

01-0397/2018



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

PL - PROJETO DE LEI 397/2018 DE 02/08/2018

Promovente:

Executivo - BRUNO COVAS

Ementa:

ALTERA DISPOSIÇÕES DA LEI Nº 15.893 DE 7 DE NOVEMBRO DE 2013, QUE ESTABELECE DIRETRIZES GERAIS, ESPECÍFICAS E MECANISMOS PARA A IMPLANTAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA E DEFINE PROGRAMA DE INTERVENÇÕES PARA A ÁREA DA OPERAÇÃO; BEM COMO SUBSTITUI O QUADRO III - FATORES DE EQUIVALÊNCIA DE CEPAC, ANEXO À CITADA LEI, DISPONDO SOBRE AS REGRAS DE TRANSIÇÃO REFERENTES À APLICAÇÃO DA NOVA TABELA DE FATORES CONSTANTE DO QUADRO III.

Observações:



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 10 de agosto de 2018.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. n° 158/18

Folha nº 01 do proc.
nº 1-397 de 2018

JOSÉ ROBERTO WIEY DE BRITO
Técnico Administrativo

CPF 11.433

Senhor Presidente

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei que objetiva alterar dispositivos da 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 e define programa de intervenções para a área da referida Operação, bem como visa promover a substituição do Quadro III - Fatores de Equivalência de CEPAC, anexo à citada lei, dispondo sobre as regras de transição referentes à aplicação da nova tabela de fatores constante do aludido quadro.

Conforme manifestação da São Paulo Urbanismo que acompanha o presente, a proposta de revisão dos valores mínimos de comercialização dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) baseou-se em estudos econômicos e tem por escopo viabilizar a efetiva implantação de empreendimentos privados na região, proporcionando, dessa forma, a concretização do programa de intervenções previsto na indigitada Lei da Operação Urbana Água Branca.

Nesse contexto, a alteração da sistemática de avaliação dos CEPACs colima adaptar os respectivos valores à realidade do mercado financeiro, de sorte a permitir o pleno alcance dos objetivos estabelecidos para a área da Operação.

O projeto de lei foi elaborado a partir de intenso processo participativo, valendo ressaltar que a proposta preserva o partido urbanístico já aprovado pela norma em vigor e objeto de prévio licenciamento ambiental, resguardando-se também a determinação de que os recursos já arrecadados no âmbito da Operação Urbana Água Branca sirvam para implantar o programa de intervenções

CMSP - SEP. 22 - 02/08/2018 - 13:42 - 007738 - 1/1



Folha nº 02 do proc. 2
nº 1-397 de 20 140
JOSE ROBERTO WEY DE BRITO
Técnico Administrativo

previsto no artigo 8º da Lei nº 15.893, de 2013, especialmente no que toca à construção de habitações de interesse social.

Pelo exposto, ante a relevância do interesse público de que se reveste a iniciativa, submeto o presente projeto de lei à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, contando com seu indispensável aval.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.


BRUNO COVAS
Prefeito

Anexos: projeto de lei, exposição técnica e elementos extraídos do processo SEI nº 7810.2018/0000393-8.

Ao

Excelentíssimo Senhor

VEREADOR MILTON LEITE

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

GGSM/SFM/jgc
Revisão Lei nº 15.893 OF

Folha nº 03 do proc.
nº 1-397 de 2018

JOSÉ ROBEI TO WEY DE BRITO
Técnico Administrativo

PROJETO DE LEI

PL
397/2018

Altera disposições da Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, que estabelece diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da operação; bem como substitui o Quadro III – Fatores de Equivalência de CEPAC, anexo à citada lei, dispondo sobre as regras de transição referentes à aplicação da nova tabela de fatores constante do Quadro III.

