

DECRETO Nº 44.844, DE 14 DE JUNHO DE 2004

Regulamenta a emissão e demais características dos Certificados de Potencial Adicional de Construção, previstos no artigo 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e no artigo 230 da Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.

MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

D E C R E T A:

Art. 1º. O Poder Executivo emitirá Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), para utilização no pagamento da contrapartida correspondente à outorga onerosa de potencial adicional de construção e modificação de uso do solo e demais parâmetros urbanísticos, na forma autorizada pelo artigo 230 da Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, até a quantidade autorizada pela lei específica que criar cada Operação Urbana Consorciada.

Art. 2º. As emissões de CEPACs poderão ser objeto de colocações privadas ou públicas.

§ 1º. Serão colocados privadamente CEPACs quando forem utilizados diretamente para pagamento das obras e das desapropriações previstas nas intervenções da Operação Urbana Consorciada, bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a bancos e instituições financeiras para custeio das referidas intervenções.

§ 2º. As colocações públicas serão realizadas em bolsa de valores ou em entidades de mercado de balcão organizado, utilizando-se o sistema de distribuição de valores mobiliários a que se refere a Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme a Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e a legislação pertinente.

Art. 3º. Não poderão ser emitidos mais CEPACs do que a quantidade autorizada na lei específica que criar cada Operação Urbana Consorciada.

Art. 4º. A Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico divulgará portaria relativa às condições específicas de cada emissão de CEPACs, conforme solicitação encaminhada pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, contendo:

I - a indicação da Operação Urbana Consorciada;

II - a indicação da intervenção (obra e/ou desapropriação) que será custeada com a emissão dos CEPACs, ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPACs;

III - o valor total da emissão;

IV - o preço de cada CEPAC;

V - a quantidade de CEPACs emitida;

VI - a tabela de conversão da Operação Urbana Consorciada;

VII - outras informações que entender relevantes.

Art. 5º. Ficam a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e a EMURB autorizadas a tomar todas as providências necessárias para viabilizar as operações com CEPACs, observadas as disposições previstas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), na Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico), na lei específica que criar cada Operação Urbana Consorciada, na Instrução nº 401 da Comissão de Valores Mobiliários e em outras que venham a ser editadas, bem como neste decreto e na legislação vigente aplicável.

§ 1º. Caberá à Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e à EMURB, conforme disposto em portaria, adotar as providências necessárias para o controle das emissões, das alienações, das transferências, das conversões dos benefícios, da utilização direta em pagamento de obra ou das indenizações por desapropriações, podendo contratar terceiros para a prestação dos serviços de escrituração dos CEPACs, bem como para viabilizar a distribuição pública dos títulos, na forma exigida pelas normas editadas pela Comissão de Valores Mobiliários.

§ 2º. A Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e a EMURB, conforme previsto em portaria, poderão firmar contrato ou convênio com empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários, bolsa de valores ou entidade de mercado de balcão organizado, para gerenciar a custódia e a negociação dos CEPACs, bem como para a prática de todos os atos necessários a viabilizar as colocações privadas e públicas dos CEPACs, inclusive a contratação de instituições financeiras para fiscalização das intervenções, na forma da legislação vigente.

§ 3º. Os contratos e convênios firmados pela Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e a EMURB com terceiros deverão assegurar, no que couber, as seguintes condições:

I - acesso à Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e à EMURB, de forma rápida e sem restrições, a todas as informações relativas às emissões de CEPACs, quantidades e seus detentores;

II - registro da utilização dos direitos assegurados pelos CEPACs por seus titulares;

III - prestação de informação aos titulares de CEPACs acerca de suas posições, da mesma forma que é assegurada aos titulares de outros títulos e valores mobiliários escriturais mantidos em empresas especializadas de custódia;

IV - mercado secundário público e transparente para os CEPACs emitidos.

§ 4º. Os CEPACs serão identificados de modo a determinar a Operação Urbana Consorciada a que pertencem, e sujeitar a utilização dos benefícios que asseguram, única e exclusivamente, nos lotes contidos no interior do perímetro da referida Operação Urbana Consorciada e de acordo com a tabela de conversão vigente à época da emissão.

§ 5º. Os CEPACs deverão ser registrados em forma escritural, dispensada a emissão física de documentos e atendidos os requisitos de segurança, transparência e economicidade.

Art. 6º. Os CEPACs serão emitidos pelo valor mínimo estabelecido na lei específica que criar cada Operação Urbana Consorciada.

