

DECRETO Nº 45.213, DE 27 DE AGOSTO DE 2004

Regulamenta a Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

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. A Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, fica regulamentada nos termos deste decreto.

Art. 2º. Para fins do cálculo da outorga onerosa relativa ao potencial adicional de construção previsto no inciso III do artigo 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, aplica-se o disposto na coluna "A" da Tabela 1 (Tabela de Equivalência do CEPAC), constante do Anexo 1 integrante da Lei nº 13.871, de 2004.

Parágrafo único. O valor da contrapartida em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs será calculado aplicando-se o valor de equivalência desse certificado em metros quadrados, constante da coluna "A" da tabela a que se refere o "caput" deste artigo, sobre a área computável que exceder a área obtida com o coeficiente de aproveitamento básico, conforme disposto no § 2º do artigo 301 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico - PDE).

Art. 3º. Para efeito do cálculo da outorga onerosa relativa ao uso misto e à alteração de uso e do gabarito da edificação previstos no artigo 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, aplica-se o disposto na coluna "B" da tabela a que se refere o "caput" do artigo 2º deste decreto.

Parágrafo único. O valor da contrapartida em CEPACs será calculado aplicando-se o valor de equivalência desse certificado em metros quadrados, constante da coluna "B" da tabela a que se refere o "caput" do artigo 2º deste decreto, sobre a área do terreno.

Art. 4º. Para os fins deste decreto, considera-se gabarito da edificação a 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).

§ 1º. O gabarito máximo de uma edificação localizada na área de abrangência do cone de aproximação do Aeroporto Internacional de Congonhas/São Paulo deverá obedecer às restrições fixadas pelo Comando Aéreo Regional - IV COMAR.

§ 2º. Quando houver aumento de gabarito nos termos do disposto na Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, será permitido também o aumento do número de pavimentos.

Art. 5º. Para efeito do cálculo da outorga onerosa relativa à taxa de ocupação prevista no artigo 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, aplica-se o disposto na coluna "C" da tabela a que se refere o "caput" do artigo 2º deste decreto.

Parágrafo único. O valor da contrapartida em CEPACs será calculado aplicando-se o valor de equivalência desse certificado em metros quadrados, constante da coluna "C" da tabela a que se refere o "caput" do artigo 2º deste decreto, sobre a quantidade de metros quadrados da projeção da edificação sobre o terreno que expressar o aumento da taxa de ocupação acima de 50% (cinquenta por cento) até o limite máximo de 70% (setenta por cento) da área do terreno.

Art. 6º. Além dos incentivos previstos na Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, os proprietários que doarem parte do imóvel objeto de desapropriação, nos casos estabelecidos nos artigos 5º e 6º da Lei nº 11.228, de 1992

(Código de Obras e Edificações - COE), poderão gozar também dos incentivos neles previstos.

Art. 7º. A quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs necessária para pagamento da outorga onerosa será calculada de acordo com o disposto no Anexo I integrante deste decreto.

Parágrafo único. A outorga onerosa para modificação de uso e parâmetros urbanísticos será calculada uma única vez, independentemente dos parâmetros alterados, conferindo ao interessado, depois de efetuado o pagamento devido, direito a todos os parâmetros e modificações permitidos nos termos da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004.

Art. 8º. Os proprietários de imóveis contidos no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, para usufruírem de seus benefícios, deverão encaminhar à Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB:

I - projeto ou pedido de vinculação ao lote a ser submetido à aprovação;

II - declaração, conforme modelo constante do Anexo II integrante deste decreto, ou sistema informatizado de protocolo de processos a ser estabelecido pela Prefeitura.

Art. 9º. Para expedição do Alvará de Aprovação, do Alvará de Aprovação e Execução, do Alvará de Execução ou do Certificado de Mudança de Uso, somente serão aceitos CEPACs quitados ou que apresentem garantia de pagamento aceita pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, nos termos do § 5º do artigo 7º do Decreto nº 44.844, de 14 de junho de 2004.

Art. 10. 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 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 integrante deste decreto.

Art. 11. 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 na certidão a existência de saldo devedor.

§ 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, o Certificado de Mudança de Uso ou a Certidão de Vinculação ao Terreno terão sua eficácia suspensa, podendo ser embargada a 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 2004.

Art. 12. Para a expedição do Alvará de Aprovação, do Alvará de Aprovação e Execução ou do Alvará de Execução, a Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs emitida pela EMURB deverá ser apresentada:

I - nas hipóteses de usos mistos e 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. 13. 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 Código de Obras e Edificações - 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 de aproveitamento básico.