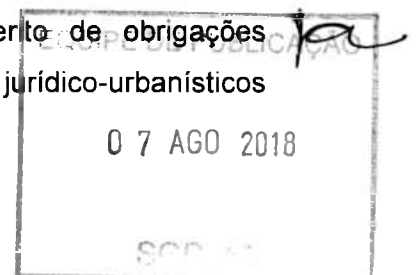
Art. 1º O § 1º do artigo 40 e o artigo 41 da Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 40

§ 1º O valor mínimo estabelecido para cada CEPAC é de R\$ 700,00 (setecentos reais) para os CEPAC-R e de R\$ 800,00 (oitocentos reais) para os CEPAC-nR, valores que poderão ser atualizados pela SP-Urbanismo por índice a ser definido em decreto, ouvido o Grupo de Gestão.

....." (NR)

Art. 41. Os CEPACs deverão ser alienados em leilões públicos, na forma que venha a ser determinada pela SP-Urbanismo, ou utilizados para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras, desapropriações, amigáveis ou judiciais, e aquisição de terrenos relativos ao programa de intervenções para a área da Operação, inclusive para adimplemento de obrigações decorrentes da utilização dos instrumentos jurídico-urbanísticos



Folha nº 04 do proc.
nº 1-397 de 20 18
JOSE ROBERTO WEY DE BRITO
T. 11.433

Matéria PL 397/2018. Documento digitalizado e autenticado por TAIRO BATISTA ESPERANCA. Sua validade pode ser conferida em <https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbriuDocumento?pid=175132>. 4

necessários à implantação do mencionado programa, adotando-se como valor do CEPAC o preço de venda obtido no último leilão realizado, atualizado de acordo com o Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados - IVG-R, cuja data de referência será o mês anterior à alienação.

§ 1º As quantidades de CEPAC-R e CEPAC-nR a serem ofertadas em cada leilão público e seus respectivos preços mínimos serão definidos pela SP-Urbanismo, e os critérios de equivalência de conversão dos CEPACs serão fixados por ato fundamentado do Executivo, com observância ao Quadro III, anexo a esta lei, ouvido o Grupo de Gestão, a cada distribuição de CEPAC.

§ 4º Excepcionalmente, os critérios de equivalência de conversão dos CEPACs poderão ser fixados em valores distintos dos apontados pelo Quadro III, anexo a esta lei, mediante proposta da SP-Urbanismo, fundamentada em estudo econômico que demonstre a utilidade pública da medida, ouvido o Grupo de Gestão e desde que respeitados os fatores mínimo e máximo previstos para cada um dos subsetores.

§ 5º No caso de utilização de CEPAC para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, bem como para adimplemento de obrigações decorrentes da utilização dos instrumentos jurídico-urbanísticos necessários à implantação do programa de intervenções, deverá ser apresentado relatório detalhado para ciência do Grupo de Gestão.

§ 6º O cálculo da quantidade de CEPACs necessários para pagamento da outorga onerosa do direito de construir será efetuado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Q = ACA/F_{eq}$$

Onde:

Q = quantidade de CEPAC

F_{eq} = o fator de equivalência obtido na tabela constante do Quadro III, anexo à lei, correspondente ao ano em que o pedido de vinculação de CEPAC, para fins de emissão de Certidão de Pagamento de

pa

Outorga Onerosa em CEPAC, for apresentado à SP Urbanismo, respeitadas as condições contidas nos artigos 43 e 44 desta lei.

Fator T_0 = ano de 2017, com alteração dos fatores ocorrendo a cada 5 (cinco) anos (Fator T_{5+} , Fator T_{10+} , Fator T_{15+}), observadas as previsões do art. 41, §§ 4º e 5º desta lei

ACA = a área construída computável adicional, em metros quadrados, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$ACA = (A_t \times CA_{proj}) - (A_t \times CA_{bas})$$

Onde:

A_t = Área do terreno anterior à doação para melhoramentos viários prevista nesta lei

C_{proj} = Coeficiente de aproveitamento máximo do lote (não superior a 4,0)

C_{bas} = Coeficiente de aproveitamento básico do lote de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014." (NR)

Art. 2º Fica o Quadro III – Fatores de Equivalência de CEPAC, anexo à Lei nº 15.893, de 2013, substituído pelo Anexo Único integrante desta lei:

§ 1º A nova tabela de fatores de equivalência de CEPAC será utilizada somente na próxima distribuição de CEPACs que vier a ser aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários.

