

## **DECRETO Nº 53.094, DE 19 DE ABRIL DE 2012**

Confere nova regulamentação à Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 13.871, de 8 de julho de 2004, e nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011; revoga o Decreto nº 45.213, de 27 de agosto de 2004.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO as alterações introduzidas na Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, pelas Leis nº 13.871, de 8 de julho de 2004, e nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011;

CONSIDERANDO a conveniência de consolidar em um único decreto as disposições atinentes à regulamentação do assunto em questão,

**D E C R E T A:**

Art. 1º. A Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 13.871, de 8 de julho de 2004, e nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011, passa a ser regulamentada de acordo com as disposições previstas neste decreto.

Parágrafo único. O Executivo emitirá até 1.000.000 (um milhão) de 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 nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico), e pela Lei nº 13.769, de 2004, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 13.871, de 2004, e nº 15.519, de 2011.

### Capítulo I

#### Da Autorização

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

§ 1º. Os CEPACs serão objeto de colocação privada quando forem utilizados diretamente para pagamento das obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo previstos nas intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, 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, da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e a legislação pertinente.

Art. 3º. Não poderão ser emitidos mais CEPACs do que a quantidade autorizada na Lei nº 13.769, de 2004, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 13.871, de 2004, e nº 15.519, de 2011.

Parágrafo único. A emissão e distribuição de CEPACs fica condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 do "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 2004, considerando os fatores de conversão previstos na Tabela 1 do mesmo dispositivo, com a redação alterada pelo Anexo I da Lei nº 13.871, de 2004.

### Capítulo II

#### Da Competência

Art. 4º. A SP-Urbanismo publicará um comunicado, no Diário Oficial da Cidade, bem como em jornais de grande circulação, com as condições específicas de cada distribuição de CEPACs, contendo, em especial:

I - a indicação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;

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

III - o valor total da distribuição;

IV - o valor mínimo de cada CEPAC;

V - a quantidade de CEPACs distribuída;

VI - outras informações que entender relevantes.

Art. 5º. Compete à SP-Urbanismo realizar 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), nas Leis Municipais nº 13.430, de 2002, e nº 13.769, de 2004, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 13.871, de 2004, e nº 15.519, de 2011, na Instrução CVM nº 401, de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários, e em outras que venham a ser editadas, bem como neste decreto e nas demais normas vigentes aplicáveis.

§ 1º. Caberá à SP-Urbanismo:

I - adotar as providências necessárias para o controle das distribuições, emissões, alienações, transferências, conversões dos benefícios, utilização direta em pagamento de obra ou indenizações por desapropriações, podendo contratar terceiros para a prestação dos serviços de escrituração dos CEPACs e para viabilizar a distribuição pública dos títulos, na forma exigida pelas normas editadas pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como para prestação de serviços de apoio técnico, administrativo e desenvolvimento de projetos;

II - 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.

§ 2º. Os contratos e convênios de que trata o § 1º, firmados pela SP-Urbanismo com terceiros, deverão ser suportados financeiramente com recursos da operação urbana, cabendo à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano autorizar o repasse dos recursos necessários para que a SP-Urbanismo providencie a liquidação e o pagamento ao contratado ou conveniado.

§ 3º. Os contratos e convênios firmados deverão assegurar, no que couber, as seguintes condições:

I - acesso à SP-Urbanismo, de forma rápida e sem restrições, a todas as informações relativas às emissões de CEPACs, quantidades e seus detentores;

II - registro da movimentação e vinculação dos CEPACs por seus titulares;

III - prestação de informação aos titulares de CEPACs sobre suas posições, na forma 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 que integram a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e que permitem, única e exclusivamente, a utilização dos benefícios nos lotes contidos no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e de acordo com a Tabela 1 do "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 2004, com a redação dada pelo Anexo I da Lei nº 13.871, de 2004.

§ 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 nº 13.769, de 2004.