Art. 7º. Cada emissão está diretamente vinculada e limitada à quantidade de CEPACs necessária ao custeio da intervenção ou intervenções consideradas em conjunto que tenham sido previamente definidas pela EMURB.

§ 1º. Intervenção é o conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações, e seu custo inclui todas as despesas necessárias a sua realização, inclusive os gastos incorridos com a emissão dos CEPACs, a remuneração da EMURB e de terceiros contratados e as taxas a serem pagas para distribuição pública dos títulos.

§ 2º. A quantidade de CEPACs será obtida pela divisão do valor total da intervenção, ou intervenções consideradas em conjunto, pelo valor mínimo dos CEPACs definido na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada.

§ 3º. Os CEPACs, bem como os recursos obtidos por meio de financiamento em que tais certificados tenham sido oferecidos em garantia, somente poderão ser utilizados pela EMURB para o pagamento de obras e desapropriações da intervenção, ou conjunto de intervenções, que originou a emissão, sendo expressamente vedada a utilização em outra intervenção ou para qualquer outro fim.

§ 4º. A EMURB deverá manter os recursos obtidos com a alienação de CEPACs em conta corrente individual e específica, podendo utilizá-los apenas em investimentos de baixo risco e grande liquidez, a fim de viabilizar os pagamentos de acordo com o fluxo das intervenções.

§ 5º. Se a lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada permitir o pagamento parcelado dos CEPACs, caberá à Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico, ouvida a EMURB, definir, para cada leilão, a quantidade de parcelas, o local e a forma dos pagamentos, desde que as condições de reajuste do valor das parcelas sejam, no mínimo, as mesmas condições de mercado obtidas pela EMURB nos

investimentos previstos no § 4º deste artigo e que o saldo devedor seja garantido por fiança bancária.

§ 6º. Somente serão emitidos CEPACs para custeio de novas intervenções, no âmbito da mesma Operação Urbana Consorciada, quando:

I - for concluída a intervenção anterior; ou

II - tenha sido efetivamente distribuída, de forma privada ou pública, a totalidade dos CEPACs emitidos para custeio da intervenção anterior, na forma do "caput" deste artigo; ou

III - tenham sido assegurados, comprovadamente por meio de depósito na conta corrente de que trata o § 4º deste artigo, os recursos necessários à conclusão da intervenção anterior.

§ 7º. Caso tenha sido concluída a intervenção e remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPACs no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para a intervenção seguinte da Operação Urbana Consorciada, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

§ 8º. Na apuração do valor total da intervenção, ou conjunto de intervenções, para efeito de cálculo da quantidade total de CEPACs que poderão ser emitidos, deverão ser incluídas todas as respectivas despesas, devidamente comprovadas, inclusive estudos, projetos e custos de administração próprios da Operação Urbana Consorciada.

Art. 8º. Na utilização dos CEPACs diretamente para pagamento de obras e desapropriações previstas no âmbito da Operação Urbana Consorciada ou para garantir financiamento ao custeio de intervenções, conforme previsto no artigo 230, "caput", da Lei nº 13.430, de 2002, o valor dos CEPACs será aquele negociado no último leilão público.

§ 1º. Se ainda não ocorrido leilão público, o valor dos CEPACs será aquele estabelecido na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada.

§ 2º. Em nenhuma hipótese, os CEPACs serão utilizados como meio de pagamento direto de obras e desapropriações, ou em garantia de financiamentos, por valor inferior ao preço mínimo de emissão previsto na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada.

§ 3º. Caberá à Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e à EMURB, conjuntamente, decidir pela colocação privada ou pública dos CEPACs, de acordo com a opção que se mostre mais vantajosa, na ocasião, para o custeio da intervenção.

Art. 9º. Para pagamento de desapropriações necessárias às intervenções da Operação Urbana Consorciada, os CEPACs somente poderão ser utilizados diretamente após a publicação do decreto expropriatório, a avaliação administrativa ou judicial para determinação do valor do bem e a celebração de documento comprobatório da concordância do expropriado em receber a indenização, ou parte dela, em CEPACs.

Art. 10. Para pagamento de obras das intervenções da Operação Urbana Consorciada, os CEPACs somente poderão ser utilizados após a assinatura do respectivo contrato, com o estabelecimento do custo total da obra, e a celebração de documento comprobatório da concordância do contratado em receber seu pagamento, ou parte dele, em CEPACs.

