



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

DECRETO Nº 55.392, DE 12 DE AGOSTO DE 2014

Regulamenta a Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

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

D E C R E T A:

Art. 1º A Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca, fica regulamentada de acordo com as disposições previstas neste decreto.

Parágrafo único. Para fins do disposto neste decreto, consideram-se as definições estabelecidas no artigo 5º da Lei nº 15.893, de 2013.

Capítulo I

Da Autorização

Art. 2º O Poder Executivo emitirá até 1.605.000 (um milhão seiscentos e cinco mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção Residenciais (CEPACs-R) e até 585.000 (quinhentos e oitenta e cinco mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção não Residenciais (CEPACs-nR) para utilização no pagamento da contrapartida correspondente à outorga onerosa de potencial adicional de construção.

Art. 3º 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 Água Branca, bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos em 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.

Capítulo II

Da Competência

Art. 4º As ações públicas envolvidas na implementação de programas, projetos e intervenções relativas à Operação Urbana Consorciada Água Branca são de atribuição das

respectivas Secretarias Municipais, no âmbito de sua competência, cabendo à SP-Urbanismo a gestão e coordenação de todas essas ações, de modo a garantir a compatibilidade com todas as diretrizes urbanísticas estabelecidas neste decreto.

Parágrafo único. A SP-Urbanismo:

I - estabelecerá as diretrizes urbanísticas das intervenções e submeterá ao Grupo de Gestão o plano de prioridades para implementação do programa de intervenções estabelecido pela Lei nº 15.893, de 2013;

II - deverá ser consultada previamente à realização das licitações e à celebração dos contratos e termos aditivos, restringindo sua manifestação aos aspectos definidos no "caput" deste artigo;

III - poderá, a qualquer momento, solicitar informações e esclarecimentos aos demais órgãos envolvidos na Operação Urbana Consorciada Água Branca, podendo, ainda, fixar prazo para resposta, quando necessário, mediante justificativa;

IV - deverá aprovar previamente qualquer alteração de projeto, ouvido o Grupo de Gestão, exceto simples alterações de quantitativos, restringindo sua análise aos aspectos definidos no "caput" deste artigo;

V - deverá dar publicidade às informações sobre o andamento da Operação Urbana Consorciada Água Branca, em linguagem acessível à população, bem como implantar sistemática de indicadores, de modo a propiciar o adequado acompanhamento da execução do programa de intervenções da referida Operação pelo Grupo de Gestão.

Art. 5º Caberá à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente a elaboração dos programas e o fornecimento dos dados técnicos necessários à implementação e acompanhamento das ações para atendimento aos termos do licenciamento ambiental da Operação Urbana Consorciada Água Branca, bem como o acompanhamento e orientação da elaboração de Estudos de Impacto Ambiental, quando aplicáveis, para a obtenção das licenças ambientais das obras relativas ao programa de intervenções.

Art. 6º As medidas mitigadoras estabelecidas nos termos dos artigos 8º e 9º da Lei nº 15.150, de 6 de maio de 2010, para os empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, deverão ser submetidas à análise da SP-Urbanismo antes da emissão do Certificado de Diretrizes para avaliação da sua compatibilidade com o Plano Urbanístico da referida Operação.

Art. 7º A SP-Urbanismo publicará comunicado no Diário Oficial da Cidade e em jornais de grande circulação, com as condições específicas de cada distribuição de CEPACs, contendo, em especial:

I - a indicação da Operação Urbana Consorciada Água Branca;

II - a indicação das intervenções que serão custeadas 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. 8º 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 16.050, de 31 de agosto de 2014 - Plano Diretor Estratégico, na Lei nº 15.893, de 2013, 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 suas colocações privadas e públicas, 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 deste artigo, firmados pela SP-Urbanismo com terceiros, deverão ser suportados financeiramente com recursos da Operação Urbana Consorciada Água Branca, cabendo à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano autorizar o repasse dos recursos financeiros necessários para que a SP-Urbanismo providencie 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 Água Branca, especificando também a categoria de uso a que se aplicam, residencial (CEPAC-R) e não residencial (CEPAC-nR), e que permitem, única e exclusivamente, a utilização dos benefícios nos lotes contidos no interior do perímetro da referida operação urbana, descrito no parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 15.893, de 2013.

