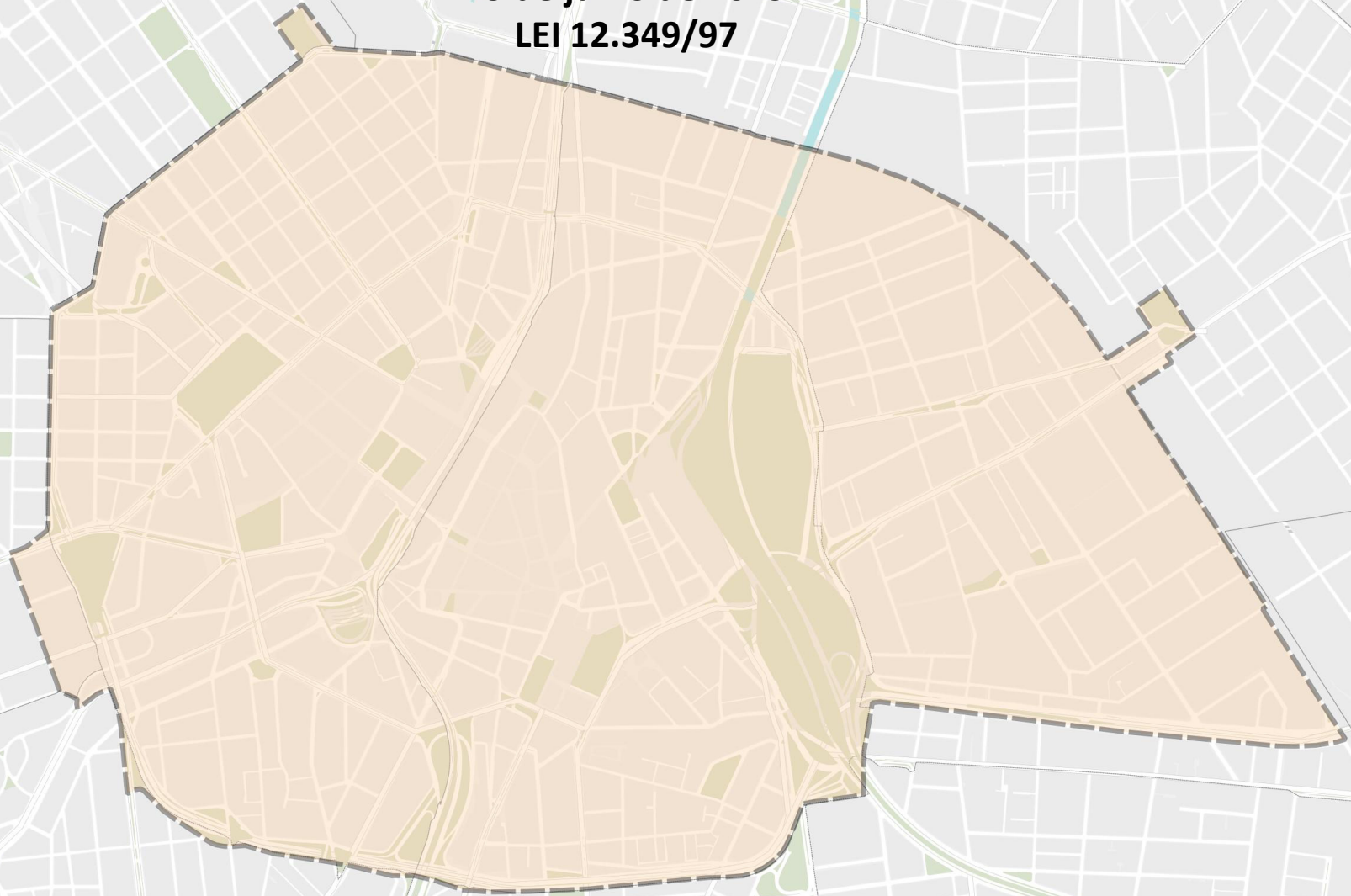


# OU CENTRO

**163ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA**  
**29 de julho de 2019**  
**LEI 12.349/97**



**Expediente**

- I. **Verificação de Presença;**
- II. **Leitura e aprovação das Atas da 30ª Reunião Extraordinária (03/06/2019), 161ª Reunião Ordinária (27/05/2019) e 162ª Reunião Ordinária (24/06/2019) da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.**

