução dos custos de urbanização dos programas habitacionais;

XVIII - o respeito ao meio ambiente, buscando adotar tecnologias de projeto, construção e manutenção dos empreendimentos habitacionais voltados para os princípios do desenvolvimento sustentável, incluindo-se alternativas de conservação de água e de disposição de resíduos sólidos, além de recuperação de áreas verdes, preservação ambiental e de reciclagem dos resíduos inerentes aos empreendimentos;

XIX - o estímulo à realização de parcerias com universidades e institutos de pesquisa para desenvolvimento de alternativas de menor custo e maior qualidade e produtividade das edificações residenciais;

XX - a facilitação do acesso da população de baixa renda à moradia, por meio de mecanismos de financiamento de longo prazo, investimento de recursos orçamentários a fundo perdido, permissão de uso e subsídio direto, pessoal, intransferível e temporário na aquisição ou locação social;

XXI - a intervenção nas habitações coletivas de aluguel por meio da reciclagem e requalificação de edifícios subutilizados;

XXII - a promoção de serviços de assessoria técnica, jurídica, ambiental, social e urbanística gratuita a indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de habitação de interesse social, no sentido de promover a inclusão social desta população;

XXIII - o acesso e a manutenção das famílias de baixa renda nos programas e financiamentos públicos de habitação de interesse social;

XXIV - a articulação das instâncias estadual, federal e municipal de governo no setor de habitação buscando otimizar e potencializar suas ações;

XXV - a garantia de informação atualizada sobre a situação habitacional do Município, especialmente em relação ao déficit e às necessidades habitacionais;

XXVI - a promoção da captação e o gerenciamento de recursos provenientes de fontes externas ao Município, privadas ou governamentais para os fins citados nesse capítulo;

XXVII - a promoção do acesso à terra urbanizada para viabilizar Programas Habitacionais de Interesse Social;

XXVIII - a promoção, no caso de necessidade de remoção de área de risco ou de desadensamento por necessidade de obra de urbanização, do atendimento habitacional das famílias a serem removidas, preferencialmente na mesma região ou, na impossibilidade, em outro local, com a participação das famílias no processo de decisão.

§ 1º - Como melhoria das moradias entende-se programas e projetos que intervenham em situações habitacionais precárias para a garantir condições dignas de habitabilidade.

§ 2º - Como produção de novas moradias entende-se a provisão de novas unidades em empreendimentos habitacionais e a adequação de edificações existentes, para fins habitacionais.

§ 3º - Lei municipal estabelecerá os equipamentos mínimos necessários à implantação dos empreendimentos habitacionais de interesse social.

Art. 81 - São ações estratégicas da Política Habitacional:

I - realizar o diagnóstico das condições de moradia no Município identificando seus diferentes aspectos, de forma a quantificar e qualificar no mínimo os problemas relativos às moradias em situação de risco, loteamentos irregulares, favelas, sem-teto, cortiços, co-habitações e casas de cômodos, áreas que apresentam ocorrências de epidemias, áreas com alto índice de homicídios, áreas com solo contaminado, áreas de interesse para preservação ambiental ocupadas por moradia em bairros com carência de infraestrutura, serviços e equipamentos;

II - atuar em conjunto com o Estado, a União e a Caixa Econômica Federal para a criação de um banco de dados de uso compartilhado com informações sobre a demanda e oferta de moradias, programas de financiamento, custos de produção e projetos;

III - elaborar o Plano Municipal de Habitação, com participação social e que considere:

a) o diagnóstico das condições de moradia no Município;

b) a articulação com os planos e programas da região metropolitana;

c) a definição de metas de atendimento da demanda até 2006 e 2012;

d) a definição de diretrizes e a identificação de demandas por região, subsidiando a formulação dos planos regionais;

IV - elaborar e tornar público o Plano Municipal de Habitação no Diário Oficial do Município até 30 de abril de 2003;

V - buscar a integração dos três níveis de governo para a formulação de um plano de ação conjunta para a promoção de Habitação de Interesse Social no Município;

VI - reservar parcela das unidades habitacionais para o atendimento aos idosos, aos portadores de necessidades especiais e à população em situação de rua;

VII - aplicar nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, os instrumentos relativos à regularização fundiária e, quando couber, a concessão especial para fim de moradia, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade;



VIII - divulgar, de forma acessível, a legislação pertinente a empreendimentos e projetos habitacionais;

IX - agilizar a aprovação dos empreendimentos de interesse social estabelecendo acordos de cooperação técnica entre os órgãos envolvidos;

X - investir no sistema de fiscalização integrado nas áreas de preservação e proteção ambiental constantes deste plano, de forma a impedir o surgimento de ocupações irregulares;

XI - reformar imóveis da Prefeitura destinados a programas de locação social;

XII - nas Operações Urbanas priorizar o atendimento habitacional às famílias de baixa renda, que venham a ser removidas em função das obras previstas no respectivo Programa de Intervenções, devendo preferencialmente, ser assentadas no perímetro dessas operações, nas proximidades ou, na impossibilidade destas opções, em outro local a ser estabelecido com a participação das famílias;

XIII - apoiar a formação de técnicos na área de habitação, estabelecendo parcerias com universidades, centros de pesquisa tecnológica, entidades de classe, iniciativa privada e organizações não-governamentais;

XIV - implementar subsídio direto, pessoal, intransferível e temporário na aquisição ou locação social, bem como criar instrumentos que possibilitem a inserção de todos os segmentos da população no mercado imobiliário;

XV - compatibilizar a legislação de Habitação de Interesse Social - HIS com as diretrizes estabelecidas neste plano;

XVI - realizar, periodicamente, as Conferências Municipais de Habitação para definição da política municipal de habitação, e para implantar o Conselho Municipal de Habitação, democrático e representativo, que administre os recursos destinados à moradia em São Paulo.

### SUBSEÇÃO III

#### DA CIRCULAÇÃO VIÁRIA E TRANSPORTES

Art. 82 - São objetivos da política de Circulação Viária e de Transportes:

I - garantir e melhorar a circulação e o transporte urbano proporcionando deslocamentos intra e interurbanos que atendam às necessidades da população;

II - priorizar o transporte coletivo ao transporte individual;

III - tornar mais homogênea a acessibilidade em toda a área urbanizada da Cidade;

IV - aumentar a acessibilidade e mobilidade da população de baixa renda;

V - proporcionar maior segurança e conforto aos deslocamentos de pessoas e bens, com redução dos tempos e custos;

VI - reduzir a ocorrência de acidentes e mortes no trânsito;

VII - tornar o sistema de transporte coletivo um provedor eficaz e democrático de mobilidade e acessibilidade urbana;

VIII - adequar o sistema viário, tornando-o mais abrangente e funcional, especialmente nas áreas de urbanização incompleta, visando à sua estruturação e ligação interbairros;

IX - ampliar e melhorar as condições de circulação de pedestres e de grupos específicos, como idosos, portadores de deficiência especial e crianças;

X - garantir a universalidade do transporte público;

XI - garantir o abastecimento, distribuição de bens e escoamento da produção do Município de São Paulo, equacionando o sistema de movimentação e armazenamento de cargas, de modo a reduzir seus impactos sobre a circulação de pessoas e o meio ambiente;

XII - reduzir a carga poluidora gerada pelo sistema de transportes, incluindo a implantação gradativa de ônibus movidos a fonte de energia limpa, de modo a respeitar os índices de qualidade ambiental definidos pela legislação do órgão técnico competente;

XIII - vincular o planejamento e a implantação da infra-estrutura física de circulação e de transporte público às diretrizes de planejamento contidas no Plano Diretor;

XIV - ampliar e aperfeiçoar a participação comunitária na gestão, fiscalização e controle do sistema de transporte;

XV - garantir e melhorar a ligação do Município de São Paulo com a região metropolitana, com o país e com o exterior.

Art. 83 - São diretrizes para a política de Circulação Viária e de Transportes:

I - a articulação de todos os meios de transporte que operam no Município em uma rede única, de alcance metropolitano, integrada física e operacionalmente;

II - a priorização da circulação do transporte coletivo sobre o transporte individual na ordenação do sistema viário;

III - a adequação da oferta de transportes à demanda, compatibilizando seus efeitos indutores com os objetivos e diretrizes de uso e ocupação do solo, contribuindo, em especial, para a requalificação dos espaços urbanos e fortalecimento de centros de bairros;

IV - a restrição do trânsito de passagem em áreas residenciais;

V - estudar soluções para a travessia de pedestres, com segurança, nas vias expressas;

VI - o tratamento urbanístico adequado das vias da rede estrutural e corredores de transportes, de modo a garantir a segurança dos cidadãos e a preservação do patrimônio histórico, ambiental, cultural, paisagístico, urbanístico e arquitetônico da Cidade;

VII - a compatibilização da legislação existente com as diretrizes urbanísticas estabelecidas no Plano Diretor;

VIII - o incentivo ao uso de tecnologias veiculares que reduzam a poluição ambiental e elevem as condições de conforto e segurança dos passageiros e transeuntes;

IX - a viabilidade econômica, financeira, jurídica e operacional da implantação de fonte alternativa de receita, que onere os proprietários de veículos automotores privados que circulam na Cidade, vinculada à ampliação da rede de infra-estrutura viária de interesse para o transporte coletivo, e especialmente à rede metroviária prevista neste Plano Diretor;

X - induzir uma política para qualificar os aeroportos situados no território do Município, que se consubstancie num Plano Aeroportuário Metropolitano, garantindo integração com os aeroportos do Complexo Metropolitano Expandido.

Art. 84 - São ações estratégicas da política de Circulação Viária e de Transportes:

I - implantar Rede Integrada de Transporte Público Coletivo, integrando o sistema metropolitano e o sistema municipal de ônibus, reorganizado e racionalizado;

II - implantar bilhete único com bilhetagem eletrônica em toda a rede de transporte coletivo, de forma a permitir a implantação de uma política de integração tarifária justa para o usuário e eficiente para o sistema;

III - implantar corredores segregados e faixas exclusivas de ônibus, reservando espaço no viário estrutural para os deslocamentos de coletivos, conforme demanda de transporte, capacidade e função da via;

IV - implantar prioridade operacional para a circulação dos ônibus nas horas de pico Operação Via Livre nos corredores do viário estrutural que não tenham espaço disponível para a implantação de corredores segregados;

V - implantar sistema diferenciado de transporte coletivo com tarifas especiais para atrair o usuário de automóvel;

VI - criar programa de adaptação dos logradouros para melhorar as condições de circulação de pedestres e de grupos específicos, como idosos, portadores de necessidades especiais e crianças;

VII - promover gradativamente a adequação da frota de transporte coletivo às necessidades de passageiros portadores de necessidades especiais;

VIII - implantar gradativamente semáforos sonoros nos principais cruzamentos viários da Cidade, para a segurança da locomoção dos deficientes visuais;

IX - regulamentar a circulação de ônibus fretados;

X - operar o sistema viário priorizando o transporte coletivo, em especial na área consolidada, respeitadas as peculiaridades das vias de caráter eminentemente residencial;

XI - implantar novas vias ou melhoramentos viários em áreas em que o sistema viário estrutural se apresente insuficiente, em função do transporte coletivo;

XII - estabelecer programa de recuperação e conservação do sistema viário, de forma a incorporar tecnologia que contribua para a melhoria da qualidade ambiental;

XIII - disciplinar a oferta de locais de estacionamento, em áreas públicas e privadas, de modo compatível com as propostas de uso e ocupação do solo, sistema viário e as condições ambientais, facilitando o estacionamento de veículos junto a terminais e estações de transporte público;

XIV - implantar plano para monitoramento, regulação e controle da movimentação de cargas, bens e serviços;

XV - elaborar revisão do conjunto das leis de melhoramentos viários;

XVI - rever a legislação de pólos geradores de tráfego, condicionando a aprovação de empreendimentos a uma análise regionalizada dos impactos e à execução de obras que mitiguem impacto;

XVII - participar da implantação das novas linhas do Metrô, bem como da revitalização das linhas ferroviárias para transporte de passageiros ajudando a viabilizar os investimentos com a definição de Operações Urbanas Consorciadas ou Áreas de Intervenção Urbana no entorno dos projetos;

XVIII - implantar sistema de integração intermodal nos aeroportos do Município e da região metropolitana de São Paulo;

XIX - promover discussões com vistas a compor um plano integrado de transporte aéreo e de superfície para o Complexo Metropolitano Expandido;

XX - criar o Conselho Gestor da Autoridade Aeroportuária no âmbito do Município.

#### SUBSEÇÃO IV

#### DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 85 - São objetivos da política de Áreas Públicas:

I - planejar a implantação dos equipamentos sociais de acordo com a demanda atual e projetada e com a infra-estrutura, o acesso, o transporte e demais critérios pertinentes;

II - tornar obrigatória a elaboração de plano de ocupação, reorganização e revitalização de áreas de médio e grande porte, de forma a evitar a ocupação desordenada por vários equipamentos sociais dissociados urbanisticamente e em relação aos seus usos;

III - viabilizar parcerias com a iniciativa privada e com associações de moradores na gestão dos espaços públicos;

IV - prever a integração dos espaços públicos com o entorno, promovendo, junto aos órgãos competentes, os tratamentos urbanísticos e de infra-estrutura adequados;

V - otimizar o uso das áreas públicas para cumprimento das funções sociais da Cidade;

VI - criar espaços destinados para atividades de associações de cultura popular.

Art. 86 - São diretrizes para a política de Áreas Públicas:

I - o cadastramento e mapeamento das áreas e edifícios públicos, implantando e mantendo atualizado sistema único informatizado de cadastro georreferenciado;

II - o estabelecimento de programas que assegurem a preservação das áreas ainda não ocupadas, atribuindo à Subprefeitura competente a função de zelar pela posse, manutenção e conservação dos espaços públicos não ocupados, com o compromisso de coibir invasões;

III - a complementação de política de ações de reintegração de posse, associada, quando pertinente, a programas habitacionais, das áreas públicas que não cumprirem função social;

IV - a promoção, quando prevista em programas habitacionais, da regularização fundiária e da urbanização das áreas públicas ocupadas que cumprirem função social, garantindo o reassentamento das famílias removidas por estarem em situação de risco ou por necessidade da obra de regularização;

V - a destinação prioritária dos bens públicos dominiais não utilizados para assentamento da população de baixa renda e para áreas verdes e instalação de equipamentos coletivos;

VI - a implantação de praças e equipamentos sociais, com a participação dos beneficiados pelas operações;

VII - a criação da legislação de uso e ocupação do solo para as áreas e prédios públicos, visando atender às demandas de equipamentos e serviços públicos, garantindo a preservação e a recuperação do meio ambiente;

VIII - a criação de legislação que regulamenta o uso e a implantação de equipamentos de infra-estrutura no solo, subsolo e espaço aéreo das vias públicas.

Art. 87 - São ações estratégicas da política de Áreas Públicas:

I - encaminhar para apreciação e deliberação da Câmara Municipal, no prazo máximo de 1 (um) ano após a publicação desta lei, projeto de lei do Código de Posturas, disciplinando as condições e os parâmetros para uso das áreas e espaços públicos por atividades, equipamentos, infra-estrutura, mobiliário e outros elementos subordinados à melhoria da qualidade da paisagem urbana, ao interesse público, às funções sociais da Cidade e às diretrizes deste Plano Diretor Estratégico;

II - elaborar Plano Diretor de Gestão das Áreas Públicas, articulando os Planos Setoriais e os Planos Regionais, que deverá estabelecer as necessidades de aquisição de novas áreas públicas para equipamentos, considerando características, dimensões e localização;

III - criar Cadastro Geral de Áreas Públicas através de sistema de informações georreferenciadas;

IV - revisar as cessões das áreas públicas com o objetivo de compatibilizar sua finalidade com as necessidades da Cidade, adequar as contrapartidas tendo em conta os valores do mercado imobiliário, avaliar e reparar irregularidades, cobrando indenizações e demais combinações previstas em lei;

V - criar conselho intersecretarial de áreas, edifícios e equipamentos públicos municipais, composto por técnicos das secretarias envolvidas e representantes das Subprefeituras e da comunidade para a fiscalização do uso desses bens públicos;

VI - instituir Código de Posturas regulamentando o uso de áreas públicas.

## SUBSEÇÃO V

### DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Art. 88 - São objetivos da política relativa ao Patrimônio Histórico e Cultural documentar, selecionar, proteger e promover a preservação, a conservação, a reciclagem, a revitalização e a divulgação dos bens tangíveis, naturais ou construídos, assim como dos bens intangíveis, considerados patrimônios ou referências históricas ou culturais no âmbito do Município.

Art. 89 - São diretrizes para a política relativa ao Patrimônio Histórico e Cultural:

I - a elaboração de normas para a preservação de bens culturais, vegetação significativa e referências urbanas;

II - a revitalização de áreas degradadas, em especial a área central e a área da estrada de ferro Perus-Pirapora assinalada no mapa nº 1 desta lei;

III - a preservação e a identidade dos bairros, valorizando as características de sua história, sociedade e cultura;

IV - a disponibilidade das informações sobre o patrimônio histórico-cultural à população;

V - a sensibilização da opinião pública sobre a importância e a necessidade de preservação de seu patrimônio;

VI - o incentivo à fruição e ao uso público dos imóveis tombados.

Art. 90 - São ações estratégicas da política do Patrimônio Histórico e Cultural:

I - utilizar legislação municipal ou tombamento para proteger bens culturais, vegetação significativa e referências urbanas;

II - mapear e inventariar bens culturais e patrimônio ambiental, formando cadastro de dados informatizado;

III - assegurar o adequado controle da interferência visual nas áreas envoltórias de imóveis preservados;

IV - elaborar estudos e fixar normas para as áreas envoltórias de bens tombados, contribuindo para a preservação da paisagem urbana e racionalizando o processo de aprovação de projetos e obras;

V - incentivar a preservação do patrimônio por meio de mecanismos de transferência de potencial construtivo e implementar política de financiamento de obras e de isenções fiscais;

VI - criar mecanismos de captação de recursos em áreas de interesse histórico ou cultural, visando à sua preservação e revitalização;

VII - incentivar a participação e a gestão da comunidade na pesquisa, identificação, preservação e promoção do patrimônio histórico, cultural, ambiental e arqueológico;

VIII - organizar sistema de informações e de divulgação da vida cultural e da história da Cidade;

IX - promover a instalação de centros de memória dos bairros, favorecendo a preservação de sua identidade, história e cultura.

## SUBSEÇÃO VI

### DA PAISAGEM URBANA

Art. 91 - São objetivos da Política de Paisagem Urbana:

I - garantir o direito do cidadão à fruição da paisagem;

II - garantir a qualidade ambiental do espaço público;

III - garantir a possibilidade de identificação, leitura e apreensão da paisagem e de seus elementos constitutivos, públicos e privados, pelo cidadão;

IV - assegurar o equilíbrio visual entre os diversos elementos que compõem a paisagem urbana;

V - favorecer a preservação do patrimônio cultural e ambiental urbano;

VI - disciplinar o uso do espaço público pelo setor privado, em caráter excepcional, subordinando-o a projeto urbanístico previamente estabelecido, segundo parâmetros legais expressamente discriminados em lei.

Art. 92 - São diretrizes da Política de Paisagem Urbana:

I - a criação de instrumentos técnicos, institucionais e legais de gestão da paisagem urbana, eficazes, visando garantir sua qualidade;

II - a disciplina do ordenamento dos elementos componentes da paisagem urbana, assegurando o equilíbrio visual entre os diversos elementos que a compõem, favorecendo a preservação do patrimônio cultural e ambiental urbano e garantindo ao cidadão a possibilidade de identificação, leitura e apreensão

da paisagem e de seus elementos constitutivos, públicos e privados;

III - a garantia da participação da comunidade na identificação, valorização, preservação e conservação dos elementos significativos da paisagem urbana;

IV - a implementação de programas de educação ambiental visando conscientizar a população a respeito da valorização da paisagem urbana como fator de melhoria da qualidade de vida.

Art. 93 - São ações estratégicas da Política de Paisagem Urbana:

I - elaborar normas e programas específicos para os distintos setores da Cidade considerando a diversidade da paisagem nas várias regiões que a compõem;

II - elaborar legislação que trate da paisagem urbana, disciplinando os elementos presentes nas áreas públicas, considerando as normas de ocupação das áreas privadas e a volumetria das edificações que, no conjunto, são formadores da paisagem urbana;

III - criar novos padrões, mais restritivos, de comunicação institucional, informativa ou indicativa;

IV - estabelecer parâmetros de dimensões, posicionamento, quantidade e interferência mais adequados à sinalização de trânsito, aos elementos construídos e à vegetação, considerando a capacidade de suporte da região;

V - estabelecer normas e diretrizes para implantação dos elementos componentes da paisagem urbana nos eixos estruturais estabelecidos neste Plano;

VI - criar mecanismos eficazes de fiscalização sobre as diversas intervenções na paisagem urbana;

VII - a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e os Planos Regionais poderão estabelecer as áreas onde será permitida a instalação de publicidade exterior, considerando as características físicas, paisagísticas e ambientais de cada área.

## SUBSEÇÃO VII

### DA INFRA-ESTRUTURA E SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA

Art. 94 - São objetivos da política de Infra-estrutura e Serviços de Utilidade Pública:

I - racionalizar a ocupação e a utilização da infra-estrutura instalada e por instalar;

II - assegurar a equidade na distribuição territorial dos serviços;

III - coordenar e monitorar a utilização do subsolo pelas concessionárias de serviços públicos;

IV - incentivar a pesquisa e o desenvolvimento de novas tecnologias, buscando otimizar o uso dos recursos dos sistemas de infra-estrutura urbana e dos serviços de utilidade pública, garantindo um ambiente equilibrado e sustentável;

V - promover a gestão integrada da infra-estrutura e o uso racional do subsolo e do espaço aéreo urbano, garantindo o compartilhamento das redes não emissoras de radiação, coordenando ações com concessionários e prestadores de serviços e assegurando a preservação das condições ambientais urbanas;

VI - estabelecer mecanismos de gestão entre Município, Estado e União para serviços de interesse comum, tais como abastecimento de água, tratamento de esgotos, destinação final de lixo, energia e telefonia;

VII - garantir o investimento em infra-estrutura;

VIII - garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes das obras e serviços de infra-estrutura urbana;

IX - implantar e manter o Sistema de Informações Integrado de Infra-Estrutura Urbana;

X - coordenar o cadastramento das redes de água, esgoto, telefone, energia elétrica, cabos e demais redes que utilizam o subsolo, mantendo banco de dados atualizado sobre as mesmas.

Art. 95 - São diretrizes para a Infra-estrutura e Serviços de Utilidade Pública:

I - a garantia da universalização do acesso à infra-estrutura urbana e aos serviços de utilidade pública;

II - a garantia da preservação do solo e do lençol freático realizando as obras e manutenção necessários para o devido isolamento das redes de serviços de infra-estrutura;

III - a implantação por meio de galerias técnicas de equipamentos de infra-estrutura de serviços públicos ou privados nas vias públicas, incluídos seus subsolo e espaço aéreo, priorizando as vias de maior concentração de redes de infra-estrutura;

IV - a racionalização da ocupação e da utilização da infra-estrutura instalada e por instalar, garantindo o compartilhamento e evitando a duplicação de equipamentos;

V - a instalação e manutenção dos equipamentos de infra-estrutura e dos serviços de utilidade pública, garantindo o menor incômodo possível aos moradores e usuários do local, bem como exigindo a reparação das vias, calçadas e logradouros públicos;

VI - o estabelecimento e a obediência às normas de saúde pública e ambiental, com base no princípio da precaução, exigindo laudos técnicos, quanto aos seus efeitos na saúde humana e no meio ambiente, para a implantação e manutenção da infra-estrutura dos serviços de telecomunicações emissores de radiação eletromagnética;

VII - a proibição da deposição de material radioativo no subsolo e a promoção de ações que visem preservar e descontaminar o subsolo.

## SUBSEÇÃO VIII

### DA PAVIMENTAÇÃO

Art. 96 - São objetivos dos Programas de Pavimentação:

I - garantir acessibilidade, com qualidade urbanística, aos logradouros oficiais dotados de infra-estrutura urbana, equipamentos e serviços públicos;

II - ampliar a capacidade de absorção pluvial das áreas pavimentadas.

Art. 97 - São diretrizes dos Programas de Pavimentação:

I - a adoção de modelos de gestão mais eficientes, em conjunto com a comunidade, para os programas de pavimentação e de manutenção, buscando superar as carências de infra-estrutura das vias públicas;

II - a criação de oportunidades para que a população e a sociedade civil organizada conheçam e influenciem a gestão da pavimentação;

III - a pesquisa de novas tecnologias, materiais e métodos executivos de pavimentação, e recorrer a outras



pesquisas, para baratear as obras de pavimentação, ampliar a permeabilidade das áreas pavimentadas e causar menos danos ao meio ambiente.

Art. 98 - São ações estratégicas dos Programas de Pavimentação:

I - desenvolver programas de pavimentação para as Zonas Especiais de Interesse Social;

II - relacionar o tipo de pavimentação a ser utilizada com os tipos de vias classificadas no artigo 110 desta lei;

III - criar mecanismos legais para que os passeios e as áreas externas pavimentadas implantem pisos drenantes;

IV - adotar nos programas de pavimentação de vias locais pisos que permitam a drenagem das águas pluviais para o solo.

## SUBSEÇÃO IX

### DO SERVIÇO FUNERÁRIO

Art. 99 - São diretrizes relativas ao Serviço Funerário:

I - o tratamento igualitário à população usuária do serviço funerário;

II - o controle do necrochorume, decorrente da decomposição da matéria orgânica humana, para evitar contaminação de nível d'água subterrâneo;

III - a segurança e acessibilidade à população usuária do serviço funerário.

Art. 100 - São ações estratégicas relativas ao Serviço Funerário:

I - requalificar as áreas dos cemitérios;

II - descentralizar o atendimento funerário;

III - ampliar a capacidade do atendimento funerário;

IV - criar condições para a implantação de no mínimo, mais 1 (um) crematório municipal.

## TÍTULO III

### DO PLANO URBANÍSTICO-AMBIENTAL

#### CAPÍTULO I

#### DOS ELEMENTOS ESTRUTURADORES E INTEGRADORES

##### SEÇÃO I

#### DOS CONCEITOS BÁSICOS

Art. 101 - A urbanização do território do Município se organiza em torno de nove elementos, quatro estruturadores e cinco integradores, a saber:

I - Elementos Estruturadores:

- a) Rede Hídrica Estrutural;
- b) Rede Viária Estrutural;
- c) Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;
- d) Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades.

II - Elementos Integradores:

- a) Habitação;
- b) Equipamentos Sociais;
- c) Áreas Verdes;
- d) Espaços Públicos;
- e) Espaços de Comércio, Serviço e Indústria.

§ 1º - Os Elementos Estruturadores são os eixos que constituem o arcabouço permanente da Cidade, os quais, com suas características diferenciadas, permitem alcançar progressivamente maior aderência do tecido urbano ao sítio natural, melhor coesão e fluidez entre suas partes, bem como maior equilíbrio entre as áreas construídas e os espaços abertos, compreendendo:

I - a Rede Hídrica Estrutural constituída pelos cursos d'água e fundos de vale, eixos ao longo dos quais serão propostas intervenções urbanas para recuperação ambiental - drenagem, recomposição de vegetação e saneamento ambiental - conforme estabelecido no Plano de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água e Fundos de Vale;

II - a Rede Viária Estrutural, constituída pelas vias que estabelecem as principais ligações entre as diversas partes do Município e entre este e os demais municípios e estados;

III - a Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo que interliga as diversas regiões da Cidade, atende a demanda concentrada e organiza a oferta de transporte, sendo constituída pelos sistemas de alta e média capacidade, tais como o metrô, os trens urbanos e os corredores de ônibus;

IV - a Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades, constituída pelo centro histórico principal e pelos centros e eixos de comércio e serviços consolidados ou em consolidação, e pelos grandes equipamentos urbanos, tais como parques, terminais, centros empresariais, aeroportos e por novas centralidades a serem criadas.

§ 2º - Os Elementos Integradores constituem o tecido urbano que permeia os eixos estruturadores e abriga as atividades dos cidadãos que deles se utilizam, e compreendem:

I - a Habitação, principal elemento integrador como fixador da população e articulador das relações sociais no território;

II - os Equipamentos Sociais, que constituem o conjunto de instalações destinadas a assegurar o bem-estar da população mediante a prestação de serviços públicos de saúde, educação, cultura, lazer, abastecimento, segurança, transporte e comunicação;

III - as Áreas Verdes, que constituem o conjunto dos espaços arborizados e ajardinados, de propriedade pública ou privada, necessários à manutenção da qualidade ambiental e ao desenvolvimento sustentável do Município;

IV - os Espaços Públicos, como ponto de encontro informal e local das manifestações da cidadania, presentes em todos os elementos estruturadores e integradores;

V - os Espaços de Comércio, Serviços e Indústria, de caráter local, que constituem as instalações destinadas à produção e ao consumo de bens e serviços, compatíveis com o uso habitacional.

Art. 102 - A implantação de elementos estruturadores far-se-á, preferencialmente, por meio de intervenções urbanas específicas, em parceria com a iniciativa privada, utilizando os instrumentos previstos nesta lei.

Art. 103 - A implantação de qualquer projeto, público ou privado, deverá, na respectiva área, considerar a implantação dos elementos estruturadores e integradores envolvidos, bem como obedecer às disposições e parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei e na legislação complementar de uso, parcelamento e ocupação do solo.

Art. 104 - Ao longo dos eixos estruturadores - que compõem as redes estruturais - o uso do solo será disciplinado de modo a proporcionar o melhor desempenho das funções sociais previstas para os diversos tipos de elementos estruturadores.

Parágrafo único - A relação entre os elementos estruturadores e os integradores deverá ser elaborada de modo a assegurar o equilíbrio entre necessidades e oferta de serviços urbanos.

Art. 105 - Será estimulada a implantação de novas centralidades nos locais onde dois ou mais eixos estruturadores diferentes correrem paralelos sobre uma mesma faixa do território ou cruzarem com outros eixos estruturadores.

## SEÇÃO II

### DOS ELEMENTOS ESTRUTURADORES

#### SUBSEÇÃO I

##### DA REDE HÍDRICA ESTRUTURAL

Art. 106 - Fica instituído o Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água e Fundos de Vale compreendendo um conjunto de ações, sob a coordenação do Executivo, com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando promover transformações urbanísticas estruturais e a progressiva valorização e melhoria da qualidade ambiental da Cidade, com a implantação de parques lineares contínuos e caminhos verdes a serem incorporados ao Sistema de Áreas Verdes do Município.

§ 1º - Parques lineares são intervenções urbanísticas que visam recuperar para os cidadãos a consciência do sítio natural em que vivem, ampliando progressivamente as áreas verdes.

§ 2º - Os caminhos verdes são intervenções urbanísticas visando interligar os parques da Cidade e os parques lineares a serem implantados mediante requalificação paisagística de logradouros por maior arborização e permeabilidade das calçadas.

§ 3º - A Rede Hídrica Estrutural bem como as propostas específicas constam do Quadro nº 05 e 06 e do Mapa nº 01, integrantes desta lei.

Art. 107 - São objetivos do Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água e Fundos de Vale:

I - ampliar progressiva e continuamente as áreas verdes permeáveis ao longo dos fundos de vales da Cidade, de modo a diminuir os fatores causadores de enchentes e os danos delas decorrentes, aumentando a penetração no solo das águas pluviais e instalando dispositivos para sua retenção, quando necessário;

II - ampliar os espaços de lazer ativo e contemplativo, criando progressivamente parques lineares ao longo dos cursos d'água e fundos de vales não urbanizados, de modo a atrair, para a vizinhança imediata, empreendimentos residenciais;

III - garantir a construção de habitações de interesse social para reassentamento, na mesma sub-bacia, da população que eventualmente for removida;

IV - integrar as áreas de vegetação significativa de interesse paisagístico, protegidas ou não, de modo a garantir e fortalecer sua condição de proteção e preservação;

V - ampliar e articular os espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres;

VI - recuperar áreas degradadas, qualificando-as para usos adequados ao Plano Diretor Estratégico;

VII - melhorar o sistema viário de nível local, dando-lhe maior continuidade e proporcionando maior fluidez da circulação entre bairros contíguos;

VIII - integrar as unidades de prestação de serviços em geral e equipamentos esportivos e sociais aos parques lineares previstos;

IX - construir, ao longo dos parques lineares, vias de circulação de pedestres e ciclovias;

X - mobilizar a população envolvida em cada projeto de modo a obter sua participação e identificar suas necessidades e anseios quanto às características físicas e estéticas do seu bairro de moradia;

XI - motivar programas educacionais visando aos devidos cuidados com o lixo domiciliar, à limpeza dos espaços públicos, ao permanente saneamento dos cursos d'água e à fiscalização desses espaços;

XII - criar condições para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com o Programa de Recuperação Ambiental forneçam os recursos necessários à sua implantação e manutenção, sem ônus para a municipalidade;

XIII - aprimorar o desenho urbano, mobilizando equipes técnicas diferenciadas, de modo a valorizar e conferir características ímpares aos bairros e setores urbanos envolvidos;

XIV - promover ações de saneamento ambiental dos cursos d'água;

XV - implantar sistemas de retenção de águas pluviais;

XVI - buscar formas para impedir que as galerias de águas pluviais sejam utilizadas para ligações de esgoto clandestino.

Art. 108 - O conjunto de ações previstas no Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água e Fundos de Vale poderá ser proposto e executado, tanto pelo Poder Público quanto pela iniciativa privada, utilizando-se para tanto dos instrumentos previstos nesta lei.

Art. 109 - As Áreas de Intervenção Urbana para a implantação dos parques lineares compreendem o conjunto formado pelas seguintes áreas:

I - faixa de 15 (quinze) metros ao longo de cada uma das margens dos cursos d'água e fundos de vale, como área non aedificandi;

II - da planície aluvial com prazos de recorrência de chuvas de pelo menos 20 (vinte) anos e as áreas de vegetação significativa ao longo dos fundos de vale do Município que juntamente com a área non aedificandi formarão os parques lineares;

III - contidas na faixa envoltória de até 200 (duzentos) metros de largura, medidos a partir do limite do parque linear referido no inciso II, destinadas à implantação de empreendimentos residenciais e não residenciais, a serem executados pela iniciativa privada, com possibilidade de utilização da transferência do direito de construir originado nos lotes das áreas destinadas ao parque linear ou por outorga onerosa.

§ 1º- A necessidade de remoção de obstáculos, ao longo das margens dos cursos d'água e fundos de vale, que impeçam a continuidade da faixa a que se refere o inciso II, será objeto de análise no âmbito dos projetos urbanísticos de cada Área de Intervenção Urbana.

§ 2º- O desenvolvimento da implantação dos parques lineares se dará preferencialmente de montante para jusante dos cursos d'água.

§ 3º- O projeto urbanístico de cada Área de Intervenção Urbana referida no "caput" deverá definir os perímetros do parque linear e das áreas de recepção de transferência de potencial e de venda de outorga onerosa, referidas no inciso III, que deverão estar totalmente inseridas na faixa de até 200 (duzentos) metros de largura a partir do limite do parque linear.

§ 4º- Os lotes que forem parcialmente atingidos pelo estabelecido no parágrafo anterior, deverão ser totalmente incorporados ao respectivo perímetro.

## SUBSEÇÃO II

### DA REDE VIÁRIA ESTRUTURAL

Art. 110 - As vias da Rede Viária Estrutural constituem o suporte da Rede Estrutural de Transportes prevista no § 1º do artigo 174 da Lei Orgânica do Município.

§ 1º - As vias estruturais, independentemente de suas características físicas, estão classificadas em três níveis:

I - 1º Nível - aquelas utilizadas como ligação da Capital com os demais municípios do Estado de São Paulo e com os demais estados da Federação;

II - 2º Nível - aquelas, não incluídas no nível anterior, utilizadas como ligação com os municípios da Região Metropolitana e com as vias do 1º nível;

III - 3º Nível - aquelas, não incluídas nos níveis anteriores, utilizadas como ligações internas no Município.

§ 2º - As demais vias do Município, não estruturais, são as que coletam e distribuem o tráfego internamente aos bairros e ficam classificadas em quatro tipos:

1 - coletoras;

2 - vias locais;

3 - ciclovias;

4 - vias de pedestres.

§ 3º - A Rede Viária Estrutural, bem como as propostas específicas, constam do Quadro nº 11 e do Mapa nº 02, integrantes desta lei.

Art. 111 - Nas vias da Rede Viária Estrutural a segurança e fluidez do tráfego são condicionantes prioritárias da disciplina do uso e ocupação do solo das propriedades lindeiras.

Art. 112 - Para implantar novas vias estruturais ou melhorar a segurança e fluidez do tráfego daquelas já existentes, ficam definidas como Áreas de Intervenção Urbana aquelas que contenham faixas de até 300 (trezentos) metros de largura de cada lado da via estrutural proposta neste Plano, medidos a partir do respectivo eixo da via.

§ 1º - A partir da aprovação de projeto urbanístico de cada Área de Intervenção, os proprietários dos imóveis que doarem áreas necessárias aos melhoramentos previstos poderão utilizar o coeficiente de aproveitamento correspondente à área doada nos lotes remanescentes.

§ 2º - o projeto urbanístico de cada Área de Intervenção Urbana referido no inciso anterior deverá definir os perímetros das áreas de recepção de transferência de potencial e da venda de outorga onerosa.

Art. 113 - As prioridades para melhoria e implantação de vias serão determinadas pelas necessidades do transporte coletivo, pela complementação de ligações entre bairros e pela integração entre os municípios da Região Metropolitana, e consolidadas no Plano de Circulação Viária e de Transportes.

Art. 114 - O Plano de Circulação Viária e de Transportes regulamentará o estacionamento de veículos privados e de transporte fretado nas vias, o serviço de táxis e lotações e a abertura de rotas de ciclismo, bem como a circulação de cargas perigosas.

§ 1º - O estacionamento de veículos e a implantação de pontos de táxi somente serão permitidos nas vias locais, coletoras e nas vias de 3º Nível da Rede Viária Estrutural, desde que:

I - seja respeitada a prioridade para o transporte coletivo e para a fluidez do volume de tráfego geral registrado no uso das vias coletoras e de 3º Nível;

II - seja garantida a segurança e o acesso das pessoas aos lotes lindeiros.

§ 2º - Rotas de ciclismo somente poderão se utilizar das vias da Rede Viária Estrutural quando estas forem de nível 2 e 3, em dias, trechos e horários a serem determinados em função da menor demanda de tráfego.

Art. 115 - A orientação do tráfego de passagem somente será permitida nas vias coletoras e estruturais.

§ 1º - A classificação das vias coletoras deverá ser regulamentada por ato do Executivo num prazo não superior a 180 (cento e oitenta) dias após a data de publicação desta lei.

§ 2º - As vias coletoras são aquelas utilizadas como ligação entre as vias locais e as vias estruturais.

§ 3º - As vias locais são definidas pela sua função predominante de proporcionar o acesso aos imóveis lindeiros, não classificadas como coletoras ou estruturais.

Art. 116 - O passeio, como parte integrante da via pública, e as vias de pedestre destinam-se exclusivamente à circulação dos pedestres com segurança e conforto.

Parágrafo único - A utilização dos passeios públicos e das vias de pedestres, incluindo a instalação de mobiliário urbano, deverá ser objeto de lei específica.

Art. 117 - Lei municipal regulamentará a realização de atividades e a implantação e o funcionamento de estabelecimentos geradores de viagens, por transporte coletivo ou individual, de pessoas ou de cargas.

§ 1º - A realização de eventos ou manifestações e a implantação e o funcionamento de estabelecimentos geradores de viagens deverão estar condicionados ao equacionamento do serviço de transporte coletivo e do sistema viário.

§ 2º - O Poder Executivo encaminhará, para apreciação e deliberação da Câmara Municipal, projeto de lei referido no "caput" deste artigo, num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a data de publicação desta lei.

Art. 118 - A circulação e presença de cargas perigosas, em locais públicos ou privados, no território do Município deverão ser regulamentadas por ato do Executivo num prazo não superior a 360 (trezentos e sessenta) dias contados a partir da data de publicação desta lei.

Art. 119 - O Poder Executivo encaminhará para a apreciação e deliberação da Câmara Municipal, no prazo máximo de um ano, projeto de lei disciplinando a instalação, operação, reforma e ampliação de aeródromos e heliportos no território do Município, determinando:

I - horários de funcionamento, tendo em vista condições aceitáveis de bem estar da população e atividades presentes no entorno do aeródromo;

II - os horários de funcionamento a que se refere o inciso I deste artigo aplicar-se-ão não só a pousos e decolagens, como também a testes de motores e quaisquer outras atividades, exceto aquelas estritamente relacionadas a operações de emergência ou à segurança que não possam se valer de outro local que esteja em horário normal de funcionamento;

III - limites de intensidade, duração e frequência de ocorrência de geração de ruídos e vibrações a serem obedecidos durante seu horário de funcionamento;

IV - penalidades aplicáveis no caso de não cumprimento do disposto no ato do Poder Executivo de que trata o "caput" deste artigo, a serem arcadas em favor do Município pela autoridade responsável pelo aeródromo.

Art. 120 - A instalação, reforma e ampliação de aeródromos e heliportos ficará condicionada à apresentação de Estudo de Impacto Ambiental e respectivo relatório - EIA/RIMA.

Parágrafo único - A instalação e operação de heliportos fica condicionada à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

### SUBSEÇÃO III

#### DA REDE ESTRUTURAL DE TRANSPORTE COLETIVO PÚBLICO

Art. 121 - Ao longo da Rede Estrutural de Transporte Coletivo Público deve-se estimular o adensamento populacional, a intensificação e diversificação do uso do solo e o fortalecimento e formação de pólos terciários - Eixos e Pólos de Centralidades - desde que atendidas:

I - as restrições de caráter ambiental, particularmente quando são coincidentes ou cruzam os eixos da Rede Hídrica Estrutural;

II - as diferentes características dos vários modos de transporte coletivo público, tais como o metrô, ferrovia, ônibus, veículos leves sobre pneus - VLP e veículos leves sobre trilhos - VLT;

III - a forma com que os eixos de Transporte Coletivo Público se apresentam na paisagem urbana, a saber, em superfície, em subsolo ou no espaço aéreo;

IV - medidas de políticas urbanas que promovam a equidade na distribuição de acessibilidade;

V - a compatibilidade entre a capacidade instalada de transporte e a demanda gerada pela ocupação lideira e regional.

§ 1º - A Rede Estrutural de Transporte Coletivo Público, bem como as propostas específicas, constam do Quadro nº 12 e do Mapa nº 03, integrantes desta lei, refletindo estratégia de expansão em rede articulada.

§ 2º - São considerados transporte coletivo público de massa aqueles realizados por metrô, por ferrovia, por veículos leves sobre pneus (VLP) e veículos leves sobre trilhos (VLT).

Art. 122 - Ficam definidas como Áreas de Intervenção Urbana, áreas ao longo dos eixos das linhas de transporte público coletivo, com o objetivo de qualificar estas áreas e seu entorno e obter recursos para aplicação na implantação e melhoria das linhas de transporte público por meio da outorga onerosa do potencial construtivo adicional, delimitadas por:

I - faixas de até 300 (trezentos) metros de cada lado dos alinhamentos do sistema de transporte público coletivo de massa;

II - círculos com raio de até 600 (seiscentos) metros tendo como centro as estações do transporte metroviário ou ferroviário.

Parágrafo único - O Executivo estimulará a implantação de estacionamentos de veículos e de bicicletas, em um raio de 100 (cem) metros de todas as estações de metrô e de trens urbanos, dando prioridade para as estações localizadas nos cruzamentos com vias estruturais.

Art. 123 - A Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo dará suporte físico ao Sistema Integrado de Transporte Coletivo criado pela Lei Municipal nº 13.241, de 12 de dezembro de 2001 composto por:

I - Subsistema Estrutural, definido pelo conjunto de linhas de Transporte Coletivo Público de Passageiros, que atendem a demandas elevadas e integram as diversas regiões da Cidade;

II - Subsistema Local, formado pelo conjunto de linhas de Transporte Coletivo Público de Passageiros, que atendem a demandas internas de uma mesma região e alimentam o Subsistema Estrutural.

Art. 124 - O Subsistema Estrutural de Transporte Coletivo deverá utilizar somente as vias estruturais.

Art. 125 - O Subsistema Local de Transporte Coletivo deverá utilizar preferencialmente as vias coletoras ou estruturais.

Parágrafo único - Quando a distância entre vias coletoras for superior a 500 (quinhentos) metros, o subsistema local de transporte coletivo poderá utilizar as vias locais, ressalvadas as disposições dos Planos Regionais.

#### SUBSEÇÃO IV

#### DA REDE ESTRUTURAL DE EIXOS E PÓLOS DE CENTRALIDADES

Art. 126 - Será estimulada a geração de novas centralidades e dinamizadas as já existentes pela implantação contígua, de agências e repartições da Prefeitura, escolas públicas, pontos de embarque, praças e passeios públicos, equipamentos de serviços públicos, como elementos catalisadores do comércio e serviços privados.

§ 1º - Ficam definidas como Áreas de Intervenção Urbana as faixas de largura de até 300 (trezentos) metros de cada lado dos eixos de centralidade, visando à inclusão social e à melhoria da qualidade dos centros atuais e futuros.

§ 2º - As Áreas de Intervenção Urbana para implantação dos pólos de centralidade serão definidas nas leis dos Planos Regionais.



§ 3º - Para a qualificação ou requalificação de eixos e pólos de centralidade poderão ser realizadas parcerias com a iniciativa privada.

§ 4º - A Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades, bem como as propostas específicas, constam do Quadro nº 08 e Mapa nº 04, integrantes desta lei.

Art. 127 - As centralidades mencionadas no artigo anterior deverão ser integradas pelos eixos estruturais viários, de transporte coletivo ou ambiental e aeroportuários.

### SEÇÃO III

#### DOS ELEMENTOS INTEGRADORES

##### SUBSEÇÃO I

##### DA HABITAÇÃO

Art. 128 - A Habitação como elemento integrador pressupõe o direito social à moradia digna em bairros dotados de equipamentos sociais, de comércio e serviços, providos de áreas verdes com espaços de recreação e lazer e de espaços públicos que garantam o exercício pleno da cidadania.

Parágrafo único - A Lei de Uso e Ocupação do Solo, os Planos Regionais e demais leis que integram o Sistema de Planejamento deverão garantir a habitabilidade das áreas residenciais e a qualidade das intervenções relacionadas à moradia.

##### SUBSEÇÃO II

##### DOS EQUIPAMENTOS SOCIAIS

Art. 129 - Os Equipamentos Sociais constituem elemento integrador na medida em que compreendem instalações destinadas à prestação de serviços públicos e privados, voltados ao atendimento das necessidades básicas da população em saúde, educação, cultura, esportes, lazer e recreação, abastecimento e segurança.

§ 1º - O Executivo deverá garantir a implantação, a manutenção, a recuperação e o pleno funcionamento dos equipamentos sociais.

§ 2º - A ampliação e a construção de novos equipamentos deverão priorizar as regiões com maior deficiência de serviços.

§ 3º - A definição de locais para instalação de novos equipamentos deverá realizar-se de modo intersetorial e articulado nas Subprefeituras, garantindo-se a participação da população.

##### SUBSEÇÃO III

##### DOS ESPAÇOS PÚBLICOS

Art. 130 - Os Espaços Públicos constituem elemento integrador na medida em que são ponto de encontro para os contatos sociais e a comunicação visual e palco para as manifestações coletivas e o exercício da cidadania.

Parágrafo único - Para garantir o disposto no "caput" deste artigo, o Executivo criará condições para a fruição e o uso público de seus espaços, integrando-os com o entorno.

## SUBSEÇÃO IV

### DAS ÁREAS VERDES

Art. 131 - O Sistema de Áreas Verdes do Município é constituído pelo conjunto de espaços significativos ajardinados e arborizados, de propriedade pública ou privada, necessários à manutenção da qualidade ambiental urbana tendo por objetivo a preservação, proteção, recuperação e ampliação desses espaços.

Art. 132 - São consideradas integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município todas as áreas verdes existentes e as que vierem a ser criadas, de acordo com o nível de interesse de preservação e proteção, compreendendo as seguintes categorias:

#### I - Áreas verdes públicas de Proteção Integral:

a) parques;

b) reservas.

#### II - Áreas verdes públicas ou privadas de Uso Sustentável:

a) Área de Proteção Ambiental;

b) Reserva Extrativista;

c) Reserva de Fauna;

d) Reserva de Desenvolvimento Sustentável;

e) Reserva Particular do Patrimônio Natural;

f) parque urbano e praça pública.

#### III - Áreas de Especial Interesse públicas ou privadas:

a) área ajardinada e arborizada localizada em logradouros e equipamentos públicos;

b) chácaras, sítios e glebas;

c) cabeceiras, várzea e fundo de vale;

d) espaço livre de arruamentos e áreas verdes de loteamentos;

e) cemitérios;

f) áreas com vegetação significativa em imóveis particulares.

Art. 133 - As áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município serão assim classificadas:

#### I - Áreas Verdes de propriedade pública:

a) reservas naturais;

b) parques públicos;

- c) praças, jardins e logradouros públicos;
- d) áreas ajardinadas e arborizadas de equipamentos públicos;
- e) áreas ajardinadas e arborizadas integrantes do sistema viário;
- f) (VETADO)

II - Áreas Verdes de propriedade particular enquadradas ou a serem enquadradas pelo Poder Público:

- a) áreas com vegetação significativa, de imóveis particulares;
- b) chácaras, sítios e glebas;
- c) clubes esportivos sociais;
- d) clubes de campo;
- e) áreas de reflorestamento.

Parágrafo único - (VETADO)

Art. 134 - Por lei ou solicitação do proprietário, propriedades particulares poderão ser incluídas no Sistema de Áreas Verdes do Município.

Art. 135 - O estímulo à preservação da vegetação nas áreas particulares integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município poderá se dar por meio da Transferência do Direito de Construir, conforme dispositivos contidos nos artigos 217 e 218 desta lei, e por incentivos fiscais diferenciados de acordo com as características de cada área.

Art. 136 - Nos espaços livres de arruamento e áreas verdes públicas, existentes e futuras, integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município poderão ser implantadas instalações de lazer e recreação de uso coletivo, obedecendo-se os parâmetros urbanísticos especificados no quadro abaixo:

$A(m^2)$  T.P T.O C.A

$A < 1000$  0,1

-

$1000 < A < 10.000$  0,2

-

$10.000 < A < 50.000$  0,9 0,1 0,3

-

$50.000 < A < 200.000$  0,1

-

$A > 200.000$  0,05 0,05

Onde: A = Área do Terreno

T.P = Taxa Mínima de Permeabilidade, calculada sobre a área livre

T.O = Taxa Máxima de Ocupação

C.A = Coeficiente Máximo de Aproveitamento

§ 1º - Para efeito do cálculo da taxa de permeabilidade serão computadas como ajardinadas e arborizadas todas as áreas com cobertura vegetal, além de equipamentos de lazer e esportivos com pisos drenantes como tanques de areia, campos, quadras de terra batida, circulação em pedriscos, dentre outros.

§ 2º - No cálculo da taxa de ocupação deverá ser computado todo tipo de instalação incluindo edificações, circulações, áreas esportivas ou equipamentos de lazer cobertos ou descobertos com pisos impermeáveis.

§ 3º - Para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento deverá ser computado o total da área coberta, fechada ou não.

§ 4º - Consideram-se espaços de lazer de uso coletivo aqueles destinados às atividades esportivas, culturais e recreativas, bem como suas respectivas instalações de apoio.

§ 5º - No mínimo 60% (sessenta por cento) da área total deverá ser livre e destinada à implantação e preservação de ajardinamento e arborização.

Art. 137 - Nas Áreas Verdes Públicas, excepcionalmente, a critério do Executivo, poderão ser instalados equipamentos sociais desde que sejam atendidos os parâmetros estabelecidos no artigo 136 desta lei e como contrapartida sejam realizadas melhorias e a manutenção destas áreas.

Parágrafo único - Em casos excepcionais, de comprovada necessidade de aumento dos índices estabelecidos no artigo anterior para implantação de equipamentos sociais dimensionados em conformidade com a demanda da região, haverá análise de Comissão composta por técnicos do Poder Executivo Municipal.

Art. 138 - (VETADO)

Art. 139 - Nas áreas verdes de propriedade particular que são classificadas como clubes de campo, a taxa de ocupação do solo não poderá exceder a 0,2 (dois décimos) da área total, para edificações cobertas, ou 0,4 (quatro décimos) da área total, para qualquer tipo de instalação, incluindo edificações, áreas de estacionamento, áreas esportivas ou equipamentos de lazer ao ar livre, devendo, no mínimo, 0,6 (seis décimos) da área total, ser livre, permeável e destinada à implantação e preservação de ajardinamento e arborização, e o coeficiente de aproveitamento não poderá ser superior a 0,4 (quatro décimos).

Art. 140 - Nas áreas verdes de propriedade particular, classificadas como clubes esportivos sociais, a taxa de ocupação do solo não poderá exceder a 0,3 (três décimos) para instalações cobertas ou a 0,6 (seis décimos) para qualquer tipo de instalação, incluindo edificações, áreas de estacionamento, quadras esportivas e equipamentos de lazer ao ar livre, devendo, no mínimo, 0,4 (quatro décimos) da área total ser livre, permeável e destinada à implantação e preservação de ajardinamento e arborização.

§ 1º - Nas áreas de que trata o "caput" deste artigo o coeficiente de aproveitamento não poderá ser superior a 0,6 (seis décimos).

§ 2º - Os clubes esportivos sociais, para preservar a vegetação significativa e atender às necessidades inerentes às suas atividades, poderão remembrar lotes contíguos aos do clube, atendidas as exigências da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 3º - O remembramento previsto no parágrafo 2º deste artigo, no caso do clube estar inserido numa Zona Exclusivamente Residencial - ZER, dependerá da anuência expressa de 2/3 dos proprietários das quadras imediatamente limdeiras à área objeto do remembramento e da aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 141 - As áreas verdes públicas situadas em regiões de várzea ou em terrenos com declividade superior a 60% (sessenta por cento) ou sujeitos à erosão, serão totalmente destinadas à preservação e ao repovoamento vegetal, devendo obedecer à legislação pertinente em vigor.

Art. 142 - As áreas verdes públicas poderão ser utilizadas para os fins especificados, obedecendo-se aos

parâmetros aqui fixados e a todos os demais, característicos das zonas de uso onde estão localizadas.

Art. 143 - O manejo das Áreas Verdes de Uso Sustentável de propriedade pública, referidas no inciso II do artigo 132 desta lei, será atribuição do órgão responsável pela gestão da área, sempre resguardada a finalidade de proteção permanente da cobertura vegetal e dos atributos naturais existentes.

Parágrafo único - Entende-se por manejo qualquer intervenção com objetivo de preservação dos recursos naturais existentes.

Art. 144 - Nas áreas verdes públicas ou particulares, integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município que já estejam em desacordo com as condições estabelecidas nesta lei não serão admitidas quaisquer ampliações na ocupação ou aproveitamento do solo, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e higiene das edificações, instalações e equipamentos existentes.

Parágrafo único - Ficam ressalvadas das restrições do "caput" deste artigo as excepcionalidades de interesse público e de regularização da ocupação por meio de projetos habitacionais de interesse social.

## SUBSEÇÃO V

### DOS ESPAÇOS DE COMÉRCIO, SERVIÇOS E INDÚSTRIAS

Art. 145 - Os espaços de comércio, serviços e indústria são integradores do tecido urbano, na medida que seu caráter local ou não incômodo, possibilita convivência harmoniosa com a habitação, garantindo o atendimento das necessidades de consumo da população moradora, bem como contribuindo para maior oferta de empregos próximos ao local de moradia.

Parágrafo único - A Lei de Uso e Ocupação do Solo, os Planos Regionais e demais leis que integram o Sistema de Planejamento deverão estabelecer as condições de instalação do comércio, serviços e indústria compatíveis com o uso habitacional.

## CAPÍTULO II

### DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

#### SEÇÃO I

##### DAS DEFINIÇÕES

Art. 146 - Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I - Área Bruta de uma zona é a sua área total, inclusive logradouros, áreas verdes e institucionais;

II - Área Construída Computável é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

III - Área Construída Total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;

IV - Área Construída Não Computável é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente;

V - Área Líquida de uma zona é a área dos lotes e glebas, excluídos logradouros, áreas verdes e institucionais;

VI - Áreas de Intervenção Urbana são porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de intervenção, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - 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;

VII - Benefício Econômico Agregado ao Imóvel é a valorização do terreno decorrente da obtenção de Potencial Construtivo Adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos;

VIII - Certificado de Potencial Construtivo Adicional - CEPAC é uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos, para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas;

IX - Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote podendo ser:

a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

b) máximo, que não pode ser ultrapassado;

c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

X - Contrapartida Financeira é o valor econômico, correspondente à outorga onerosa, a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel, em espécie ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;

XI - Empreendimento de Habitação de Interesse Social corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares, conforme disposto na legislação específica;

XII - Estoque é o limite do potencial construtivo adicional, definido para zonas, microzonas, distritos ou subperímetros destes, áreas de operação urbana ou de projetos estratégicos ou seus setores, passível de ser adquirido mediante outorga onerosa ou por outro mecanismo previsto em lei;

XIII - Habitação de Interesse Social - HIS, é aquela que se destina a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias;

XIV - Habitação de Mercado Popular - HMP, é aquela que se destina a famílias de renda igual ou inferior a 16 (dezesseis) salários mínimos ou capacidade de pagamento a ser definida em lei específica, de promoção privada, com padrão de unidade habitacional com até dois sanitários, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);

XV - Índice de Cobertura Vegetal é a relação entre a parte permeável coberta por vegetação e a área do lote;

XVI - Outorga Onerosa é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira;

XVII - Potencial Construtivo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento;

XVIII - Potencial Construtivo Adicional corresponde à diferença entre o Potencial Construtivo igual ou

inferior ao Máximo e o Potencial Construtivo Básico;

XIX - Potencial Construtivo Básico de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico fixado para a zona onde está localizado;

XX - Potencial Construtivo Máximo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo fixado para a zona onde está localizado;

XXI - Potencial Construtivo Mínimo de um lote é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Mínimo fixado para a zona onde está localizado;

XXII - Potencial Construtivo Utilizado de um lote corresponde à área construída computável;

XXIII - Potencial Construtivo Virtual é o potencial construtivo dos imóveis de preservação cultural e ambiental, passível de ser transferido para outras áreas, conforme o disposto em lei;

XXIV - Promotores da Habitação de Interesse Social - HIS são os seguintes:

a) órgãos da administração direta;

b) empresas de controle acionário público;

c) institutos previdenciários estatais;

d) entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;

e) entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados ou consorciados com o Poder Público para execução de empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS;

XXV - Projeto de Intervenção Urbana Estratégica é um território cuja localização urbana o predispõe a receber projetos urbanísticos e a implantação de equipamentos capazes de dinamizar e qualificar toda a região circunstante;

XXVI - Taxa de Ocupação é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote;

XXVII - Taxa de Permeabilidade é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote;

XXVIII - Transferência de Potencial Construtivo é o instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado no lote ou potencial construtivo virtual de lote ou gleba ou potencial construtivo correspondente ao valor do imóvel ou parte deste, no caso de doação, para outros lotes;

XXIX - Coeficiente de Aproveitamento Bruto é a relação entre a área construída total de uma zona, área de intervenção ou operação urbana e sua área bruta.

## SEÇÃO II

### DO MACROZONEAMENTO

#### SUBSEÇÃO I

##### DAS MACROZONAS

Art. 147 - O território do Município fica dividido em duas macrozonas complementares, delimitadas no Mapa nº 05, integrante desta lei:

I - Macrozona de Proteção Ambiental;

II - Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

§ 1º - Ficam enquadradas na Macrozona de Proteção Ambiental os perímetros delimitados no Mapa nº 05 e Quadro nº 17 integrantes desta lei.

§ 2º - As áreas restantes, cuja descrição de perímetros não está incluída no parágrafo anterior ficam enquadradas, por exclusão, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Art. 148 - Na Macrozona de Proteção Ambiental os núcleos urbanizados, as edificações, os usos e a intensidade de usos, e a regularização de assentamentos, subordinar-se-ão à necessidade de manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural e respeitar a fragilidade dos seus terrenos.

Art. 149 - Na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, as edificações, usos e intensidade de usos subordinar-se-ão a exigências relacionadas com os elementos estruturadores e integradores, à função e características físicas das vias, e aos planos regionais a serem elaborados pelas Subprefeituras.

#### SUBSEÇÃO II

##### DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 150 - A Macrozona de Proteção Ambiental, apresentando diferentes condições de preservação do meio ambiente, fica subdividida, para orientar os objetivos a serem atingidos, em conformidade com diferentes graus de proteção e para dirigir a aplicação dos instrumentos ambientais, urbanísticos e jurídicos em três macroáreas, delimitadas no Mapa nº 06, integrante desta lei:

I - Macroárea de Proteção Integral;

II - Macroárea de Uso Sustentável;

III - Macroárea de Conservação e Recuperação.

§ 1º - As Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, estabelecidas pelas Leis Estaduais nºs 898, de 18 de dezembro de 1975, 1.172, de 17 de novembro de 1976, e 9.866, de 28 de novembro de 1973, localizadas no território do Município de São Paulo, ficam incluídas na Macrozona de Proteção Ambiental, podendo estar, conforme suas características de ocupação, inseridas nas zonas acima referidas.

§ 2º - Nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais serão definidas diretrizes de uso e ocupação do solo para cada bacia hidrográfica, de acordo com legislação, em consonância com as diretrizes estabelecidas nesta lei.

§ 3º - Imóveis localizados na Macrozona de Proteção Ambiental que forem utilizados para fins de proteção ou recuperação ambiental, enquanto mantiverem essas funções, poderão transferir de forma



gradativa o Direito de Construir definido pelo Potencial Construtivo Virtual, de acordo com critérios, prazos e condições a serem definidos em lei específica.

Art. 151 - Nas Macroáreas de Proteção Integral, de que fazem parte as reservas florestais, os parques estaduais, os parques naturais municipais, as reservas biológicas e outras unidades de conservação que tenham por objetivo básico a preservação da natureza, são admitidos apenas os usos que não envolvam consumo, coleta, dano ou destruição dos recursos naturais, sendo vedados quaisquer usos que não estejam voltados à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental, mediante definição caso a caso do coeficiente de aproveitamento a ser utilizado conforme a finalidade específica.

Parágrafo único - Na Macroárea de Proteção Integral serão utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos:

I - Zoneamento Ambiental;

II - outros instrumentos previstos na legislação ambiental e na Lei Federal nº 10.257/02 - Estatuto da Cidade, quando for necessário para atingir os objetivos propostos no "caput" deste artigo.

Art. 152 - Nas Macroáreas de Uso Sustentável, que abrangem as Áreas de Proteção Ambiental - APAs, as Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPNs, e outras, cuja função básica seja compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos recursos naturais existentes, são permitidos usos econômicos como a agricultura, o turismo e lazer e mesmo parcelamentos destinados a chácaras, desde que compatíveis com a proteção dos ecossistemas locais.

Parágrafo único - Na Macroárea de Uso Sustentável serão utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos:

I - Zoneamento Ambiental;

II - ZEPAG e ZEPAM;

III - Transferência do Direito de Construir;

IV - Termo de Compromisso Ambiental;

V - outros instrumentos previstos na legislação ambiental e na Lei Federal nº 10.257/02 - Estatuto da Cidade, quando for necessário para atingir os objetivos propostos no "caput" deste artigo.

Art. 153 - Nas Macroáreas de Conservação e Recuperação, que correspondem às áreas impróprias à ocupação urbana do ponto de vista geotécnico, às áreas com incidência de vegetação remanescente significativa e àquelas que integram os mananciais prioritários para o abastecimento público regional e metropolitano onde a ocupação urbana ocorreu de forma ambientalmente inadequada, o objetivo principal é qualificar os assentamentos existentes, de forma a minimizar os impactos decorrentes da ocupação indevida do território.

§ 1º - As Macroáreas de Conservação e Recuperação incluem ainda as atuais zonas de uso predominantemente residencial de baixa densidade e com padrão de ocupação compatível com a proteção ambiental.

§ 2º - Na Macroárea de Conservação e Recuperação serão utilizados prioritariamente os seguintes instrumentos:

I - Zoneamento Ambiental;

II - ZEPAG E ZEPAM;

III - Transferência do Direito de Construir;

IV - ZEIS 4;

V - Termo de Compromisso Ambiental;

VI - outros instrumentos previstos na legislação ambiental e na Lei Federal nº 10.257/02 - Estatuto da Cidade, quando for necessário para atingir os objetivos propostos no "caput" deste artigo.

### SUBSEÇÃO III

#### DA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

Art. 154 - A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, apresentando diferentes graus de consolidação e qualificação, fica dividida, para orientar o desenvolvimento urbano e dirigir a aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos, em quatro macroáreas, delimitadas no mapa 10 integrante desta lei:

I - Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana;

II - Macroárea de Urbanização Consolidada;

III - Macroárea de Urbanização em Consolidação;

IV - Macroárea de Urbanização e Qualificação.

Art. 155 - A Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana inclui o centro metropolitano, a orla ferroviária, antigos distritos industriais e áreas no entorno das marginais e de grandes equipamentos a serem desativados, foi urbanizada e consolidada há mais de meio século, período em que desempenhou adequadamente atividades secundárias e terciárias, e passa atualmente por processos de esvaziamento populacional e desocupação dos imóveis, embora seja bem dotada de infra-estrutura e acessibilidade e apresente alta taxa de emprego.

§ 1º - A Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana é formada pelos distritos da Barra Funda, Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Cecília, Sé, Vila Leopoldina, pelas áreas das Operações Urbanas existentes e propostas, pelas atuais zonas de uso industrial Z6 e Z7 e ZUPI criadas por Lei Estadual, pelas áreas de Projetos Estratégicos e pelas Áreas de Intervenção Urbana ao longo das linhas de transportes de alta capacidade.

§ 2º - Na Macroárea de Reestruturação e Requalificação objetiva-se alcançar transformações urbanísticas estruturais para obter melhor aproveitamento das privilegiadas condições locacionais e de acessibilidade, por meio de:

I - reversão do esvaziamento populacional através do estímulo ao uso habitacional de interesse social e da intensificação da promoção imobiliária;

II - melhoria da qualidade dos espaços públicos e do meio ambiente;

III - estímulo de atividades de comércio e serviço;

IV - preservação e reabilitação do patrimônio arquitetônico;

V - reorganização da infra-estrutura e o transporte coletivo.

§ 3º - Na Macroárea de Reestruturação e Requalificação devem ser utilizados, prioritariamente, os

seguintes instrumentos urbanísticos e jurídicos:

I - Operação Urbana Consorciada, incluindo outorga onerosa do direito de construir;

II - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;

III - IPTU progressivo no tempo;

IV - desapropriação com pagamento em títulos;

V - ZEIS 3;

VI - Transferência do Direito de Construir;

VII - Zoneamento de usos;

VIII - ZEPEC;

IX - outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para atingir os objetivos propostos no parágrafo 2º deste artigo.

Art. 156 - A Macroárea de Urbanização Consolidada, ocupada majoritariamente pela população de renda alta e média alta, é formada pelos bairros estritamente residenciais e pelas áreas que tem sofrido um forte processo de verticalização e adensamento construtivo, e, embora conte com excepcionais condições de urbanização e alta taxa de emprego, tem sofrido esvaziamento populacional e apresentado níveis elevados de saturação da malha viária.

§ 1º - A Macroárea de Urbanização Consolidada é formada pelos territórios delimitados pelos distritos de Alto de Pinheiros, Butantã, Campo Belo, Consolação, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Lapa, Moema, Morumbi, Perdizes, Pinheiros, Santo Amaro, Tatuapé, Vila Andrade e Vila Mariana, com exceção das áreas localizadas nas Operações Urbanas, e pelas Zonas Estrictamente Residenciais existentes e criadas por esta lei.

§ 2º - Na Macroárea de Urbanização Consolidada objetiva-se alcançar transformações urbanísticas para controlar a expansão de novas edificações e a saturação da infra-estrutura existente, por meio de:

I - controle do processo de adensamento construtivo e de saturação viária, por meio da contenção do atual padrão de verticalização, da revisão de usos geradores de tráfego;

II - preservação e proteção das áreas estritamente residenciais e das áreas verdes significativas;

III - estímulo ao adensamento populacional onde este ainda for viável como forma de dar melhor aproveitamento à infra-estrutura existente e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradia.

§ 3º - Na Macroárea de Urbanização Consolidada devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos:

I - outorga onerosa do direito de construir, utilizando-se o fator de planejamento para desestimular o adensamento construtivo;

II - manutenção do zoneamento restritivo nos bairros estritamente residenciais, com definição precisa dos corredores de comércio e serviços;

III - Planos de Bairros;

IV - projetos estratégicos nos centros de bairros visando sua requalificação;

V - outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para atingir os objetivos propostos no parágrafo 2º deste artigo.