§ 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. 9º Os CEPACs serão emitidos pelo valor mínimo estabelecido no § 1º do artigo 40 da Lei nº 15.893, de 2013.

Art. 10. Os recursos obtidos com a alienação de CEPACs deverão ser mantidos em três contas vinculadas específicas, distintas e segregadas, sendo uma vinculada aos recursos arrecadados em decorrência da Lei nº 11.774, de 1995, a segunda vinculada à arrecadação a ser obtida por meio da venda de CEPACs e a terceira à parte dos recursos obtidos com a venda de CEPACs destinados aos investimentos em habitação social, conforme o disposto no artigo 12 da Lei nº 15.893, de 2013.

§ 1º 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.

§ 2º Os recursos deverão ser aplicados pela Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico em carteira de investimentos que tenha por objetivo preservar o poder aquisitivo dos recursos, com baixo risco, com liquidez que considere o cronograma de intervenções e que seja composta exclusivamente de:

I - até 100% de títulos públicos do Tesouro Nacional ou de fundos de investimentos lastreados nesses títulos;

II - até 50% de fundos de investimento imobiliário, desde que o lastro imobiliário de tais fundos sejam imóveis localizados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca;

III - até 50% de fundos de investimento em participações, desde que o objeto de tais fundos seja o desenvolvimento imobiliário a ser implementado exclusivamente no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Art. 11. O pagamento do valor de venda dos CEPACs poderá ser recebido à vista ou parceladamente, com, no mínimo, 15% (quinze por cento) do valor pago à vista e o saldo restante em até 10 (dez) prestações mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas pelo Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - IPC-FIPE ou, na ausência deste, de outro a ser definido pela SP-Urbanismo, e desde que o saldo devedor seja garantido por fiança bancária ou seguro-garantia.

Art. 12. 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. 13. A SP-Urbanismo poderá realizar leilões de CEPACs, estabelecendo a quantidade, o preço mínimo de venda e a possibilidade ou não de parcelamento do pagamento, de acordo com as condições de mercado e as necessidades do programa de intervenções, ouvido o Grupo de Gestão.

Capítulo III

Dos CEPACs

Art. 14. Cada distribuição de CEPACs estará diretamente vinculada e limitada à quantidade 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 artigo 3º 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, 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 na hipótese prevista 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 outra intervenção da Operação Urbana Consorciada Água Branca, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

§ 5º Somente serão distribuídos CEPACs para custeio de novas intervenções no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca 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;

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. 15. Na utilização dos CEPACs para pagamento de obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo previstos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca ou para garantir financiamento ao custeio de intervenções, o preço dos CEPACs será aquele negociado no último leilão público, atualizado pelo IPC-FIPE ou, na ausência deste, de outro índice estabelecido pela SP-Urbanismo.

§ 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 do § 1º do artigo 40 da Lei nº 15.893, de 2013.

§ 2º Para pagamento de desapropriações necessárias às intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca, 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. 16. Para pagamento de obras das intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca 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. 17. 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 ou sua vinculação a lotes, ressalvada a necessidade da existência de estoque no setor/subsetor específico.

Capítulo IV

Da Disponibilidade dos Estoques

Art. 18. A disponibilidade, para vinculação de CEPAC, dos estoques previstos na Lei nº 15.893, de 2013, seguirá o disposto neste artigo.

§ 1º Os estoques residenciais estarão sempre disponíveis para vinculação de CEPAC para unidades habitacionais incentivadas.

§ 2º A disponibilidade dos estoques para vinculação de CEPAC a usos não residenciais ou residenciais que não correspondam a unidades habitacionais incentivadas dependerá da prévia ou concomitante utilização de estoque para unidades habitacionais incentivadas, na forma estabelecida neste artigo.

§ 3º Os estoques ficarão disponíveis para vinculação a usos não residenciais e residenciais que não correspondam a unidades habitacionais incentivadas na proporção de 3 (três) vezes o estoque destinado a unidades habitacionais incentivadas, de acordo com a efetiva vinculação de CEPAC a esta última finalidade, de modo que a vinculação de cada 1m² (um metro quadrado) de estoque para unidades habitacionais incentivadas libere 3m² (três metros quadrados) para os demais usos.