**Ordem do Dia**

- I. **Aspectos Financeiros (Quadro Financeiro Trimestral);**
- II. **Andamento das intervenções realizadas com recursos da Operação Urbana Centro;**
  - a) **Quadro Físico-Financeiro Trimestral Geral;**
  - b) **Detalhamento das Ações: HIS da Rua Sete de Abril; Contratação do Censo de Cortiços;**
- III. **Deliberação: Proposta de Critérios de Desconto ao Benefício para Cálculo da Contrapartida Financeira;**
- IV. **Ciência aos representantes da Comissão Executiva do Ofício encaminhado pelo Ministério Público Estadual - PIU Setor Central;**
- V. **Informe SP-Urbanismo: Calçadas e Vale do Anhangabaú.**

## I. Aspectos Financeiros (Quadro Financeiro Trimestral);

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	até Abr/19	até Mai/19	até Jun/19	Evolução
<b>RECEITAS</b>				
Outorga Onerosa	33.436.947	33.436.947	33.436.947	0
Receita Financeira Líquida	35.878.636	36.046.484	36.192.219	145.735
Desvinculações - Decreto nº57.380, de 13 de outubro de 2016	-3.338.984	-3.338.984	-3.338.984	0
<b>TOTAL</b>	<b>65.976.599</b>	<b>66.144.447</b>	<b>66.290.182</b>	<b>145.735</b>

INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS	Resolução	Valor aprovado	Executado até Abr/19	Executado até Mai/19	Executado até Jun/19	Evolução
Praça do Patriarca - pavimento e Pórtico	001/2001, 40ª, 41ª e 42ª R.O.		1.816.391	1.816.391	1.816.391	0
Corredor Cultural Xavier de Toledo - Pça Dom José Gaspar	003/2003	710.000	601.840	601.840	601.840	0
Termo de Referência Censo de Cortiços	002/2003		17.736	17.736	17.736	0
Desapropriações Nova Luz	001/2006	3.619.822	3.431.521	3.431.521	3.431.521	0
Desapropriações Praça das Artes	002/2006	585.672	585.672	585.672	585.672	0
Projeto Reurbanização Pq Dom Pedro	001/2009 e 002/2011	624.776	624.399	624.399	624.399	0
Projeto Vale do Anhangabaú	003/2013	2.890.000	2.225.442	2.225.442	2.225.442	0
Praça Roosevelt	005/2014	1.486.585	1.473.668	1.473.668	1.473.668	0
Outros Serviços (cartilhas, impressões)			4.425	4.425	4.425	0
Outras despesas, tributos (CPMF, IOF, etc)			141.946	141.946	141.946	0
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			1.617.663	1.617.663	1.617.663	0
<b>TOTAL</b>			<b>12.540.702</b>	<b>12.540.702</b>	<b>12.540.702</b>	<b>0</b>

## I. Aspectos Financeiros (Quadro Financeiro Trimestral);

INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO	Resolução	Valor aprovado	Executado até Abr/19	Executado até Mai/19	Executado até Jun/19	Evolução	% Executado	Saldo a ser executado
* Obras Rua do Gasômetro	004/2014	2.400.000	1.691.979	1.691.979	1.691.979	0	70%	708.021
Obras Praça das Artes	003/2014	18.392.181	17.655.421	17.726.521	17.726.521	0	96%	665.660
HIS Rua Sete de Abril	003/2016	8.154.622	0	0	0	0	0%	8.154.622
Execução Censo de Cortiços	004/2016	1.019.333	0	0	0	0	0%	1.019.333
** Requalificação dos calçadões	003/2018 *	6.120.000	0	0	0	0	0%	6.120.000
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			2.822.601	2.822.601	2.822.601	0		2.500.145
<b>TOTAL</b>			<b>22.170.002</b>	<b>22.241.102</b>	<b>22.241.102</b>	<b>0</b>		<b>19.167.781</b>

\* Considera-se em andamento pois falta enterramento de rede elétrica que alimenta catenárias do trólebus