Art. 14. Somente serão expedidos o Certificado de Vinculação ao Terreno, conforme dispõe o § 3º do artigo 230 do Plano Diretor Estratégico - PDE, e o Certificado de Mudança de Uso, previsto no Código de Obras e Edificações - COE, mediante a apresentação da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs emitida pela EMURB.

Art. 15. Do Alvará de Aprovação, do Alvará de Aprovação e Execução e do Alvará de Execução deverão constar:

I - indicação do Setor e Subsetor onde se situa o lote;

II - coeficientes de aproveitamento básico e máximo e quantidade de área adicional de construção adquirida pela outorga onerosa;

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

IV - doação de áreas a serem desapropriadas, previstas em lei de melhoramento viário, quando for o caso.

§ 1º. A expedição de Certificado de Conclusão, ainda que parcial, ficará condicionada, quando for o caso, à doação de áreas a desapropriar, previstas em lei de melhoramento viário.

§ 2º. Caso o Alvará de Aprovação seja expedido sem 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. 16. Os projetos para os quais se pretender utilizar os benefícios da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, deverão ser protocolados e analisados pela Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, para permitir o controle e gerenciamento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, não se aplicando os termos do Decreto nº 44.418, de 26 de fevereiro de 2004.

Art. 17. Aos empreendimentos que utilizarem os benefícios e incentivos da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, não será permitido o 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 - COE).

Art. 18. A expedição do Certificado de Conclusão 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. 19. Para o controle do estoque da quantidade de CEPACs, serão abatidos pela EMURB os certificados efetivamente utilizados para efeito de pagamento de outorga onerosa ou de vinculação ao lote, nos termos previstos neste decreto.

Parágrafo único. 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.

Art. 20. 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 e na Certidão de Vinculação ao Terreno.

Art. 21. 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. 22. A EMURB deverá manter registro das certidões emitidas e demais elementos, para controle da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e para viabilizar a expedição de novas vias por solicitação dos interessados.

Art. 23. Fica estabelecido o preço público no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) exclusivamente para análise da adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a ser recolhido quando do pedido de Alvará de Aprovação, de Alvará de Aprovação e Execução, de Certificado de Mudança de Uso ou de Certidão de Vinculação ao Terreno.

Art. 24. O Grupo de Gestão previsto na Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, elaborará e aprovará as normas de sua atuação e seu Regimento Interno, que deverão ser publicados no Diário Oficial do Município.

Art. 25. A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB receberá, a título de remuneração pelos serviços prestados relativos à administração de projetos e obras previstos no Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, nos termos do § 2º do artigo 15 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.781, de 2004, até 3% (três por cento) do valor das obras.

Parágrafo único. A remuneração a ser paga à EMURB pela gestão da concessão dos benefícios e incentivos será de 1,5% (um e meio por cento) do valor arrecadado com a venda de CEPACs.

Art. 26. O percentual de 10% (dez por cento) referido no § 1º do artigo 15 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, será calculado sobre o total do valor arrecadado pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima, devendo ser integralmente destinado à construção de Habitações de Interesse Social - HIS e à urbanização de favelas, em conta vinculada a esse fim, até a última emissão de CEPAC.

Art. 27. Os eventuais pedidos de alteração da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA, da qual constam os benefícios concedidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, deverão ser analisados de acordo com a legislação vigente à data do protocolo do respectivo pedido e submetidos à apreciação e deliberação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Art. 28. Os casos omissos e as dúvidas advindas da aplicação da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, serão analisados, dirimidos e decididos pela CTLU.

Art. 29. Às hipóteses não previstas na Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, bem como neste decreto, aplicam-se as disposições da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e do Código de Obras e Edificações - COE.

Art. 30. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 27 de agosto 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

MARCOS QUEIROGA BARRETO, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

JORGE WILHEIM, Secretário Municipal de Planejamento Urbano

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 27 de agosto de 2004.