Art. 7º. Os recursos obtidos com a alienação de CEPACs deverão ser mantidos em contas vinculadas específicas e aplicados em caderneta de poupança ou em fundos de rendimentos lastreados em títulos públicos, de perfil conservador, com meta de rentabilidade de 100% (cem por cento) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, em semelhança com os fundos oferecidos pelo mercado financeiro para outros entes públicos, respeitadas as regras previstas na legislação e as normas exaradas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo único. As contas vinculadas serão de titularidade da Prefeitura do Município de São Paulo e, quando necessário, os recursos serão transferidos para a SP-Urbanismo, a SP-Obras ou, conforme acordo celebrado, para outros órgãos da Administração Pública direta ou indireta, dos diversos entes federativos, objetivando a execução das intervenções, mediante prévia e expressa autorização da SP-Urbanismo.

Art. 8º. Caso seja admitido o pagamento parcelado dos CEPACs, caberá à SP-Urbanismo definir, para cada leilão, nos termos do § 3º do artigo 7º da Lei nº 13.769, de 2004, a quantidade de parcelas, o local e a forma dos pagamentos, desde que as condições de atualização do valor das parcelas sejam, no mínimo, as mesmas condições de mercado obtidas pela SP-Urbanismo nos investimentos previstos no artigo 7º deste decreto, e que o saldo devedor seja garantido por fiança bancária ou seguro-garantia.

Art. 9º. Caberá à SP-Urbanismo decidir pela colocação privada ou pública dos CEPACs, de acordo com a opção que se mostrar mais vantajosa, na ocasião, para o custeio da intervenção.

Art. 10. A SP-Urbanismo poderá realizar leilões de CEPACs, estabelecendo a quantidade e 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 seu valor mínimo estabelecido nos termos da Lei nº 13.769, de 2004.

### Capítulo III Dos CEPACs

Art. 11. Cada distribuição 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 SP-Urbanismo.

§ 1º. Para os fins deste decreto, define-se intervenção como o conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações, cujo custo inclui todas as despesas necessárias à sua realização, inclusive os gastos incorridos com a emissão dos CEPACs, a remuneração da SP-Urbanismo, da SP-Obras e de terceiros contratados, bem como as importâncias pecuniárias pagas para distribuição pública dos títulos, compensações ambientais impostas, estudos, projetos e serviços de apoio técnico e administrativo.

§ 2º. Poderão ocorrer novas distribuições de CEPACs até o total mencionado no parágrafo único do artigo 1º deste decreto e, caso não sejam suficientes para custear todas as intervenções previstas em lei, o Suplemento ao Prospecto da distribuição de que tratam as Instruções CVM nº 400 e 401, ambas de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, deverá indicar como serão suportadas as despesas faltantes.

§ 3º. Os recursos obtidos com a venda dos CEPACs, bem como os recursos obtidos por meio de financiamento em que tais certificados tenham sido oferecidos em garantia, somente poderão ser utilizados para o pagamento de obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo da intervenção ou do conjunto de intervenções que fundamentou a distribuição, sendo expressamente vedada a utilização em outra intervenção, salvo nas hipóteses previstas no § 4º deste artigo.

§ 4º. Caso tenha sido concluída a intervenção ou conjunto de intervenções e remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPACs no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para a intervenção seguinte da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

§ 5º. Somente serão distribuídos CEPACs para custeio de novas intervenções, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, nas seguintes hipóteses:

I - quando for concluída a intervenção ou grupo de intervenções anterior;

II - após terem sido distribuídos os CEPACs da distribuição anterior ou ter-se encerrado o respectivo prazo de distribuição; ou

III - tenham sido comprovadamente assegurados, por meio de depósito na conta vinculada, os recursos necessários à conclusão da intervenção ou grupo de intervenções anterior.

Art. 12. Na utilização dos CEPACs para pagamento de obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo, previstos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima ou para garantir financiamento ao custeio de intervenções, conforme previsto no "caput" do artigo 230 da Lei nº 13.430, de 2002 (Plano Diretor Estratégico), o preço dos CEPACs será aquele negociado no último leilão público, reajustado pelo Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - IPC/FIPE, ou outro índice que venha a substituí-lo.

§ 1º. Em nenhuma hipótese, os CEPACs serão utilizados como meio de pagamento direto de obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo, ou em garantia de financiamentos, por preço inferior ao valor mínimo estabelecido nos termos da Lei nº 13.769, de 2004.