**Saldo em conta corr.: 31.265.895 31.362.643 31.508.378**

\*\* O valor indicado está apenas contingenciado. A aprovação final ainda será feita após análise da Comissão Executiva e órgãos de patrimônio

**Saldo disponível para decisão: 12.340.597**

## II. Andamento das Intervenções;

ITEM	INTERVENÇÕES	SITUAÇÃO DA INTERVENÇÃO	EXECUÇÃO FÍSICA				INVESTIMENTO		
			25%	50%	75%	100%	INVESTIMENTO EXECUTADO	INVESTIMENTO PREVISTO	TOTAL
1	Praça do Patriarca	Concluído					1.816.391	0	1.816.391
2	Corredor Cultural / Praça Dom José Gaspar	Concluído					601.840	0	601.840
3	Nova Luz - Desapropriações	Concluído					3.431.521	0	3.431.521
4	Praça das Artes - Desapropriações	Concluído					585.672	0	585.672
5	Praça das Artes - Obras (Etapas 1 e 2)	Concluído					17.726.521	665.660	18.392.181
6	Parque Dom Pedro II - Projeto	Concluído					624.399	0	624.399
7	Vale do Anhangabaú - Projeto	Concluído					2.225.442	0	2.225.442
8	Praça Roosevelt	Concluído					1.473.668	0	1.473.668
9	Rua do Gasômetro	Em andamento					1.691.979	708.021	2.400.000
10	Edifício Sete de Abril	Em andamento					0	8.154.622	8.154.622
11	Censo de Cortiços	Em andamento					17.736	1.019.333	1.037.069
12	Requalificação dos calçadões	Em andamento					0	6.120.000	6.120.000
13	Remunerações e taxas	Contínuo					4.586.635	2.500.145	7.086.780
<b>TOTAIS</b>							<b>34.781.804</b>	<b>19.167.781</b>	<b>53.949.585</b>

# Operação Urbana Centro

Critérios para determinação de desconto na contrapartida



# Critérios para determinação de desconto na contrapartida

## Primeira Reunião

**DATA:**13/05/2019

**PAUTA:** Apresentação e debate sobre os critérios de desconto da contrapartida para propostas de adesão a Operação Urbana Centro

**PARTICIPANTES:** SP Urbanismo / GGO/ GPS

Marco Antonio Ramos de Almeida Associação Viva o Centro

Simone Ferreira Gatti Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB/SP

Guido D' Elia Otero Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB/SP

Juliana Kallas Nassif – SECOVI



# Critérios para determinação de desconto na contrapartida

## Segunda Reunião

**DATA:**01/07/2019

**PAUTA:** Critérios para determinação de contrapartida e descontos a serem aplicados ao benefício.

**PARTICIPANTES:** SP Urbanismo / GGO/ ATU

Isabella O. R. Rabello Sampaio - Instituto Engenharia

Daniela Perre Rodrigues - SEHAB

Eduardo Della Manna - SECOVI

Rosane Gomes - SMDU/DEUSO

Lia Mayumi - SMC/DPH





# LEI 12.349/97 – OPERAÇÃO URBANA CENTRO

Artigo 4º - Mediante contrapartida financeira, os proprietários de imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Centro poderão apresentar propostas relativas a:

- I. **Modificações de índices urbanísticos, de características de uso e ocupação do solo, e de disposições do Código de Obras e Edificações;**
- II. **Transferência do potencial construtivo de imóveis preservados;**
- III. Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data de publicação desta lei;
- IV. Cessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo, resguardado o interesse público.



# LEI 12.349/97 – OPERAÇÃO URBANA CENTRO

Artigo 10º - A **contrapartida financeira**, mencionada nos artigos 4º e 5º e nos parágrafos 6º e 7º do artigo 15 desta lei, **não poderá ser inferior a:**

- I. 100% (cem por cento) do valor econômico atribuído ao benefício concedido, no caso de regularização de construções, reformas ou ampliações, citado no artigo 4º, inciso III desta lei;
- II. **50% (cinquenta por cento) do valor econômico atribuído ao benefício concedido, nos demais casos.**

Parágrafo 1º - Os valores econômicos citados neste artigo terão como **base de cálculo os valores de mercado** de terreno e serão definidos a partir de avaliações feitas por **avaliadores independentes** que serão **referendadas** pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU.