§ 4º O proprietário do imóvel que efetuar a vinculação de CEPAC para unidades habitacionais incentivadas terá preferência no consumo da quantidade de metros quadrados dos estoques residenciais ou não residenciais que tenham sido disponibilizados nos termos do § 3º deste artigo, no prazo de seis meses contados do deferimento da vinculação, correspondente à data de emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, podendo ceder este direito a terceiros.

§ 5º Decorrido o prazo de seis meses do deferimento da vinculação a unidades habitacionais incentivadas, sem que o proprietário ou alguém por ele indicado tenha apresentado pedido de vinculação de CEPAC com aproveitamento do estoque liberado, nos termos do § 4º deste artigo, este estoque deverá atender aos pedidos de vinculação de CEPAC que eventualmente tenham sido apresentados, para usos residenciais ou não residenciais, observada a ordem cronológica de apresentação dos pedidos, independentemente do uso pleiteado.

§ 6º A SP-Urbanismo publicará mensalmente em seu sítio eletrônico o demonstrativo informando os estoques consumidos e os correspondentes estoques liberados em consonância com o disposto neste artigo.

§ 7º Para fruição da preferência eventualmente obtida na forma do disposto no § 4º deste artigo, o interessado deverá declarar expressamente essa opção no pedido em que pretenda utilizá-la, mencionando, ainda, a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs em que se funda.

Capítulo V

Do Cálculo da Contrapartida

Art. 19. O cálculo do número de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs necessários para a emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs deverá ser feito de acordo com o disposto no Anexo Único deste decreto.

Art. 20. No cálculo de CEPACs, para aumento da área adicional de construção previsto no artigo 38 da Lei nº 15.893, de 2013, deverá ser dividida a área computável que exceder o coeficiente básico do terreno objeto da Operação, não ultrapassando o limite de 4 (quatro) vezes a área do lote, pelo fator de equivalência contido no Quadro III anexo à Lei nº 15.893, de 2013.

§ 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 Consorciada Água Branca.

§ 2º No caso de lote ou conjunto de lotes enquadrado em diferentes zonas de uso, com coeficientes básicos de aproveitamento ou de gabaritos distintos, o cálculo da quantidade de CEPACs será realizado proporcionalmente à área do(s) lote(s) que esteja(m) 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, onerando-se o estoque de metros quadrados do setor apenas no uso e na área que suplantam o coeficiente básico de aproveitamento.

Art. 21. Para efeito do cálculo do número de CEPACs deverá ser considerado o disposto nos artigos 28 e 29 da Lei nº 15.893, de 2013.

Capítulo VI

Das Regras de Uso e Ocupação do Solo e do Licenciamento de Intervenções Públicas

Art. 22. 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.

Parágrafo único. O gabarito máximo das edificações localizadas na área de abrangência do cone de aproximação de aeroportos deverá atender às restrições fixadas pelo Comando Aéreo Regional - IV COMAR.

Art. 23. Independentemente das características físicas ou topográficas do lote, o nível do pavimento térreo das edificações deverá ser fixado, em todos os casos, no máximo, 1m (um metro) acima ou abaixo da cota média das testadas do lote.

Parágrafo único. Para terrenos nos quais as variações de cota da testada superar dois metros, o nível de pavimento térreo poderá ser fixado em qualquer cota entre a máxima e a mínima.

Art. 24. Os imóveis públicos ou privados considerados contaminados ou com suspeita de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública deverão atender ao disposto no artigo 201 da Lei nº 13.885, de 2004.

§ 1º Caberá aos empreendedores comprovar, através de laudo técnico assinado por profissional habilitado aprovado por órgão competente, respeitada a legislação vigente, apresentado antes da emissão do alvará de aprovação de projeto, que os respectivos terrenos estão em condições de utilização sem oferecer riscos à saúde de moradores e usuários advindos de contaminação do solo.

§ 2º A competência, procedimentos e regras para a elaboração e avaliação do citado laudo serão fixados por decreto específico.

Art. 25. As novas construções situadas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca poderão optar por uma redução da taxa de permeabilidade para até 15% (quinze por cento), desde que implantadas em lotes com área de terreno superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e dotadas de dispositivos de retenção de águas pluviais, atendidos os parâmetros estabelecidos no artigo 17 da Lei nº 15.893, de 2013.

Parágrafo único. A competência, procedimentos e regras para a elaboração e avaliação do citado projeto serão fixados por decreto específico.