§ 2º. Para pagamento de desapropriações necessárias às intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, os CEPACs somente poderão ser utilizados diretamente após 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. 13. Para pagamento de obras das intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima com CEPACs, o edital de licitação deverá prever tal possibilidade ou obrigatoriedade.

Parágrafo único. Os CEPACs somente poderão ser utilizados com a concordância do contratado em receber seu pagamento, ou parte dele, em CEPACs.

Art. 14. Os CEPACs utilizados diretamente para pagamento de obras, projetos, desapropriações ou serviços de apoio técnico e administrativos não estarão sujeitos a qualquer tipo de gravame ou restrição, sendo admitida, desde logo, sua transferência a terceiros, conversão em benefícios e vinculação a lotes, ressalvada a necessidade da existência de estoque no setor específico em caso de pagamento por área adicional de construção.

#### Capítulo IV

##### Do Cálculo da Contrapartida

Art. 15. O cálculo do número de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs necessário para a emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs deverá ser feito de acordo com o disposto no Anexo I integrante deste decreto.

Art. 16. Para efeito do cálculo do número de CEPACs, deverá ser aplicada a Tabela de Equivalência do CEPAC constante da Tabela 1 do "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 2004, com a redação dada pelo Anexo I da Lei nº 13.871, de 2004.

Art. 17. Quando se tratar de cálculo de CEPACs relativo ao aumento da área adicional de construção previsto no inciso III do "caput" do artigo 13 da Lei nº 13.769, de 2004, deverá ser dividida a área computável que exceder o coeficiente básico do terreno objeto da operação, não ultrapassando o limite de 4 (quatro) vezes, pelo valor de equivalência contido na coluna "A" da tabela mencionada no

artigo 16, na linha do subsetor onde se localiza o terreno objeto do empreendimento.

§ 1º. Para efeito do cálculo do número de CEPACs mencionado no "caput" deste artigo, considera-se como coeficiente básico o valor definido pelo zoneamento incidente sobre o lote ou lotes objeto da operação urbana, nos termos da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

§ 2º. No caso de lote ou conjunto de lotes enquadrado em diferentes zonas de uso, com coeficientes básicos de aproveitamento distintos, o cálculo da quantidade de CEPACs será realizado proporcionalmente à área do(s) lote(s) em cada zona de uso.

§ 3º. No caso de uso misto no mesmo lote, para fins de cálculo da quantidade de CEPACs, o interessado definirá os percentuais de terreno a serem utilizados para cada uso, nos termos da Resolução SEHAB/CEUSO nº 105, de 3 de setembro de 2008, ou daquela que vier a substituí-la.

§ 4º. Quando, em determinado setor, não houver estoque para determinado uso, a proposta de empreendimento poderá destinar, para esse uso, área construída computável até o limite do coeficiente básico de aproveitamento, mantida a taxa de ocupação do terreno como um todo, de acordo com o disposto na Lei nº 13.885, de 2004, onerando-se o estoque de metros quadrados do setor apenas no uso e na área que suplantam o coeficiente básico de aproveitamento.

Art. 18. Quando se tratar de cálculo de CEPACs relativo à mudança de uso e do parâmetro urbanístico gabarito da edificação, prevista no artigo 13 da Lei nº 13.769, de 2004, deverá ser dividida a área total do lote ou lotes agregados para o empreendimento pelo valor de equivalência contido na coluna "B" da tabela mencionada no artigo 16 deste decreto, na linha do subsetor onde se localiza o terreno objeto do empreendimento.

§ 1º. A modificação de parâmetros urbanísticos e usos, mesmo que seja um único uso nos casos de uso misto, será objeto de uma só contrapartida, independentemente dos parâmetros alterados, a qual conferirá ao interessado, depois de seu pagamento, direito a todos os parâmetros e modificações concedidos nos termos previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

§ 2º. Para os fins deste decreto, considera-se gabarito da edificação a distância entre o piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da cobertura da edificação, excluídos o ático e a caixa d'água, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004.

§ 3º. O gabarito máximo das edificações localizadas na área de abrangência do cone de aproximação do Aeroporto Internacional de Congonhas/São Paulo deverá atender às restrições fixadas pelo Comando Aéreo Regional - IV COMAR.