# LEI 12.349/97 – OPERAÇÃO URBANA CENTRO



**PROPOSTAS passíveis  
de desconto**

**Modificações de índices  
urbanísticos, de características de  
uso e ocupação do solo, e de  
disposições do Código de Obras e  
Edificações**

**Transferência do potencial  
construtivo de imóveis  
preservados**



# LEI 12.349/97 – OPERAÇÃO URBANA CENTRO



**PROPOSTAS passíveis  
de desconto**

**Modificações de índices  
urbanísticos, de características de  
uso e ocupação do solo, e de  
disposições do Código de Obras e  
Edificações**



# Modificações de Índices Urbanísticos, de Características de Uso e Ocupação do Solo, e de disposições do Código de Obras e Edificações



## USOS INCENTIVADOS: (\*)

- ✓ uso residencial – R2v (ant. R2-02)
- ✓ uso misto residencial R2v (ant. R2-02) e edifício garagem nR2-13 (ant. S2-9)
- ✓ hotéis de turismo nR1-12 (ant. S2-5)



## OUTROS USOS (\*\*)



(\*) são analisados diretamente pela SEL:

Os edifícios R2v e os mistos R2v + nR2-13 têm CA=6 gratuito;

Hotéis nR1-12 têm CA=12 gratuito

(\*\*) necessitam de certidão pela OU Centro se área adicional for > CA básico da zona de uso



# PROPOSTA

## USOS INCENTIVADOS

USO	Ft
R2V, Uso misto, Hotel	Isento
R2V, Uso misto, Hotel acima do CA previsto na OU Centro	1,0 sobre a parcela onerosa
R2V, Uso misto, Hotel acima do CA previsto na OU Centro com Fachada ativa	0,7 sobre a parcela onerosa

## USOS NÃO INCENTIVADOS

USO	Ft
Nr com CA acima do previsto na lei da OU Centro (acima de 6,0 requer audiência pública artº 17, inciso III)	1,0 sobre o empreendimento
Nr com CA DENTRO do previsto na lei da OU Centro	0,7 sobre o empreendimento
NR com CA DENTRO do previsto na lei da OU Centro com fachada ativa	0,5 sobre empreendimento