Parágrafo único. Caso o contrato seja aditado ou, por qualquer motivo, haja modificação do valor real da intervenção, poderão ser emitidos e utilizados CEPACs até a quantidade necessária para seu custeio.

Art. 11. Os CEPACs poderão ser oferecidos em garantia de operações de financiamento realizadas pela EMURB ou pela Prefeitura do Município de São Paulo com instituições financeiras para obtenção de recursos visando a implementação de obras da respectiva Operação Urbana Consorciada, nos termos do artigo 230, "caput", da Lei Municipal nº 13.430, de 2002, devendo o gravame ser devidamente averbado nos registros do escriturador e da empresa especializada em custódia.

§ 1º. A averbação será feita a partir da data em que for assinado o contrato de

financiamento.

§ 2º. Os CEPACs oferecidos em garantia a operações financeiras não poderão ser alienados, ainda que o contrato ou a própria instituição financiadora expressamente autorize, salvo se os recursos obtidos com a venda forem utilizados exclusivamente para saldar a própria dívida.

§ 3º. Para a alienação dos CEPACs oferecidos como garantia em operações de financiamento, deverá ser adotado o mesmo sistema previsto de leilões públicos de CEPACs.

Art. 12. Os CEPACs utilizados diretamente para pagamento de obras ou desapropriações não estarão sujeitos a qualquer tipo de gravame ou restrição, podendo ser utilizados, desde logo, por seu titular para conversão em benefícios, vinculação a terrenos, transferência a terceiros ou quaisquer outros fins.

Art. 13. Antes da expedição do Alvará de Aprovação, do Alvará de Aprovação e Execução, do Alvará de Execução, do Certificado de Mudança de Uso ou do Certificado de Vinculação ao Terreno, a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB comunicará à EMURB e ao interessado o cálculo do valor da outorga onerosa e a quantidade de CEPACs necessária para o pagamento da contrapartida, de acordo com a legislação específica de cada Operação Urbana Consorciada.

Art. 14. O interessado deverá entregar à EMURB a quantidade necessária de CEPACs para obter a Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs, que será expedida em 3 (três) vias, sendo a primeira encaminhada à SEHAB, a segunda entregue ao interessado e a terceira permanecerá na EMURB para controle da Operação Urbana Consorciada.

§ 1º. Caso os CEPACs tenham sido adquiridos de forma parcelada, a EMURB indicará a existência de saldo devedor na referida certidão.

§ 2º. Para os casos previstos no §1º deste artigo, o interessado deverá requerer à EMURB, no momento da quitação definitiva, a expedição de uma nova Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs, na qual será mencionado expressamente o cancelamento da certidão anterior, devendo a nova certidão ser igualmente expedida em 3 (três) vias, enviada a primeira à SEHAB, a segunda entregue ao interessado e a terceira permanecerá na EMURB.

§ 3º. Se, por qualquer motivo, o titular de CEPACs que os tiver adquirido de forma parcelada deixar de fazer os pagamentos devidos, o Alvará de Aprovação, o Alvará de Aprovação e Execução, o Alvará de Execução de edificação, o Certificado de Mudança de Uso ou a Certidão de Vinculação ao Terreno terão sua eficácia suspensa, podendo ser embargada qualquer obra em curso, até que se normalizem os pagamentos ou seja definitivamente executada a garantia de que trata o §5º do artigo 7º deste decreto.

§ 4º. Toda Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs expedida pela EMURB será devidamente identificada, para que a SEHAB a indique expressamente no Alvará de Aprovação, no Alvará de Aprovação e Execução, no Alvará de Execução, no Certificado de Mudança de Uso ou no Certificado de Vinculação ao Terreno, bem como no Certificado de Conclusão.

Art. 15. A Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs, emitida pela EMURB nos termos do artigo 14 deste decreto, deverá ser apresentada:

I - na hipótese de modificação de uso e de parâmetros urbanísticos, quando da expedição do Alvará de Aprovação ou do Alvará de Aprovação e Execução;

II - na hipótese de aquisição de potencial adicional de construção, quando da expedição do Alvará de Aprovação e Execução, ou até a expedição do Alvará de Execução.

§ 1º. Nos casos previstos no inciso II, do "caput" deste artigo, fica a SEHAB autorizada a emitir o Alvará de aprovação.