Art. 157 - A Macroárea de Urbanização em Consolidação é uma área que já alcançou um grau básico de urbanização, requer qualificação urbanística, tem condições de atrair investimentos imobiliários e apresenta taxa de emprego, condições socioeconômicas intermediárias em relação à Macroárea de Urbanização Consolidada e à Macroárea de Urbanização e Qualificação.

§ 1º - A Macroárea de Urbanização em Consolidação é formada pelos territórios dos seguintes distritos, excluídas as partes dos distritos que integram a Macrozona de Proteção Ambiental: Água Rasa, Aricanduva, Belém, Campo Grande, Carrão, Casa Verde, Freguesia do Ó, Ipiranga, Jabaquara, Jaguará, Jaguaré, Limão, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Santana, São Domingos, São Lucas, Saúde, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Prudente, Vila Sonia.

§ 2º - Na Macroárea de Urbanização em Consolidação objetiva-se estimular a ocupação integral do território, ampliando a urbanização existente e as oportunidades de emprego por meio de:

I - estímulo à promoção imobiliária para população de baixa e média renda;

II - ampliação e consolidação da infra-estrutura existente, em especial a de transporte público de massa;

III - promoção de atividades produtivas e terciárias não incômodas aproveitando-se de localizações privilegiadas junto aos eixos estruturadores de transporte coletivo e aproximando locais de trabalho às áreas ocupadas por residências.

§ 3º - Na Macroárea de Urbanização em Consolidação serão utilizados prioritariamente os seguintes instrumentos:

I - parcelamento e edificação compulsórios;

II - IPTU progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento em títulos;

IV - outorga onerosa do direito de construir, com fator de planejamento inferior ao utilizado na Macroárea de Urbanização Consolidada em Contenção;

V - ZEIS 1 e 2 com Planos de Urbanização;

VI - Direito de Preempção;

VII - Zoneamento de uso;

VIII - projetos estratégicos;

IX - Planos de Bairros;

X - usucapião especial de imóvel urbano e concessão de uso especial;

XI - Áreas de Intervenção Urbana;

XII - outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando se fizer

necessário para atingir os objetivos propostos no parágrafo 2º deste artigo.

Art. 158 - A Macroárea de Urbanização e Qualificação, ocupada majoritariamente pela população de baixa renda, caracteriza-se por apresentar infra-estrutura básica incompleta, deficiência de equipamentos sociais e culturais, comércio e serviços, forte concentração de favelas e loteamentos irregulares, baixas taxas de emprego e uma reduzida oportunidade de desenvolvimento humano para os moradores.

§ 1º - A Macroárea de Urbanização e Qualificação é formada pelos seguintes distritos, excluídas as partes dos distritos que integram a Macrozona de Proteção Ambiental: Anhanguera, Artur Alvim, Brasilândia, Cachoeirinha, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Ademar, Cidade Líder, Cidade Tiradentes, Cursino, Ermelino Matarazzo, Guaianazes, Iguatemi, Itaim Paulista, Itaquera, Jaçanã, Jaraguá, Jardim Helena, Jardim São Luís, José Bonifácio, Lajeado, Mandaqui, Parque do Carmo, Pedreira, Perus, Ponte Rasa, Sacomã, São Mateus, São Miguel, São Rafael, Sapompemba, Socorro, Tremembé, Tucuruvi, Vila Curuçá, Vila Jacuí, Vila Medeiros.

§ 2º - Na Macroárea de Urbanização e Qualificação objetiva-se:

I - promover a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais populares dotando-os de infra-estrutura completa e estimulando a construção de HIS;

II - completar a estrutura viária, melhorar as condições de acessibilidade por transporte coletivo;

III - garantir a qualificação urbanística com a criação de novas centralidades e espaços públicos, implantando equipamentos e serviços;

IV - estimular a geração de empregos, por meio da localização industrial e de serviços em áreas dotadas de infra-estrutura de transportes e zoneamento de uso compatível.

§ 3º - Na Macroárea de Urbanização e Qualificação devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos:

I - ZEIS 1 e 2, com Planos de Urbanização específicos;

II - outorga onerosa do direito de construir com valores mais reduzidos nos fatores de planejamento e interesse social;

III - áreas de Intervenção Urbana;

IV - Eixos e Pólos de Centralidades;

V - Parques Lineares;

VI - preferência para a utilização dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano em urbanização e qualificação de assentamentos populares e transporte coletivo;

VII - prioridade para implantação de equipamentos sociais, incluindo os Centros de Educação Unificados;

VIII - usucapião especial de imóvel urbano e concessão de uso especial;

IX - direito de preempção;

X - outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para atingir os objetivos propostos no parágrafo 2º deste artigo.

### SEÇÃO III

#### DO ZONEAMENTO

Art. 159 - A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, configurando áreas de diferentes graus de consolidação e manutenção, compreende as seguintes zonas de uso, delimitadas no Mapa nº 06, integrante desta lei:

I - Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER;

II - Zona Industrial em Reestruturação - ZIR;

III - Zonas Mistas.

#### SUBSEÇÃO I

##### DAS ZONAS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS - ZER

Art. 160 - As Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER são porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial de habitações unifamiliares e multifamiliares, com densidades demográfica e construtiva baixas, médias e altas, tipologias diferenciadas, níveis de ruído compatíveis com o uso exclusivamente residencial, e com vias de tráfego leve e local.

§ 1º - (VETADO)

§ 2º - (VETADO)

§ 3º - (VETADO)

Art. 161 - Nas Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

a) mínimo igual a 0,05 (meio décimo);

b) básico igual a 1,0 (um);

c) máximo igual a 1,0 (um).

§ 1º - (VETADO)

§ 2º - As categorias de uso, índices urbanísticos, tais como coeficientes de aproveitamento e taxa de ocupação, recuos, número de pavimentos, gabarito de altura das Zonas Exclusivamente Residenciais de densidade médias e altas serão definidas pela nova legislação de uso e ocupação a ser elaborada até 30 de abril de 2003, em conjunto com o Plano de Circulação Viário e Transportes, com o Plano de Habitação e com os Planos Regionais.

§ 3º - (VETADO)

#### SUBSEÇÃO II

##### DAS ZONAS DE INDUSTRIALIZAÇÃO EM REESTRUTURAÇÃO

Art. 162 - As Zonas Industriais em Reestruturação - ZIR, são porções do território em processo de reestruturação com a implantação de usos diversificados e ainda destinadas à manutenção e instalação de usos industriais.

Parágrafo único - As Zonas Industriais em Reestruturação - ZIR, incorporam as atuais zonas de uso industrial Z6 e Z7, definidas pela legislação de uso e ocupação do solo vigente na data da aprovação desta lei e as ZUPI, criadas por Lei Estadual, mantidos seus perímetros.

Art. 163 - Nas Zonas Industriais em Reestruturação - ZIR, ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- a) mínimo igual a 0,1 (um décimo);
- b) básico igual a 1,0 (um);
- c) máximo igual a 2,5 (dois e meio).

§ 1º - Permanecem em vigor as demais disposições, como categorias de uso permitidas, índices e recuos, estabelecidas para as zonas de uso Z6, Z7 definidas pela legislação de uso e ocupação do solo vigente na data da aprovação desta lei e as ZUPI, criadas por Lei Estadual, que passam a valer para as ZIR, até a revisão da Legislação de uso e ocupação do solo.

§ 2º - Leis de Operações Urbanas Consorciadas ou Leis de Áreas de Intervenção Urbana que contiverem no seu perímetro Zonas Industriais em Reestruturação - ZIR, poderão definir coeficientes de aproveitamento mínimos e máximos superior aos estabelecidos no "caput" deste artigo, condições e parâmetros para instalação de usos diferentes dos previstos no parágrafo 1º deste artigo.

### SUBSEÇÃO III

#### DA ZONA MISTA

Art. 164 - As Zonas Mistas, constituídas pelo restante do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluídas as ZER, as ZIR e as zonas especiais, destinam-se à implantação de usos residenciais e não residenciais, de comércio, de serviços e indústrias, conjugadamente aos usos residenciais, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental.

§ 1º - No território correspondente às Zonas Mistas, a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo e os planos regionais:

I - poderão criar áreas para compatibilizar e consolidar a inserção das redes estruturais ao ambiente e necessidades locais, modular a transição de usos, incômodos ou não, adequar à circulação de veículos e demais funções urbanas, preservar a qualidade ambiental ou estimular o desenvolvimento urbano;

II - poderão criar áreas de baixa, média e alta densidade construtiva a combinar:

- a) usos residenciais;
- b) usos não residenciais não incômodos;
- c) usos não residenciais incômodos;
- d) usos mistos na mesma edificação ou lote;

III - definir dispositivos de interface entre as áreas definidas nos incisos anteriores;

IV - deverão regulamentar a coexistência de atividades residenciais e não-residenciais, inclusive na mesma edificação ou lote, observando diferentes graus de restrição quanto ao nível de incômodo e impacto na vizinhança;

V - deverão regulamentar as interfaces com as Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER, através de dispositivos que garantam a adequada transição de intensidade de usos, volumetrias, gabaritos e outros parâmetros, que se farão gradativamente, sem que cada uma das zonas deixe de cumprir sua função urbana.

§ 2º - A implantação de usos e atividades que acarretem incômodos, como emissão de ruído, vibração, odor, tráfego, poluição do ar ou da água, geração de resíduos sólidos, estacionamento de veículos pesados e não pesados nas ruas do entorno, geração de tráfego de veículos, risco de explosão, insolação, aeração, entre outros, será objeto de regulamentação de lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º - A implantação de usos e atividades levará em conta a relação entre espaços públicos e privados, entre áreas permeáveis para drenagem de águas pluviais, entre outros, que será objeto de regulamentação de lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 165 - Na Zona Mista - ZM, ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

a) mínimo igual a 0,2 (dois décimos);

b) básico igual a 1,0 (um) nas atuais zonas de uso Z2, Z8-060 01 e 03, Z9, Z11, Z13, Z17, Z18 e Z19, igual a 2,0 (dois) nas atuais zonas Z3, Z4, Z5, Z8-007, 02, 04, 05, 08, 10, 11, 12 e 13, Z10, Z12 e corredor de uso especial Z8-CR3;

c) máximo igual a 1,0 (um) nas atuais zonas Z9, igual a 2,0 (dois) nas atuais zonas Z11, Z13, Z17 e Z18, igual a 2,5 (dois e meio) nas atuais zonas Z2 e Z8-060 01 e 03, e igual a 4,0 (quatro) nas atuais zonas Z3, Z4, Z5, Z8-007 04, 05, 08, 10, 11, 12 e 13, Z10, Z12, Z19 e corredor Z8-CR3.

§ 1º - Ficam excetuadas das disposições do "caput" as atuais zonas Z8-100 e demais zonas Z8 e corredores de uso especial Z8-CR1, Z8-CR2, Z8-CR4, Z8-CR5 e Z8-CR6, bem como as zonas Z14, Z15 e Z16 onde permanecem em vigor os atuais coeficientes de aproveitamento até a revisão da Legislação de uso e ocupação do solo.

§ 2º - (VETADO)

§ 3º - (VETADO)

§ 4º - (VETADO)

I - (VETADO)

II - (VETADO)

III - (VETADO)

IV - (VETADO)

§ 5º - (VETADO)

§ 6º - (VETADO)

§ 7º - (VETADO)

§ 8º - Permanecem em vigor as demais disposições, como categorias de uso permitidas, índices e recuos, estabelecidas para as atuais zonas de uso contidas no perímetro da ZM, até a revisão da Legislação de uso e ocupação do solo.

§ 9º - Leis de Operações Urbanas Consorciadas ou de Áreas de Intervenção Urbana que contiverem no



seu perímetro Zonas Mistas, poderão definir, coeficientes de aproveitamento mínimos e máximos superior aos estabelecidos no "caput" deste artigo, condições e parâmetros para instalação de usos diferentes dos previstos no parágrafo 2º deste artigo.

Art. 166 - Nas atuais zonas Z2, Z11, Z13, Z17 e Z18 e nos corredores de uso especial à elas lindeiras, 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, limitado a 1,0 (um), sem o pagamento de contrapartida, mediante a redução da taxa de ocupação permitida, segundo a seguinte equação:  $CAu = TO/TOu \times CAb$

Onde: CAu = Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado

TOu = Taxa de Ocupação a ser utilizada

TO = Taxa de Ocupação Máxima admitida

CAb = Coeficiente de Aproveitamento Básico.

§ 1º - Nos casos enquadrados nas disposições deste artigo, deverá ser mantida área permeável equivalente a no mínimo 15% (quinze por cento) da área do lote e serão reservados no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área não ocupada para jardim.

§ 2º - No caso das atuais zonas Z17 e Z18 ficam ressalvadas as disposições do artigo 39 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a nova redação dada pelo artigo 1º da Lei nº 9.846, de 4 de janeiro de 1985.

### SEÇÃO III

#### DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 167 - Zonas Especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, edificação, situadas em qualquer macrozona do Município, compreendendo:

I - Zonas Especiais de Preservação Ambiental - ZEPAM;

II - Zonas Especiais de Preservação Cultural - ZEPEC;

III - Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral - ZEPAG;

IV - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

§ 1º - Ficam enquadrados como Zonas Especiais os perímetros delimitados nos Mapas nº 07 e 08, integrantes desta lei.

§ 2º - A criação de novos perímetros das zonas especiais e a alteração dos perímetros das existentes, bem como aquelas a serem criadas pelos Planos Regionais deverão ser aprovadas por lei, conforme parágrafo 4º do artigo 40 da Lei Orgânica do Município.

#### SUBSEÇÃO I

##### DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - ZEPAM

Art. 167-A - As Zonas Especiais de Preservação Ambiental - ZEPAM são porções do território destinadas a proteger ocorrências ambientais isoladas, tais como remanescentes de vegetação significativa e paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e áreas de alto risco onde qualquer intervenção será

analisada especificamente.

## SUBSEÇÃO II

### DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL - ZEPEC

Art. 168 - As Zonas de Preservação Cultural - ZEPEC são porções do território destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

§ 1º - Os imóveis ou áreas tombadas ou preservadas por legislação Municipal, Estadual ou Federal, bem como os imóveis classificados como Z8-200 por Lei Municipal, enquadram-se como ZEPEC.

§ 2º - Aplica-se às edificações particulares localizadas em ZEPEC a transferência do potencial construtivo, conforme disposto nos artigos 217, 218 e incisos I e II do artigo 219 desta lei.

§ 3º - Excluem-se do disposto no parágrafo anterior, os bairros tombados.

## SUBSEÇÃO III

### DA ZONA ESPECIAL DE PRODUÇÃO AGRÍCOLA E DE EXTRAÇÃO MINERAL - ZEPAG

Art. 169 - As Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral - ZEPAG são porções do território municipal, em que haja interesse público expresso por meio desta lei, dos planos regionais ou de lei específica, em manter e promover atividades agrícolas e de extração mineral.

§ 1º - Para estimular a permanência de atividades agrícolas, de reflorestamento, de extração mineral e a preservação de áreas com presença de vegetação significativa e de paisagens naturais, será permitida a transferência de parte do potencial construtivo virtual de acordo com o previsto no inciso IV do artigo 219 desta lei.

§ 2º - Os imóveis localizados nas Zonas Especiais de Produção Agrícola e de Extração Mineral - ZEPAG, não serão enquadrados como urbanos enquanto forem utilizados para fins de produção agrícola e de extração mineral, desde que comprovados por órgão competente.

§ 3º - Lei específica poderá estabelecer normas de uso e ocupação do solo, assim como definir outros incentivos, para estimular a permanência de atividades e a preservação compatível com as características desta zona.

Art. 170 - Com o objetivo de promover o desenvolvimento sustentável da ZEPAG, visando à inclusão social, a geração de renda, a potencialização da vocação das regiões nela incluídas e o desenvolvimento de novas formas de gestão pública, o Executivo poderá:

I - promover políticas para a permanência do agricultor na terra, valorizando suas atividades;

II - estimular a substituição progressiva do uso do agrotóxico pela agricultura orgânica;

III - promover políticas de incentivo ao agroecoturismo;

IV - incentivar a criação e o desenvolvimento de agroindústrias familiares;

V - valorizar o espaço produtivo predominantemente agrícola e agroindustrial, com a introdução de novas atividades dessa natureza;

VI - valorizar o espaço de proteção ambiental como base para sustentabilidade dos assentamentos humanos e desenvolvimento de atividades de agricultura e agroindústria, assegurando a proteção dos recursos naturais.

## SUBSEÇÃO IV

### DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Art. 171 - As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP definidos nos incisos XIII e XIV do artigo 146 desta lei, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local, compreendendo:

I - ZEIS 1 - áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos precários e empreendimentos habitacionais de interesse social ou do mercado popular, em que haja interesse público expresso por meio desta lei, ou dos planos regionais ou de lei específica, em promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária, a produção e manutenção de Habitações de Interesse Social - HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local;

II - ZEIS 2 - áreas com predominância de glebas ou terrenos não edificadas ou subutilizadas, conforme estabelecido nesta lei, adequados à urbanização, onde haja interesse público, expresso por meio desta lei, dos planos regionais ou de lei específica, na promoção de Habitação de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local;

III - ZEIS 3 - áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizadas situados em áreas dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, onde haja interesse público, expresso por meio desta lei, dos planos regionais ou de lei específica, em promover ou ampliar o uso por Habitação de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP, e melhorar as condições habitacionais da população moradora;

IV - ZEIS 4 - glebas ou terrenos não edificadas e adequados à urbanização, localizados em áreas de proteção aos mananciais, ou de proteção ambiental, localizados na Macroárea de Conservação e Recuperação, definidos no artigo 153 desta lei, destinados a projetos de Habitação de Interesse Social promovidos pelo Poder Público, com controle ambiental, para o atendimento habitacional de famílias removidas de áreas de risco e de preservação permanente, ou ao desadensamento de assentamentos populares definidos como ZEIS 1 por meio desta lei, ou dos planos regionais ou de lei, e situados na mesma sub-bacia hidrográfica objeto de Lei de Proteção e Recuperação dos Mananciais.

Art. 172 - Nas ZEIS 4, o parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como os planos de urbanização, deverão observar a legislação estadual pertinente e, quando houver, as Leis Específicas das Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais, aplicando-se no que couber as disposições estabelecidas nesta lei para as ZEIS 2 e vedadas a ultrapassagem do gabarito de 9 (nove) metros e do coeficiente de aproveitamento básico para qualquer edificação.

Art. 173 - No caso de ZEIS cujos limites estejam compreendidos dentro dos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas fica definido:

I - a aplicação dos instrumentos, diretrizes e elementos previstos e estabelecidos nesta seção, serão implementados por meio de leis específicas que regem as Operações Urbanas Consorciadas;

II - o percentual de HIS a ser produzido, fixado na lei específica de Operação Urbana, poderá ser parcialmente atendido nas ZEIS com recursos provenientes da Operação Urbana;

III - o coeficiente de aproveitamento máximo é o definido para a Operação Urbana na qual a ZEIS está inserida, aplicando-se os demais índices, parâmetros e disposições estabelecidos para as ZEIS;

IV - a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o coeficiente máximo definido, será gratuita para a produção de HIS e para HMP com até 50 m<sup>2</sup> de área útil total, por unidade habitacional.

Art. 174 - Aplicam-se nas ZEIS, de acordo com o interesse público, os instrumentos previstos nesta lei e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

§ 1º - A transferência de potencial construtivo das ZEIS poderá ser aplicada quando houver no seu interior imóvel enquadrado como ZEPEC.

§ 2º - Na transferência de potencial construtivo das ZEIS, poderá ser aplicada, na hipótese de doação de imóvel considerado adequado à destinação de HIS, a critério do Executivo nos termos definidos no inciso III do artigo 219 desta lei.

Art. 175 - O Plano de Urbanização de cada ZEIS será estabelecido por decreto do Poder Executivo Municipal, e deverá prever:

I - diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infra-estrutura urbana respeitadas as normas básicas estabelecidas no artigo 176 desta lei, na legislação de Habitação de Interesse Social e nas normas técnicas pertinentes;

II - diagnóstico da ZEIS que contenha no mínimo: análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização socioeconômica da população residente;

III - os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao habitacional;

IV - instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

V - condições para o remembramento de lotes;

VI - forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;

VII - forma de integração das ações dos diversos setores públicos que interferem na ZEIS objeto do Plano;

VIII - fontes de recursos para a implementação das intervenções;

IX - adequação às disposições definidas neste Plano e nos Planos Regionais;

X - atividades de geração de emprego e renda;

XI - plano de ação social.

§ 1º - Deverão ser constituídos em todas as ZEIS, Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Executivo, que deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização e de sua implementação.

§ 2º - Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Urbanização das ZEIS, o Executivo poderá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora.

§ 3º - Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de ZEIS poderão apresentar ao Executivo, propostas para o Plano de Urbanização de que trata este artigo.

§ 4º - Os logradouros e demais áreas reservadas para uso público situados em ZEIS, quando necessárias

para implementação do Plano de Urbanização, em todos os seus aspectos, deverão ser desafetados do uso público.

§ 5º - Nos Planos de Urbanização das ZEIS o Poder Público Municipal deverá promover a implantação de áreas livres equipadas para uso público na dimensão adequada à população prevista para o respectivo assentamento ou distrito, com prioridade para aquele com menor índice de áreas públicas por habitante.

§ 6º - Nas ZEIS 3, os Planos de Urbanização ficam dispensados dos requisitos dos incisos III e V, deste artigo.

§ 7º - Nas ZEIS 3, excetuando-se as áreas inseridas nas Operações Urbanas Consorciadas, mediante aprovação do Conselho de Política Urbana, os proprietários de edificações subutilizadas, que as reformarem e destinarem à Habitação de Interesse Social - HIS, em programas e projetos de recuperação urbana conveniados com o Executivo, poderão transferir para outro imóvel, localizado na Zona Mista - ZM, como direito de construir até toda a área construída do imóvel da ZEIS 3, observadas as normas estabelecidas nesta lei, em especial aquelas referentes à transferência de potencial construtivo.

§ 8º - O plano de urbanização poderá abranger mais de uma Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

§ 9º - Para a produção de Habitação do Mercado Popular - HMP, com até 50 m², a ser executada em ZEIS, na percentagem complementar prevista na alínea "b" do item I, na alínea "e" do item II e na alínea "e" do item III do artigo 176, poderão ser utilizadas as mesmas regras definidas para Habitação de Interesse Social - HIS, previstas no decreto nº 35.839, de 30 de janeiro de 1996, e suas modificações, e demais legislações específicas.

Art. 176 - Constituem normas básicas para os Planos de Urbanização e para a aprovação do parcelamento, uso e ocupação do solo nas ZEIS:

I - ZEIS 1:

a) aos imóveis já edificados anteriormente à aprovação desta lei e que não se enquadram na definição de ZEIS, constante no inciso I do artigo 171 desta lei, aplicam-se as disposições da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo correspondentes à zona de uso na qual o imóvel estava inserido antes do seu enquadramento na ZEIS;

b) a aprovação de qualquer empreendimento deverá observar as normas, índices e parâmetros definidos para a Zona de Uso Z2 pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente na data da aprovação desta lei, acrescida da permissão para aprovação do uso R2-02, garantida a destinação de, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área construída total para Habitação de Interesse Social - HIS em cada lote ou gleba, excetuados dessa exigência os lotes regulares que já apresentem área igual ou inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), na data da aprovação desta lei;

c) a produção de novas unidades de Habitação de Interesse Social deverá atender as disposições estabelecidas pela legislação específica de HIS para a Zona de Uso Z2;

d) nas áreas de parcelamentos e loteamentos irregulares, deverão ser utilizados os parâmetros e regulamentação previstos na legislação específica de regularização de loteamentos;

e) nas áreas de favelas, o Executivo definirá diretrizes específicas para os Planos de Urbanização, visando à regularização do parcelamento do solo e das moradias pré-existentes, garantidas condições de segurança e salubridade das mesmas;

f) nas áreas regularizadas de acordo com o disposto nas alíneas "c" e "d", anteriores, aplicar-se-ão, depois de concluída a regularização e para os usos não residenciais, as disposições da zona de uso Z2, acrescidas do que tiver sido definido pelo Plano de Urbanização;

g) nas Áreas de Proteção aos Mananciais deverão ser atendidos os parâmetros da legislação estadual

pertinente e, em especial, das Leis Específicas de Proteção e Recuperação dos Mananciais;

h) o coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,1 (1 décimo);

i) o coeficiente de aproveitamento básico é 1,0 (um);

j) o coeficiente de aproveitamento máximo poderá atingir 2,5 (dois e meio) de acordo com o Plano de Urbanização.

## II - ZEIS 2:

a) aos imóveis já edificados anteriormente à aprovação desta lei e que não se enquadram na caracterização de ZEIS, constante no inciso II do artigo 171 desta lei, aplicam-se as disposições da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo correspondentes à zona de uso na qual o imóvel estava inserido antes do seu enquadramento na ZEIS;

b) a aprovação de qualquer empreendimento deverá observar as normas, índices e parâmetros definidos para a zona de uso Z2 pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente na data da aprovação desta lei, acrescida de permissão para aprovação do uso R2-02, ressalvado o disposto nesta lei e na legislação específica de Habitação de Interesse Social;

c) o coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,1 (1 décimo);

d) o coeficiente de aproveitamento básico é 1 (um);

e) a aprovação de novas edificações deverá ser observada a proporção de no mínimo 70% (setenta por cento) da área construída total para Habitação de Interesse Social - HIS em cada lote ou gleba, excetuados dessa exigência os lotes regulares que já apresentem área igual ou inferior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), na data da aprovação desta lei;

f) as exigências estabelecidas na alínea "d" poderão ser atendidas em subconjuntos de lotes ou na totalidade da área da ZEIS e não em cada lote, conforme dispuser o Plano de Urbanização;

g) o coeficiente de aproveitamento máximo poderá atingir 2,5 (dois e meio) de acordo com o Plano de Urbanização;

## III - ZEIS 3:

a) aos imóveis já edificados anteriormente à aprovação desta lei, que permanecem utilizados para uso regularmente instalado, e que não se enquadram na caracterização de ZEIS, constante no inciso III do artigo 171 desta lei, aplicam-se as disposições da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo correspondentes à zona de uso na qual o imóvel estava inserido antes do seu enquadramento na ZEIS;

b) a aprovação de qualquer empreendimento deverá observar as normas, índices e parâmetros definidos para a Zona de Uso Z4 pela legislação de parcelamento, de uso e ocupação do solo vigente na data da aprovação desta lei, ressalvado o disposto nesta lei e na legislação específica de Habitação de Interesse Social;

c) o coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,3 (três décimos);

d) o coeficiente de aproveitamento básico é 1 (um);

e) a aprovação de novas edificações, de reforma para mudança de uso ou de reforma de edifícios residenciais que se encontrem não ocupados ou subutilizados, fica condicionada à exigência de que no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área a ser construída ou reformada em cada lote ou edificação, seja destinada à Habitação de Interesse Social - HIS, excetuados dessa exigência os lotes regulares que já

apresentem área igual ou inferior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), na data da aprovação desta lei;

f) as exigências estabelecidas na alínea anterior poderão ser atendidas em subconjuntos de lotes ou na totalidade da área da ZEIS e não em cada lote, conforme dispuser o Plano de Urbanização;

g) a área máxima para os empreendimentos habitacionais multifamiliares horizontais e verticais é de 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

h) as demolições somente serão permitidas quando vinculadas ao início de nova construção ou em caso de risco comprovado por laudo técnico;

i) o coeficiente de aproveitamento máximo é 4,0 (quatro), ressalvados os casos de reforma com mudança de uso para HIS ou HMP de até 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área útil total, em edifício já construído com coeficiente de aproveitamento superior ao máximo de 4,0 (quatro), que poderão ser admitidos, a critério da Comissão de Avaliação de Empreendimentos HIS - CAEIHIS - da SEHAB;

j) a exigência de recuos poderá ser dispensada, desde que garantidas as condições de aeração e insolação dos cômodos, definidas na legislação;

Parágrafo único - A inclusão de qualquer imóvel em ZEIS não isenta os infratores de penas e sanções a que estejam sujeitos pela legislação vigente.

Art. 177 - Nas ZEIS, a concessão de direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, como incentivo para construção de Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP, por agentes privados, seguirá os seguintes parâmetros:

I - será gratuita para a produção de HIS até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na ZEIS onde o imóvel está inserido;

II - será gratuita para a produção de HMP com até 50 m<sup>2</sup> de área útil total, até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na ZEIS onde o imóvel está inserido;

III - será de 50% (cinquenta por cento) para a produção de HMP com área útil total entre 50 e 70 m<sup>2</sup> (cinquenta e setenta metros quadrados), até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na ZEIS onde o imóvel está inserido;

IV - nas ZEIS 2, como incentivo à produção de Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações do Mercado Popular - HMP por agentes privados, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo de 2,5 (dois e meio) será gratuita para empreendimentos em que pelo menos 70% (setenta por cento) da área construída sejam destinados a HIS ou HMP com até 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área útil total;

V - nas ZEIS 3, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 (quatro) será gratuita para empreendimentos em que pelo menos 50% da área construída sejam destinados a HIS ou HMP com até 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área útil total, ressalvados os casos de reforma com mudança de uso para HIS ou para HMP com até 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área útil total, de edifícios já construídos com coeficientes de aproveitamento superiores a 4,0 (quatro).

Parágrafo único - Nas ZEIS, a aplicação dos incentivos previstos nos itens anteriores deverá ser prevista no respectivo Plano de Urbanização.

Art. 178 - Os Planos de Urbanização de cada ZEIS deverão ser subscritos pelo Conselho Gestor da respectiva ZEIS e aprovados pela Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - CAEIHIS, da SEHAB, garantindo na elaboração e implementação do respectivo Plano de Urbanização a participação dos seguintes setores:

I - da população moradora das ZEIS, ou daquela para a qual as ZEIS estiverem destinadas ou de representantes das suas associações quando houver;

II - de representante da Subprefeitura envolvida;

III - de representantes dos proprietários de imóveis localizados nas ZEIS.

Art. 179 - Enquanto não estiver aprovado o Plano de Urbanização, aplicar-se-ão as disposições do artigo 176 desta lei.

Art. 180 - Ficam enquadrados como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4 - os perímetros descritos no Quadro 14, e delimitados nos Mapas nº 07, integrantes desta lei.

Parágrafo único - As coordenadas mencionadas nas descrições dos perímetros de ZEIS se referem à Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM), Zona 23, "datum" horizontal "Córrego Alegre", utilizadas pelo Sistema Cartográfico Metropolitano.

Art. 181 - Novos perímetros de ZEIS serão delimitados pelos Planos Regionais, de acordo com as necessidades definidas no Plano Municipal de Habitação e na Legislação de Uso e Ocupação Do Solo.

§ 1º - A delimitação de novas ZEIS 1 deverá obedecer os seguintes critérios:

- a) áreas ocupadas por favelas, aptas à urbanização;
- b) áreas usucapidas coletivamente e ocupadas por moradores de baixa renda;
- c) loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados por famílias de baixa renda.

§ 2º - A delimitação de novas ZEIS 2 deverá observar a concentração de glebas ou lotes não edificadas ou não utilizados ou subutilizados, servidos por infra-estrutura urbana.

§ 3º - A delimitação de novas ZEIS 3 deverá observar os seguintes critérios:

- a) áreas localizadas em regiões com infra-estrutura urbana consolidada, de intensa concentração de cortiços, habitações coletivas e edificações deterioradas;
- b) áreas que apresentem um alto índice de imóveis públicos ou privados não edificadas ou não utilizados ou subutilizados, em regiões dotadas de infra-estrutura.

§ 4º - A delimitação de nova ZEIS 4 deverá observar os seguintes critérios:

- a) áreas de proteção ambiental, localizadas em Macroáreas de conservação e recuperação, passíveis de alocar população moradora em favelas existentes nas proximidades;
- b) áreas passíveis de intervenção com controle ambiental.

§ 5º - O parcelamento do solo nas ZEIS não será permitido nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial:

- a) em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a drenagem e o escoamento das águas;
- b) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados;



- c) em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;
- d) em terrenos onde as condições físicas não recomendam a construção;
- e) nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;
- f) nas áreas encravadas, sem acesso à via pública;
- g) nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde.

#### SEÇÃO IV

#### DAS DIRETRIZES PARA REVISÃO DE LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DE SOLO

Art. 182 - A legislação reguladora básica que disciplina e ordena o parcelamento, uso e ocupação do solo para todo o Município e os Planos Regionais, tendo em vista o cumprimento da sua função social, estabelecerão, para todos os imóveis, normas relativas a:

I - condições físicas, ambientais e paisagísticas locais e suas relações com os elementos estruturadores e integradores do local;

II - condições de acesso e infra-estrutura disponível;

III - parcelamento, usos e volumetria compatíveis com os da vizinhança;

IV - condições de conforto ambiental.

Art. 183 - A legislação de parcelamento, uso e ocupação deverá apresentar estratégia para controle de:

I - parcelamento do solo;

II - densidades construtivas;

III - densidades demográficas;

IV - volumetria;

V - gabarito das edificações;

VI - relação entre espaços públicos e privados;

VII - movimento de terra e uso do subsolo;

VIII - circulação viária, pólos geradores de tráfego e estacionamentos;

IX - insolação, aeração, permeabilidade do solo e cobertura vegetal significativa;

X - usos e atividades;

XI - funcionamento das atividades incômodas;

XII - áreas "non aedificandi".

Parágrafo único - Projeto de lei de revisão da legislação reguladora que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo deverá ser encaminhado à Câmara, em conjunto com os Planos Regionais, articulados entre si, e com os Planos de Circulação Viária e Transportes e de Habitação, até 30 de abril de 2003.

Art. 184 - A legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e os Planos Regionais deverão classificar o uso do solo em:

I - residencial, que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

II - não residencial, que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais e/ou institucionais;

III - as atividades citadas no inciso anterior deverão ser classificadas em:

a) não incômodas, que não causam impacto nocivo ao meio ambiente urbano;

b) incômodas compatíveis com o uso residencial;

c) incômodas incompatíveis com o uso residencial.

Parágrafo único - As atividades serão classificadas nas categorias de uso descritas no "caput" deste artigo, a partir de seu enquadramento, de forma isolada ou cumulativa, nos parâmetros de incomodidade considerando:

I - impacto urbanístico: sobrecarga na capacidade de suporte da infra-estrutura instalada ou alteração negativa da paisagem urbana;

II - poluição sonora: geração de impacto sonoro no entorno próximo pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, ou concentração de pessoas ou animais em recinto fechado;

III - poluição atmosférica: uso de combustíveis nos processos de produção ou lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima do admissível;

IV - poluição hídrica: geração de efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;

V - poluição por resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

VI - vibração: uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensível além dos limites da propriedade;

VII - periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde humana, em função da radiação emitida, da comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo explosivos, gás liquefeito de petróleo GLP, inflamáveis e tóxicos, conforme normas que regulem o assunto;

VIII - geração de tráfego: pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus ou geração de tráfego intenso, em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criadas.

Art. 185 - A legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecerá as condições físicas e ambientais que deverá considerar:

I - a topografia conforme a declividade e a situação do terreno, ou seja, em várzea, à meia encosta e em topo de morro;

II - a drenagem das águas pluviais conforme a localização do terreno, ou seja, em área inundável, "non aedificandi" ou necessária à recuperação ambiental do entorno da Rede Hídrica Estrutural;

III - as condições do solo quanto à sua permeabilidade, erodibilidade, nível do lençol freático e outros aspectos geotécnicos;

IV - as condições atmosféricas, as correntes aéreas e a formação de ilhas de calor;

V - a existência de vegetação arbórea significativa;

VI - as áreas de ocorrências físicas, paisagísticas, seja de elementos isolados ou de paisagens naturais, seja de espaços construídos isolados ou de padrões e porções de tecidos urbanos que merecem preservação por suas características, excepcionalidade ou qualidades ambientais.

Art. 186 - A legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo poderá prever as condições para que os proprietários que ampliem a permeabilidade do solo em seu imóvel, doarem ao Município áreas necessárias à ampliação da Rede Viária Estrutural, e oferecerem contrapartidas urbanísticas, possam ultrapassar o coeficiente básico até o máximo estabelecido em cada zona.

Art. 187 - Para garantir a fluidez do tráfego nas vias da Rede Viária Estrutural, deverão ser previstas restrições e condicionantes às construções, bem como aos usos dos imóveis lindeiros e sua vizinhança, conforme o uso real da via, seu nível funcional, sua largura e características.

Art. 188 - A legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e os Planos Regionais estabelecerão as condições de adensamento nas Áreas de Intervenção Urbana, até a aprovação de cada lei específica.

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.

Art. 190 - A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo ou leis específicas deverão definir controles adicionais tendo em vista desenvolver o caráter urbanístico ou ambiental.

§ 1º - O caráter ou identidade urbanística ocorre predominantemente em áreas edificadas do território municipal em razão de sua unicidade ou de seu caráter estrutural ou da sua importância histórica, paisagística e cultural.

§ 2º - Nas áreas como as definidas no parágrafo anterior, os controles terão por base a definição de volumetria, gabaritos e outros parâmetros, pertinentes a cada situação e finalidade.

§ 3º - O interesse ambiental ocorre em áreas do território municipal nas quais o uso e ocupação do solo, em razão das características do meio físico, exigem, como os terrenos situados em várzea, meia encosta, ou com alta declividade e sujeitos a erosão.

§ 4º - Também são consideradas de interesse ambiental as áreas contaminadas ou suspeitas de contaminação, que só poderão ser utilizadas após investigação e avaliação de risco específico.

§ 5º - Os tecidos urbanos pouco ou não qualificados serão objeto de consideração especial visando à sua estruturação urbanística e ambiental, de modo a reduzir o atual desnível de qualidade entre os bairros.

Art. 191 - Além das disposições desta lei, a legislação que disciplinará o uso e ocupação do solo, em conformidade com os Planos Regionais, poderá:

I - delimitar áreas para fins especiais com parâmetros diferenciados de uso e ocupação do solo, em todo o território do Município;

II - delimitar reservas de terra para habitação de interesse social;

III - delimitar áreas de proteção ambiental em função da exigência de manejo sustentável dos recursos hídricos e outros recursos naturais, para assegurar o bem-estar da população do Município;

IV - delimitar perímetros onde poderão ser aplicados quaisquer dos instrumentos especificados nesta lei;

V - definir categorias de uso e, quando necessário, fixar parâmetros de desempenho para controle da localização de atividades urbanas, definindo critérios de compatibilidades entre si e com o meio físico, e ainda com as características das vias de acesso e da vizinhança próxima;

VI - fixar incentivos para implantação de usos diferenciados, residenciais e não-residenciais, na mesma área e no mesmo imóvel, quando permitido;

VII - fixar parâmetros para controle das condições ambientais locais e físicas, por meio da taxa de ocupação, gabaritos, índices de áreas verdes, de permeabilidade e outros previstos em lei;

VIII - fixar parâmetros para controle de empreendimentos que provoquem significativo impacto no ambiente ou na infra-estrutura urbana;

IX - fixar novos parâmetros de utilização das áreas públicas e particulares que constituem o Sistema de Áreas Verdes do Município.

## SEÇÃO V

### DAS DIRETRIZES PARA A REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS, CONJUNTOS HABITACIONAIS, LOTEAMENTOS E EDIFICAÇÕES

Art. 192 - Legislação específica possibilitará a regularização das edificações, parcelamento, uso e ocupação do solo, em situações tecnicamente viáveis e compatíveis com as prioridades e diretrizes definidas nesta lei, condicionada à realização de obras e ações necessárias para garantir estabilidade jurídica, estabilidade física, salubridade e segurança de uso de forma a incorporar os assentamentos e imóveis ao tecido urbano regular.

Art. 193 - Legislação ou normatização específica, a ser elaborada ou atualizada, definirá normas técnicas e procedimentos para regularizar as seguintes situações:

I - parcelamentos do solo implantados irregularmente;

II - empreendimentos habitacionais promovidos pela administração pública direta e indireta;

III - favelas;

IV - edificações executadas e utilizadas em desacordo com a legislação vigente.

§ 1º - No prazo definido para a vigência deste Plano Diretor Estratégico, definido para 2012, não deverá ser editada mais de uma lei que trate das situações de regularização previstas nos incisos I e IV do "caput" deste artigo.

§ 2º - Para a execução dos objetivos desta lei, o Executivo deverá, na medida do possível, garantir assessoria técnica, social e jurídica gratuita à população de baixa renda.

Art. 194 - Os parcelamentos do solo para fins urbanos implantados irregularmente poderão ser regularizados com base em lei que contenha no mínimo:

I - os requisitos urbanísticos e jurídicos necessários à regularização, com base na Lei Federal nº 6.766/79,

alterada pela Lei Federal nº 9.785/99 e os procedimentos administrativos;

II - o estabelecimento de procedimentos que garantam os meios para exigir do loteador irregular o cumprimento de suas obrigações;

III - a possibilidade da execução das obras e serviços necessários à regularização pela Prefeitura ou associação de moradores, sem isentar o loteador das responsabilidades legalmente estabelecidas;

IV - o estabelecimento de normas que garantam condições mínimas de acessibilidade, habitabilidade, saúde, segurança;

V - o percentual de áreas públicas a ser exigido e alternativas quando for comprovada a impossibilidade da destinação;

VI - As ações de fiscalização necessárias para coibir a implantação de novos parcelamentos irregulares;

VII - A previsão do parcelamento das dívidas acumuladas junto ao erário público como o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, quando houver.

Art. 195 - A regularização dos empreendimentos habitacionais promovidos pela Administração Pública Direta e Indireta poderá ser promovida a critério do Executivo que exigirá, alternativamente:

I - a formalização de compromisso do agente promotor para a desocupação das áreas públicas do projeto que estejam irregularmente ocupadas por moradia, com garantia de reassentamento das famílias, de acordo com regras a serem estabelecidas;

II - a execução pelo agente promotor das medidas de urbanização necessárias para a adequação e permanência da população nas áreas públicas do projeto que estejam irregularmente ocupadas por moradias, de acordo com diretrizes aprovadas pelo Executivo.

Art. 196 - É responsabilidade do Executivo urbanizar e promover a regularização fundiária das favelas, incorporando-as ao tecido urbano regular, garantindo aos seus moradores condições dignas de moradia, acesso aos serviços públicos essenciais e o direito ao uso do imóvel ocupado.

§ 1º - O Executivo poderá encaminhar leis para desafetação das áreas públicas municipais, da classe de bens de uso comum do povo, ocupadas por habitações de população de baixa renda.

§ 2º - O Executivo poderá outorgar a concessão de uso especial para fins de moradia, prevista na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e na Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001.

§ 3º - A urbanização das favelas deverá respeitar normas e padrões urbanísticos especiais, definidos pelo Executivo.

§ 4º - A urbanização deverá, em todas suas etapas, ser desenvolvida com a participação direta dos moradores e de suas diferentes formas de organização, quando houver.

§ 5º - Os programas de urbanização deverão priorizar as áreas de risco, e estabelecer e tornar públicos os critérios e prioridades de atendimento.

Art. 197 - As edificações e usos irregulares poderão ser regularizados com base em lei que contenha no mínimo:

I - os requisitos técnicos, jurídicos e os procedimentos administrativos;

II - as condições mínimas para garantir higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade, podendo

a Prefeitura exigir obras de adequação quando necessário;

III - a exigência de anuência ou autorização dos órgãos competentes, quando se tratar de regularização em áreas de proteção e preservação ambiental, cultural, paisagística, dos mananciais, nos cones de aproximação dos aeroportos, e quando se tratar de instalações e equipamentos públicos, usos institucionais E4 segundo a legislação de uso e ocupação do solo vigente, Pólos Geradores de Tráfego e atividades sujeitas ao licenciamento ambiental.

§ 1º - Não serão passíveis da regularização, além de outras situações estabelecidas em lei, as edificações que estejam localizadas em logradouros ou terrenos públicos, ou que avancem sobre eles, e que estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão.

§ 2º - Lei poderá prever a regularização mediante outorga onerosa, quando a área construída a regularizar resultar área construída computável superior à permitida pelo coeficiente de aproveitamento em vigor à época da construção.

### CAPÍTULO III

#### DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA E AMBIENTAL

##### SEÇÃO I

#### DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 198 - Para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano, o Município de São Paulo adotará, dentre outros, os instrumentos de política urbana que forem necessários, notadamente aqueles previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e em consonância com as diretrizes contidas na Política Nacional do Meio Ambiente:

I - disciplina do parcelamento, uso e da ocupação do solo;

II - gestão orçamentária participativa;

III - planos regionais;

IV - planos locais de bairro;

V - programas e projetos elaborados em nível local;

VI - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU progressivo no tempo;

VII - contribuição de melhoria;

VIII - incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

IX - desapropriação;

X - servidão e limitações administrativas;

XI - tombamento e inventários de imóveis, conjuntos urbanos, sítios urbanos ou rurais, acompanhados da definição das áreas envoltórias de proteção e instituição de zonas especiais de interesse social;

XII - concessão urbanística;

XIII - concessão de direito real de uso;

XIV - concessão de uso especial para fim de moradia;

XV - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

XVI - consórcio imobiliário;

XVII - direito de superfície;

XVIII - usucapião especial de imóvel urbano;

XIX - direito de preempção;

XX - outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

XXI - transferência do direito de construir;

XXII - operações urbanas consorciadas;

XXIII - regularização fundiária;

XXIV - assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

XXV - referendo popular e plebiscito;

XXVI - Relatórios de Impacto Ambiental e de Impacto de Vizinhança;

XXVII - Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB;

XXVIII - negociação e acordo de convivência;

XXIX - licenciamento ambiental;

XXX - avaliação dos impactos ambientais;

XXXI - certificação ambiental;

XXXII - Termo de Compromisso Ambiental;

XXXIII - Termo de Ajustamento de Conduta;

XXXIV - Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável;

XXXV - Plano de Circulação Viária e Transporte;

XXXVI - estabelecimento de padrões de qualidade ambiental;

XXXVII - incentivos à produção e instalação de equipamentos e a criação ou absorção de tecnologia, voltados para a melhoria da qualidade ambiental;

XXXVIII - criação de espaços territoriais especialmente protegidos pelo Poder Público Municipal, tais como áreas de proteção ambiental e reservas ecológicas;

XXXIX - Sistema Municipal de Informações sobre o Meio Ambiente;

XL - Relatório de Qualidade do Meio Ambiente;

XLI - Zoneamento Ambiental.

## SEÇÃO II

### DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DO USO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 199 - O Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 200 - As áreas de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios são aquelas fixadas por esta lei, compreendendo imóveis não edificados, subutilizados, nos termos do artigo 185 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, ou não utilizados, para os quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento de acordo com o Plano Diretor Estratégico em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se ao IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos, conforme disposições do artigo 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único - Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 da Lei Federal citada no "caput" deste artigo.

Art. 201 - São consideradas passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados localizados nas ZEIS 2 e 3, descritas no Quadro nº 14 e delimitadas no Mapa nº 07 integrantes desta lei, os imóveis incluídos nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas e Projetos Estratégicos e os imóveis inseridos nos perímetros dos distritos municipais Água Rasa, Alto de Pinheiros, Aricanduva, Artur Alvim, Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã, Cambuci, Campo Belo, Carrão, Casa Verde, Consolação, Freguesia do Ó, Ipiranga, Itaim Bibi, Jabaquara, Jaguará, Jaguaré, Jardim Paulista, Lapa, Liberdade, Limão, Mandaqui, Moema, Moóca, Morumbi, Pari, Penha, Perdizes, Pinheiros, Pirituba, Ponte Rasa, República, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, São Domingos, São Lucas, São Miguel Paulista, Sé, Tatuapé, Tucuruvi, Vila Andrade, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Leopoldina, Vila Maria, Vila Mariana, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente, Vila Sônia.

§ 1º - São considerados solo urbano não edificado, terrenos e glebas com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero.

§ 2º - São considerados solo urbano subutilizado, os terrenos e glebas com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para o lote na zona onde se situam, excetuando:

I - os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;

II - os imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos;



### III - os imóveis integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município.

§ 3º - Os Planos Regionais definirão as condições e a localização em que os terrenos não edificadas ou subutilizados ocupados por estacionamentos e outras atividades econômicas que não necessitam de edificação poderão ser considerados subutilizados, ficando sujeitos às penalidades impostas pelos artigos 199, 200, 201, 202 e 203 desta lei.

§ 4º - É considerado solo urbano não utilizado todo tipo de edificação nos distritos da Sé, República, Bom Retiro, Consolação, Brás, Liberdade, Cambuci, Pari, Santa Cecília e Bela Vista que tenham, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de cinco anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de impossibilidades jurídicas ou resultantes de pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

§ 5º - Os Planos Regionais baseados neste Plano Diretor Estratégico poderão especificar novas áreas de parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

§ 6º - No caso das Operações Urbanas Consorciadas, as respectivas leis poderão determinar regras e prazos específicos para a aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

§ 7º - Os imóveis nas condições a que se referem os parágrafos 1º, 2º e 4º deste artigo serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 8º - Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolizar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 9º - Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§ 10 - As edificações enquadradas no parágrafo 4º deste artigo deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

Art. 202 - No caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso.

§ 1º - Lei específica baseada no artigo 7º da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo 203 desta lei.

§ 3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 203 - Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

Parágrafo único - Lei baseada no artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade estabelecerá as condições para aplicação deste instituto.

### SEÇÃO III

## DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 204 - O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único - O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 205 - Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

§ 1º - Estão incluídos nas áreas de que trata este artigo os imóveis necessários à implantação de parques e reservatórios relacionados e indicados no Quadro nº 01 e Mapa nº 01 integrantes desta lei.

§ 2º - Os Planos Regionais poderão definir novas áreas para aplicação do direito de preempção.

Art. 206 - O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

§ 1º - No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel nas condições mencionadas no "caput", o proprietário deverá comunicar imediatamente, ao órgão competente, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

§ 2º - A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 207 - Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por

escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º - A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo 206 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º - O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa da Prefeitura de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito da Prefeitura exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

Art. 208 - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

§ 1º - O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Executivo de seu interesse em exercer o direito de preferência e cobrança da multa a que se refere o artigo anterior.

§ 2º - Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

#### SEÇÃO IV

##### DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 209 - A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta lei.

Art. 210 - Áreas Passíveis de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico e até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira.

Parágrafo único - A Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional poderá ser aplicada na regularização de edificações na forma que for estabelecida pelas leis específicas.

Art. 211 - Fica delimitada a Macrozona de Qualificação e Estruturação Urbana, demarcada no Mapa nº 05 e Quadro 17, integrantes desta lei, como passível de aplicação da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, excetuadas as:

- a) ZER, Z9, Z17, Z18, e corredores de uso especial Z8-CR a eles lindeiros, quando não contidas no perímetro de Operações Urbanas Consorciadas ou Áreas de Intervenção Urbana;
- b) ZEPEC;
- c) Zonas de Uso Z8 que não constam dos Quadros nº 18 e 19, integrantes desta lei.

Art. 212 - O potencial construtivo adicional passível de ser obtido mediante outorga onerosa será limitado:

I - nos lotes, pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo definido para a zona, área de Operação Urbana ou Área de Intervenção Urbana;

II - nas zonas ou parte delas, distritos ou subperímetros destes, áreas de Operação Urbana Consorciada e de Projetos Estratégicos ou seus setores, pelo Estoque de Potencial Construtivo Adicional.

§ 1º - Os estoques de potencial construtivo adicional a serem concedidos através da outorga onerosa, deverão ser estabelecidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, calculados e periodicamente reavaliados, em função da capacidade do sistema de circulação, da infra-estrutura disponível, das limitações ambientais e das políticas de desenvolvimento urbano, podendo ser diferenciados por uso residencial e não-residencial.

§ 2º - Os estoques estabelecidos nos termos das disposições do parágrafo 1º deste artigo deverão valer para um período não inferior a dois anos.

§ 3º - O impacto na infra-estrutura e no meio ambiente da concessão de outorga onerosa de potencial construtivo adicional e da transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, que deverá periodicamente tornar públicos relatórios deste monitoramento, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

§ 4º - Caso o monitoramento a que se refere o parágrafo 3º deste artigo, revele que a tendência de ocupação de determinada área da Cidade a levará à saturação no período de um ano, a concessão da outorga onerosa do potencial construtivo adicional e a transferência do direito de construir poderão ser suspensas 180 (cento e oitenta) dias após a publicação de ato do Executivo neste sentido.

§ 5º - Os estoques de potencial construtivo adicional serão determinados também nas leis de Operações Urbanas, Projetos Estratégicos e nos Planos Regionais, de acordo com critérios definidos no parágrafo 1º deste artigo.

Art. 213 - A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:  $Ct = Fp \times Fs \times B$

Onde: Ct = contrapartida financeira relativa a cada m² de área construída adicional.

Fp = fator de planejamento, entre 0,5 e 1,4.

Fs = fator de interesse social, entre 0 e 1,0.

B = benefício econômico agregado ao imóvel, calculado segundo a seguinte equação:  $vt \div CAB$ , sendo vt = valor do m² do terreno fixado na Planta Genérica de Valores - PGV e CAB = Coeficiente de Aproveitamento Básico.

§ 1º - Os fatores Fp e Fs da equação prevista no "caput" deste artigo poderão ser fixados para as zonas ou parte delas, distritos ou subperímetros destes, áreas de Operação Urbana Consorciada e de Projetos Estratégicos ou seus setores.

§ 2º - Os fatores mencionados no parágrafo 1º deverão variar em função dos objetivos de desenvolvimento urbano e das diretrizes de uso e ocupação do solo, estabelecidas neste Plano Diretor Estratégico.

§ 3º - Ficam mantidos os critérios de cálculo das contrapartidas financeiras estabelecidos nas leis de Operações Urbanas em vigor.

§ 4º - Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização do fator Fs, o Poder Executivo procederá à cassação ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança com multa, juros e correção monetária.

§ 5º - Quando o coeficiente de aproveitamento básico puder ser acrescido nas condições estabelecidas nos artigos 166 e 297 desta lei, na fórmula de cálculo da contrapartida financeira definida no "caput" deste artigo, o coeficiente de aproveitamento básico deverá ser substituído pelo coeficiente de aproveitamento que resultou da redução da taxa de ocupação.

Art. 214 - Deverão ser utilizados para o cálculo da contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa do direito de construir, segundo as disposições do artigo 213 desta lei, até sua revisão pela nova legislação de Uso e Ocupação do Solo ou por lei, os seguintes fatores Fp e Fs estabelecidos nos Quadros nº 15 e 16.

§ 1º - Os fatores mencionados no "caput" deste artigo não se aplicam nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas em vigor.

§ 2º - Os fatores fixados nos Quadros nº 15 e 16 poderão ser revistos quando da revisão deste Plano Diretor Estratégico.

Art. 215 - Quando o Potencial Construtivo Adicional não for solicitado diretamente vinculado à aprovação de projeto de edificação, o Executivo poderá expedir Certidão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional vinculada a determinado lote ou lotes, que será convertida em direito de construir com a aprovação do respectivo projeto de edificação.

§ 1º - As certidões expedidas na forma que dispõe o "caput" deste artigo, que ainda não tiverem sido convertidas em direito de construir, poderão ser negociadas a critério da Prefeitura, desde que sejam atendidas todas as condições estabelecidas nesta Seção, para o lote que passará a receber o Potencial Construtivo Adicional.

§ 2º - Apresentada solicitação de transferência da certidão para outro lote, o Executivo:

a) verificará se o lote para o qual se pretende transferir a certidão localiza-se em áreas passíveis de aplicação de outorga onerosa e se há estoque disponível, não sendo possível a transferência para as áreas de Operações Urbanas e Áreas de Intervenção Urbana;

b) determinará o novo potencial construtivo adicional por meio da relação entre os valores dos lotes calculada, utilizando-se os valores que constam para o metro quadrado de terreno na Planta Genérica de Valores - PGV;

c) poderá expedir nova certidão cancelando a certidão original, com a anuência do titular desta, realizando os procedimentos necessários à atualização e ao controle de estoque.

Art. 216 - Os procedimentos para aplicação da Outorga Onerosa, bem como a taxa relativa a serviços administrativos, deverão ser fixados pelo Executivo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a publicação desta lei.

## SEÇÃO V

### DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 217 - O Executivo poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local passível de receber o potencial construtivo deduzida a área construída utilizada quando necessário, nos termos desta lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa

renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

Art. 218 - A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada segundo a equação a seguir:  $ACr = vtc \div CAc \times CAr \div vtr \times ATc$

Onde: ACr = Área construída a ser recebida

vtc = Valor do m² do terreno cedente determinado na PGV

ATc = Área do terreno cedente

vtr = Valor do m² do terreno receptor determinado na PGV

CAc = Coeficiente de Aproveitamento do terreno cedente

CAr = Coeficiente de Aproveitamento do terreno receptor.

Parágrafo único - Quando ocorrer a doação de imóvel, a área construída a ser recebida deverá corresponder ao valor total do imóvel objeto da doação, segundo a equação:  $Acr = (VVI \div Vtr) \times CAr \times Fi$

Onde: Acr = área construída a ser recebida

VVI = Valor Venal do imóvel doado constante da notificação do IPTU no exercício correspondente

Vtr = Valor do m² do terreno receptor constante da PGV no exercício correspondente

CAr = Coeficiente de Aproveitamento do terreno receptor

Fi = Fator de incentivo à doação.

Art. 219 - A aplicação do instrumento definido no "caput" do artigo 217 seguirá as seguintes determinações:

I - os imóveis enquadrados como ZEPEC, poderão transferir a diferença entre o Potencial Construtivo Utilizado existente e o Potencial Construtivo Máximo;

II - os imóveis enquadrados como ZEPEC, incluídos na Operação Urbana Centro podem transferir potencial construtivo na forma definida na Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997;

III - os imóveis doados para o Município para fins de HIS localizados nas ZEIS poderão transferir o correspondente ao valor do imóvel;

IV - os imóveis, lotes ou glebas localizados na Macrozona de Proteção Ambiental, em ZEPAG e em propriedade particular enquadrada no Sistema de Áreas Verdes do Município poderão transferir de forma gradativa o Potencial Construtivo Virtual, de acordo com critérios, prazos e condições definidas em lei;

V - os imóveis, lotes ou glebas localizados nas faixas aluviais dos parques lineares poderão transferir potencial construtivo para as faixas de até 200 metros localizadas no interior dos mesmos parques lineares, de acordo com o que dispuser lei específica.

Art. 220 - São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes em que o

Coeficiente Básico pode ser ultrapassado, situados nas Áreas dos Projetos Estratégicos, nas faixas de até 300 (trezentos) metros ao longo dos eixos de transporte público de massa e os situados na área definida por circunferências com raio de até 600 (seiscentos) metros, tendo como centro as estações de transporte metroviário ou ferroviário excluídas as áreas de Operações Urbanas Consorciadas.

§ 1º - As transferências do potencial construtivo dos imóveis localizados na Operação Urbana Centro enquadrados como ZEPEC seguem as disposições do "caput" deste artigo.

§ 2º - O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado a 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo definido pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico do imóvel receptor, exceto para as transferências originadas na Operação Urbana Centro.

§ 3º - Lei específica poderá determinar novas áreas para receber a transferência do potencial construtivo.

## SEÇÃO VI

### DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

Art. 221 - Áreas de Intervenção Urbana, definidas no artigo 146 desta lei, compreendem:

I - áreas de Operação Urbana Consorciada;

II - áreas de Projeto Estratégico indicadas no Quadro nº 10 e Mapa 9;

III - áreas de implantação de parques lineares;

IV - eixos e pólos de centralidade;

V - áreas para a implantação de rede viária estrutural;

VI - áreas para implantação de rede estrutural de transporte público coletivo;

VII - áreas envoltórias do Rodoanel Metropolitano Mário Covas.

§ 1º - A criação de Áreas de Intervenção Urbana dependerá de lei que disciplinará a aplicação dos instrumentos correspondentes às suas finalidades no âmbito de seus perímetros de abrangência, especialmente a outorga onerosa de potencial construtivo adicional e transferência do direito de construir segundo os índices estabelecidos nesta seção para cada uma das áreas constantes dos incisos do "caput" deste artigo.

§ 2º - 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 desta lei.

§ 3º - 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.

§ 4º - Nas Áreas de Intervenção Urbana definidas no entorno das estações do sistema de transporte coletivo público metroviário e ferroviário, nos termos do inciso II do artigo 122 desta lei, os Coeficientes de Aproveitamento Máximo e os estoques de potencial construtivo por uso deverão ser estabelecidos com base em estudos da capacidade de suporte do sistema infra-estrutural de circulação, para os níveis metropolitano e municipal, por bacia de tráfego intermunicipal e local.

§ 5º - Para a concretização das finalidades estabelecidas para as Áreas de Intervenção Urbana poderão ser

desenvolvidas parcerias com os demais níveis de governo e com o setor privado.

§ 6º - Até a aprovação das leis específicas de cada Área de Intervenção Urbana, as condições de parcelamento, uso e ocupação do solo, serão estabelecidas pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e pelos Planos Regionais, respeitadas as disposições transitórias estabelecidas nesta lei.

Art. 222 - Nas Áreas de Intervenção Urbana para implantação dos Parques Lineares, a faixa envoltória determinada segundo o disposto no in

ciso III do artigo 109 desta lei é a possível de aplicação de outorga onerosa de potencial construtivo adicional e de recepção da transferência do direito de construir oriundo das áreas contínuas na faixa de planície aluvial determinada segundo disposto no inciso II do artigo 102 desta lei.

Art. 223 - Ao longo dos trechos do Rodoanel Metropolitano Mario Covas ficam definidas Áreas de Intervenção Urbana abrangendo:

I - faixas de até 500 (quinhentos) metros nos trechos da Macrozona de Estruturação Urbana;

II - faixas de até 300 (trezentos) metros nos trechos da Macrozona de Proteção Ambiental.

§ 1º - Nas faixas definidas no inciso I deste artigo deverão ser incentivados usos relacionados à função e à proximidade do Rodoanel como depósitos atacadistas, centrais de distribuição e transportadoras.

§ 2º - nas faixas definidas no inciso II deste artigo deverão ser implantados parques e não serão permitidas ligações com o sistema viário do Município, com o objetivo de minimizar os impactos decorrentes da implantação e operação do Rodoanel.

§ 3º - para viabilizar a implantação dos parques citados no parágrafo 2º deste artigo poderá ser aplicada a Transferência do Direito de Construir nos termos que definir a lei.

Art. 224 - Fica incluída nas áreas para a implantação de Rede Viária Estrutural, a área de Intervenção Urbana para a complementação viária Itaquera-Guaianases no trecho desativado da linha leste da CPTM, entre as estações Artur Alvim e Guaianases.

## SEÇÃO VII

### DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 225 - As Operações Urbanas Consorciadas são 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.

§ 1º - Cada nova Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

§ 2º - Ficam delimitadas áreas para as 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, integrante desta lei.

§ 3º - Outras Operações Urbanas Consorciadas poderão ser definidas nas Áreas de Intervenção, indicadas no Mapa nº 09, integrante desta lei.



Art. 226 - Nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas, a serem definidas por lei específica, ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

I - mínimo - 0,2 (dois décimos);

II - básico - correspondente ao definido nesta lei para a zona em que se situam os lotes;

III - máximo - 4,0 (quatro).

§ 1º - (VETADO)

§ 2º - Nas Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana, poderão ser estabelecidos coeficientes de aproveitamento máximo superiores a 4,0 (quatro) para os lotes contidos num raio de 600 m (seiscentos metros) em torno das estações do transporte ferroviário, desde que o coeficiente de aproveitamento bruto não ultrapasse 4,0 (quatro).

Art. 227 - As Operações Urbanas Consorciadas criadas por leis específicas, têm, alternativamente, como finalidades:

I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

II - otimização de áreas envolvidas em intervenções 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.

Art. 228 - Poderão ser previstas nas 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 o impacto de vizinhança;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 229 - Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que conterà, no mínimo:

I - delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - finalidade da operação;

III - programa básico de ocupação da área e intervenções 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;

XII - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX do "caput" deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 230 - A lei específica que criar 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 utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de HIS 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.

§ 1º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§ 2º - A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

§ 3º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs poderão ser vinculados ao terreno através de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de certidão.

§ 4º - Apresentado pedido de licença para construir ou para modificação de uso, os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs serão utilizados no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos, respeitados os limites estabelecidos nas leis de cada Operação Urbana Consorciada.

§ 5º - A lei a que se refere o "caput" deverá estabelecer:

a) a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;

b) o valor mínimo do CEPAC;

c) as formas de cálculo das contrapartidas;

d) as formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso;

e) o limite do valor de subsídio previsto no "caput" deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social - HIS.

§ 6º - O Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, regulamentará todas as operações relativas ao Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs.

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.

Art. 233 - 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.

Art. 234 - Nas áreas localizadas no interior dos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas já existentes, a utilização de qualquer dos instrumentos previstos neste Plano Diretor, especificamente nas Seções I, II, III, IV, V e VI, Capítulo III do Título III, deverão ser obedecidas as regras estabelecidas nas leis específicas.

## SEÇÃO VIII

### DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 235 - Fica criado o Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes da Lei do Plano Diretor Estratégico, em obediência às prioridades nele estabelecidas.

§ 1º - O FUNDURB será administrado por um Conselho Gestor, composto por membros indicados pelo Executivo, garantida a participação da sociedade.

§ 2º - O plano de aplicação de recursos financeiros do FUNDURB deverá ser debatido pelo CPMU e encaminhado anualmente, anexo à lei orçamentária, para aprovação da Câmara Municipal.

Art. 236 - O Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB será constituído de recursos provenientes de:

I - dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;

II - repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado de São Paulo a ele destinados;

III - empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;

IV - contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;

V - contribuições ou doações de entidades internacionais;

VI - acordos, contratos, consórcios e convênios;

VII - rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;

VIII - outorga onerosa do direito de construir;

IX - contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base na lei do Plano Diretor Estratégico, excetuada aquela proveniente do asfaltamento de vias públicas;

X - receitas provenientes de concessão urbanística;

XI - retornos e resultados de suas aplicações;

XII - multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;

XIII - de transferência do direito de construir;

XIV - outras receitas eventuais.

Art. 237 - Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira designada pela Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico, especialmente aberta para esta finalidade.

Art. 238 - Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB serão aplicados com base na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e nesta lei, em:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;

II - transporte coletivo público urbano;

III - ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infra-estrutura, drenagem e saneamento;

IV - implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;

V - proteção de outras áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, incluindo o financiamento de obras em imóveis públicos classificados como ZEPEC;

VI - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

## SEÇÃO IX

### DA CONCESSÃO URBANÍSTICA

Art. 239 - O Poder Executivo fica autorizado a delegar, mediante licitação, à empresa, isoladamente, ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização de região da Cidade, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor Estratégico.

§ 1º - A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§ 2º - A empresa concessionária ficará responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas, inclusive o pagamento do preço de imóvel no exercício do

direito de preempção pela Prefeitura ou o recebimento de imóveis que forem doados por seus proprietários para viabilização financeira do seu aproveitamento, nos termos do artigo 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, cabendo-lhe também a elaboração dos respectivos projetos básico e executivo, o gerenciamento e a execução das obras objeto da concessão urbanística.

§ 3º - A concessão urbanística a que se refere este artigo reger-se-á pelas disposições da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com as modificações que lhe foram introduzidas posteriormente, e, no que couber, pelo disposto no artigo 32 da Lei Estadual nº 7.835, de 08 de maio de 1992.

## SEÇÃO X

### DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 240 - O Executivo com base nas atribuições previstas no inciso VIII do artigo 30 da Constituição da República, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e na legislação municipal de regularização de loteamento e parcelamento do solo e edificações, deverá incorporar os assentamentos precários, favelas, loteamentos irregulares e cortiços, visando sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios:

I - a criação de Zonas Especiais de Interesse Social, previstas e regulamentadas nos artigos 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180 e 181 e na legislação decorrente;

II - a concessão do direito real de uso, de acordo com o Decreto-lei nº 271, de 20 de fevereiro de 1967;

III - a concessão de uso especial para fins de moradia;

IV - o usucapião especial de imóvel urbano;

V - o direito de preempção;

VI - a assistência técnica urbanística, jurídica e social, gratuita.

Art. 241 - O Executivo deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos Cartórios Registrários, dos Governos Estadual e Municipal, bem como dos grupos sociais envolvidos visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

Art. 242 - O Executivo deverá outorgar àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com artigo 1º da Medida Provisória nº 2.220, de 2001.

§ 1º - O Executivo deverá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de a moradia estar localizada em área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções.

§ 2º - O Executivo poderá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:

I - ser área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas no Plano Diretor;

II - ser área onde houver necessidade de desadensamento por motivo de projeto e obra de urbanização;

III - ser área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - ser área reservada à construção de represas e obras congêneres.

§ 3º - Para atendimento do direito previsto nos parágrafos anteriores, a moradia deverá estar localizada próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo, e em casos de impossibilidade, em outro local desde que haja manifesta concordância do beneficiário.

§ 4º - A concessão de Uso Especial para Fins de Moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

§ 5º - Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros.

§ 6º - Extinta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do terreno.