Art. 19. Quando se tratar de cálculo de CEPACs relativo à taxa de ocupação adicional, divide-se 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), pelo valor de equivalência contido na coluna "C" da tabela mencionada no artigo 16 deste decreto, na linha do subsetor onde se localiza o terreno objeto do empreendimento.

## Capítulo V

### Dos Procedimentos

#### Seção I

##### Do Pedido de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs

Art. 20. Os interessados em usufruir os benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima deverão protocolar, única e exclusivamente, na SP-Urbanismo, seu pedido de obtenção de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs.

Parágrafo único. O pedido de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs não depende da existência prévia de qualquer pedido de licenciamento edilício.

Art. 21. A data do protocolamento do pedido de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs na SP-Urbanismo determinará a respectiva ordem de prioridade na utilização dos estoques definidos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, devendo, para tanto, estar acompanhado de toda a documentação estabelecida no artigo 22 deste decreto.

§ 1º. Até a decisão final sobre o pedido, serão bloqueados, junto à entidade responsável pela escrituração, os CEPACs que o interessado oferecer para pagamento de outorga onerosa em CEPACs.

§ 2º. O acréscimo na utilização de estoque resultante da alteração do pedido inicial será tratado como novo pedido, cuja entrada, na ordem de prioridade de estoques, corresponderá à data do respectivo protocolamento, devidamente instruído com toda a documentação prevista no artigo 22 deste decreto.

§ 3º. Na hipótese referida no § 2º deste artigo, os pedidos original e de acréscimo poderão ser deferidos conjuntamente, desde que haja estoque suficiente para atender ambos os pleitos, dentro de suas respectivas ordens de prioridade de estoques.

Art. 22. Para a obtenção da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, o interessado deverá apresentar requerimento instruído com os seguintes documentos:

I - se o interessado for pessoa física:

a) cópia do RG e do CPF;

b) um dos seguintes documentos:

1. matrícula do imóvel atualizada, em nome do interessado, comprovando a propriedade do imóvel;

2. termo de compromisso de compra e venda do imóvel, registrado e acompanhado de matrícula atualizada;

c) documentação relativa aos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs, na seguinte ordem:

1. Carta Modelo, conforme o Anexo I integrante deste decreto, solicitando a obtenção de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs e cálculo do número de CEPACs;

2. Carta de Aplicação de CEPACs, conforme o Anexo II integrante deste decreto, relativa ao número de CEPACs necessários;

3. caso os CEPACs estejam em nome de terceiros, deverá ser apresentada, além da Carta de Aplicação mencionada no item 2 da alínea "c" deste inciso, a autorização do terceiro, de acordo com o Anexo III integrante deste decreto, para utilização de CEPACs e sua vinculação ao imóvel;

d) tabela resumo contendo o(s) número(s) de contribuinte(s) e as respectivas áreas de escritura e reais;

e) levantamento topográfico, assinado por profissional legalmente habilitado, com apresentação da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, informando a área real de terreno, a demarcação e número de contribuinte dos lotes objeto da proposta;

II - se o interessado for pessoa jurídica, deverão ser apresentadas cópias do CPF e do RG do representante legal da empresa, acompanhadas do contrato social e do número do CNPJ desta, bem como dos documentos referidos nas alíneas "b" a "e" do inciso I deste artigo.

§ 1º. A SP-Urbanismo fará a conferência de toda a documentação, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados da data do protocolamento do pedido, bem como determinará o bloqueio dos CEPACs e a reserva de estoque.

§ 2º. A SP-Urbanismo poderá emitir, se necessário, um único comunicado ao interessado, com aviso de recebimento - AR, para que, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de seu recebimento, forneça esclarecimentos sobre a documentação apresentada.

§ 3º. Após o cumprimento do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, poderá ser emitido um segundo comunicado, para que o interessado apresente novos

esclarecimentos, o qual deverá ser atendido no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data de seu recebimento.

§ 4º. Para assegurar a prioridade a que se refere o artigo 21 deste decreto, o interessado deverá respeitar os prazos estabelecidos nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo.