§ 2º. Nos projetos que envolverem modificação de uso e de parâmetros urbanísticos e aquisição de potencial adicional de construção, a apresentação das Certidões de

Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs deverá observar, respectivamente, o disposto nos incisos I e II do "caput" deste artigo.

Art. 16. Quando o Alvará de Aprovação compreender mais de um bloco de edificação, poderá ser requerido Alvará de Execução para cada bloco isoladamente, nos termos do disposto na Lei nº 11.228, de 1992 (Código de Obras e Edificações), observado o seguinte:

I - sem pagamento de outorga onerosa até o limite do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para a zona onde estiver situado o lote;

II - mediante a apresentação da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs emitida pela EMURB, a partir do momento em que a área construída ultrapassar o coeficiente básico de aproveitamento.

Art. 17. O Certificado de Vinculação ao Terreno, conforme dispõe o § 3º do artigo 230 da Lei nº 13.430/02 (Plano Diretor Estratégico), e o Certificado de Mudança de Uso previsto na Lei 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 da Aprovação e Execução e do Alvará de Execução de edificação deverão constar:

I - indicação da localização do lote;

II - coeficiente de aproveitamento básico, máximo e adquirido pela outorga onerosa;

III - quantidade de CEPACs apresentados para modificação de uso e parâmetros urbanísticos e para área adicional de construção;

IV - indicação do número da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs emitida pela EMURB;

V - demais características consideradas necessárias, de acordo com a legislação específica de cada Operação Urbana Consorciada.

Parágrafo único. Caso o Alvará de Aprovação seja expedido sem a apresentação de CEPACs referentes à área adicional de construção, deverá constar a obrigatoriedade de apresentação da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs para a expedição do Alvará de Execução.

Art. 19. A expedição do Certificado de Conclusão final da edificação ficará condicionada à quitação integral dos CEPACs utilizados para sua aprovação.

Parágrafo único. A SEHAB e as Subprefeituras deverão consultar a EMURB a respeito da quitação integral dos CEPACs.

Art. 20. Após a expedição da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs, a EMURB determinará ao escriturador e à empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários o definitivo cancelamento dos CEPACs utilizados.

Art. 21. A EMURB deverá manter registro das certidões emitidas e demais elementos, visando ao controle da Operação Urbana Consorciada e a viabilização da expedição de novas vias por solicitação dos interessados.

Art. 22. Fica estabelecido preço público no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) para análise de projeto nos termos da Operação Urbana Consorciada que utilize CEPACs, a ser recolhido quando do pedido de Alvará de Aprovação de edificação, de Alvará de Aprovação e Execução de edificação, de Certificado de Mudança de Uso e de Certidão de Vinculação ao Terreno.

Art. 23. Cada CEPAC assegurará ao seu titular, a qualquer tempo, o direito adicional de construção e de modificação do uso do solo e demais parâmetros urbanísticos de acordo com a tabela de conversão de cada Operação Urbana Consorciada, vigente na data de sua emissão.

Art. 24. Não se aplica aos casos de utilização de CEPACs a possibilidade de início de execução de obra ou edificação antes de sua aprovação, com base no disposto no item 4.2.3 da Seção 4.2 do Capítulo 4 da Lei nº 11.228, de 1992 (Código de Obras e Edificações).

Art. 25. A cada 3 (três) meses, a EMURB divulgará no Diário Oficial do Município e no portal eletrônico da Prefeitura do Município de São Paulo na internet, desde a primeira emissão e para cada Operação Urbana Consorciada:

I - balancete contendo as receitas e despesas da Operação Urbana Consorciada;

II - a quantidade total de CEPACs emitidos;

III - a quantidade de CEPACs utilizados diretamente no pagamento de desapropriações e obras;

IV - a quantidade de CEPACs utilizados como garantia de operações de financiamento;

V - a quantidade de CEPACs convertidos em direito de construir ou para modificação de usos e parâmetros urbanísticos;

VI - demais informações consideradas relevantes.

Art. 26. As disposições do Decreto nº 44.418, de 26 de fevereiro de 2004, não se aplicam aos casos de adesão às Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 27. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogado o Decreto nº 44.417, de 26 de fevereiro de 2004.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 14 de junho de 2004, 451º da fundação de São Paulo.

MARTA SUPLICY, PREFEITA

LUIZ TARCÍSIO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário dos Negócios Jurídicos

LUÍS CARLOS FERNANDES AFONSO, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

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