§ 2º Aos investidores que adquiriram CEPACs em leilões realizados anteriormente à vigência da nova tabela de fatores de equivalência será reservada a opção de vincular seus títulos com base nos fatores de equivalência previstos na tabela vigente à época da aquisição ou àqueles vigentes para a nova distribuição de CEPACs em curso.

Art. 3º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados os §§ 2º e 6º do art. 50 da Lei nº 15.893, de 2013.



Folha nº 06 do proc.
nº 1-397 de 20 18
JOSE ROBERTO WEYDE BRITO
Técnico Administrativo
CPF 11.433

Anexo Único integrante da Lei nº

, de de

Quadro III – Fatores de Equivalência da CEPAC da Lei nº 15.893/13.

QUADRO III - FATORES DE EQUIVALÊNCIA DE CEPAC								
Setor	Subsetor	CEPAC Residencial				CEPAC não Residencial		
		Fator T ₀	Fator T ₅₊	Fator T ₁₀₊	Fator T ₁₅₊	Fator T ₀	Fator T ₅₊	Fator T ₁₀₊
A	A1	não se aplica				não se aplica		
	A2	não se aplica				não se aplica		
	A3	3,5	3,0	2,5	2,0	1,50	1,20	1,00
B		2,5	2,0	1,5	1,0	1,50	1,20	1,00
C		1,5	1,0	1,0	1,0	1,50	0,70	0,50
D		não se aplica				não se aplica		
E	E1	2,0	1,5	1,0	1,0	1,50	1,20	1,00
	E2	2,5	2,0	1,5	1,0	1,50	1,20	1,00
F	F1	3,0	2,5	2,0	1,0	1,50	1,20	1,00
	F2	3,0	2,5	2,0	1,0	1,50	1,20	1,00
G		3,0	2,5	2,0	1,0	1,50	1,20	1,00
H		3,0	2,5	2,0	1,0	1,00	0,70	0,50
I	I1	1,0	0,5	0,5	0,5	1,00	0,50	0,20
	I2	não se aplica				não se aplica		

MTGS/SFM/bam
Revisão Lei 15.893 PL Anexo Único





Folha nº 07 do proc.
nº 1-397 de 20 18
JOSÉ ROBERTO WEYDE BRITO
Técnico Administrativo
PE 11.433

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SÃO PAULO URBANISMO**

SP-URB/PRE-SEP - SP-URBANISMO/PRE/Superintendência de Estruturação de Projetos
Rua Líbero Badaró, 504, 16º. Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906
Telefone: 11-3113-7500

Informação SP-URB/PRE-SEP Nº 9143208

São Paulo, 20 de junho de 2018.

Processo n. 2017-0.127.156-3

EXPOSIÇÃO TÉCNICA – MINUTA DE PROJETO DE LEI DE

REVISÃO DA LEI N. 15.893/2013, QUE ESTABELECE NOVAS DIRETRIZES GERAIS, ESPECÍFICAS E MECANISMOS PARA A IMPLANTAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA E DEFINE PROGRAMA DE INTERVENÇÕES PARA A ÁREA DA OPERAÇÃO; REVOGA A LEI Nº 11.774, DE 18 DE MAIO DE 1995, E ALTERA A REDAÇÃO DO § 2º DO ART. 3º DA LEI Nº 15.056, DE 8 DE DEZEMBRO DE 2009

A empresa São Paulo Urbanismo, em cumprimento de determinação exarada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, encarregou-se da instrução do Processo n. 2017-0.127.156-3, que ilustra o processo público e participativo da revisão da Lei n. 15.893/2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da operação.

