

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 Espreada, 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 Espreada, 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 Espreada 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 Espreada, 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 Espreada.

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 Espreada, 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 Espreada, 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 Espreada.

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 SUPLICY, PREFEITA

LUIZ 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

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

.....

Retificação da publicação do dia 15 de junho de 2004

Anexo I integrante do Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004

Leia-se como segue e não como constou:

.....

I1 = 20:100 X Área lembrada formada por lotes 2000 m²

ab) Incentivos previstos no art. 17 da Lei nº 13.260, de 2001 - doação de faixa para
alargamento de calçadas

I2 = 2 X Atdc

.....

Quadro integrante ao Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004

SETOR	Categorias de uso admitidas	Frente Mínima	Lote Mínimo	recuos						TO máx		CA Máx	observações
				frente		fundo		lateral		Térreo	Acima		
				Térreo	Acima	Térreo	Acima	Térreo	Acima				
JABAQUIARA	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	
	Cl.11, S1 e E1	Legislação vigente											
BROOKLIN	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, bailes e "buffets")	25m	2000 m2	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
	Cl. S1 e E1	Legislação vigente											
Sub-setor Brooklin 1	R1, C2	25m	2000 m2	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
	Cl. S1, exceto S1.5 e S1.6	Legislação vigente											
Somente para os Lotes limítrofes a Z1 do Sub-setor Brooklin 2, Brooklin 3, Brooklin 4 e Brooklin 5	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, casa de jogos, "kart indoor", "paintball", salões de festas, bailes e "buffets")	25m	2000 m2	6m		5m		4,5m		0,25		2	Contrato máximo das edificações: H ≤ 25 metros Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 4m para alargamento das calçadas
	Cl. S1 e E1	Legislação vigente											

SETOR	Categorias de uso admitidas	Frente mínima	Lote Mínimo	recuos						TO máx		CA Máx	observações
				frente		fundo		lateral		Térreo	Acima		
				Térreo	Acima	Térreo	Acima	Térreo	Acima				
BERRINI	R1, R2, R3, C2, C3, E2, E3, S2 e S3, 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	
	Cl. H, E1 e S1	Legislação vigente	Legislação vigente										
Sub-setor Berrini 1	R1, R2 e R3	16m	1000 m2	5m		5m		3m		0,50		4	Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas
MARGINAL PINHEIROS	R1, R2, R3, C2, E2, E3, S2	16m	1000m2	5m		5m		3m		0,50		4	Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas
	Cl. E1, S1	Legislação vigente	Legislação vigente										
CHUCRI ZAIDAN	R1, R2, R3, C2, E2, E3, S2	16m	1000m2	5m		5m		3m		0,50		4	Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas
	Cl. E1 e S1	Legislação vigente	Legislação vigente										
AMERICANO POLIS	Parâmetros e índices da legislação conforme disposto no § 9º do artigo 4º deste decreto.												
ZEIS	Parâmetros e índices conforme disposto no inciso VII do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001.												
													Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 2 m para alargamento das calçadas

Nota: Os casos que se localizarem em Zona Z1, a frente mínima do lote a ser considerada na legislação vigente é de 10 m e a área mínima do lote é de 250 m

Anexo I integrante do Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004

Método de cálculo da Quantidade de CEPACs necessários para pagamento da Outorga Onerosa

a) Potencial adicional de construção pelo aumento do Coeficiente de Aproveitamento
Cálculo da área construída computável adicional:

$$Aca = (Ato \times Cproj) - (Ato \times CB)$$

aa) Incentivos previstos no art. 16 da Lei nº 13.260, de 2001 - Remembramento de lotes:

Inciso I, art. 16

Se: Σ Lotes < 2000 m² remembrados originarem em área > 2500 m², I1 é dado por:

$$I1 = 10:100 \times \text{Área remembrada formada por lotes < 2000 m}^2$$

Inciso II, art. 16

Se: Σ Lotes < 2000 m² remembrados originarem em área > 5000 m² I1 é dado por:

$$I1 = 20:100 \times \text{Área remembrada formada por lotes < 2000 m}^2$$

ab) Incentivos previstos no art. 17 da Lei nº 13.260, de 2001 - doação de faixa para alargamento de calçadas

Cálculo da quantidade necessária de CEPACs para construção adicional

$$Qad = \{Aca - (I1 + I2)\} : F1$$

b) Modificação de uso e parâmetros:

Cálculo da área do terreno referente:

$$Atrmp = Ato - Atdc$$

Cálculo da quantidade necessária de CEPACs para mudança de uso e parâmetros urbanísticos:

$$Qmp = Atrmp : F2$$

c) Cálculo da quantidade TOTAL de CEPACs :

$$Qt = Qad + Qmp$$

Onde:

Aca = Área construída adicional

Atrmp = Área de terreno referente para mudanças de uso e parâmetros

Ato = Área do terreno anterior à doação de faixa para alargamento das calçadas

Atdc = Área de terreno doada para alargamento das calçadas

CB = Coeficiente de aproveitamento básico na Legislação Vigente

Cproj = Coeficiente de aproveitamento do projeto permitido pela Lei nº 13.260, de 2001 (Operação Urbana Consorciada Água Espriada)

F1 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da primeira coluna da tabela constante do artigo 11 da lei

F2 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da segunda coluna da tabela constante do artigo 11 da lei

I1 = Incentivos previstos no art. 16 da Lei nº 13.260, de 2001

I2 = Incentivos previstos no art. 17 da Lei nº 13.260, de 2001

Qt = Quantidade TOTAL de CEPACs

Qad = Quantidade necessária de CEPACs para construção adicional

Qmp = Quantidade necessária de CEPACs para mudança de uso e parâmetros urbanísticos.

Modelo de Declaração

DECLARAÇÃO

(nome ou razão social)....., (CPF ou CNPJ).....,

(endereço).....,

vem pela presente declarar que opta pela aplicação do disposto na Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, cuja previsão da outorga onerosa em CEPACs foi calculada conforme Anexo I do Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004 e está expressa no quadro abaixo:

a) Potencial adicional de construção pelo aumento do Coeficiente de Aproveitamento

Cálculo da área construída computável adicional: $Aca = (Ato \times Cproj) - (Ato \times CB)$

aa) Incentivos previstos no art. 16 da Lei 13.260/01 - Remembramento de lotes:

Inciso I, Art. 16

Se: Σ Lotes < 2000 m² remembrados originarem em área > 2500 m², I1 é dado

por:

$I1 = 10:100 \times \text{Área remembrada formada por lotes < 2000 m}^2$

Inciso II, Art. 16

Se: Σ Lotes < 2000 m² remembrados originarem em área > 5000 m² I1 é dado

por:

$I1 = 20:100 \times \text{Área remembrada formada por lotes < 2000 m}^2$

ab) Incentivos previstos no art. 17 da Lei 13.260/01 - doação de faixa para

alargamento de calçadas

$I2 = 2 \times Atdc$

Cálculo da quantidade necessária de CEPACs para construção adicional

$Qad = \{Aca - (I1 + I2)\} : F1$

b) Modificação de uso e parâmetros:

Cálculo da área do terreno referente:

$Atrmp = Ato - Atdc$

Cálculo da quantidade necessária de CEPACs para mudança de uso e

parâmetros urbanísticos:

$Qmp = Atrmp : F2$

c) Cálculo da quantidade TOTAL de CEPACs :

$$Qt = Qad + Qmp$$

Onde:

Aca = Área construída adicional

Atrmp = Área de terreno referente para mudanças de uso e parâmetros

Ato = Área do terreno anterior à doação de faixa para alargamento das calçadas

Atdc = Área de terreno doada para alargamento das calçadas

CB = Coeficiente de aproveitamento básico na Legislação Vigente

Cproj = Coeficiente de aproveitamento do projeto permitido pela Lei 13.260 (Operação Urbana Consorciada Água Espiraiada)

F1 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da primeira coluna da tabela constante do artigo 11 da lei

F2 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da segunda coluna da tabela constante do artigo 11 da lei

I1 = Incentivos previstos no art. 16 da Lei 13.260/01

I2 = Incentivos previstos no art. 17 da Lei 13.260/01

Qt = Quantidade TOTAL de CEPACs

Qad = Quantidade necessária de CEPACs para construção adicional

Qmp = Quantidade necessária de CEPACs para mudança de uso e parâmetros urbanísticos.

Retificação da publicação do dia 15 de junho de 2004

Anexo I integrante do Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004

Leia-se como segue e não como constou:

.....
I1 = 20:100 X Área remembrada formada por lotes < 2000 m2

ab) Incentivos previstos no art. 17 da Lei nº 13.260, de 2001 -
doação de faixa para alargamento de calçadas

I2 = 2 X Atdc
.....