§ 7º - É responsabilidade do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Art. 243 - O Executivo poderá promover plano de urbanização com a participação dos moradores de áreas usucapidas conforme o artigo 175 desta lei, para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda, usucapidas coletivamente por seus possuidores para fim de moradia, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único - A Prefeitura notificará os moradores das áreas usucapidas coletivamente para apresentarem, no prazo de 1(um) ano, o Plano de Urbanização.

Art. 244 - O Executivo poderá exercer o direito de preempção visando garantir áreas necessárias para regularização fundiária, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 245 - Cabe ao Executivo garantir assessoria técnica, urbanística, jurídica e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à Cidade, na garantia da moradia digna, particularmente nas ações visando à regularização fundiária e qualificação dos assentamentos existentes.

## SEÇÃO XI

### DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 246 - O Poder Executivo Municipal poderá receber por transferência imóveis que, a requerimento dos seus proprietários, lhe sejam oferecidos como forma de viabilização financeira do melhor aproveitamento do imóvel.

§ 1º - A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 2º - O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 3º - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do

imóvel antes da execução das obras.

§ 4º - O valor real desta indenização deverá:

I - refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza;

II - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 5º - O disposto neste artigo aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei.

## SEÇÃO XII

### DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 247 - O Município poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

Parágrafo único - Este instrumento poderá ser utilizado onerosamente pelo Município também em imóveis integrantes dos bens dominiais do patrimônio público, destinados à implementação das diretrizes desta lei.

## SEÇÃO XIII

### DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

Art. 248 - Lei instituirá o zoneamento ambiental do Município, como instrumento definidor das ações e medidas de promoção, proteção e recuperação da qualidade ambiental do espaço físico-territorial, segundo suas características ambientais.

Parágrafo único - O zoneamento ambiental deverá ser observado na legislação de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 249 - Na elaboração do zoneamento ambiental, serão considerados, entre outros fatores:

I - a Lista de Distâncias Mínimas entre usos ambientalmente compatíveis;

II - a adequação da qualidade ambiental aos usos;

III - a adequabilidade da ocupação urbana ao meio físico;

IV - o cadastro de áreas contaminadas disponível à época de sua elaboração.

Art. 250 - A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais considerados, efetiva ou potencialmente, poluidores, bem como empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento do órgão municipal competente, nos termos desta lei.

Art. 251 - Fica instituído o Termo de Compromisso Ambiental - TCA, documento a ser firmado entre o Poder Público e pessoas físicas ou jurídicas, resultante da negociação de contrapartidas nos casos de autorização prévia para supressão de espécies arbóreas.

Parágrafo único - O Termo de Compromisso Ambiental - TCA será objeto de regulamentação por ato do Executivo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação desta lei.

Art. 252 - Para o cumprimento do disposto nesta lei, fica o órgão ambiental municipal autorizado a celebrar, com força de título executivo extrajudicial, Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental - TAC com pessoas físicas ou jurídicas responsáveis pela construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, considerados, efetiva ou potencialmente, poluidores.

Parágrafo único - O TAC tem por objetivo precípuo a recuperação do meio ambiente degradado, mediante a fixação de obrigações e condicionantes técnicos que deverão ser rigorosamente cumpridas pelo infrator em relação à atividade degradadora a que deu causa, de modo a cessar, adaptar, recompor, corrigir ou minimizar seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

Art. 253 - Com a finalidade de proteger, recuperar e melhorar a qualidade ambiental do Município fica instituído o Programa de Intervenções Ambientais, coordenado pelo Executivo por meio da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA, compreendendo um conjunto de ações voltadas, dentre outras, para:

I - ampliação das áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes;

II - aumento das áreas permeáveis do solo;

III - controle de inundações;

IV - recuperação de nascentes e despoluição de cursos d'água;

V - recuperação de áreas degradadas;

VI - identificação e reabilitação, para novos usos de áreas contaminadas;

VII - controle da poluição do ar e emissões de ruído e radiações;

VIII - a preservação das Áreas de Proteção aos Mananciais.

Parágrafo único - São consideradas áreas prioritárias para implantação do Programa de Intervenções Ambientais as áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes, bem como todas as áreas públicas ou privadas importantes para a recuperação e melhoria da qualidade ambiental do Município.

Art. 254 - Na implantação do Programa de Intervenções Ambientais, poderão ser utilizados os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, o Termo de Compromisso Ambiental - TCA e o Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental - TAC.

Parágrafo único - Os recursos financeiros advindos da aplicação do Termo de Compromisso Ambiental - TCA e do Termo de Ajustamento de Conduta - TAC constituirão receita que integrará o FEMA - Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

Art. 255 - A Avaliação Ambiental Estratégica é um instrumento voltado, prioritariamente, para a avaliação de políticas, planos e programas setoriais públicos, visando compatibilizá-los com os padrões ambientais e reduzir seus impactos negativos no ambiente.

Parágrafo único - O Executivo deverá regulamentar os procedimentos para a aplicação do instrumento referido neste artigo.

#### SEÇÃO XIV



## DOS RELATÓRIOS DE IMPACTO AMBIENTAL E DE VIZINHANÇA

Art. 256 - A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades, utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação ambiental, de acordo com a Resolução CONAMA nº 001/86 ou legislação que venha a sucedê-la, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental municipal competente, nos termos da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

§ 1º - A Licença Ambiental para empreendimentos ou atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativa degradação do meio, será emitida somente após a avaliação do prévio Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA).

§ 2º - Para os empreendimentos ou atividades cujos impactos ambientais, efetivos ou potenciais, tenham caráter menos abrangente, o órgão ambiental municipal competente, nos termos das Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, que dispõe sobre os procedimentos e critérios para o licenciamento ambiental, definirá:

I - os empreendimentos e atividades, públicos e privados, referidos neste parágrafo;

II - os estudos ambientais pertinentes;

III - os procedimentos do processo de licenciamento ambiental.

§ 3º - O estudo a ser apresentado para a solicitação da Licença Ambiental deverá contemplar, entre outros, os seguintes itens:

I - diagnóstico ambiental da área;

II - descrição da ação proposta e suas alternativas;

III - identificação, análise e previsão dos impactos significativos, positivos e negativos;

IV - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§ 4º - Até a aprovação de lei que defina os empreendimentos e atividades sujeitos ao licenciamento ambiental, bem como os procedimentos e critérios aplicáveis, deverá ser adotada a Resolução nº 61/Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES, de 05 de outubro de 2001.

Art. 257 - Quando o impacto ambiental previsto corresponder, basicamente, a alterações das características urbanas do entorno, os empreendimentos ou atividades especificados em lei municipal estarão dispensados da obtenção da Licença Ambiental referida no artigo anterior, mas estarão sujeitas à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) por parte do órgão ambiental municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, conforme dispõem a Lei Orgânica do Município e o Estatuto da Cidade.

§ 1º - Lei definirá os empreendimentos e atividades, públicos ou privados, referidos no "caput" deste artigo, bem como os parâmetros e os procedimentos a serem adotados para sua avaliação, conforme disposto no artigo 159 da Lei Orgânica do Município.

§ 2º - O Estudo de Impacto de Vizinhança referido no "caput" deste artigo, deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente

na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VIII - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§ 3º - Os empreendimentos sujeitos ao Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente serão dispensados do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de vizinhança.

§ 4º - A elaboração do EIVI/RIV não substitui a elaboração do EIA/RIMA previsto no parágrafo 1º do artigo 256 desta lei.

Art. 258 - O Executivo, com base na análise dos estudos ambientais apresentados, poderá exigir do empreendedor, a execução, às suas expensas, das medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade.

Art. 259 - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes dos estudos ambientais referidos no parágrafo 1º do artigo 256 e no artigo 257 desta lei, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º - Cópia do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV será fornecida gratuitamente quando solicitada pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º - O órgão público responsável pelo exame do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

## TÍTULO IV

### DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO

#### CAPÍTULO I

### DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO

Art. 260 - A elaboração, a revisão, o aperfeiçoamento, a implementação e o acompanhamento do Plano Diretor Estratégico e de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos serão efetuados mediante processo de planejamento, implementação e controle, de caráter permanente, descentralizado e participativo, como parte do modo de gestão democrática da Cidade para a concretização das suas funções sociais.

Art. 261 - O Executivo promoverá a adequação da sua estrutura administrativa, quando necessário, para a

incorporação dos objetivos, diretrizes e ações previstos nesta lei, mediante a reformulação das competências de seus órgãos da administração direta.

Parágrafo único - Cabe ao Executivo garantir os recursos e procedimentos necessários para a formação e manutenção dos quadros necessários no funcionalismo público para a implementação das propostas definidas nesta lei.

Art. 262 - O Executivo promoverá entendimentos com municípios vizinhos e com a região metropolitana, podendo formular políticas, diretrizes e ações comuns que abranjam a totalidade ou parte de seu território, baseadas nesta lei, destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem como firmar convênios ou consórcios com este objetivo, sem prejuízo de igual articulação com o Governo do Estado de São Paulo.

Art. 263 - Os planos integrantes do processo de gestão democrática da Cidade deverão ser compatíveis entre si e seguir as políticas de desenvolvimento urbano contidas nesta lei, bem como considerar os planos intermunicipais e metropolitanos de cuja elaboração a Prefeitura tenha participado.

Parágrafo único - O Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Participativo e o Orçamento Anual incorporarão e observarão as diretrizes e prioridades estabelecidas nesta lei.

## CAPÍTULO II

### DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES

Art. 264 - O Executivo manterá atualizado, permanentemente, o sistema municipal de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, inclusive cartográficas e geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o Município, progressivamente georreferenciadas em meio digital.

§ 1º - Deve ser assegurada ampla e periódica divulgação dos dados do Sistema Municipal de Informações, por meio de publicação anual no Diário Oficial do Município, disponibilizada na página eletrônica da Prefeitura Municipal de São Paulo, na Rede Mundial de Computadores, Internet, bem como seu acesso aos municípios, por todos os meios possíveis.

§ 2º - O sistema a que se refere este artigo deve atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

§ 3º - O Sistema Municipal de Informações adotará a divisão administrativa em distritos ou aquela que a suceder, em caso de modificação, como unidade territorial básica.

§ 4º - O Sistema Municipal de Informações terá cadastro único, multi-utilitário, que reunirá informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

§ 5º - A rede municipal de telecentros, de acesso livre e público, é parte integrante do Sistema Municipal de Informações.

§ 6º - O Sistema Municipal de Informações deverá oferecer indicadores de qualidade dos serviços públicos, da infra-estrutura instalada e dos demais temas pertinentes a serem anualmente aferidos, publicados no Diário Oficial do Município e divulgados por outros meios a toda a população, em especial aos Conselhos Setoriais, as entidades representativas de participação popular e as instâncias de participação e representação regional.

Art. 265 - Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvem atividades no município deverão fornecer ao Executivo Municipal, no prazo que este fixar,

todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema Municipal de Informações.

Parágrafo único - O disposto neste artigo aplica-se também às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

Art. 266 - O Executivo Municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do Plano Diretor Estratégico, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-las a qualquer munícipe que requisitá-la por petição simples.

Art. 267 - O Sistema Municipal de Informações deverá ser estruturado e apresentado publicamente no prazo de 12 (doze) meses, contado a partir da aprovação desta lei.

Art. 268 - É assegurado, a qualquer interessado, o direito a ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos e atos administrativos e contratos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

### CAPÍTULO III

#### DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO URBANO MUNICIPAL

##### SEÇÃO I

#### DO SISTEMA E PROCESSO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

Art. 269 - O Sistema e o Processo Municipal de Planejamento Urbano serão desenvolvidos pelos órgãos do Executivo, com a participação da sociedade, garantindo os instrumentos necessários para sua efetivação, sendo composto por:

I - órgãos públicos;

II - Planos Municipais, Regionais e, quando houver, planos de bairro;

III - Sistema Municipal de Informação;

IV - participação popular.

Art. 270 - Além do Plano Diretor Estratégico fazem parte do sistema e do processo de planejamento as leis, planos e disposições que regulamentem a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e as específicas previstas na presente lei:

I - Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II - Código de Posturas;

III - Planos Regionais;

IV - Lei para Projetos de Intervenção Urbana;

V - Lei de Zoneamento Ambiental;

VI - Leis específicas para Operações Urbanas Consorciadas;

VII - Plano de Circulação Viária e de Transportes;

VIII - Plano de Habitação;

IX - Plano de Recuperação das Áreas Verdes e Fundos de Vales;

X - Regulamentação dos procedimentos para outorga onerosa;

XI - Regulamentação da notificação da utilização e parcelamento compulsórios;

XII - Regulamentação para notificação das áreas usucapidas;

XIII - Regulamentação do Termo de Compromisso ambiental;

XIV - Regulamentação dos procedimentos para avaliação ambiental estratégica;

XV - Regulamentação dos aspectos técnicos das HIS e HMP.

Art. 271 - Até 30 de abril de 2003 deverão ser encaminhados à Câmara Municipal projetos de lei contendo os seguintes instrumentos:

I - Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II - Plano Municipal de Circulação Viária e de Transportes;

III - Plano Municipal de Habitação;

IV - Planos Regionais.

Parágrafo único - Os instrumentos referidos no "caput" deste artigo deverão estar articulados entre si.

Art. 272 - Compõem o Sistema Municipal de Planejamento, como órgãos de apoio e informação ao Planejamento Urbano Municipal:

I - as Secretarias Municipais e Órgãos da Administração Indireta Municipal;

II - as Subprefeituras;

III - as instâncias de participação popular, tais como Assembléias Regionais de Política Urbana, a Conferência Municipal de Planejamento Urbano, o Conselho de Política Urbana e demais instâncias de participação e representação regional.

## SEÇÃO II

### DOS PLANOS REGIONAIS

Art. 273 - Os Planos Regionais serão elaborados pelas Subprefeituras com a supervisão da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA, e da Secretaria das Subprefeituras.

§ 1º - Os Planos Regionais poderão ser definidos para cada Subprefeitura ou para um conjunto delas.

§ 2º - A Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA fornecerá informações e assessoria técnica à

elaboração dos Planos Regionais a que se refere este artigo.

§ 3º - Os planos regionais deverão ser elaborados com a participação dos munícipes dos diversos bairros que compõem cada região, nos diagnósticos, concepção, aprovação, monitoramento, fiscalização e revisão em todas as ações, com base em plena informação, disponibilizada pelo Executivo, a elas concernentes, em tempo hábil para subsidiar o processo de discussão, elaboração e decisão.

Art. 274 - Os Planos Regionais, observando os elementos estruturadores e integradores do Plano Diretor Estratégico, complementarão as suas proposições de modo a atender às peculiaridades do sítio de cada região e às necessidades e opções da população que nela reside ou trabalha.

§ 1º - A elaboração e gestão participativa dos Planos Regionais será organizada pelas Subprefeituras e pelas respectivas instâncias de participação e representação local a serem regulamentados por projeto de lei específico, contando com a orientação e apoio técnico da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA e demais Secretarias e órgãos municipais.

§ 2º - O Executivo deverá garantir a formação dos técnicos do quadro do funcionalismo público, para possibilitar a implementação do planejamento e gestão em nível regional.

Art. 275 - Os Planos Regionais deverão versar sobre questões específicas de cada região e dos bairros que a compõem e serão aprovados em leis, complementando o Plano Diretor Estratégico.

Art. 276 - Os Planos Regionais serão objeto de parecer técnico emitido pelo Poder Executivo, por meio da manifestação conjunta da Secretaria de Planejamento Urbano e demais Secretarias pertinentes, e deverão ser apreciados em Assembléia Regional de Política Urbana e pelo Conselho Municipal de Política Urbana antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal.

Art. 277 - Nos Planos Regionais deverão constar, no mínimo:

I - delimitação das novas áreas em que se aplicam os instrumentos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade;

II - hierarquização do sistema viário local e plano de circulação e transporte;

III - proposta de destinação de áreas e equipamentos públicos e áreas verdes;

IV - áreas reservadas para bolsões, conforme lei 11.322 de 22 de dezembro de 1992;

V - projetos de intervenção urbana;

VI - proposta de tombamento ou outras medidas legais de prestação e preservação de bens móveis e imóveis da região;

VII - aplicação no território da Subprefeitura, das diretrizes de uso e ocupação do solo previstas no Plano Diretor;

VIII - proposta de composição, com Subprefeituras vizinhas, de instâncias intermediárias de planejamento e gestão, sempre que o tema ou serviço exija tratamento além dos limites territoriais da Subprefeitura;

IX - proposta de ação articulada de planejamento e gestão com as Subprefeituras e municípios limítrofes, com base em diretrizes governamentais para a Política Municipal de Relações Metropolitanas;

X - proposta de ações indutoras do desenvolvimento local, a partir das vocações regionais;

XI - indicação de prioridades, metas e orçamento regional, para a Subprefeitura;

XII - proposta de prioridades orçamentárias relativas aos serviços, obras e atividades a serem realizadas no território da Subprefeitura.

Parágrafo único - A inexistência do Plano Regional não impede a aplicação regional dos instrumentos previstos nesta lei.

Art. 278 - Os Planos Regionais poderão ser desdobrados em planos de bairro, detalhando as diretrizes propostas e definidas nos Planos Regionais, e devem ser elaborados com a participação da sociedade local.

## CAPÍTULO IV

### DA PARTICIPAÇÃO POPULAR NA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA DA CIDADE

#### SEÇÃO I

##### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 279 - É assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de gestão democrática da Política Urbana da Cidade mediante as seguintes instâncias de participação:

I - Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano;

II - Assembléias Regionais de Política Urbana;

III - Conselho Municipal de Política Urbana;

IV - audiências públicas;

V - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

VI - conselhos reconhecidos pelo Poder Executivo Municipal;

VII - assembléias e reuniões de elaboração do Orçamento Municipal;

VIII - programas e projetos com gestão popular;

IX - Comissão de Legislação Participativa da Câmara Municipal de São Paulo.

Art. 280 - A participação dos munícipes em todo processo de planejamento e gestão da Cidade deverá basear-se na plena informação, disponibilizada pelo Executivo com antecedência.

Art. 281 - Anualmente, o Executivo apresentará à Câmara Municipal e ao Conselho Municipal de Política Urbana relatório de gestão da política urbana e plano de ação para o próximo período, devendo ser publicado no Diário Oficial do Município.

#### SEÇÃO II

##### DOS ÓRGÃOS DE PARTICIPAÇÃO NA POLÍTICA URBANA

Art. 282 - As Conferências Municipais de Política Urbana ocorrerão ordinariamente a cada dois anos e extraordinariamente quando convocadas e serão compostas por delegados eleitos nas assembléias regionais de Política Urbana e por representantes das universidades situadas no Município de São Paulo,

entidades e associações públicas e privadas representativas de classe ou setoriais, por associações de moradores e movimentos sociais e movimentos organizados da sociedade civil.

Parágrafo único - Poderão participar das assembleias regionais todos os municípios.

Art. 283 - A Conferência Municipal de Política Urbana, entre outras funções, deverá:

I - apreciar as diretrizes da Política Urbana do Município;

II - debater os Relatórios Anuais de Gestão da Política Urbana, apresentando críticas e sugestões;

III - sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;

IV - sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor Estratégico a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

Art. 284 - O Conselho Municipal de Política Urbana será composto por 48 (quarenta e oito) membros, de acordo com os seguintes critérios:

I - 16 (dezesesseis) representantes das regiões de São Paulo, garantida a participação de 2 (dois) representantes de cada macrorregião da Cidade: Norte 1, Norte 2, Oeste, Centro, Leste 1, Leste 2, Sul 1 e Sul 2, de acordo com a divisão utilizada pelo Executivo, sendo 8 (oito) deles eleitos pela população local, 8 (oito) indicados pelo Executivo dentre os integrantes do governo local;

II - 16 (dezesesseis) representantes indicados por entidades de base setorial representativa de setores econômicos e profissionais, movimentos sociais e entidades da sociedade civil, cadastradas no Executivo, abaixo discriminados:

a) 1 (um) representante do setor da produção imobiliária;

b) 1 (um) representante da indústria da construção civil com atuação em obra pública;

c) 2 (dois) representantes de associações de moradores de atuação em nível municipal, registradas há, no mínimo 5 (cinco) anos, cadastradas na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano;

d) 2 (dois) representantes de movimentos de moradia de atuação em nível municipal, cadastrados na Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano;

e) 1 (um) representante de entidade ambiental;

f) 2 (dois) representantes de universidade, ligados à área de desenvolvimento urbano;

g) 3 (três) representantes de categoria profissional ligados à área de planejamento urbano;

h) 2 (dois) representantes de empresa, entidade ou organização não-governamental - ONG, ligadas à área de desenvolvimento urbano;

i) 2 (dois) representantes de Central Sindical de Trabalhadores com atuação na Cidade de São Paulo;

III - 16 (dezesesseis) representantes de órgãos públicos municipais, indicados pelo Executivo.

§ 1º - Terão assento com direito a voz no Conselho, 4 (quatro) representantes de órgãos estaduais com atuação metropolitana, 1 (um) representante de cada consórcio de municípios integrantes da região



metropolitana.

§ 2º - O Executivo indicará a Presidência do Conselho Municipal de Política Urbana.

§ 3º - O Executivo regulamentará o funcionamento do Conselho previsto no "caput" deste artigo, no prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da aprovação da presente lei.

Art. 285 - Compete ao Conselho Municipal de Política Urbana - C MPU:

I - debater relatórios anuais de Gestão da Política Urbana;

II - analisar questões relativas à aplicação do Plano Diretor Estratégico;

III - debater propostas e emitir parecer sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor Estratégico;

IV - acompanhar a implementação dos objetivos e diretrizes do Plano Diretor Estratégico e a execução dos planos, programas e projetos de interesse para o desenvolvimento urbano e ambiental;

V - debater diretrizes e acompanhar a aplicação dos recursos do FUNDURB;

VI - acompanhar o Planejamento e a Política de Desenvolvimento Urbano do Município;

VII - coordenar a ação dos Conselhos Setoriais do Município, vinculados à política urbana e ambiental;

VIII - debater as diretrizes para áreas públicas municipais;

IX - debater propostas sobre projetos de lei de interesse urbanístico;

X - elaborar e aprovar regimento interno.

Parágrafo único - As deliberações do Conselho Municipal de Política Urbana deverão estar articuladas com os outros conselhos setoriais do Município, buscando a integração das diversas ações e políticas responsáveis pela intervenção urbana, em especial as de transporte, habitação e meio ambiente, e garantindo a participação da sociedade em nível regional.

Art. 286 - Fica constituída a Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, com as seguintes atribuições:

I - analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação, da legislação de parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

II - emitir parecer técnico sobre propostas de alteração da legislação de parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, quando solicitado pelo Presidente;

III - emitir parecer técnico sobre propostas de alteração do Plano Diretor;

IV - emitir parecer técnico sobre projetos de lei de interesse urbanístico e ambiental;

V - aprovar as propostas de participação dos interessados nas Operações Urbanas Consorciadas, quando assim dispuser a lei específica;

VI - acompanhar a aplicação do Plano Diretor Estratégico;

VII - responder consultas e emitir parecer para os fins previstos na legislação municipal;

VIII - apoiar tecnicamente o CMPU, no que se refere às questões urbanísticas e ambientais;

IX - encaminhar suas propostas para manifestação do CMPU;

X - elaborar proposta de seu regimento interno.

§ 1º - Dos membros que compõem a Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, 50% (cinquenta por cento) são representantes do Executivo e 50% (cinquenta por cento) são representantes da Sociedade Civil, indicados no Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU.

§ 2º - O Executivo indicará a Presidência da CTLU .

§ 3º - Com a instalação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, ficará extinta a Comissão Normativa de Legislação Urbanística, criada pelo artigo 20 da Lei nº 10.676, de 07 de novembro de 1988.

§ 4º - Até a implantação e instalação do Conselho e da Câmara Técnica de Legislação Urbanística, ficam mantidas as atribuições da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, criada pelo artigo 20 da Lei nº 10.676, de 07 de novembro de 1988.

§ 5º - O Executivo regulamentará o funcionamento da Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU, prevista no "caput" deste artigo, no prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da aprovação da presente lei.

## SEÇÃO V

### DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Art. 287 - Serão realizadas no âmbito do Executivo Audiências Públicas referentes a empreendimentos ou atividades públicas ou privadas em processo de implantação, de impacto urbanístico ou ambiental com efeitos potencialmente negativos sobre a vizinhança no seu entorno, o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população, para os quais serão exigidos estudos e relatórios de impacto ambiental e de vizinhança nos termos que forem especificados em lei municipal.

§ 1º - Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, plantas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de 48 horas da realização da respectiva audiência pública.

§ 2º - As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para acesso e divulgação públicos, e deverão constar no processo.

§ 3º - O Poder Executivo regulamentará os procedimentos para realização das Audiências Públicas e dos critérios de classificação do impacto urbanístico ou ambiental.

## SEÇÃO V

### DOS CONFLITOS DE INTERESSES

Art. 288 - Os conflitos de interesses expressos por diferentes grupos em determinada área que não envolvam legislação de Uso e Ocupação do Solo nem infrinjam lei vigente poderão ser resolvidos por meio de Acordo de Convivência, mediado e homologado pelo Executivo.

Art. 289 - Os conflitos de interesses, expressos nos diferentes grupos em determinada área, que envolvam a legislação de Uso e Ocupação do Solo, serão mediados pelo Executivo, por meio de uma Negociação de Convivência que poderá gerar proposta de alteração da legislação a ser encaminhada à Câmara Municipal pelo Executivo.

## SEÇÃO VI

### DO PLEBISCITO E DO REFERENDO

Art. 290 - O plebiscito e o referendo serão convocados e realizados com base na legislação federal pertinente e nos termos da Lei Orgânica Municipal.

## SEÇÃO VII

### DA INICIATIVA POPULAR

Art. 291 - A iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano poderá ser tomada por, no mínimo, 2% (dois por

cento) dos eleitores do Município em caso de planos, programas e projetos de impacto estrutural sobre a Cidade, e 2% (dois por cento) dos eleitores de cada Subprefeitura em caso de seu impacto restringir-se ao território da respectiva Subprefeitura.

Art. 292 - Qualquer proposta de iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ambiental deverá ser apreciada pelo Executivo em parecer técnico circunstanciado sobre o seu conteúdo e alcance, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir de sua apresentação, ao qual deve ser dada publicidade.

Parágrafo único - O prazo previsto no "caput" deste artigo poderá ser prorrogado, desde que solicitado com a devida justificativa.

## SEÇÃO VIII

### DA REVISÃO E MODIFICAÇÃO DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO MUNICIPAL

Art. 293 - O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal o projeto de revisão do Plano Diretor Estratégico em 2006, adequando as ações estratégicas nele previstas e acrescentando áreas passíveis de aplicação dos instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único - O Executivo coordenará e promoverá os estudos necessários para a revisão prevista no "caput" deste artigo.

Art. 294 - O Plano Diretor Estratégico será revisto em 2003, exclusivamente, para incluir os Planos Regionais.

## TÍTULO V

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 295 - O Executivo deverá encaminhar, até 30 de abril de 2003, para apreciação e deliberação da Câmara Municipal, projeto de lei com a revisão da legislação de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 296 - A transição dos Coeficientes de Aproveitamento permitidos gratuitamente nas atuais zonas de uso para os Coeficientes de Aproveitamento Básico, fixados nos artigos 161, 163 e 165 desta lei, se fará gradualmente segundo Quadro nº 19 integrante desta lei.

Art. 297 - Nas zonas Z3, Z4, Z5, Z10 e Z12 da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo em vigor, o coeficiente de aproveitamento básico poderá, mediante a redução da taxa de ocupação permitida, segundo a equação expressa no artigo 166 desta lei e a manutenção de área permeável equivalente a no mínimo 15% (quinze por cento) da área do lote e a reserva de no mínimo 50% (cinquenta por cento) da

área não ocupada para jardim, ser beneficiado de acréscimo, podendo chegar a:

a) 4,0 (quatro), no exercício de 2002;

b) 3,0 (três), no exercício de 2003.

Art. 298 - Os incisos I e II do parágrafo 1º do artigo 18 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a nova redação dada pelo artigo 19 da Lei nº 8.881, de 29 de março de 1979, passam a vigorar com a seguinte redação:

"I - espaços de utilização comum, não cobertos, destinados ao lazer, correspondendo, no mínimo, a 5 (cinco) metros quadrados por habitação, sendo estes espaços de área nunca inferior a 100 (cem) metros quadrados e devendo conter um círculo com raio mínimo de 5 (cinco) metros;

II - espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais, correspondendo, no mínimo, a 3 (três) metros quadrados por habitação, sendo estes espaços de área nunca inferior a 100 (cem) metros quadrados; quando cobertos, não serão computados para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, até o máximo de 3 (três) metros quadrados por habitação."

Art. 299 - Ficam mantidas, até a revisão da legislação de Uso e Ocupação do Solo, as disposições específicas das seguintes leis:

I - Lei nº 8.006, de 8 de janeiro de 1974 - Lei de Hotéis;

II - Lei nº 8.076, de 26 de junho de 1974 - Lei de Hospitais;

III - Lei nº 8.211, de 6 de março de 1975 - Lei de Escolas;

IV - Lei das Igrejas - Lei nº 9.959, de 26 de julho de 1985;

V - Lei de Cinema e Teatro - Lei nº 11.119, de 8 de novembro de 1991 e Decreto nº 31.335, de 19 de março de 1992.

Art. 300 - Os Coeficientes de Aproveitamento Mínimos, Básicos e Máximos definidos nesta lei, entrarão em vigor a partir do dia 2 de janeiro de 2003.

§ 1º - Os Coeficientes de Aproveitamento Mínimos e Máximos poderão ser revistos quando da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º - Os Coeficientes de Aproveitamento Básico só poderão ser revistos quando da revisão deste Plano Diretor Estratégico prevista no artigo 293 desta lei.

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.

§ 1º - Os coeficientes de aproveitamento em vigor passam a valer também para as ZEIS cujos perímetros estejam contidos nestas Operações Urbanas Consorciadas.

§ 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.

Art. 302 - Os projetos regularmente protocolizados anteriormente à data de publicação desta lei serão analisados de acordo com a legislação vigente à época do seu protocolo.

Parágrafo único - Os projetos de que trata este artigo poderão, a pedido do interessado, ser examinados conforme as disposições desta lei.

Art. 303 - Os projetos regularmente protocolizados no período de transição dos coeficientes gratuitos serão analisados com base nas disposições dos artigos 296 e 297 desta lei, devendo ser considerados os coeficientes de aproveitamento, estabelecidos para o exercício correspondente ao ano do protocolo.

Art. 304 - Ficam assegurados os direitos de Alvarás de Aprovação e de Execução já concedidos, bem como os direitos de construção constantes de certidões expedidas antes da vigência desta lei de acordo com as Leis nº 9.725, de 2 de julho de 1984, nº 10.209, de 9 de dezembro de 1986, e dos Termos de Compromisso assinados conforme disposições das Leis nº 11.773, de 18 de maio de 1995 (Operações Interligadas), nº 11.774, de 18 de maio de 1995 (Operação Urbana Água Branca), nº 11.732, de 14 de março de 1995 (Operação Urbana Faria Lima), nº 12.349, de 6 de junho de 1997 (Operação Urbana Centro) e nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Operação Urbana Água Espraiada) e, ainda, os direitos de construção constantes de escritura pública referentes aos imóveis objeto de Planos de Reurbanização estabelecidos pela Lei nº 8.079, de 28 de junho de 1974, Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1975, e Lei nº 8.633, de 26 de outubro de 1977.

Parágrafo único - Os expedientes referentes às leis mencionadas no "caput" deste artigo serão analisados e decididos de acordo com os procedimentos constantes das legislações mencionadas.

Art. 305 - Será objeto de remuneração ao Município, conforme legislação, todo uso do espaço público, superficial, aéreo ou subterrâneo, que implique benefício financeiro para o usuário.

Parágrafo único - Para os fins do disposto no "caput" deste artigo, deverá o Poder Executivo observar procedimento que assegure igualdade de condições entre os possíveis interessados.

Art. 306 - Incluem-se entre os bens e serviços de interesse público a implantação e manutenção do mobiliário urbano, de placas de sinalização de logradouros e imóveis, de galerias subterrâneas destinadas a infra-estruturas, de postes e estruturas espaciais e do transporte público por qualquer modo.

Parágrafo único - (VETADO)

Art. 307 - Fazem parte integrante desta lei:

I - os Mapas de nº 01 - Rede Hídrica Estrutural, Parques e Áreas Verdes; nº 02 - Rede Viária Estrutural; nº 03 - Rede Estrutural de Transporte Público; nº 04 - Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades; nº 05 - Macrozoneamento; nº 06 - Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo / Zonas de Uso; nº 07, folhas 1 a 22 - Perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS; nº 08 - Zonas Especiais de Preservação Ambiental e Zonas Especiais de Produção Agrícola; nº 09 - Operação Urbana e Projeto de Intervenção Urbana Estratégica; nº 10 - Política de Desenvolvimento Urbano;

II - os Quadros de nº 01 - Áreas Sujeitas à Incidência do Direito de Preempção;

nº 02 - Perímetros das Zonas Exclusivamente Residenciais de Baixa Densidade - ZER-1; nº 03 - Classificação das Vias de Rede Viária Estrutural; nº 04 - Parques Lineares 2006 e 2012; nº 05 - Parques 2006 e 2012; nº 06 - Caminhos Verdes 2006 e 2012; nº 07 - Reservatórios de Retenção (Piscinões); nº 08 - Centralidades Lineares e Polares 2006 e 2012; nº 09 - Centros de Educação Unificados - CEUs;

nº 10 - Projetos de Intervenção Urbana Estratégica; nº 11 - Rede Viária Estrutural - Abertura de Vias, Melhoramento Viário e Passagem em Desnível 2006 e 2012; nº 12 - Rede Estrutural de Transporte Público - Linhas e Estações 2006 e 2012; nº 13 - Perímetros previstos das Operações Urbanas Consorciadas; nº 14 - Perímetros das ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social; nº 15 - Fatores de Planejamento (Fp) por Distrito; nº 16 - Fator de Interesse Social (Fs) em função do uso e da localização; nº 17 - Perímetros das Macroáreas de Proteção Ambiental; nº 18 - Coeficientes de Aproveitamento; nº 19 - Transição do Coeficiente de Aproveitamento Básico 2002 a 2004; nº 20 - Perímetros das Zonas Mistas;

nº 21 - Trechos de Corredores de Uso Especial Z8-CR1-I;

nº 22 - Perímetros de Zona de Uso Z-3.

Art. 308 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 10.676, de 07 de novembro de 1988; itens "a", "b", "c", "d" e "e" do inciso VII do artigo 2º da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001; o artigo 18 da Lei 8.881, de 29 de março de 1979; o parágrafo 2º artigo 2º da Lei nº 9.049/80 e o parágrafo 1º artigo 1º, da Lei nº 9.411/81, que dispõem sobre o Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 13 de setembro de 2002, 449º da fundação de São Paulo.

MARTA SUPLICY, PREFEITA

ANNA EMILIA CORDELLI ALVES, Secretária dos Negócios Jurídicos

JOÃO SAYAD, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

LUIZ PAULO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

JORGE WILHEIM, Secretário Municipal de Planejamento Urbano

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 13 de setembro de 2002.

RUI GOETHE DA COSTA FALCÃO, Secretário do Governo Municipal

OBS: Os Mapas e os Quadros referidos no artigo 307 da lei serão objeto de publicação no Diário Oficial do dia 19 do corrente mês, em forma de suplemento.

LEI Nº 13.430, DE 13 DE SETEMBRO DE 2002

RETIFICAÇÃO

No Art. 213, leia-se como segue e não como constou:

.....

B = .....segundo a seguinte equação:  $vt \div CAb$ , sendo vt = valor do m².....

.....

No Art. 218, leia-se como segue e não como constou:

.....segundo a equação a seguir:  $ACr = vtc \div CAc \times CAr \div vtr \times ATc$

.....

No Parágrafo único, leia-se como segue e não como constou:

....., segundo a equação:  $Acr = (VVI \div Vtr) \times CAr \times Fi$

LEI Nº 13.430, DE 13 DE SETEMBRO DE 2002

## RETIFICAÇÃO

No Art. 213, leia-se como segue e não como constou:

.....

B = .....segundo a seguinte equação:  $vt \div CAb$ , sendo vt = valor do m<sup>2</sup>.....

.....

No Art. 218, leia-se como segue e não como constou:

.....segundo a equação a seguir:  $ACr = vtc \div CAc \times CAr \div vtr \times ATc$

.....

No Parágrafo único, leia-se como segue e não como constou:

....., segundo a equação:  $Acr = (VVI \div Vtr) \times CAr \times Fi$

\* Republicada por ter saído com incorreções.

## **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 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. 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 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. Engº 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. 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. 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. 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. Ciridião 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 a 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<sup>a</sup>. 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. Profº 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. Engº 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 Torque, 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. 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. 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 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 Espreada, 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. Araçaíba, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Água Espirada, 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 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<sup>a</sup> 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. Chucuri 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. Guaiepeva, 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 Espaiada, 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. Engº 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 quadricula 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 m<sup>2</sup>, com frente mínima de 16 metros, exceto para C1, I1, 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, I1, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 Espaiada, 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) m<sup>2</sup>.

§ 2º - O total da área adicional construída para o SETOR BERRINI não poderá exceder a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) m<sup>2</sup>.

§ 3º - O total da área adicional construída para o SETOR MARGINAL PINHEIROS não poderá exceder a 600.000 (seiscentos mil) m<sup>2</sup>.

§ 4º - O total da área adicional construída para o SETOR CHUCRI ZAIDAN não poderá exceder a 2.000.000 (dois milhões) m<sup>2</sup>.

§ 5º - Atingidos os 3.250.000 m<sup>2</sup> (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:

SETORES 1 (um) CERTIFICADO equivale a:

Área Adicional de Área de terreno referente

Construção à Modificação de Usos e

Parâmetros

JABAQUARA 3 m<sup>2</sup> 2 m<sup>2</sup>

BROOKLIN 1 m<sup>2</sup> 1 m<sup>2</sup>

BERRINI 1 m<sup>2</sup> 2 m<sup>2</sup>

MARG. PINHEIROS 2 m<sup>2</sup> 2 m<sup>2</sup>

CHUCRI ZAIDAN 1 m<sup>2</sup> 2 m<sup>2</sup>

§ 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 e, 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 - Regular 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

### **LEI Nº 15.416, DE 22 DE JULHO DE 2011**

(Projeto de Lei nº 25/11, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Altera os arts. 3º, 22, 25 e 28 da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que aprovou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

GILBERTO KASSAB, 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 4 de julho de 2011, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. A alínea "a" do inciso II do art. 3º da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º. ....

II - .....

a) conclusão da Av. Água Espraiada (atualmente denominada Av. Jornalista Roberto Marinho), a partir da Av. Dr. Lino de Moraes Leme até sua interligação com a Rodovia dos Imigrantes, com os complementos viários necessários, podendo, para viabilizar o atingimento dos objetivos desta lei, estender-se parcialmente além do perímetro definido no § 2º de seu art. 1º;

....." (NR)

Art. 2º. O art. 22 da Lei nº 13.260, de 2001, passa a vigorar acrescido de § 5º, com a seguinte redação:

"Art. 22. ....

§ 5º. Deverão ser obrigatoriamente aplicados na construção de Habitações de Interesse Social - HIS no mínimo 10% (dez por cento) da receita obtida com a alienação de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC." (NR)

Art. 3º. O art. 25 da Lei nº 13.260, de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 25. A São Paulo Obras - SPObras e a São Paulo Urbanismo - SPUrbanismo ficam autorizadas a praticar todos os atos necessários à realização da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, em especial para atender o Programa de Intervenções estabelecido no art. 3º desta lei, visando a redução dos impactos e resguardando a qualidade de vida e o interesse coletivo.

§ 1º. As desapropriações judiciais serão obrigatoriamente conduzidas pela São Paulo Obras e pela São Paulo Urbanismo, com o apoio técnico e jurídico da Procuradoria Geral do Município, em especial do Departamento de Desapropriações.

§ 2º. A fase declaratória da desapropriação, a avaliação e a desapropriação amigável poderão ser realizadas pela Municipalidade, nos termos do Decreto nº 51.638, de 19 de julho de 2010.

§ 3º. A São Paulo Urbanismo fará publicar, no Diário Oficial da Cidade 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 financeira auferidos." (NR)

Art. 4º. O art. 28 da Lei nº 13.260, de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 28. Ficam aprovados os melhoramentos viários constantes das plantas 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, com as alterações constantes das plantas nºs 26.933/01 a 26.933/09, classificação T-1202 do arquivo da Superintendência de Projetos Viários, rubricadas pelo Presidente da Câmara e pelo Prefeito, como parte integrante desta lei, descritos nos §§ 1º e 2º deste artigo.

§ 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 as proximidades da Rua Leno, consistindo em uma via parque, com 2 (duas) vias laterais para distribuição de tráfego local, abrangendo uma faixa de largura variável para implantação de parque;

II - abertura de 2 (duas) vias laterais de distribuição de tráfego local, desde a Av. Eng. Luís Carlos Berrini até a Av. Washington Luís, ao longo do trecho implantado da Av. Água Espraiada (atualmente denominada Av. Jornalista Roberto Marinho), abrangendo uma faixa de largura variável;

III - passagem em desnível nos cruzamentos com as seguintes vias:

a) Rua Guaraiúva / Rua Miguel Sutil;

b) Rua Nova Iorque / Rua Pascoal Paes;

c) Av. Santo Amaro;

d) Av. Pedro Bueno;

e) Av. Eng. George Corbisier;

IV - execução de via expressa subterrânea em túnel, promovendo a ligação da atual Av. Jornalista

Roberto Marinho à Rodovia dos Imigrantes, a partir das proximidades da Av. Pedro Bueno;

V - execução de alças direcionais de acesso e saída para a Rodovia dos Imigrantes junto ao túnel de que trata o inciso IV deste parágrafo;

VI - complexo viário com pontes sobre o Rio Pinheiros, interligando a Av. Água Espraiada (atualmente denominada Av. Jornalista Roberto Marinho), já executada, com as Marginais do Rio Pinheiros;

VII - formação de parque entre as vias locais de que trata o inciso I deste parágrafo, visando a proteção ambiental.

§ 2º. Para o Distrito de Santo Amaro:

I - prolongamento da Av. Dr. Chucri Zaidan até a Rua da Paz;

II - alargamento da Rua José Guerra, entre as ruas da Paz e Fernandes Moreira;

III - alargamento das ruas José Guerra e Prof. Manoelito de Ornelas, entre a Rua Fernandes Moreira e a Av. Alfredo Egídio de Souza Aranha;

IV - alargamento da Rua Luís Seraphico Jr., desde a Praça Embaixador Ciro de Freitas Vale até a Av. Prof. Alceu Maynard Araújo;

V - abertura de via entre a Av. Prof. Alceu Maynard Araújo e a Rua Ferreira do Alentejo;

VI - alargamento da Rua Laguna, desde a Rua Ferreira do Alentejo até a Av. João Dias;

VII - execução de via subterrânea em túnel sob a Rua José Guerra, no trecho entre as proximidades das ruas Antonio das Chagas e Dr. Aramis Ataíde;

VIII - execução de ponte entre as Pontes do Morumbi e João Dias, em razão de estudos exigidos pela Licença Ambiental Prévia nº 17/SVMA-G/2003, item 2-a, bem como sua ligação viária até o prolongamento da Av. Dr. Chucri Zaidan.

§ 3º. Ficam igualmente aprovadas as concordâncias de alinhamentos constantes das plantas nºs BE-04-7B-006, BE-04-7B-007 e BE-04-7B-008, bem como das plantas nºs 26.933/01 a 26.933/09, classificação T-1202, do arquivo da Superintendência de Projetos Viários.

§ 4º. Os imóveis atingidos pelos melhoramentos ora aprovados, bem como pelas obras complementares necessárias, serão declarados de utilidade pública para efeito de desapropriação." (NR)

Art. 5º. As disposições desta lei ficam excluídas do disposto no "caput" do art. 46 da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Art. 6º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados a Resolução nº 1.004/75 do Conselho Rodoviário Municipal, no trecho entre as ruas Itaguará e Getúlio Vargas Filho; os incisos I e II do "caput" do art. 1º da Lei nº 8.524, de 3 de janeiro de 1977, no trecho entre as ruas Boçoroca e Afonso XIII, bem como a Lei nº 10.665, de 26 de outubro de 1988.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 22 de julho de 2011, 458º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

GIOVANNI PALERMO, Secretário do Governo Municipal - Substituto

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 22 de julho de 2011.

#### **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 Z1, 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 Z1, 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 Z1, 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 Z1, 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, 451º da fundação de São Paulo.

MARTA SUPPLY, PREFEITA

LUÍZ TARCÍSIO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário dos Negócios Jurídicos

LUÍS CARLOS FERNANDES AFONSO, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

CARLOS ALBERTO ROLIM ZARATTINI, Secretário Municipal das Subprefeituras

ANDRE ISNARD LEONARDI, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano- Substituto

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 14 de junho de 2004.

JILMAR AUGUSTINHO TATTO, Secretário do Governo Municipal

OBS.: Quadro Anexo, vide DOM de 15/06/2004, página 2.

DECRETO nº 44.845, de 14 de junho de 2004

RETIFICAÇÃO

da publicação do dia 15 de junho de 2004

Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004

No Anexo II - Leia- se como segue e não como constou:

Anexo II integrante do Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004

.....

DECRETO Nº 44.845, DE 14 DE JUNHO DE 2004

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:

.....

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

ab) Incentivos previstos no art. 17 da Lei nº 13.260, de 2001 - doação de faixa para alargamento de calçadas

I2	=	2	X	Atdc
----	---	---	---	------

**DECRETO Nº 47.316, DE 26 DE MAIO DE 2006**

Altera a redação do § 4º do artigo 4º do Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004, que 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.

GILBERTO KASSAB, Prefeito 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 § 4º do artigo 4º do Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 4º. ....

.....

§ 4º. Para efeito de aplicação dos recuos mínimos para o subsolo, para a faixa livre de aeração "A" e espaço livre de insolação "I" estabelecidos pela Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e Código de Obras e Edificações - COE, poderão ser computadas as larguras das faixas de doação previstas no artigo 17 da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001.

Art. 2º. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 26 de maio de 2006, 453º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

FRANCISCO VIDAL LUNA, Secretário Municipal de Planejamento

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 26 de maio de 2006.

ALOYSIO NUNES FERREIRA FILHO, Secretário do Governo Municipal

## **DECRETO Nº 51.277, DE 4 DE FEVEREIRO DE 2010**

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.

GILBERTO KASSAB, Prefeito 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 Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho 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 mínimo 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 Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho 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 Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho 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 Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho 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 Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho e a EMURB com terceiros deverão assegurar, no que couber, as seguintes condições:

I - acesso à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho 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 à 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 Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho, 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 (Plano Diretor Estratégico), o valor dos CEPACs será aquele negociado no último leilão público, reajustado pelo último Índice Edificações em Geral, publicado pela Secretaria Municipal de Finanças.

§ 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 Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho 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

Consorticiada, 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 com CEPACs, o edital de licitação deverá prever tal possibilidade ou obrigatoriedade.

§ 1º. 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.

§ 2º. 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 Aprovação e Execução, do Alvará de Execução, do Certificado de Mudança de Uso ou do Certificado de Vinculação ao Terreno, a Secretaria Municipal de Habitação - 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, de 2002 (Plano Diretor Estratégico), e o Certificado de Mudança de Uso previsto na Lei nº 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 de 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 informará o fato à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho, a qual incumbirá determinar 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\$ 250,00 (duzentos e cinquenta 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, respeitados os limites de utilização do título em cada setor da respectiva operação urbana

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 da Cidade 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 48.379, de 25 de maio de 2007, não se aplicam aos casos de adesão às Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 27. As competências atribuídas à EMURB por este decreto serão transferidas à sua sucessora na matéria quando da cisão autorizada nos termos da Lei nº 15.065, de 8 de dezembro de 2009.

Art. 28. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogados os Decretos nº 44.844, de 14 de junho de 2004, e nº 50.118, de 15 de outubro de 2008.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 4 de fevereiro de 2010, 457º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

MARCELO CARDINALE BRANCO, Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras

MARCOS CINTRA CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE, Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho

MIGUEL LUIZ BUCALEM, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em de 4 de fevereiro de 2010.

## **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 8211, 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

## **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 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados).

§ 1º. A quota mínima de terreno por unidade habitacional para a subcategoria de uso residencial R2h é igual a 62,50m<sup>2</sup> (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 5m<sup>2</sup> (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 20.000m<sup>2</sup> (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 5m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por habitação, sendo esses espaços de área nunca inferior a 100m<sup>2</sup> (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 3m<sup>2</sup> (três metros quadrados) por habitação, sendo esses espaços de área nunca inferior a 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados); quando cobertos, não serão computados para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento até o máximo de 3m<sup>2</sup> (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 2m<sup>2</sup> (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 20.000m<sup>2</sup> (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) 40m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) de quota de terreno por habitação;

c) 15m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) de quota de terreno por habitação para áreas verdes, arborizadas e ajardinadas;

d) 4m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) de quota de terreno por habitação reservada para áreas institucionais cobertas ou não;

e) 2m<sup>2</sup> (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) 1m<sup>2</sup> (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) 4m<sup>2</sup> (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 250m<sup>2</sup> (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 80.000m<sup>2</sup> (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 infraestrutura.

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 2.000m<sup>2</sup> (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 2.000m<sup>2</sup> (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, alveijamento 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 possuírem 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 possuírem 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 acline 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

## **DECRETO Nº 50.995, DE 16 DE NOVEMBRO DE 2009**

Altera a denominação da Secretaria Municipal do Trabalho para Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho, bem como dispõe sobre sua reorganização e seu quadro de cargos de provimento em comissão; institui o Conselho Superior de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo, vinculado ao Gabinete do Prefeito; cria o Programa Agência de Desenvolvimento da Cidade de São Paulo – ADSAMPA e o Comitê de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo; transfere a vinculação da Companhia São Paulo de Parcerias – SPP e as atribuições de gestão dos CEPACs (Certificados de Potencial Adicional de Construção), conforme especifica.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

### **D E C R E T A:**

Art. 1º. A Secretaria Municipal do Trabalho - SMTRAB, criada pela Lei nº 13.164, de 5 de julho de 2001, e legislação subsequente, fica reorganizada nos termos deste decreto, alterada a sua denominação para Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho – SEMDET.

### **CAPITULO I**

Do Âmbito de Competências da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho

Art. 2º. Compete à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho, órgão da Administração Direta, conduzir ações governamentais voltadas à promoção do desenvolvimento econômico e à geração de trabalho, emprego e renda na Cidade de São Paulo, cabendo-lhe em especial:

I - formular a política municipal de geração de trabalho e renda para a Cidade de São Paulo, com ênfase no desenvolvimento econômico sustentável;

II - promover e gerenciar a integração dos planos e projetos dos diversos órgãos e entidades da Administração Direta e Indireta, relacionados ao desenvolvimento econômico da Cidade de São Paulo, de forma a maximizar o crescimento econômico sustentável;

III - desenvolver, reunir recursos, propor e viabilizar modelos de financiamento, consolidar e gerenciar planos de desenvolvimento econômico de médio e longo prazo, considerando o Plano Diretor Estratégico do Município e os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras;

IV - formular políticas, diretrizes e ações, integrando as que decorram de sua inserção em planos nacionais, regionais, estaduais e metropolitanos;

V - buscar as potenciais parcerias com a iniciativa privada e com outras esferas de governo nacionais ou internacionais, utilizando os instrumentos existentes;

VI - articular e proceder ações com ênfase no desenvolvimento local e segundo as diretrizes da política municipal de apoio ao desenvolvimento econômico da Cidade de São Paulo;

VII - estabelecer e implementar política de desenvolvimento da indústria, do comércio, dos serviços e de outras parcerias, que priorizem a vocação local, bem como a adoção de medidas que representem estímulos e incentivos à iniciativa privada;

VIII - estimular a manutenção e o desenvolvimento de empreendimentos nas atividades industriais, comerciais e de prestação de serviço na Cidade de São Paulo, bem como a orientação e o apoio à localização racional de novos estabelecimentos e à realocação dos existentes;

IX - prestar apoio e orientação técnica às empresas em nível municipal, com ênfase ao micro

empreendedor individual, à micro, pequena e à média empresa e bem assim ao jovem empreendedor;

X - promover oportunidades e a qualificação dos cidadãos, de modo a possibilitar a sua inserção socioeconômica e profissional;

XI - propiciar a integração entre os setores produtivos, prestadores de serviços e setor público, visando impulsionar o desenvolvimento local;

XII - gerir o Sistema Público Municipal do Trabalho, Emprego e Renda, nos termos do convênio celebrado com o Ministério do Trabalho e Emprego, observadas a legislação vigente e as demais normas aplicáveis;

XIII - promover e propor programas e políticas que estimulem a economia solidária, as economias criativas e a concessão de microcréditos a micro e pequenos empreendedores;

XIV - estabelecer ações, convênios e parcerias com entidades de direito público ou privado, visando a melhoria da qualificação profissional, a reinserção do trabalhador desempregado no mercado de trabalho, a habilitação ao sistema público de emprego e o aprimoramento das relações de trabalho;

XV - estabelecer convênios com entidades civis de crédito popular, objetivando a constituição e consolidação de pequenos e microempreendedores no Município;

XVI - celebrar convênios e parcerias necessários à execução de políticas de desenvolvimento econômico e à geração de trabalho, emprego e renda;

XVII - promover a atração de investimentos e negócios para o Município, bem como a maior integração da economia paulistana com a economia mundial;

XVIII - prospectar, identificar e criar oportunidades locais, nacionais e internacionais de negócios;

XIX - realizar pesquisas, estudos e análises econômicas setoriais e conjunturais;

XX - promover acordos de cooperação com agências nacionais e internacionais;

XXI - desenvolver ações para a melhoria do ambiente municipal de negócios e oferecer suporte técnico à micro, pequena e média empresa municipal, bem como ao microempreendedor individual;

XXII - apoiar e assistir o empresário por meio de núcleos avançados de prestação de serviços integrados;

XXIII - planejar, coordenar, implementar planos e projetos de desenvolvimento econômico na Cidade de São Paulo, bem como avaliar resultados quanto às áreas de desenvolvimento;

XXIV - produzir, gerir e difundir dados e informações sobre infraestrutura municipal de serviços, legislação e licenciamentos e incentivos fiscais e creditícios;

XXV - exercer outras competências que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

## CAPITULO II

### Da Estrutura Organizacional

#### Seção I

##### Da Estrutura Básica

Art. 3º. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho tem a seguinte estrutura básica:

I - Gabinete do Secretário;

II - Coordenadoria de Desenvolvimento Econômico;

III - Coordenadoria do Trabalho;

IV - Supervisão Geral de Administração e Finanças.

Art. 4º. Ficam vinculados:

I - à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho:

a) a Comissão Municipal de Emprego;

b) a Companhia São Paulo de Parcerias – SPP;

c) o Programa Agência de Desenvolvimento da Cidade de São Paulo – ADSAMPA;

II - ao Gabinete do Prefeito, o Conselho Superior de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo.

## Seção II

### Do Detalhamento da Estrutura Básica

#### Subseção I

##### Do Gabinete do Secretário

Art. 5º. Integram o Gabinete do Secretário:

I - Chefia de Gabinete;

II - Assessoria Jurídica;

III - Assessoria Técnica.

Parágrafo único. A Assessoria Técnica contará com um Escritório de Projetos.

#### Subseção II

##### Da Coordenadoria de Desenvolvimento Econômico

Art. 6º. A Coordenadoria de Desenvolvimento Econômico compõe-se de:

I - Supervisão Geral de Empreendedorismo;

II - Supervisão Geral de Apoio ao Desenvolvimento das Atividades Econômicas;

III - Supervisão Geral de Desenvolvimento Local.

Art. 7º. A Supervisão Geral de Empreendedorismo compõe-se de:

I - Supervisão de Desenvolvimento da Cultura Empreendedora;

II - Supervisão de Apoio e Gestão à Atividade Empreendedora.

Art. 8º. A Supervisão Geral de Apoio ao Desenvolvimento das Atividades Econômicas compõe-se de:

I - Supervisão de Parcerias;

II - Supervisão de Apoio aos Setores de Serviços, do Comércio, da Indústria e ao Jovem Empreendedor.

Art. 9º. A Supervisão Geral de Desenvolvimento Local compõe-se de:

I - Supervisão de Desenvolvimento Econômico Local da Região Noroeste;

II - Supervisão de Desenvolvimento Econômico Local da Região Norte;

III - Supervisão de Desenvolvimento Econômico Local da Região Leste;

IV - Supervisão de Desenvolvimento Econômico Local da Região Centro Expandido;

V - Supervisão de Desenvolvimento Econômico Local da Região Oeste;

VI - Supervisão de Desenvolvimento Econômico Local da Região Sudoeste;

VII - Supervisão de Desenvolvimento Econômico Local da Região Sul.

Art. 10. As Supervisões de Desenvolvimento Econômico Local têm as seguintes áreas de abrangência:

I - Região Noroeste: compreendendo as Subprefeituras de Perus, de Pirituba/Jaraguá, da Casa Verde/Cachoeirinha e da Freguesia/Brasilândia;

II - Região Norte: compreendendo as Subprefeituras de Santana/Tucuruvi, do Jaçanã/Tremembé e da Vila Maria/Vila Guilherme;

III - Região Leste: compreendendo as Subprefeituras de Itaquera, da Penha, de Aricanduva/Formosa/Carrão, de Cidade Tiradentes, de Ermelino Matarazzo, de Guaianases, de Itaim Paulista, de São Mateus e de São Miguel;

IV - Região Centro Expandido: compreendendo as Subprefeituras da Lapa, da Mooca, da Sé, do Ipiranga e de Vila Prudente/Sapopemba;

V - Região Oeste: compreendendo as Subprefeituras do Butantã e de Pinheiros;

VI - Região Sudoeste: compreendendo as Subprefeituras de Campo Limpo e de M'Boi Mirim;

VII - Região Sul: compreendendo as Subprefeituras da Vila Mariana, do Jabaquara, de Santo Amaro, da Capela do Socorro, de Cidade Ademar e de Parelheiros.

Subseção III

Da Coordenadoria do Trabalho



Art. 11. A Coordenadoria do Trabalho compõe-se de:

I - Supervisão Geral do Trabalho e de Inclusão de Mão de Obra;

II - Supervisão Geral de Qualificação.

Art. 12. A Supervisão Geral do Trabalho e de Inclusão de Mão de Obra compõe-se de:

I - Supervisão de Atendimento Presencial;

II - Supervisão de Atendimento WEB.

Art. 13. A Supervisão de Atendimento Presencial contará com os Centros de Apoio ao Trabalho - CATs, que funcionarão em locais de grande concentração de pessoas em busca de emprego e de benefícios relacionados ao mundo do trabalho.

§ 1º. Os Centros de Apoio ao Trabalho serão implantados em consonância com as disposições constantes da Lei nº 14.007, de 20 de junho de 2005.

§ 2º. A qualquer tempo, poderão ser criados novos Centros de Apoio ao Trabalho, bem como remanejados os já existentes para outros locais.

Art. 14. A Supervisão Geral de Qualificação compõe-se de:

I - Supervisão de Capacitação;

II - Supervisão de Programas Sócio-Ocupacionais;

III - Supervisão de Recepção e Triagem;

IV - Supervisão de Monitoria e Apoio.

Subseção IV

Da Supervisão Geral de Administração e Finanças

Art. 15. A Supervisão Geral de Administração e Finanças compõe-se de:

I - Supervisão de Execução Orçamentária e Financeira;

II - Supervisão de Gestão de Pessoas;

III - Supervisão de Administração;

IV - Supervisão de Tecnologia da Informação;

V - Supervisão de Convênios;

VI - Supervisão de Acompanhamento e Fiscalização de Convênios.

### CAPÍTULO III

Das Atribuições das Unidades

## Seção I

### Das Unidades de Assistência Direta ao Secretário

#### Subseção I

##### Da Chefia de Gabinete

Art. 16. A Chefia de Gabinete tem as seguintes atribuições:

I - planejar, coordenar, supervisionar e orientar as atividades técnicas e administrativas de apoio ao Secretário Municipal e seu Secretário-Adjunto;

II - coordenar a elaboração do Orçamento-Programa, de acordo com a Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO;

III - executar as atividades relacionadas com as audiências e representações políticas e institucionais do Secretário Municipal e do Secretário-Adjunto;

IV - examinar e preparar o expediente encaminhado ao Titular da Pasta;

V - supervisionar e coordenar as atividades de administração geral da Pasta;

VI - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

#### Subseção II

##### Da Assessoria Jurídica

Art. 17. A Assessoria Jurídica tem as seguintes atribuições:

I - analisar projetos e documentos relativos à competência da Secretaria e emitir pareceres jurídicos, na forma de instrução de processos e de elaboração de minutas de atos legais e despachos;

II - assessorar o Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho e demais dirigentes da Pasta na elaboração de estudos, análises e pareceres jurídicos que sirvam de base às decisões, determinações e despachos da Secretaria, assim como ao atendimento às demandas do Poder Judiciário, do Ministério Público, Tribunal de Contas do Município e outros órgãos fiscalizadores, dos Conselhos de Direitos e Políticas Públicas e demais órgãos públicos, observadas as normas quanto à atuação da Municipalidade, resguardadas as atribuições da Procuradoria Geral do Município;

III - prestar informações para subsidiar a defesa da Prefeitura, obtendo os elementos necessários perante os órgãos da Secretaria;

IV - examinar, emitir parecer e aprovar minutas de editais de licitação, de chamamentos, credenciamentos, contratos, convênios e termos de cooperação a serem firmados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho;

V - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

#### Subseção III

##### Da Assessoria Técnica

Art. 18. A Assessoria Técnica tem as seguintes atribuições:

I - em relação aos assuntos de natureza funcional:

- a) elaborar estudos, análises e pareceres técnicos que sirvam de base às decisões, determinações e despachos do Secretário Municipal;
- b) desenvolver estudos e atividades relacionados à área de atuação da Pasta;
- c) prestar assessoria técnica ao Secretário Municipal, ao Secretário-Adjunto e ao Chefe de Gabinete;
- d) acompanhar e monitorar os termos de cooperação internacionais;

II - em relação aos assuntos de natureza estratégica:

- a) coordenar o processo de planejamento em consonância com as diretrizes da Secretaria, com vistas à implantação da política de desenvolvimento econômico do Município;
- b) prospectar e captar recursos financeiros em outras esferas de governo, organismos internacionais e órgãos financiadores, visando o desenvolvimento de políticas públicas na Secretaria;
- c) planejar e coordenar a elaboração de indicadores territoriais relacionados ao mercado de trabalho e emprego na Cidade de São Paulo;
- d) planejar e coordenar a elaboração de indicadores territoriais relacionados aos resultados dos programas;
- e) contribuir, no âmbito da Secretaria, para a elaboração do Plano Plurianual – PPA, da Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO e da Lei Orçamentária Anual - LOA;
- f) desenvolver interrelações com instituições públicas e privadas, visando identificar e remover entraves à viabilização de convênios;
- g) desenvolver estudos, visando à implementação da política de desenvolvimento econômico e do trabalho da Cidade de São Paulo;
- h) assegurar, no âmbito da Secretaria, o controle e execução das atividades dos projetos integrados de informação, documentação e pesquisa, e de avaliação e controle;
- i) prestar assessoria às unidades da Secretaria na elaboração de projetos voltados à sua área de atuação;
- j) elaborar estudos, diagnósticos e pesquisas de interesse da Secretaria;
- k) garantir modelos, instrumentos e indicadores de avaliação e controle adequados aos objetivos institucionais da Secretaria;
- l) propor modelos e processos de trabalho que integrem e articulem as ações entre as coordenadorias da SEMDET;
- m) acompanhar os resultados previstos nas metas, de forma qualitativa e/ou quantitativa;

III - em relação aos assuntos pertinentes à diversidade no trabalho:

- a) subsidiar a formulação da política de valorização da diversidade no trabalho no âmbito do Município

de São Paulo;

b) assegurar a implementação da política de valorização da diversidade no trabalho nas ações programáticas em todas as áreas de atuação da Secretaria;

c) nortear a política de investimentos dos recursos da Secretaria, de modo a garantir a sua alocação equitativa, de acordo com as necessidades dos segmentos vulneráveis;

d) implementar ações relativas a prevenção e combate ao racismo institucional, visando assegurar a equidade na inclusão da pessoa no mercado do trabalho;

e) desenvolver e acompanhar ações com a finalidade de superar a discriminação racial e de gênero ou qualquer outra, valorizando e promovendo a diversidade no ambiente de trabalho;

IV - em relação aos assuntos pertinentes à área de informações do trabalho:

a) planejar, coordenar e elaborar indicadores socioeconômicos e de qualquer natureza, relacionados ao mercado de trabalho e emprego na Cidade de São Paulo;

b) planejar, coordenar e elaborar indicadores relacionados aos resultados dos programas pertinentes à área;

V - por meio do Escritório de Projetos:

a) acompanhar, permanentemente, a evolução de projetos mediante a criação e manutenção de relatórios gerenciais;

b) gerar relatórios de acompanhamento e análise do andamento de projetos e realização de metas, com sugestão de providências;

c) estruturar e controlar o acervo técnico de projetos, tanto em meio físico quanto digital;

d) avaliar projetos concluídos, por meio da análise dos resultados obtidos, para registro e disseminação das melhores práticas;

e) efetuar análises abrangentes do ciclo de vida dos projetos propostos pela Secretaria;

f) efetuar análises de custo global de projetos propostos pela Secretaria;

g) garantir a integração das equipes de trabalho por meio de reuniões de acompanhamento da evolução dos projetos com seus responsáveis;

h) oferecer suporte metodológico às áreas responsáveis por gerenciamento de projetos da Secretaria;

i) promover a criação e revisão dos procedimentos administrativos e técnicos de contratação, acompanhamento, fiscalização e aditamento de contratos;

VI - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

## Seção II

### Das Unidades Específicas

#### Subseção I

Da Coordenadoria de Desenvolvimento Econômico

Art. 19. A Coordenadoria de Desenvolvimento Econômico tem as seguintes atribuições:

I - formular, desenvolver, articular e gerenciar as políticas públicas relativas ao desenvolvimento econômico da Cidade de São Paulo;

II - promover debates sobre o desenvolvimento econômico municipal e regional;

III - promover ações, visando a implementação de política de incentivo à legalização do microempreendedor individual;

IV - implementar e acompanhar as políticas públicas municipais, no que diz respeito ao desenvolvimento da atividade empresarial e ao acesso ao trabalho e à renda;

V - fomentar novos empreendimentos para o Município, fornecendo a pertinente orientação técnica;

VI - promover a integração, intercâmbio e convênios com entidades federais, estaduais e municipais, bem assim com a iniciativa privada, no que se refere às políticas de desenvolvimento econômico da Cidade de São Paulo;

VII - implementar ações no sentido de assegurar a promoção econômica e demais providências com vistas ao desenvolvimento industrial, comercial e de serviços da Cidade de São Paulo;

VIII - propor a concessão de incentivos para instalação de empresas comerciais, industriais e prestadoras de serviços, de acordo com a legislação pertinente;

IX - desenvolver ações para incentivar o empreendedorismo local;

X - desenvolver parcerias com a iniciativa privada visando o desenvolvimento econômico;

XI - interagir com os conselhos municipais incumbidos da administração de fundos, na sua área de atuação, de acordo com a legislação específica que os instituiu;

XII - divulgar informações relativas ao custo da geração de postos de trabalho nas diferentes atividades, com o objetivo de aproveitar a força de trabalho capacitada e disponível na região;

XIII - proporcionar a integração do Programa de Microcrédito com os demais programas de geração de ocupação e renda desenvolvidos pela Secretaria;

XIV - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

Art. 20. A Supervisão Geral de Empreendedorismo tem as seguintes atribuições:

I - promover a realização de estudos e ações locais, que possibilitem o desenvolvimento socioeconômico com geração de trabalho, emprego e renda, por meio de pequenos e microempreendimentos;

II - estimular novos empreendimentos por intermédio da qualificação e da oferta de linhas de microcrédito destinadas a pequenos e microempreendedores;

III - planejar, gerenciar e prestar contas quanto à utilização de recursos financeiros próprios ou oriundos de parcerias, convênios e termos de cooperação celebrados com outras esferas de governo, organismos internacionais e órgãos financiadores;

- IV - acompanhar e monitorar as ações do Crédito Popular Solidário, nos termos da legislação vigente;
- V - apoiar as iniciativas voltadas ao associativismo e ao cooperativismo;
- VI – articular-se com as instituições de fomento, em nível local, com ênfase no estreitamento das relações entre os organismos de crédito oficial e as agências locais e regionais de desenvolvimento;
- VII - constituir fóruns ou conselhos locais, com o objetivo de gerar sinergia entre os organismos de crédito oficial e as agências locais e regionais de desenvolvimento;
- VIII - articular e acompanhar os projetos especiais de interesse da Secretaria;
- IX - elaborar e acompanhar projetos especiais relativos ao desenvolvimento econômico e trabalho, individualmente ou em parceria com outras entidades públicas ou privadas;
- X - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

Art. 21. A Supervisão de Desenvolvimento da Cultura Empreendedora tem as seguintes atribuições:

- I - dinamizar a economia urbana local, a partir do território, observando suas peculiaridades e potencialidades, em consonância com o Plano Regional Estratégico;
- II - identificar e capacitar, como apoiadores e multiplicadores, os agentes de desenvolvimento local que interagem nos distritos;
- III - identificar o capital humano e social do território no desenvolvimento de oportunidades, a partir da vocação local;
- IV - estabelecer pautas de ações para integrar recursos públicos e desburocratizar processos que entravam a economia local;
- V - promover capacitação em tecnologias sociais e gestão de desenvolvimento local, destinada a lideranças comunitárias, organizações da sociedade civil e gestores públicos;
- VI - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

Art. 22. A Supervisão de Apoio e Gestão à Atividade Empreendedora tem as seguintes atribuições:

- I - assegurar, em cada local ou região, programa de formação de lideranças comunitárias em desenvolvimento local integrado;
- II - garantir, mediante parcerias com instituições de pesquisa ou unidades acadêmicas, a produção de material didático sobre a metodologia de fomento do desenvolvimento local;
- III – buscar o fortalecimento, nas instituições regionais de formação profissional, do enfoque de desenvolvimento integrado, juntamente com a formação nas cadeias produtivas com maior potencial local ou regional;
- IV - organizar ciclos de seminários regionais sobre o enfoque integrado de desenvolvimento local, visando a formação de agentes de desenvolvimento;
- V - organizar programas permanentes de qualificação, a ser coordenado de forma intersecretarial e destinado aos gestores e agentes do desenvolvimento local em todo o Município;

VI - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

Art. 23. A Supervisão Geral de Apoio ao Desenvolvimento das Atividades Econômicas tem as seguintes atribuições:

I - desenvolver programas, projetos e outros trabalhos de promoção, difusão e documentação das atividades, no âmbito de sua competência;

II - atrair capitais privados e públicos, tecnologia e mão de obra especializada, com o objetivo de criar oportunidades para a concretização de novos empreendimentos, bem como de modernização ou ampliação dos empreendimentos atuais;

III – apoiar e subsidiar, com informações e outros recursos técnicos disponíveis, as solicitações relativas ao Programa Agência de Desenvolvimento da Cidade de São Paulo – ADSAMPA;

IV - oferecer apoio técnico às empresas industriais, comerciais e de serviços, com ênfase nas médias, pequenas e microempresas, e aos jovens empreendedores;

V - realizar ou promover estudos de natureza industrial, comercial ou referente a serviços;

VI - estimular a criação e orientar a localização de novos polos comerciais dentro da moderna concepção, em face da potencialidade dos mercados consumidores;

VII - realizar e orientar atividades promocionais específicas, como feiras e exposições, edição de publicações, simpósios e eventos afins;

VIII - orientar as atividades relativas à manutenção de sistema de documentação e informações sobre assuntos ligados ao comércio e serviços;

IX - participar, em conjunto com outras unidades da Prefeitura ou comissões de caráter regional, da promoção de programas de capacitação profissional, principalmente os de interesse das médias, pequenas e microempresas comerciais e de serviços;

X - divulgar as atividades relativas ao comércio e serviços junto a empresas, entidades e ao público em geral;

XI - responder pelo intercâmbio com órgãos e entidades congêneres, de âmbito estadual, federal e internacional;

XII - orientar a localização de novos empreendimentos, de acordo com as vocações das regiões, sem comprometer o desenvolvimento urbano e a qualidade de vida;

XIII - estimular a participação do empresário local em feiras e eventos;

XIV – incentivar a criação de núcleos polivalentes de fomento tecnológico nos distritos, apoiados em instituições regionais acadêmicas ou de pesquisa avançada;

XV - promover a integração da Secretaria com entidades do setor privado para o estabelecimento de parcerias, visando o apoio à qualificação profissional, bem como à geração de trabalho, emprego e renda para a Cidade de São Paulo;

XVI - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

Art. 24. A Supervisão de Parcerias tem as seguintes atribuições:

I - promover a articulação de parcerias envolvendo o poder público, a iniciativa privada e organizações

da sociedade civil, objetivando o desenvolvimento econômico na Cidade de São Paulo, mediante a implementação de ações geradoras de ocupação, renda e capacitação social e profissional para o mundo do trabalho;

II - acompanhar, monitorar e avaliar os impactos das ações desenvolvidas por intermédio das parcerias estabelecidas;

III - atender as demandas das unidades da Secretaria para o estabelecimento de parcerias;

IV - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

Art. 25. A Supervisão de Apoio aos Setores de Serviços, do Comércio, da Indústria e ao Jovem Empreendedor tem por atribuição desenvolver ações voltadas à sua área de interesse, em consonância com as diretrizes da Supervisão Geral de Apoio ao Desenvolvimento das Atividades Econômicas.