Durante este processo, foram abordadas diversas propostas de alteração dos termos da legislação ora vigente, com maior ou menor abrangência de reforma do diploma legal da Operação Urbana Consorciada Água Branca. Como resultado dos trabalhos e informações coligidas, optou-se, num primeiro momento, em limitar as propostas de alteração a elementos considerados absolutamente indispensáveis do ponto de vista da eficiência na aplicação deste instrumento jurídico-urbanístico. Importante destacar que as alterações

preservam o partido urbanístico já aprovado pela lei vigente e ambientalmente licenciado, resguardando-se, também, a determinação de que os recursos já arrecadados no âmbito da Operação Urbana Água Branca sirvam para implantar o programa de intervenções previsto no art. 8º da Lei n. 15.983/2013, especialmente no que toca à construção de habitações de interesse social.

Desta forma, a propositura ora encaminhada resume-se ao seguinte:

a) no art. 1º, propõe-se:

i) a revisão dos valores mínimos de comercialização dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), alterando-se, desta forma, o art. 40 da Lei n. 15.893/2013: de R\$ R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais) para R\$ 700,00 (setecentos reais) para os CEPAC destinados a uso residencial (CEPAC-R) e de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) para R\$ 800,00 (oitocentos reais) para os CEPAC destinados a uso não residencial (CEPAC-nR).

A alteração proposta é baseada nos estudos econômicos encartados ao competente processo administrativo, e tem por escopo viabilizar a efetiva implantação de empreendimentos privados na região, proporcionando, desta forma, a concretização do programa de intervenções da lei vigente. Como sabido e demonstrado no feito em comento, o elevado preço dos CEPAC firmado na lei vigente impossibilitou ao setor privado realizar empreendimentos em preços de comercialização competitivos, o que, por consequência, impossibilitou a arrecadação de recursos pela operação urbana, e inviabilizou os investimentos de responsabilidade do Poder Público;

ii) a alteração da sistemática de avaliação dos CEPAC para a colocação a mercado pelo Poder Público, instituindo-se uma tabela dinâmica, que pode ser corrigida mediante ato do Executivo. Alteram-se, para esta finalidade, o art. 41 da Lei e seu Quadro III, sendo a revisão do quadro de fatores de equivalência realizada com três objetivos principais: (i) adaptar os fatores à atual realidade de mercado, contemplando as diferenças entre os subsetores; (ii) criar uma tabela dinâmica, fixada em lei, que incentivasse a antecipação da produção imobiliária para os primeiros anos da OUC AB; e (iii) estipular um valor máximo e mínimo para cada subsetor, de forma que pudesse ser dada ao executivo a possibilidade de alterar a referida tabela, corrigindo eventual descolamento dos fatores de conversão da realidade de mercado decorrente da transformação observada em cada um dos subsetores;

b) o art. 2º propõe a substituição do Quadro III, adotando-se a referida sistemática de adaptação dos valores de CEPAC à realidade do mercado citada no item anterior;

c) o art. 3º propõe a revogação dos §§ 2º e 6º do art. 50 da Lei n. 15.893/2013. Tais dispositivos encontram-se na Seção III do Capítulo IV da lei, em regulação específica do Subsetor E2 da Operação Urbana Consorciada Água Branca. Quanto a esta alteração, ela possibilita manter o partido urbanístico do projeto original ao mesmo tempo em que retira algumas disposições da legislação vigente que dificultaram a sua implantação. Nesta linha de ideias, o § 2º exigia a reunificação de todos os imóveis para posterior loteamento do Subsetor E2, exigência considerada, neste momento, inconveniente pelas áreas técnicas; quanto ao § 6º, a exigência ali prevista foi considerada excessivamente rigorosa, tendo em vista que o potencial construtivo fixado para cada lote impossibilita, em termos práticos, que seja atingido até mesmo o coeficiente de aproveitamento mínimo previsto para a Macroárea de Estruturação Metropolitana (na qual se insere o território da Operação Urbana Consorciada Água Branca) no atual Plano Diretor Estratégico (Lei n. 16.050/2014).