JILMAR AUGUSTINHO TATTO, Secretário do Governo Municipal

Anexo I integrante do Decreto nº 45.213, de 27 de agosto 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:

a.1) cálculo da área construída computável adicional:

$$\text{Aca} = (\text{Ato} \times \text{Cproj}) - (\text{Ato} \times \text{CB})$$

a.2) incentivos previstos no inciso I do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, - remembramento de lotes com menos de 2000 m² (dois mil metros quadrados) que originarem lotes com mais de 2500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados):

$$\text{I1} = 20:100 \times \text{Ato}$$

a.3) incentivos previstos no inciso II do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei n.º 13.871, de 2004, - área do pavimento térreo destinada à circulação e atividades de uso aberto ao público:

$$\text{I2} = 20:100 \times \text{Ato}$$

cálculo da quantidade necessária de CEPACs para construção adicional:

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

b) uso misto, modificação de uso e de gabarito de edificação:

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

$$\text{Qmp} = (\text{Ato} - \text{Atd}) : \text{F2}$$

c) taxa de ocupação:

cálculo da área adicional de projeção da edificação sobre o terreno que serve de base para o cálculo da taxa de ocupação:

$$\text{Aape} = \text{Ape} - (50:100 \times \text{Ato})$$

cálculo da quantidade necessária de CEPACs para aumento da taxa de ocupação:

$$\text{Qto} = \text{Aape} : \text{F3}$$

d) cálculo da quantidade TOTAL de CEPACs :

$$\text{Qt} = \text{Qad} + \text{Qmp} + \text{Qto}$$

Onde:

Aca = Área construída adicional;

Ato = Área do terreno original, anterior à doação de faixa de melhoramento viário, quando for o caso;

Atd = Área de terreno doada para melhoramento viário;

Ape = Área de projeção da edificação sobre o terreno, até o limite de 70% (setenta por cento) da área do terreno;

Aape = Área adicional de projeção da edificação sobre o terreno;

CB = Coeficiente de aproveitamento básico previsto na legislação vigente;

Cproj = Coeficiente de aproveitamento do projeto;

F1 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da primeira coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

F2 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da segunda coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

F3 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da terceira coluna da tabela de conversão constante da Lei n.º 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

I1 = Incentivos previstos no inciso I do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

I2 = Incentivos previstos no inciso II do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

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;

Qto = Quantidade necessária de CEPACs para aumento da taxa de ocupação.

Anexo II integrante do Decreto nº 45.213, de 27 de agosto de 2004

Modelo de Declaração

DECLARAÇÃO

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

.....vem pela presente declarar que opta pela aplicação do disposto na Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004, cuja previsão da outorga onerosa em CEPACs foi calculada conforme Anexo I integrante do Decreto nº 45.213, de 27 de agosto de 2004, e está expressa pelo método abaixo:

Método de cálculo da quantidade de CEPACs necessários para pagamento da outorga onerosa:

a) potencial adicional de construção pelo aumento do coeficiente de aproveitamento:

a.1) cálculo da área construída computável adicional:

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

a.2) incentivos previstos no inciso I do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, - remembramento de lotes com menos de 2000 m² (dois mil metros quadrados) que originarem lotes com mais de 2500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados):

$$I1 = 20:100 \times Ato$$

a.3) incentivos previstos no inciso II do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei n.º 13.871, de 2004, - área do pavimento térreo destinada à circulação e atividades de uso aberto ao público:

$$I2 = 20:100 \times Ato$$

cálculo da quantidade necessária de CEPACs para construção adicional:

$$Qad = (Aca - I1 - I2) : F1$$

b) uso misto, modificação de uso e de gabarito de edificação:

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

$$Qmp = (Ato - Atd) : F2$$

c) taxa de ocupação:

cálculo da área adicional de projeção da edificação sobre o terreno que serve de base para o cálculo da taxa de ocupação:

$$Aape = Ape - (50:100 \times Ato)$$

cálculo da quantidade necessária de CEPACs para aumento da taxa de ocupação:

$$Qto = Aape : F3$$

d) cálculo da quantidade TOTAL de CEPACs :

$$Qt = Qad + Qmp + Qto$$

Onde:

Aca = Área construída adicional;

Ato = Área do terreno original, anterior à doação de faixa de melhoramento viário, quando for o caso;

Atd = Área de terreno doada para melhoramento viário;

Ape = Área de projeção da edificação sobre o terreno, até o limite de 70% (setenta por cento) da área do terreno;

Aape = Área adicional de projeção da edificação sobre o terreno;

CB = Coeficiente de aproveitamento básico previsto na legislação vigente;

Cproj = Coeficiente de aproveitamento do projeto;

F1 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da primeira coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

F2 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da segunda coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

F3 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da terceira coluna da tabela de conversão constante da Lei n.º 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

I1 = Incentivos previstos no inciso I do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

I2 = Incentivos previstos no inciso II do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

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;

Qto = Quantidade necessária de CEPACs para aumento da taxa de ocupação.