Art. 26. A Supervisão Geral de Desenvolvimento Local, por meio das Supervisões de Desenvolvimento Econômico Local, tem as seguintes atribuições:

I - propor ações que contribuam para o fomento das cadeias produtivas locais;

II - desenvolver mecanismos que contribuam para a articulação dos atores governamentais e não governamentais no território das Subprefeituras;

III - monitorar as ações destinadas a fomentar o desenvolvimento local, mensurando os impactos causados na geração de trabalho, ocupação e renda;

IV - promover a articulação regional das várias instituições que possam assegurar fomento tecnológico, com o objetivo de:

a) gerar redes de apoio às principais cadeias produtivas e às iniciativas socioeconômicas e ambientais;

b) diagnosticar as oportunidades locais;

c) pesquisar e desenvolver tecnologias vinculadas às necessidades específicas;

V - formatar e apoiar as iniciativas das incubadoras empresariais no nível local, de forma a assegurar processo de aprendizagem a partir das experiências verificadas;

VI - articular e fortalecer a realização de processos de capacitação envolvendo os integrantes de fóruns e projetos de desenvolvimento local ou regional;

VII - criar portal disponibilizando em rede as instituições de formação na área, incluindo universidades, organizações paraestatais, organizações não governamentais especializadas e organizações de responsabilidade social empresarial, de modo a agilizar a circulação de experiências e conhecimentos na área;

VIII - promover parcerias envolvendo o poder público local e as organizações da sociedade civil, empresas locais e regionais, com o objetivo de promover a plena utilização de força de trabalho local;

IX - organizar ciclos de seminários regionais sobre o enfoque integrado de desenvolvimento local, visando a formação de professores e a geração de uma cultura de desenvolvimento econômico participativo;

X - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.



## Subseção II

### Da Coordenadoria do Trabalho

Art. 27. A Coordenadoria do Trabalho tem as seguintes atribuições:

I - promover medidas com vistas à implantação de sistema público municipal de intermediação e inclusão de mão de obra, contendo:

- a) o cadastro detalhado dos desempregados;
- b) as alternativas de capacitação;
- c) os encaminhamentos para o desenvolvimento de atividades laborais locais públicas e privadas;

II - assegurar instrumentos para a constituição de parcerias institucionais direcionadas à formação e qualificação profissional e ocupacional, em conformidade com a vocação econômica local, acoplada à prestação de serviços públicos locais;

III - estimular as instituições públicas e privadas de fomento, com a finalidade de articularem suas ações no plano local e regional;

IV - estabelecer conjunto de princípios, diretrizes e metodologias, com vistas à melhoria da qualidade dos postos de trabalho no Município de São Paulo, de modo a evitar a sua precarização;

V - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

Art. 28. A Supervisão Geral do Trabalho e de Inclusão de Mão de Obra tem as seguintes atribuições:

I - coordenar o Sistema Público de Emprego, Trabalho e Renda no âmbito da Cidade de São Paulo;

II - gerenciar o convênio para integração, execução e manutenção das ações do Sistema Público de Emprego, Trabalho e Renda, celebrado com o Ministério do Trabalho e Emprego, nos termos da legislação vigente e demais normas pertinentes;

III - definir diretrizes, monitorar, fiscalizar e subsidiar os Centros de Apoio ao Trabalho e proceder a ações para implantação de novos CATs;

IV - desenvolver programas e projetos que contribuam para a inserção de trabalhadores com deficiência no mercado de trabalho, nos termos da legislação vigente;

V - desenvolver programas e projetos que visem a inserção de trabalhadores pertencentes às populações em situações de vulnerabilidade social, com maior dificuldade de colocação profissional;

VI - planejar, gerenciar e prestar contas quanto à utilização de recursos financeiros próprios ou oriundos de parcerias, convênios e termos de cooperação celebrados com outras esferas de governo, organismos internacionais e órgãos financiadores;

VII - gerenciar o cadastro de profissionais com deficiência, desenvolvendo ações que contribuam para a sua inserção no mercado de trabalho;

VIII - fomentar ações que incentivem e apoiem a diversidade humana mediante a sua inserção social e profissional;

IX - promover a qualificação social e profissional dos trabalhadores mediante a articulação com

entidades parceiras que atuem na promoção da diversidade;

X - desenvolver demais ações necessárias para a concretização das atividades da área.

Art. 29. A Supervisão de Atendimento Presencial tem as seguintes atribuições:

I - garantir a integração e organização dos Centros de Apoio ao Trabalho – CATs;

II - contribuir para a articulação dos Centros de Apoio ao Trabalho com os programas e projetos da Secretaria;

III - monitorar as ações dos Centros de Apoio ao Trabalho, visando o atendimento às diretrizes estabelecidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho;

IV - acompanhar, avaliar e atestar a prestação dos serviços contratados e promover o seu correto cumprimento, em conjunto com os responsáveis pelos Centros de Apoio ao Trabalho.

Art. 30. Os atuais Centros de Emprego e Solidariedade ao Trabalhador, instituídos pela Lei nº 14.007, de 2005, ora renomeados como Centros de Apoio ao Trabalho – CATs, tem por finalidade captar, cadastrar e oferecer aos desempregados vagas para empregabilidade, além de prestar os seguintes serviços de atendimento ao cidadão:

I - habilitação de seguro-desemprego;

II - concessão de microcrédito;

III - cooperativas de serviço e frentes de trabalho;

IV - expedição de documentos para o trabalhador;

V - intermediação de mão de obra.

Art. 31. A Supervisão de Atendimento WEB tem as seguintes atribuições:

I - desenvolver mecanismos que possibilitem aos empregadores oferecer vagas por meio de sistema disponível pela Internet;

II - desenvolver projetos e acompanhar novos meios de acesso e comunicação com os empregadores e candidatos a vaga de emprego que utilizam o sistema pela Internet;

III - implantar terminais de atendimento ligados à Internet, para consulta de vagas pelos candidatos a emprego, em locais de fácil acesso e interesse público;

IV - garantir integração de sistemas para melhor atendimento aos candidatos a vaga de emprego e empregadores;

V - monitorar e avaliar os indicadores dos processos de atendimento dos empregadores e candidatos a vaga de emprego realizados pela Internet;

VI - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

Art. 32. A Supervisão Geral de Qualificação tem as seguintes atribuições:

I - realizar ações de capacitação e qualificação social e profissional, bem como orientar, promover e

facilitar a integração do trabalhador no mercado de trabalho, com a finalidade de gerar ocupação e renda;

II - oferecer cursos de capacitação profissional de acordo com as demandas específicas do mercado de trabalho;

III - acompanhar e monitorar as parcerias com os demais entes da federação, bem como com os organismos internacionais;

IV - monitorar o aproveitamento e a frequência dos participantes nos cursos oferecidos, bem como o pagamento do auxílio pecuniário, proveniente dos programas existentes;

V - articular com as entidades parceiras a formulação, estruturação, execução e divulgação dos projetos de capacitação para a inserção dos beneficiários no mercado de trabalho;

VI - gerenciar parceria com as entidades executoras do processo de capacitação;

VII - planejar, gerenciar e prestar contas quanto à utilização de recursos financeiros próprios ou oriundos de parcerias, convênios e termos de cooperação celebrados com outras esferas de governo, organismos internacionais e órgãos financiadores;

VIII - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

Art. 33. A Supervisão de Capacitação, obedecido o disposto na Lei nº 13.808, de 12 de maio de 2004, e legislação subsequente, tem as seguintes atribuições:

I – proceder a ações inerentes à qualificação profissional e social dos cidadãos paulistanos, em especial do trabalhador desempregado ou em situação de risco de desemprego, bem como ao subemprego;

II - estabelecer parcerias para o desenvolvimento de cursos com foco nas demandas oriundas do mercado de trabalho;

III - desenvolver ações que contribuam para a inserção do trabalhador desempregado no mercado de trabalho.

Art. 34. A Supervisão de Programas Sócio-Ocupacionais tem as seguintes atribuições:

I - gerenciar as atividades de capacitação destinadas ao trabalhador desempregado, vinculadas aos programas de capacitação e qualificação social e profissional;

II - gerenciar a concessão do auxílio pecuniário aos candidatos que fizerem jus aos benefícios relacionados com os programas de capacitação e qualificação social e profissional;

III - validar as inscrições dos candidatos nos cursos de capacitação e qualificação;

IV - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

Art. 35. A Supervisão de Recepção e Triagem tem as seguintes atribuições:

I – proceder a ações inerentes ao atendimento aos munícipes na busca de cursos de qualificação social e profissional;

II - fomentar parcerias com instituições públicas e privadas para a captação de vagas em cursos;

III - realizar interface com outras unidades da SEMDET para a otimização de ações e recursos que visam

à qualificação profissional;

IV - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

Art. 36. A Supervisão de Monitoria e Apoio tem as seguintes atribuições:

I - supervisionar as entidades parceiras nas ações dos programas de qualificação;

II - supervisionar os colaboradores no monitoramento das entidades que desenvolvem os programas de qualificação;

III - elaborar relatórios das atividades desenvolvidas nos programas de qualificação profissional, informando o perfil do público atendido, bem como os índices e parâmetros de monitoria dos programas;

IV - propor ações que garantam a melhoria dos projetos de qualificação profissional;

V - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

### Subseção III

#### Da Supervisão Geral de Administração e Finanças

Art. 37. A Supervisão Geral de Administração e Finanças tem as seguintes atribuições:

I - gerir os recursos orçamentários e financeiros relativos aos contratos, convênios, acordos, ajustes e outros instrumentos congêneres, suprimentos, tecnologia da informação e atividades complementares;

II - contribuir, no âmbito da Secretaria, para a elaboração do Plano Plurianual – PPA, da Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO e da Lei Orçamentária Anual - LOA;

III - promover o levantamento das necessidades de compras e contratações de serviços, propondo a realização das respectivas modalidades de licitação;

IV - administrar e supervisionar as atividades de zeladoria, telefonia, vigilância e limpeza, assim como a manutenção de equipamentos e instalações;

V - controlar a movimentação de papéis e documentos da Secretaria;

VI - assegurar apoio administrativo, material, de transporte e demais serviços necessários ao desempenho da Secretaria;

VII - planejar, gerenciar e acompanhar as atividades ligadas à tecnologia da informação, as transmissões de dados e à operacionalização de todo o sistema interno de informação;

VIII - fornecer subsídios para a elaboração de programas e projetos, dentro de sua área específica;

IX - estabelecer normas e procedimentos a serem observados no processo de formalização de convênios;

X - prestar orientação às unidades da Secretaria nos assuntos relacionados à celebração de convênios;

XI – proceder a ações pertinentes à execução de programas de trabalho, projetos, atividades ou eventos, mediante a celebração de convênios com as diversas esferas de governo, organismos nacionais e internacionais;

XII - coordenar o processo de elaboração de convênios, termos aditivos, termos de ajuste e termos de

transferência de recursos;

XIII - monitorar a tramitação de processos de formalização de convênios junto aos órgãos responsáveis por sua execução;

XIV - planejar, gerenciar e prestar contas quanto à utilização de recursos financeiros próprios ou oriundos de parcerias, convênios e termos de cooperação celebrados com outras esferas de governo, organismos internacionais e órgãos financiadores;

XV - observadas as diretrizes formuladas pela Secretaria Municipal de Modernização, Gestão e Desburocratização:

- a) coordenar e monitorar a política de gestão de pessoas da Secretaria;
- b) formular e executar a política de capacitação e desenvolvimento dos servidores da Secretaria;
- c) planejar, coordenar, executar e monitorar as atividades referentes à administração dos recursos humanos da Secretaria;
- d) coordenar a política de estágio no âmbito da Secretaria;
- e) desenvolver as ações relativas ao processo de avaliação de desempenho dos servidores da Secretaria;

XVI - promover a gestão do conhecimento por meio da geração, disseminação, registro e divulgação da produção intelectual do corpo técnico da Secretaria;

XVII - gerenciar o cadastro de servidores da Secretaria, enquanto órgão setorial de recursos humanos;

XVIII - planejar, coordenar e executar a aplicação dos recursos orçamentários destinados à área de gestão de pessoas da Secretaria;

XIX - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

Parágrafo único. O Supervisor Geral da Supervisão Geral de Administração e Finanças reportar-se-á diretamente à Chefia de Gabinete.

Art. 38. A Supervisão de Execução Orçamentária e Financeira tem as seguintes atribuições:

- I - realizar as atividades de gestão orçamentária e financeira, possibilitando a eficiência na utilização dos recursos financeiros;
- II - executar despesas de custeio e de capital;
- III - controlar despesas em regime de adiantamento;
- IV - processar os pagamentos referentes a contratos, convênios, ajustes e instrumentos congêneres, bem como outros pagamentos de responsabilidade da Secretaria;
- V - atender as solicitações e requerimentos dos órgãos de controle interno e externo, pertinentes às atividades da supervisão;
- VI - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

Art. 39. A Supervisão de Gestão de Pessoas tem as seguintes atribuições:

I - propor e coordenar ações voltadas ao desenvolvimento pessoal e profissional dos servidores da Secretaria, a partir das premissas estabelecidas na política de gestão de pessoas da SEMDET;

II - elaborar, implementar e avaliar as ações de capacitação e educação continuada dos servidores da Secretaria;

III - executar as ações relativas ao processo de avaliação de desempenho dos servidores da Secretaria;

IV - gerenciar as ações relacionadas à política de estágios no âmbito da Secretaria;

V - prestar atendimento aos servidores da Secretaria, nos assuntos pertinentes à sua área de atuação;

VI - planejar, executar e monitorar as atividades administrativas relativas à gestão de pessoas da Secretaria;

VII - coordenar, executar e controlar as atividades relativas à vida funcional dos servidores da Secretaria;

VIII - manter atualizado o cadastro funcional dos servidores da Secretaria;

IX - prestar atendimento aos servidores da Secretaria nos assuntos pertinentes à área de pessoal;

X - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

Art. 40. A Supervisão de Administração tem as seguintes atribuições:

I - realizar pesquisa de preços de mercado para a aquisição de bens e serviços a serem adquiridos ou contratados de acordo com as necessidades das unidades da Secretaria;

II - organizar e processar as licitações para aquisição de bens e serviços e controlar os respectivos contratos;

III - elaborar minutas de editais de licitação, de chamamentos, credenciamentos, contratos, convênios e termos de cooperação a serem firmados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho;

IV - manter controle gerencial dos contratos, acordos, ajustes e convênios, acompanhando e orientando a atuação dos representantes incumbidos de fiscalizar o cumprimento das obrigações assumidas;

V - gerenciar os serviços afetos às apólices de seguros da Secretaria;

VI - acompanhar a vigência dos serviços contratados e promover a indicação do correto cumprimento dos contratos;

VII - acompanhar, avaliar e atestar a prestação dos serviços contratados, no âmbito de sua competência;

VIII - executar e controlar os serviços de expediente, protocolo, tramitação de documentos e papéis e almoxarifado;

IX - proceder à gestão qualitativa e quantitativa dos bens de consumo e sua distribuição;

X - administrar os serviços de transporte de bens e pessoas, de telefonia, de vigilância e de limpeza das dependências da Secretaria;

XI - providenciar a manutenção e a conservação de bens móveis e imóveis, instalações e equipamentos;

XII - providenciar a manutenção e conservação dos sistemas elétricos e hidráulicos, de comunicação e de telecomunicações da Secretaria, emitindo relatórios de custos operacionais;

XIII - exercer o controle dos bens patrimoniais móveis;

XIV - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

Art. 41. A Supervisão de Tecnologia da Informação tem as seguintes atribuições:

I - prestar suporte ao planejamento e execução dos projetos da Secretaria, mediante o fornecimento de informações, otimização de processos e criação dos mecanismos necessários;

II - desenvolver programas inovadores referentes à tecnologia da informação no trabalho;

III - administrar o desenvolvimento e a implantação de estratégias e políticas, visando a obtenção de sistema eficiente de geração e fornecimento de informações gerenciais para uso da Secretaria;

IV - estabelecer as diretrizes para as aquisições de equipamentos de informática, de software e de novas tecnologias, bem como indicar as especificações técnicas para essas aquisições e aprovar tecnicamente os processos pertinentes, no âmbito da Secretaria;

V - dimensionar as necessidades de suprimentos, acessórios, equipamentos e programas de informática das unidades da Secretaria;

VI - manter em funcionamento equipamentos de microinformática e serviços de rede nas dependências da Secretaria;

VII - prestar assistência e suporte técnico às áreas usuárias da tecnologia da informação, no âmbito da Secretaria;

VIII - gerenciar os contratos de prestação de serviços técnicos da informação, celebrados entre a Secretaria e empresas de tecnologia da informação;

IX - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

Art. 42. A Supervisão de Convênios tem as seguintes atribuições:

I - identificar oportunidades de investimento e fontes de recursos para financiamento de projetos de interesse da Secretaria;

II - orientar e apoiar as unidades da Secretaria quanto aos aspectos da legislação específica e dos instrumentos necessários à celebração de convênios;

III - participar do processo de negociação e celebração de convênios;

IV - manter atualizada a legislação e os regimentos próprios dos convênios e da prestação de contas;

V - elaborar relatórios de acompanhamento para subsidiar ações de planejamento e formulação de indicadores de desempenho dos resultados alcançados;

VI - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

Art. 43. A Supervisão de Acompanhamento e Fiscalização de Convênios tem as seguintes atribuições:

- I - manter registro atualizado dos convênios celebrados pela Secretaria;
- II - monitorar o cronograma da execução física e financeira dos convênios celebrados pela Secretaria, de acordo com a legislação específica;
- III - prestar contas aos órgãos competentes dos recursos transferidos à Secretaria;
- IV - promover a tomada de contas dos responsáveis pela guarda e aplicação dos recursos financeiros públicos, no âmbito da Secretaria;
- V - acompanhar a gestão dos recursos transferidos às entidades privadas e públicas;
- VI - orientar e informar as entidades particulares e públicas quanto às normas e procedimentos referentes a prestação de contas;
- VII - estabelecer diretrizes para o acompanhamento da prestação de contas de acordo com a legislação específica;
- VIII - elaborar quadros gerenciais de acompanhamento dos recursos aplicados e recebidos pela Secretaria, bem como propor as alterações necessárias nos documentos de prestação de contas;
- IX - prestar contas quanto à utilização de recursos financeiros próprios ou oriundos de parcerias, convênios e termos de cooperação celebrados com outras esferas de governo, organismos internacionais e órgãos financiadores;
- X - exercer outras atribuições que lhe forem cometidas no âmbito de sua área de atuação.

## CAPÍTULO IV

### Das Competências

#### Seção I

##### Do Secretário Municipal

Art. 44. Além das competências previstas na legislação específica, fica delegada ao Secretário Municipal do Desenvolvimento Econômico e do Trabalho competência para firmar convênios com entidades de direito público, entidades de direito privado, patronais e sindicais, visando o desenvolvimento das atividades afetas à Secretaria.

#### Seção II

##### Dos Assessores Especiais

Art. 45. Ao Assessor Especial responsável pelos assuntos pertinentes ao acompanhamento e monitoramento dos órgãos colegiados compete:

- I - assessorar o Secretário na integração, acompanhamento e monitoramento dos órgãos colegiados;
- II - subsidiar os órgãos colegiados na elaboração, planejamento e atendimento das exigências impostas



pelas políticas públicas;

III - promover a interface entre os órgãos colegiados e as demais unidades da Secretaria.

Art. 46. Ao Assessor Especial responsável pelos assuntos pertinentes à área de comunicação compete:

I - propor o programa de trabalho relativo à divulgação, por meio da imprensa, das atividades e iniciativas da Secretaria;

II - promover contatos do Secretário e de outros dirigentes com representantes da imprensa;

III - opinar sobre matéria divulgada pela imprensa;

IV - responder pelas informações a serem veiculadas nos diferentes meios de comunicação de acordo com as demandas das unidades da Secretaria;

V - garantir ao Secretário e as unidades da Secretaria a comunicação institucional interna e externa;

VI - dimensionar recursos físico-financeiros necessários às ações de imprensa e comunicação;

VII - assegurar o serviço de cerimonial para a Secretaria;

VIII - planejar, conduzir e acompanhar a produção dos materiais institucionais a serem utilizados para a divulgação das atividades da Secretaria;

IX - coordenar a logística de distribuição dos materiais de comunicação;

X - gerenciar convênios ou contratos da Secretaria, afetos à sua área de atuação.

### Seção III

#### Dos Assessores e Assistentes

Art. 47. Aos Assessores e Assistentes compete:

I - prestar assessoramento ou assistência ao Secretário e às demais autoridades da Secretaria na análise dos planos, programas e projetos em desenvolvimento;

II - elaborar minutas de projetos de lei e de decretos, ofícios, resoluções, portarias, despachos, exposições de motivos e outros documentos ou atos oficiais;

III - emitir pareceres técnicos ou jurídicos sobre os assuntos relacionados com a área de atuação da Secretaria;

IV - examinar processos ou expedientes que lhe forem encaminhados;

V - produzir informações gerais para subsidiar decisões do Titular da Secretaria;

VI - realizar estudos e desenvolver atividades que se caracterizem como apoio técnico ou jurídico à execução, ao controle e à avaliação das atividades da Secretaria;

VII - atender as demandas do Poder Judiciário, do Ministério Público e demais órgãos públicos.

### Seção IV

Dos demais Dirigentes

Art. 48. Aos demais dirigentes da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho compete planejar, dirigir, coordenar e orientar a execução, acompanhar e avaliar as atividades de suas respectivas unidades e exercer outras atribuições que lhes forem cometidas, em suas respectivas áreas de competência.

## CAPÍTULO V

Dos Órgãos Colegiados

### Seção I

Da Comissão Municipal de Emprego

Art. 49. A Comissão Municipal de Emprego tem suas atribuições e composição previstas no Decreto nº 49.605, de 13 de junho de 2008.

Parágrafo único - A secretaria executiva da Comissão Municipal de Emprego será exercida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho.

### Seção II

Do Conselho de Administração do Crédito Popular Solidário

Art. 50. A participação do Município de São Paulo no Conselho de Administração da entidade denominada Crédito Popular Solidário dar-se-á por representantes indicados pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho, a quem competirá, ainda, traçar as diretrizes e estabelecer as orientações norteadoras da referida participação.

### Seção III

Do Conselho Superior de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo

Art. 51. Fica instituído no âmbito da Prefeitura do Município de São Paulo, vinculado ao Gabinete do Prefeito, o Conselho Superior de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo, órgão auxiliar do Prefeito, com a finalidade de propor ações e políticas públicas integradas com vistas à estimular atividades, programas, projetos e ações que promovam o desenvolvimento econômico da Cidade, de maneira sustentável e em consonância com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, e em especial:

I - exercer intercâmbio permanente com os demais órgãos municipais, estaduais e federal, organismos internacionais, instituições financeiras e entidades da sociedade civil de interesse público, visando a execução de política municipal de desenvolvimento econômico;

II - estabelecer diretrizes visando a geração de trabalho e renda e ao desenvolvimento econômico do Município;

III - formular diretrizes para o estabelecimento da política de incentivos fiscais, tributária e outras, com a finalidade de atrair novos investimentos, além da expansão, modernização e consolidação das atividades econômicas existentes.

Art. 52. O Conselho Superior de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo é composto pelo Prefeito Municipal, que o presidirá, e por mais 13 (treze) membros, sendo 6 (seis) escolhidos livremente pelo Chefe do Executivo e 7 (sete) Titulares das seguintes Secretarias Municipais:

I - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho;

II - Secretaria do Governo Municipal;

III - Secretaria Municipal de Finanças;

IV - Secretaria Municipal de Relações Internacionais;

V - Secretaria Municipal de Planejamento;

VI - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;

VII - Secretaria Municipal de Modernização, Gestão e Desburocratização.

Art. 53. O Conselho Superior de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo, na consecução de suas atividades, deverá observar as seguintes diretrizes básicas:

I - a desconcentração e o equilíbrio espacial das atividades econômicas no Município;

II - a orientação das ações econômicas municipais a partir da articulação metropolitana, objetivando o estabelecimento de política de desenvolvimento articulada com os municípios da região metropolitana;

III - o desenvolvimento de relações nacionais e internacionais com associações e instituições multilaterais, bem como com órgãos governamentais de âmbito federal, estadual e municipal, no intuito de realizar parcerias e convênios de interesse da Cidade e viabilizar financiamentos e programas de assistência técnica e de desenvolvimento econômico, nacionais e internacionais, mediante políticas públicas, inclusive políticas de fomento e de incentivos;

IV - o fomento às iniciativas que visem atrair investimentos, públicos e privados, nacionais e estrangeiros;

V - o estímulo e o apoio ao acesso e ao desenvolvimento do conhecimento científico e tecnológico, pelas empresas, em especial pelos pequenos e microempreendimentos, cooperativas e empresas autogestionárias;

VI - a articulação das políticas sociais com a política econômica, potencializando as ações públicas e compatibilizando crescimento econômico com justiça social, desenvolvimento social, cultural e equilíbrio ambiental;

VII - a atração de investimentos produtivos como meio de geração das condições para planejamento, implantação e aperfeiçoamento de parques industriais, comerciais, de serviços e de tecnologia de informação do município;

VIII - a consolidação da posição da Cidade como principal polo brasileiro de turismo, serviços e eventos.

Art. 54. São ações estratégicas do Conselho Superior de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo:

I - propor a criação de sistemas integrados de administração municipal, vinculando planejamento e gestão;

II - propor políticas de incentivos e de geração de mecanismos setoriais de controle e racionalização da gestão municipal;

III - propor investimentos em infraestrutura urbana, de forma a minimizar e corrigir as deseconomias de

aglomeração presentes no Município;

IV - propor a implementação de operações e projetos urbanos acoplados à política fiscal e de investimentos públicos e privados, com o objetivo de induzir o desenvolvimento econômico e social, e a distribuição mais equitativa das empresas no território urbano, bem como alcançar configuração do espaço mais equilibrada;

V - estimular a descentralização e articular as atividades de desenvolvimento e difusão científica e tecnológica por meio de incubadoras de pequenas e microempresas, cooperativas e empresas autogestionárias;

VI - propor e apoiar as iniciativas que contribuam para a eliminação da guerra fiscal;

VII - incrementar o comércio e as exportações em âmbito municipal e metropolitano;

VIII - incentivar o turismo cultural e de negócios em âmbito municipal e metropolitano;

IX - desenvolver programas de trabalho por meio de ações coordenadas entre o Poder Público e a iniciativa privada, com o objetivo de promover a articulação entre as políticas econômica, urbana e social, tanto no planejamento municipal e regional quanto na execução das ações de gestão.

Art. 55. O Conselho Superior de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo reunir-se-á, ordinariamente, na forma estabelecida em seu regimento e, em caráter extraordinário, sempre que convocado por seu Presidente.

Art. 56. Caberá ao Conselho Superior de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo elaborar e aprovar o seu Regimento Interno.

Art. 57. A Secretaria do Governo Municipal prestará ao Conselho Superior de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo o necessário suporte administrativo e orçamentário, sem prejuízo da colaboração dos demais órgãos ou entidades nele representados.

Art. 58. Para a consecução de suas atividades, o Conselho Superior de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo contará com uma secretaria executiva.

§ 1º. A secretaria executiva será coordenada pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho.

§ 2º. Compete à secretaria executiva desenvolver, organizar e acompanhar as atividades necessárias ao funcionamento do Conselho Superior de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo.

§ 3º. A secretaria executiva dará publicidade às políticas e diretrizes, assim como às decisões e orientações expedidas pelo Conselho Superior de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo para a Administração Municipal.

Art. 59. As funções dos membros do Conselho serão consideradas de serviço público relevante, vedada, porém sua remuneração a qualquer título.

## CAPÍTULO VI

Do Programa Agência de Desenvolvimento da Cidade de São Paulo - ADSAMPA

Art. 60. Fica criado o Programa Agência de Desenvolvimento da Cidade de São Paulo – ADSAMPA.

Parágrafo único. O Executivo enviará projeto de lei ao Legislativo com a proposta de formalização e estruturação jurídica, administrativa, organizacional e orçamentária da Agência de Desenvolvimento da

Cidade de São Paulo - ADSAMPA.

Art. 61. O Programa Agência de Desenvolvimento da Cidade de São Paulo - ADSAMPA fica vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho, com a finalidade de promover a execução de políticas de desenvolvimento, especialmente as que contribuam para atrair novos investimentos, nacionais ou estrangeiros, promover e estimular a expansão das empresas instaladas na Cidade, bem como propor e acompanhar a execução de políticas de desenvolvimento econômico para o Município, especialmente as que contribuam para:

I - a consolidação de São Paulo como Cidade global e um dos principais centros de negócios, de produção cultural e intelectual da América Latina;

II - a articulação de iniciativas da Prefeitura do Município de São Paulo, do setor privado, de entidades empresariais, sindicais e da sociedade civil para a promoção de oportunidades de negócios, de geração de trabalho, emprego e renda na Cidade;

III - a atração de investimentos em atividades de lazer, ensino, pesquisa, turismo, hotelaria, eventos e atividades intensivas em capital e em tecnologia;

IV - o estímulo às atividades intensivas em mão de obra;

V - a promoção do fortalecimento empresarial, mediante o apoio à formação de agrupamentos de micro, pequenas e médias empresas e a organização de recursos de gestão empresarial, treinamento e qualificação profissional;

VI - o apoio aos processos para simplificação e racionalização dos procedimentos necessários à abertura e melhor desempenho no funcionamento de empresas em nível municipal, bem como a articulação com os demais níveis de governo, estadual e federal para esse fim;

VII - a integração dos bancos de dados que agreguem o conjunto das informações necessárias para a tomada de decisão de investimentos no Município de São Paulo e sua disponibilização pública aos empreendedores;

VIII - a manutenção dos intercâmbios nacionais e internacionais com organismo de atuação similar, agentes financiadores e de fomento, instituições e entidades acadêmicas e afins;

IX - a implementação de políticas de promoção ao aumento de competitividade na economia, principalmente dos setores considerados estratégicos para a Cidade;

X - o planejamento, acompanhamento e implementação das ações destinadas à geração de empregos, assim como a avaliação dos resultados;

XI - a difusão de dados e informações sobre infraestrutura municipal de serviços, legislação e licenciamentos e incentivos fiscais e creditícios;

XII - a prestação de assistência aos investidores e na elaboração e aplicação de políticas de desenvolvimento do ambiente de negócios para os setores industrial, comercial e de serviços no Município;

XIII - a prospecção, no Brasil e no exterior, de oportunidades de investimentos na Cidade de São Paulo, de maneira a promover a imagem da Cidade como destino de investimentos.

Art. 62. A gestão do Programa Agência de Desenvolvimento da Cidade de São Paulo – ADSAMPA ficará a cargo:

I – de uma Diretoria, composta por 1 (um) Diretor Executivo e 3 (três) Diretores;

II - do Comitê de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo, de caráter consultivo, previsto no artigo 67 deste decreto.

Art. 63. A Diretoria Executiva do Programa Agência de Desenvolvimento da Cidade de São Paulo cabe ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho ou, por delegação, a quem este indicar.

Art. 64. Os demais membros da Diretoria do Programa Agência de Desenvolvimento da Cidade de São Paulo serão indicados pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho e aprovados e nomeados pelo Prefeito, podendo ser substituídos a qualquer tempo.

Art. 65. São competências do Diretor Executivo do Programa Agência de Desenvolvimento da Cidade de São Paulo:

I - dirigir e coordenar as atividades do Programa e da Diretoria;

II - cumprir e fazer cumprir as deliberações do Conselho Superior de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo.

Art. 66. São atribuições da Diretoria:

I - analisar, definir e encaminhar as questões estratégicas de interesse do programa;

II - estabelecer as diretrizes gerais sugeridas pelo Conselho Superior de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo para que seus objetivos sejam atingidos;

III - acompanhar matérias relevantes que lhe forem sugeridas pelo Comitê de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo;

IV - estabelecer planos de ação e projetos que deverão ser implementados e acompanhar seu andamento e desempenho.

## CAPÍTULO VII

Do Comitê de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo

Art. 67. Fica criado o Comitê de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo, composto pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho e por mais 21 (vinte e um) membros, todos com seus respectivos suplentes, sendo 14 (quatorze) do Poder Público Municipal e 7 (sete) da sociedade civil, assim definidos:

I - pelo Poder Público Municipal:

a) 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho;

b) 4 (quatro) representantes de outras Secretarias Municipais;

c) 7 (sete) representantes das Subprefeituras, sendo 1 (um) representante de cada área abrangida pelas seguintes regiões:

1. Região Noroeste: compreendendo as Subprefeituras de Perus, de Pirituba / Jaraguá, da Casa Verde/Cachoeirinha e da Freguesia/Brasilândia;

2. Região Norte: compreendendo as Subprefeituras de Santana/Tucuruvi, do Jaçanã/Tremembé e da Vila Maria/Vila Guilherme;

3. Região Leste: compreendendo as Subprefeituras de Itaquera, da Penha, de Aricanduva/Formosa/Carrão, de Cidade Tiradentes, de Ermelino Matarazzo, de Guaianases, do Itaim Paulista, de São Mateus e de São Miguel;

4. Região Centro expandido: compreendendo as Subprefeituras da Lapa, da Mooca, da Sé, do Ipiranga e da Vila Prudente/Sapopemba;

5. Região Oeste: compreendendo as Subprefeituras do Butantã e de Pinheiros;

6. Região Sudoeste: compreendendo as Subprefeituras de Campo Limpo e de M'Boi Mirim;

7. Região Sul: compreendendo as Subprefeituras da Vila Mariana, do Jabaquara, de Santo Amaro, da Capela do Socorro, da Cidade Ademar e de Parelheiros;

d) 1 (um) representante da Câmara Municipal de São Paulo;

II - pela sociedade civil:

a) 1 (um) representante das universidades sediadas no Município de São Paulo;

b) 1 (um) representante do setor industrial;

c) 1 (um) representante do setor comercial;

d) 1 (um) representante do setor de prestação de serviços;

e) 1 (um) representante das centrais sindicais;

f) 2 (dois) representantes de órgãos de classe.

Art. 68. Compete ao Comitê de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo:

I - colaborar na formulação da política municipal, inclusive mediante a concessão de incentivos, com vistas ao desenvolvimento econômico dos territórios da Cidade, por meio de recomendações e proposições de planos, programas e projetos;

II - colaborar na elaboração de planos, programas e projetos intersetoriais, regionais, locais e específicos de desenvolvimento da Cidade;

III - opinar sobre planos, programas e projetos, obras, instalações e operações que possam causar significativo impacto econômico;

IV - propor normas, padrões e procedimentos visando o desenvolvimento econômico da Cidade;

V - propor anteprojetos de lei e minutas de decreto referentes ao desenvolvimento econômico do Município de São Paulo;

VI - propor a definição e implantação de projetos, priorizando territórios vulnerabilizados que tenham potencial de desenvolvimento, incluindo ações de planejamento, implantação e avaliação de áreas de desenvolvimento;

VII - propor e colaborar na execução de atividades com vistas ao desenvolvimento econômico;

VIII - propor a realização e promover campanhas de conscientização das questões inerentes ao desenvolvimento econômico;

IX - manter intercâmbio com entidades, oficiais e privadas, de pesquisa e demais atividades voltadas ao desenvolvimento econômico.

Art. 69. O Comitê de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo será presidido pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho ou, por delegação, a quem este indicar, dentre os representantes da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho.

Art. 70. Os membros do Comitê de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo serão indicados pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho e nomeados pelo Prefeito.

Art. 71. O Comitê de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo reunir-se-á, ordinariamente, na forma estabelecida em seu regimento e, em caráter extraordinário, sempre que convocado por seu Presidente ou por quaisquer outros 11 (onze) membros.

Art. 72. Caberá ao Comitê de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo elaborar e aprovar o seu Regimento Interno.

Art. 73. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho prestará ao Programa Agência de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo e seus respectivos órgãos o necessário suporte financeiro e orçamentário, a infraestrutura, bem como os recursos humanos e materiais, sem prejuízo da colaboração dos demais órgãos ou entidades nele representados.

Art. 74. As funções dos membros da Diretoria do Programa Agência de Desenvolvimento da Cidade de São Paulo e do Comitê de Desenvolvimento Econômico da Cidade de São Paulo serão consideradas serviço público relevante, vedada, contudo, sua remuneração a qualquer título.

Art. 75. Fica extinto o Comitê de Desenvolvimento do Município de São Paulo, criado pelo Decreto nº 45.799, de 29 de março de 2005, e legislação subsequente, passando suas atribuições a ser de competência do Programa Agência de Desenvolvimento da Cidade de São Paulo – ADSAMPA.

## CAPÍTULO VIII

### Da Companhia São Paulo de Parcerias - SPP

Art. 76. Fica transferida a vinculação da Companhia São Paulo de Parcerias – SPP da Secretaria Municipal de Finanças para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho.

Art. 77. Ficam transferidas para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho:

I - as funções atribuídas à Secretaria Municipal de Finanças, previstas nos artigos 4º, 5º, 7º e 8º, todos do Decreto nº 44.844, de 14 de Junho de 2004, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 50.118, de 15 de outubro de 2008;

II - as funções atribuídas à EMURB, previstas no artigo 20 do Decreto nº 44.844, de 2004, cabendo a essa empresa fornecer à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho as informações necessárias ao cumprimento das obrigações contidas no referido artigo.

Art. 78. Caberá à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho, com o apoio da EMURB:



I - a análise e o acompanhamento de todos os aspectos financeiros a que se refere o parágrafo único do artigo 7º da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

II - a contratação das instituições integrantes do sistema de distribuições de valores mobiliários, previstas nos artigos 9º e 18 da Instrução CVM nº 401, de 2003, referente aos assuntos relativos às Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 79. Fica transferida, da Secretaria Municipal de Finanças para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho, a delegação de 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, bem como a outras operações urbanas consorciadas que venham a ser registradas na Comissão de Valores Mobiliários.

Art. 80. 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.

Art. 81. As competências da Secretaria Municipal de Finanças e da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, transferidas para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho na conformidade do disposto nos artigos 77 a 79 deste decreto, não abrangem as operações com CEPACs em andamento.

## CAPÍTULO IX

### Das Disposições Finais

Art. 82. Os cargos de provimento em comissão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho - SEMDET são os constantes da coluna “Situação Atual” do Anexo I, Tabelas “A” a “D”, deste decreto, onde se discriminam as denominações, lotações, referências de vencimento, quantidades, partes e tabelas e formas de provimento, com as alterações e as adequações necessárias, conforme o caso, previstas na sua coluna “Situação Nova”.

Art. 83. Ficam transferidos:

I - para as unidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho, os cargos de provimento em comissão do Quadro Específico de Cargos de Provimento em Comissão a que se refere o Decreto nº 45.751, de 4 de março de 2005, constantes do Anexo II, Tabela “A”, deste decreto;

II - para a Diretoria do Programa Agência de Desenvolvimento da Cidade de São Paulo – ADSAMPA:

a) um cargo de Assessor Técnico, Ref. DAS-12, de livre provimento em comissão, e um cargo de Coordenador, Ref. DAS-10, de livre provimento pelo Prefeito, previstos no Anexo III do Decreto nº 46.856, de 26 de dezembro de 2005;

b) os cargos de provimento em comissão do Quadro Específico de Cargos de Provimento em Comissão a que se refere o Decreto nº 45.751, de 2005, constantes do Anexo II, Tabela “B”, deste decreto.

Art. 84. Para as unidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho nas quais não haja previsão dos cargos de provimento em comissão correspondentes na nova estrutura, as competências estabelecidas para seus titulares serão atribuídas à autoridade imediatamente superior, até a criação por lei dos cargos necessários.

Art. 85. O Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho passa a integrar o Grupo Intersecretarial de Análise de Investimentos – GEIN, instituído pelo Decreto nº 46.194, de 9 de agosto

de 2005.

Art. 86. Eventuais atribuições e programas voltados ao desenvolvimento econômico do Município de São Paulo, não contemplados neste decreto e que estejam atualmente sob a competência dos demais órgãos municipais, serão oportunamente transferidos, mediante decreto, para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho.

Parágrafo único. Para fins do disposto no “caput” deste artigo, a Secretaria Municipal de Modernização, Gestão e Desburocratização e a Secretaria Municipal do Desenvolvimento Econômico e do Trabalho deverão, mediante trabalho conjunto, identificar as atribuições e os programas, propondo a adoção das medidas administrativas tendentes à sua transferência para esta última Pasta.

Art. 87. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogados os Decretos nº 45.799, de 29 de março de 2005, e nº 50.453, de 27 de fevereiro de 2009.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 16 de novembro de 2009, 456º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

RODRIGO GARCIA, Secretário Municipal de Modernização, Gestão e Desburocratização

MARCOS CINTRA CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE, Secretário Municipal do Trabalho

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 16 de novembro de 2009.

CLOVIS DE BARROS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

PORTARIA 1068/10 - PREF

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, e

CONSIDERANDO o Decreto 51.277, de 04 de fevereiro de 2010 que regulamenta a emissão e demais características dos CEPACs – Certificados de Potencial Adicional de Construção no âmbito do Município de São Paulo, com a alteração prevista no Decreto 51.914, de 09.11.10;

CONSIDERANDO a Lei Municipal 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que criou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, bem como a Lei Municipal 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que criou a Operação Urbana Consorciada Faria Lima;

CONSIDERANDO a Instrução 401, de 29 de dezembro de 2003 da Comissão de Valores Mobiliários;

CONSIDERANDO, ainda, a Lei Municipal 15.056, de 08 de dezembro de 2009, que autorizou a cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB efetuada através do Decreto 51.415, de 16 de abril de 2010, passando a EMURB a denominar-se São Paulo Urbanismo – SP URBANISMO,

RESOLVE

1 – Caberá à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho – SEMDET firmar contrato ou convênio com:

a) Instituição financeira com o fim de registrar os CEPACs, bem como viabilizar todos os atos necessários às colocações privadas e públicas dos CEPACs de cada Operação Urbana Consorciada, nos termos estabelecidos na Instrução 401, de 29 de dezembro de 2003 da Comissão de Valores Mobiliários;

b) 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 SP URBANISMO firmar contrato ou convênio com:

a) Instituição financeira para prestação de serviços de escrituração dos CEPACs, bem como para viabilizar a distribuição pública dos títulos, na forma exigida pela Comissão de Valores Mobiliários;

b) Instituição financeira para fiscalização das intervenções, na forma da legislação vigente, especialmente da Instrução 401, de 29 de dezembro de 2003 da Comissão de Valores Mobiliários;

3 – Caberá à SP URBANISMO 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.

4 – Caberá à SP URBANISMO manter o controle dos estoques de CEPAC e de metros quadrados adicionais utilizados e disponíveis por setor em cada Operação Urbana Consorciada.

5 – Caberá à Secretaria de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho, ouvida a SP URBANISMO, 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.

6 – Na forma determinada pelo artigo 7º, parágrafo único, da Instrução 401, de 29 de dezembro de 2003 da Comissão de Valores Mobiliários, fica designada a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho 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.

7 – Delegar ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho competência para designar representante do Município de São Paulo junto à Comissão de Valores Mobiliários nos assuntos relativos às Operações Urbanas Consorciadas.

8 – Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a Portaria 92-PREF, de 05.02.2010.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 9 de novembro de 2010, 457º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, Prefeito

**II– Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Primária de CEPAC e último Aditamento**



EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

CONTRATO N.º 0141938000

PROCESSO N.º 014193800

Pelo presente instrumento particular, 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, 15º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.336.288/0001-62, doravante denominada "EMURB" e, neste ato, com respaldo no Decreto Municipal 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 do Município de São Paulo, de 1º de abril de 2004, neste ato representada por sua Diretora Administrativa e Financeira em exercício, Carolina Moretti Fonseca, brasileira, divorciada, administradora pública e advogada, OAB nº 168466, portadora do RG nº 19.592.395-7 e do CPF nº 144.064.558-80 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, e de outro lado o **BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua Senador Dantas, 105, 36º andar, Rio de Janeiro RJ, inscrita no CNPJ/MF sob nº 24.933.830/0001-20, neste ato representada por seu procurador Paulo Francisco Laranjeira Junior, brasileiro, bancário, solteiro, portador do RG nº 095514324 – IPR/RJ e CPF/MF nº 052.897.897-74 e por seu procurador Bernardo de Azevedo Silva Retne, brasileiro, bancário, casado, portador do RG nº 64377159 – IPR/RJ, e o CPF nº 776.890.627-38, doravante denominado "Banco Coordenador", em conjunto denominadas "Partes" e na qualidade de intervenientes anuentes, a **SECRETARIA DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** E A **SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA URBANA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, representados na forma de seus respectivos estatutos sociais, sendo designado como PARTE, quando referidos em conjunto, resolvem celebrar o presente contrato

**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 na construção, (ii) modificação de uso do solo e (iii) demais parâmetros urbanísticos (em conjunto, 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, direta ou

1



indiretamente, pela Prefeitura do 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 coordenado pela EMURB ("Grupo de Gestão"), definirá as intervenções relativas às Emissões;
- (iv) a EMURB necessita contratar instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com a finalidade de coordenar a colocação e a distribuição pública primária de CEPAC, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 ("Lei de Licitações"), Lei nº 6.385, 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), da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), na condição de "Coordenador Líder";
- (v) o Banco Coordenador é uma instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e está devidamente autorizado a operar no mercado de capitais brasileiro;
- (vi) na forma do artigo 72 da Lei de Licitações, as Partes têm a intenção de facultar ao Banco Coordenador a formação de consórcio na forma dos artigos 34 e 37, III da Instrução CVM nº 400, mediante subcontratação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários apenas para participar da distribuição pública de CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada ("Instituições Subcontratadas"), bem como complementar e ajustar determinadas disposições para melhor refletir aspectos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, atender a exigência da CVM e efetuar o necessário detalhamento operacional das ofertas públicas de CEPAC, no âmbito da referida operação, permanecendo a coordenação de cada distribuição pública de CEPAC sempre sob a responsabilidade do Banco Coordenador.

Resolvem as Partes, celebrar, mediante Processo de dispensa de licitação nº 014193800, com fulcro no artigo 24, inciso VIII, da Lei 8.666/93, o presente Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Primária de CEPAC, sob regime de melhores esforços, da Prefeitura do Município de São Paulo, com preço global, que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo dispostas, bem como pelas disposições legais aplicáveis, em especial, a Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (Lei de Licitações), Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), a Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor), a Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Lei da Operação Água Espraiada), Decreto Municipal nº 44.844, de 14 de junho de 2004, Portaria Municipal nº 59, de 1 de abril de 2004, Portaria Municipal nº 1255 de 03 de julho de 2008, e Instruções CVM 400/03 e 401/03, nos seguintes termos:





Folha Nº	76
Doc.	014 193 800
Ass.	Angela Maria Batista
	Analista Administrativo
	EMURB

## -I. REQUISITOS

### 1.1 Registros na CVM

1.1.1 A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi registrada na CVM em 14 de julho de 2004, sob nº 2004/01, nos termos da Instrução CVM 401/03.

1.1.2 As distribuições públicas serão devidamente registradas na CVM, na forma prevista na Lei nº 6.835/76 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 BM&FBOVESPA ("BMF&BOVESPA").

### 1.3 Registro na Associação Nacional de Bancos de Investimento ("ANBID")

1.3.1 O Prospecto da Operação Urbana Consorciada 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 Os Suplementos ao Prospecto contendo as características principais das distribuições públicas serão registrados na ANBID em atendimento ao Código ANBID.

## -II. CARACTERÍSTICAS DAS DISTRIBUIÇÕES PÚBLICAS

2.1 **Custo Estimado das Intervenções:** o custo estimado das Intervenções, a quantidade de CEPAC e números de leilões, o montante total de cada distribuição pública, as datas das distribuições públicas e demais detalhes operacionais serão estabelecidos nos Regulamentos Operacionais das Distribuições, a serem elaborados pelas "Partes" após a conclusão do Suplemento ao Prospecto relativo a cada distribuição pública, os quais, assinados pelas Partes, integrarão o presente contrato para todos os fins e efeitos de Direito, como anexos.

2.1.1 O custo estimado das Intervenções objeto de cada distribuição pública deverá incluir todas as despesas necessárias à sua realização, sejam elas já incorridas ou a serem incorridas, incluindo os gastos com projetos, distribuição 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 Subscrição e Forma de Integralização:** os CEPAC deverão ser integralizados à vista em moeda corrente nacional.
- 2.5 Direitos Urbanísticos Adicionais:** cada CEPAC representa área (em m<sup>2</sup>) 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;
  - (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.
- 2.5.1** 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 <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Brooklin	1 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>
Berrini	1 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Marginal Pinheiros	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Chucri Zaidan	1 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>

Folha Nº 78  
 Doc. 014193800  
 Ass. Angela Maria Batista  
 Analista Administrativo  
 EMURB

- 2.5.2 Cada um dos setores da Operação Água Espreada observará os seguintes estoques máximos, observado um estoque máximo geral de 3.750.000 m<sup>3</sup>:

#### Setores da Operação Urbana Consorciada

##### Água Espreada Estoque

###### Jabaquara

500.000 m<sup>3</sup> (que devem ser obrigatoriamente, o que significa que, dos 3.750.000 m<sup>3</sup> disponíveis, restam 3.250.000 m<sup>3</sup> para os demais setores)

###### Brooklin

até 1.500.000 m<sup>3</sup>

###### Berrini

até 250.000 m<sup>3</sup>

###### Marginal Pinheiros

até 600.000 m<sup>3</sup>

###### Chucrí Zaidan

até 2.000.000 m<sup>3</sup>

###### Americanópolis

0 m<sup>3</sup> (área para a qual não foi definido Estoque)

###### ZEIS

0 m<sup>3</sup> (Zona Especial de Interesse Social)

- 2.6 **Prazo e Remuneração:** os CEPAC não representam títulos de dívida da Prefeitura do Município de São Paulo ou da EMURB, ou de crédito contra a Prefeitura do Município de São Paulo ou a EMURB e, portanto, não atribuem a seus titulares direito de resgate ou amortização, nem apresentam prazo de



Folha Nº	79
Doc.	014193800
Ass.	Angela Maria Baústa

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.

- 2.7 **Fiscalização:** a Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da EMURB, contratará instituição financeira para fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada 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.
- 2.8 **Escrituração:** a Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da EMURB, contratará instituição financeira para prestação de 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.
- 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 Finanças do Município de São Paulo, 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 das distribuições, os CEPAC objeto de melhores esforços não tiverem sido totalmente colocados, nem a EMURB, nem o Banco Coordenador terão a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, e a EMURB não terá a obrigação de utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros, da mesma forma que o Banco Coordenador não tem como obrigação a colocação dos CEPAC nos montantes ofertados.
- 3.4 Os CEPAC deverão ser integralizados à vista 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.



Folha Nº	80
Doc.	014.193.800
Ass.	Angela Maria Batista

3.6 Não será constituído fundo de manutenção de liquidez dos CEPAC.

#### IV. OBRIGAÇÕES

4.1 A EMURB, na qualidade de coordenadora da Operação Água Espraiada, agindo em nome da Prefeitura 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 das Distribuições e dos respectivos leilões públicos de venda na CVM e no Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA, conforme o caso;
- (b) preparar, com a assistência do Banco Coordenador, e dos 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;
- (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 Urbana Consorciada Água Espraiada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 401/03;
- (e) relativamente à cada distribuição, 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 Infraestrutura Urbana do Município de São Paulo, consoante parágrafo único do artigo 7º, da Instrução CVM 401/03, item 5, das Portarias Municipais nº 59, de 01 de abril de 2004, e nº 1265, de 03 de julho de 2008, as seguintes informações periódicas:
  - (i) relatório informando o andamento da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e das distribuições, 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 instituição financeira contratada para fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos com a distribuição pública dos CEPAC e ao andamento da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada; e

*[Handwritten mark]*





Folha Nº	81
Doc.	014/193800
Ass.	Angelina Batista

Analista Administrativo

(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 Infraestrutura Urbana 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 Urbana Consorciada Água Espraiada;
- (g) divulgar, em conjunto com a Secretaria de Finanças 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 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 das distribuições públicas, (c) publicações necessárias no âmbito das distribuições públicas, quer sejam exigidas pelo presente instrumento ou decorrentes de exigência legal ou regulamentar, (d) pagamento da taxa de registro na ANBID, (e) evento para divulgação da empresa e do CEPAC (road show), e (f) 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;
- (i) contratar e arcar com todos os custos, despesas e remunerações incorridos na contratação, de consultores externos da Prefeitura do Município de São Paulo, especialmente advogados e auditores, banco mandatário, instituição financeira fiscalizadora, instituição escrituradora e custodiante dos CEPAC, necessários ao bom desempenho das distribuições, bem como arcar com os custos decorrentes do registro das distribuições na CVM e no mercado de balcão organizado da BM&FBOVESPA e/ou outros custos atribuíveis à EMURB nos mercados em que os CEPAC forem negociados;
- (j) cumprir integralmente a legislação e regulamentação aplicáveis relativamente às distribuições e à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;
- (k) efetuar e arcar com o recolhimento de quaisquer tributos e/ou contribuições, de sua exclusiva responsabilidade, que incidam ou venham a incidir sobre as distribuições, 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;



- (l) efetuar o pagamento ao Banco Coordenador da remuneração a ele devida nos termos da Cláusula V deste instrumento;
- (m) fazer com que os CEPAC sejam registrados em nome dos respectivos subscritores;
- (n) acompanhar o andamento das Intervenções e diligentemente submeter, em conjunto com a Secretaria de Infraestrutura Urbana 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;
- (o) não veicular para o público, sem o prévio conhecimento do Banco Coordenador, qualquer informação estratégica, ou ainda, qualquer informação que altere o conteúdo do registro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e das distribuições, exceto as legalmente exigíveis;
- (p) caso ocorram, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, distribuições privadas de CEPAC, comunicar tal fato à CVM, à BM&FBOVESPA, ou outro mercado em que os CEPAC sejam ou venham a ser negociados e ao escriturador dos CEPAC, bem como informar a quantidade de CEPAC distribuída e o valor dos CEPAC adotado como referência;
- (q) participar da realização do "road show" para investidores, que se concretizará por meio de reuniões isoladas e de reuniões em grupo, com a presença dos representantes da EMURB e;
- (r) observar e cumprir o presente Contrato.

**4.2** O Banco Coordenador obriga-se a:

- (a) assessorar a EMURB no que for necessário para a realização da distribuição pública dos CEPAC, bem como no cumprimento de leis e regulamentos referentes às informações que devem constar no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto;
- (b) solicitar, juntamente com a EMURB, o registro das distribuições públicas dos CEPAC, devidamente instruído, e assessorar a EMURB em todas as etapas das distribuições, conduzindo o processo de *due diligence*, em conjunto com os assessores jurídicos;
- (c) comunicar imediatamente à CVM qualquer eventual alteração no presente Contrato, ou a sua rescisão;
- (d) remeter mensalmente à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, a partir da publicação do Anúncio de Início de Distribuição e até a publicação do Anúncio de Encerramento de

Folha Nº	83
Doc.	014 193 800
Ass.	Angela Maria Batista

Analista Administrativo  
EMURB

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 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 Urbana Consorciada Água Espreada;
- (f) manter o Prospecto e o Suplemento à disposição do público;
- (g) auxiliar a EMURB na preparação dos documentos, mencionados nas alíneas "a" e "b" do subitem 4.1 retro e nas publicações exigidas nos termos da regulamentação aplicável, bem como na divulgação das distribuições públicas, na forma prevista, no Diário Oficial do Município de São Paulo e/ou outro jornal de grande circulação, se for o caso;
- (h) subsidiar a EMURB na elaboração do plano de distribuição de CEPAC e acompanhar e controlar seu desenvolvimento;
- (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 do Suplemento ao Prospecto, bem como toda a documentação comprobatória de sua diligência para o cumprimento do disposto no item (m) abaixo;
- (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 são verdadeiras, consistentes,





Folha Nº	84
Doc.	014 193 8100
Ass.	Angela Maria Batista

corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da distribuição pública;

- (n) solicitar à CVM e ao mercado em que os CEPAC forem negociados, em conjunto com a EMURB, os registros necessários à realização dos leilões de venda de CEPAC de cada distribuição pública, acompanhados de todos os documentos exigidos pelas normas aplicáveis e praticar todos os atos necessários, assessorando a EMURB em todas as etapas das distribuições, visando à obtenção de tais registros;
- (o) prestar esclarecimentos e informações aos investidores a respeito das distribuições públicas;
- (p) disponibilizar o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto na sua página da rede mundial de computadores;
- (q) arcar com os custos da contratação de empresa especializada na área imobiliária, visando análise do estudo de viabilidade com informação relativa aos efeitos das intervenções sobre os imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, conforme previsto no artigo 11, item IX, da Instrução CVM nº 401, caso tal empresa seja contratada pelo Banco Coordenador a seu critério;
- (r) organizar consórcio com outras instituições financeiras para participar da distribuição dos CEPAC, desde que previamente autorizado pela EMURB, nos termos dos arts. 34 e 37 - III da Instrução CVM nº 400;
- (s) acompanhar e coordenar o processo de *due diligence*, que compreenderá a análise de todos os documentos relativos à oferta e à operação, bem como a análise de documentos de ordem jurídica, operacional e financeira, realizado pelos assessores jurídicos e pelos seus analistas, respectivamente, sendo o resultado consolidado na forma de um relatório de uso restrito que auxiliará na formatação dos termos da operação e na preparação do Prospecto e do Suplemento ao Prospecto, de acordo com as normas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").
- (t) programar e organizar apresentações ("road show"), caso necessário e em comum acordo com a EMURB, que serão realizados pela EMURB com a presença de seus representantes.
- (u) observar e cumprir o presente contrato.

#### V. REMUNERAÇÃO

- 5.1. Pelos serviços prestados, sem garantia de colocação dos CEPAC, será devida pela EMURB ao Banco Coordenador, uma remuneração variável equivalente a **0,99% (zero vírgula noventa e nove centésimos por cento) sobre o valor total**





do lote de CEPAC efetivamente distribuído em cada leilão público de venda das distribuições.

- 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 das distribuições.
- 5.3. O Banco Coordenador firmará recibos para a EMURB, dando quitação das importâncias recebidas a título de remuneração.

#### -VI. LIQUIDAÇÃO

6.1 A Liquidação Financeira da aquisição dos CEPAC será realizada à vista, no dia útil seguinte após a data da realização de cada Leilão de Venda ("Data de Liquidação").

6.2 Até as 09:00 horas da "Data de Liquidação", os CEPAC deverão ter sido integralmente depositados pela EMURB junto à CBLC. Os CEPAC depositados pela EMURB deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer encargos.

6.3 O Banco Coordenador obriga-se a realizar, na "Data de Liquidação", até as 13:00 horas (horário de Brasília), o depósito do valor bruto do produto da venda e colocação dos CEPAC por ele colocados, na conta de liquidação titularidade da CBLC mantida junto ao Sistema de Transferência de Reservas do Banco Central do Brasil ("STR").

6.4 Até as 16:00 horas da "Data de Liquidação", a CBLC deverá transferir à Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, na conta informada à CBLC por escrito, o respectivo montante a ela informado pelo Banco Coordenador.

6.5 Até as 16:00 horas da "Data de Liquidação", a CBLC deverá transferir aos investidores o respectivo número de CEPAC.

#### -VII. PODERES DE REPRESENTAÇÃO

7.1 A fim de possibilitar o cumprimento das atribuições decorrentes deste contrato, fica o Banco Coordenador constituído pela EMURB, em caráter irrevogável e irretirável, nos termos do art. 653 do Código Civil, como seu bastante procurador, de forma individual, investido de poderes especiais para dar quitação referente ao pagamento dos CEPAC após devida compensação bancária, cujo processamento venha a realizar.



Folha Nº 80  
Doc. 014 193 800  
Ass. Angela Maria Batista  
Analista Administrativo  
EMURB

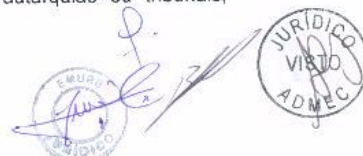
#### -VIII. INDENIZAÇÃO

- 8.1 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.
- 8.2 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 8.1 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 8.1 acima.
- 8.3 A EMURB obriga-se, ainda, a indenizar o Banco Coordenador por eventuais prejuízos decorrentes da não veracidade, inconsistência, falta de qualidade ou insuficiência de informações prestadas no âmbito da distribuição de CEPACs referentes à Operação Urbana Consorciada Agua Espraiada;
- 8.4 Os itens 8.1, 8.2 e 8.3 acima continuarão em pleno vigor, sendo existentes, válidos e eficazes, mesmo após a expiração do prazo de duração do presente Contrato, previsto na Cláusula XVII abaixo.

#### -IX. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

- 9.1 O Banco Coordenador declara e garante à EMURB que:

- (a) está devidamente autorizado a celebrar o presente Contrato e a cumprir as obrigações ora assumidas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;
- (b) as obrigações estabelecidas no presente Contrato 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;



Folha Nº	87
Doc.	014 193 800
Ass.	Angela Maria Batista Analista Administrativo EMURB

- (e) as informações por ele fornecidas por escrito para inclusão no Prospecto e nos Suplementos ao 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.

9.2 A EMURB declara e garante ao Banco Coordenador que:

- (a) está devidamente autorizada pela Prefeitura a celebrar o presente Contrato e os contratos com a instituição financeira fiscalizadora mencionada na cláusula 2.7 acima, e a escrituradora dos CEPAC mencionada na cláusula 2.8 acima, bem como o contrato com empresa de custódia (vd portaria nº 59/04), 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) os contratos mencionados na alínea "a" não infringirão qualquer obrigação assumida no presente contrato e constituem obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (c) os contratos mencionados na alínea "a" 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;
- (d) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá, desde que seja o órgão responsável para tanto, todas as licenças e autorizações necessárias perante os órgãos municipais, estaduais e federais competentes, às distribuições e ao perfeito e integral cumprimento de suas obrigações aqui previstas;
- (e) o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto 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 Urbana Consorciada Água Espreada, 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



Folha Nº	88
Doc.	014193 800
Ass.	Angela Maria Batista

falsas ou omissões de fatos relevantes, bem como que o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, em conjunto com a Secretaria de Finanças do Município de São Paulo;

- (f) cumpre todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (g) 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 Urbana Consorciada Água Espraiada e nas distribuições, exceto pelas ações judiciais, procedimentos administrativos ou arbitrais, inquéritos ou outras investigações informados no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto;
- (h) 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;
- (i) os recursos obtidos com a colocação dos CEPAC em cada distribuição pública serão integralmente utilizados para financiar as intervenções de acordo com o que restar estabelecido no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto;
- (j) foi nomeada a Secretaria de Infraestrutura Urbana do Município de São Paulo, órgão da Prefeitura do Município de São Paulo, como responsável pela análise e acompanhamento de todos os aspectos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e pelo atendimento e prestação de esclarecimentos técnicos ao Banco Coordenador, à instituição financeira responsável pela fiscalização do emprego dos recursos obtidos com as distribuições públicas dos CEPAC, aos titulares de CEPAC, aos investidores em geral e à CVM, à BM&FBOVESPA ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação; na forma determinada pelo parágrafo único do artigo 7º, da Instrução CVM 401/03, item 5, da Portaria Municipal nº 59, de 01 de abril de 2004, e item 1 da Portaria 1265 de 03 de julho de 2008, que comparece neste instrumento particular como anuente ao teor das cláusulas que especificamente lhe digam respeito;
- (k) A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e as distribuições atendem, em todos os aspectos relevantes, aos dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.



Folha Nº	89
Doc.	014 193 802
Ass.	Angela Maria Batista
	Analista Administrativo
	EMURB

#### -X. CONFIDENCIALIDADE E EXCLUSIVIDADE

- 10.1 Cada uma das Partes deste contrato deverá manter confidenciais todas as informações que lhe forem fornecidas pelas demais Partes e que não sejam: (i) de domínio público; (ii) de divulgação necessária à execução do presente contrato 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").
- 10.1.1 É necessária a prévia aprovação escrita do Banco Coordenador ou da EMURB ou da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo, conforme o caso, para que quaisquer Informações Confidenciais obtidas no âmbito deste instrumento sejam transmitidas a terceiros.
- 10.1.2 O Banco Coordenador e a EMURB e/ou Secretaria de Finanças 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.
- 10.2 A obrigação de confidencialidade prevista nesta Cláusula X terá validade desde a celebração do presente contrato até a apresentação das informações à CVM.
- 10.3 A EMURB confere, neste ato e por meio deste contrato, ao Banco Coordenador, exclusividade para estruturação e implementação das distribuições públicas, comprometendo-se, ainda, a não contratar, sem anuência do Banco Coordenador, nenhuma outra instituição financeira para assessorar a EMURB na colocação pública de CEPAC, durante a vigência deste contrato.