III. CONCLUSÃO

Com tais informações, sugere-se o formal encarte desta manifestação e da minuta anexa ao processo administrativo da revisão da Lei n. 15.893/2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da operação, para posterior prosseguimento.

São Paulo, 25 de maio de 2018.

fls. 9

Folha nº 08 do proc.
nº 1-397 de 20 18
JOSÉ ROBERTO WEX DE BRITO
Técnico Administrativo
DE 11.433

Jose Antonio Aparecido Junior

Procurador do Município – Assessor Jurídico

BRUNO COVAS, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de _____, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. A Lei n. 15.893, de 07 de novembro de 2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da Operação, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 40. [...]”

§ 1º O valor mínimo estabelecido para cada CEPAC é de R\$ 700,00 (setecentos reais) para os CEPAC-R e de R\$ 800,00 (oitocentos reais) para os CEPAC-nR, valores que poderão ser atualizados pela SP-Urbanismo por índice a ser definido em decreto, ouvido o Grupo de Gestão. (NR)”

“Art. 41. Os CEPAC deverão ser alienados em leilões públicos, na forma que venha a ser determinada pela SP-Urbanismo, ou utilizados para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais e aquisição de terrenos relativos ao Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca, bem como para adimplemento de obrigações decorrentes da utilização dos instrumentos jurídico-urbanísticos para a implantação do apontado Programa de Intervenções, adotando-se como valor do CEPAC o preço de venda obtido no último leilão realizado, permitida a atualização de acordo com o Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados - IVG-R, cuja data de referência será o mês anterior a alienação. (NR)”

§ 1º As quantidades de CEPAC-R e CEPAC-nR a serem ofertadas em cada leilão público e seus respectivos preços mínimos serão definidos pela SP-Urbanismo, sendo os critérios de equivalência de conversão dos CEPAC definidos observando-se o Quadro III, anexo à presente lei, e fixados por ato do Executivo, devidamente fundamentado, a cada distribuição de CEPAC. (NR)

[...]

§ 4º No caso de utilização de CEPAC para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, bem como para adimplemento de obrigações decorrentes da utilização dos instrumentos jurídico-urbanísticos para a implantação do programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca, deverá ser apresentado relatório detalhado para ciência do Grupo de Gestão. (NR)

§ 5º. Os critérios de equivalência de conversão dos CEPAC poderão ser fixados em valores distintos dos apontados pelo Quadro III mediante proposta da SP-Urbanismo, fundamentada em estudo econômico que demonstre a utilidade pública da medida, desde que respeitados os fatores mínimo e máximo previstos para cada um dos subsetores e ouvido o Grupo Gestor. (NR)

§ 6º. A nova tabela será utilizada somente na próxima distribuição de CEPAC que vier a ser aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários, sendo reservada aos investidores que adquiriram CEPAC em leilões realizados anteriormente à vigência da nova tabela de fatores de equivalência a opção de vincular seus títulos com base nos fatores de equivalência previstos na tabela vigente à época da aquisição em leilão ou àqueles vigentes para a nova distribuição de CEPAC em curso.” (NR)”

Art. 2º. Fica o Quadro III – Fatores de Equivalência de CEPAC, anexo à Lei n. 15.893, de 07 de novembro de 2013 substituído pelo seguinte quadro:

Quadro III - FATORES DE EQUIVALÊNCIA DE CEPAC								
Setor	Subsetor	CEPAC Residencial				CEPAC não Residencial		
		Fator T ₀	Fator T ₅₊	Fator T ₁₀₊	Fator T ₁₅₊	Fator T ₀	Fator T ₅₊	Fator T ₁₀₊
A	A1	não se aplica				não se aplica		
	A2	não se aplica				não se aplica		
	A3	3,5	3,0	2,5	2,0	1,50	1,20	1,00
B		2,5	2,0	1,5	1,0	1,50	1,20	1,00
C		1,5	1,0	1,0	1,0	1,50	0,70	0,50
D		não se aplica						
E	E1	2,0	1,5	1,0	1,0	1,50	1,20	1,00
	E2	2,5	2,0	1,5	1,0	1,50	1,20	1,00
F	F1	3,0	2,5	2,0	1,0	1,50	1,20	1,00
	F2	3,0	2,5	2,0	1,0	1,50	1,20	1,00
G		3,0	2,5	2,0	1,0	1,50	1,20	1,00
H		3,0	2,5	2,0	1,0	1,00	0,70	0,50
I	I1	1,0	0,5	0,5	0,5	1,00	0,50	0,20
	I2	não se aplica				não se aplica		

Parágrafo único. O cálculo da quantidade de CEPAC necessária para pagamento da outorga onerosa do direito de construir será efetuado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Q = ACA/F_{eq}, \text{ onde:}$$

“Q” é a quantidade de CEPAC;

“ E_{eq} ” é o fator de equivalência obtido na tabela constante no Quadro III – Fatores de Equivalência de CEPAC correspondente ao ano em que o pedido de vinculação de CEPAC para fins de emissão de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC for apresentado à SP Urbanismo, respeitadas as condições contidas nos artigos 43 e 44 da LOUCAB. Considera-se que T_0 = ano de 2017, com alteração dos fatores ocorrendo a cada 5 anos (Fator T_{5+} , Fator T_{10+} , Fator T_{15+}), observada, ainda, a previsão do art. 41, §§ 4º e 5º.

“ACA” é a área construída computável adicional, em metros quadrados, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

Folha nº 09 do proc.
nº 1-347 de 20 18
JOSÉ ROBERTO MEY DE BRITO
Técnico Administrativo
DE 11.433

$ACA = (A_t \times CA_{proj}) - (A_t \times CA_{bas})$, onde:

A_t = Área do terreno anterior à doação para melhoramentos viários previstos na Lei n. 15.893, de 07 de novembro de 2013;

C_{proj} = Coeficiente de Aproveitamento Máximo do lote (não superior a 4,0 X); e

C_{bas} = Coeficiente de aproveitamento básico do lote de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

Art. 3º. Ficam revogados os §§ 2º e 6º do art. 50 da Lei n. 15.893, de 07 de novembro de 2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da Operação.

Art. 4º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos _____, ____º da fundação de São Paulo.

BRUNO COVAS, PREFEITO

JULIO FRANCISCO SEMEGHINI NETO, Secretário do Governo Municipal

HELOISA MARIA SALLES PENTEADO PROENÇA, Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento



Documento assinado eletronicamente por Jose Antonio Aparecido Junior, Assessor Sênior III, em 20/06/2018, às 15:04, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php



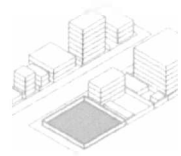
acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **9143208** e o código CRC **43A50D12**.

Referência: Processo nº 7810.2018/0000393-8

SEI nº 9143208

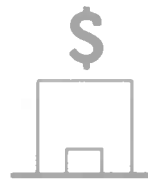
RELAÇÃO PREÇO DA ACCA X VALOR DE VENDA

Para construir um novo empreendimento, o empreendedor imobiliário olha para quatro variáveis:



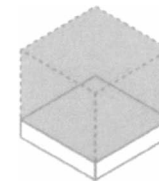
Preço de Terreno

O valor médio estimado em função das ofertas de imóveis na região analisada. Foi dada preferência para tipologias mais passíveis de transformação.



Custo de Construção

Os custos de construção utilizados são aqueles divulgados pela publicação PINI para o padrão de construção "prédio com elevador padrão médio alto".



CEPAC

Utilizamos o valor mínimo estipulado na Lei da OUC AB para atualização dos estudos econômicos.