# LEI 12.349/97 – OPERAÇÃO URBANA CENTRO

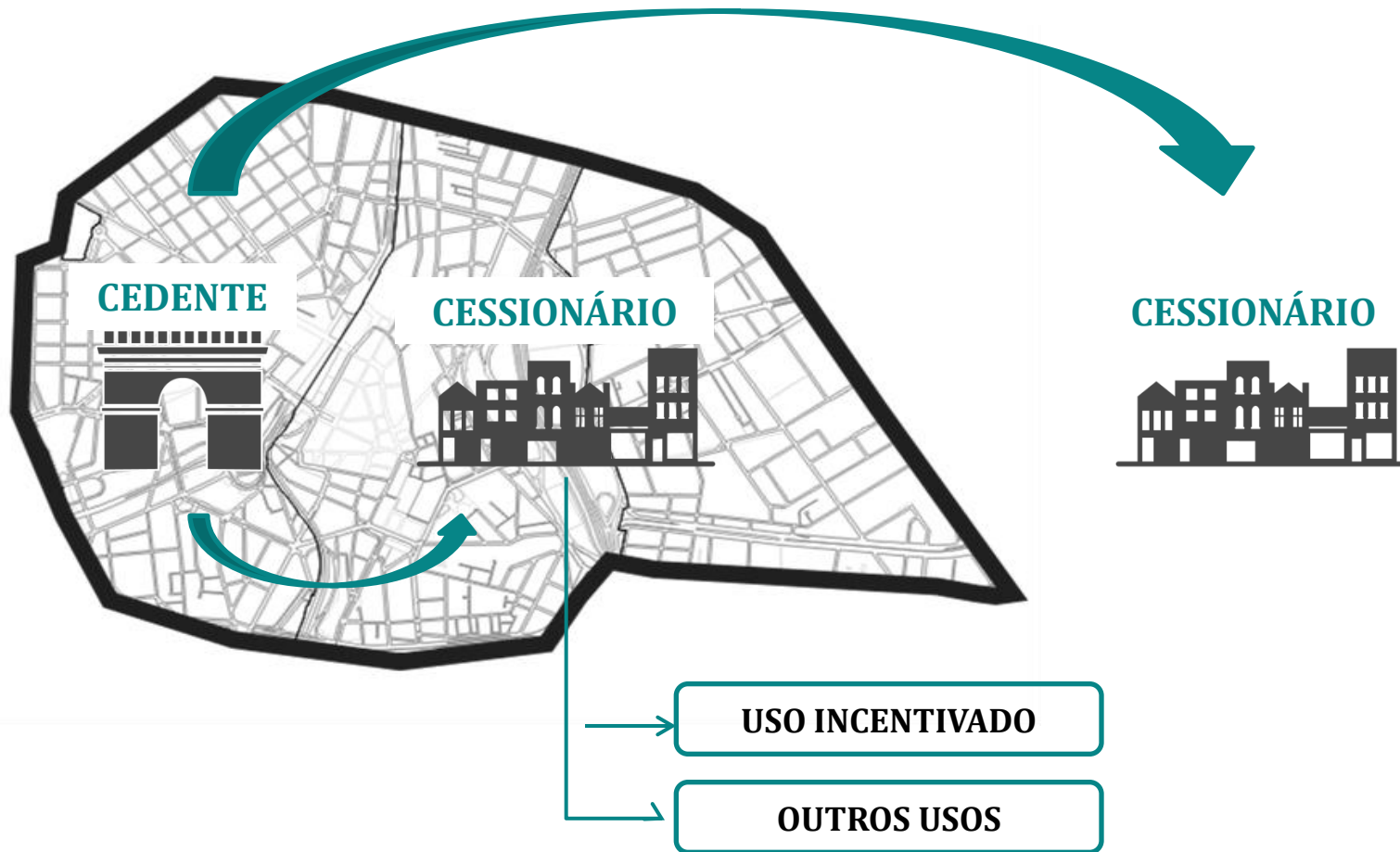


**PROPOSTAS passíveis  
de desconto**

**Transferência do potencial  
construtivo de imóveis  
preservados**



# Transferência do Potencial Construtivo de Imóveis Preservados





# PROPOSTA

## TPC PARA DENTRO DO PERIMETRO

USO	Ft
R2V, Uso misto, Hotel acima do CA previsto na OU Centro	0,7 sobre a parcela onerosa
R2V, Uso misto, Hotel acima do CA previsto na OU Centro com Fachada ativa	0,5 sobre a parcela onerosa
Nr com CA acima do previsto na lei da OU Centro	1,0 sobre o empreendimento
Nr com CA DENTRO do previsto na lei da OU Centro	0,7 sobre o empreendimento
Nr com CA DENTRO do previsto na lei da OU Centro com fachada ativa	0,5 sobre empreendimento

## TPC PARA FORA DO PERÍMETRO DA OU Centro

CRITÉRIO	VALORES em R\$	Ft de desconto
<b>Os descontos serão calculados no comparativo da distância entre o valor referencial do Benefício e o da planilha da Outorga Onerosa (OODC).</b> <b>Quanto maior a distância, maior o desconto</b>	<b>&gt; ou = 100% outorga</b>	<b>0,5</b>
	<b>&gt; ou = 50% valor outorga</b>	<b>0,7</b>
	<b>&lt; 50% valor da outorga</b>	<b>1,0</b>





# Operação Urbana Centro

Arq. Vladimir Ávila

Representante titular da SP-URBANISMO no CE da  
OUCentro

Arq<sup>a</sup> Eneida Heck

Representante titular da SP-URBANISMO no GTT da  
OUCentro

Arq<sup>a</sup> Priscila Gyenge

Representante Suplente da SP-URBANISMO no GTT da  
OUCentro



PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO



## RESOLUÇÃO XXX/2019/OPERAÇÃO URBANA CENTRO

**A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO**, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo §1º do inciso IV do art. 17 da Lei 12.349/97, com vistas a normatizar os critérios de atribuição dos fatores de desconto ( Ft) incidentes sobre o valor do Benefício econômico, calculado nos termos da Resolução 006/2016/Operação Urbana Centro,