#### XI. JUROS MORATÓRIOS

- 11.1 O não pagamento de qualquer valor devido pela EMURB, por força do presente contrato, implicará na incidência de juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, além de multa prevista na Cláusula XII abaixo.

#### XII. MULTA

- 12.1 A Parte que infringir quaisquer obrigações previstas neste contrato, 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 contrato, além de honorários advocatícios na eventualidade de



Folha N°	90
Doc.	014193 800
Ass.	Angela Maria Batista
	Analista Administrativo

instauração de procedimento judicial, sem prejuízo da rescisão contratual e demais penalidades legais.

### XIII. RESILIÇÃO

- 13.1** O presente contrato poderá ser resilido se, por avaliação de qualquer das Partes, a ocorrência das hipóteses abaixo listadas vier a resultar na inexecutabilidade ou na inadequação das distribuições, 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 rescisão, desde que devidamente comprovadas:
- (a) se a CVM negar o competente registro das distribuições 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 tornem 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 realização das distribuições, 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 contrato, 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 contrato.
- 13.2** O presente contrato 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 decorrentes do presente instrumento até o momento da rescisão, 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.

#### XIV. CONDIÇÕES PRECEDENTES

- 14.1 O cumprimento, por parte do Banco Coordenador, das obrigações assumidas no contrato 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 distribuições 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 das distribuições;
  - (c) comprometimento da EMURB e da Secretaria de Finanças 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 contrato;
  - (d) fornecimento pela EMURB e/ou Secretaria de Finanças do Município de São Paulo de informações que cumpram os requisitos de veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas;
  - (e) contratação e remuneração pela EMURB dos prestadores de serviços que incluem, mas não se limitam, escritório de advocacia externo, banco mandatário, agente fiscalizador e banco escriturador e custodiador dos CEPAC;
  - (f) atendimento pela EMURB aos requisitos do Código de Auto-Regulação da ANBID, com supervisão do Banco Coordenador;
  - (g) negociação e preparação de toda a documentação necessária às distribuições, em conjunto com a Secretaria de Finanças 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 dos assessores jurídicos do levantamento de informações e do processo de *due diligence*, incluindo análise detalhada dos negócios, da

Folha Nº	92
Doc.	0141931803
Ass.	Angela Maria Batista

situação econômico-financeira e dos documentos legais da EMURB e/ou Secretaria de Finanças 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 das distribuições públicas de CEPAC junto à CVM e junto às entidades de mercado de balcão organizado em que os CEPAC estiverem admitidos à negociação, 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 das distribuições; e
- (j) apresentação, pela Secretaria de Finanças do Município de São Paulo e/ou pela EMURB, de parecer atestando que a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e as distribuições públicas atendem e atenderão, em todos os aspectos relevantes, a todos os dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, em formato aceitável para o Banco Coordenador.

#### -XV. RESCISÃO

- 15.1 Este contrato 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.
- 15.2 Caso o presente contrato venha a ser rescindido por vontade única e exclusiva da EMURB, esta reembolsará o Banco Coordenador das despesas por ele incorridas e desde que já comprovadas no âmbito das distribuições de CEPAC ou decorrentes do presente contrato, no prazo máximo de até 5 dias úteis, contados do término do prazo previsto no item 15.1 acima.

#### -XVI. ALTERAÇÕES

- 16.1 Quaisquer alterações das condições do presente contrato deverão ser previamente submetidas à CVM, observado o disposto no artigo 35 da Instrução CVM 400/03.

#### -XVII. PRAZO

- 17.1 O prazo de duração do presente contrato é de 24 (vinte e quatro) meses, renovável por iguais e sucessivos períodos até o limite máximo de 60 (sessenta) meses, conforme artigo 57, II, da Lei 8.666/93.





Folha Nº 93  
Doc. 014193/800  
Ass. Angela Maria Batista  
Analista Administrativo  
EMURB

#### -XVIII. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 18.1 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 neste contrato. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes deste contrato ou terceiros a menos que feita por escrito e efetuada por representante legal da Parte renunciante, devidamente autorizado.
- 18.2 A nulidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas do presente contrato não prejudicará a validade e a eficácia das suas demais cláusulas.
- 18.3 Aplica-se, no que couber, o disposto no Artigo 62 da Lei nº 8.666/93.

#### -XIX. COMUNICAÇÕES

19.1 Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deste contrato deverão ser encaminhadas:

Para a EMURB:

Rua São Bento, 405, 10º andar, centro  
São Paulo – SP

CEP: 01008-906

Tel.: (11) 3241-2528

Fax: (11) 3105-4931

A/C: Sra. Carolina Moretti Fonseca

Diretora Administrativa e Financeira

Para o Banco Coordenador:

RUA SENADOR DANTAS, 105, 36º ANDAR Rio de Janeiro – RJ

CEP: 20031-923

Tel.: (21) 3808-3436

Fax: (21) 2262-7780

At.: Sr. Renato Bezerra dos Santos



Folha Nº 90  
Doc. 014193800  
Ass. Angela Maria Batista  
Analista Administrativo  
EMURB

- 19.2 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.
- 19.3 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver tido seu endereço alterado.

#### -XX. FORO

- 20.1 O foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, fica eleito como o único competente para conhecer qualquer assunto ligado ao contrato, havendo formal e expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

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.

São Paulo, 20 de agosto de 2009

EMURB:

  
**CAROLINA MORETTI FONSECA**  
Diretora Administrativa e Financeira, em exercício



*Rubens Chammas*

**RUBENS CHAMMAS**

Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício

Folha Nº	95
Doc.	014193800
Ass.	Angela Maria Batista Analista Administrativo EMURB

**BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.:**

*Paulo Francisco Laranjeira Junior*

**PAULO FRANCISCO LARANJEIRA JUNIOR**  
Procurador

*Bernardo de Azevedo Silva Rothe*

**BERNARDO DE AZEVEDO SILVA ROTHE**  
Procurador

**ANUENTES:**

1. Secretaria de Finanças do Município de São Paulo no concernente ao disposto nas seguintes cláusulas:
  - a) III - 3.2
  - b) IV - 4.1 - "g"
  - c) IX - 9.2 - "e"; "f"
  - d) X - 10.1.1; 10.1.2
  - e) XIV - 14.1 - "c"; "d"; "g"; "h"; "j"
2. Secretaria de Infraestrutura Urbana do Município de São Paulo, no concernente ao disposto nas seguintes cláusulas:
  - a) IV - 4.1 - "e"; "f"; "n"
  - b) IX - 9.2 - "i"

**SECRETARIA DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

*Walter Aluisio Moraes Rodrigues*

**WALTER ALUISIO MORAIS RODRIGUES**  
Secretário Municipal de Finanças  
Prefeitura de São Paulo

*Marcos Rodrigues Pendo*

**Marcos Rodrigues Pendo**  
Secretário Adjunto  
SIURB

**SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA URBANA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**TESTEMUNHAS:**

*Munio R. Filho*

**MUNIO R. FILHO**  
Gerente de Orçamento  
e Controle  
EMURB

CPF 026004426-82

*Maria de Fátima C. Cabral*

**MARIA DE FÁTIMA C. CABRAL**  
Analista Administrativo  
EMURB

CPF. 006943858/71

*Marcos Rodrigues Pendo*

**Marcos Rodrigues Pendo**  
Secretário Adjunto  
SIURB



**CONTRATO Nº 0141938000**  
**ADITAMENTO Nº 01**

Pelo presente instrumento particular, de um lado a empresa **SÃO PAULO URBANISMO – SP-Urbanismo**, atual denominação da EMURB, de acordo com a Lei nº 15.056, de 08 de dezembro de 2009, que autorizou a cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB e do Decreto nº 51.415, de 16 de abril de 2010, que aprovou o contrato social da SP-Urbanismo, 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 **MIGUEL LUIZ BUCALEM**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.122.931, inscrito no CPF sob nº 031.843.188-26 e por seu Diretor de Desenvolvimento e Gestão, **DOMINGOS PIRES DE OLIVEIRA DIAS NETO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.994.316, inscrito no CPF sob nº 954.560.408-59, doravante denominada simplesmente SP-Urbanismo, agindo em nome da Prefeitura do Município de São Paulo, e de outro lado, a empresa **BB Banco de Investimento S.A.**, inscrita no CNPJ 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 **BERNARDO DE AZEVEDO SILVA ROTHE**, brasileiro, bancário, casado, portador do RG nº 64077159 e do CPF nº 776.890.627-68 e por **MARCELO DE SOUZA SOBREIRA**, brasileiro, bancário, divorciado, portador do RG nº 72981822 e do CPF/MF nº 857.198.547-20, doravante denominado simplesmente “Banco Coordenador”, firmam o presente aditamento ao Contrato nº 0141938000 da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, conforme as cláusulas abaixo:

**Cláusula Primeira**

Firmam este aditamento, na qualidade de intervenientes anuentes a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho – SEMDET.

**Cláusula Segunda**

Ficam excluídos os itens 5.2 e 5.3 e alterado o item 5.1 da “Cláusula V – Remuneração”, do Contrato, para a redução da remuneração variável de 0,99% para 0,90% (zero ponto noventa centésimos por cento), a ser aplicada sobre o valor total do lote de CEPAC efetivamente distribuído em cada leilão público de venda, cabendo ao Banco Coordenador arcar com o ônus dos impostos incidentes sobre essa remuneração.

    
FE-201111

### **Cláusula Terceira**

Fica prorrogado o prazo contratual até 15/05/2013, conforme disposto na "Cláusula XVII- Prazo" do Contrato.




### **Cláusula Quarta**

Fica alterada a "Cláusula VI – Liquidação do Contrato, que passa a ter a seguinte redação:

#### **"VI. LIQUIDAÇÃO**

6.1. Integralização e Pagamento. Os pagamentos pela subscrição/aquisição dos Certificados deverão ser feitos à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço por Certificado multiplicado pelo número de Certificados alocados, observando-se o seguinte procedimento:

- (a) até as 09:00 horas da Data de Liquidação, os Certificados deverão ter sido integralmente depositados pela [SP URBANISMO] junto à Câmara de Liquidação. Os Certificados depositados pela [SP URBANISMO] deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer Encargos. Após o depósito dos Certificados, a Câmara de Liquidação iniciará o processo de liquidação, debitando a conta de custódia do alienante e emitindo mensagens, no Sistema de Transferência de Reservas do Banco Central, informando aos bancos liquidantes das Instituições Participantes da Oferta os valores a serem pagos;
- (b) as Instituições Participantes da Oferta deverão transferir para a Conta de Liquidação, até as 11:00 horas da Data de Liquidação, o valor bruto da distribuição dos Certificados, ou seja, sem dedução de quaisquer comissões e despesas;
- (c) os Investidores que tiverem optado por efetuar a transferência do Preço por Certificado multiplicado pelo número de Certificados adquiridos diretamente à Câmara de Liquidação, por meio de seu custodiante, deverão fazê-lo também até as 11:00 horas da Data de Liquidação;
- (d) até as 11:15 horas da Data de Liquidação, a Câmara de Liquidação deverá informar ao Banco Coordenador acerca do recebimento dos valores totais depositados na Conta de Liquidação, identificando os respectivos investidores que não efetuaram depósitos;

  
2  
FE-201111



#### **SP-URBANISMO**

(e) uma vez confirmado o recebimento dos valores mencionados nas Cláusulas 6.1 (b), (c) pela Câmara de Liquidação, o Banco Coordenador terá cumprido integralmente suas obrigações financeiras perante a [SP URBANISMO]. A partir do recebimento de tal confirmação, o Banco Coordenador não será mais responsável pelo recebimento de quaisquer valores pela [SP URBANISMO];

(f) até as 12:00 horas da Data da Liquidação, o Banco Coordenador deverá informar à Câmara de Liquidação acerca dos montantes líquidos a serem transferidos:

(i) à [SP URBANISMO], por conta da integralização dos Certificados, deduzidas as remunerações e despesas devidas ao Banco Coordenador da Oferta, nos termos da Cláusula V acima;

(ii) ao Banco Coordenador, por conta das remunerações e despesas devidas a ele nos termos da Cláusula V acima;

(g) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a Câmara de Liquidação deverá transferir à [SP URBANISMO] e a cada uma das Instituições Participantes da Oferta, nas contas por cada um deles informadas à Câmara de Liquidação por escrito, os respectivos montantes a ela informados pelo Banco Coordenador;

(h) mediante o recebimento das quantias informadas conforme previsto na Cláusula 6.1 (f), cada uma das Instituições Participantes da Oferta emitirá recibo, em nome da [SP URBANISMO] das importâncias por elas recebidas a título de remuneração e reembolso de despesas conforme previsto na Cláusula V acima e no [Termo de Adesão]; e

(i) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a Câmara de Liquidação deverá transferir aos investidores o respectivo número de Certificados.”

#### **Cláusula Quinta**

Ficam alterados os endereçamentos constantes da “Cláusula XIX – Comunicações”, item 19.1, como segue:

##### **Para a SP-Urbanismo**

A/C da Diretoria de Desenvolvimento e Gestão  
Rua São Bento, 405, 16º andar, Centro  
São Paulo/SP - CEP 01008-906

##### **Para o Banco Coordenador**

A/C Sr. Marcelo de Souza Sobreira  
Rua Senador Dantas, 105, 36º andar  
Rio de Janeiro/RJ – CEP 20031-923

3  
FE-201111

### Cláusula Sexta

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 4 (quatro) vias de igual conteúdo e forma, ante as testemunhas a seguir assinadas.

São Paulo, 05 de agosto de 2011.

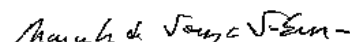
### Pela SP-Urbanismo:

  
**MIGUEL LUIZ BUCALEM**  
Presidente

  
**DOMINGOS PIRES DE OLIVEIRA DIAS NETO**  
Diretor de Desenvolvimento e Gestão

### Pelo BB Banco de Investimento S/A.:

  
**BERNARDO DE AZEVEDO SILVA ROTHE**  
Procurador

  
**MARCELO DE SOUZA SOBREIRA**  
Procurador

### Anuentes:

  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU**

  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho – SEMDET**

### Testemunhas

**III-Contrato de Fiscalização do Emprego dos Recursos Obtidos com a Venda de CEPAC e último Aditamento**



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 AS INTERVENÇÕES PREVISTAS NA LEI MUNICIPAL N.º 13.430 DE 13 DE SETEMBRO DE 2002 – OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA “ÁGUA ESPRAIADA”.

CONTRATO Nº 0090938000

PROCESSO Nº 009093800

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 Diretora Administrativa e Financeira em exercício, Carolina Moretti Fonseca, brasileira, divorçada, administradora pública e advogada, CAB nº 168488, portadora do RG nº 19.582.385-7 e do CPF nº 144.054.558-80 e por seu Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício, Rubens Chammás, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 6.297-245-6 e do CPF nº 055-902.208-58, ao final assinados doravante denominada simplesmente EMURB, e de outro lado a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Empresa Pública de Direito Privado, com sede na Rua São Bento, 397, Centro São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/1004-00, neste ato representada por sua Procurador, Rogério Henrique Gagliardi, brasileiro, solteiro portador da cédula de identidade RG nº 7.776.052-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 032.543.678-98, residente e domiciliado em São Paulo, doravante denominada simplesmente CAIXA, firmam entre si o presente Contrato, decorrente da dispensa de licitação Processo nº 009093800, fundamentada no inciso VIII do Artigo 24, da Lei nº. 0.665/93 e suas alterações, Instrução Normativa/MARE nº. 06, de 21 de junho 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 só 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.

ERL/BRYAN

JOHN CARLOS  
AUXILIAR  
CAB/SP 147.933

**CLÁUSULA SEGUNDA - DAS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA**

O presente contrato atende aos seguintes preceitos legais:

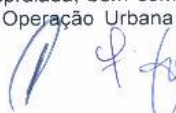

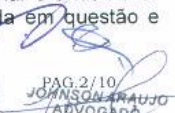
- a) o artigo 32 da Lei Federal de n.º 10.257, também denominada Estatuto da Cidade, prevê que mediante lei municipal específica o município poderá delimitar áreas para aplicação de operações urbanas consorciadas, definindo, dentre essas, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, já regulamentada 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

PRL/BR SAM

    
PAG. 2/10  
JOHNSON RAUJO  
ADVOGADO  
OAB/SP 147.533



assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas ao mercado;

- 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.

- 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 Espaiada, no intuito de se evitar prejuízos no andamento dos serviços, conforme subitem 1.1 do Anexo I;



- 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.
- l) A **EMURB** deverá direcionar os depósitos exclusivamente em contas vinculadas aqueles recursos apurados na comercialização dos CEPAC.

#### 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 Espraiada efetivamente realizada, 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.

A **EMURB** estará impedida de efetuar qualquer pagamento à CONTRATADA, no caso de existência de registro no Cadastro Informativo Municipal – CADIN MUNICIPAL; nos termos da Lei n.º 14094/05 e Decreto n.º 47.096/06.

**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 Espraiada, podendo ser prorrogado, na forma da legislação vigente.

PRL/BRSAM



JOHNSON ARAUJO  
ADVOGADO  
OAB/SP 147.529

PAG. 5/10

**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:

- a) advertência por escrito;
- b) 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.
- c) 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.

**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:

- a) 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;
- b) amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo da Dispensa de Licitação, desde que haja conveniência para ambas as partes;
- c) 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, 15 de maio de 2009.

**EMURB:**



**CAROLINA MORETTI FONSECA**

Diretora Administrativa e Financeira, em exercício



**RUBENS CHAMMAS**

Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício

**CONTRATADA:**



**ROGÉRIO HENRIQUES GAGLIARDI**

Procurador



**Anuente:**  
**Município de São Paulo**  
**Secretaria de Finanças**

**Testemunhas:**

PRL/BRSAM

ANGELA MARIA BATISTA



PAG. 7/10  
JOHNSON ARAÚJO  
ADVOGADO

## ANEXO I

**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/BRSAM



JOHNSON ARBACLI  
ADVOGADO  
OAB/SP 147.535



3.3 - Havendo necessidade, a CAIXA solicitará a EMURB, a apresentação de documentação complementar, por meio de ofício, no prazo de até 5 (cinco) dias contados de 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.

PRL/BRSAM



JOHNSON ARAUJO 9/10  
ADVOGADO  
OAB/SP 147.533

- 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.







SP-URBANISMO



CONTRATO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DA EMURB, ATUAL SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO, 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 Nº 13.260 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2001 – OPERAÇÃO URBANA CONSÓRCIADA “ÁGUA ESPRAIADA”.

CONTRATO Nº 0090938000

PROCESSO Nº 009093800

ADITAMENTO Nº 02/2011

Pelo presente instrumento particular, de um lado o **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, por intermédio da **SÃO PAULO URBANISMO – SP-Urbanismo**, 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, **MIGUEL LUIZ BUCALEM**, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.122.931, e do CPF/MF nº 031.843.188-26, e por seu Diretor de Desenvolvimento e Gestão, **DOMINGOS PIRES DE OLIVEIRA DIAS NETO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.994.316 e do CPF/MF nº 954.560.408-59, ora denominada **SP-Urbanismo**, e a **SÃO PAULO OBRAS – SPObras**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.958.828/0001-73, com sede na Rua São Bento, 405, 15º andar, neste ato representada por seu Presidente, **ELTON SANTA FÉ ZACARIAS**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 12613585, e do CPF/MF nº 063.908.078-21, e por seu seu Diretor de Gestão Corporativa, **FRANCISCO ARMANDO NOSCHANG CHRISTOVAM**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.196.906 e do CPF/MF nº 002.839.198-50, denominada **SPObras**, doravante denominadas em conjunto como “**Empresas**”, e do outro lado a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, empresa pública de direito privado, com sede no Parque do Anhangabaú, 226 Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/1004-00, neste ato representada pela sua procuradora, **VALÉRIA GONÇALEZ FARIA GERALDO**, brasileira, casada, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.766.588-SSP/SP, e do CPF/MF 039.148.888-06, residente e domiciliada em São Paulo, doravante denominada simplesmente **CAIXA**, firmam o presente instrumento, autorizados pelas Resoluções de Diretoria DDG nº 029/11, e DDP nº 021.1/11 da **SP-Urbanismo** e da **SPObras**, respectivamente, conforme cláusulas abaixo:

PAG. 1/3

JOHNSON ARAUJO  
ADVOGADO  
OAB/SP 147.533





#### CLÁUSULA PRIMEIRA

Fica prorrogado o prazo contratual até 15 de maio de 2013.

#### CLÁUSULA SEGUNDA

Fica alterada a agência de relacionamento prevista no contrato, da Agência São Bento/SP – CNPJ Nº 00.360.305/1004-00 para a Agência 25 de Janeiro/SP – CNPJ Nº 00.360.305/2873-06, uma vez que esta agência é a responsável por todos os negócios que envolvem a Prefeitura do Município de São Paulo, conforme justificativas apresentadas pela Contratada.

#### CLÁUSULA TERCEIRA

A CLÁUSULA NONA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, passa a ser redigida na seguinte conformidade:

“Pela inadimplência das obrigações contratuais, as **PARTES** estarão sujeitas às seguintes sanções administrativas:

- a) advertência por escrito;
- b) 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, mesmo que parcial, e 0,7% (sete décimos percentuais) ao dia de atraso, a partir do 6º (sexto) dia, calculada sobre o valor total relativo à remuneração dos serviços respectivos, até o 10º dia.
- c) Multa de mora de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor relativo à remuneração dos serviços respectivos, a partir do 11º (décimo primeiro) dia, após a data fixada para a execução do serviço ou cumprimento da obrigação.
- d) Multa de 3% (três por cento) do valor total relativo à remuneração dos serviços, já recebida ou a receber, 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”, “b” e do **caput** desta Cláusula.
- e) Multa de 1% (um por cento), sobre o valor relativo à última remuneração recebida, imediatamente anterior à data da infração, por descumprimento de quaisquer das obrigações decorrentes do ajuste, não previsto nos subitens acima.”

#### CLÁUSULA QUARTA

Ficam ratificadas pela **SP-Urbanismo**, pela **SPObras** e pela **CAIXA** todas as demais cláusulas do Contrato nº 0090938000 e seu Aditamento 01/2010, naquilo que não colidam com o disposto no presente aditivo.





SP-URBANISMO




E, por se acharem justas e contratadas, firmam as partes o presente aditivo em 04 (quatro) vias de idêntico conteúdo e forma, ante as testemunhas a seguir assinadas.

São Paulo, 13 de maio de 2011.

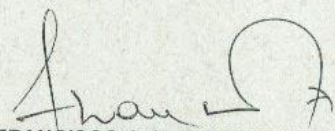
**SÃO PAULO URBANISMO – SP-Urbanismo:**

  
**MIGUEL LUIZ BUCALEM**  
Presidente da SP-Urbanismo

  
**DOMINGOS P. DE OLIVEIRA DIAS NETO**  
Diretor de Desenvolvimento e Gestão da  
SP-Urbanismo

**SÃO PAULO OBRAS – SPObras:**


  
**ELTON SANTA FÉ ZACARIAS**  
Presidente da SPObras

  
**FRANCISCO A. N. CHRISTOVAM**  
Diretor de Gestão Corporativa da SPObras

**CONTRATADA:**

  
**VALÉRIA GONÇALEZ FARIA GERALDO**  
Procuradora da CAIXA

**ANUENTE:**

  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho

#### **IV–Contrato de Escrituração e último Aditamento**



EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

Folha nº	52
008993800	
Ass.: Rosana Mariano	

CONTRATO N.º 0089938000

PROCESSO N.º 008993800

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, 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,, 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 00.000.000/2885-19, com sede na Rua Líbero Badaró, 568 3º andar, São Paulo-SP, neste ato representada por seu Procurador, Marco Antonio Miziara, brasileiro, casado, bancário, matrícula nº 6.797.028-1, portador da cédula de identidade nº 8124813-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 007.775.748-37, com endereço comercial em São Paulo, SP, na qualidade de gerente da agência Setor Público São Paulo, São Paulo, ao final assinado, doravante denominado simplesmente CONTRATADO, representado na forma de seus respectivos estatutos sociais, sendo designado como PARTE, 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, conforme autorização para contratação contida na RD nº DAF-023/09, 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 Espreada, 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:

PRL/BR SAM

Pág.17

JOHNSON ARAUJO  
ADVOGADO  
OAB/SP 147.593



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.

Folha nº	59
008993800	
Ass.: Rosana Mariano	

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 ele 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 acolhimento de débitos relativos à remuneração pelos serviços prestados;





EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

Folha nº	60
008993800	
Ass.: Rosana Mariano	

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\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais), onde a CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO pela prestação dos serviços objeto deste Contrato, da seguinte forma:

- ♦ O valor fixo/mensal de R\$2.553,00 (dois mil quinhentos e cinquenta e três reais);
- ♦ Pela movimentação da conta de CEPAC - R\$ 50,00 (cinquenta reais) por pedido de cancelamento ou baixa de CEPACs.
- ♦ pela emissão de avisos/extratos R\$0,50 (cinquenta centavos) por transação

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 debito, 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 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

PRL/BR SAM

Pág. 17

JOHNSON ARAUJO  
-ADVOGADO-  
OAB/SP 147.533



EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

Forma nº	01
008993800	
Ass.: Rosana Mariano	

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 - À 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.

4.9 - A EMURB estará impedida de efetuar qualquer pagamento à CONTRATADA, no caso de existência de registro no Cadastro Informativo Municipal - CADIN MUNICIPAL; nos termos da Lei n.º 14094/05 e Decreto n.º 47.096/06.

#### 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.

#### CLÁUSULA SÉTIMA - DAS PENALIDADES

7.1 - Ficam estabelecidas as seguintes penalidades, em que incorrerá a CONTRATADA se responsável direta pelo não cumprimento das cláusulas, podendo ainda, a

PRL/BR SAM

Pág. 4/7

JOHNSON ABAUJO  
ADVOCADO  
OAB/SP 147.533





EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

Folha nº
008993800
Ass.: Rosana Mariano

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, conseqüentemente, o pagamento delas não exime o CONTRATADO da 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

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.

PRL/BR SAM

Pág. 5/7

JOHNSON ARAUJO  
ADVOGADO  
OAB/SP 147.533

Forma nº 63
008993800
Ass.: Rosana Mariano

**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 8.666/93, 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 aceita-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, nesse particular, considerada como única e exclusiva responsável por qualquer ônus que possa advir da presente contratação.

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, 15 de Maio de 2009.

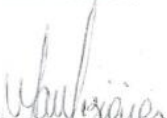
**EMURB:**

**CAROLINA MORETTI FONSECA**  
Diretora Administrativa e Financeira, em exercício

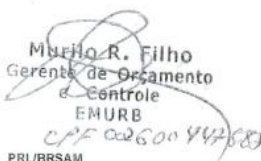
Folha nº 64
008993800
Ass.: Rosana Mariano



**RUBENS CHAMMAS**  
Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício

**CONTRATADA:**

**MARCO ANTONIO MIZIARA**  
Procurador

**TESTEMUNHAS:**

**MURILLO R. FILHO**  
Gerente de Orçamento  
e Controle  
EMURB  
CPF 00260044288  
PRUBRSAM



**MARIA DE FÁTIMA C. CABRAL**  
Analista Administrativo  
EMURB  
CPF 006943858/75

Pág. 77



**JOHNSON ARAÚJO**  
ADVOGADO  
OAB/SP 147.533



Folha nº	65
008993800	
Ass.: Rosana Mariano	

REGULAMENTO OPERACIONAL PARA ACESSO AO SISTEMA DE INFORMAÇÕES DO BANCO DO BRASIL SISBB E/OU PARA INTERLIGAÇÃO DE SUAS REDES DE TELEPROCESSAMENTO RELATIVO AO CONTRATO Nº 008993800 AJUSTADO ENTRE A EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB E O BANCO DO BRASIL S/A

Pelo presente instrumento particular, de um lado o **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, por intermédio da **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 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, abaixo assinados, doravante denominada **EMURB**, subordinada à Lei Federal nº 8.666/93, Lei Municipal nº 13.278/02, Decreto Municipal nº 44.279/03 e, de outro lado, o **BANCO DO BRASIL S/A**, sociedade anônima de economia mista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/2885-19, com sede na Rua Líbero Badaró, 568 3º andar, São Paulo-SP neste ato representado pelos seus administradores abaixo assinados, doravante denominado simplesmente **BANCO**, ajustam e convencionam as seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** Este regulamento acorda condições operacionais para utilização, pela EMURB, dos serviços oferecidos pelo BANCO por meio do seu Sistema de Informações (SISBB), possibilitando-lhe realizar operações de consulta (de caráter informativo);

**CLÁUSULA SEGUNDA** - As transações do SISBB, disponíveis para uso do CONTRATANTE, estão relacionados no Anexo 1, que é parte integrante deste instrumento.

**CLÁUSULA TERCEIRA** – São obrigações do BANCO:

I - manter o SISBB disponível, inclusive em dias não úteis, no horário especificado no Anexo 1, salvo por problemas de ordem técnica porventura ocorridos em seus aplicativos e equipamentos;

II - colher o Termo de Credenciamento de Administrador de Segurança da Informação do SISBB (Anexo 2);

III - fornecer o código de usuário e senha de acesso ao Administrador de Segurança, necessários para uso dos serviços relacionados no Anexo 1 deste regulamento;

IV - prestar, à EMURB, o apoio técnico que se fizer necessário à manutenção do serviço.

**CLÁUSULA QUARTA** - São obrigações da EMURB:

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*  
JOHNSON ARAUJO  
- ADVOGADO  
OAB/SP 147.533

I - prover os ajustes técnicos necessários em (sua conexão) para possibilitar o acesso ao SISBB;

II - indicar representante para ser cadastrado como Administrador de Segurança mediante preenchimento do Termo de Indicação do Administrador de Segurança da Informação do SISBB (Anexo 3);

III - instruir os usuários sobre a forma de acesso ao SISBB, objeto do presente regulamento e anexos;

IV - manter rígido controle de segurança da(s) senha(s) fornecida(s) pelo BANCO;

CLÁUSULA QUINTA - São atribuições do Administrador de Segurança indicado pela EMURB, no âmbito de seus usuários:

a) criar e excluir código de usuário (chave);

b) atribuir senha inicial para código do usuário;

c) reativar código de usuário com senha inválida;

d) autorizar/desautorizar acesso a transações para usuários;

e) habilitar outro Administrador de Segurança;

f) comunicar, tempestivamente, ao Banco do Brasil - Diretoria de Tecnologia, qualquer anormalidade detectada que possa comprometer o perfeito funcionamento da conexão ao SISBB, em especial, no que concerne à segurança das informações;

g) permitir, a qualquer tempo, que técnicos do Banco do Brasil possam vistoriar o hardware e software utilizados para conexão ao SISBB; e

h) comunicar ao Banco do Brasil - Diretoria de Tecnologia qualquer mudança na configuração dos recursos computacionais que implique necessidade de compatibilização com o SISBB; e

i) cumprir e zelar pelo cumprimento das normas de segurança da informação vigentes no Banco do Brasil.

CLÁUSULA SEXTA - Só será permitido o acesso de usuários devidamente cadastrados na rede da EMURB.

Parágrafo Único - O acesso à rede, pela EMURB, dar-se-á mediante o uso de código de usuário e senha, criadas especificamente para essa finalidade.

CLÁUSULA SÉTIMA - Por razões técnicas e de redução de custos, os serviços oferecidos pelo BANCO por meio do SISBB poderão ser alterados, a qualquer tempo, a seu critério, mediante prévia comunicação à EMURB, desde que tais alterações não

Folha nº	60
008993800	
Ass.: Rosana Mariano	

JOHNSON ARAUJO  
ADVOGADO  
OAB/SP 147.533

acarretem descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento Operacional e no Contrato nº 008993800.

CLÁUSULA OITAVA - São de inteira responsabilidade da EMURB os prejuízos que decorrerem do mau uso ou da quebra de sigilo de sua senha, cuidando de substituí-la, imediatamente, caso suspeite de que se tenha tornado de conhecimento de terceiros não autorizados.

CLÁUSULA NONA - o Banco não se responsabiliza por prejuízos decorrentes de transação não concluída, em razão de:


- a) falha no equipamento do usuário;
- b) erros de processamento em razão de informação incompleta e/ou inexata fornecida pelo usuário;
- c) eventuais danos decorrentes da utilização inadequada do SISBB.

E por estarem, assim, ajustadas, firmam as partes o presente instrumento, em 03 (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, 15 de maio/09

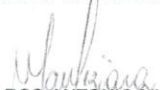
EMURB :

  
**CAROLINA MORETTI FONSECA**  
Diretora Administrativa e Financeira, em exercício

  
**RUBENS CHAMMAS**  
Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício


EMURB Nº	07
008993800	
Ass.: Rosana Mariano	

BANCO DO BRASIL

  
**MARCO ANTONIO MIZIARA**  
Procurador

Testemunhas:

  
Murilo R. Filho  
Gerente de Orçamento  
e Controle  
EMURB  
CPF 0260044682

  
MARIA DE FÁTIMA G. CABRAL  
Analista Administrativo  
EMURB  
CPF 006943858/75

  
JOHNSON ARAUJO  
ADVOGADO  
OAB/SP 147.533



## CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESCRITURAÇÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO – CEPAC

### Anexo I

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 meio magnético, 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;

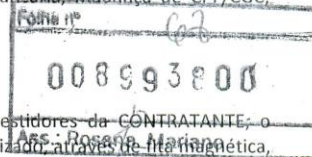
Para implantação da base de dados de investidores, a CONTRATANTE encaminhará ao CONTRATADO, por meio magnético ou transferência eletrônica de dados, a relação dos seus investidores.

Será de responsabilidade da CONTRATANTE a correta complementação das informações cadastrais.

O CONTRATADO cadastrará novo investidor a partir de 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 contratados de participações financeiras comercializados e financiados por instituições financeiras.

O CONTRATADO deverá registrar e baixar títulos escriturais imediatamente após receber as informações pertinentes.

#### 01.03. TRANSFERÊNCIA DE CERTIFICADOS

O CONTRATADO efetuará os registros das transferências de títulos dos investidores cedentes e cessionários 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

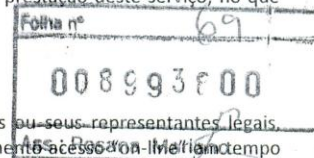
O CONTRATADO prestará atendimento aos investidores ou seus representantes legais, através de Agências, devendo manter em seus locais de atendimento acesso on-line em tempo real para fins de fornecimento dos serviços de escrituração de títulos mobiliários, após exame da documentação necessária.

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;
- Sempre que solicitado pela CONTRATANTE o CONTRATADO deverá fornecer relatórios do cadastro de investidores e suas movimentações objeto desta contratação, no layout especificado pela CONTRATANTE;
- Sempre que solicitado relação dos investidores com títulos bloqueados e o tipo de bloqueio;
- Quantidade de títulos escriturais por investidos 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.

*f.*

Folha nº	70
008993100	
Ass.: Rosana Mariano	

*P*

*14/1*

CONTRATO N.º 0089938000  
PROCESSO N.º 008993800

## ADITAMENTO N.º 01

Pelo presente instrumento particular, de um lado a **SÃO PAULO URBANISMO – SP- Urbanismo**, atual denominação da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, conforme disposições da Lei nº 15.056, de 8/12/09 e Decreto nº 51.415 de 16/04/10, com sede nesta Capital, na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.336.288/0001-82, neste ato representada por seu Presidente, Sr. Miguel Luiz Bucalem, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 11.122.931, e do CPF nº 031.843.188-26, e por seu Diretor de Desenvolvimento e Gestão, Sr. Domingos Pires de Oliveira Dias Neto, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 4.894.316, e do CPF nº 954.560.408-59, simplesmente denominada SP-Urbanismo, e, de outro lado, o BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº n.º 00.000.000/2885-19, com sede na Rua Libero Badaró, 568 3º andar, São Paulo-SP, neste ato representado por seu Procurador, Marco Antonio Miziara, brasileiro, casado, bancário, matrícula nº 6.797.028-1, portador da cédula de identidade nº 8124813-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 007.775.748-37, com endereço comercial em São Paulo, SP, na qualidade de gerente da agência Setor Público São Paulo, São Paulo, ao final assinado, doravante denominado simplesmente CONTRATADO, representado na forma de seus respectivos estatutos sociais, sendo designado como PARTE, firmam o presente aditamento, conforme autorização contida na RD nº e cláusulas abaixo:

## CLÁUSULA PRIMEIRA

Fica prorrogado o prazo contratual, até 15 de maio de 2013.

## CLÁUSULA SEGUNDA - DA REMUNERAÇÃO

4.1 – O valor total estimado deste contrato é de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais, onde a CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO pela prestação dos serviços objeto deste Contrato, da seguinte forma:

- ♦ O valor fixo/mensal de R\$2.672,43 (dois mil seiscentos e setenta e dois reais e quarenta e três centavos);
- ♦ Pela movimentação da conta de CEPAC - R\$ 52,34 (cinquenta e dois reais e trinta e quatro centavos) por pedido de cancelamento ou baixa de CEPAC.
- ♦ Pela emissão de avisos/extratos R\$0,52 (cinquenta e dois centavos) por transação



**CLÁUSULA TERCEIRA**

Ficam ratificadas, em especial a do reajuste, 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, 13 de Maio de 2011.

**Pela SP-URBANISMO:**

**MIGUEL LUIZ BUCALEM**  
Presidente

**DOMINGOS PIRES DE OLIVIERA DIAS NETO**  
Diretor de Desenvolvimento e Gestão

**Pela CONTRATADA:**

**MARCO ANTONIO MIZIARA**  
Gerente Geral

**TESTEMUNHAS:**

**1- Angela Maria Batista**  
CPF 987.530.968-00

**2- Sandra Aparecida B. Bispo**  
CPF 105.526.998-37



**V-Regimento Interno do Grupo de Gestão**

## **GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA**

### **REGIMENTO INTERNO**

O Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada criado pelo art. 19 da Lei 13.260 de 28 de dezembro de 2001, sob a coordenação da São Paulo Urbanismo, como órgão consultivo e deliberativo para consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, passa a reger-se pelo presente Regimento Interno.

### **CAPITULO I**

#### **DA COMPETENCIA**

Artigo 1º - Compete ao Grupo de Gestão da Operação urbana Consorciada Água Espraiada:

I. Acompanhar a distribuição e venda dos CEPAC(s), opinando sobre eventuais reajustes do valor mínimo, de acordo com o § 1º do artigo 11 da Lei 13.260/01;

II. Acompanhar a evolução dos estoques de potencial adicional de construção nos diferentes setores da OUCAE, propondo eventual ajuste de percentuais de mescla de usos definidos no §2º do artigo 6º da Lei 13.260/01;

III. Definir as prioridades e acompanhar a aplicação dos recursos de acordo com o §2º do artigo 22 da Lei 13.260/01;

IV. Acompanhar o desenvolvimento e propor o aprimoramento da implementação do Programa de Intervenções constantes da Seção II, artigo 3º, incisos I a VIII; artigo 28 §1º incisos I a VII, §2º incisos I a VI, §3º e §4º;

V. Acompanhar o desenvolvimento e propor o aprimoramento dos planos e projetos urbanísticos previstos no Programa de Intervenções;

VI. Identificar e propor formas de atuação do Poder Público capazes de potencializar a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;

VII. Propor a Revisão da Lei 13.260/01 Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;

VIII. Elaborar, Modernizar e promulgar seu Regimento Interno.

### **CAPITULO II**

#### **DA COMPOSIÇÃO**

Artigo 2º - O Grupo de Gestão da Operação urbana Consorciada Água Espraiada terá a seguinte composição, de acordo com o artigo 19 da Lei 13.260/04:

I – 09 (Nove) representantes dos seguintes órgãos do Poder Público Municipal

- a) Um representante da SP Urbanismo;
- b) Um representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU;
- c) Um representante da Secretaria de Finanças - SF;
- d) Um representante da Secretaria Municipal de Transportes - SMT;
- e) Um representante da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA;
- f) Um representante da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB;
- g) Um representante da Secretaria de Infra-estrutura Urbana - SIURB;
- h) Um representante da Subprefeitura de Santo Amaro – SP/SA;
- i) Um representante da Subprefeitura do Jabaquara – SP/JA;

II – 09 (Nove) representantes de entidades Sociedade civil organizada, respeitando-se, necessariamente a seguinte composição:

- a) Um representante do Movimento Defenda São Paulo;
- b) Um representante do Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB – Departamento São Paulo;
- c) Um representante de Instituto de Engenharia – IE/SP;
- d) Um representante da Associação Paulista de Empresários de Obras Públicas - APEOP
- e) Um representante do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo - SECOVI;
- f) Um representante da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB/SP – Departamento de São Paulo;
- g) Um representante da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAU/USP;
- h) Um representante da União dos Movimentos de Moradia e
- i) Um representante da Associação de Moradores de Favelas

Parágrafo 1º - A designação de representantes e respectivos suplentes, por indicação dos órgãos e entidades referidos acima, dar-se-á mediante Portaria do Prefeito renovável anualmente;

Parágrafo 2º - O Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada será coordenado por representante a ser indicado pela SP Urbanismo e, em sua ausência pelo seu suplente.

Parágrafo 3º - A participação no Grupo de Gestão não será remunerada, sendo porem considerada de relevante interesse público.

### CAPITULO III

#### DA ORGANIZAÇÃO

Artigo 3º - O Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada compõe-se de:

I- Coordenador;

II- Secretaria Executiva;

III- Membros;

IV- Comissões Técnicas

### CAPITULO IV

#### DAS ATRIBUIÇÕES

##### SEÇÃO I – DO COORDENADOR

Artigo 4º – São atribuições do Coordenador:

I – convocar as reuniões, presidi-las e resolver as questões de ordem;

II – Submeter ao Plenário os assuntos constantes da Ordem do dia;

III – Dar encaminhamento as solicitações do Grupo de Gestão;

IV – Publicar as Resoluções do Grupo de Gestão;

V - Cumprir e fazer cumprir o Regimento Interno;

VI– Dar posse aos representantes dos órgãos e entidades representadas no Grupo de Gestão;

VII – Comunicar aos órgãos e entidades representadas no Grupo de Gestão, os casos de ausência de seus representantes, consultando-as sobre a conveniência de substituição;

VI – Determinar a publicação anual do quadro sinótico de registro de presença dos representantes;

VI – Consultar entidades de direito publico e privado, para obtenção de informações necessárias as atividades e finalidades do Grupo de Gestão;

##### SEÇÃO II – DA SECRETARIA EXECUTIVA

Artigo 5º – O Grupo de Gestão contará com uma Secretaria Executiva, podendo ser supervisionada por funcionário da SP urbanismo com as seguintes atribuições:

I – Manter sob sua guarda e responsabilidade todo o expediente do Grupo de Gestão, bem como moveis e objetos utilizados por esta em suas atividades;

II – Preparar a pauta dos trabalhos de cada reunião;

III - Elaborar as atas das reuniões;

IV - Codificar e arquivar para consulta os assuntos tratados nas reuniões;

V – Controlar a presença dos membros nas reuniões;

VI – Encaminhar correspondências e convocações;

VII – Providenciar a publicação das portarias de nomeação dos membros indicados

VIII – Promover o controle dos prazos.



IX – Dar encaminhamento, por determinação do Coordenador, as solicitações do Grupo de Gestão;  
X – Providenciar, por solicitação do coordenador, a publicação das deliberações do Grupo de Gestão;

### SEÇÃO III – DOS MEMBROS

Artigo 6º – É atribuição dos membros do Grupo de Gestão:

I – Decidir sobre as matérias constantes da pauta de reunião, bem como sobre os assuntos que lhes forem submetidos pelo Coordenador;

II – Proferir votos;

III – Sugerir ao Coordenador o exame de assuntos pertinentes ao Grupo de Gestão;

IV – Praticar outros atos para fiel cumprimento dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;

### SEÇÃO IV – DAS COMISSÕES TÉCNICAS

Artigo 7º – Poderão ser constituídas Comissões técnicas, temporárias ou permanentes, para melhor andamento dos trabalhos do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;

Artigo 8º – As comissões técnicas deverão ser instituídas por deliberação da maioria dos membros do Grupo de Gestão que fixará os objetivos e atribuições.

Parágrafo 1º - A composição de cada comissão observará sempre que possível a representação proporcional dos representantes.

Parágrafo 2º - Poderão ser constituídas concomitantemente quantas comissões temporárias forem necessárias, com objetivos e prazos para apresentar os relatórios sobre os temas estabelecidos no momento da sua instituição.

## CAPITULO V

### DAS REUNIÕES E DELIBERAÇÕES

Artigo 9º - O Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada reunir-se-á ordinariamente a cada 90 dias e, extraordinariamente, mediante convocação do Coordenador ou da maioria absoluta de seus membros.

Parágrafo 1º - Na última reunião anual o coordenador do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada apresentará o calendário de reuniões para o ano seguinte, indicando o local e horário da realização das mesmas;

Parágrafo 2º - O representante titular diligenciará no sentido de convocar o seu suplente no caso de eventual impedimento

Parágrafo 3º - Ao proceder a convocação, a Secretaria Executiva encaminhará aos representantes titulares por meio eletrônico e por carta a pauta da reunião, com 07 (sete) dias de antecedência;

Parágrafo 4º - Independem de pauta os assuntos que, por motivo de urgência, a critério do Coordenador, exigem deliberação imediata;

Parágrafo 5º - As reuniões do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada serão privativas dos membros e seus respectivos suplentes, podendo, a critério do coordenador, ser eventualmente abertas ao público em geral ou a convidados das entidades públicas e privadas componentes;

Parágrafo 6º - As reuniões ordinárias e extraordinárias terão duração máxima de 2 (duas) horas podendo, a critério da maioria de seus membros, ser prolongadas ou interrompidas, caso julguem conveniente;

Artigo 10 -O Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada reunir-se-á com a presença da maioria absoluta de seus membros.

Parágrafo único – Caso não haja número legal para instalar a reunião, decorridos trinta minutos da hora designada, o Coordenador determinará que a ocorrência seja consignada em ata e declarará instalada a reunião desde que verificada a presença de, no mínimo, um terço dos representantes, cingindo-se os trabalhos à apreciação dos tópicos da pauta previamente publicada;

Artigo 11 - Os representantes declarar-se-ão impedidos ou suspeitos nos casos previstos em lei.

Parágrafo 1º - Ocorrendo qualquer das hipóteses de impedimento ou suspeição objeto deste artigo, o representante comunicará ao coordenador, que fará constar em ata.

Artigo 12 - Apresentadas as matérias a serem deliberadas pelo plenário o coordenador as colocará em discussão e julgamento.

Parágrafo 1º - Todo o representante titular terá direito a voto, cabendo ao coordenador o voto de desempate.

Parágrafo 2º - o Suplente terá direito a voz, porém só terá direito a voto na ausência, impedimento ou suspeição do seu titular.

Artigo 13 - As questões preliminares ou prejudiciais serão discutidas e votadas antes da matéria principal.

Artigo 14- Durante os debates, qualquer intervenção oral será obrigatoriamente precedida de solicitação da palavra ao presidente.

Parágrafo 1º - Os interessados diretos ou por via reflexa, no processo em pauta, podem requerer a palavra ao Coordenador

Parágrafo 2º - O coordenador pode fixar, se entender oportuno, prazo não superior a 5 minutos para manifestação oral dos representantes ou outros presentes.

Artigo 15 – Para instrução de procedimentos ou havendo necessidade de aprofundamento das informações necessárias para deliberação do plenário, o Grupo de Gestão poderá, por meio da secretaria Executiva, solicitar o fornecimento de informações a quaisquer órgãos públicos do Município, Estado e da União.

Parágrafo 1º - Na hipótese de se afigurar oportuna consulta a órgãos não pertencentes a administração municipal, a solicitação será dirigida ao Coordenador a quem caberá a decisão.

Artigo 16 – Esgotadas as discussões sobre as matérias passíveis de deliberação, será o tema colocado em votação, proclamando o coordenador o resultado.

Parágrafo 1º - Concluída a votação será vedado o retorno ao debate relativo a matéria substantiva.

Artigo 17 – As deliberações do Grupo Gestor serão tomadas por maioria dos votos presentes.

Artigo 18 – O voto vencido constará de ata, quando for solicitado pelo seu prolator e será por este redigido.

Artigo 19 – O resultado das deliberações poderá ser consubstanciado em:

I – Informação, quando se tratar de instrução, esclarecimento ou encaminhamento para realização de estudos;

II- Aprovação sem ressalvas, quando se tratar das matérias passíveis de deliberação contidas no artigo 1º do presente sobre as quais não há necessidade de esclarecimentos;

III - Aprovação com ressalvas, quando se tratar das matérias passíveis de deliberação contidas no artigo 1º do presente, sobre as quais há necessidade de maiores informações, devendo o tema retornar ao debate com as complementações solicitadas na reunião subsequente;

IV – Rejeição, quando de tratar das matérias passíveis de deliberação contidas no artigo 1º do presente que não reúnem condições de deliberação;

V – Carta, quando se tratar de comunicação ou convite, em caráter oficial a órgãos ou entidades de direito público ou particular.

Parágrafo 1º - Compete exclusivamente ao coordenador, por despacho e em nome do Grupo Gestor a divulgação das deliberações tomadas em plenário.

Parágrafo 2º - Cada representante poderá externar publicamente o ponto de vista da entidade representada, ainda que em voto vencido.

Artigo 20 –As deliberações do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada constarão sempre das Atas das respectivas reuniões, as quais serão apreciadas para aprovação em reunião subsequente

Artigo 21 – As reuniões do Grupo de Gestão deverão seguir a Ordem do dia previamente definida e dividida em duas partes:

I. Expediente;

II. Ordem do Dia, propriamente dita;

Artigo 22 – Os trabalhos relativos ao expediente obedecerão a seguinte ordem:

I. Verificação de quorum;

II. Aprovação da Ata da reunião anterior;

III. Avisos e Informações de Interesse do Grupo de Gestão;

IV. Leitura e exposição dos relatórios e pareceres objetos de propostas

V. Uso da palavra por qualquer dos representantes para tratar de assuntos relacionados ao expediente.

Artigo 23 – Os trabalhos relativos a Ordem do Dia obedecerão a seguinte ordem:

I. Apresentação dos relatórios de andamento da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;

II. Apresentação das matérias objeto de deliberação;

III. Discussão;

IV. Deliberação.

## CAPITULO VI

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 22 – Os casos não previstos neste regimento serão decididos pelo Grupo de Gestão

Artigo 23 – Alterações a este regimento serão submetidas a consideração do Grupo de Gestão sempre que solicitadas por, no mínimo, um terço de seus representantes.

Artigo 24 – Este regimento entrará em vigor na data de sua aprovação, revogadas as disposições contrárias.

**VI-Atas de Reunião do Grupo de Gestão**

## **GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA ATA DE REUNIÃO N° 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 n° 13.260, de 28 de dezembro de 2001, e do Decreto Municipal n° 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. Antônio 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 Horácio Calligaris; II) CEPAC: proferida pelo Dr. Julian; III) Ação Civil Pública objetivando a declaração da ilegalidade/inconstitucionalidade da Lei Municipal n° 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'Ávila 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. Antônio 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.

## **GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA ATA DE REUNIÃO N° 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 I a 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. Antônio 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. Antônio Carlos Réa, colocou em votação a aprovação da Ata da I a 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 EIARIMA, 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 EIARIMA 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. Antônio 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. Antônio 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. Antônio Carlos Réa, estaria à frente das deliberações; O Sr. Coordenador esclareceu que a ideia é que o Grupo se organize em Comissões; o Sr. Sérgio 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 Delia 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. Antônio 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, Antônio 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 Delia Manna indagou sobre a contratação da Fundação Getúlio Vargas; O Sr. Antônio 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. Antônio Carlos Réa manifestou-se dizendo concordar com o Sr. Jânio; o Sr. Antônio 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 específica 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. Antônio 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, Lígia Ferraz, que redigi e digitei esta Ata.

## **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. Antônio 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. Antônio 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. Dória explanou sobre a aprovação dos CEPAC's pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários que, entre outras coisas, regulará a quantidade de CEPACs emitidos, e exigirá os projetos das intervenções para novas emissões. O Sr. Jânio solicitou esclarecimentos se o pagamento de desapropriações será obrigatoriamente feito por CEPACs; o Sr. Réa e o Sr. Dória 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. Dória 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. Jânio 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. Jânio 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

## **GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA 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. Antônio 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. Antônio Carlos Réa, 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 explicar sobre o ELA-RIMA. O Sr. Paulo Giaquinto fez comentários sobre o ELA-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 à Câmara, sendo esta somente para auxiliar o Grupo nos assuntos relacionados ao meio ambiente. A Srta. Regina, do Movimento Defesa São Paulo, solicitou que lhe fosse enviado um CD contendo uma cópia digital do ELA-RIMA, solicitação feita também por outros membros. O Sr. Réa, dando prosseguimento, passa a palavra ao Sr. Horácio para falar sobre o Decreto de emissão dos CEPACs. 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 CEPACs. Estão sendo realizadas reuniões para esclarecer o que é a Operação Urbana; o próprio Banco do Brasil, que irá emitir os CEPACs, 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 Dona acredita que 90 dias para emissão dos CEPACs 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 SECOVL, prometeu o Decreto; mas até hoje não saiu, e está em dívida com os empresários. A Sra. Nádia comentou sobre a pressão da prefeitura em publicar o decreto, e estará cobrando isso. O Sr. Rea convida o Dr. Carlos Pires, do escritório Motta, Fernandes Rocha, escritório contratado pela Secretaria de Finanças, para falar sobre o registro dos CEPACs 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, falta 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 CEPACs além de outros fatores. Não há nenhum parâmetro para comparar; a ideia é trabalhar junto com a CVM, para que se torne um modelo padrão a ser observado por outros Municípios. O Sr. Eduardo Delia Manna — questionou sobre a CVM e os CEPACs. O Dr. Carlos esclareceu: primeiro registra a operação urbana na CVM, para no momento seguinte emitir o primeiro "lote de CEPACs", 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 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 correia, 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. Horácio 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. Cabral indaga se a EMURB vai pagar à COHAB para fazer isso? A Sr3. 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 Giaquinto 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 espriada, 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 Escritório Arruda Alvim. A Sr3 Nádia 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 Giaquinto 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. Doria 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. Doria 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. Doria sugeriu a composição da comissão, que poderia ser a Sr1 Regina, a Sr3 Nádia e o Sr. Réa. O Sr. Réa sugeriu também o Sr. Jânio, o representante do SECOVI e um representante da OAB. O Sr. Jânio esclareceu que enquanto comunidade não estará defendendo a Operação Urbana Água Espriada, e quer garantir que o impacto social ofereça o melhor para a população. A Sr Nádia, questionando o sr. Jânio, pergunta se o Conselho Gestor é ilegal? O Sr. Jânio informou que não. A Sr3 Regina disse que quer deixar claro que o Movimento Defesa São Paulo foi contra, pela forma como foi feita a Lei. O Sr. Paulo Giaquinto 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 Sr 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. Doria 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 Sr. Nádia se propôs a coordenar a ida do Grupo de Gestão ao Ministério Público. O Sr Réa comentou sobre a carta recebida da Associação de Moradores do Jardim Edite. A Sr Regina questionou a representatividade das associações, não concordando com o conteúdo da carta. A Sr 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 seguiu assinada pelos Srs. Membros presentes e por num, Lígia Ferraz, que redigiu e digitei esta.

#### **GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA 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. Antônio 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. Antônio 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, Antônio 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 teceu comentários sobre ser essa uma vitória do Escritório Arruda Alvim. Comentou também sobre o lançamento dos CEPACs, 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. Sérgio 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 Giaquinto. 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 CEPACs, 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. Jânio 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. Rea, 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..

## **GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA AGUA ESPRAIADA ATA DE REUNIÃO N ° 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 Prédio 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 Espraiada, 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 Espraiada. A Reunião foi presidida pelo Sr. Antônio 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 Espraiada, 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 leilões por ano. A seguir, entregou aos presentes um exemplar do prospecto e suplemento com as explicações sobre a operação urbana. O Sr. Marcos Doria 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. Doria 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. Doria 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 de 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 é que não haja 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. 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 do 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. Como mais ninguém quisesse fazer uso da palavra, foi dada como encerrada a presente Reunião às 19:00 horas.

## **GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA**

### **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 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 ao financiamento 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 Defesa 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. Afirmou 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.

## **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 Defesa 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 Defesa 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 Vládir 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” do 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.

### **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:

<b>Utilização dos recursos (R\$)</b>	
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 Espriada 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 Vladir 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.

## **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 Branca, 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. Gerôncio, 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 Chucui 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.

## **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 Chucrí Zaidan**

A arquiteta Marilena Fajersztajn, técnica da EMURB- Gerência de Operações Urbanas, realizou a apresentação do Plano para o setor Chucrí 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.

## **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 Chucri 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 Chucri 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.

## **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 Chucri 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.

Gerência, 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 Chucri 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 Vizinhança 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.

## **GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA**

### **ATA DE REUNIÃO Nº. 14**

No dia 01 de julho de 2008, no auditório do 24º andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, às 15h30min iniciou-se a 14ª 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, Sr. Rubens Chammas – Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas da EMURB, afirmou que, embora não tenha ocorrido nenhum leilão desde a última reunião, acredita ser importante participar ao Grupo de Gestão os dados relativos ao estoque de potencial adicional de construção, estoque de CEPACs e aplicação de recursos. Informou ainda que estão sendo ultimados os procedimentos junto à CVM para obter a autorização de emissão de CEPACs, cuja comercialização possibilitará investir recursos nas intervenções aprovadas na reunião anterior do Grupo de Gestão. Esclareceu que para esta autorização, é necessário informar os projetos e os orçamentos respectivos. Em seguida, passou à apresentação sobre os aspectos financeiros da Operação Urbana, que integra o presente ata (anexo).

##### **2.2. Informes sobre o andamento dos investimentos aprovados pelo Grupo de Gestão**

O coordenador disse que o objetivo destes informes é mostrar o quanto se avançou desde a última reunião. Iniciou a apresentação mostrando o elenco de intervenções aprovadas, lembrando que a ordem não significa a priorização de uma sobre outra. Da apresentação, que integra a presente ata (anexo), constam as informações relativas ao andamento dos investimentos em áreas verdes (Parque Chuvisco e programa de arborização), em HIS (Jardim Edith e outras intervenções), em projetos (vias locais e planos urbanísticos), obras (Puxadinho e viaduto Santo Amaro) e transporte coletivo (corredor de ônibus Berrini, metrô leve).

Finalizada a exposição, solicitou que a Diretora Administrativa e Financeira de EMURB, Carolina Moretti Fonseca, informasse o Grupo de Gestão sobre os preparativos para a emissão de títulos. A Diretora esclareceu que o estudo de viabilidade documento que deve ser encartado ao prospecto e já realizado pela FIPE, está sendo analisado pelo Banco do Brasil, encontra-se, portanto, na fase final. Outro documento, o suplemento, traz o volume de títulos da emissão. O prazo para análise dos documentos pela CVM é longo; a expectativa é que em setembro seja realizado o leilão de CEPACs da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Concluída a exposição, o coordenador abriu a palavra aos participantes.

Mamoru Tinone, Movimento Defesa São Paulo, pediu os seguintes esclarecimentos:

-o fundamento legal para a construção da Ponte Burle Marx, que não está no programa de intervenções da lei;

-quanto ao traçado das vias locais, reclamando que há construções em andamento, como um posto de gasolina, que mais tarde poderão inviabilizar ou encarecer a obra, face aos custos de desapropriação;

- quanto ao destino da ONG Alquimia, que ocupa área onde será implantado o parque Chuvisco;

- sobre o metrô leve, se este passará pela margem direita ou esquerda.

O coordenador esclareceu que o Termo de Referência das vias locais está pronto, e é o passo inicial para a contratação do projeto, cujo prazo de elaboração deve ser de 3 a 5 meses. Quanto ao metrô leve, estão sendo desenvolvidos estudos mais detalhados, não há ainda a definição sobre o traçado. O arquiteto Vladir Bartalini - EMURB - esclareceu os demais pontos, informando quanto à ONG instalada na área pública na qual será implantado o parque, que SVMA e EMURB estão estudando a possibilidade de manutenção da ONG no local. Se esta solução não for viável, será buscada outra alternativa. Quanto à execução da ponte Burle Marx, esta integra as exigências constantes da Licença Ambiental Prévia da Operação Urbana e há um artigo na lei que determina o atendimento aos itens da LAP.

Cibele Sampaio, Movimento Defesa São Paulo, sugeriu reunião do Grupo Gestor com o Metrô.

Gerônimo, União dos Movimentos de Moradia, reclamou a demora na construção das unidades do Jardim Edith; as desapropriações de outros terrenos já foram feitas, os projetos estão concluídos, mas não no caso do Jardim Edith.

O coordenador esclareceu que na última reunião deste Grupo Gestor foram apresentados os terrenos escolhidos para a implantação de HIS. Ocorre que há terrenos onde há um único proprietário, o que facilitou o processo de desapropriação; no Jardim Edith a situação é mais complexa, pois há vários proprietários, além de terrenos de propriedade municipal e do DER. Os projetos estão quase finalizados e o do Jardim Edith está em andamento porque é um projeto diferenciado. Havia um projeto para uma quantidade maior de pessoas que está sendo reformulado. Não há qualquer predileção, apenas estão sendo cumpridos os ritos processuais de praxe. Os recursos para o Jardim Edith estão reservados.

Alonso, de SEHAB, esclareceu que os prazos iniciais estão em atraso, mas nem tanto. Os demais terrenos estão vagos, o que facilitou a realização dos projetos; o Jardim Edith está ocupado, o que torna a visualização mais difícil para os arquitetos que estão elaborando o projeto. Além disso, o projeto é mais complexo, pois inclui creche e equipamento público, e pretende-se incluir tudo em uma única licitação.

Marcelo Teixeira, morador do Jardim Aeroporto, indagou se há previsão para iniciar a obra do Puxadinho.

O coordenador esclareceu que os procedimentos estavam bastante avançados e a abertura dos envelopes estava programada para junho. Acredita que, após a liberação pelo TCM, a licitação terá prosseguimento imediato.

Dr. Carlos Loureiro, da defensoria pública pediu os seguintes esclarecimentos:

- sobre o Jardim Edith – até onde se sabe, o cadastro feito por SEHAB supera o número de 250 famílias e indaga sobre o destino das demais;
- indaga como EMURB e CDHU vão conduzir a proposta no Jardim Edith, lembrando que a área envolve ZEIS, que deve ter um plano de urbanização aprovado pelo Grupo Gestor da ZEIS, que sequer foi instalado;
- se no projeto de extensão da av. Roberto Marinho foi considerado o atendimento habitacional;
- se o projeto do metrô leve consta do Plano Diretor Estratégico aprovado;
- se a CVM pode aplicar sanções à prefeitura pela não aplicação dos recursos conforme constou da emissão dos títulos.

O coordenador esclareceu que a CDHU não participa dessa ação, é apenas proprietária de terrenos. SEHAB e EMURB desenvolvem ação conjunta embasada em Termo de Cooperação. Quanto à extensão da avenida, no momento, a obra que será realizada é apenas a extensão até a Pedro Bueno, conhecida como Puxadinho e o atendimento habitacional referente a essa obra será realizado.

Alonso, representante de SEHAB, informou que uma das etapas do cadastramento é o termo de opção que as famílias fazem. A quantidade de famílias que optou por permanecer no Jardim Edith é de aproximadamente 250. As demais tiveram outras opções, como os empreendimentos da CDHU no Campo Limpo, ou na Zona Leste, dentre outras.

Carolina, Diretora de EMURB, esclareceu que a CVM é bastante severa quanto à emissão de títulos. A fiscalização da utilização dos recursos provenientes da venda dos CEPACs é feita pela Caixa Econômica Federal, com a qual a EMURB possui contrato. Os recursos não são liberados sem o atestado da Caixa Econômica Federal. São gerados relatórios trimestrais para a CVM, com a colocação dos CEPAC, acompanhados de declaração de veracidade, pelo qual os diretores são pessoalmente responsáveis.

O coordenador complementou, afirmando que é inexistente a possibilidade de recursos para outra finalidade que não aquelas vinculadas à emissão de títulos.

O Dr. Carlos Loureiro solicitou ainda esclarecimento sobre instrução normativa da CVM que define prazos para utilização dos recursos dos CEPACs.

José Manuguerra, assessor da Diretoria de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas de EMURB esclareceu que existe a instrução normativa 401 CVM, que define o prazo para o resgate de emissão de títulos. EMURB tem até dois anos para colocar os títulos; se estes não forem arrematados no prazo de dois anos, os títulos voltam para o estoque. Não há prazo para utilização dos recursos.

Berta, moradora da Vila Cordeiro, reclamou medidas para mitigar os impactos da Ponte Estaiada, conforme determina TAC da Vila Cordeiro.

Rubens Chammas, coordenador, lembrou que até a última reunião do Grupo de Gestão estávamos com os recursos “engessados”, estes só podiam ser utilizados na ponte e na construção de HIS. Somente agora temos um leque de alternativas, face ao excedente do último leilão.

Regina, moradora, reclamou da passagem de ônibus em vias estreitas do bairro, que não comportam transporte coletivo, ao invés de transitar nas avenidas.

O coordenador entende que este é um problema relacionado não somente à Operação Urbana, e de competência da Secretaria de Transportes. Ressalta ainda que não se pode atribuir à Operação Urbana

problemas que são gerados por toda a cidade. Mas a colocação da moradora reforça a necessidade de investimento em transporte público, como aprovado pelo Grupo de Gestão.

José Ricardo, da Associação de Moradores da Vila Alexandria pergunta se, mesmo sem o projeto das vias locais, não é possível saber aproximadamente seu traçado, para que as atividades não se instalem aí.

Vladir, EMURB, esclareceu que há lei de melhoramento aprovada, cuja faixa é mais ampla que o traçado da avenida. Assim, em princípio, é possível aos órgãos que aprovam projetos de edificações informarem se o imóvel será atingido por melhoramento e que condições deverão ser observadas para sua aprovação.

Eduardo, do Jardim Aeroporto, pediu para esclarecer se há alguma restrição à realização da obra do Puxadinho em função da lei eleitoral.

O coordenador e a Diretora de EMURB, Carolina, esclareceram que neste caso não há restrições.

Mamoru Tinone, Movimento Defesa São Paulo, pediu novos esclarecimentos sobre o fundamento legal para a construção da ponte Burle Marx.

Vladir, EMURB, esclareceu que na LAP da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada consta a obrigatoriedade de construção de ponte entre a ponte Estaiada e a João Dias, e o artigo 26 da Lei 13.260/01, da Operação Urbana, determina que a aplicação da lei atenderá às exigências da LAP.

Cibele, Movimento Defesa São Paulo, alertou que o projeto do Jardim Edith está muito próximo da avenida, lembrando que deverá ser deixada faixa para implantar vias locais.

### **3. Assuntos Gerais**

O coordenador informou o Grupo de Gestão que está sendo encaminhado à Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CTLU, proposta de referendo do valor mínimo do CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, de R\$ 460,00 (quatrocentos e sessenta reais) que corresponde ao valor mínimo colocado no último leilão, ao que o Grupo de Gestão não apresentou qualquer objeção.

Nada mais havendo a ser tratado, a reunião encerrou-se às 17h00min

## **GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA**

### **ATA DE REUNIÃO No. 15**

No dia 25 de novembro de 2008, no auditório do 24o andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, às 15h00min iniciou-se a 15a 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, Sr. Rubens Chammas – Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas da EMURB, informou os dados relativos à última atualização financeira, conforme apresentação que integra a presente ata (anexo). Não havendo dúvidas ou comentários por parte dos presentes, o coordenador passou à exposição de segundo item da ordem do dia.

2.2. Informes sobre o andamento das propostas aprovadas pelo Grupo de Gestão O coordenador disse que o objetivo desses informes é mostrar o quanto se avançou desde a última reunião. Iniciou a apresentação mostrando o elenco de intervenções aprovadas, lembrando que a ordem não significa a priorização de uma sobre outra. Da apresentação, que integra a presente ata (anexo), constam as informações relativas ao andamento dos investimentos em áreas verdes (Parque Chuvisco e programa de arborização), em HIS (Jardim Edith e outras intervenções), em projetos (vias locais e planos urbanísticos), obras (extensão da Av. Jornalista Roberto Marinho ) e transporte coletivo. O representante de SEHAB, Alonso Lopez da Silva, complementou a exposição, informando que: - o projeto do Jardim Edith continua em andamento; houve atualização do cadastro e por 15 dias os trabalhos foram suspensos, mas já foram retomados, prosseguindo a mudança das famílias que optaram por outro tipo de atendimento; - o projeto a ser implantado nos terrenos da rua das Corruínas e da Washington Luis estão finalizados; - o projeto básico para o conjunto de três terrenos foi entregue e deverá passar por análise, inclusive de EMURB.