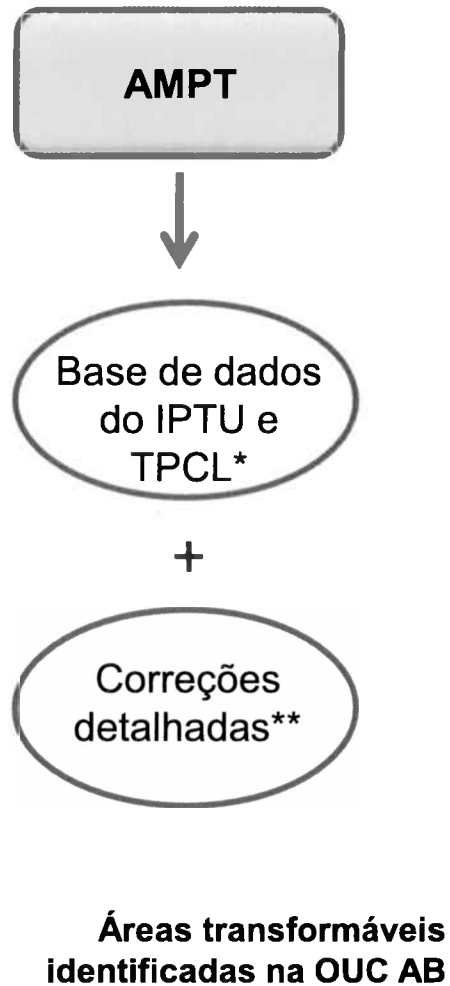
A segunda parte do trabalho simula a viabilidade dos empreendimentos em função de novo valor de CEPAC.



Preço de Venda

Foi utilizado o valor de venda por subsetor colhido através de pesquisas no ZAPImóveis de ofertas na região Barra Funda.

Áreas Transformáveis



Fonte: IPTU 2016 complementado pelo TPCL 2012.

(*) Usos considerados na AMPT: terrenos vagos, galpões, oficinas, armazéns, indústrias e similares.

(**) Usos/Atributos para exclusão da AMPT: Áreas nos subsetores A1, A2, D e I2 (sem estoque), áreas públicas, áreas não atualizadas no IPTU (áreas em processo de verticalização, em transformação, usos divergentes, etc).

Áreas Transformáveis

AMPT – Área Mais Provável de Transformação

Atribuição da probabilidade de transformação (ou substituição de seu uso por um uso vertical) de um lote, em um horizonte finito de tempo, para diferentes tipos de uso e de maneira homogênea.