Art. 26. As áreas permeáveis internas aos lotes deverão ser ajardinadas na proporção mínima de um espécime arbóreo para cada 25m² (vinte e cinco metros quadrados) de área permeável, podendo ser divididas de tal forma que uma delas seja igual ou superior a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) da área total do lote e que seja possível, em qualquer dessas áreas, projetar um círculo com diâmetro de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 27. No perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, deverá ser aplicado o instrumento Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória aos imóveis enquadrados como solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, nos termos da Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010, com alterações posteriores, e sua regulamentação.

Parágrafo único. Fica a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano obrigada a identificar os imóveis a que se refere o "caput" deste artigo e notificar, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, seus proprietários.

Art. 28. Enquanto não for efetuado o reloteamento do Subsetor E2, os projetos de edificação ou reforma para os lotes nele inseridos não poderão utilizar potencial adicional de construção e deverão observar o limite de área construída computável máxima de 500m² (quinhentos metros quadrados), aplicando-se a todo e qualquer empreendimento dentro dos limites do Subsetor E2.

Art. 29. O licenciamento de intervenções urbanísticas previsto nos artigos 53 a 55 da Lei nº 15.893, de 2013, será regulamentado em decreto específico.

Capítulo VII

Dos Procedimentos

Seção I

Do Pedido de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs

Art. 30. Os interessados em usufruir os benefícios previstos na Lei nº 15.893, de 2013, 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. 31. 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 nº 15893, de 2013, respeitadas as preferências estabelecidas no § 4º do artigo 18 deste decreto, devendo, para tanto, estar acompanhado de toda a documentação estabelecida por portaria, a ser elaborada por SP-Urbanismo e expedida por SMDU.

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

§ 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 na portaria referida no "caput" deste artigo, observada a preferência estabelecida no § 4º do artigo 18 deste decreto, caso o interessado apresente novo pedido nesse sentido e não tenha utilizado esse benefício anteriormente.

§ 3º Na hipótese referida no § 2º deste artigo, os pedidos originais 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.

§ 4º Juntamente com o pedido de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC o interessado deverá apresentar memória de cálculo contendo a quantidade de CEPAC necessária para o pagamento da contrapartida financeira relativa à utilização do potencial adicional de construção na forma do Anexo Único deste decreto.

Art. 32. Nos termos em que dispuser a portaria mencionada no "caput" do artigo 31 deste decreto, a SP-Urbanismo deverá, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolamento do pedido, validar ou não a respectiva ordem de prioridade na utilização dos estoques disponíveis, em face da documentação apresentada.

Parágrafo único. A não apresentação, pelo interessado, dos documentos previstos na referida portaria, no momento do protocolamento do pedido na SP-Urbanismo, implicará o indeferimento imediato do pedido e, conseqüentemente, a perda da prioridade na utilização de estoques, sem a emissão de qualquer comunicado.

Art. 33. 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.

§ 1º Desde que o interessado atenda ao comunicado referido no "caput" deste artigo, poderá ser emitido um segundo comunicado para, no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados de seu recebimento, apresentar novos esclarecimentos.

§ 2º Para assegurar a prioridade o interessado deverá respeitar os prazos estabelecidos nos comunicados expedidos.

Art. 34. Finda a análise da documentação, encontrando-se em condições de aprovação, a SP-Urbanismo emitirá a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, em 4 (quatro) vias, uma a ser encaminhada à Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL e a segunda ao interessado, a terceira para juntada ao respectivo processo e a última, por sua vez, permanecerá 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 de contribuinte, a quantidade de CEPACs-R e/ou CEPACs-nR e a respectiva área adicional de construção adquirida, a

categoria de uso da edificação, devendo ainda indicar a área adicional de construção destinada a unidades habitacionais incentivadas, se o caso.

Art. 35. A São Paulo Urbanismo deverá, por meio de despacho fundamentado, indeferir o pedido, caso os prazos dos comunicados não sejam atendidos ou o processo administrativo não esteja em condições de aprovação após o atendimento dos comunicados.

Parágrafo único. Caberá recurso hierárquico, no prazo de 15 (quinze) dias, das decisões de indeferimento proferidas nos processos administrativos de vinculação de CEPACs.

Seção II

Do Pedido de Licenciamento da Edificação

Art. 36. Todos os pedidos de Alvará de Aprovação, Alvará de Aprovação e Execução e de Alvará de Execução dos imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que se utilizarem dos benefícios nela previstos, deverão ser apreciados pela Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL, independentemente de sua metragem e categoria de uso.