Gerônimo Henrique Neto, União dos Movimentos de Moradia, perguntou se o projeto do Jardim Edith sofreu alguma alteração. Alonso, SEHAB, esclareceu que as alterações solicitadas já foram realizadas, permanecendo pendente a questão sobre adoção de projeto com comércio no térreo. Como se trata de pequena alteração, ela poderá ser realizada no momento da elaboração do projeto executivo. Mamoru Tinone, Movimento Defesa São Paulo, reclamou que foram discutidas no Grupo de Gestão obras e intervenções que irão ocorrer no perímetro da Operação Urbana, e, sem que houvesse retorno, foi realizada uma préqualificação, significando que há um projeto pronto, acabado, que o Grupo de Gestão

não conhece. Quer conhecer o detalhamento do projeto, pois as vias locais são importantes. Também indagou se o documento pode ser disponibilizado. O coordenador esclareceu que a pré-qualificação não se refere às vias locais e que as áreas técnicas de EMURB poderão disponibilizar os estudos e projetos existentes. Mamoru Tinone indagou ainda se a análise de impacto ambiental não deve ser atualizada. Luiz Carlos Lustre, gerente de projetos da EMURB esclareceu que foi apresentado à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente – SVMA documento de atualização ambiental da Chucuri Zaidan e extensão da Av. Jornalista Roberto Marinho e a análise está em andamento. Cibele Sampaio, Movimento Defesa São Paulo, perguntou sobre o “Puxadinho”, se a obra ainda vai acontecer. Luiz Carlos Lustre informou que a licitação relativa à obra conhecida como “Puxadinho” foi cancelada. Será realizada toda a extensão da Av. Jornalista Roberto Marinho. A transposição da av. Pedro Bueno será em desnível, por meio da via Parque (extensão da via em superfície). O traçado expresso após a av. Pedro Bueno será em túnel até o encontro com a Rodovia dos Imigrantes. Algumas travessias serão eliminadas e, em função de pequenos ajustes, o Edital de pré-qualificação será republicado. Eduardo Moreira, Jardim Aeroporto, pergunta se pode ser feita novamente a licitação do Puxadinho e se existe um planejamento da ação. Luiz Carlos Lustre esclareceu que a solução que foi adotada é abrangente, já inclui a via Parque e estão sendo feitos os ajustes necessários; serão eliminados alguns viadutos, onde a travessia será feita em nível. Não se trata de uma nova licitação, apenas alguns ajustes. A obra está dividida em cinco fases e a primeira será a extensão até a av. Pedro Bueno. Gerônimo, União dos Movimentos de Moradia, perguntou sobre a construção de passarelas nas ruas Guaraiúva e Nova Iorque. Cibele, Movimento Defesa São Paulo, respondeu à pergunta, informando que já um TAC eliminando essas passarelas. Mamoru, Movimento Defesa São Paulo, perguntou se há definição sobre o traçado do metrô leve, tendo o coordenador do Grupo de Gestão esclarecido que ainda não existe tal definição. Maria Elvira, SARJAB, indaga sobre o andamento do projeto de drenagem da Bacia do Cordeiro. Marcos Rodrigues Penido, representante de SIURB, esclareceu que o projeto foi encaminhado à EMURB e está na fase de finalização do orçamento.

2.3. Deliberação sobre proposta de ajuste de estoque de potencial adicional de construção no setor Berrini  
O coordenador expôs dados relativos ao estoque de área adicional computável para cada setor da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, apontando especialmente os dados referentes ao setor Berrini, cujo estoque de área adicional está muito próximo ao limite (apresentação integra esta ata). Também esclareceu que a Lei da Operação Urbana não definiu o estoque de potencial adicional de construção para usos residenciais e não residenciais; ao invés, determinou que, no mínimo 30% do estoque definido para cada setor deve ser destinado ao uso residencial e no máximo 70% para o uso não residencial. Porém, a lei previu que a demanda poderia ocorrer de modo distinto e delegou à EMURB, ouvido o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e a Câmara Técnica de Legislação Urbanística –CTLU, o eventual ajuste dos percentuais permitidos em cada setor ( §2º do artigo 6º da Lei 13.260/01 e art. 6º do Decreto 44.845/04). Considerando:

-a tendência histórica de ocupação na região Berrini, para usos não residenciais, que se reflete na Operação Urbana;

-que ao setor Berrini, não obstante tal tendência foi atribuído o menor total de potencial adicional de construção para uso não residencial, dentre os demais setores;

-que a demanda real, constatada pelos pedidos em análise, supera as quantidades previstas na lei;

- que a própria legislação propôs eventual ajuste;

- que, em se efetivando o ajuste, será mantida ainda a mescla de usos, que é o objetivo da li.

Propõe-se o remanejamento de parte do saldo de potencial adicional de construção para usos residenciais no Setor Berrini para usos não residenciais, de modo a contemplar a tendência verificada. Finalizada a exposição, o coordenador abriu a palavra aos presentes. Felipe Antonoff, IAB, manifestou-se, dizendo que a capacidade de infra-estrutura deveria ser analisada, frente ao impacto que essa alteração poderá causar. Cibele, Movimento Defesa São Paulo, afirmou que a região não suportaria o impacto ocasionado pelo aumento de estoque para uso não residencial; além disso, o bairro já está se tornando fantasma, com imóveis desocupados. André Goldman, representante de SVMA, indagou sobre a necessidade de ajuste do estoque. Rubens Chammas, coordenador, esclareceu que não há exatamente uma necessidade. Ocorre que o estoque está chegando ao limite e a própria legislação previu esta possibilidade de ajuste. Se o Grupo de Gestão entender que o ajuste não é adequado, não será feito. Bruno Padovano, representante da FAU USP afirmou que o aumento de estoque de área adicional de construção para uso não residencial reforça um quadro já crítico, não é aconselhável o incentivo. Eduardo della Manna afirmou que, em seu entendimento, a Operação Urbana Água Espraiada já conseguiu reverter um pouco a tendência predominante de ocupação não residencial. O estoque no setor Berrini está esgotado, o que indica a necessidade de revisão da lei, num futuro próximo. Quanto ao ajuste do estoque, a questão é que estamos lidando com o fato de existirem expedientes já protocolados, visando à edificação de empreendimentos não residenciais, cujos interessados não foram comunicados do iminente esgotamento do estoque. O mais adequado é fazer o ajuste. Bruno Padovano, FAU/USP, solicitou esclarecimentos quanto à possibilidade

de protocolamento de propostas, quando não há mais estoque disponível para o uso no setor. Outra indagação é como se dá a relação entre as áreas a serem certificadas e montagem dos processos imobiliários. Também acredita ser importante que se realizem estudos sobre a capacidade de infraestrutura para melhor posicionamento. O coordenador esclareceu, primeiramente, que a EMURB tem divulgado mensalmente, na Internet, os dados referentes às Operações Urbanas, inclusive quanto ao estoque. Ainda, que não há como impedir o protocolamento de propostas, este é um direito legalmente assegurado. Também informou que a legislação prevê duas formas distintas de vinculação de CEPACs ao lote. Uma delas é mediante o protocolamento, junto à SEHAB, do projeto de aprovação da edificação; realizada a análise, são encaminhados à EMURB os dados necessários ao cálculo da quantidade de CEPACs que deverão ser disponibilizados para obtenção dos benefícios desejados. EMURB procede à baixa dos títulos, emite a Certidão de vinculação o processo segue em SEHAB. A outra forma é a vinculação de títulos ao lote, sem existência de projeto prévio. Da mesma forma, procede-se à vinculação dos CEPACs ao lote. Após a vinculação, a área adicional “adquirida” é abatida do estoque. Alguns empreendedores optam por esta alternativa, e se tiverem todos os documentos em ordem, obtêm o direito ao potencial adicional de construção anteriormente a outros casos, que embora protocolados anteriormente, não apresentaram toda a documentação ou não tinham CEPACs. Esses procedimentos para vinculação de CEPACs e documentação necessária estão no site da EMURB. Finalizando, o coordenador propôs que este assunto não fosse deliberado nesta reunião, mas em reunião futura, na qual deverão ser trazidos estudos para melhor subsidiar a discussão e eventual decisão do Grupo de Gestão.

### **3. Assuntos Gerais**

Mamoru Tinone pede novamente a presença de representante do CET na reunião, para discussão de diversos problemas relativos ao tráfego na região. Eduardo, Jardim Aeroporto, disse que foram discutidas várias intervenções, que considera importantes. Pergunta se o Grupo de Gestão não pode priorizar as intervenções. O coordenador informou que alguns projetos demandam mais tempo que outros, em função de sua própria natureza; a priorização será um processo natural. Comprometeu-se em trazer à próxima reunião os projetos em andamento, com seus respectivos custos. André, SVMA, pede que se tragam também informes sobre o corredor Berrini. Nada mais havendo a ser tratado, a reunião encerrou-se às 17h00min.

## **GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA ATA DE REUNIÃO Nº. 16**

No dia 27 de abril de 2009, no auditório do 24º andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, às 9h50 iniciou-se a 16ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

O Sr. Coordenador, Rubens Chammas, efetuou a leitura da Portaria 588/2009 de 25/04/2009, a qual designou os novos representantes do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Informou que o representante suplente de SMDU, Sr. Daniel Todtman Montadon não compõe mais a presente portaria sendo indicado o Sr. José Geraldo Martins de Oliveira. Registra a presença do Sr. Subprefeito do Jabaquara devido ao início das obras na região para que o mesmo fique ciente de todas as ações. Comunicou que o grupo se reúne a cada 03 (três) meses e que o calendário será mantido.

### **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, Sr. Rubens Chammas, informou os dados relativos à última atualização financeira, conforme apresentação que integra a presente ata.

Não havendo dúvidas ou comentários por parte dos presentes, o coordenador passou à exposição de segundo item da ordem do dia.

#### **2.2. Informes sobre as intervenções viárias em andamento**

Anteriormente ao início das apresentações referentes a: 2.2.1 – Áreas Verdes; 2.2.2 – Habitação Social; 2.2.3 – Intervenções Viárias; 2.2.4 Transporte Coletivo, o Sr. Coordenador realizou comentários acerca da área destinada ao Parque do Chuvisco, área esta que era de propriedade da Fundação Rubem Berta, dizendo que foi realizado o pagamento integral da indenização pela desapropriação, e atualmente, a Prefeitura encontra-se emitida na posse. E que está sendo elaborado o material para a licitação dos projetos básico e executivo

### **2.2.1 Áreas Verdes**

Sr. Vladir Bartalini, Suplente da EMURB, informou que as áreas verdes propostas são compostas de áreas públicas e áreas de propriedade particular a desapropriar, conforme apresentação.

Algumas áreas já se encontram desapropriadas como, por exemplo, da Fundação Rubem Berta, e outras encontram-se em processo de desapropriação, como por exemplo a área de propriedade da Transportadora TUPI.

O que aqui é apresentado são as diretrizes para contratação do projeto básico. O objetivo das diretrizes é tornar claro, para quem for realizar o projeto, aquilo que Prefeitura imagina para as áreas constantes da apresentação, que integra a presente ata (anexo).

O projeto do Parque do Chuvisco é composto das ações: Alamedas de aproximação do Parque – corredor verde, intensificação da arborização, implantação de espécies e de calçamento que criem a identidade do parque; Alargamento do passeio; área de prática de esporte – composta por campo de futebol, arquibancada e quadras poliesportivas; praça de entrada – composta por portaria, administração e bicicletário; Apoio de circuito de caminhada – composto por estações de alongamento, bebedouros, vaporizadores; reforma de edifícios existentes; play-ground; área para 3ª idade – composta por bancos; quadra de bocha/malha, equipamentos específicos; teatro de arena; alargamento do passeio e implantação da ciclovia; ajustes no projeto do viaduto Lino de Moraes Leme de modo a permitir a integração entre área de um de outro lado do viaduto.

Sr. Vladir informa que além das intervenções do núcleo propriamente dito, houve uma intenção de reurbanizar a área remanescentes da primeira desapropriação para abertura da Avenida Roberto Marinho. A ciclovia será implantada em toda a extensão da avenida, inclusive no trecho existente, quando forem implantadas as vias locais.

O projeto tem um custo estimado de R\$ 767.075,00, e o prazo estimado para conclusão da obra é final do ano de 2010. Sendo de 05 a 06 meses para elaboração do projeto básico/executivo, e mais ou menos 1 ano para a execução. Essas diretrizes já estão concluídas.

Sr. Felipe, IAB, indaga qual será a forma de contratação do projeto e se esta contratação não poderia ser realizada através de concurso.

Sr. Vladir Bartalini, informa que a contratação será realizada por licitação, e que o concurso serviria para elaboração do estudo preliminar, que não é o caso.

Sr. Mamoru do Movimento Defenda São Paulo pergunta se será alterada a concepção do projeto do viaduto da Lino de Moraes Leme. Sr. Vladir informa que não. O projeto do viaduto terá que se adaptar ao projeto do Parque.

Sr. Eduardo, AMOJA, indaga quais as áreas envolvidas no Parque Chuvisco e qual a extensão.

Sr. Vladir informa que é a extensão do parque é de aproximadamente 30.000,00m². Diz que teremos uma tentativa de rearborizar o piscinão, ocorrerá o alargamento dos passeios e a construção de pequenos *decks*.

Sr. Vladir informa que por conta de algumas áreas encontrarem-se em precatório, o projeto será considerado como um todo, porém a execução das obras deverá ser por partes.

Sr. Rubens Chammas, coordenador, complementando as informações dizendo que em tratativas com SVMA, esta solicitou que a EMURB fizesse a licitação para contratação dos projetos.

Sr. Bruno Padovano, FAU/USP, felicita o grupo pela aplicação de recursos em áreas verdes, e questiona o que acontece com a manutenção do Parque. Esses recursos sairão da conta da Operação Urbana ou de órgãos públicos?

Sr. Vladir informa que não está prevista a utilização de recursos da operação urbana na manutenção do parque. A operação urbana faz o projeto, a execução da obra e entrega o parque aos cuidados da Secretaria do Verde e Meio Ambiente.

### **2.2.2 Habitação de Interesse Social**

Sr. Coordenador faz uma explanação geral dos terrenos desapropriados para implantação das habitações de interesse social.

Jardim Edith: O terreno localizado à Av. Luís Carlos Berrini x Rua Charles Coulomb x Av. Jornalista Roberto Marinho x Rua Araçáiba atenderá as famílias removidas para construção da Ponte, entorno da ponte e Jardim Edith. Informa que em abril/2009 foi publicado um Decreto de Interesse Social, alertando que está é uma área complexa onde existem propriedades da Prefeitura, do DER e de particulares. Quanto às propriedades do DER, informa que está sendo tratado com o DER uma permissão de uso de seus



terrenos em nome da Prefeitura. Informa que o D.I.S. publicado refere-se somente à desapropriação dos terrenos de particulares. Lembra que havia um decreto de interesse social publicado pelo Governo do Estado, em janeiro de 2007, porém este foi revogado. As plantas expropriatórias já foram entregues a DESAP, e serão implantadas 250 unidades neste terreno.

**Terreno 01:** Localizado à Rua dos Corruíras x Rua dos Cisnes x Avenida General Daltro Filho. Informa que o projeto já foi concebido por SEHAB, para implantação de 320 unidades e foi realizado o depósito inicial. No final do mês de abril será efetuado o depósito complementar, e após a Prefeitura solicitará o auto de imissão; de posse do auto, a realização da licitação para execução das obras poderá ser realizada, com estimativa de investimento de R\$ 18.000.000,00.

**Terreno 02:** Localizado à Avenida Washington Luís x Rua Estevão Baião x Rua Viaza – Implantação de 240 unidades previstas em projeto. Já possui imissão na posse desde 08/04/2009. A execução da obra já pode ser licitada. Investimento estimado em R\$ 14.000.000,00.

Sr. Coordenador informar que os estudos dos terrenos foram feitos por SEHAB, com acompanhamento da EMURB e o Departamento de Desapropriações – DESAP.

**Terreno 03:** Localizado à Rua Estevão Baião x Rua Iguaçu – É o conjunto de 03 terrenos, que envolvem 06 contribuintes. As ações expropriatórias já estão sendo ajuizadas, e a previsão é a implantação de 150 unidades.

### **2.2.3 – Intervenções viárias**

Sr. Vladir Bartalini, suplente EMURB, informa que os projetos de intervenções viárias estão em desenvolvimento, encontrando-se atualmente na concepção do projeto básico da extensão da Avenida Chucrí Zaidan - até a ponte João Dias – e a extensão da Av. Roberto Marinho até a Rodovia dos Imigrantes.

O projeto inclui a remoção das favelas, construção de novas unidades residências para a população afetada e a implantação do Parque Linear.

Sr. Coordenador, complementando as informações pertinentes ao terrenos destinados a HIS, informa que além dos terrenos apresentados aqui, a EMURB em conjunto com a SEHAB, vistoriou outros 60 terrenos. Estes terrenos serão objeto de análise visando verificar a viabilidade de publicação de Decreto Social, para que a demanda seja contemplada, visto que as intervenções propostas atingirão diversas famílias moradoras em favelas.

### **2.2.4 – Transporte Coletivo**

Sr. Rubens Chammas, coordenador, informa que há uma demanda do Metrô visando à integração da linha azul. E por estar lindeira à área da operação urbana, ao longo do ano de 2008 foram feitos estudos por EMURB, SIURB, SMT e o próprio Metrô que chegaram a conclusão que a área necessitava da implantação de um sistema de transporte coletivo, de média capacidade, contemplando toda a área da operação urbana. Foi denominado de metrô leve.

A pedido do Sr. Coordenador, o Sr. Alonso, SEHAB/HABI, fez alguns esclarecimentos acerca de habitações.

**Jardim Edith** – Serão implantadas 247 unidades habitacionais e 01 AMA – Assistência Médica Ambulatorial, 01 creche, 01 centro de convenções e, possivelmente, 01 restaurante escola ou similar, ainda estão sendo realizados estudos.

**Terreno 01** – Rua das Corruíras – Serão implantadas 240 unidades. A licitação para execução está em fase de preparação.

**Terreno 02** – Serão implantadas 200 unidades. A licitação para execução está em fase de preparação. Estão sendo realizados estudos para redução dos custos. Destas unidades habitacionais 80 serão destinadas as famílias do Jd. Edith, famílias estas que atualmente encontram-se no programa bolsa aluguel, e estão aguardando a finalização das obras.

**Terreno 03A – 03B – 03C** – Os projetos destes terrenos estão um pouco atrasados. O projeto básico de arquitetura encontra-se finalizado, faltam os ser concluídos os projetos de engenharia.

Estas unidades não foram ofertadas para o Jardim Edith, provavelmente, serão destinadas a outras comunidades também da Água Espraiada.

Findados os comentários referentes às unidades habitacionais o Sr. Coordenador abre a palavra aos presentes.

Sr. João Batista, morador Av. Luis C. Berrini, questiona se a população beneficiada irá receber o título de propriedade definitivo e se serão oferecidas áreas comerciais para abrigar as atividades hoje existentes no local.

Sra. Cibele Sampaio, Defenda São Paulo, indaga sobre os projetos, pois até o momento SEHAB não os apresentou.

Sr. Gerônimo, indaga se as famílias que se encontravam no Jardim Edith terão o direito de retornar para o bairro, pois as crianças continuam estudando na mesma escola, porém as unidades de saúde não estão prestando atendimento, visto que estas unidades são para atendimento da população local.

Sr. Gerônimo aproveita para agradecer a intervenção de SEHAB para com os moradores do Jardim Edith. Clélia, SABRON, questiona porque as áreas do Jardim São Luís estão inseridas no Decreto de Interesse Social se não fazem parte do perímetro da Operação Urbana. E porque não podem ser representados.

Sr. Alonso, HABI, passa aos esclarecimentos:

- Informa que as unidades serão comercializadas, será paga uma prestação compatível, uma vez quitada, a unidade será do proprietário. Não haverá espaço para comércio no térreo. Inicialmente, os projetos contemplavam comércio, porém após reuniões com as famílias interessadas, decidiu-se, conjuntamente, que o térreo não comportava comércio.

- que o projeto de HIS já foi apresentado, inclusive já houve veiculação nos principais meios de comunicação, o que ainda não foram demonstrados são os projetos das creches, AMAS, e equipamentos públicos porque ainda estão em desenvolvimento. Sra. Cibele questiona como SEHAB licitará a execução dos projetos se eles ainda estão em desenvolvimento. Sr. Alonso esclarece que SEHAB licitará somente as unidades habitacionais, e os demais projetos serão licitados por SIURB.

- quanto às dúvidas do retorno dos moradores do Jardim Edith para o bairro de origem, devido ao não atendimento nas unidades de saúde, pede que o representante Gerônimo trate com a assistente social de HABI.

- em relação ao Decreto de Interesse Social informa que o fato da área ser abrangida pelo decreto não significa que era será utilizada. Embora o DIS englobe vários lotes eles podem não ser utilizados. Sugere que os representantes da Rua George Ohm e proximidades agendem uma reunião junto a SEHAB para que saibam quais os lotes estão sendo incorporados para implantação das unidades habitacionais do Jardim Edith.

- o Sr. Coordenador, Rubens Chammas, comenta que o decreto abrange uma área maior do que a da intervenção, esclarece que no momento em que se faz o decreto não é possível dimensionar quais áreas ou quanta unidades deverão ser contempladas. Informa ainda que os DIS após 3 anos caducam ou podem ser revogados a qualquer momento. Esclarece que uma coisa é o decreto, outra é a planta expropriatória, estão sendo iniciados os desenhos das plantas expropriatórias, e até o momento, poucos lotes foram afetados.

- Sr. Mamoru, Defenda São Paulo, solicita uma cópia, em formato digital, do projeto que foi enviado para licitação. Sr coordenador informa que será verificada esta possibilidade junto à área de obras.

Sr. Bruno, FAU/USP, indaga qual a possibilidade de implantar HIS com elevadores próximo ao transporte de massa.

Sr. Vladir esclarece que há estudos para se rever as tipologias e existe a possibilidade destas serem implantadas próximas aos transportes de massa.

Sr. Antonio Marcos Dória Vieira, APEOP, argumenta que os custos com subsídios do governo são muito elevados e o melhor seria que as unidades fossem executadas e comercializadas pelo mercado privado.

Pede que conste em ata que a APEOP opina contra a construção de HIS no Jardim Edith.

Sr. Molina do METRÔ, complementa a exposição referente a transporte coletivo, informando que:

- O projeto encontra-se na fase funcional. A pretensão é a contratação da implantação em agosto/2009, e que o mesmo foi dividido em 4 trechos.

- Informou que o projeto do metrô leve originou de um pedido do Ministério da Defesa, no início de 2008, onde foi solicitado ao METRÔ que efetuasse a ligação de uma linha do metrô até o Aeroporto de Congonhas.

Desta forma foi escolhida a estação São Judas como início da implantação até o aeroporto.

O Governo Federal, Ministério da Defesa, propôs-se a pagar este primeiro trecho. Informa que as negociações são necessárias, pois é preciso que a INFRAERO opine sobre alguns detalhes do projeto.

Sr. Molina diz que, provavelmente, o edital para execução deste trecho será lançado no final de maio, para contratação da empresa vencedora em agosto.

Esclarece que a criação de um trecho não se justifica se este não for integrado a rede do metrô, por isso foram projetadas ligações de outras linhas.

Dentre elas, desenvolveram um projeto na região da Água Espreaiada e Chucuri Zaidan, realizando uma ligação até a estação Morumbi (linha 9) e Morumbi (linha 4).

Informa que em tratativas com a EMURB vislumbraram a possibilidade de parte dos trechos 2 e 3 serem custeados pela arrecadação com a venda dos CEPACs.

Informa ainda que o trecho 4 já possui projeto, visto que será necessário para atender o evento “Copa do Mundo” que, possivelmente, será subsidiado pelo Governo Federal.

- Os 4 trechos foram divididos em (conforme apresentação parte integrante da presente ata):

- Trecho 1: da estação São Judas até o Aeroporto de Congonhas

- Trecho 2: do Aeroporto de Congonhas até Morumbi/ CPTM(linha 9 – Esmeralda)

- Trecho 3: Estação Jabaquara até o Aeroporto de Congonhas (informa que este trecho aguarda ações da Prefeitura)

- Trecho 4: Morumbi (linha 9) até São Paulo / Morumbi (linha 4).

Sr. Molina, informa que a ligação Jabaquara visa atender as pessoas que vem da baixada Santista.

Esclarece que para implantação do metrô leve existem 3 alternativas tecnológicas: VLT, monotrilhos e CityVAL.

Que para implantação em São Paulo optou-se pela tecnologia CityVAL, tendo em vista uma maior quantidade de fornecedores, e também levando-se em consideração que o METRÔ prioriza o menor impacto ambiental.

Sr. Molina diz que a idéia é começar a implantação do projeto do bairro para o centro porque não há pátio disponível para realizar a manutenção dos trens, por isso é preciso começar onde há infraestrutura para implantação de pátios.

Sr. André Goldman, SVMA, pergunta qual o custo do trecho proposto. Sr. Molina informa que terá um custo estimado R\$ 1.500.000.000,00.

Sr. Bruno Padovano, FAU/USP pergunta qual a relação de custos entre o metrô leve e o metrô convencional e quanto da população será absolvida pelo novo projeto.

Sr. Molina responde que o metrô leve custa de 25 a 30% a menos que o metrô convencional e que a população absolvida é de até 36 mil.

Sr. Eduardo, AVAMOJA, parabeniza pela iniciativa da implantação leve e que a Associação aprecia muito o projeto. Indaga quando será iniciada as obras da extensão da Avenida Água Espreaiada.

Sr. Vladir Bartalini, EMURB, informa que está sendo feito a pré-qualificação, a qual estará pronta até junho/2009.

Sr. Mamoru Tinone, Defesa São Paulo, questiona sobre o cronograma para execução das obras das vias locais. Sr. Vladir informa que ainda não possui o cronograma.

Sr. Vladir propõe que na próxima reunião seja apresentada a previsão do cronograma para execução das obras das vias locais, bem com os projetos das vias locais do Brooklin.

Sr. Mamoru indaga sobre o EIA-RIMA dos novos projetos.

Sr. Vladir esclarece que será feita a contratação de EIA-RIMA da obra do túnel. E não há, ainda, previsões para a reformulação do EIA-RIMA da Operação Urbana. Porém cada obra nova será objeto de EIA-RIMA específico.

Nada mais havendo a ser tratado, a reunião encerrou-se às 11h54min

## **GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA ATA DE REUNIÃO Nº. 17**

No dia 21 de julho de 2009, no auditório do 26º andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, às 15h30 iniciou-se a 17ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espreaiada.

### **1. Expediente**

Os membros presentes já tinham conhecimento prévio da ata, e o Sr. Mamoru Tinone, representante do Defesa São Paulo, sugeriu alterar o item 2.2.1 Áreas Verdes, substituindo a frase “se o viaduto Lino de Moraes Leme será desativado” por “será alterada a concepção do projeto do viaduto da Lino de Moraes Leme”. Aprovada a sugestão de alteração, a ata foi aprovada por unanimidade de votos.

## **2. Ordem do Dia**

### **2.1. Informes sobre os Aspectos financeiros da Operação Urbana**

O coordenador, Sr. Rubens Chammas, informou os dados atualizados relativos aos estoques e posição financeira. Não havendo dúvidas ou comentários por parte dos presentes, o coordenador passou à exposição do segundo item.

### **2.2. Informes sobre as intervenções viárias em andamento**

Itens da apresentação: 2.2.1 – Áreas Verdes; 2.2.2 – Habitação Social; 2.2.3 – Intervenções Viárias; 2.2.4 Transporte Coletivo.

Foram transmitidas as seguintes informações:

- a área que era da fundação Rubem Berta foi adquirida pela Prefeitura e já possui a emissão na posse;
- no dia de hoje, 21/07/2009, foi publicada no Diário Oficial da Cidade a Tomada de Preço para contratação de empresa especializada para a execução do projeto básico e executivo para implantação do Parque Chuvisco. Em aproximadamente 4 meses teremos o projeto para poder contratar as obras.

O Sr. Vladir Bartalini, representante suplente da Empresa Municipal de urbanização – EMURB, detalhou os itens da pauta.

#### **2.2.1 Áreas Verdes**

Foi apresentada a área do Parque Chuvisco, cujo valor estimado para consecução do projeto é de aproximadamente R\$ 770.000,00, o prazo, após assinatura do contrato com a empresa vencedora, é de 75 dias para a apresentação do projeto básico e 45 dias para a apresentação do projeto executivo, perfazendo um total de 120 dias.

#### **2.2.2 Habitação de Interesse Social**

Foram apresentadas imagens dos locais onde serão implantadas as unidades habitacionais. A situação das áreas é a seguinte:

Jardim Edith: O objetivo é implantar 240 unidades habitacionais e áreas institucionais. Atualmente encontra-se na fase de execução da planta expropriatória e foi mostrada a situação que se encontram os terrenos onde serão utilizados. As áreas apresentadas na cor verde já são de posse da prefeitura; as áreas em azul claro estão contempladas pelo DIS 50.144/08; as áreas em amarelo são de propriedade do DER e o Estado já deu a permissão de uso para a Prefeitura e, com isso, já é possível executar as obras de HIS (a titularidade do terreno será tratada posteriormente); as áreas em magenta são imóveis da Fazenda do Estado, mas o Estado já autorizou o Município a utilizar a área, conforme o Decreto 54.236/09.

Terreno 01: Tem uma área de 11.337,00m<sup>2</sup> e serão construídas 320 unidades. Já foi efetuado o pagamento da indenização no valor de R\$ 7.999.093,31 e estamos aguardando a imissão na posse.

Terreno 02: Possui uma área de 8.288,40m<sup>2</sup> e serão construídas 240 unidades. Já possui imissão na posse desde abril/2009.

Terreno 03A / 3B / 3C: As três áreas totalizam 5.468,95m<sup>2</sup> e o objetivo é construir 150 unidades habitacionais. Já foram pagos R\$ 3.260.109,77 e as ações já foram ajuizadas por DESAP e estamos aguardando a imissão na posse.

Setores Jabaquara e Americanópolis: o local foi vistoriado pela EMURB e SEHAB/HABI com o objetivo de selecionar áreas para desapropriação e a implantação de HIS. As áreas pré-selecionadas foram demarcadas em roxo, têm um total de 156.000,00m<sup>2</sup>, mas este número tende a diminuir porque foram analisados terrenos desocupados e subutilizados. Em função dos levantamentos realizados, temos a expectativa de poder utilizar a maior parte desses terrenos. Situação atual: estamos selecionando terrenos para desapropriar.

#### **2.2.3 – Intervenções viárias**

- Prolongamento Av. Jornalista Roberto Marinho – Túneis: os estudos técnicos do EIA-RIMA já estão concluídos e em breve será protocolado na Secretaria do Verde e Meio Ambiente – SVMA.

- Vias locais – trechos Brooklin e Jabaquara: foi iniciada a elaboração do termo de referência para contratação do projeto executivo das vias locais. Ficou acordado com a Gerência de Obras da EMURB que o projeto contemplará toda a extensão da Av. Roberto Marinho.

- Prolongamento Chucrí Zaidan / Ponte Burle Marx: o projeto básico e o EIA-RIMA estão concluídos. Fase atual: elaboração do termo de referência para contratação do projeto executivo.

Foram apresentadas imagens dos túneis da extensão da Av. Roberto Marinho, os traçados das vias locais – via parque, e o projeto paisagístico. Este material está disponível na EMURB.

#### **2.2.4 – Transporte Coletivo**

Foi apresentada a malha viária do Metro de São Paulo e informado o prazo para entrega dos trechos apresentados na última reunião.

- Trecho 1: da estação São Judas até o Aeroporto de Congonhas – previsão: Dezembro/2010.

- Trecho 2: do Aeroporto de Congonhas até Morumbi/ CPTM - denominado ouro – previsão: Setembro/2012.

- Trecho 3: Estação Jabaquara até o Aeroporto de Congonhas – previsão: Janeiro/2013.

- Trecho 4: Morumbi (linha 9) até São Paulo / Morumbi (linha 4) – previsão: Julho/2013, visando atender o público da Copa das Confederações.

Os trechos 2 e 3 terão mais uma audiência pública e logo após será lançado o edital de licitação.

Foram mostradas as seções típicas da implantação do metrô leve ao longo das Avenidas Roberto Marinho, Jabaquara, Dr. Chucrí Zaidan e Washington Luís. O projeto atual poderá sofrer modificações.

Ao final, o Sr. Rubens Chammas esclareceu que as ações de todas Secretarias, no âmbito da Operação Urbana, são encaminhadas à EMURB para que sejam adequadas e atendam as necessidades da Operação Urbana Água Espalhada. Assim, todas as decisões são tomadas em conjunto, independentemente de onde virão os recursos. Em seguida, foi aberta a palavra para as considerações dos membros e do público presente.

#### **Questionamentos:**

Sr. Gerônimo da União dos Movimentos de Moradia: indagou sobre a conclusão das obras destinadas aos moradores do Jardim Edith, e das áreas que são de usucapião. Pede que se estude desapropriar a área da Rua Michel Faraday para construir mais unidades habitacionais

Sr. Aureo, morador do Jardim Edith: disse que os moradores da Rua Michel Faraday ficarão “emparedados” entre a construção das unidades de HIS e os prédios existentes. Pede que seja estudada uma solução para o problema.

Sra. Lidia Montrezol, moradora da Rua Michel Faraday: quer saber quem se responsabilizará caso haja danos em sua residência devido à construção de HIS.

Sra. Berta, moradora Vila Cordeiro: quer saber quando será iniciada a execução das obras das Vias Locais, pois após a construção da Ponte Estaiada prejudicou muito o trânsito no bairro.

Sr. Antonio Marcos Dória, representante Titular da APEOP: perguntou se as áreas tarjadas em azul na apresentação são particulares e se estão em processos de desapropriação. Fez um comparativo entre as obras viárias e as obras de HIS, dizendo que nas obras viárias, a titularidade do terreno não é tão importante quanto nas obras de unidades habitacionais, visto que o objetivo nas obras de HIS é dar a titularidade da unidade ao proprietário. Fez menção ao projeto Cingapura, que não deu a propriedade aos moradores (o terreno ainda não pertencia a Municipalidade) e transformou o local em uma favela vertical.

Sra. Cibele Sampaio, representante suplente do Defesa São Paulo: quer saber sobre a situação das vias locais do Jardim Edith, que inicialmente não estavam contempladas no projeto de HABI.

Sr. Mamoru: gostaria de ter estes projetos porque é importante poder visualizar o trajeto destas vias locais no projeto acabado para que não haja transtornos no futuro

Sr. Fernando Calderon, da Associação Comercial: quer informações sobre a previsão de início e término das obras dos túneis e Vias Locais.

#### **Esclarecimentos:**

Sr. Vladir Bartalini: até o momento, estão disponíveis os estudos da Av. Parque da Lino de Moraes Leme até a Imigrantes. Será contratado o projeto básico e executivo desde a Marginal até a Imigrantes.

Sr. Rubens Chammas: cabe ao poder público (no caso SEHAB) indicar as áreas que serão objetos de DUP ou DIS, porém não é possível afirmar que necessariamente essas áreas serão desapropriadas. Nada impede que após algum tempo o Poder Público possa revogar uma DUP ou DIS. SEHAB publicou o DIS, imaginando que haveria um número maior de pessoas naquela área e, por essa razão, a quadra onde está a Rua Michel Faraday foi atingida. A EMURB não faz uma desapropriação sem que as quadras sejam indicadas pelas Secretarias. Em relação às Vias Locais, está em elaboração o Termo de Referência da Avenida Parque e das Vias Locais existentes em toda extensão da Av. Roberto Marinho. Dentro de 5 ou 6 meses, teremos o Termo de Referência pronto para iniciar os procedimentos licitatórios. Os estudos das Vias Locais serão disponibilizados com a ata na próxima reunião. Foram realizados estudos pela CET e EMURB para estas vias locais e o projeto de SEHAB está de acordo com as diretrizes ali tratada. Além disso, foram realizadas diversas reuniões com a CET e Metrô para compatibilizar todas as idéias e garantir o melhor resultado nas intervenções viárias e nos transportes coletivos. Cita como exemplo, uma estação de metrô, prevista no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, que no projeto original estava a alguns quilômetros do Parque Chuvisco. Agora a EMURB está negociando com o METRÔ para que a sua localização seja a mais próxima possível do Parque.

Sr. Alonso Lopes: explicou que os ocupantes das áreas particulares, só poderão ser removidos após a imissão na posse pela Municipalidade. Isto não prejudica que as pessoas que entraram com processo de usucapião. Quanto às unidades do Jardim Edith, informou que na próxima semana serão iniciados os procedimentos para o processo licitatório; será contratado até o final do ano o projeto executivo das unidades habitacionais. Os demais projetos (UBS, AMA, etc.) serão licitados no próximo ano pelas Secretarias competentes. As unidades do Campo Limpo, conforme informação do CDHU, serão entregues no final do próximo ano. Esclareceu aos moradores da Rua Michel Faraday que os projetos das unidades habitacionais, bem como da AMA e da UBS, não afetarão os lotes da referida rua, conforme já foi dito em reunião realizada em SEHAB/HABI. O Decreto de Interesse Social pode ser revogado a qualquer momento. O projeto Cingapura, do ano de 1996, comercializou as unidades, porém os processos fundiários de regularização ficaram parados, sendo retomados apenas no ano de 2005. Atualmente está em andamento o processo de regularização dos empreendimentos. O objetivo do HIS no âmbito da Operação Urbana é o mesmo: comercializar as unidades e depois transferir a titularidade ao proprietário. Nada mais havendo a ser tratado, a reunião encerrou-se às 16h57min.

## **GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA ATA DE REUNIÃO No. 18**

Em 06 de outubro de 2009, no auditório do 26o andar do Edifício Martinelli, às 15h25min, após verificação de quórum regimental, o coordenador do Grupo Gestor, Sr. Rubens Chammas, deu início a 18a reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, realizando a leitura da pauta do dia.

Esclarece sobre a periodicidade das reuniões que são trimestrais, conforme regimento interno aprovado.

### **1. Expediente**

Os representantes presentes haviam recebido previamente a ata da 17a reunião e seu conteúdo foi colocado em votação. A ata da foi aprovada por unanimidade.

### **2. Ordem do Dia**

2.1. Apresentação Aspectos financeiros da Operação Urbana O coordenador deu início aos assuntos da pauta relatando a composição do Grupo Gestor e na sequência foi feita uma exposição detalhada dos seguintes assuntos: estoque de potencial construtivo adicional por setor, disponibilidade de CEPACs e fez uma breve análise dos relatórios financeiros da Operação Urbana Água Espraiada. Ressaltou que a CVM atua como guardião dos interesses dos investidores e por esta razão o Grupo Gestor tem como incumbência indicar onde serão aplicados os recursos arrecadados. A 4a distribuição de CEPACs ocorreu em outubro de 2008 e tem validade por dois anos ou até que todos os títulos sejam comercializados. O último leilão (2o leilão da 4a distribuição) foi realizado em 27/08/2009. Foram apresentadas na sequência as intervenções constantes no Suplemento da Operação Urbana para a 1a, 2a, 3a e 4a Distribuições Públicas de CEPAC. As intervenções são as seguintes:

☐ Implantação de 2 pontes estaiadas sobre o Rio Pinheiros, na interligação da Avenida Jornalista Roberto Marinho com a Marginal do Rio Pinheiros;

☐ Implantação de Habitações de Interesse Social para atendimento às famílias atingidas pelas intervenções.

☐ Áreas verdes:

Implantação de parque público (área do Clube Chuvisco e entorno);

Programa de arborização.

☐ Projetos:

Drenagem;

Prolongamento Av. Jornalista Roberto Marinho e Viaduto Santo Amaro;

Transporte coletivo;

Vias locais.

Além disso, para as próximas distribuições estão previstas as intervenções aprovadas na 13ª reunião do Grupo de Gestão:

☐ Projetos:

Planos urbanísticos;

Prolongamento Avenida Chucri Zaidan;

Ponte Burle Marx.

☐ Obras:

Drenagem;

Prolongamento Avenida Chucri Zaidan;

Prolongamento Av. Jornalista Roberto Marinho;

Ponte Burle Marx;

Transporte coletivo;

Vias locais;

Viaduto Santo Amaro.

Não havendo questões ou comentários por parte dos presentes, o coordenador passou à exposição do segundo item.

## 2.2. Informes sobre as intervenções em andamento

### 2.2.1 – Intervenções viárias

As intervenções viárias já concluídas são o prolongamento Av. Jornalista Roberto Marinho e a Ponte Estaiada ligando esta Avenida à Marginal Pinheiros. Estão em andamento as seguintes ações:

☐ Prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho – túneis: já está concluída a primeira etapa da habilitação técnica e a elaboração do EIA-RIMA.

☐ Vias locais nos trechos Brooklin e Jabaquara: está em andamento a elaboração do Termo de Referência para contratação do projeto executivo.

☐ Prolongamento da Chucri Zaidan e a ponte Burle Marx: já está concluído o projeto básico e EIA-RIMA. Está em andamento o termo de referência para contratação do projeto executivo.

O prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho será feito por meio de um túnel para o tráfego de passagem que fará a ligação com a Rodovia dos Imigrantes. Na superfície serão implantadas vias locais que margearão um parque que irá melhorar as condições urbanísticas do local. O edital de licitação das obras da Av. Jornalista Roberto Marinho será dividido em quatro lotes. Cada empresa vencedora terá que providenciar a construção de 1.000 unidades de HIS na região, além de construir o túnel e a via parque.

Foram apresentadas imagens dos túneis da extensão da Avenida Jornalista Roberto Marinho, os traçados das vias locais no trecho Brooklin e o estudo paisagístico da via parque.

### 2.2.2 Habitação de Interesse Social

Foram apresentadas imagens dos terrenos onde serão implantadas as unidades habitacionais. O objetivo inicial é o atendimento de 800 famílias que moram em favelas na região. O valor das desapropriações é de aproximadamente R\$ 28 milhões e será pago com recursos da Operação Urbana. Além disso, a Emurb já transferiu R\$ 45 milhões para a SEHAB realizar projetos e obras de HIS.

Existem quatro áreas onde serão realizados os investimentos e a situação de cada área é a seguinte:

Jardim Edith: O objetivo é implantar 240 unidades habitacionais e áreas institucionais. A área do DIS 50.144/08, cujas plantas expropriatórias encontram-se em DESAP, é de 7.910,39 m². Atualmente está em andamento, por parte da SEHAB, a execução do projeto.

Rua das Corruíras: O objetivo é implantar 248 unidades habitacionais. A área do decreto é de 11.337 m² e em 16/09/2009 a PMSP obteve a imissão na posse. O valor total já pago é de R\$ 8.441.563,60.

Av. Washington Luis: O objetivo é implantar 200 unidades habitacionais. A área do decreto é de 8.288,40 m² e em 08/04/2009 foi obtida a imissão na posse. O valor total já pago é de R\$ 5.565.115,47.

Rua Estevão Baião: O objetivo é implantar 124 unidades habitacionais. A área do decreto é de 5.468,95 m² e estão em andamento as ações expropriatórias ajuizadas. Já foram realizados depósitos iniciais num total de R\$ 3.960.421,61. Em relação à DIS 49.251/08, a planta expropriatória já foi encaminhada para DESAP.

Além da viabilização das unidades de HIS mencionadas acima, está em andamento o trabalho de pesquisa e levantamento de novos terrenos para futura desapropriação e construção de unidades habitacionais. A soma das áreas vistoriadas até a presente data é de 156.000 m² e estão envolvidos neste projeto a Emurb e SEHAB-HABI.

#### 2.2.3 Áreas Verdes

O Parque Chuvisco deverá ser implantado numa área aproximada de 50.000 m² de terreno. Atualmente está em elaboração o projeto do referido parque, cujo custo é de R\$ 767.075,00, sendo que a empresa contratada é a HISA Engenharia Ltda. O prazo de execução total é de 120 dias, sendo 75 dias para a elaboração do projeto básico e mais 45 dias para o projeto executivo. Estão envolvidos neste projeto a Emurb e a Secretaria do Verde e Meio Ambiente.

#### 2.2.4 – Transporte Coletivo

Foi apresentada a proposta da implantação da Linha 17 – Ouro do Metro de São Paulo e informado o prazo para entrega dos trechos apresentados na última reunião.

- Trecho 1: da estação São Judas até o Aeroporto de Congonhas – previsão: dezembro/2010;
- Trecho 2: do Aeroporto de Congonhas até Morumbi/ CPTM - denominado ouro – previsão: setembro/2012;
- Trecho 3: estação Jabaquara até o Aeroporto de Congonhas – previsão: janeiro/2013;
- Trecho 4: Morumbi (linha 9) até São Paulo / Morumbi (linha 4) – previsão: julho/2013, visando atender o público da Copa das Confederações.

Foram exibidas as seções típicas da implantação da linha do metrô leve. Sua implantação ao longo das principais vias está em estudo e o projeto atual poderá sofrer modificações.

Dando sequência a reunião, o Sr. Rubens Chammas passou a palavra ao Sr. Roberto Molin – Assessor da SIURB – que apresentou uma maquete eletrônica dos projetos viários que serão implantados na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. O primeiro filme mostrou uma animação eletrônica da situação atual da Av. Chucri Zaidan e como ela ficará após o término das intervenções previstas. O segundo filme mostrou a situação atual da Av. Jornalista Roberto Marinho e como ficará após o término das intervenções previstas. Esse material é muito importante para que os representantes da comissão e a população em geral possam ter uma visão integrada dos objetivos que se pretende alcançar com a implantação das obras.

A EMURB já iniciou procedimento licitatório que está na fase de pré-qualificação das empresas / consórcios que irão executar o prolongamento das Avenidas Jornalista Roberto Marinho e Chucri Zaidan. Informou que na licitação não haverá vencedores isolados para túnel ou via parque. Cada empresa ou consórcio será responsável pela execução de um lote de obra, que além do trecho em túnel, deverá executar as obras da via parque na superfície, remover e reassentar as famílias atingidas. Foi estabelecido um termo de cooperação entre a PMSP (EMURB e SEHAB- HABI) e o Governo do Estado (CDHU) visando dar atendimento habitacional a todas as famílias envolvidas na área de influência da via Parque. Na sequência, foi aberta a palavra aos representantes e ao público presente e foram levantados os seguintes questionamentos:

#### Questionamentos:

1. Sr. Mamoru Tinone representante Titular do Defenda São Paulo questionou se todas as obras apresentadas atendem aos requisitos da Lei 13.260/01.
2. Sr. Antonio Marcos Dória, representante Titular da APEOP solicitou esclarecimentos para saber se as obras indicadas respeitam a Lei de melhoramentos existente ao longo da Av. Roberto Marinho.
3. Sra. Berta moradora da Vila Cordeiro e o Sr. Eduardo Souza Guimarães representante do IAB perguntaram se existem projetos para a implantação das vias locais do Brooklin e Vila Cordeiro, alegando que os CEPACs foram vendidos e esses bairros não receberam nenhum dos investimentos previstos, informando que o trânsito local aumentou consideravelmente e houve uma piora da qualidade de vida na região.
4. Sra. Cibele Sampaio, representante suplente do Movimento Defenda São Paulo relatou que sem as vias locais não há como absorver novos empreendimentos e isto faz parte das exigências da LAP (Licença Ambiental Prévia). Indagou também se neste momento estão previstas licitações de obras das vias locais.
5. Sr. Gerônimo, representante da União dos Movimentos de Moradia, solicitou esclarecimentos para saber se a demanda de habitação popular será atendida dentro do perímetro da Operação Urbana.

Esclarecimentos:



1. Sr. Roberto Molin e Sr. Rubens Chammas esclareceram que todos os empreendimentos estão em processo de licenciamento ambiental junto a Secretaria do Verde e do Meio Ambiente e o Secretário estabeleceu como premissa a participação da sociedade civil no acompanhamento dos projetos. Um exemplo dessa disposição é a realização de audiência pública no dia 23/11/2009 no Centro de Exposições Imigrantes. As desapropriações estão sendo pagas pelo valor de mercado, não sendo mais admissível segundo lei federal o pagamento por títulos precatórios. Os recursos financeiros para efetivação das desapropriações estão garantidos conforme informado nas demonstrações financeiras publicadas. Desta forma, é possível afirmar que todas as obras atendem aos requisitos da Lei 13.260/01.

2. Sr. Roberto Molin esclareceu que o projeto básico respeita o alinhamento das Leis existentes.

3. Sr. Rubens Chammas esclareceu que todas as decisões de investimento são aprovadas pelo Conselho Gestor e a cronologia das intervenções é definida em função do aporte de recursos e das prioridades definidas pelo conselho.

4. Sr. Roberto Molin esclareceu que já foi realizada uma apresentação do mesmo projeto apresentado nesta reunião na Associação Comercial de Santo Amaro. Após a realização das próximas Audiências Públicas, será expedida a LAP. Informou também que a razão pela qual foi feita a opção de construção de um túnel ao invés de via de superfície foi dissociar o tráfego local do tráfego de passagem, contribuindo positivamente no equacionamento dos problemas de poluição e de circulação viária.

5. Sr. Roberto Molin esclareceu que: todo o recurso financeiro da Operação Urbana Água Espraiada destinado a construção de HIS será investido dentro do perímetro dessa Operação Urbana, conforme previsto em lei, mas isso não impede que a CDHU e SEHAB invistam em regiões próximas ao perímetro da Operação Urbana.

Nada mais havendo a ser tratado, o coordenador encerrou a reunião às 17h00 min.

## **GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA**

### **ATA DE REUNIÃO No. 19**

Em 09 de dezembro de 2009, no auditório do 26o andar do Edifício Martinelli, às 15h30min, após verificação de quórum regimental, o coordenador do Grupo Gestor, Sr. Rubens Chammas, deu início a 19a reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, realizando a leitura da pauta do dia.

Esclareceu que está assumindo novas funções na prefeitura e que não poderia participar de toda a reunião, mas que o Sr. Vladimir Ávila iria substituí-lo na condução da reunião.

O Sr Vladimir fez a leitura da pauta do dia e deu prosseguimento à reunião.

#### **1. Expediente**

Os representantes presentes haviam recebido previamente a ata da 18a reunião e seu conteúdo foi colocado em votação. A ata da foi aprovada por unanimidade.

#### **2. Ordem do Dia**

2.1. Apresentação Aspectos financeiros da Operação Urbana O coordenador deu início aos assuntos da pauta relatando a composição do Grupo Gestor e na sequência foi feita uma exposição detalhada dos seguintes assuntos: estoque de potencial construtivo adicional por setor, disponibilidade de CEPACs e fez uma breve análise dos relatórios financeiros da Operação Urbana Água Espraiada. Ressaltou que a CVM atua como guardião dos interesses dos investidores e por esta razão o Grupo Gestor tem como incumbência indicar onde serão aplicados os recursos arrecadados. A 4a distribuição de CEPACs ocorreu em outubro de 2008 e tem validade por dois anos ou até que todos os títulos sejam comercializados. O último leilão (3o leilão da 4a distribuição) foi realizado em 26/11/2009, foram ofertados 175.000 títulos e colocados 72.270 títulos pelo valor de R\$ 700,00 e foi arrecadado um total de R\$ 50.589.000,00. Foram apresentadas na sequência as intervenções constantes no Suplemento da Operação Urbana para a 1a, 2a, 3a e 4a Distribuições Públicas de CEPAC. As intervenções são as seguintes:

☐ Implantação de 2 pontes estaiadas sobre o Rio Pinheiros, na interligação da Avenida Jornalista Roberto Marinho com a Marginal do Rio Pinheiros;

☐ Implantação de Habitações de Interesse Social para atendimento às famílias atingidas pelas intervenções.

☐ Áreas verdes;

Implantação de parque público (área do Clube Chuvisco e entorno);

Programa de arborização.

☐ Projetos:

Drenagem;

Prolongamento Av. Jornalista Roberto Marinho e Viaduto Santo Amaro;

Transporte coletivo;

Vias locais.

Além disso, para as próximas distribuições estão previstas as intervenções aprovadas na 13ª reunião do Grupo de Gestão:

☐ Projetos:

Planos urbanísticos;

Prolongamento Avenida Chucri Zaidan;

Ponte Burle Marx.

☐ Obras:

Drenagem;

Prolongamento Avenida Chucri Zaidan;

Prolongamento Av. Jornalista Roberto Marinho;

Ponte Burle Marx;

Transporte coletivo;

Vias locais;

Viaduto Santo Amaro.

## 2.2. Informes sobre as intervenções em andamento

### 2.2.1 – Intervenções viárias

As intervenções viárias já concluídas são a Ponte Estaiada ligando esta Avenida à Marginal Pinheiros e a Av. Jornalista Roberto Marinho até a Lino de Moraes Leme. Estão em andamento as seguintes ações:

☐ Prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho: já está concluída a licitação de pré-qualificação para execução das obras. Projeto executivo em licitação. Foi publicado o Decreto de Utilidade Pública nº 51.037 em 17/11/2009 cuja área de abrangência engloba o projeto da Via Parque. Já foi realizada Audiência Pública onde foi feita uma exposição detalhada das atividades e a palavra foi aberta para que a população pudesse expor suas idéias para o aperfeiçoamento do projeto.

☐ Vias locais nos trechos Brooklin e Jabaquara: já está concluída a licitação de pré-qualificação para execução das obras de prolongamento da Av. Roberto Marinho até a Imigrantes. Está em andamento a elaboração do Termo de Referência para contratação do projeto executivo em superfície, do trecho que vai desde a Ponte Estaiada até a Imigrantes.

☐ Prolongamento da Chucri Zaidan e a Ponte Burle Marx: já está concluída a licitação de pré qualificação para execução das obras. Está em andamento o termo de referência para contratação do projeto executivo do prolongamento da Chucri Zaidan. Já foi realizada Audiência Pública onde foi feita uma exposição detalhada das atividades e a palavra foi aberta para que a população pudesse expor suas idéias para o aperfeiçoamento do projeto.

☐ Para todas as intervenções acima, já estão concluídos a maioria dos projetos básicos assim como encaminhados inúmeros detalhamentos e estudos, como os EIA/RIMA's das intervenções em análise pela SVMA. O prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho será feito por meio de um túnel para o tráfego de passagem que fará a ligação com a Rodovia dos Imigrantes. Na superfície serão implantadas vias locais que margearão um parque que irá melhorar as condições urbanísticas do local. O edital de licitação das obras da Av. Jornalista Roberto Marinho será dividido em quatro lotes. Cada empresa vencedora terá que providenciar a construção de 1.000 unidades de HIS na região, além de construir o túnel e a via parque.

### 2.2.2 Habitação de Interesse Social

Foram apresentadas imagens dos terrenos onde serão implantadas as unidades habitacionais. O objetivo inicial é o atendimento a cerca de 800 famílias que moram em favelas na região. O valor das desapropriações é de aproximadamente R\$ 28 milhões e será pago com recursos da Operação Urbana. Além disso, a Emurb já transferiu R\$ 45 milhões para a SEHAB realizar projetos e obras de HIS. Existem quatro áreas onde serão realizados os investimentos e a situação de cada área é a seguinte:

Jardim Edith: O objetivo é implantar 247 unidades habitacionais e área institucional. A área do DIS 50.144/08, cujas plantas expropriatórias encontram-se em DESAP, é de 7.910,39 m². Atualmente está em andamento, por parte da SEHAB, a execução do projeto. A SEHAB-HABI apresentou a situação atual do projeto e esclareceu que, em função das recomendações do CET de não alterar as vias atuais e nem criar outras, a obra será executada apenas no quadrilátero entre as Avenidas Luis Carlos Berrini, Roberto Marinho e as Ruas Araçaiba e Charles Coulomb. Dentro dessa área é possível construir todas as 247 unidades além de equipamentos sociais. Rua das Corruíras: O objetivo é implantar 248 unidades habitacionais. A área do decreto é de 11.337,00 m² e em 16/09/2009 a PMSP obteve a imissão na posse.

O valor total pago na desapropriação da área foi R\$ 8.441.563,60. Av. Washington Luis: O objetivo é implantar 200 unidades habitacionais. A área do decreto é de 8.288,40 m² e em 08/04/2009 foi obtida a imissão na posse. O valor total pago na desapropriação da área foi R\$ 5.656.115,47. Rua Estevão Baião: O objetivo é implantar 124 unidades habitacionais. A área do decreto é de 5.468,95 m² e estão em andamento as ações expropriatórias ajuizadas. Já foram realizados depósitos iniciais num total de R\$ 3.988.955,34. Em relação à DIS 49.251/08, a planta expropriatória já foi encaminhada para DESAP. Além da viabilização das unidades de HIS mencionadas acima, está em andamento o trabalho de pesquisa e levantamento de novos terrenos para futura desapropriação e construção de unidades habitacionais voltadas ao atendimento das famílias que serão removidas para execução das obras de prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho e a Via Parque, a partir da Rua Dr. Lino de Moraes Leme. Estão envolvidos nestas atividades a Emurb e SEHAB-HABI. Como resultado dessa prospecção, em 17/11/2009 foram publicados 39 Decretos de Interesse Social que englobam 45 áreas indicadas para implantação de HIS. Continuam os estudos indicativos de novos locais para desapropriação para esta finalidade. Na licitação do túnel ou via parque não haverá vencedores isolados. Cada empresa ou consórcio será responsável pela execução de um lote de obra, que além do trecho em túnel, deverá executar as obras da Via Parque na superfície e construir unidades habitacionais destinadas às famílias atingidas. O trabalho de cadastramento, remoção e reassentamento dessas famílias será executado por SEHAB/HABI. Foi estabelecido um termo de cooperação entre a PMSP (EMURB e SEHAB- HABI) e o Governo do Estado (CDHU) visando dar atendimento habitacional a todas as famílias envolvidas na área de influência da Via Parque. O trabalho de cadastramento, realizado por SEHAB/HABI, das famílias atingidas pelas obras da Via Parque permitirá identificar a quantidade, a situação de cada família e a solução habitacional necessária para atender os envolvidos. Em função desse levantamento, SEHAB planejará suas ações e isto será incorporado ao cronograma de todo empreendimento.

#### 2.2.3 Áreas Verdes

O Parque Chuvisco deverá ser implantado numa área aproximada de 50.000 m² de terreno. Atualmente está em elaboração o projeto do referido parque, cujo custo é de R\$ 669.379,22 e a empresa contratada é a HISA Engenharia Ltda. O prazo de execução total é de 120 dias, sendo 75 dias para a elaboração do projeto básico e mais 45 dias para o projeto executivo. Estão envolvidos neste projeto a Emurb e a Secretaria do Verde e Meio Ambiente.

#### 2.2.4 – Transporte Coletivo

Foi apresentada a proposta da implantação da Linha 17 – Ouro do Metro de São Paulo e informado o prazo para entrega dos trechos apresentados na última reunião.

- Trecho 1: da estação São Judas até o Aeroporto de Congonhas – previsão: dezembro/2010;
- Trecho 2: do Aeroporto de Congonhas até Morumbi/ CPTM - denominado ouro – previsão: setembro/2012;
- Trecho 3: estação Jabaquara até o Aeroporto de Congonhas – previsão: janeiro/2013;
- Trecho 4: Morumbi (linha 9) até São Paulo / Morumbi (linha 4) – previsão: julho/2013, visando atender o público da Copa das Confederações. Foram exibidas as seções típicas da implantação da linha do metrô leve. Sua implantação ao longo das principais vias está em estudo e o projeto atual poderá sofrer modificações. Na sequência foi aberta a palavra aos representantes de SEHAB-HABI a fim de que pudessem relatar o andamento dos trabalhos de levantamento socioeconômico que está sendo realizado junto às comunidades que serão atingidas pelas obras da Via Parque. Foi relatado que o objetivo do trabalho é levantar e conhecer a demanda por HIS, além de estabelecer e manter um canal aberto de comunicação entre os técnicos e as lideranças comunitárias visando a troca de informações. Para tanto foi realizado o primeiro curso de capacitação de lideranças e montado um estande local para dirimir as possíveis dúvidas sobre o projeto. Os trabalhos estão em ritmo acelerado e espera-se até o início de janeiro concluir o levantamento. O Eng. Luiz de HABI esclareceu que atualmente, está sendo realizado um cadastro com o apoio das lideranças das comunidades para que seja conhecida a real dimensão da demanda a ser removida. O Eng. Luiz participará das reuniões do Conselho Gestor para estabelecer a ligação entre a comunidade e o Conselho Gestor.

Na sequência, foi aberta a palavra aos representantes e ao público presente e foram levantados os seguintes questionamentos:

#### Questionamentos:

1. Morador do bairro do Brooklin Velho afirma que após a inauguração das Pontes Estaiadas o trânsito no bairro ficou mais intenso e está invadindo as zonas residenciais. Levanta a necessidade de implantar as vias locais no trecho existente da Av. Roberto Marinho antes da implantação do prolongamento por meio dos túneis.
2. O representante do Movimento Defesa São Paulo questiona se o projeto das vias locais respeitará a Lei da Operação Urbana.

3. O representante da União dos Movimentos de Moradia questionou o número de 4000 unidades de HIS a serem produzidas pelas empreiteiras que executarão as obras da Via Parque e túnel, já que estimativas preliminares mencionam números que variam entre 8.000 e 10.000 famílias atingidas. Como, quando e onde essas famílias serão atendidas?
4. O representante dos Movimentos de Moradia questionou se o projeto do Jardim Edith está sendo modificado, pois o DIS 50.144/08 abrangia inicialmente três quadras, nas quais seriam construídas 240 unidades. Atualmente o projeto foi reduzido a apenas duas quadra, sem que os moradores fossem consultados.
5. O representante dos Movimentos de Moradia solicita que conste em ata que a comunidade do Jardim Edith não conhece e não foi consultada sobre o novo projeto das unidades e que estará levando esse questionamento ao Ministério Público.
6. Morador da quadra do Jardim Edith que seria desapropriada no projeto inicial pede a palavra e reafirma que as famílias ali moradoras são legítimos proprietários dos lotes e ali moram há mais de 20 anos, anteriormente à formação da favela, entendem a necessidade do atendimento habitacional à favela, mas não desejam sair do bairro, motivo pelo qual vêm lutando para não serem desapropriados.
7. O representante da APEOP questiona qual será a forma de transferência das unidades para os novos moradores uma vez que parte dos terrenos é do DER.

Esclarecimentos:

1. O compromisso da PMSP, neste momento, é contratar o projeto básico das vias locais e o projeto executivo da Via Parque. É necessário que seja dessa forma para que se possa conhecer os custos de implantação das obras e definir as prioridades.
  2. Todas as diretrizes da Lei da Operação Urbana Água Espreada estão sendo seguidas. Em que pese a construção de túneis ser, aparentemente, uma mudança de diretrizes, trata-se, na prática, de uma separação entre o tráfego local do tráfego de passagem.
  3. As 4.000 unidades a serem produzidas atenderão às necessidades de remoção para abertura de frentes de obras, mas que todas as famílias atingidas pelo melhoramento público serão atendidas nos termos da lei. Para tanto, foi firmado um termo de cooperação com a CDHU para produção de mais unidades habitacionais em terrenos no entorno das obras. Foram levantados e decretados de interesse social 45 terrenos que serão repassados para HABI estudar a solução habitacional mais adequada. Ainda não se conhece com precisão o número de famílias a serem atendidas nas unidades habitacionais, pois o levantamento social está sendo realizado. Considerando o que já foi levantado, estima-se que o número de famílias seja inferior a 8.000.
  4. Houve diversas intercorrências que implicaram na modificação da disposição das unidades, como as exigências viárias estabelecidas pelo CET, mas serão construídas 240 unidades habitacionais conforme previsto inicialmente (a conclusão dos técnicos é que não será necessária toda área decretada para construir as 240 unidades).
  5. Mesmo após as adequações necessárias de projeto, serão construídas 240 unidades habitacionais, conforme previsto anteriormente, para atender as famílias do Jardim Edith.
  6. Nada a ser declarado.
  7. As tratativas para transferência dos terrenos do Estado para a Municipalidade estão em andamento, mas que já se dispõe de permissão de uso da área por Decreto Estadual, o que permite a sequência dos trabalhos de projeto e construção das unidades habitacionais. A transferência das unidades será feita segundo as práticas de HABI aplicadas a outros empreendimentos habitacionais.
- Nada mais havendo a ser tratado, o coordenador encerrou a reunião às 17h00 min.

## **REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OP. URB. CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA**

### **ATA DA 20ª**

Em 23 de Março de 2010, no auditório do 26o andar do Edifício Martinelli, às 15h30min, após verificação de quórum regimental, o Gerente de Operações Urbanas da EMURB, Vladimir Ávila, em nome do coordenador do Grupo de Gestão, Sr. Rubens Chammas, deu início a 20ª reunião ordinária do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, realizando a leitura da pauta do dia.

#### **1. Expediente**

Os representantes presentes haviam recebido previamente a ata da 19ª reunião que, por lapso, não foi colocada em votação, devendo ser aprovada juntamente com a Ata da 20ª reunião, na próxima reunião ordinária.

#### **2. Ordem do Dia**

##### **2.1. Apresentação Aspectos financeiros da Operação Urbana**

Vladimir Ávila deu início aos assuntos da pauta, relatando a composição do Grupo Gestor e na sequência fazendo uma exposição detalhada dos seguintes assuntos: estoque de potencial construtivo adicional por

setor, disponibilidade de CEPAC(s) e fazendo também uma breve análise dos relatórios financeiros da Operação Urbana Água Espraiada.

A 4a distribuição de CEPAC(s) ocorreu em outubro de 2008 e tem validade por dois anos ou até que todos os títulos sejam comercializados. O último leilão (3o leilão da 4a distribuição) foi realizado em 26/11/2009, foram ofertados 175.000 títulos e colocados 72.270 títulos pelo valor de R\$ 700,00 e foi arrecadado um total de R\$ 50.589.000,00.

Foram apresentadas na sequência as intervenções constantes no Suplemento da Operação Urbana para a 1a, 2a, 3a e 4a Distribuições Públicas de CEPAC. As intervenções são as seguintes:

☐ Implantação de 2 pontes estaiadas sobre o Rio Pinheiros, na interligação da Avenida Jornalista Roberto Marinho com a Marginal do Rio Pinheiros;

☐ Implantação de Habitações de Interesse Social para atendimento às famílias atingidas pelas intervenções.

☐ Áreas verdes:

Implantação de parque público (área do Clube Chuvisco e entorno);

Programa de arborização.

☐ Projetos:

Drenagem;

Prolongamento Av. Jornalista Roberto Marinho e Viaduto Santo Amaro;

Transporte coletivo;

Vias locais.

Além disso, para as próximas distribuições estão previstas as intervenções aprovadas na 13ª reunião do Grupo de Gestão:

☐ Projetos:

Planos urbanísticos;

Prolongamento Avenida Chucri Zaidan;

Ponte Burle Marx.

☐ Obras:

Drenagem;

Prolongamento Avenida Chucri Zaidan;

Prolongamento Av. Jornalista Roberto Marinho;

Ponte Burle Marx;

Transporte coletivo;

Vias locais;

Viaduto Santo Amaro.

Vladimir Ávila abriu parêntesis para anunciar a chegada do Coordenador do Grupo de Gestão, Sr. Rubens Chammas, do Secretário Municipal do Desenvolvimento Econômico e do Trabalho, Prof. Marcos Cintra e do Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas da EMURB, Sr. Domingos Pires, dando prosseguimento à apresentação:

2.2. Informes sobre as intervenções em andamento

2.2.1 – Intervenções viárias

As intervenções viárias já concluídas são a Ponte Estaiada ligando a Marginal Pinheiros e a Av. Jornalista Roberto Marinho e esta avenida no trecho entre a Marginal até a Rua Lino de Moraes Leme.

Estão em andamento as seguintes ações:

☐ Prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho: já está concluída a licitação de pré-qualificação para execução das obras. Projeto executivo em licitação. Foi publicado o DUP 51.037 de 17/11/2009 que reserva os terrenos para desapropriação localizados entre a Avenida Lino de Moraes e as Ruas Leno e Anaconda. Ao longo desta área será implantado projeto da Via Parque. Já foi realizada audiência pública para obtenção da LAP onde foi feita uma exposição detalhada das propostas. A palavra foi aberta aos presentes para que a população pudesse expor suas dúvidas e idéias e contribuir para o aperfeiçoamento do projeto.

☐ Vias locais nos trechos Brooklin e Jabaquara: Está em andamento a licitação para contratação do projeto executivo em superfície, do trecho que vai desde a Rua Pedro Bueno até a Rodovia dos Imigrantes e do projeto básico das vias locais no trecho entre a ponte estaiada e a Av. Pedro Bueno

□ Prolongamento da Chucrí Zaidan e a ponte Burle Marx: já está concluída a licitação de pré qualificação para execução das obras. Está em andamento o termo de referência para contratação do projeto executivo do prolongamento da Chucrí Zaidan. Já foi realizada audiência pública para obtenção da LAP na qual foi feita uma exposição detalhada das propostas. A palavra foi aberta aos presentes para que a população pudesse expor suas dúvidas e idéias e contribuir para o aperfeiçoamento do projeto.