RESOLVE:

- I. Os fatores de desconto (Ft) ao valor econômico atribuído ao Benefício citado no caput do artº 10, incisos I e II da Lei 12.349/1997 para as propostas de modificações de índices urbanísticos, de características de uso e ocupação do solo, e de disposições do Código de Obras e Edificações, bem como ao Benefício citado no inciso III do item 1 da Resolução 006/2016 – Operação Urbana Centro para as propostas Transferência do potencial construtivo de imóveis preservados passam a ser atribuídos de acordo com os seguintes critérios:

### PARA ADESÕES A OPERAÇÃO URBANA CENTRO

- a) 1,0 (um) para os empreendimentos com usos, incentivados: Residencial vertical (R2v); Uso misto com Residencial ( R2V) e garagem (nR2-13) e hotéis (nR1-12), aplicados sobre a parcela onerosa, no caso do empreendimento superar o coeficiente de aproveitamento máximo, conforme previsto nas disposições específicas contidas nos incisos I a III da Lei 12.349/97;
- b) 1,0 (um) para os empreendimentos com uso nR não incentivado, quando superarem os coeficientes de aproveitamento máximo, acima do previsto na lei da OU Centro, ou seja, com coeficientes de aproveitamento acima de 6,0, **que requeiram audiência pública, conforme disposição contida no artº 17, inciso III da lei da OU Centro;**
- c) 0,7 (sete décimos ) para empreendimentos com usos, não incentivados, quando adotarem CA dentro do previsto na lei da OU Centro;
- d) 0,5 (sete décimos ) para empreendimentos com usos, não incentivados quando adotarem fachada ativa.

### PARA AS TRANSFERENCIAS DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DENTRO DA ÁREA DA OU CENTRO

- e) 1,0 (um) para os empreendimentos com uso nR não incentivado, quando superarem os coeficientes de aproveitamento máximo, acima do previsto na lei da OU Centro, ou seja, com coeficientes de aproveitamento acima de 6,0, **que requeiram audiência pública, conforme disposição contida no artº 17, inciso III da lei da OU Centro;**
- f) 0,7 (sete décimos ) para os empreendimentos com usos incentivados, a saber: Residencial vertical (R2v); Uso misto com Residencial ( R2V) e garagem (nR2-13) e

hotéis (nR1-12), aplicados sobre a parcela onerosa, no caso do empreendimento superar o coeficiente de aproveitamento máximo, conforme previsto nas disposições específicas contidas nos incisos I a III da Lei 12.349/97;

- g) 0,5 (cinco décimos ) para os empreendimentos com usos incentivados, conforme descritos acima , mas que apresentem fachada ativa;
- h) 0,7 (sete décimos ) para empreendimentos com usos não incentivados, quando adotarem CA dentro do previsto na lei da OU Centro;
- i) 0,5(sete décimos ) para empreendimentos com usos não incentivados, quando adotarem fachada ativa.

PARA AS TRANSFERÊNCIAS DE POTENCIAL CONSTRUTIVO FORA DA ÁREA DA OU CENTRO

- j) Para os empreendimentos de qualquer natureza localizados fora da área de abrangência da OU Centro os descontos serão calculados no comparativo da distância entre o valor referencial do Benefício e o valor da planilha da Outorga Onerosa (OODC), considerando o critério de quanto maior a distância entre os valores, maior o desconto, passando a ser atribuídos de acordo com os seguintes fatores, conforme apresentados no quadro abaixo:

<b>VALORES do BENEFÍCIO em R\$</b>	<b>Ft de desconto</b>
<b>&gt; ou = 100% outorga</b>	<b>0,5</b>
<b>&gt; ou = 50% valor outorga</b>	<b>0,7</b>
<b>&lt; 50% valor da outorga</b>	<b>1,0</b>

- II. Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

---

PRÓXIMA REUNIÃO ORDINÁRIA  
26 de agosto de 2019 - segunda-feira 14h  
Ed. Martinelli 15º andar – sala 154