§ 5º. A não apresentação, pelo interessado, dos documentos previstos nos incisos I e II do "caput" deste artigo, no momento do protocolamento do requerimento na SP-Urbanismo, implicará o indeferimento do pedido e, conseqüentemente, a perda da prioridade na utilização de estoques.

Art. 23. Finda a análise da documentação, a SP-Urbanismo emitirá a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, em 4 (quatro) vias, a serem encaminhadas à Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, ao interessado e à entidade responsável pela escrituração, permanecendo uma delas na SP-Urbanismo para controle do estoque.

Parágrafo único. A Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs deverá conter, no mínimo, a área do lote e o respectivo número do contribuinte, a quantidade de CEPACs para parâmetros urbanísticos e/ou área adicional de construção adquirida, a taxa de ocupação e a categoria de uso da edificação.

## Seção II

### Do Pedido de Licenciamento da Edificação

Art. 24. Todos os pedidos de Alvará de Aprovação, Alvará de Aprovação e Execução, Alvará de Execução e de Certificado de Mudança de Uso dos imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, que se utilizarem dos benefícios nela previstos, deverão ser apreciados por SEHAB, independentemente de sua metragem e categoria de uso.

§ 1º. A data de protocolamento dos pedidos mencionados no "caput" deste artigo em SEHAB não altera a ordem de análise do pedido de obtenção de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs para o lote correspondente ao projeto em questão, que deverá seguir as regras previstas na Seção I deste Capítulo.

§ 2º. O processo para obtenção de Alvará de Aprovação, Alvará de Aprovação e Execução, Alvará de Execução ou de Certificado de Mudança de Uso deverá estar instruído com a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, expedida nos termos do artigo 23 deste decreto.

§ 3º. Fica a SEHAB autorizada a emitir o Alvará de Aprovação:

I - nos casos em que for utilizada a Operação Urbana Consorciada Faria Lima para aumento do potencial construtivo;

II - nos casos em que o interessado tenha apresentado apenas os CEPACs relativos à mudança de uso e de parâmetros urbanísticos.

§ 4º. Caso o Alvará de Aprovação seja expedido nos termos do § 3º deste artigo, deverá dele constar a obrigatoriedade de apresentação da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, conforme o disposto nos artigos 20 a 23 deste decreto, para a expedição do Alvará de Execução, não tendo o interessado nenhuma garantia da reserva de estoque de área adicional de construção enquanto não efetuar o pagamento relativo a essa outorga onerosa, o qual é de sua exclusiva responsabilidade.

Art. 25. 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 25 de junho de 1992 (Código de Obras e Edificações - COE), observado o seguinte:

I - sem a obtenção da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, 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 de Outorga Onerosa em CEPACs, emitida pela SP-Urbanismo, a partir do momento em que a área construída ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 26. Somente serão expedidas as Certidões de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, conforme dispõe o § 3º do artigo 230 da Lei nº 13.430, de 2002 (Plano Diretor Estratégico - PDE), e o Certificado de Mudança de Uso, previsto no Código de Obras e Edificações - COE, mediante a disponibilização, pelo interessado, da quantidade de CEPACs suficiente para o pagamento da outorga onerosa na SP-Urbanismo.

Art. 27. Do Alvará de Aprovação, do Alvará de Aprovação e Execução, do Alvará de Execução e do Certificado de Mudança de Uso deverão constar:

I - indicação do setor e subsetor fiscal 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 necessários apresentados para modificação de uso e de parâmetros urbanísticos, aumento da taxa de ocupação e para área adicional de construção;

IV - área de terreno atingida por lei de melhoramento viário, quando for o caso.

Parágrafo único. Nos casos de doação de área de terreno atingida por melhoramento viário, deverá ser efetuada a doação dessa área previamente à emissão do Alvará de Execução.

Art. 28. Os empreendimentos que utilizarem os benefícios e incentivos previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, não poderão valer-se do 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. 29. Para a expedição do Certificado de Conclusão, a SEHAB e as Subprefeituras deverão consultar a SP-Urbanismo a respeito do pagamento integral dos CEPACs, nos casos de parcelamento previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

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

§ 2º. 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 sejam definitivamente executadas as garantias.