□ Para as intervenções acima, exceto as vias locais da Av. Roberto Marinho no trecho Brooklin, já foram concluídos os projetos básicos, assim como os EIA/RIMA's que já estão em análise na SVMA.

O prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho será feito por meio de um túnel para o tráfego de passagem que fará a ligação com a Rodovia dos Imigrantes. Na superfície serão implantadas vias locais que margearão um parque que irá melhorar as condições ambientais e urbanísticas da região. O edital de licitação das obras da Av. Jornalista Roberto Marinho será dividido em quatro lotes. Cada empresa vencedora terá que providenciar a construção de 1.000 unidades de HIS na região, além de construir trechos do túnel e da via parque.

#### 2.2.2 Habitação de Interesse Social

Foram apresentadas imagens dos terrenos onde serão implantadas as unidades habitacionais. O objetivo inicial é o atendimento de 800 famílias que moram em favelas na região. O valor das desapropriações é de aproximadamente R\$ 28 milhões e será pago com recursos da Operação Urbana. Além disso, a Emurb já transferiu R\$ 45 milhões para a SEHAB realizar projetos e obras de HIS.

Existem quatro áreas onde serão realizados os investimentos e a situação de cada uma é a seguinte:

Jardim Edith: O objetivo é implantar 252 unidades habitacionais e áreas institucionais. A área do DIS 50.144/08, cujas plantas expropriatórias encontram-se em DESAP, é de 7.910,39 m<sup>2</sup>. Atualmente está em andamento, por parte da SEHAB, a execução do projeto. A SEHAB-HABI apresentou a situação atual do projeto e esclareceu que, em função das recomendações da CET de não alterar as vias atuais e nem criar outras, a obra será executada apenas no quadrilátero entre as Avenidas Luis Carlos Berrini, Roberto Marinho e as Ruas Araçáiba e Charles Coulomb. Dentro dessa área é possível construir todas as 247 unidades além de equipamentos sociais.

Rua das Corruínas: O objetivo é implantar 200 unidades habitacionais. A área do decreto é de 11.337 m<sup>2</sup> e em 16/09/2009 a PMSP obteve a imissão na posse. O valor total já pago é de R\$ 10.514.858,63 Av.

Washington Luis: O objetivo é implantar 200 unidades habitacionais. A área do decreto é de 8.288,40 m<sup>2</sup> e em 08/04/2009 foi obtida a imissão na posse. O valor total já pago é de R\$ 5.656.115,47 Rua Estevão

Baião: O objetivo é implantar 124 unidades habitacionais. A área do decreto é de 5.468,95 m<sup>2</sup> e estão em andamento as ações expropriatórias ajuizadas. Já foram realizados depósitos iniciais num total de R\$ 3.988.955,34. Em relação à DIS 49.251/08, a planta expropriatória já foi encaminhada para DESAP.

Além da viabilização das unidades de HIS mencionadas acima, está em andamento o trabalho de pesquisa e levantamento de novos terrenos para futura desapropriação e construção de unidades habitacionais. A soma das áreas vistoriadas até a presente data é de 156.000 m<sup>2</sup> e estão envolvidos neste projeto a Emurb e SEHAB-HABI. Em 17/11/2009, nos setores Jabaquara e Americanópolis, foram publicados 39 DIS de 45 áreas. Além disso, continuam os estudos indicativos de novos locais para desapropriação.

Na licitação do túnel ou via parque não haverá vencedores isolados. Cada empresa ou consórcio será responsável pela execução de um lote de obra, que além do trecho em túnel, deverá executar as obras da via parque na superfície, remover e reassentar as famílias atingidas. Esta em andamento o termo de cooperação entre a PMSP (EMURB e SEHAB/HABI) e o Governo do Estado (CDHU) visando dar atendimento habitacional a todas as famílias envolvidas na área de influência da via Parque. Além disso, para atender a demanda habitacional, as licitações do prolongamento da Avenida Roberto Marinho e Chucrí Zaidan serão divididos em 4 lotes e cada empresa vencedora terá que construir 1.000 unidades de HIS.

A SEHAB está realizando um trabalho de cadastramento de todas as famílias que serão atingidas pelo projeto da Via Parque. Com isso, será possível identificar a quantidade, a situação de cada família e a solução habitacional necessária para atender aos envolvidos. Em função desse levantamento, SEHAB planejará suas ações e isto será incorporado ao cronograma de todo empreendimento.

#### 2.2.3 Áreas Verdes

O Parque Chuvisco deverá ser implantado numa área aproximada de 50.000 m<sup>2</sup> de terreno. Atualmente está em elaboração o projeto do referido parque, cujo custo é de R\$ 669.379,22 e a empresa contratada é a HISA Engenharia Ltda. O prazo de execução total é de 120 dias, sendo 75 dias para a elaboração do projeto básico e mais 45 dias para o projeto executivo. Estão envolvidos neste projeto a Emurb e a Secretaria do Verde e Meio Ambiente.

#### 2.2.4 – Transporte Coletivo

Foi apresentada a proposta da implantação da Linha 17 – Ouro do Metrô de São Paulo e informado o prazo para entrega dos trechos apresentados na última reunião.

- Trecho 1: da estação São Judas até o Aeroporto de Congonhas – previsão: dezembro/2010;

- Trecho 2: do Aeroporto de Congonhas até Morumbi/ CPTM - denominado ouro – previsão: setembro/2012;
- Trecho 3: estação Jabaquara até o Aeroporto de Congonhas – previsão: janeiro/2013;
- Trecho 4: Morumbi (linha 9) até São Paulo / Morumbi (linha 4) – previsão: julho/2013, visando atender o público da Copa das Confederações.

Foram exibidas as seções típicas da implantação da linha do metrô leve. Sua implantação ao longo das principais vias está em estudo e o projeto atual poderá sofrer modificações.

Encerrada a apresentação, o coordenador, Sr. Rubens Chammass reiterou que a apresentação tem por objetivo informar ao Grupo de Gestão o desenvolvimento dos trabalhos e a situação de cada intervenção. Relatou que a EMURB passa por um processo de cisão em duas empresas distintas com atribuições específicas: A SP Urbanismo responsável pela análise urbanística e gestão das operações urbanas e a SP Obras responsável pela execução das obras. Esclareceu que os Grupos de Gestão das Operações Urbanas vigentes permanecem na SP Urbanismo e que neste redesenho da EMURB terão papel fundamental a Secretaria de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho que fará um trabalho de prospecção junto aos agentes do mercado imobiliário e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano responsável pela definição das políticas de desenvolvimento urbano. A SP Urbanismo será o braço operativo da SMDU no desenvolvimento e gestão dos projetos e a SP Obras a executora das obras, vinculada a SIURB.

Na sequência, foi aberta a palavra aos representantes e ao público presente, quando foram levantados os seguintes questionamentos:

Questionamentos:

1. O Sr. Gerônimo representante dos moradores em favelas questiona o projeto do Jardim Edith. Salienta que está havendo desrespeito à população local, pois o projeto foi modificado sem consulta às lideranças. Ressalta que não foi feito cadastro da população, nos mesmos moldes que está sendo feito no Jabaquara e que o número de unidades a serem produzidas deixará de atender cerca de 34 famílias.
2. A Sra. Lídia moradora da Rua Michel Faraday leu uma carta aberta falando em nome de 16 moradores na qual relata ocorrências relacionadas ao processo de desapropriação e a implantação das HIS. Vladimir Ávila, gerente de operações urbanas, em nome do coordenador, solicitou cópia da carta para fazer parte da ata da reunião, mas a Sra. Lídia informou que como a carta não era de sua lavra solicitaria permissão ao autor. O Sr. Gerônimo, representante dos moradores em favelas solicita que a carta lida pela Sra. Lídia conste da ata e ressalta que nunca solicitou a desapropriação dos imóveis da Rua Michel Faraday, mas que a lei exige. Menciona que o seu interesse é que os moradores da favela do Jardim Edith tenham seus direitos garantidos.
3. A Sra. Indalécia, representante da Subprefeitura do Jabaquara questionou sobre o nº de famílias a serem atendidas pelas HIS e alertou para o engessamento que as áreas gravadas como ZEIS no plano diretor provocam na região. Ressaltou ser bastante oportuna a revisão do zoneamento, encaminhando a SMDU para proceder as alterações no Plano Diretor. Questionou também a linha de VLT a ser construída junto à via parque e ao longo da Av. Roberto Marinho. Informou que em reunião na Cia do Metrô, tomou conhecimento que a construção dessa linha deverá levar pelo menos três anos e meio e que haverá, portanto um descompasso entre as obras executadas pela Prefeitura e aquelas realizadas pelo governo do Estado. Sobre o mesmo assunto a Sra. Cibele do Movimento Defesa São Paulo sugere convidar a Cia Metrô para expor o projeto do VLT. Ainda sobre o mesmo tema o Sr. Marcos Dória, representante da APEOP argumenta que embora tenham sido repassados recursos da Operação Urbana para o Metrô não existe uma interação entre as instâncias de governo e que terrenos onde já houve vinculação de CEPAC(s) estão sendo cogitados para desapropriação para implantação da linha do Metrô, causando insegurança aqueles que pretendem investir em empreendimentos na região.
4. Marcos Dória, representante da APEOP, ressalta a importância do trabalho de produção das HIS, especialmente porque os futuros moradores terão propriedade da unidade habitacional, alerta, entretanto, que parte dos terrenos pertence ao governo do Estado (DER) e que a Prefeitura necessitará de lei para transferir os terrenos para seu patrimônio e posteriormente transferir a propriedade para aos futuros moradores.
5. A Sra. Berta representante dos Moradores da Vila Cordeiro questiona se consta do cronograma das obras mencionadas a implantação das vias locais e a elaboração dos planos urbanísticos; se haverá desapropriação no Viaduto Santa Marta. Quais são as prioridades?
6. O Sr. Marcos Antonio Ribeiro, liderança da favela do Jabaquara, menciona que as favelas do Jabaquara e Americanópolis não possuem assento na Comissão e que essa representação é fundamental para que possam trazer os anseios da população. Sra. Terezinha B. Santos, indaga se a representante dos Moradores de Favela, Sra. Lucy dos Santos Diogo, está presente na reunião; diante da negativa reivindica uma cadeira no grupo, tendo em vista que a senhora representante não está comparecendo às reuniões. Sr. Marcos menciona que a população local está desorientada sem saber o que vai ocorrer, pois até agora se

fala na produção de 4.000 unidades habitacionais, mas que há mais de 8.000 famílias na região. O que vai acontecer com as famílias que excederem a essas 4000 unidades que a obra do túnel produzirá? Ressalta que não se sabe, ao certo, se nas 45 áreas decretadas como utilidade pública será possível construir as unidades necessárias para abrigar toda a população atingida. Pergunta ainda qual será o critério para a seleção das famílias? Coloca ainda que o novo traçado do túnel extrapola o perímetro da Operação Urbana e em assim sendo como ficará a alocação dos recursos financeiros? Menciona que a população do Jardim Aeroporto está alarmada, pois funcionários da EMURB estão entrando nas casas para levantar as áreas a serem desapropriadas e que a comunidade desconhece os detalhes dos projetos. Questiona ainda se os locais onde serão instalados os poços de visita não podem ser divulgados para a população. Solicita que representantes da EMURB participem do Fórum Comunitário levando as informações sobre obras e desapropriações a comunidade.

7. A Sra Terezinha, liderança da favela do Jabaquara relata que já assistiu a apresentação dos projetos do túnel e da via parque diversas vezes e que em todas elas foram apresentadas também mudanças no projeto. Ressalta que é hora de definição e que a implantação das obras é fundamental, pois, as comunidades além de carentes estão também intranquias. Relata que a situação de criminalidade e insegurança nas favelas continua a mesma e que está na hora de parar de fazer modificações no projeto e implantá-los para que a comunidade tenha algo de concreto em que se basear.

Esclarecimentos:

1. Ricardo Rodrigues, representante de SEHAB-HABI, esclarece que no Jardim Edith estão sendo produzidas 274 unidades e que houve modificações no projeto em face da redução dos terrenos da Rua Michel Faraday e da faixa de terreno exigida pela CET para implantação das vias locais da Av. Roberto Marinho. Relata que o projeto das unidades está em fase final de licitação e esclarece que das famílias ali existentes cerca de 54 estarão sendo alojadas no conjunto da Rua Estevão Baião e que 34 famílias optaram pelo recebimento da verba de atendimento habitacional ao invés de unidades de HIS.

2. O Sr. Rubens Chammas, coordenador do Grupo Gestor, relata que os entendimentos com o DER para a cessão dos terrenos de propriedade do Governo do Estado estão bastante avançadas. Já existe uma Permissão de Uso para construção das unidades habitacionais e que após a conclusão das unidades a titularidade dos terrenos será transferida para a Prefeitura. Com relação aos terrenos com vinculação de CEPAC(s) que estão sendo desapropriados pelo Metrô esclarece que já foi encaminhado a essa Companhia documento gráfico contendo todos os imóveis onde houve vinculação de CEPAC(s), mas que será providenciado um novo encaminhamento.

3. O Sr. Rubens Chammas ressalta que as operações urbanas em geral, mas em particular a Operação Urbana Água Espreada, vivem um momento de credibilidade pela transparência das informações publicadas e pela possibilidade de acesso da comunidade em todas as instâncias. Esclarece que embora a EMURB seja a coordenadora da Operação Urbana, não é a executora. Os recursos são repassados as Secretarias para implantação de projetos de competência específica, como por exemplo, as HIS junto com SEHAB-HABI e o Parque Chuvisco junto com SVMA. Os recursos são sempre investidos atendendo a prioridades previamente aprovadas pelo Grupo Gestor.

4. O Sr. Rubens Chammas, coordenador do Grupo Gestor, esclareceu que a indicação de representantes das entidades da sociedade civil é de responsabilidade das próprias entidades e que no Regimento interno não há sanção por faltas. Cabe as próprias entidades confirmarem ou substituírem seus representantes. Já a indicação de novas entidades depende de modificação na lei.

5. O Sr. Roberto Molin, Assessor da Siurb, esclareceu que a contratação das obras do túnel não está dissociada das obras de implantação da via Parque e da construção das unidades de HIS para a população atingida. Na audiência pública realizada em novembro de 2009 falava-se em cerca de 12.000 famílias a serem realocadas, SEHAB-HABI está fazendo o cadastramento, cerca de 80% do trabalho foi concluído e não se chegou a 8.000 famílias, até o presente. Os recursos de CEPAC(s) serão utilizados para construir 4000 unidades, as unidades de HIS faltantes para atender as famílias serão construídas pelo Governo do Estado por meio de termo de cooperação firmado com o DERSA e a CDHU, utilizando recursos do Tesouro. Informa que as áreas destinadas para construção das HIS somente deverão estar dentro do perímetro da Operação Urbana se for utilizado o dinheiro da mesma. Esclareceu também que embora parte do traçado dos túneis esteja fora do perímetro da Operação Urbana, as embocaduras da Rua Pedro Bueno e da Rodovia dos Imigrantes estão dentro e que a construção dos túneis em substituição as vias em superfície visou apenas dissociar o tráfego de passagem do tráfego local, objetivando ganhos ambientais e urbanísticos. A licitação está sendo conduzida pela EMURB em 04 lotes, dos quais 2 lotes já estão em fase de classificação e os outros dois estão em fase de recurso. Estão sendo contratados concomitantemente o projeto executivo da via parque e o projeto básico das vias locais do trecho existente da Av. Jornalista Roberto Marinho. No que se refere as vias locais do trecho existente da Av. Jornalista Roberto Marinho o projeto básico está sendo contratado para que se possa mensurar os custos



das obras. Esclareceu ainda que é possível que os funcionários da EMURB estejam visitando residências para obter as informações mais precisas para definição correta das embocaduras e poços de ventilação dos tuneis, mas que a Subprefeitura do Jabaquara está em sintonia com essas ações e pode fornecer as informações necessárias. Não há ainda uma definição dos locais onde estarão posicionados os poços de ventilação dos tuneis, mas as equipes estão em campo visando identificar primeiramente espaços públicos como praças e largos e depois imóveis particulares que, se forem desapropriados, serão ressarcidos na forma da lei, não havendo, portanto, motivo para inquietação ou desespero da população.

6. Rubens Chammas, coordenador do Grupo Gestor esclarece que mudanças nos projetos visam sempre aprimorá-los e que o beneficiário final é a população residente, já que as mudanças têm como objetivo conseguir o melhor projeto ao menor preço. Acrescenta que a CDHU já está adquirindo terrenos nas áreas próximas ao perímetro da Operação Urbana para atendimento as famílias a serem removidas e que as HIS serão ocupadas a medida que forem concluídas atendendo o cadastro único da SEHAB que tomará por base o arrolamento que está sendo executado por HABI. Na sequência o coordenador passou a palavra para o Secretario Marcos Cintra.

7. O Prof. Marcos Cintra, Secretario Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho, relatou que as atribuições da SMDet no que se refere aos CEPAC(s) refletem a preocupação do Prefeito de fazer dos CEPAC(s) um instrumento duradouro. Os CEPAC(s) financiam projetos e obras importantes e necessários sem onerar o bolso do contribuinte. Para que se alcance um bom relacionamento com o Mercado é indispensável que esses títulos tenham credibilidade garantida e que toda a informação necessária chegue ao mercado no momento apropriado. Ressaltou que sua participação na reunião tinha como objetivo garantir que todo o processo de emissão e comercialização dos CEPAC(s) continuará a ser absolutamente transparente e que está perfeitamente inteirado de que o diálogo com os investidores e com a sociedade civil necessita ser aprimorado para que todos os esforços sejam agregados. A SMDet trabalhará no sentido de corrigir as distorções, pois isso é importante para a cidade e para o cidadão. Nada mais havendo a ser tratado, o coordenador encerrou a reunião às 17h35 min.

## **REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OP. URB. CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA**

### **ATA DA 21ª**

Em 17 de Dezembro de 2010, no auditório do 26º andar do Edifício Martinelli, às 15h35min, após verificação de quórum regimental, o Coordenador do Grupo de Gestão, Sr. Rubens Chammas, deu início a 21ª reunião ordinária do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, cumprimentando a todos e realizando a leitura da pauta do dia.

#### **1. Expediente**

Colocadas em votação as Atas da 19ª e 20ª reuniões, o representante da União dos Movimentos de Moradia Sr. Gerônimo ressaltou que não havia sido incluída, conforme sua solicitação, cópia da carta lida pelos moradores do Jardim Edith na 19ª reunião e que dizia respeito a sua pessoa. Solicitou fornecimento, por parte da coordenação do grupo gestor, da gravação da reunião.

O arquiteto Vladimir Ávila da equipe de coordenação esclareceu que embora tenha sido solicitado aos moradores do Jardim Edith o fornecimento de cópia da carta, o autor não autorizou sua divulgação na ata de reunião. Esclareceu ainda que as reuniões não são gravadas e que, portanto, não poderia ser fornecida gravação. O coordenador Rubens Chammas colocou em votação as duas atas, mantendo o destaque feito pelo representante da União dos Movimentos de Moradia.

A ata da 19ª reunião foi aprovada por unanimidade e a Ata da 20ª reunião foi aprovada com um voto contrário do representante da União dos movimentos de Moradia.

Respondendo ainda ao protesto feito pelo representante da União dos Movimentos de Moradia quanto ao impedimento do acesso ao recinto da reunião de seus convidados, o coordenador Rubens Chammas esclareceu que o auditório do 26º andar do prédio Martinelli possui 50 lugares e que por restrições do Condomínio e do Corpo de Bombeiros esse número de pessoas não pode ser ultrapassado. Esclareceu ainda que as reuniões do Grupo Gestor são reuniões de trabalho e não audiências públicas e que por liberalidade da coordenação tem sido permitida a participação da comunidade, mas que é indispensável respeitar-se as disposições relativas ao uso do espaço já que o prédio não é exclusivamente público.

#### **2. Ordem do Dia**

##### **2.1. Apresentação Aspectos financeiros da Operação Urbana**

A assessora da Diretoria de Desenvolvimento e Gestão Rosa Maria Miraldo deu início à ordem do dia fazendo a apresentação da atualização dos aspectos financeiros, ressaltando que todas as informações contidas na apresentação são publicadas e atualizadas periodicamente no site da SP-Urbanismo, assim como a própria apresentação estará disponível.

A 4a distribuição de CEPAC(s) ocorreu em outubro de 2008 e teve validade de dois anos. O último leilão (7o leilão da 4a distribuição) foi realizado em 31/08/2010; nele foram ofertados 439.075 títulos e colocados 336.914 títulos pelo valor de R\$ 750,00 cada, arrecadando um total de R\$ 252.685.500,00.

O total de entradas é da Ordem de R\$ R\$ 1.292.533.748,64 e as despesas com obras e serviços = R\$ 344.482.202,30; desapropriações = R\$ 13.932.823,40; desapropriações com HIS = R\$ 22.582.361,74, HIS = R\$ 45.000.000,00 (repassados à SEHAB) e Transporte Coletivo = R\$ 334.500.000,00 (repassados ao METRÔ – Convênio), além das taxas de administração e despesas bancárias.

## 2.2. Informes sobre as intervenções em andamento

Passando a relatar sobre o andamento dos projetos e obras de construção das unidades de habitação de interesse social a Assessora da Diretoria de Projetos e Intervenções Urbanas Rosa Miraldo, destacou a presença da Senhora Superintendente de SEHAB/HABI, Elisabete França, e do Engº Luis Fernando Fachini passando a palavra a eles para que pudessem discorrer sobre o andamento dos projetos e obras.

### 2.2.1 – Habitação de Interesse Social

Foram apresentadas imagens dos terrenos e dos seus respectivos projetos onde serão implantadas as unidades habitacionais.

Existem quatro áreas onde serão realizados os investimentos e a situação de cada uma é a seguinte: Jardim Edith: Licitação de projeto executivo e obras encerrada. Contrato assinado com o Consórcio vencedor (Blokos/Kalas) tem prazo de 18 meses e valor = R\$ 43.321.225,13. Ordem de início em 01/12/2010. O projeto contempla 3 torres com 15 andares cada uma, 4 apartamentos por andares, mais dois blocos de 4 pavimentos, UBS, Creche, Restaurante – Escola.

Rua das Corruíras: Licitação de projeto executivo e obras encerrada. Contrato assinado com o Consórcio vencedor (Flasa/Cei) tem prazo de 18 meses e valor = R\$ 34.143.259,40. Ordem de início em 01/12/2010. O objetivo é implantar 241 unidades habitacionais, sendo duas torres com frente para Rua Corruíras, aproveitando o desnível do terreno.

Av. Washington Luis: Licitação de projeto executivo e obras encerrada. Contrato assinado com o Consórcio vencedor (Etama/ Andrade Valadares) tem prazo de 24 meses e valor = R\$ 44.496.644,09. Ordem de início em 01/12/2010. O objetivo é implantar 200 unidades habitacionais.

Rua Estevão Baião: A licitação dos empreendimentos deste conjunto é a mesma do empreendimento da Av. Washington Luiz; portanto são as mesmas informações acerca do consórcio vencedor, contrato, prazos e custo. O objetivo é implantar 120 unidades habitacionais neste empreendimento.

Retomando a palavra a Assessora Rosa informou que além das unidades de HIS mencionadas acima, está em andamento o trabalho de pesquisa e levantamento de novos terrenos para futura desapropriação e construção de unidades habitacionais.

Passou então a palavra à Arq. Mariliza Fernandes da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU para discorrer sobre o Termo de Cooperação assinado entre a Prefeitura e a CDHU para a produção de unidades de habitação de interesse social complementares para atendimento das famílias atingidas pelas obras de prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho, a Via Parque.

A Arq. Mariliza informou que existem no âmbito da CDHU 5 projetos em andamento no setor Jabaquara, com início de obras previsto para meados de 2011, totalizando 462 unidades de 2 ou 3 dormitórios, com tipologia vertical sem elevador. Estão previstas também 420 unidades em fase de projeto visando licitação em 2011. Estas últimas são unidades com 2 ou 3 dormitórios, 13 pavimentos com elevador no bairro do Sacomã. Serão disponibilizadas ainda mais 800 cartas de crédito cujo valor varia de 70 a 100 mil reais, destinadas a famílias cuja faixa de renda vai de 1 a 3 salários mínimos. Dependendo da faixa de rendimento das famílias a prestação a ser paga pelo financiamento inicia-se em R\$76,50. Parte do financiamento será subsidiado pelo governo do Estado a fundo perdido.

Na sequência foi aberta a palavra aos representantes presentes:

O Representante da APEOP, Marcos Dória mencionou sua preocupação com a tipologia verticalizada e com elevador proposta para o Jardim Edith; ressaltou ainda que como os terrenos são do DER, a Prefeitura não poderá conceder a titularidade dos imóveis sem que os terrenos sejam transferidos e que isso depende de autorização da Assembléia Legislativa. Identificou os riscos de construir 15 andares, pois sem a devida manutenção os edifícios se tornariam uma marca negativa à imagem da Operação Urbana e da própria Prefeitura. Questionou porque não se utilizou o mesmo critério nos demais projetos apresentados.

A representante do Movimento Defesa São Paulo, Sra Cibele alertou que os valores repassados à SEHAB para a construção de HIS não conferem, pois apenas o Jardim Edith ficou com 45 milhões e não poderá haver aporte de dinheiro externo para complementar. A deliberação sobre a aplicação de mais recursos deve obrigatoriamente ser aprovada pelo Grupo Gestor. Questionou sobre a forma de gerenciamento a ser adotado nos condomínios e como serão tratados os casos de inadimplência.

O representante da União dos Movimentos de Moradia Sr. Gerônimo questionou por que os recursos destinados a aluguel social no Jardim Edith estão sendo pagos com recursos do Tesouro e não com

recursos do Fundo da Operação Urbana. Questionou ainda qual é o valor da unidade habitacional no Jardim Edith já que o valor mencionado na placa de obra difere dos valores publicados no site. Mencionou que os projetos anteriormente apresentados tinham número de pavimentos diferentes do apresentado por SEHAB. Com relação ao cadastro de moradores questionou que, segundo sua avaliação, há de 10 a 12 mil famílias a serem removidas da área da Via Parque e já que a CDHU está produzindo unidades fora do perímetro da operação urbana, qual será o critério de re-assentamento das famílias.

Tomando a palavra a representante de SEHAB/HABI, Sra. Elizabete França, em resposta ao questionamento feito pelo representante da APEOP informou que nos projetos dos edifícios com elevador estão sendo especificados elevadores de alto desempenho, com baixo índice de manutenção. Todos os condomínios terão dirigentes preparados pelo SECOVI e serão contratados administradoras de condomínio para que a gestão seja competente. Além disso, a SEHAB acompanhará por quatro anos a adaptação das famílias à vida em condomínio. Há uma equipe de SEHAB que faz esse tipo de acompanhamento, além de um convênio com a “UMAPAZ”.

Os proprietários, além da posse, terão a propriedade definitiva das unidades, uma vez que estão sendo tomadas todas as providências relacionadas à aprovação legislativa para transferência dos terrenos para a Prefeitura. No que se refere aos 15 pavimentos previstos para o Jardim Edith, esclareceu a necessidade de verticalização uma vez que além da indisponibilidade de outros terrenos, no caso do Jardim Edith a CET exigiu uma faixa de adequação ao sistema viário que diminuiu ainda mais o terreno. A não utilização de elevadores nos demais projetos atendeu a critérios de aproveitamento dos terrenos previstos no Plano Diretor Municipal assim como as características dos terrenos. Na Rua Corruíras a declividade do terreno possibilitou a implantação de edifício de 8 pavimentos sem elevador, com acessos por duas ruas de forma que quem acessa o edifício no nível mais baixo do terreno suba no máximo 4 andares o que acontece também com quem acessa o terreno pelo nível mais elevado. O representante da SMDU, Sr. José Geraldo acrescentou à fala da representante da SEHAB que adotar tipologias de HIS com elevadores visando permitir que a população de baixa renda more em terrenos de maior preço, mais próximos do centro é uma decisão inadiável. Em outros locais da cidade já foi adotado esse partido como na região da Nova Luz e que a experiência tem demonstrado que as unidades produzidas pela COHAB para populações de maior renda costumam dar mais problemas de condomínio do que as para HIS.

Em resposta ao questionamento feito pela representante do Movimento Defesa São Paulo, o coordenador Rubens Chammas informou que o repasse de recursos à SEHAB foi realizado com base em estimativas que poderão ser complementadas pelo orçamento municipal a qualquer tempo, já que os recursos do Tesouro podem ser aplicados em qualquer local da cidade, inclusive áreas de operações urbanas; já os recursos das operações urbanas serão aplicados exclusivamente dentro do perímetro da operação atendendo ao programa de obras da lei e priorização do Conselho Gestor. Frisou ainda que, até o momento, o total de recursos destinados à HIS é da ordem de 116 milhões contabilizados na soma do repasse à SEHAB, já efetuado – R\$45mi, parte já desembolsada em pagamentos de indenizações com desapropriação – R\$22,5mi, e parte reservada em conta SP Urbanismo – R\$48,5mi.

Em resposta ao questionamento feito pelo representante da União dos Movimentos de Moradia a representante da SEHAB, Sra. Elizabete França, esclareceu que todas as famílias instaladas em área de risco no município de São Paulo estão sendo atendidas pela mesma rubrica do orçamento que define as regras do aluguel social. Se o aluguel social das famílias do jardim Edith fosse atendido pela Operação Urbana Água Espreada isso criaria uma diferenciação dentro do programa para atender a mesma necessidade e isso não faz sentido. Esclareceu que o cadastramento social dos moradores feito pela equipe de HABI levantou 8500 famílias que serão atingidas pelas obras e atendidas no programa. O cadastro está finalizado e será oportunamente publicado na internet com os nomes e CPFs de cada responsável por domicílio. Informou que já se dispõe dos terrenos e que há equipes de arquitetos contratadas para produzir 4000 unidades além daquelas a serem oferecidas pela CDHU. O preço de venda das unidades é deliberação do Conselho Municipal da Habitação e negociada caso a caso em função do perfil de renda que já foi levantado no cadastramento. As regras de remoção e re-assentamento das famílias serão estabelecidas pelo Fórum de moradores que já vem se reunindo há vários meses. Não será a Prefeitura que decidirá os critérios de assentamento. Quanto a CDHU estar produzindo unidades fora do perímetro da Operação Urbana, ressaltou que os bairros de Ipiranga, Sacomã e Jabaquara localizam-se nas proximidades e serão opções a serem avaliadas pelas famílias, assim como as cartas de crédito oferecidas pela CDHU.

Aberta a manifestação à platéia, Sr. Aureo, representante dos moradores do Jardim Edith manifestou o descontentamento da comunidade, pois segundo relatam, em reunião realizada com o Vereador Goulart foi-lhes oferecida a possibilidade de desapropriação de seus imóveis (toda a quadra) e não apenas parcialmente para construção do restaurante-escola. O Sr. Marcos manifestou seu descontentamento em relação as pessoas que não tiveram acesso ao auditório e solicitou uma cadeira de representação da comunidade do Jabaquara no Conselho Gestor, acrescentou que não existe imóvel com valor de R\$70 mil

na região e que deve prevalecer o critério de re-locação de todas as famílias atingidas no perímetro da Operação Urbana, pois é isso que determina a Lei.

A sra Andréia solicitou a cadeira de representação para a UMES, uma vez que o representante da Associação dos Moradores de favela não tem comparecido, além de não ser representativo da comunidade.

Em resposta aos questionamentos feitos pela plateia, o coordenador Rubens Chammas esclareceu que a composição do Conselho Gestor está prevista na lei e é paritária entre a sociedade civil e as secretarias e órgãos municipais e que a inclusão de novos representantes depende de mudança da lei. Quanto aos valores da carta de crédito da CDHU, informou que os recursos são do CDHU, assim como os critérios de concessão. Quanto à substituição de representantes do Conselho Gestor cabe à entidade representada formalizar o pedido de substituição para que seja editada portaria de nomeação, de acordo com o determinado na lei.

Na sequência a assessora da Diretoria de Desenvolvimento e Gestão Rosa Miraldo deu início à apresentação do terceiro item, Intervenções Viárias, Informando que foi re-editado, com a mesma configuração e limites previstos no anterior decreto 44.574/2004, novo Decreto de Utilidade Pública – DUP 51.856/2010 - que delimita as áreas a serem desapropriadas ao longo da Avenida Jornalista Roberto Marinho para implantação das vias locais no Brooklin; passou então a palavra ao Eng. Luiz Carlos Lustre da SP-OBRA, responsável pela gestão dos contratos de projetos e das obras contratadas.

#### 2.2.2 Intervenções viárias

Estão em andamento as seguintes ações:

Prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho – Projetos

Projeto Executivo Via Parque/ Projeto Básico Vias Locais Brooklin/ 4.000 HIS

Licitação Concluída – Vencedor: Consórcio Themag/Cobrape/Geotec/Paulo Bastos

Valor do Contrato: R\$ 21.881.062,72 - contrato assinado em 18/10/2010

Ordem de início: 08/11/2010 – prazo: 18 meses

Projeto Executivo Túnel

Licitação Concluída – Vencedor: Consórcio Planserv/ Themag/ Engevix

Valor do Contrato: R\$ 35.217.437,56 - contrato assinado em 22/01/2010

Ordem de início: 01/02/2010 – prazo: 24 meses

Prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho – Obras

Execução da Via Parque/ 4.000HIS/ Túnel

(licitados em 4 lotes)

Lote 1

Vencedor: Consórcio OAS/ Cetenco

Orçamento estimativo: R\$ 506.615.416,98

Situação atual: Não homologado

Lote 2

Vencedor: Consórcio Via Roma-Odebrecht/ Constran

Orçamento estimativo: R\$ 512.174.684,73

Situação atual: Não homologado

Lote 3

Em licitação

Orçamento estimativo: R\$ 538.032.811,06

Lote 4

Em licitação

Orçamento estimativo: R\$ 458.603.908,63

Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx – Projeto

Edital para licitação do Projeto Executivo em preparação.

Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx – Obras

Vencedor: Consórcio Panamby-Construbase/ S.A. Paulista

Orçamento estimativo: R\$ 325.740.062,34

Situação atual: Não homologado

#### 2.2.3 Áreas Verdes

O Parque Chuvisco deverá ser implantado numa área aproximada de 50.000 m<sup>2</sup> de terreno. Atualmente o projeto executivo elaborado pela empresa HISA Engenharia Ltda, cujo custo é de R\$ 669.379,22, está concluído e em fase de análise técnica.

Aberta a palavra aos conselheiros presentes, manifestou-se a representante do Movimento Defesa São Paulo, Sra Cibele ressaltando a urgência na implantação das vias locais da Av. Roberto Marinho e do parque Chuvisco, primeira área verde a ser implantada pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

O representante da APEOP, Sr. Marcos Doria questionou se o projeto das vias locais respeitará o traçado previsto na Lei 13.260/01 e qual será prazo de execução do projeto.

Em resposta aos questionamentos dos conselheiros a Assessora da Diretoria de Desenvolvimento Rosa Miraldo esclareceu que o mapeamento contendo a linha demarcatória do melhoramento e as propostas de operação urbana que já foram aprovadas nos terrenos lindeiros à Av. Jornalista Roberto Marinho já foi encaminhado à projetista, e que além disso, conforme já mencionado, foi re-editado o decreto de utilidade pública ratificando o traçado previsto no decreto anterior. O engenheiro Luiz Carlos Lustre da SPOBRAS acrescentou que o projeto básico das vias locais deverá estar concluído em 18 meses.

Aberta a palavra para a platéia, o Sr. José Orlando, morador do Jardim Aeroporto, questionou a modificação do projeto da via parque, salientando que não há previsão legal para a construção do túnel. Salientou que existia reserva de área para implantação das vias locais, mas que permitiu-se a construção e agora essas construções deverão ser desapropriadas. Questionou por que motivo os túneis não são executados junto às vias, pois o valor das desapropriações não foi considerado. Mencionou que houve questionamento do TCM sobre diversos itens da licitação. Informou que já foram gastos perto de 80 milhões e nada foi concretizado ainda. Questionou ainda se o Grupo Gestor aprovou a despesa de 35 milhões para construção de túnel de 400m ou de 2,5km conforme proposto.

Outro morador da região que não se identificou acrescentou que na audiência pública para aprovação da LAP do EIA-RIMA foi apresentada como proposta a construção de túnel do lado direito com 3.850m de extensão e não a presente proposta.

O Arq. Horácio Galvanese, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho levantou questão sobre a disponibilidade de recursos. Informou que quando a operação urbana foi concebida foram consideradas apenas as obras previstas na lei, posteriormente a licença ambiental previu novas obras. Externou sua preocupação de como o Grupo Gestor vai estabelecer prioridades, sabendo que parte das obras não será coberta pelos recursos oriundos dos CEPACs. Entende que a melhor forma de solucionar essa questão é estabelecer claramente os recursos que serão utilizados e de que forma, para que os CEPACs mantenham a credibilidade e transparência que o mercado exige.

O Sr. Marcos morador da região acrescentou que a lei aprovada em 2001 continha em seu plano de obras a avenida em superfície e túnel de 400m e que segundo o arquiteto Paulo Bastos não deveria ser alterado. A SVMA informou que os solos dos dois lados do rio são iguais, portanto não cabe a argumentação técnica de que os solos são melhores do lado esquerdo; além disso foi preparado o EIA-RIMA mostrando um túnel de 3.850,00m do lado direito da via parque e o novo projeto refere-se a túnel de 2.800m do lado direito. Questiona também a prioridade que foi dada a HIS; questiona o traçado do túnel cujo orçamento subiu de 1 para 4 bilhões de reais e para cuja construção estão desapropriando áreas consolidadas, já que os túneis estão passando entre 8 blocos de apartamentos.

D. Berta, representando a comunidade da Vila Cordeiro ressalta que seu bairro vem sofrendo todos os tipos de impactos negativos e que nenhum recurso arrecadado foi a ele destinado. Questiona sobre o parque que foi prometido para a região e ainda não implantado.

Em resposta aos questionamentos da comunidade o coordenador, do Grupo Gestor esclarece que a SP Urbanismo e a SP Obras assim como as Secretarias e órgãos envolvidos estão disponíveis pra dirimir quaisquer dúvidas relacionadas ao projeto. Ressaltou que os representantes da sociedade civil no Grupo Gestor podem propor modificações à lei; salientou ainda que se tratam de questões técnico-jurídicas que podem ser melhor esclarecidas em consultas às Secretarias e Órgãos competentes.

Tomando a palavra o Eng. Lustre da SP-Obras acrescentou que já foi encaminhado projeto de lei visando a alteração do traçado para contemplar as modificações propostas no presente projeto. Acrescentou que o projeto em discussão tem por objetivo primordial agregar benefícios urbanísticos à região, minimizando os impactos. Esclareceu que, se mantidas as pistas expressas da via parque em nível, de acordo com o projeto inicial, haveria diversos conflitos de travessias sem contar a maior poluição. Acrescentou que a localização do túnel levou em consideração o menor trajeto, portanto mais econômico. Ressaltou que tanto a SP Urbanismo/ SP Obras quanto a DERSA têm experiência e competência na construção de túneis e que a escolha do terreno foi determinada pelas possibilidades geotécnicas do mesmo. Quanto à diferença de orçamentos esclareceu que para nenhuma das obras previstas na lei havia orçamento detalhado com o qual se pudesse estabelecer um comparativo. As desapropriações previstas no perímetro da Via Parque são de 908 imóveis, conforme previsto no primeiro projeto; com relação ao túnel, no emboque da Rua Lino de Moraes Leme são previstas 272 desapropriações, no emboque da Rodovia dos Imigrantes, 115 e nos dois poços de ventilação do túnel, 32 imóveis. Os imóveis expropriados estarão sendo oportunamente publicados para conhecimento de todos.

Dando seqüência a reunião a Assessora da Diretoria de Desenvolvimento e Gestão Rosa Miraldo passou ao item seguinte: Transporte coletivo, apresentando os Engenheiros Ricardo Figueiredo e Epaminondas Duarte Jr. da Cia do Metrô, convidando-os a apresentar o andamento da implantação da linha 17 Ouro – Monotrilho.

#### 2.2.4 – Transporte Coletivo

O Engenheiro Epaminondas Duarte iniciou sua exposição salientando que a implantação da linha 17-Ouro está totalmente integrada à Lei Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, assim como ao projeto da Via Parque. Acrescentou que a terceira audiência pública para aprovação da LAP será realizada no dia 18/12. Esclareceu que a apresentação trazida por ele contempla desde a estação Jabaquara até Panambi e que os 23 km dessa linha possibilitarão aos moradores acesso a todo o sistema de trens e metrô da cidade, pagando uma única tarifa. Esclareceu que a rede metroviária passa por processo de expansão em médio prazo (5 a 7 anos) e que em especial as linhas vermelha e Azul estão passando por reformulação do sistema operacional, uma vez que o sistema em operação é de 1968 e necessita de reformulações. No caso da linha 17 o sistema projetado é de última geração e atenderá a todos os requisitos de operacionalidade e segurança. A linha 17 inicia-se na estação Jabaquara e tem ramal para o Aeroporto de Congonhas, passa pelo eixo da avenida Roberto Marinho, seguindo em direção ao Panambi, cruza uma área não edificada ao lado do Cemitério do Morumbi e encontra a Avenida Perimetral. Da estação Jabaquara o traçado segue pelo pátio do terreno do Metro e toma o eixo da Via Parque; segue a avenida Roberto Marinho por seu eixo até a Ponte Estaiada, passando sob seu tramo principal. A linha 17 fará integração com a linha 4, linha 9 da CPTM com a linha 5 e com a linha 1. O estudo de demanda determinou um carregamento de 230.000 usuários /dia para o ano de 2012 quando o sistema estará operando. Em 2025/2030 chegar-se-á a 450.000 passageiros/dia. O sistema terá a mesma qualidade do Metrô mas com características diferenciadas e por esse motivo foi escolhido o modal monotrilho devido a baixíssima emissão de ruídos e de poluição. Por não ocupar o leito viário o número de desapropriações será reduzido e não haverá barreiras físicas. O Metrô se compromete a mitigar todos os impactos tanto para o licenciamento ambiental quanto os originados das exigências da população. Sobre o piscinão existente no córrego Água Espraiada haverá um pátio de estacionamento e oficinas que não interferirá no funcionamento e manutenção desse equipamento. No Aeroporto de Congonhas será realizada a transferência subterrânea de passageiros. As possíveis interfaces geradas pela implantação da linha com equipamentos públicos, sistema viário equipamentos e HIS estão sendo tratadas com a Prefeitura de forma a serem solucionadas da melhor forma possível. Nos viadutos será sempre respeitado o gabarito rodoviário, estando a viga de sustentação em seu ponto mais alto a 15,00m de altura. A altura média na maior parte do trajeto será de 10,00m Aberta a palavra aos Conselheiros presentes, o representante da União dos Movimentos de Moradia Sr. Gerônimo ressaltou que em duas audiências públicas para obtenção da LAP o projeto não foi aprovado, manifestou seu repúdio à poluição visual que a implantação do monotrilho trará toda região.

Em resposta ao questionamento do representante da União dos Movimentos de Moradia o engenheiro Epaminondas ressaltou que quando o Metrô foi inaugurado na década de 70 houve rejeição e muitas pessoas diziam que jamais utilizariam o sistema, mas o tempo consolidou o Metrô como meio de transporte rápido e eficiente e que o Metrô é sempre bem avaliado pelos usuários. Quanto à poluição visual esclareceu que as estruturas são leves, não produzem sombra e permitirão a implantação de projeto paisagístico de qualidade. As estações previstas, da mesma forma são modernas, e deverão agregar qualidade ao espaço urbano.

Partindo para o encerramento da reunião a Assessora da Diretoria de Desenvolvimento e Gestão Rosa Miraldo agradece a presença de todos e destaca a presença dos Técnicos da Cia do Metrô, da Assessoria Jurídica de DESAP, da GEOTEC.

A apresentação em PowerPoint dos tópicos desta reunião é parte integrante desta ata.

OBS.: Após o encerramento da reunião foi entregue por representante dos moradores do Jardim Aeroporto abaixo assinado pelos moradores solicitando o retorno ao projeto inicial.

VII-Lei de Criação e Estatuto da SP-Urbanismo e SP-Obras

LEI N.º 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. 1.º — 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 fôro no Município de São Paulo.

Art. 2.º — 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. 3.º — 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. 4.º — 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; e de reavaliação do ativo.

Art. 5.º — A EMURB terá por objeto a execução de programas de obras de desenvolvimento de áreas urbanas, bem como de planos de renovação das que se apresentarem em processo de deterioração, elaborados, uns e outros, pelos órgãos próprios da Prefeitura, e aprovados previamente pela Câmara Municipal.

§ único — Para consecução de seus fins, a EMURB poderá desenvolver toda e qualquer atividade econômica a tal efeito necessária, inclusive, adquirir e alienar, por compra e venda, bem como 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 financiamentos e outras operações de crédito, observada a legislação pertinente; e celebrar convênios com entidades públicas ou particulares, com a autorização legislativa.

Art. 6.º — Fica o Município autorizado a prestar, até o limite de Cr\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de cruzeiros), garantias e avais a financiamentos e outras operações de crédito que a EMURB venha a realizar para o perfeito desempenho das atribuições que lhe são próprias.



Art. 7.º — 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.

§ 1.º — A remuneração dos Diretores e Conselheiros será fixada por ato do Prefeito.

§ 2.º — Os membros da Diretoria Executiva farão declaração pública de bens no ato da posse e no término do exercício do cargo.

§ 3.º — Os nomes dos candidatos aos cargos da Diretoria Executiva, acompanhados dos respectivos currículos, serão submetidos à aprovação da Câmara Municipal.

Art. 8.º — 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.

§ único — Os servidores municipais postos à disposição da EMURB terão assegurados todos os direitos e vantagens dos respectivos cargos ou funções.

Art. 9.º — Fica o Executivo autorizado a conceder à EMURB, enquanto esta exercer 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. 10 — 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. 11 — 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, 418.º da fundação de São Paulo. — O Prefeito, *José Carlos de Figueiredo Ferraz* — O Secretário de Negócios Internos e Jurídicos, *Paulo Villaza* — 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*.

### **LEI Nº 15.056, DE 8 DE DEZEMBRO DE 2009**

(Projeto de Lei nº 683/09, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Autoriza a cisão da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB.

GILBERTO KASSAB, 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 1º de dezembro de 2009, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. Fica o Executivo autorizado a realizar a cisão da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, que passará a ser denominada São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, na qualidade de empresa pública cindida, e São Paulo Obras - SP-Obras, na qualidade de empresa pública cindida, com prazos de duração indeterminados.

§ 1º. As pessoas jurídicas referidas no “caput” serão constituídas sob a forma de sociedade simples, nos termos dos arts. 997 a 1038 do Código Civil Brasileiro.

§ 2º. O capital social das empresas será distribuído de modo que à São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo deverá corresponder 2% (dois por cento) das quotas sociais da São Paulo Obras – SP-Obras, e a esta, 2% (dois por cento) das quotas sociais da primeira, cabendo à Prefeitura Municipal de São Paulo, em ambos os casos, 98% (noventa e oito por cento) do capital social total de cada empresa.

§ 3º. Decreto do Poder Executivo aprovará os respectivos estatutos, que definirão as demais medidas e atos necessários à constituição, instalação e funcionamento de cada uma das empresas.

§ 4º. Realizada a cisão prevista no “caput” deste artigo, ficará vinculada:

I - a SP-Urbanismo à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU;

II - a SP-Obras à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB.

Art. 2º. O capital inicial da SP-Obras será integralizado pela transferência de parcela dos ativos em dinheiro, valores e bens imóveis ora pertencentes à EMURB.

§ 1º. A avaliação do patrimônio de que trata este artigo será objeto de balanço específico, nos termos do art. 21 da Lei Federal nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995.

§ 2º. O capital inicial da SP-Obras, uma vez integralizado, e bem assim o capital da SP-Urbanismo poderão ser aumentados por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotações orçamentárias que lhes forem consignadas, de reservas decorrentes de lucros líquidos de suas atividades, de reavaliação de seus ativos, de transferência de bens móveis ou imóveis municipais, ou de cessão de créditos ou direitos de qualquer natureza.

§ 3º. O Poder Executivo disporá por decreto sobre a divisão, entre as empresas cindida e cindenda, dos valores legalmente vinculados à EMURB em razão de sua atuação em operações urbanas.

§ 4º. Os valores ora depositados na EMURB, destinados à execução de obras de qualquer natureza, inclusive aqueles vinculados às obras de Operações Urbanas, serão transferidos para a SP-Obras.

Art. 3º. Constituem objeto:

I - da SP-Urbanismo, o suporte e desenvolvimento das ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, de acordo com as atribuições definidas no estatuto da empresa;

II - da SP-Obras, a execução de programas e obras definidos pela Administração Direta, de acordo com as atribuições definidas no estatuto da empresa.

§ 1º. As atribuições da EMURB, ora cindida, que não forem objeto de transferência por ocasião da aprovação dos respectivos estatutos, permanecerão na empresa SP-Urbanismo.

§ 2º. Para a consecução de seus objetivos, a SP-Obras poderá, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata ao seu objeto social, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis após a competente declaração de utilidade pública pelo Poder Executivo, bem como realizar financiamentos e outras operações de crédito e celebrar convênios com entidades públicas.

§ 3º. A SP-Obras terá também como objetivo prestar serviços ou executar obras para as entidades da Administração Direta ou Indireta, bem como para entidades em que o Poder Público seja detentor da maioria do capital social, cabendo-lhe, ainda, a exploração, concessão e permissão do mobiliário urbano, nos termos da legislação em vigor.

§ 4º. Fica o Município autorizado a prestar garantias e avais a financiamentos e outras operações de crédito que a SP-Urbanismo e a SP-Obras venham a realizar para o perfeito desempenho de suas funções, até o limite especificado em decreto, em caráter rotativo, acrescidos de juros e demais encargos financeiros que vierem a incidir sobre essas operações.

Art. 4º. A Administração de ambas as empresas será definida pelos respectivos estatutos, os quais especificarão a composição e as atribuições das suas Diretorias Executivas, Conselhos de Administração e Conselhos Fiscais, sem prejuízo da existência de outros órgãos de administração, atendidos os demais requisitos previstos no art. 83 da Lei Orgânica do Município.

§ 1º. A remuneração dos Diretores e Conselheiros será fixada em assembléia, obedecido o disposto no § 9º do art. 37 da Constituição Federal.

§ 2º. A formação de novas funções de chefia e assessoramento, resultante da cisão prevista nesta lei, nos termos dos respectivos estatutos, não poderá ocasionar despesas adicionais com pessoal.

Art. 5º. A SP-Urbanismo e a SP-Obras exercerão suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, ou com servidores públicos que lhes forem postos à disposição, e executará suas obras e serviços de forma direta ou indireta, sem prejuízo da contratação de serviços específicos de terceiros, observada a legislação vigente.

Parágrafo único. O aproveitamento dos empregados do atual quadro de pessoal da EMURB, a ser definido nos estatutos das empresas cindida e cindenda, atenderá, sempre que possível, a compatibilidade do emprego que ocupam com a natureza das atividades a serem exercidas.

Art. 6º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 8 de dezembro de 2009, 456º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 8 de dezembro de 2009.

CLOVIS DE BARROS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

#### DECRETO Nº 51.415, DE 16 DE ABRIL DE 2010

Dispõe sobre a cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, bem como aprova os contratos sociais das empresas públicas São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e São Paulo Obras – SP-Obras.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO que a Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, autorizou a cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, alterando sua denominação para São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e dando origem à São Paulo Obras – SP-Obras;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar, nos termos do § 3º do artigo 1º daquele diploma legal, a constituição, instalação e funcionamento da São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e da São Paulo Obras – SP-Obras,

#### D E C R E T A:

Art. 1º. Fica cindida a Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, que passa a ser denominada São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, na condição de empresa cindida, e dando origem, como empresa cindenda, à São Paulo Obras – SP-Obras, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

Parágrafo único. As empresas SP-Urbanismo e SP-Obras serão constituídas sob a forma de sociedade simples, nos termos constantes dos artigos 997 a 1.038 do Código Civil.

Art. 2º. A SP-Urbanismo transferirá à SP-Obras, nos termos do artigo 2º da Lei nº 15.056, de 2009, o acervo líquido necessário a integralização de seu capital social.

Art. 3º. Ficam aprovados os contratos sociais das empresas públicas São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo e São Paulo Obras - SP-Obras, na conformidade dos Anexos I e II deste decreto.

Art. 4º. A SP-Urbanismo fica vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e a SP-Obras à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras.

Art. 5º. A SP-Urbanismo e a SP-Obras exercerão suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, ou com servidores públicos que lhes forem postos à disposição, e executarão suas obras e serviços de forma direta ou indireta, sem prejuízo da contratação de serviços específicos de terceiros, observada a legislação vigente.

Art. 6º. O quadro de pessoal da SP-Obras será constituído, em parte, por empregados transferidos da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, observada a compatibilidade do emprego ocupado com as atividades a serem exercidas.

§ 1º. Os empregados da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, transferidos para o quadro funcional da SP-Obras, terão preservados todos os direitos trabalhistas adquiridos desde a data de sua admissão naquela empresa, observada a legislação vigente.

§ 2º. Os cargos de livre provimento existentes, integrantes do quadro da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, conforme previsto no Decreto nº 12.579, de 28 de janeiro de 1976, e alterações, serão distribuídos, em igual proporção, entre a SP-Urbanismo e a SP-Obras, podendo ser reclassificados por decisão da Diretoria Executiva de cada uma dessas empresas para melhor adequação às suas respectivas necessidades operacionais.

Art. 7º. A SP-Obras sucederá a Empresa Municipal de Urbanização – EMURB nos contratos de obras, na qualidade de contratante, de acordo com as atribuições e competências definidas em seu contrato social.

Art. 8º. Serão transferidos para a SP-Obras os contratos firmados pela EMURB com as Secretarias Municipais, obedecidas as atribuições previstas na Lei nº 15.056, de 2009, neste decreto e nos contratos sociais das empresas.

Art. 9º. Os contratos da SP-Urbanismo, relativos à sua gestão administrativa, serão, a critério das diretorias das empresas, transferidos parcial ou totalmente à SP-Obras.

Parágrafo único. Será admitida a permanência do vínculo contratual com a SP-Urbanismo, com prestação parcial de serviços à SP-Obras, desde que previsto o reembolso à SP-Urbanismo das despesas incorridas por conta da SP-Obras.

Art. 10. A SP-Urbanismo e a SP-Obras responderão solidariamente pelas obrigações assumidas pela EMURB até a data de sua cisão.

Art. 11. A SP-Obras será responsável pelas obrigações que lhe forem transferidas pela SP-Urbanismo, na forma prevista no parágrafo único do artigo 233 da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Art. 12. Os recursos das operações urbanas legalmente vinculados à EMURB ficam mantidos na SP-Urbanismo e serão transferidos à SP-Obras quando definida, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, sua destinação à execução de obras da respectiva operação urbana, na forma estabelecida por acordo entre as empresas.

Art. 13. Os recursos da conta vinculada ao mobiliário urbano ficam mantidos na SP-Urbanismo e serão transferidos à SP-Obras quando definida, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, sua destinação à implantação e manutenção de mobiliário urbano.

Art. 14. Os valores correspondentes à remuneração prevista na legislação das operações urbanas em andamento, relativos à gestão da concessão dos benefícios conferidos, bem como os decorrentes da implantação dos respectivos programas de investimentos, desapropriações, projetos e obras caberão à SP-Urbanismo.

Art. 15. Os imóveis da SP-Urbanismo permanecerão em seu patrimônio imobiliário.

Art. 16. A SP-Urbanismo permanecerá responsável pelos processos judiciais em andamento, abrangendo as ações em que a EMURB figura como parte, bem como as relativas às ações civis públicas, populares e de improbidade administrativa.

Art. 17. Para o exercício do direito de representação instituído pela Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, os empregados da SP-Urbanismo e da SP-Obras deverão se organizar em Conselho de Representantes, que terá a atribuição de coordenar e fiscalizar o pleito para a eleição dos representantes dos empregados na Diretoria Executiva e nos Conselhos de Administração e Fiscal pertinentes a cada empresa.

§ 1º. O Conselho de Representantes dos Empregados, tanto da SP-Urbanismo quanto da SP-Obras, será composto por 2 (dois) empregados dos seus respectivos quadros permanentes, eleitos juntamente com um único suplente, em pleito com a participação de todos os empregados da empresa.

§ 2º. O mandato dos representantes eleitos será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

Art. 18. Fica delegada aos Secretários Municipais de Desenvolvimento Urbano e de Infraestrutura e Obras competência para representar a Prefeitura do Município de São Paulo em todos os atos necessários ao registro da alteração do Estatuto Social da EMURB e dos contratos sociais da SP-Urbanismo e da SP-Obras, assinando os respectivos contratos e todos os requerimentos e documentos pertinentes perante o Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

Art. 19. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 16 de abril de 2010, 457º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

MARCELO CARDINALE BRANCO, Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras

MIGUEL LUIZ BUCALEM, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 16 de abril de 2010.

CLOVIS DE BARROS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

ANEXO I INTEGRANTE DO DECRETO Nº 51.415, DE 16 DE ABRIL DE 2010

CONTRATO SOCIAL DA EMPRESA PÚBLICA

SÃO PAULO URBANISMO - SP-URBANISMO

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, QUADRO SOCIETÁRIO E SEDE

Cláusula 1ª. A São Paulo Urbanismo, que usará a sigla – SP-Urbanismo, é uma empresa pública de nacionalidade brasileira, organizada sob a forma de sociedade simples, nos termos dos artigos 997 a 1.038 do Código Civil, vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, decorrente da cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, autorizada pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

Cláusula 2ª. O quadro societário da SP-Urbanismo é composto pela Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, inscrita no CNPJ sob o nº 46.392.130/0001-18, com sede no Viaduto do Chá, nº 15, CEP 01002-

900, Centro, nesta Capital do Estado de São Paulo, e pela São Paulo Obras – SP-Obras, empresa pública com sede na Rua São Bento, nº 405, 15º andar, Centro, CEP 01008-906, também nesta Capital.

Cláusula 3ª. A SP-Urbanismo, empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, reger-se-á pelas cláusulas deste contrato social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Cláusula 4ª. A SP-Urbanismo tem sede e foro na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, Centro, CEP 01008-906, na Capital do Estado de São Paulo, e seu prazo de duração é indeterminado.

## CAPÍTULO II

### DO OBJETO

Cláusula 5ª. A SP-Urbanismo terá como objetivo fundamental dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, compreendendo:

1. a concepção, a estruturação e o acompanhamento da implementação de programas de intervenção físico-territoriais de desenvolvimento urbano, incluindo a proposição de obras públicas e o preparo de elementos técnicos e legais para o desenvolvimento de projetos;
2. a proposição de normas e diretrizes para implementação de programas de reordenamento da paisagem urbana, abrangendo o mobiliário urbano;
3. a gestão das operações urbanas existentes e das que vierem a ser aprovadas, elaborando os planos e projetos urbanísticos, os anteprojetos das intervenções e obras, os estudos relativos aos programas de investimentos, a priorização de todas as intervenções e obras, o cronograma de investimentos, a quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs a serem emitidos e o cronograma de sua emissão para dar suporte aos investimentos;
4. o acompanhamento dos projetos básicos e executivos das obras e intervenções, em especial nas operações urbanas, de forma a garantir a conformidade com os planos e projetos urbanísticos e com os anteprojetos de obras e intervenções;
5. a atuação na aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação federal, estadual e municipal, incluindo a concessão urbanística;
6. o estabelecimento de parcerias com a iniciativa privada e com outras esferas de governo para a implantação de projetos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana.

Parágrafo único. Para a consecução dos seus objetivos, a SP-Urbanismo poderá, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata ao seu objeto social, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis, após a competente declaração de utilidade pública pela Prefeitura do Município de São Paulo, bem como realizar financiamentos e outras operações de crédito e celebrar convênios com entidades públicas.

## CAPÍTULO III

### DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula 6ª. O capital social da SP-Urbanismo, que, por força da edição do Decreto nº 39.187, de 21 de março de 2000, foi elevado para R\$ 60.518.105,12 (sessenta milhões, quinhentos e dezoito mil e cento e cinco reais e doze centavos) e, em virtude da cisão autorizada pela Lei nº 15.056, de 2009, restou diminuído de R\$ 4.093.710,00 (quatro milhões, noventa e três mil e setecentos e dez reais), resultando em R\$ 56.424.395,00 (cinquenta e seis milhões, quatrocentos e vinte e quatro mil e trezentos e noventa e

cinco reais), montante esse equivalente a 98% (noventa e oito por cento) do capital social da empresa e correspondente à totalidade da participação societária da Prefeitura do Município de São Paulo, ora é aumentado em R\$ 1.151.518,00 (um milhão, cento e cinquenta e um mil e quinhentos e dezoito reais), totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, correspondente aos 2% (dois por cento) da participação societária da empresa São Paulo Obras-SP-Obras. Por conseguinte, o capital social da SP-Urbanismo corresponde ao montante de R\$ 57.575.913,00 (cinquenta e sete milhões, quinhentos e setenta e cinco mil e novecentos e treze reais), dividido em 57.575.913 (cinquenta e sete milhões, quinhentos e setenta e cinco mil e novecentos e treze) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, distribuído entre as sócias conforme quadro abaixo:

Sócia	Número de quotas	Porc. (%)	Valor Subscrito (R\$)	Valor a ser Integralizado (R\$)	Valor Integralizado (R\$)
-------	------------------	-----------	-----------------------	---------------------------------	---------------------------

PMSP	56.424.395	98	56.424.395,00	---	56.424.395,00
------	------------	----	---------------	-----	---------------

SP-Obras	1.151.518	2	1.151.518,00	1.151.518,00	---
----------	-----------	---	--------------	--------------	-----

TOTAL	57.575.913	100	57.575.913,00	1.151.518,00	56.424.395,00
-------	------------	-----	---------------	--------------	---------------

Parágrafo único. As sócias não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, mas ambas respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Cláusula 7ª. O capital social da SP-Urbanismo 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 e de reavaliação de seus ativos, de transferências de bens móveis ou imóveis municipais ou transferência de créditos ou direitos de qualquer natureza.

## CAPÍTULO IV

### DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 8ª. A SP-Urbanismo será administrada por uma Diretoria Executiva, com atribuições executivas, e por um Conselho de Administração, com atribuições deliberativas e normativas.

Cláusula 9ª. A Diretoria Executiva compor-se-á de 4 (quatro) membros, compreendendo o Presidente e 3 (três) Diretores.

§ 1º. Um dos Diretores será eleito pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Diretor eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. A investidura dos membros da Diretoria far-se-á mediante assinatura do termo de posse em livro próprio.

§ 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.

Cláusula 10ª. A SP-Urbanismo terá um Conselho de Administração integrado por 9 (nove) Conselheiros.

§ 1º. Um dos Conselheiros será eleito pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 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.

Cláusula 11ª. Os membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal indicados pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo, serão demissíveis “ad nutum”.

Cláusula 12ª. A remuneração dos membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal será fixada em Assembleia, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009.

Cláusula 13ª. 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.

Cláusula 14ª. Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, sendo, 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;

Cláusula 15ª. Fica assegurada aos membros da Diretoria Executiva, do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como aos empregados da SP-Urbanismo, a defesa jurídica em processos judiciais e administrativos que tenham por objeto fatos decorrentes ou atos praticados no regular exercício de suas atribuições legais ou institucionais, a ser exercida pelo Núcleo de Defesa da Administração, instituído pelo Decreto nº 48.084, de 5 de janeiro de 2007.

## CAPÍTULO V

### DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS

Cláusula 16ª. Compete à Diretoria Executiva exercer todos os poderes e atribuições para a administração dos negócios e interesses da SP-Urbanismo, especialmente:

1. autorizar a aquisição, alienação, arrendamento, cessão, oneração ou gravame de bens imóveis ou de outra natureza;
2. autorizar a celebração de cauções, transações, acordos e renúncia de direitos;
3. promover, contratar e superintender estudos e projetos, bem como autorizar contratações e serviços técnicos;
4. autorizar a constituição de procuradores com poderes específicos, mediante outorga de dois Diretores em conjunto;
5. aprovar normas gerais, o Regimento Interno da Diretoria Executiva, o regulamento do pessoal e o organograma administrativo da empresa;



6. estabelecer o quadro do pessoal permanente, fixando sua remuneração;
7. aprovar a reclassificação dos cargos de livre provimento, propondo à Assembléia, se necessário, a criação de novos cargos;
8. estabelecer critérios para a contratação de serviços de terceiros;
9. aprovar o limite de admissão de pessoal temporário para prestação de serviços, de acordo com as necessidades da empresa;
10. estabelecer orçamentos financeiros, com base em programas já autorizados;
11. elaborar, até o dia 15 de abril de cada ano, a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa, referentes ao exercício anterior, submetendo-os à apreciação do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração e da Assembléia até o dia 30 de abril de cada ano.

Parágrafo único. Os poderes e atribuições previstos nesta cláusula poderão ser delegados a um ou mais membros da Diretoria Executiva, nos limites e termos da Resolução de Diretoria que vier a ser aprovada.

Cláusula 17ª. O Regimento Interno da Diretoria Executiva especificará as atribuições de cada Diretoria, estabelecendo a estrutura organizacional da empresa, observados os seguintes princípios:

1. a representação da empresa, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, competirá individualmente ao Presidente;
2. sem prejuízo do disposto no item “1” desta cláusula, 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;
3. a validade de qualquer documento que importe em responsabilidade, para a empresa, de valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ficará subordinada à assinatura conjunta do Presidente e de um Diretor Executivo ou de dois Diretores Executivos.

§ 1º. O valor previsto no item “3” desta cláusula será atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

§ 2º. 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.

Cláusula 18ª. Compete privativamente ao Conselho de Administração:

1. aprovar as diretrizes e normas gerais que deverão reger as atividades da empresa;
2. aprovar os programas da empresa a curto e longo prazo;
3. aprovar os orçamentos financeiros elaborados pela Diretoria Executiva;
4. aprovar os planos financeiros relativos a investimentos, financiamentos e demais operações de crédito propostos pela Diretoria Executiva;
5. aprovar a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa referentes ao exercício anterior, após parecer do Conselho Fiscal;
6. pronunciar-se sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria Executiva;
7. decidir as questões que não forem da competência do Presidente ou da Diretoria Executiva;

8. exercer, temporariamente, no caso de vacância de todos os cargos da Diretoria Executiva, as atribuições conferidas por este contrato social àquele órgão colegiado, 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) aos demais membros indicados pelos Conselheiros, as funções remanescentes da Diretoria Executiva, conforme especificado em deliberação do Conselho.

Parágrafo único. Os membros do Conselho de Administração farão declaração de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

## CAPÍTULO VI

### DO CONSELHO FISCAL

Cláusula 19ª. O Conselho Fiscal será constituído por 3 (três) membros efetivos e suplentes em igual número.

§ 1º. Um dos membros do Conselho Fiscal e respectivo suplente deverão ser eleitos pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro Fiscal eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os membros do Conselho Fiscal farão declaração de bens no ato da posse e no término do exercício do cargo.

Cláusula 20ª. Ao Conselho Fiscal compete examinar e emitir parecer sobre balancetes, demonstrações financeiras, prestação anual de contas da Diretoria Executiva, assim como exercer as demais atribuições atinentes ao controle de contas da empresa.

## CAPÍTULO VII

### DAS ASSEMBLEIAS

Cláusula 21ª. Será realizada anualmente Assembleia agendada ordinariamente para os 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício financeiro, para exame, após manifestação dos Conselhos Fiscal e de Administração, da prestação de contas, das demonstrações financeiras e do relatório de atividades da empresa.

§ 1º. A Assembleia reunir-se-á extraordinariamente por convocação do Presidente da Diretoria Executiva ou do Conselho de Administração, sempre que necessário à boa condução das atividades da empresa.

§ 2º. Cabe à Assembleia fixar, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009, a remuneração dos Diretores e dos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da empresa, bem como aprovar a criação de novos cargos de livre provimento.

## CAPÍTULO VIII

### DO EXERCÍCIO SOCIAL

Cláusula 22ª. O exercício social da SP-Urbanismo coincidirá com o exercício financeiro do Município de São Paulo.

Cláusula 23ª. A SP-Urbanismo levantará demonstrações financeiras em 31 de dezembro de cada ano, obrigatoriamente.

## CAPÍTULO IX

### DA LIQUIDAÇÃO

Cláusula 24ª. A empresa entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, estabelecer a forma de liquidação, designar os liquidantes e o Conselho Fiscal que deverá atuar nesse período.

Cláusula 25ª. No caso de extinção da empresa, devolver-se-á o patrimônio líquido à Prefeitura do Município de São Paulo e à SP-Obras, na proporção de suas respectivas participações no capital social.

## CAPÍTULO X

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 26ª. A SP-Urbanismo exercerá suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da legislação trabalhista.

Parágrafo único. Poderão ser postos à disposição da SP-Urbanismo servidores públicos ou empregados de empresas públicas para exercício de funções de direção, chefia, assessoramento e de natureza técnica, observada a legislação pertinente a cada caso.