§ 1º A data de protocolamento dos pedidos mencionados no "caput" deste artigo em SEL 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 e Execução ou Alvará de Execução deverá estar instruído com a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs, expedida nos termos deste decreto.

§ 3º Fica a SEL autorizada a emitir o Alvará de Aprovação sem a aprovação da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa.

§ 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, nos termos deste decreto, para a expedição do Alvará de Execução, não tendo o interessado nenhuma garantia da reserva do estoque de área adicional de construção enquanto não efetuar o pagamento relativo a essa outorga onerosa, o qual é de sua única e exclusiva responsabilidade.

§ 5º Todos os pedidos de licenciamento de edificação no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca deverão atender às disposições da Lei nº 15.893, de 2013, em especial o disposto nos seus artigos 14 a 37.

Art. 37. 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, 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. 38. Somente serão expedidas as Certidões de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs mediante a disponibilização, pelo interessado, da quantidade de CEPACs suficiente para o pagamento da outorga onerosa na SP-Urbanismo.

Art. 39. Do Alvará de Aprovação, Alvará de Aprovação e Execução e do Alvará de Execução 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 - 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 de Alvará de Execução.

Art. 40. Os empreendimentos que utilizarem os benefícios e incentivos previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca não poderão se valer do disposto no item 4.2.3. da Seção 4.2. do Capítulo 4 da Lei nº 11.228, de 1995 - Código de Obras e Edificações.

Art. 41. Para a expedição do Certificado de Conclusão, a SEL 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 Água Branca.

§ 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 ou a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa terão sua eficácia suspensa, podendo ser embargada a obra em curso até que se normalizem os pagamentos ou sejam definitivamente executadas as garantias.

Capítulo VIII

Disposições Gerais

Art. 42. 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 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. 43. Toda Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs expedida pela SP-Urbanismo será devidamente identificada, para que seja expressamente indicada pela SEL ou pela Subprefeitura competente, quando for o caso, no Alvará de Aprovação, no Alvará de Aprovação e Execução, no Alvará de Execução e no Certificado de Conclusão.

Art. 44. 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. 45. A SP-Urbanismo deverá manter registro das certidões emitidas e demais elementos para controle da Operação Urbana Consorciada Água Branca e para viabilizar a expedição de novas vias por solicitação dos interessados.

Art. 46. A SP-Obras receberá, a título de remuneração pelos serviços prestados, 4% (quatro por cento), do valor das obras, projetos, desapropriações, serviços de apoio técnico e administrativo e demais despesas a ela atribuídas.

Art. 47. A SP-Urbanismo será remunerada em percentual de 4% (quatro por cento) do valor arrecadado nos termos da Lei nº 11.774, de 1995, e em percentual de 4% (quatro por cento) com as distribuições de CEPACs da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

§ 1º Como os serviços prestados pela SP-Urbanismo são contínuos, a remuneração relativa à distribuição de CEPACs será paga parte na data do leilão e o saldo em prestações mensais, conforme valores estabelecidos em portaria de SMDU.

§ 2º Os valores das prestações mensais a que se refere o § 1º deste artigo serão corrigidos em janeiro de cada exercício pelo IPC-FIPE.

Art. 48. Eventuais diferenças relativas à aplicação da remuneração prevista na legislação anterior no período compreendendo entre a publicação da Lei nº 15.893, de 2013, e a publicação deste decreto, em relação tanto à SP-Urbanismo quanto à SP-Obras, deverão ser apuradas e, se maiores, compensadas nos pagamentos futuros.

Art. 49. O percentual mínimo de 22% (vinte e dois por cento) a ser aplicado na construção de Habitação de Interesse Social - HIS, referido no artigo 12 da Lei nº 15.893, de 2013, será calculado sobre o total do valor arrecadado pela Operação Urbana Consorciada Água Branca, devendo ser integralmente destinado à construção de HIS, à reurbanização de favelas, programas vinculados ao Plano Municipal de Habitação ou programa público de habitação, incluindo a aquisição de terras, os serviços de apoio e custos do atendimento à população assistida, no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, e mantidos em conta vinculada a esse fim, até a última distribuição de CEPACs.