## Capítulo VI

### Das Disposições Gerais

Art. 30. Para controle da quantidade de CEPACs disponíveis, serão debitados os certificados efetivamente utilizados para pagamento das contrapartidas relacionadas à outorga de área adicional de construção e modificação de usos e parâmetros urbanísticos da quantidade total de CEPACs.

Parágrafo único. O abatimento de metros quadrados adicionais concedidos do estoque previsto para cada setor será efetuado pela SP-Urbanismo no momento da expedição da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs.

Art. 31. Toda Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs expedida pela SP-Urbanismo 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 e no Certificado de Conclusão.

Art. 32. Após a expedição da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, a SP-Urbanismo determinará ao escriturador e à empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários o cancelamento dos CEPACs utilizados.

Art. 33. A SP-Urbanismo 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. 34. A SP-Urbanismo e a SP-Obras receberão, 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, 1,5% (um e meio por cento), para cada uma, do valor das obras, projetos, desapropriações, serviços de apoio técnico e administrativo e demais despesas, salvo nas hipóteses em que haja definição expressa de outro percentual no edital de licitação das respectivas obras e projetos. Parágrafo único. A remuneração a ser paga à SP-Urbanismo e à SP-Obras pela gestão da concessão dos benefícios e incentivos será de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento), para cada uma, do valor arrecadado com a venda de CEPACs.

Art. 35. O percentual mínimo de 10% (dez por cento) referido no § 1º do artigo 15 da Lei nº 13.769, 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 distribuição de CEPACs.

Art. 36. Os eventuais pedidos de alteração da certidão expedida pela SP-Urbanismo, 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 respectivo protocolo.

Art. 37. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs poderão ser desvinculados de determinado imóvel, mesmo após convertidos e cancelados, mediante o pagamento em dinheiro à SP-Urbanismo de multa por CEPAC desvinculado equivalente a 10% (dez por cento) do valor do CEPAC no último leilão, atualizado pelo IPC/FIPE.

§ 1º. A desvinculação de CEPACs somente se dará com prévia informação de SEHAB de que o interessado não se utilizou dos benefícios previstos na respectiva Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs.

§ 2º. Em nenhuma hipótese será permitida a desvinculação de CEPACs após a expedição do Auto de Conclusão que tenha utilizado os benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

§ 3º. A SP-Urbanismo deverá dar ampla publicidade à decisão que autorizou a desvinculação, com publicação no Diário Oficial da Cidade e em sua página na Internet.

§ 4º. O estoque em metros quadrados liberados pela desvinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs retornará ao saldo de estoque da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, no mesmo setor e uso, após 90 (noventa) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado em outro projeto.

§ 5º. Os CEPACs desvinculados só poderão ser novamente utilizados após 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

§ 6º. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano disciplinará por portaria, mediante proposta da SP-Urbanismo, os procedimentos de desvinculação previstos neste artigo.

Art. 38. Considera-se como valor de CEPAC aquele previsto e definido nos termos da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e como preço de CEPAC aquele definido quando da realização do leilão da respectiva venda.

Art. 39. Os casos omissos e as dúvidas advindas da aplicação da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pelas Leis nº 13.871, de 2004, e nº 15.519, de 2011, serão analisados, dirimidos e decididos pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Art. 40. Aplicam-se subsidiariamente às hipóteses não previstas na Lei nº 13.769, de 2004, com as alterações posteriores, bem como neste decreto, as disposições da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e do Código de Obras e Edificações - COE.

Art. 41. Não se aplicam à Operação Urbana Consorciada Faria Lima as disposições constantes dos Decretos nº 48.379, de 25 de maio de 2007, nº 51.277, de 4 de

fevereiro de 2010, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 51.914, de 9 de novembro 2010, bem como dos artigos 77 a 81 do Decreto nº 50.995, de 16 de novembro de 2009.

Art. 42. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogado o Decreto nº 45.213, de 27 de agosto de 2004.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 19 de abril de 2012, 459º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

MIGUEL LUIZ BUCALEM, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

LUIZ RICARDO PEREIRA LEITE, Secretário Municipal de Habitação

JOSÉ ALEXANDRE SANCHES, Respondendo pelo cargo de Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho

NELSON HERVEY COSTA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 19 de abril de 2012.