Cláusula 27ª. A SP-Urbanismo terá em seu quadro de pessoal os cargos de livre provimento a que se refere o § 2º do artigo 6º do decreto do qual este contrato social constitui o seu Anexo I, bem como os que vierem a ser aprovados pela Assembleia.

Cláusula 28ª. A SP-Urbanismo prestará serviços de forma direta ou indireta.

Cláusula 29ª. Para o exercício do direito de representação previsto no inciso II do artigo 83 da Lei Orgânica do Município, os empregados da empresa deverão se organizar em Conselho de Representantes, com atribuições definidas em regulamento próprio.

§ 1º. Ao Conselho de Representantes dos Empregados caberá a tarefa de coordenar e fiscalizar o pleito previsto nas cláusulas 9ª, 10ª e 19ª deste contrato social.

§ 2º. O Conselho de Representantes dos Empregados será composto por 2 (dois) empregados dos seus respectivos quadros permanentes, eleitos juntamente com um único suplente, em pleito com a participação de todos os empregados da empresa.

§ 3º. O mandato do Conselho de Representantes eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida um reeleição.

Cláusula 30ª. O presente contrato social, após sua aprovação por decreto do Executivo, deverá ser registrado no Registro Civil da Pessoa Jurídica.

Parágrafo único. As alterações que forem introduzidas neste contrato social, após sua aprovação por decreto, igualmente deverão ser averbadas no mesmo Registro Civil.

ANEXO II INTEGRANTE DO DECRETO Nº 51.415, DE 16 DE ABRIL DE 2010

CONTRATO SOCIAL DA EMPRESA PÚBLICA

SÃO PAULO OBRAS - SP-OBRAS

## CAPÍTULO I

### DA DENOMINAÇÃO, QUADRO SOCIETÁRIO E SEDE

Cláusula 1ª. A São Paulo Obras, que usará a sigla – SP-Obras, é uma empresa pública de nacionalidade brasileira, organizada sob a forma de sociedade simples, nos termos dos artigos 997 a 1.038 do Código Civil, vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB, regulamente autorizada a constituir-se pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, que autorizou a cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB.

Cláusula 2ª. O quadro societário da SP-Obras é composto pela Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, inscrita no CNPJ sob o nº 46.392.130/0001-18, com sede no Viaduto do Chá, nº 15, CEP 01002-900, Centro, nesta Capital do Estado de São Paulo, e pela sociedade simples São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, empresa pública inscrita no CNPJ sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, Centro, CEP 01008-906, também nesta Capital.

Cláusula 3ª. A SP-Obras, empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, reger-se-á pelas cláusulas deste contrato social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Cláusula 4ª. A SP-Obras, tem sede e foro na Rua São Bento, nº 405, 15º andar, Centro, CEP 01008-906, na Capital do Estado de São Paulo, e seu prazo de duração é indeterminado.

## CAPÍTULO II

### DO OBJETO

Cláusula 5ª. A SP-Obras terá como objetivo executar programas, projetos e obras definidos pela Administração Municipal, compreendendo:

1. a prestação de serviços e a execução de obras para entidades da Administração Pública Direta ou Indireta, bem como para as entidades em que o Poder Público Municipal seja detentor da maioria do capital social;
2. a execução das obras definidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, nas áreas de abrangência das operações urbanas;
3. a implantação, manutenção, exploração, concessão e permissão do mobiliário urbano;
4. a licitação, a contratação, a supervisão e a fiscalização de concessão urbanística, nos termos da Lei nº 14.917, de 7 de maio de 2009.

Parágrafo único. Para a consecução dos seus objetivos, a SP-Obras poderá, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata ao seu objeto social, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis, após a competente declaração de utilidade pública pela Prefeitura do Município de São Paulo, bem como realizar financiamentos e outras operações de crédito e celebrar convênios com entidades públicas.

## CAPÍTULO III

### DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula 6ª. O capital social da SP-Obras é de R\$ 4.177.255,00 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil e duzentos e cinquenta e cinco reais), totalmente integralizado em moeda corrente nacional, dividido em 4.177.255 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil e duzentos e cinquenta e cinco) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, sendo que R\$ 4.093.710,00 (quatro milhões, noventa e três mil e setecentos e dez reais), equivalente a 98% (noventa e oito por cento) do capital social da empresa, correspondente à

totalidade da participação societária da Prefeitura do Município de São Paulo, e R\$ 83.545,00 (oitenta e três mil, quinhentos e quarenta e cinco reais), representando 2% das quotas do capital social, de titularidade da empresa São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, conforme quadro abaixo:

Sócia	Número de quotas	Porc. (%)	Valor Subscrito (R\$)	Valor a ser Integralizado (R\$)	Valor Integralizado (R\$)
-------	------------------	-----------	-----------------------	---------------------------------	---------------------------

PMSP	4.093.710	98	4.093.710,00	---	4.093.710,00
------	-----------	----	--------------	-----	--------------

SP-Urbanismo	83.545	2	83.545,00	83.545,00	---
--------------	--------	---	-----------	-----------	-----

TOTAL	4.177.255	100	4.177.255,00	83.545,00	4.093.710,00
-------	-----------	-----	--------------	-----------	--------------

Parágrafo único. As sócias não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, mas ambas respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Cláusula 7ª. O capital social da SP-Obras 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 e de reavaliação de seus ativos, de transferências de bens móveis ou imóveis municipais ou transferência de créditos ou direitos de qualquer natureza.

#### CAPÍTULO IV

##### DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 8ª. A SP-Obras será administrada por uma Diretoria Executiva, com atribuições executivas, e por um Conselho de Administração, com atribuições deliberativas e normativas.

Cláusula 9ª. A Diretoria Executiva compor-se-á de 4 (quatro) membros, compreendendo o Presidente e mais 3 (três) Diretores.

§ 1º. Um dos Diretores será eleito pelos empregados da SP-Obras, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Diretor eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. A investidura dos membros da Diretoria far-se-á mediante assinatura do termo de posse em livro próprio.

§ 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.

Cláusula 10ª. A SP-Obras terá um Conselho de Administração integrado por 5 (cinco) Conselheiros.

§ 1º. Um dos Conselheiros será eleito pelos empregados da SP-Obras, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 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.

Cláusula 11ª. Os membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal indicados pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo, serão demissíveis “ad nutum”.

Cláusula 12ª. A remuneração dos membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal será fixada em Assembleia, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009.

Cláusula 13ª. 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.

Cláusula 14ª. Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, sendo, 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;

Cláusula 15ª. Fica assegurada aos membros da Diretoria Executiva, do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como aos empregados da SP-Obras, a defesa jurídica em processos judiciais e administrativos que tenham por objeto fatos decorrentes ou atos praticados no regular exercício de suas atribuições legais ou institucionais, a ser exercida pelo Núcleo de Defesa da Administração, instituído pelo Decreto nº 48.084, de 5 de janeiro de 2007.

## CAPÍTULO V

### DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS

Cláusula 16ª. Compete à Diretoria Executiva exercer todos os poderes e atribuições para a administração dos negócios e interesses da SP-Obras, especialmente:

1. autorizar a aquisição, alienação, arrendamento, cessão, oneração ou gravame de bens imóveis ou de outra natureza;
2. autorizar a celebração de cauções, transações, acordos e renúncia de direitos;
3. promover, contratar e superintender estudos e projetos, bem como autorizar contratações, observados os objetivos da empresa;
4. autorizar a constituição de procuradores com poderes específicos, mediante outorga de dois Diretores em conjunto;
5. aprovar normas gerais, o Regimento Interno da Diretoria Executiva, o regulamento do pessoal e o organograma administrativo da empresa;
6. estabelecer o quadro do pessoal permanente, fixando sua remuneração;
7. aprovar a reclassificação dos cargos de livre provimento, propondo à Assembléia, se necessário, a criação de novos cargos;
8. estabelecer critérios para a contratação de serviços de terceiros;

9. aprovar o limite de admissão de pessoal temporário para prestação de serviços, de acordo com as necessidades da empresa;

10. estabelecer orçamentos financeiros, com base em programas já autorizados;

11. elaborar, até o dia 15 de abril de cada ano, a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa, referentes ao exercício anterior, submetendo-os à apreciação do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração e da Assembléia até o dia 30 de abril de cada ano.

Parágrafo único. Os poderes e atribuições previstos nesta cláusula poderão ser delegados a um ou mais membros da Diretoria Executiva, nos limites e termos da Resolução de Diretoria que vier a ser aprovada.

Cláusula 17ª. O Regimento Interno da Diretoria Executiva especificará as atribuições de cada Diretoria, estabelecendo a estrutura organizacional da empresa, observados os seguintes princípios:

1. a representação da empresa, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, competirá individualmente ao Presidente;

2. sem prejuízo do disposto no item “1” desta cláusula, 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;

3. a validade de qualquer documento que importe em responsabilidade, para a empresa, de valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ficará subordinada à assinatura conjunta do Presidente e de um Diretor Executivo ou de dois Diretores Executivos.

§ 1º. O valor previsto no item “3” desta cláusula será atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

§ 2º. 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.

Cláusula 18ª. Compete privativamente ao Conselho de Administração:

1. aprovar as diretrizes e normas gerais que deverão reger as atividades da empresa;

2. aprovar os programas da empresa a curto e longo prazo;

3. aprovar os orçamentos financeiros elaborados pela Diretoria Executiva;

4. aprovar os planos financeiros relativos a investimentos, financiamentos e demais operações de crédito propostos pela Diretoria Executiva;

5. aprovar a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa referentes ao exercício anterior, após parecer do Conselho Fiscal;

6. pronunciar-se sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria Executiva;

7. decidir as questões que não forem da competência do Presidente ou da Diretoria Executiva;

8. exercer, temporariamente, no caso de vacância de todos os cargos da Diretoria Executiva, as atribuições conferidas por este contrato social àquele órgão colegiado, 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) aos demais membros indicados pelos Conselheiros, as funções remanescentes da Diretoria Executiva, conforme especificado em deliberação do Conselho.

Parágrafo único. Os membros do Conselho de Administração farão declaração de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

## CAPÍTULO VI

### DO CONSELHO FISCAL

Cláusula 19ª. O Conselho Fiscal será constituído por 3 (três) membros efetivos e suplentes em igual número.

§ 1º. Um dos membros do Conselho Fiscal e respectivo suplente deverão ser eleitos pelos empregados da SP-Obras, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro Fiscal eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os membros do Conselho Fiscal farão declaração de bens no ato da posse e no término do exercício do cargo.

Cláusula 20ª. Ao Conselho Fiscal compete examinar e emitir parecer sobre balancetes, demonstrações financeiras, prestação anual de contas da Diretoria Executiva, assim como exercer as demais atribuições atinentes ao controle de contas da empresa.

## CAPÍTULO VII

### DAS ASSEMBLEIAS

Cláusula 21ª. Será realizada anualmente Assembleia agendada ordinariamente para os 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício financeiro, para exame, após manifestação dos Conselhos Fiscal e de Administração, da prestação de contas, das demonstrações financeiras e do relatório de atividades da empresa.

§ 1º. A Assembleia reunir-se-á extraordinariamente por convocação do Presidente da Diretoria Executiva ou do Conselho de Administração, sempre que necessário à boa condução das atividades da empresa.

§ 2º. Cabe à Assembleia fixar, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009, a remuneração dos Diretores e dos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da empresa, bem como aprovar a criação de novos cargos de livre provimento.

## CAPÍTULO VIII

### DO EXERCÍCIO SOCIAL

Cláusula 22ª. O exercício social da SP-Obras coincidirá com o exercício financeiro do Município de São Paulo.

Cláusula 23ª. A SP-Obras levantará demonstrações financeiras em 31 de dezembro de cada ano, obrigatoriamente.

## CAPÍTULO IX

### DA LIQUIDAÇÃO



Cláusula 24ª. A empresa entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, estabelecer a forma de liquidação, designar os liquidantes e o Conselho Fiscal que deverá atuar nesse período.

Cláusula 25ª. No caso de extinção da empresa, devolver-se-á o patrimônio líquido à Prefeitura do Município de São Paulo e à SP-Urbanismo, na proporção de suas respectivas participações no capital social.

## CAPÍTULO X

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 26ª. A SP-Obras exercerá suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da legislação trabalhista, constituído em parte por empregados transferidos da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, nos termos do parágrafo único do artigo 5º da Lei nº 15.056, de 2009.

Parágrafo único. Poderão ser postos à disposição da SP-Obras servidores públicos ou empregados de empresas públicas para exercício de funções de direção, chefia, assessoramento e de natureza técnica, observada a legislação pertinente a cada caso.

Cláusula 27ª. A SP-Obras terá em seu quadro de pessoal os cargos de livre provimento a que se refere o § 2º do artigo 6º do decreto do qual este contrato social constitui o seu Anexo II, bem como os que vierem a ser aprovados pela Assembleia.

Cláusula 28ª. A SP-Obras executará suas obras e serviços de forma direta ou indireta.

Cláusula 29ª. Para o exercício do direito de representação previsto no inciso II do artigo 83 da Lei Orgânica do Município, os empregados da empresa deverão se organizar em Conselho de Representantes, com atribuições definidas em regulamento próprio.

§ 1º. Ao Conselho de Representantes dos Empregados caberá a tarefa de coordenar e fiscalizar o pleito previsto nas cláusulas 9ª, 10ª e 19ª deste contrato social.

§ 2º. O Conselho de Representantes dos Empregados será composto por 2 (dois) empregados dos seus respectivos quadros permanentes, eleitos juntamente com um único suplente, em pleito com a participação de todos os empregados da empresa.

§ 3º. O mandato do Conselho de Representantes eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

Cláusula 30ª. O presente contrato social, após sua aprovação por decreto do Executivo, deverá ser registrado no Registro Civil da Pessoa Jurídica.

Parágrafo único. As alterações que forem introduzidas neste contrato social, após sua aprovação por decreto, igualmente deverão ser averbadas no mesmo Registro Civil.

DECRETO Nº 51.415, DE 16 DE ABRIL DE 2010

### RETIFICAÇÃO

Dispõe sobre a cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, bem como aprova os contratos sociais das empresas públicas São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e São Paulo Obras – SP-Obras.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO que a Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, autorizou a cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, alterando sua denominação para São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e dando origem à São Paulo Obras – SP-Obras;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar, nos termos do § 3º do artigo 1º daquele diploma legal, a constituição, instalação e funcionamento da São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e da São Paulo Obras – SP-Obras,

#### D E C R E T A:

Art. 1º. Fica cindida a Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, que passa a ser denominada São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, na condição de empresa cindida, e dando origem, como empresa cindida, à São Paulo Obras – SP-Obras, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

Parágrafo único. As empresas SP-Urbanismo e SP-Obras serão constituídas sob a forma de sociedade simples, nos termos constantes dos artigos 997 a 1.038 do Código Civil.

Art. 2º. A SP-Urbanismo transferirá à SP-Obras, nos termos do artigo 2º da Lei nº 15.056, de 2009, o acervo líquido necessário a integralização de seu capital social.

Art. 3º. Ficam aprovados os contratos sociais das empresas públicas São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo e São Paulo Obras - SP-Obras, na conformidade dos Anexos I e II deste decreto.

Art. 4º. A SP-Urbanismo fica vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e a SP-Obras à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras.

Art. 5º. A SP-Urbanismo e a SP-Obras exercerão suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, ou com servidores públicos que lhes forem postos à disposição, e executarão suas obras e serviços de forma direta ou indireta, sem prejuízo da contratação de serviços específicos de terceiros, observada a legislação vigente.

Art. 6º. O quadro de pessoal da SP-Obras será constituído, em parte, por empregados transferidos da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, observada a compatibilidade do emprego ocupado com as atividades a serem exercidas.

§ 1º. Os empregados da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, transferidos para o quadro funcional da SP-Obras, terão preservados todos os direitos trabalhistas adquiridos desde a data de sua admissão naquela empresa, observada a legislação vigente.

§ 2º. Os cargos de livre provimento existentes, integrantes do quadro da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, conforme previsto no Decreto nº 12.579, de 28 de janeiro de 1976, e alterações, serão distribuídos, em igual proporção, entre a SP-Urbanismo e a SP-Obras, podendo ser reclassificados por decisão da Diretoria Executiva de cada uma dessas empresas para melhor adequação às suas respectivas necessidades operacionais.

Art. 7º. A SP-Obras sucederá a Empresa Municipal de Urbanização – EMURB nos contratos de obras, na qualidade de contratante, de acordo com as atribuições e competências definidas em seu contrato social.

Art. 8º. Serão transferidos para a SP-Obras os contratos firmados pela EMURB com as Secretarias Municipais, obedecidas as atribuições previstas na Lei nº 15.056, de 2009, neste decreto e nos contratos sociais das empresas.

Art. 9º. Os contratos da SP-Urbanismo, relativos à sua gestão administrativa, serão, a critério das diretorias das empresas, transferidos parcial ou totalmente à SP-Obras.

Parágrafo único. Será admitida a permanência do vínculo contratual com a SP-Urbanismo, com prestação parcial de serviços à SP-Obras, desde que previsto o reembolso à SP-Urbanismo das despesas incorridas por conta da SP-Obras.

Art. 10. A SP-Urbanismo e a SP-Obras responderão solidariamente pelas obrigações assumidas pela EMURB até a data de sua cisão.

Art. 11. A SP-Obras será responsável pelas obrigações que lhe forem transferidas pela SP-Urbanismo, na forma prevista no parágrafo único do artigo 233 da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Art. 12. Os recursos das operações urbanas legalmente vinculados à EMURB ficam mantidos na SP-Urbanismo e serão transferidos à SP-Obras quando definida, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, sua destinação à execução de obras da respectiva operação urbana, na forma estabelecida por acordo entre as empresas.

Art. 13. Os recursos da conta vinculada ao mobiliário urbano ficam mantidos na SP-Urbanismo e serão transferidos à SP-Obras quando definida, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, sua destinação à implantação e manutenção de mobiliário urbano.

Art. 14. Os valores correspondentes à remuneração prevista na legislação das operações urbanas em andamento, relativos à gestão da concessão dos benefícios conferidos, bem como os decorrentes da implantação dos respectivos programas de investimentos, desapropriações, projetos e obras caberão à SP-Urbanismo.

Art. 15. Os imóveis da SP-Urbanismo permanecerão em seu patrimônio imobiliário.

Art. 16. A SP-Urbanismo permanecerá responsável pelos processos judiciais em andamento, abrangendo as ações em que a EMURB figura como parte, bem como as relativas às ações civis públicas, populares e de improbidade administrativa.

Art. 17. Para o exercício do direito de representação instituído pela Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, os empregados da SP-Urbanismo e da SP-Obras deverão se organizar em Conselho de Representantes, que terá a atribuição de coordenar e fiscalizar o pleito para a eleição dos representantes dos empregados na Diretoria Executiva e nos Conselhos de Administração e Fiscal pertinentes a cada empresa.

§ 1º. O Conselho de Representantes dos Empregados, tanto da SP-Urbanismo quanto da SP-Obras, será composto por 2 (dois) empregados dos seus respectivos quadros permanentes, eleitos juntamente com um único suplente, em pleito com a participação de todos os empregados da empresa.

§ 2º. O mandato dos representantes eleitos será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

Art. 18. Fica delegada aos Secretários Municipais de Desenvolvimento Urbano e de Infraestrutura e Obras competência para representar a Prefeitura do Município de São Paulo em todos os atos necessários ao registro da alteração do Estatuto Social da EMURB e dos contratos sociais da SP-Urbanismo e da SP-Obras, assinando os respectivos contratos e todos os requerimentos e documentos pertinentes perante o Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

Art. 19. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 16 de abril de 2010, 457º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

MARCELO CARDINALE BRANCO, Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras

MIGUEL LUIZ BUCALEM, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 16 de abril de 2010.

CLOVIS DE BARROS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

ANEXO I INTEGRANTE DO DECRETO Nº 51.415, DE 16 DE ABRIL DE 2010

CONTRATO SOCIAL DA EMPRESA PÚBLICA

SÃO PAULO URBANISMO - SP-URBANISMO

## CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, QUADRO SOCIETÁRIO E SEDE

Cláusula 1ª. A São Paulo Urbanismo, que usará a sigla – SP-Urbanismo, é uma empresa pública de nacionalidade brasileira, organizada sob a forma de sociedade simples, nos termos dos artigos 997 a 1.038 do Código Civil, vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, decorrente da cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, autorizada pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

Cláusula 2ª. O quadro societário da SP-Urbanismo é composto pela Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, inscrita no CNPJ sob o nº 46.392.130/0001-18, com sede no Viaduto do Chá, nº 15, CEP 01002-900, Centro, nesta Capital do Estado de São Paulo, e pela sociedade simples São Paulo Obras – SP-Obras, empresa pública com sede na Rua São Bento, nº 405, 15º andar, Centro, CEP 01008-906, também nesta Capital, empresa pública com contrato social registrado perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Capital, neste ato representada pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

Cláusula 3ª. A SP-Urbanismo, empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, reger-se-á pelas cláusulas deste contrato social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Cláusula 4ª. A SP-Urbanismo tem sede e foro na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, Centro, CEP 01008-906, na Capital do Estado de São Paulo, e seu prazo de duração é indeterminado.

## CAPÍTULO II

DO OBJETO

Cláusula 5ª. A SP-Urbanismo terá como objetivo fundamental dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, compreendendo:

1. a concepção, a estruturação e o acompanhamento da implementação de programas de intervenção físico-territoriais de desenvolvimento urbano, incluindo a proposição de obras públicas e o preparo de elementos técnicos e legais para o desenvolvimento de projetos;
2. a proposição de normas e diretrizes para implementação de programas de reordenamento da paisagem urbana, abrangendo o mobiliário urbano;

3. a gestão das operações urbanas existentes e das que vierem a ser aprovadas, elaborando os planos e projetos urbanísticos, os anteprojetos das intervenções e obras, os estudos relativos aos programas de investimentos, a priorização de todas as intervenções e obras, o cronograma de investimentos, a quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs a serem emitidos e o cronograma de sua emissão para dar suporte aos investimentos;
4. o acompanhamento dos projetos básicos e executivos das obras e intervenções, em especial nas operações urbanas, de forma a garantir a conformidade com os planos e projetos urbanísticos e com os anteprojetos de obras e intervenções;
5. a atuação na aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação federal, estadual e municipal, incluindo a concessão urbanística;
6. o estabelecimento de parcerias com a iniciativa privada e com outras esferas de governo para a implantação de projetos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana.

Parágrafo único. Para a consecução dos seus objetivos, a SP-Urbanismo poderá, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata ao seu objeto social, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis, após a competente declaração de utilidade pública pela Prefeitura do Município de São Paulo, bem como realizar financiamentos e outras operações de crédito e celebrar convênios com entidades públicas.

### CAPÍTULO III

#### DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula 6ª. O capital social da SP-Urbanismo, que, por força da edição do Decreto nº 39.187, de 21 de março de 2000, foi elevado para R\$ 60.518.105,12 (sessenta milhões, quinhentos e dezoito mil e cento e cinco reais e doze centavos) e, em virtude da cisão autorizada pela Lei nº 15.056, de 2009, restou diminuído de R\$ 4.093.710,00 (quatro milhões, noventa e três mil e setecentos e dez reais), resultando em R\$ 56.424.395,00 (cinquenta e seis milhões, quatrocentos e vinte e quatro mil e trezentos e noventa e cinco reais), montante esse equivalente a 98% (noventa e oito por cento) do capital social da empresa e correspondente à totalidade da participação societária da Prefeitura do Município de São Paulo, ora é aumentado em R\$ 1.151.518,00 (um milhão, cento e cinquenta e um mil e quinhentos e dezoito reais), totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, correspondente aos 2% (dois por cento) da participação societária da empresa São Paulo Obras-SP-Obras. Por conseguinte, o capital social da SP-Urbanismo corresponde ao montante de R\$ 57.575.913,00 (cinquenta e sete milhões, quinhentos e setenta e cinco mil e novecentos e treze reais), dividido em 57.575.913 (cinquenta e sete milhões, quinhentas e setenta e cinco mil e novecentas e treze) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, distribuído entre as sócias conforme quadro abaixo:

Sócia	Número de quotas	Porc. (%)	Valor Subscrito (R\$)	Valor a ser Integralizado (R\$)	Valor Integralizado (R\$)
PMSP	56.424.395	98	56.424.395,00	---	56.424.395,00
SP-Obras	1.151.518	2	1.151.518,00	1.151.518,00	---
<b>TOTAL</b>	<b>57.575.913</b>	<b>100</b>	<b>57.575.913,00</b>	<b>1.151.518,00</b>	<b>56.424.395,00</b>

Parágrafo único. As sócias não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, mas ambas respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Cláusula 7ª. O capital social da SP-Urbanismo 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 e de reavaliação de seus ativos, de transferências de bens móveis ou imóveis municipais ou transferência de créditos ou direitos de qualquer natureza.

## CAPÍTULO IV

### DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 8ª. A SP-Urbanismo será administrada por uma Diretoria Executiva, com atribuições executivas, e por um Conselho de Administração, com atribuições deliberativas e normativas.

Cláusula 9ª. A Diretoria Executiva compor-se-á de 4 (quatro) membros, compreendendo o Presidente e 3 (três) Diretores.

§ 1º. Um dos Diretores será eleito pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Diretor eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 2 (dois) anos, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. A investidura dos membros da Diretoria far-se-á mediante assinatura do termo de posse em livro próprio.

§ 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.

Cláusula 10ª. A SP-Urbanismo terá um Conselho de Administração integrado por 11 (onze) Conselheiros, sendo um deles o Presidente da empresa.

§ 1º. Um dos Conselheiros será eleito pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 2 (dois) anos, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 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.

Cláusula 11ª. Os membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal indicados pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo, serão demissíveis “ad nutum”.

Cláusula 12ª. A remuneração dos membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal será fixada em Assembleia, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009.

Cláusula 13ª. 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.

Cláusula 14ª. Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, sendo, 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;

Cláusula 15ª. Fica assegurada aos membros da Diretoria Executiva, do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como aos empregados da SP-Urbanismo, a defesa jurídica em processos judiciais e administrativos que tenham por objeto fatos decorrentes ou atos praticados no regular exercício de suas atribuições legais ou institucionais, a ser exercida pelo Núcleo de Defesa da Administração, instituído pelo Decreto nº 48.084, de 5 de janeiro de 2007.

## CAPÍTULO V

### DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS

Cláusula 16ª. Compete à Diretoria Executiva exercer todos os poderes e atribuições para a administração dos negócios e interesses da SP-Urbanismo, especialmente:

1. autorizar a aquisição, alienação, arrendamento, cessão, oneração ou gravame de bens imóveis ou de outra natureza;
2. autorizar a celebração de cauções, transações, acordos e renúncia de direitos;
3. promover, contratar e superintender estudos e projetos, bem como autorizar contratações e serviços técnicos;
4. autorizar a constituição de procuradores com poderes específicos, mediante outorga de dois Diretores em conjunto;
5. aprovar normas gerais, o Regimento Interno da Diretoria Executiva, o regulamento do pessoal e o organograma administrativo da empresa;
6. estabelecer o quadro do pessoal permanente, fixando sua remuneração;
7. aprovar a reclassificação dos cargos de livre provimento, propondo à Assembléia, se necessário, a criação de novos cargos;
8. estabelecer critérios para a contratação de serviços de terceiros;
9. aprovar o limite de admissão de pessoal temporário para prestação de serviços, de acordo com as necessidades da empresa;
10. estabelecer orçamentos financeiros, com base em programas já autorizados;
11. elaborar, até o dia 15 de abril de cada ano, a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa, referentes ao exercício anterior, submetendo-os à apreciação do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração e da Assembléia até o dia 30 de abril de cada ano.

Parágrafo único. Os poderes e atribuições previstos nesta cláusula poderão ser delegados a um ou mais membros da Diretoria Executiva, nos limites e termos da Resolução de Diretoria que vier a ser aprovada.

Cláusula 17ª. O Regimento Interno da Diretoria Executiva especificará as atribuições de cada Diretoria, estabelecendo a estrutura organizacional da empresa, observados os seguintes princípios:

1. a representação da empresa, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, competirá individualmente ao Presidente;

2. sem prejuízo do disposto no item “1” desta cláusula, 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;

3. a validade de qualquer documento que importe em responsabilidade, para a empresa, de valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ficará subordinada à assinatura conjunta do Presidente e de um Diretor Executivo ou de dois Diretores Executivos.

§ 1º. O valor previsto no item “3” desta cláusula será atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

§ 2º. 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.

Cláusula 18ª. Compete privativamente ao Conselho de Administração:

1. aprovar as diretrizes e normas gerais que deverão reger as atividades da empresa;
2. aprovar os programas da empresa a curto e longo prazo;
3. aprovar os orçamentos financeiros elaborados pela Diretoria Executiva;
4. aprovar os planos financeiros relativos a investimentos, financiamentos e demais operações de crédito propostos pela Diretoria Executiva;
5. aprovar a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa referentes ao exercício anterior, após parecer do Conselho Fiscal;
6. pronunciar-se sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria Executiva;
7. decidir as questões que não forem da competência do Presidente ou da Diretoria Executiva;
8. exercer, temporariamente, no caso de vacância de todos os cargos da Diretoria Executiva, as atribuições conferidas por este contrato social àquele órgão colegiado, 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) aos demais membros indicados pelos Conselheiros, as funções remanescentes da Diretoria Executiva, conforme especificado em deliberação do Conselho.

Parágrafo único. Os membros do Conselho de Administração farão declaração de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

## CAPÍTULO VI

### DO CONSELHO FISCAL

Cláusula 19ª. O Conselho Fiscal será constituído por 5 (cinco) membros efetivos e suplentes em igual número.

§ 1º. Um dos membros do Conselho Fiscal e respectivo suplente deverão ser eleitos pelos empregados da SP-Urbanismo, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.



§ 2º. O mandato do Conselheiro Fiscal eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os membros do Conselho Fiscal farão declaração de bens no ato da posse e no término do exercício do cargo.

Cláusula 20ª. Ao Conselho Fiscal compete examinar e emitir parecer sobre balancetes, demonstrações financeiras, prestação anual de contas da Diretoria Executiva, assim como exercer as demais atribuições atinentes ao controle de contas da empresa.

## CAPÍTULO VII

### DAS ASSEMBLEIAS

Cláusula 21ª. Será realizada anualmente Assembleia agendada ordinariamente para os 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício financeiro, para exame, após manifestação dos Conselhos Fiscal e de Administração, da prestação de contas, das demonstrações financeiras e do relatório de atividades da empresa.

§ 1º. A Assembleia reunir-se-á extraordinariamente por convocação do Presidente da Diretoria Executiva ou do Conselho de Administração, sempre que necessário à boa condução das atividades da empresa.

§ 2º. Cabe à Assembleia fixar, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009, a remuneração dos Diretores e dos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da empresa, bem como aprovar a criação de novos cargos de livre provimento.

## CAPÍTULO VIII

### DO EXERCÍCIO SOCIAL

Cláusula 22ª. O exercício social da SP-Urbanismo coincidirá com o exercício financeiro do Município de São Paulo.

Cláusula 23ª. A SP-Urbanismo levantará demonstrações financeiras em 31 de dezembro de cada ano, obrigatoriamente.

## CAPÍTULO IX

### DA LIQUIDAÇÃO

Cláusula 24ª. A empresa entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, estabelecer a forma de liquidação, designar os liquidantes e o Conselho Fiscal que deverá atuar nesse período.

Cláusula 25ª. No caso de extinção da empresa, devolver-se-á o patrimônio líquido à Prefeitura do Município de São Paulo e à SP-Obras, na proporção de suas respectivas participações no capital social.

## CAPÍTULO X

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 26ª. A SP-Urbanismo exercerá suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da legislação trabalhista.

Parágrafo único. Poderão ser postos à disposição da SP-Urbanismo servidores públicos ou empregados de empresas públicas para exercício de funções de direção, chefia, assessoramento e de natureza técnica, observada a legislação pertinente a cada caso.

Cláusula 27ª. A SP-Urbanismo terá em seu quadro de pessoal os cargos de livre provimento a que se refere o § 2º do artigo 6º do decreto do qual este contrato social constitui o seu Anexo I, bem como os que vierem a ser aprovados pela Assembleia.

Cláusula 28ª. A SP-Urbanismo prestará serviços de forma direta ou indireta.

Cláusula 29ª. Para o exercício do direito de representação previsto no inciso II do artigo 83 da Lei Orgânica do Município, os empregados da empresa deverão se organizar em Conselho de Representantes, com atribuições definidas em regulamento próprio.

§ 1º. Ao Conselho de Representantes dos Empregados caberá a tarefa de coordenar e fiscalizar o pleito previsto nas cláusulas 9ª, 10ª e 19ª deste contrato social.

§ 2º. O Conselho de Representantes dos Empregados será composto por 2 (dois) empregados dos seus respectivos quadros permanentes, eleitos juntamente com um único suplente, em pleito com a participação de todos os empregados da empresa.

§ 3º. O mandato do Conselho de Representantes eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

Cláusula 30ª. O presente contrato social, após sua aprovação por decreto do Executivo, deverá ser registrado no Registro Civil da Pessoa Jurídica.

Parágrafo único. As alterações que forem introduzidas neste contrato social, após sua aprovação por decreto, igualmente deverão ser averbadas no mesmo Registro Civil.

## ANEXO II INTEGRANTE DO DECRETO Nº 51.415, DE 16 DE ABRIL DE 2010

### CONTRATO SOCIAL DA EMPRESA PÚBLICA

#### SÃO PAULO OBRAS - SP-OBRA

#### CAPÍTULO I

#### DA DENOMINAÇÃO, QUADRO SOCIETÁRIO E SEDE

Cláusula 1ª. A São Paulo Obras, que usará a sigla – SP-Obras, é uma empresa pública de nacionalidade brasileira, organizada sob a forma de sociedade simples, nos termos dos artigos 997 a 1.038 do Código Civil, vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB, regulamente autorizada a constituir-se pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, que autorizou a cisão da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB.

Cláusula 2ª. O quadro societário da SP-Obras é composto pela Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, inscrita no CNPJ sob o nº 46.392.130/0001-18, com sede no Viaduto do Chá, nº 15, CEP 01002-900, Centro, nesta Capital do Estado de São Paulo, e pela sociedade simples São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, empresa pública inscrita no CNPJ sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, Centro, CEP 01008-906, também nesta Capital, com contrato social registrado perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Capital, neste ato representada pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

Cláusula 3ª. A SP-Obras, empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, reger-se-á pelas cláusulas deste contrato social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Cláusula 4ª. A SP-Obras, tem sede e foro na Rua São Bento, nº 405, 15º andar, Centro, CEP 01008-906, na Capital do Estado de São Paulo, e seu prazo de duração é indeterminado.

## CAPÍTULO II

### DO OBJETO

Cláusula 5ª. A SP-Obras terá como objetivo executar programas, projetos e obras definidos pela Administração Municipal, compreendendo:

1. a prestação de serviços e a execução de obras para entidades da Administração Pública Direta ou Indireta, bem como para as entidades em que o Poder Público Municipal seja detentor da maioria do capital social;
2. a execução das obras definidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, nas áreas de abrangência das operações urbanas;
3. a implantação, manutenção, exploração, concessão e permissão do mobiliário urbano;
4. a licitação, a contratação, a supervisão e a fiscalização de concessão urbanística, nos termos da Lei nº 14.917, de 7 de maio de 2009.

Parágrafo único. Para a consecução dos seus objetivos, a SP-Obras poderá, direta ou indiretamente, desenvolver toda e qualquer atividade econômica correlata ao seu objeto social, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis, após a competente declaração de utilidade pública pela Prefeitura do Município de São Paulo, bem como realizar financiamentos e outras operações de crédito e celebrar convênios com entidades públicas.

## CAPÍTULO III

### DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula 6ª. O capital social da SP-Obras é de R\$ 4.177.255,00 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil e duzentos e cinquenta e cinco reais), totalmente integralizado em moeda corrente nacional, dividido em 4.177.255 (quatro milhões, cento e setenta e sete mil e duzentos e cinquenta e cinco) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, sendo que R\$ 4.093.710,00 (quatro milhões, noventa e três mil e setecentos e dez reais), equivalente a 98% (noventa e oito por cento) do capital social da empresa, correspondente à totalidade da participação societária da Prefeitura do Município de São Paulo, e R\$ 83.545,00 (oitenta e três mil, quinhentos e quarenta e cinco reais), representando 2% das quotas do capital social, de titularidade da empresa São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, conforme quadro abaixo:

Sócia	Número de quotas	Porc. (%)	Valor Subscrito (R\$)	Valor a ser Integralizado (R\$)	Valor Integralizado (R\$)
-------	------------------	-----------	-----------------------	---------------------------------	---------------------------

PMSP	4.093.710	98	4.093.710,00	---	4.093.710,00
------	-----------	----	--------------	-----	--------------

SP-Urbanismo	83.545	2	83.545,00	83.545,00	---
--------------	--------	---	-----------	-----------	-----

TOTAL	4.177.255	100	4.177.255,00	83.545,00	4.093.710,00
-------	-----------	-----	--------------	-----------	--------------

Parágrafo único. As sócias não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, mas ambas respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Cláusula 7ª. O capital social da SP-Obras 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 e de reavaliação de seus ativos, de transferências de bens móveis ou imóveis municipais ou transferência de créditos ou direitos de qualquer natureza.

#### CAPÍTULO IV

##### DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 8ª. A SP-Obras será administrada por uma Diretoria Executiva, com atribuições executivas, e por um Conselho de Administração, com atribuições deliberativas e normativas.

Cláusula 9ª. A Diretoria Executiva compor-se-á de 4 (quatro) membros, compreendendo o Presidente e mais 3 (três) Diretores.

§ 1º. Um dos Diretores será eleito pelos empregados da SP-Obras, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Diretor eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 2 (dois) anos, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. A investidura dos membros da Diretoria far-se-á mediante assinatura do termo de posse em livro próprio.

§ 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.

Cláusula 10ª. A SP-Obras terá um Conselho de Administração integrado por 6 (seis) Conselheiros, sendo um deles o Presidente da empresa.

§ 1º. Um dos Conselheiros será eleito pelos empregados da SP-Obras, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro eleito pelos empregados, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 1989, será de 2 (dois) anos, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 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.

Cláusula 11ª. Os membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal indicados pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo, serão demissíveis “ad nutum”.

Cláusula 12ª. A remuneração dos membros da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal será fixada em Assembleia, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009.

Cláusula 13ª. 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.

Cláusula 14ª. Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, sendo, 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;

Cláusula 15ª. Fica assegurada aos membros da Diretoria Executiva, do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como aos empregados da SP-Obras, a defesa jurídica em processos judiciais e administrativos que tenham por objeto fatos decorrentes ou atos praticados no regular exercício de suas atribuições legais ou institucionais, a ser exercida pelo Núcleo de Defesa da Administração, instituído pelo Decreto nº 48.084, de 5 de janeiro de 2007.

## CAPÍTULO V

### DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS

Cláusula 16ª. Compete à Diretoria Executiva exercer todos os poderes e atribuições para a administração dos negócios e interesses da SP-Obras, especialmente:

1. autorizar a aquisição, alienação, arrendamento, cessão, oneração ou gravame de bens imóveis ou de outra natureza;
2. autorizar a celebração de cauções, transações, acordos e renúncia de direitos;
3. promover, contratar e superintender estudos e projetos, bem como autorizar contratações, observados os objetivos da empresa;
4. autorizar a constituição de procuradores com poderes específicos, mediante outorga de dois Diretores em conjunto;
5. aprovar normas gerais, o Regimento Interno da Diretoria Executiva, o regulamento do pessoal e o organograma administrativo da empresa;
6. estabelecer o quadro do pessoal permanente, fixando sua remuneração;
7. aprovar a reclassificação dos cargos de livre provimento, propondo à Assembléia, se necessário, a criação de novos cargos;
8. estabelecer critérios para a contratação de serviços de terceiros;
9. aprovar o limite de admissão de pessoal temporário para prestação de serviços, de acordo com as necessidades da empresa;
10. estabelecer orçamentos financeiros, com base em programas já autorizados;
11. elaborar, até o dia 15 de abril de cada ano, a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa, referentes ao exercício anterior, submetendo-os à apreciação do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração e da Assembléia até o dia 30 de abril de cada ano.

Parágrafo único. Os poderes e atribuições previstos nesta cláusula poderão ser delegados a um ou mais membros da Diretoria Executiva, nos limites e termos da Resolução de Diretoria que vier a ser aprovada.

Cláusula 17ª. O Regimento Interno da Diretoria Executiva especificará as atribuições de cada Diretoria, estabelecendo a estrutura organizacional da empresa, observados os seguintes princípios:

1. a representação da empresa, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, competirá individualmente ao Presidente;
2. sem prejuízo do disposto no item “1” desta cláusula, 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;
3. a validade de qualquer documento que importe em responsabilidade, para a empresa, de valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ficará subordinada à assinatura conjunta do Presidente e de um Diretor Executivo ou de dois Diretores Executivos.

§ 1º. O valor previsto no item “3” desta cláusula será atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

§ 2º. 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.

Cláusula 18ª. Compete privativamente ao Conselho de Administração:

1. aprovar as diretrizes e normas gerais que deverão reger as atividades da empresa;
2. aprovar os programas da empresa a curto e longo prazo;
3. aprovar os orçamentos financeiros elaborados pela Diretoria Executiva;
4. aprovar os planos financeiros relativos a investimentos, financiamentos e demais operações de crédito propostos pela Diretoria Executiva;
5. aprovar a prestação de contas, as demonstrações financeiras e o relatório de atividades da empresa referentes ao exercício anterior, após parecer do Conselho Fiscal;
6. pronunciar-se sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria Executiva;
7. decidir as questões que não forem da competência do Presidente ou da Diretoria Executiva;
8. exercer, temporariamente, no caso de vacância de todos os cargos da Diretoria Executiva, as atribuições conferidas por este contrato social àquele órgão colegiado, 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) aos demais membros indicados pelos Conselheiros, as funções remanescentes da Diretoria Executiva, conforme especificado em deliberação do Conselho.

Parágrafo único. Os membros do Conselho de Administração farão declaração de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

## CAPÍTULO VI

### DO CONSELHO FISCAL

Cláusula 19ª. O Conselho Fiscal será constituído por 3 (três) membros efetivos e suplentes em igual número.

§ 1º. Um dos membros do Conselho Fiscal e respectivo suplente deverão ser eleitos pelos empregados da SP-Obras, em conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 1989, e os demais indicados livremente pela sócia majoritária, a Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 2º. O mandato do Conselheiro Fiscal eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

§ 3º. Os membros do Conselho Fiscal farão declaração de bens no ato da posse e no término do exercício do cargo.

Cláusula 20ª. Ao Conselho Fiscal compete examinar e emitir parecer sobre balancetes, demonstrações financeiras, prestação anual de contas da Diretoria Executiva, assim como exercer as demais atribuições atinentes ao controle de contas da empresa.

## CAPÍTULO VII

### DAS ASSEMBLEIAS

Cláusula 21ª. Será realizada anualmente Assembleia agendada ordinariamente para os 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício financeiro, para exame, após manifestação dos Conselhos Fiscal e de Administração, da prestação de contas, das demonstrações financeiras e do relatório de atividades da empresa.

§ 1º. A Assembleia reunir-se-á extraordinariamente por convocação do Presidente da Diretoria Executiva ou do Conselho de Administração, sempre que necessário à boa condução das atividades da empresa.

§ 2º. Cabe à Assembleia fixar, nos termos do § 1º do artigo 4º da Lei nº 15.056, de 2009, a remuneração dos Diretores e dos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da empresa, bem como aprovar a criação de novos cargos de livre provimento.

## CAPÍTULO VIII

### DO EXERCÍCIO SOCIAL

Cláusula 22ª. O exercício social da SP-Obras coincidirá com o exercício financeiro do Município de São Paulo.

Cláusula 23ª. A SP-Obras levantará demonstrações financeiras em 31 de dezembro de cada ano, obrigatoriamente.

## CAPÍTULO IX

### DA LIQUIDAÇÃO

Cláusula 24ª. A empresa entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, estabelecer a forma de liquidação, designar os liquidantes e o Conselho Fiscal que deverá atuar nesse período.

Cláusula 25ª. No caso de extinção da empresa, devolver-se-á o patrimônio líquido à Prefeitura do Município de São Paulo e à SP-Urbanismo, na proporção de suas respectivas participações no capital social.

## CAPÍTULO X

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 26ª. A SP-Obras exercerá suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da legislação trabalhista, constituído em parte por empregados transferidos da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, nos termos do parágrafo único do artigo 5º da Lei nº 15.056, de 2009.

Parágrafo único. Poderão ser postos à disposição da SP-Obras servidores públicos ou empregados de empresas públicas para exercício de funções de direção, chefia, assessoramento e de natureza técnica, observada a legislação pertinente a cada caso.

Cláusula 27ª. A SP-Obras terá em seu quadro de pessoal os cargos de livre provimento a que se refere o § 2º do artigo 6º do decreto do qual este contrato social constitui o seu Anexo II, bem como os que vierem a ser aprovados pela Assembleia.

Cláusula 28ª. A SP-Obras executará suas obras e serviços de forma direta ou indireta.

Cláusula 29ª. Para o exercício do direito de representação previsto no inciso II do artigo 83 da Lei Orgânica do Município, os empregados da empresa deverão se organizar em Conselho de Representantes, com atribuições definidas em regulamento próprio.

§ 1º. Ao Conselho de Representantes dos Empregados caberá a tarefa de coordenar e fiscalizar o pleito previsto nas cláusulas 9ª, 10ª e 19ª deste contrato social.

§ 2º. O Conselho de Representantes dos Empregados será composto por 2 (dois) empregados dos seus respectivos quadros permanentes, eleitos juntamente com um único suplente, em pleito com a participação de todos os empregados da empresa.

§ 3º. O mandato do Conselho de Representantes eleito pelos empregados será de 1 (um) ano, a contar da data da posse, permitida uma reeleição.

Cláusula 30ª. O presente contrato social, após sua aprovação por decreto do Executivo, deverá ser registrado no Registro Civil da Pessoa Jurídica.

Parágrafo único. As alterações que forem introduzidas neste contrato social, após sua aprovação por decreto, igualmente deverão ser averbadas no mesmo Registro Civil.

\*\*\*OBS: Republicado por ter saído com incorreções.

### **DECRETO Nº 51.838, DE 5 DE OUTUBRO DE 2010**

Altera o artigo 14 do Decreto nº 51.415, de 16 de abril de 2010, que dispõe sobre a cisão da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

GILBERTO KASSAB, Prefeito 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 artigo 14 do Decreto nº 51.415, de 16 de abril de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 14. Os valores correspondentes à remuneração prevista na legislação das operações urbanas em andamento, relativos à gestão da concessão dos benefícios conferidos, bem como os decorrentes da



implantação dos respectivos programas de investimentos, desapropriações, projetos e obras serão divididos igualmente entre a SP-Urbanismo e a SP-Obras." (NR)

Art. 2º. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos a 1º de outubro de 2010.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 5 de outubro de 2010, 457º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

CLOVIS DE BARROS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 5 de outubro de 2010.

#### **DECRETO Nº 51.951, DE 29 DE NOVEMBRO DE 2010**

Altera o artigo 12 do Decreto nº 51.415, de 16 de abril de 2010, que dispõe sobre a criação da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB.

GILBERTO KASSAB, Prefeito 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 artigo 12 do Decreto nº 51.415, de 16 de abril 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 12º. A administração dos recursos das operações urbanas legalmente vinculados à EMURB fica a cargo da SP-Urbanismo.

§ 1º. A SP-Urbanismo e a SP-Obras dividirão as atividades relativas às operações urbanas de acordo com as atribuições previstas na Lei nº 15.056, de 2009, neste decreto e nos contratos sociais das empresas.

§ 2º. A SP-Urbanismo estabelecerá as diretrizes urbanísticas das intervenções e a sua respectiva ordem de prioridade.

§ 3º. A SP-Urbanismo deverá ser consultada previamente à realização das licitações e à celebração dos contratos e termos aditivos, restringindo sua manifestação aos aspectos definidos no § 2º deste artigo.

§ 4º. A SP-Urbanismo poderá, a qualquer momento, solicitar informações e esclarecimentos aos demais órgãos envolvidos nas operações urbanas, podendo, ainda, fixar prazo para resposta, quando necessário, mediante justificativa.

§ 5º. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e a SP-Urbanismo devem aprovar previamente qualquer alteração no projeto, exceto simples alterações de quantitativos, restringindo sua análise aos aspectos definidos no § 2º deste artigo.

§ 6º. A SP-Urbanismo elaborará regulamento operacional para cada operação urbana, que deverá ser aprovado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, por meio de portaria."(NR)

Art. 2º. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 29 de novembro de 2010, 457º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

RUBENS CHAMMAS, Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão

LUIZ LAURENT BLOCH, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano - Substituto

NELSON HERVEY COSTA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 29 de novembro de 2010.

PUBLICADO DOC 17/02/2011, p. 1 c. 1

#### **DECRETO Nº 52.132, DE 16 DE FEVEREIRO DE 2011**

Aprova a alteração das Cláusulas 10ª e 19ª do contrato social da empresa pública São Paulo Obras - SP-Obras, constante do Anexo II integrante do Decreto nº 51.415, de 16 de abril de 2010.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**D E C R E T A:**

Art. 1º. Fica aprovada a alteração das Cláusulas 10ª e 19ª do contrato social da empresa pública São Paulo Obras - SP-Obras, constante do Anexo II integrante do Decreto nº 51.415, de 16 de abril de 2010, na seguinte conformidade, mantidos seus parágrafos:

"Cláusula 10ª. A SP-Obras terá um Conselho de Administração integrado por 11 (onze) Conselheiros, sendo um deles o Presidente da empresa."

"Cláusula 19ª. O Conselho Fiscal será constituído por 5 (cinco) membros efetivos e suplentes em igual número."

Art. 2º. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 16 de fevereiro de 2011, 458º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

ELTON SANTA FÉ ZACARIAS, Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras

NELSON HERVEY COSTA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 16 de fevereiro de 2011.

**VIII–Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)**



### 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 –

*Assinatura*

*Assinatura*

*Assinatura*

IMPRESSA ORIGINAL

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 Brooklyn 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

MP 41

IMPRESSA OFICIAL

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 m<sup>2</sup> (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.

*cbui*

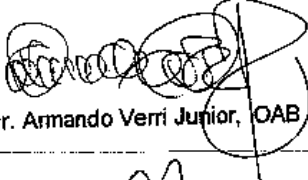
IMPRESSA ORIGINAL

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO


Nada mais havendo, segue assinado pelo compromissário, por sua advogada e pela Dra. Promotora.

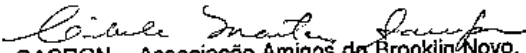
EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB, representada por seu Vice-presidente Antonio Carlos Rea, RG. nº 8.675.125-6/SSP/SP

  
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 Brooklyn Novo, representada por sua Presidente Cibele Martins Sampaio, RG 4.765.580-SP.

  
Claudia Maria Beré  
Promotora de Justiça

IMPRESSA OFICIAL

MP 11

**IX–Parecer Técnico do CADES**





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

Assessoria Técnica  
Assessoria de Gabinete  
C.A.M.A. - 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  
2003-0-09 175018  
Ressalta-se que, no dia 31 de março de 2003, foi realizada uma Audiência Pública, à Avenida Eng. Amando 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.

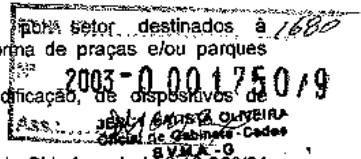
## 2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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;

- Estabelecer um mínimo de espaços para o setor, 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.



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:

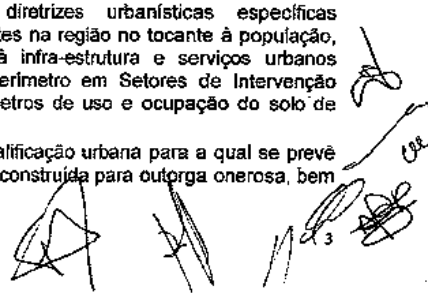
- Desapropriações para a realização das obras;
- Conclusão da Avenida Água Espraiada, com os complementos viários necessários;

- Implantação de viadutos com acessos à nova via na Av. Eng. Luis Carlos Berrini, Av. Santo Amaro, Av. Pedro Bueno e Av. George Corbusier;
  - Implantação de conexões às ruas transversais restringindo o acesso à nova via;
  - Implantação de complexo viário com pontes interligando as marginais do Rio Pinheiros à nova via;
  - Implantação de passarelas de transposição;
  - 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. Churri 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. Churri 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 m<sup>2</sup> de área adicional construída para outorga onerosa, bem



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 m<sup>2</sup> de área construída adicional.

**Berrini:** Área com ocupação consolidada em que se prevê o limite de 250.000 m<sup>2</sup> de área construída adicional e a implantação de complexo viário com pontes sobre o Rio Pinheiros interligando a Av. Água Espreada às Marginais.

**Marginal Pinheiros:** Área em processo de consolidação de ocupação para o qual está previsto o limite de 600.000 m<sup>2</sup> de área construída adicional.

**Chucri 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> para o Setor Jabaquara e 3.250.000 m<sup>2</sup> para os demais Setores.

*[Handwritten signatures and stamps]*

PROJETO Nº 1082

2003-0.001.750/9

Agência Executiva de Planejamento  
Municipal de Belo Horizonte - Caderno

• Quadro Integrante ao Decreto Nº 42.868, de 21 de fevereiro de 2003

Plano de Desenvolvimento Urbano

Quadro Integrante ao Decreto nº 42.868, 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	Acima	Térreo +1	Acima	Térreo +1	Acima		
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 R1, R2, R3, C2 (exceto boates, casas noturnas e C2.3) e S2 (exceto S2.8, S2.9, hotéis, auto-cines, boliches, diversões eletrônicas, drive-in, jogos, "kart indoor", "paintball", salões de festas, ballies e "buffets")	Legislação vigente		5m (1)	6m (1)	5m	5m	3m	4,5m	0,5 0,25	4	Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 4m para alargamento das calçadas	
Sub-setor Brooklin 1	C1, S1 e E1 R1, C2	Legislação vigente		5m		5m		3m		0,5	1	Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 4m para alargamento das calçadas Acesso aos lotes exclusivamente por via a ser implantada	
Locais	C1, S1, exceto S1.5 e S1.6 R1, R2, R3, C2 (exceto boates, casas noturnas e C2.3) e S2 (exceto S2.8, S2.9, hotéis, auto-cines, boliches, diversões eletrônicas, drive-in, jogos, "kart indoor", "paintball", salões de festas, ballies e "buffets")	Legislação vigente		6m		5m		4,5m		0,25	2	Gabarito máximo das edificações: H ≤ 25 metros Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 4m para alargamento das calçadas	

*[Handwritten signature and initials]*

FOLHA 01682

2003-0.001.750/9

Assessoria Especializada em Urbanismo  
Secretaria de Planejamento Urbano e Territorial  
Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão

Quadro integrante ao Decreto nº 42.556, 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 térreo+1	Acima térreo+1	Térreo térreo+1	Acima térreo+1	Térreo 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 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, bares e "buffets")	Legislação vigente										Observar a faixa de desapropriação
		25m	2000 m²	5m (1)	6m (1)	5m	5m	3m	4,5m	0,5	0,25	4
Sub-setor Brooklin 1	C1, S1 e E1 R1, C2	Legislação vigente										Observar a faixa de desapropriação
		25m	2000 m²	5m		5m		3m		0,5	1	Doar faixa de 4m para alargamento das calçadas Acesso aos lotes exclusivamente por via a ser implantada
Lotes lindos a Brooklin 3, Brooklin 4 e Brooklin 5	C1, S1, exceto S1.5 e S1.6 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, bares e "buffets")	Legislação vigente										Gabarito máximo das edificações: H ≤ 25 metros Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 4m para alargamento das calçadas

### 3. AUDIÊNCIA PÚBLICA

1684  
2003-0.00.1.750/9  
ASS. SERV. ENV. E RECURSOS NAT. - Cadea  
R. M. A. C.

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 Rodanet – 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

*[Handwritten signatures and initials]*

1685

2003-0.001.250/9

Ass: ...

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

2003-0.001.250/9

Ass: JENNY (DANETA) OLIVEIRA  
Coordenadora de Gestão - Cadeq

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 Espraiada.
- 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:

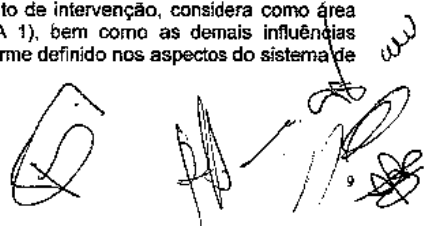
- ADA Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.
- AID Limite definido pela bacia hidrográfica do Dreno do Brooklin, formada pelas bacias dos córregos da Traição, das Águas Espraiadas e do Cordeiro e o limite definido pela bacia dos pequenos contribuintes do rio Pinheiros, situados na Várzea 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.



1681  
 Nº 2003-0.0012/9  
 Assessoria de Planejamento Urbano  
 Assessoria de Planejamento Urbano  
 Assessoria de Planejamento Urbano

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 fazer as seguintes considerações:

*[Handwritten signatures and initials]*

2003-0.001.250

• 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 consideradas 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. Chucui 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.

1689  
2003-0.00128049  
Assessoria de Planejamento

Dado que o impacto ambiental mais significativo deve incidir sobre os aspectos urbanísticos tomou-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.

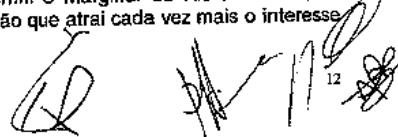
### Caracterização da Área Abrangida pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

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  
2003-0.001250/19  
Ass. Sec. de Planejamento Urbano e Regional  
Ass. Sec. de Planejamento Urbano e Regional  
Ass. Sec. de Planejamento Urbano e Regional

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 locais 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-

1691  
2003-0.001.250/9  
Ass: DECONT, DAVEM, C-1001

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  
2003-0.001750/9  
Ass. JERCY BANISTA OLIVEIRA  
Ass. JERCY BANISTA OLIVEIRA

- 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 m<sup>2</sup> de área construída total (de 651.645 m<sup>2</sup> para 1.139.329 m<sup>2</sup>). A área total de terreno do setor é 1.703.493 m<sup>2</sup>.

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

15

1695  
2003-0.001.750/9

tempo, em função da implantação da Linha Norte-Sul do metrô, e a 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 m<sup>2</sup>, 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 Miniam, 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 m<sup>2</sup>. 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.





Nº 2003-0.001/50/9  
Ass: JORDY BATISTA OLIVEIRA  
Chefe de Gabinete, Cade

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 Corbusier.

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;*

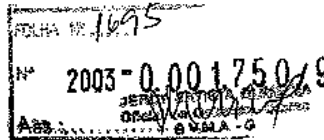
*Nas alíneas (c) e (e), inciso I, Art. 3º da Lei Municipal 13.260/01 estão previstas a implantação de passarelas e transposições ao longo da*

*CD*  
*aw*  
*17*

JERCY BATISTA OLIVEIRA  
Oficial de Gabinete - Casas  
B V M A - G

*avenida Água Espraiada. 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 m<sup>2</sup> em área total de terreno igual a 927.334 m<sup>2</sup> para o setor. Em 1991, a área construída total era de 446.281 m<sup>2</sup> e chegando a 647.392 m<sup>2</sup> 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 Espraiada 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

1690  
2003-0.001.750/9  
JERIS BATISTA DINIZ  
Oficial de Gabinete  
Assessoria

definidas para a Zona Mista, segundo o que dispõe o Plano Diretor Estratégico, com 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 m<sup>2</sup>, tendo atingido em 2001, o total de 1.903.662 m<sup>2</sup>. Houve, portanto, um acréscimo de 558.509 m<sup>2</sup> 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

Assessoria Jurídica  
Assessoria Jurídica

como o Jd. Aeroporto, Jd. Brasil e a Vila Alexandria nas proximidades do Aeroporto Água Espraiada e ao longo da Av. Washington Luís.

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 Luís. 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 Luís, 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> para venda de potencial adicional de construção.

Já, as transposições à via expressa previstas neste setor são as que seguem:



1640  
2003-0.001250/9  
Ass. JERCY BATISTA OLIVEIRA  
Secretaria de Desenvolvimento Urbano - Cadea  
SUMA - 6

- com acesso à via: Av. Santo Amaro e Av. Washington Luís
- 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, limdeiro 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.

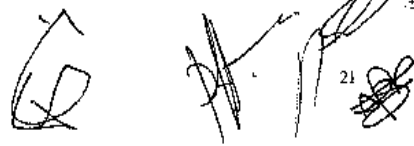
#### Cenário Futuro

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 558.509m<sup>2</sup>. 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 Chucui 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;



1199  
2003-0.001.750/9  
JERCY BATISTA OLIVEIRA  
Ass. - Oficial de Gabinete - Cadeo

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.

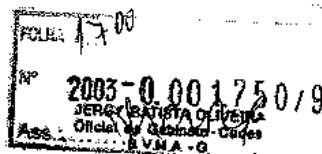
Na simulação para 2010, sem o adensamento específico da OUCAE, o EMME 2 apresenta o volume de 4564vph. O volume máximo aparece nos trechos entre a Lino de M. Leme e a Washington Luis, com 4876vph e entre esta e a Ver. José Diniz com 4859vph. Estes volumes praticamente já esgotam a capacidade calculada 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. Luis 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. Mancelito 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.

17701  
2003-0.001.250/9  
JERCY CARISTO OLIVEIRA  
Secretaria de Planejamento Urbano e Regional  
Assessoria Técnica de Área

O setor apresentava em 1991, segundo dados do EIA/RIMA, uma área construída igual a 1.621.169 m<sup>2</sup>. Em 2001 atingiu o total de 2.021.263m<sup>2</sup>, acréscimo de aproximadamente 400.000 m<sup>2</sup> 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 Espraiada propõe para o setor Chucri Zaidan o máximo de 2.000.000 m<sup>2</sup> 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 Chucri 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.


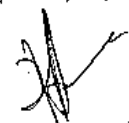
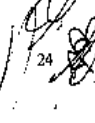
O EIA/RIMA não avalia a questão do "estreitamento" da via proposta de forma adequada.

#### 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 Espraiada está centrada no Setor Chucri Zaidan.

A análise do uso e ocupação do solo efetuada mostrou que há alguns terrenos vazios de grandes dimensões lineares à Marginal Pinheiros e ao futuro prolongamento da Av. Chucri 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



2003-0.001.750/9  
JERCY SANTOS OLIVEIRA  
Ass. Oficial de Gabinete  
V. 14.4 - G

concentração dessa área construída adicional ao longo do melhoramento viário proposto, há necessidade de se monitorar se o prolongamento da Av. Chucrí 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, poderá 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 Chucrí 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 Chucrí 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. Bertini perfazendo um volume de 5.337vph nos trechos iniciais da Av. Dr. Chucrí 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 Chucrí 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

FOLHA 1703  
2003-0.001250/9  
JERCI ANTISTIA OLIVEIRA  
Oficial de Engenharia Civil  
C.R.A. 06/01/03

#### Diagnóstico

##### • Evolução do Uso e Ocupação do Solo:

O setor Berrini, que abrange a área ao longo das Avenidas Luis Carlos Berrini e Chucrí 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 m<sup>2</sup>, passando para 1.590.914 m<sup>2</sup> 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 Chucrí 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. Chucrí 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 m<sup>2</sup> para a venda de potencial adicional de construção no setor Berrini.

*[Handwritten signatures and initials]*  
26

2003-0.001.750/9  
JERAY CARVALHO  
Secretário de Gabinete - Cade

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 Z 1 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 m<sup>2</sup>, serão necessárias providências no sentido de não agravar o problema.

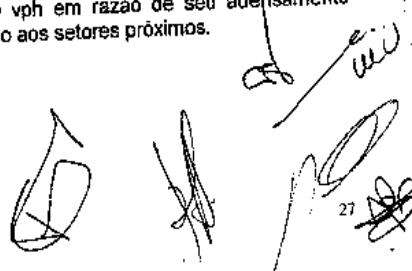
De acordo com o diagnóstico, a área lindeira às Avenidas Água Espraiada e Churci Zaidan apresenta maior probabilidade de adensamento, tendo em vista que aí se concentram os poucos terrenos vazios existentes no setor Berrini.

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.

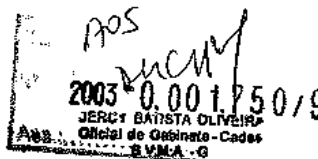
A zona de uso Z1, que foi mantida pelo Plano Diretor Estratégico como Zona Estrictamente Residencial - ZER, poderá vir a sofrer um processo de desqualificação do uso em razão da utilização de suas vias para estacionamento e pela intensificação do tráfego de passagem de veículos, impactos presumidos pela 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 Chucri Zaidan, com o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0.

Estão disponíveis para alienação através da venda dos CEPACs, o máximo de 600.000 m<sup>2</sup> 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 Espreiada.

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 Espreiada 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.

1206  
2003-0.001750/9  
JERCY BATISTA OLIVEIRA  
Assessoria de Planejamento e Cidades

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.

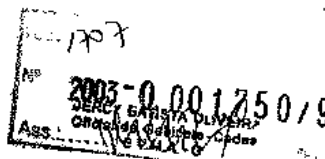
#### COMPARATIVO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS FINAIS

SETOR	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)						
	Atual	Cenário 1	% Acrésc.	Cenário 2	% Acrésc.	Cenário 3	% Acrésc.
Jabaquara	915.516	2.263.602	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
Chucui 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
<b>TOTAL</b>	<b>6.175.013</b>	<b>13.276.894</b>	<b>115,01</b>	<b>12.010.498</b>	<b>94,50</b>	<b>15.848.156</b>	<b>156,65</b>

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 Espreitada.

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;

1708  
2003-0.001250/9  
JERLY DA SILVA OLIVEIRA  
Ass. de Engenharia de Tráfego

- b) a conclusão da Avenida Água Espraiada, a partir da Avenida Leme até sua interligação com a Rodovia dos Imigrantes e complementos viários necessários.

2. Elaborar estudos para:

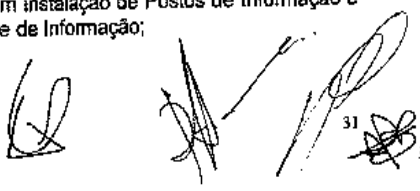
- a) a construção de uma ponte entre as pontes do Morumbi e João Dias, em localização tal que permita acessar o interior dos bairros adjacentes a oeste da Marginal Pinheiros, de modo a possibilitar a redução de veículos na ponte Morumbi;
- b) a construção de uma alça da ponte João Dias, para evitar o 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. Mancelito 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 linderos a:

- 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;

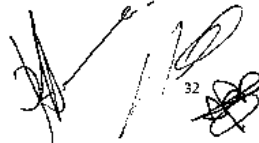
  
31

2003-0.001750/9

Ass: 

- 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.





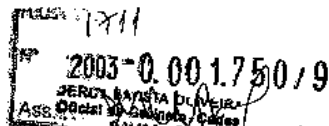
32



2003-0-001256/9

- 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 Chucrí 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 Chucrí 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 Vizinhaça – 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 Luís Gonçalves Pina  
Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA  
Presidente

  
Francisco Cezar Tiveron  
Sec. Mun. Verde e do Meio Ambiente - DECONT

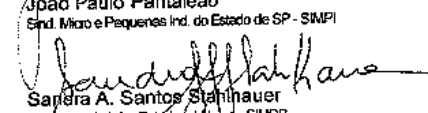
  
Marise Rauen Vianna  
Secretaria Municipal de Transportes - SMT

  
Rosane Cristina Gomes  
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB

  
Regina Fatima 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 Stahlbauer  
Secretaria da Infra-Estrutura Urbana - SIURB

X-Licença Ambiental Prévia



**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 n° 17 / SVMA - G / 2003

Folhas 02/05

- b) 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 Chucrê Zaidan, no trecho compreendido entre a ponte do Morumbi e Avenida João Dias;
  - b) Avenida Água Espraiada, no trecho compreendido entre a Avenida Chucrê 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

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 n° 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

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 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 Espraiada.

7. Constituir:

- a) Câmara Técnica de Gestão Ambiental junto ao Grupo Gestor da Operação Urbana Água Espraiada, composta por representantes de SVMA, SMT, SIURB, SEMPLA, SEHAB, SMS, 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 Espraiada.
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

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 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 -

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 – **Comunicado São Paulo Urbanismo – OUAE N° 01/2011- Valor Mínimo dos CEPAC**

**SÃO PAULO URBANISMO**

**COMUNICADO – OUAE Nº 01/2011**

A SP-URBANISMO comunica que a partir da data de publicação deste, de acordo com as atribuições previstas no art. 11, § 1º, da Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que regulamenta a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, ouvida a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho (Decreto Municipal nº 51.277, de 04 de fevereiro de 2010), a Comissão Técnica de Legislação Urbanística – CTLU (sucessora da CNLU) e o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, o valor mínimo dos Certificados de Potencial de Adicional de Construção passa a ser de R\$ 460,00 (quatrocentos e sessenta reais), de forma que os CEPACs não poderão ser distribuídos por preço inferior.