Art. 50. As certidões emitidas poderão ser alteradas a pedido do interessado, podendo implicar em aumento ou redução de CEPACs e de estoque de potencial adicional de construção, inclusão ou exclusão de área de terreno, desmembramento ou remembramento de terrenos, sendo os respectivos pedidos analisados de acordo com a legislação vigente à data do respectivo protocolo.

Art. 51. 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 da SEL 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 nº 15.893, de 2013.

§ 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 Água Branca, 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.

§ 7º A desvinculação de CEPACs destinados a unidades habitacionais incentivadas ficará limitada a 5% (cinco por cento) dos CEPACs vinculados a um determinado lote sempre que os estoques já consumidos por tais unidades habitacionais forem inferiores a 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados).

Art. 52. Considera-se como valor de CEPAC aquele previsto e definido nos termos do § 1º do artigo 40 da Lei nº 15.893, de 2013, e como preço de CEPAC aquele definido quando da realização do leilão da respectiva venda.

Art. 53. Os processos de adesão à Operação Urbana Água Branca protocolados e ainda não aprovados até a data de publicação da Lei nº 15.893, de 2013, deverão respeitar os melhoramentos públicos previstos na lei e, em especial, o disposto no artigo 5º da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, quanto ao projeto prever o pleno atendimento aos recuos, índices urbanísticos e outras disposições legais quando da execução dos melhoramentos incidentes no imóvel.

§ 1º Os processos de adesão à Operação Urbana Consorciada Água Branca aprovados antes da data de publicação da Lei nº 15.893, de 2013, deverão respeitar exclusivamente as disposições da legislação anterior.

§ 2º Os processos de adesão à Operação Urbana Consorciada Água Branca protocolados após a data da publicação da Lei nº 15.893, de 2013, deverão cumprir a regra prevista no "caput" deste artigo.

Art. 54. Os casos omissos e as dúvidas advindas da aplicação da Lei nº 15.893, de 2013, serão analisados, dirimidos e decididos pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Art. 55. Aplicam-se subsidiariamente às hipóteses não previstas na Lei nº 15.893, de 2013, 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. 56. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 12 de agosto de 2014, 461º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

FERNANDO DE MELLO FRANCO, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 12 de agosto de 2014.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 13/08/2014, p. 1, 3 c. todas

Para informações sobre revogações ou alterações a esta norma, visite o site www.camara.sp.gov.br .

ANEXO ÚNICO INTEGRANTE DO DECRETO Nº 55.392, DE 12 DE AGOSTO DE 2014

CARTA MODELO

DECLARAÇÃO:

Nome ou Razão Social:

CNPJ/CPF:

Endereço:

Nº dos Contribuintes :

Nº das Matrículas:

Setor da Operação Urbana

Solicita: (Área Adicional de Construção¹);

1 inserir o uso: Residencial, Residencial Incentivado, Não-Residencial ou Uso Misto

Vem, pela presente, declarar que opta pelo disposto na Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, cuja previsão de outorga onerosa em CEPACs foi calculada conforme abaixo segue:

CÁLCULO DA QUANTIDADE DE CEPACs:

I - potencial adicional de construção pelo aumento do coeficiente de aproveitamento:

- **Cálculo da área construída computável adicional (Aca):**

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

(no caso de uso misto as Aca(s) deverão ser calculadas separadamente, mesmo estando em um único edifício.)

II - Cálculo da quantidade necessária de CEPACs para construção adicional: (Qcp)

(no caso de uso misto ou residencial incentivado apresentar o Qad relativo a cada uso)

$$\mathbf{Qcp = Quantidade de CEPACs a serem apresentados}$$

$$\mathbf{Qcp = Aca : Fe}$$

(no caso de uso misto ou residencial incentivado apresentar o Qcp relativo a cada uso)

Onde:

Aca = Área construída adicional;

Ato = Área do terreno anterior à doação para melhoramentos viários previstos na Lei nº 15.893/2013;

Cproj = Coeficiente de Aproveitamento Máximo do lote (não superior a 4,0 X);

Cbas = Coeficiente de aproveitamento básico da zona, segundo lei 13.885/04;

Fe = Fator de equivalência em CEPACs (ver Quadro III anexo alei 15.893/13)

Qcp = Quantidade de CEPACs a ser recolhida.

São Paulo, 00 de ononono de 20??

Assinatura do proponente ou procurador com firma reconhecida