## **Anexo I integrante do Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012**

Carta Modelo

DECLARAÇÃO:

Nome ou Razão Social:

CNPJ/CPF:

Endereço:

Nº dos Contribuintes

Setor da Operação Urbana

Solicita: (Área Adicional de Construção); (Mudança de Usos e Parâmetros); (Taxa de Ocupação)

Vem, pela presente, declarar que opta pelo disposto na Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as modificações introduzidas pelas Leis nº 13.871, de 8 de julho de 2004, e nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011, cuja previsão de outorga onerosa em CEPACs foi calculada conforme abaixo segue:

CÁLCULO DA QUANTIDADE DE CEPACs:

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 artigo 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, - remembramento de lotes com menos de 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) que originarem lotes com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados):

$I1 = 20:100 \times Ato$

a.3) incentivos previstos no inciso II do artigo 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 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:

$Q_{to} = A_{ape} : F_3$

d) cálculo da quantidade TOTAL de CEPACs:

$Q_t = Q_{ad} + Q_{mp} + Q_{to}$

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 CEPACs 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 CEPACs 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 CEPACs extraído da terceira coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

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

I2 = Incentivos previstos no inciso II do artigo 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 53.094, de 19 de abril de 2012 - Carta de Aplicação de CEPACs**

Local, data.

À

São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo

Referente: Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Processo: 0000-0.000.000-0

Solicitamos a aplicação de XX CEPACs de propriedade da Empresa inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0000-00, atualmente custodiados pelo Banco do Brasil, para Construção de Área Adicional e/ou Modificação de Usos e Parâmetros Urbanísticos em imóvel situado no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, também de nossa propriedade ou de propriedade da Empresa inscrita no CNPJ sob nº., contribuintes nºs xxxx.

Tais CEPACs serão destinados à emissão de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs para atender às exigências da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB na emissão de Alvará de Aprovação ou Alvará de Aprovação e Execução ou Alvará de Execução ou Certificado de Mudança de Uso.

Atenciosamente,

Assinatura dos representantes legais com firma reconhecida.  
CNPJ N°

**Anexo III Integrante do Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012 -  
Autorização de Aplicação de CEPACs de Terceiros**

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA  
AUTORIZAÇÃO PARA UTILIZAÇÃO DE CEPACs**

(Nome da empresa proprietária dos CEPACs), sociedade inscrita no CNPJ sob nº (número do CNPJ da empresa proprietária dos CEPACs), com sede na Cidade de (nome da cidade), Estado de (nome do Estado), com sede na rua (nome da rua), neste ato representada por seu representante legal, Sr(a) (nome do representante legal, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF, residente à rua (nome da rua), disponibiliza (quantidade de CEPACs) de sua propriedade à(s) empresa(s) (nome da empresa interessada/empreendedor, em nome da qual está o Processo Administrativo correspondente e que solicita a participação na Operação Urbana), inscrita(s) no CNPJ sob nº (número do CNPJ da empresa interessada), com sede na rua (endereço da empresa interessada), neste ato representada por seu representante legal (nome do representante legal, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF).

A quantia de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs acima referida será utilizada na vinculação desses Certificados aos imóveis abaixo descritos e identificados:

- N° de contribuinte
- N° da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis
- Endereço

As empresas acima citadas assinam a presente autorização como intervenientes-anuentes e autorizam a São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, inscrita no CNPJ sob nº 43.336.288-0001/82, com sede à rua São Bento nº 405, 15º andar, a vincular (quantidade de CEPACs) Certificados de Potencial Adicional de Construção aos imóveis acima relacionados.

A vinculação ora autorizada deverá se dar nos termos do Processo Administrativo (nº do processo específico que trata da vinculação de CEPACs) e segue o disposto no § 3º do artigo 230 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo) e nos artigos 20 a 23 do Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012.

O presente mandato tem prazo de um ano, encerrando-se, porém, tão logo seja efetivada a vinculação dos CEPACs aos referidos imóveis.

Local e data

Assinaturas com firma reconhecida (interveniente / anuente)