↓edificado, ↑provável transformação
terreno livre, um galpão ou uma casa

↑edificado ↓provável transformação
um edifício de apartamentos ou uma escola

Etapas

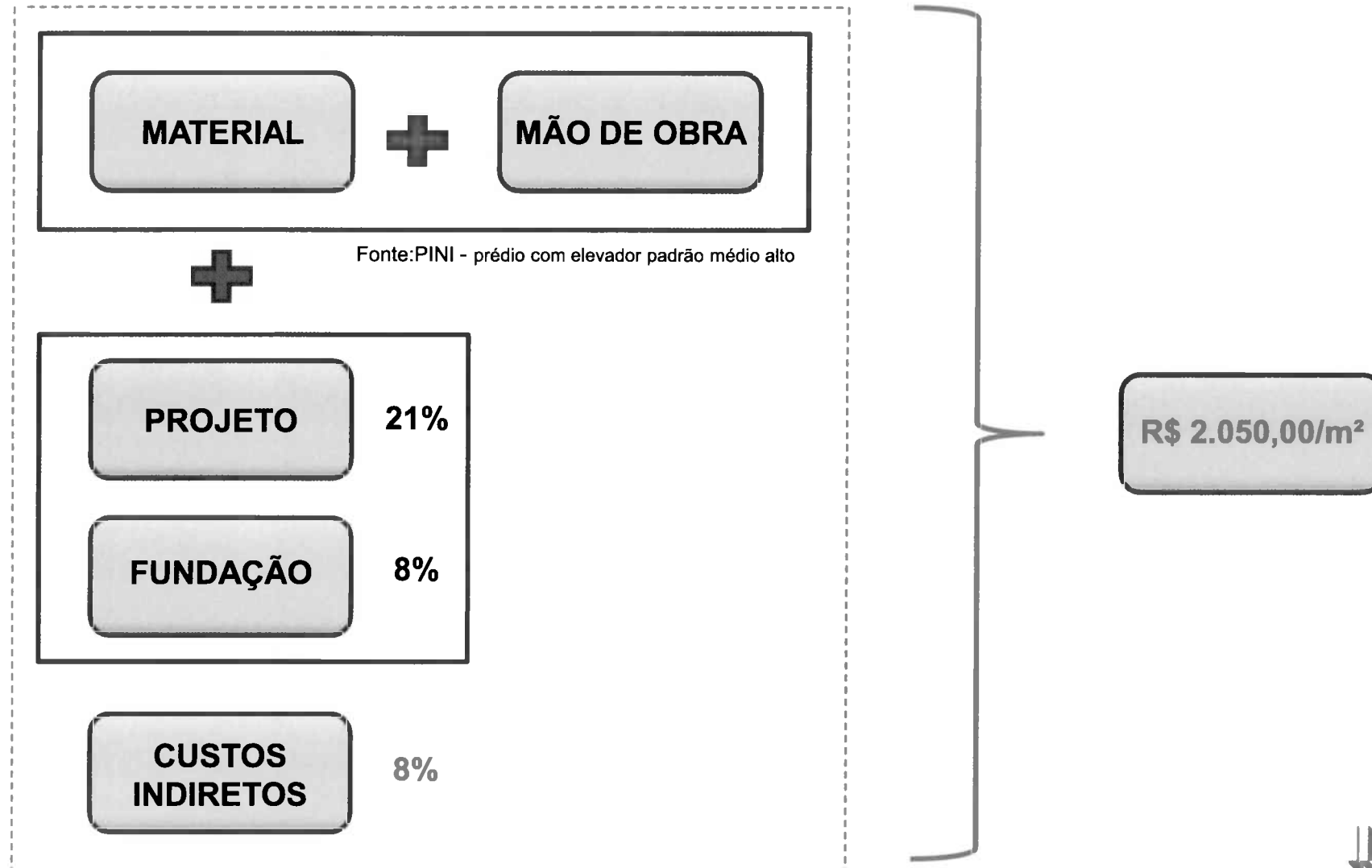
1. APT: Definição de usos com maior probabilidade de transformação (Fonte: IPTU 2016 complementado pelo TPCL 2012)
Correções nos usos identificados :
 - áreas nos subsetores A1, A2 , D e I2 (sem estoque)
 - áreas públicas
 - áreas não atualizadas no IPTU (áreas em processo de verticalização, em transformação, usos divergentes, etc)
 - verificação sobre foto aérea + street view
2. AMPT: Definição do % de modificação para cada um dos usos transformáveis

Indicador de Renovação por Tipos de Usos		
Descrição	APT	AMPT
Uso Residencial Horizontal	NÃO	
Uso Residencial Vertical	NÃO	
Uso Comércio e Serviço Horizontal	NÃO	
Uso Comércio e Serviço Vertical	NÃO	
Uso Industrial	SIM	60%
Uso Armazéns, Depósitos, Outras Edificações	SIM	60%
Uso Especial (Hotel, Hospitais, Cartório, Etc.)	NÃO	
Uso Escola	NÃO	
Uso Coletivo (Cinema, Teatro, Clube, Templo, Etc.)	NÃO	
Uso Terrenos Vagos	SIM	90%
Uso Residencial Vertical Baixo Padrão	NÃO	
Uso Garagens não-residenciais	SIM	65%
Outros usos (Uso e padrão não previsto)	NÃO	

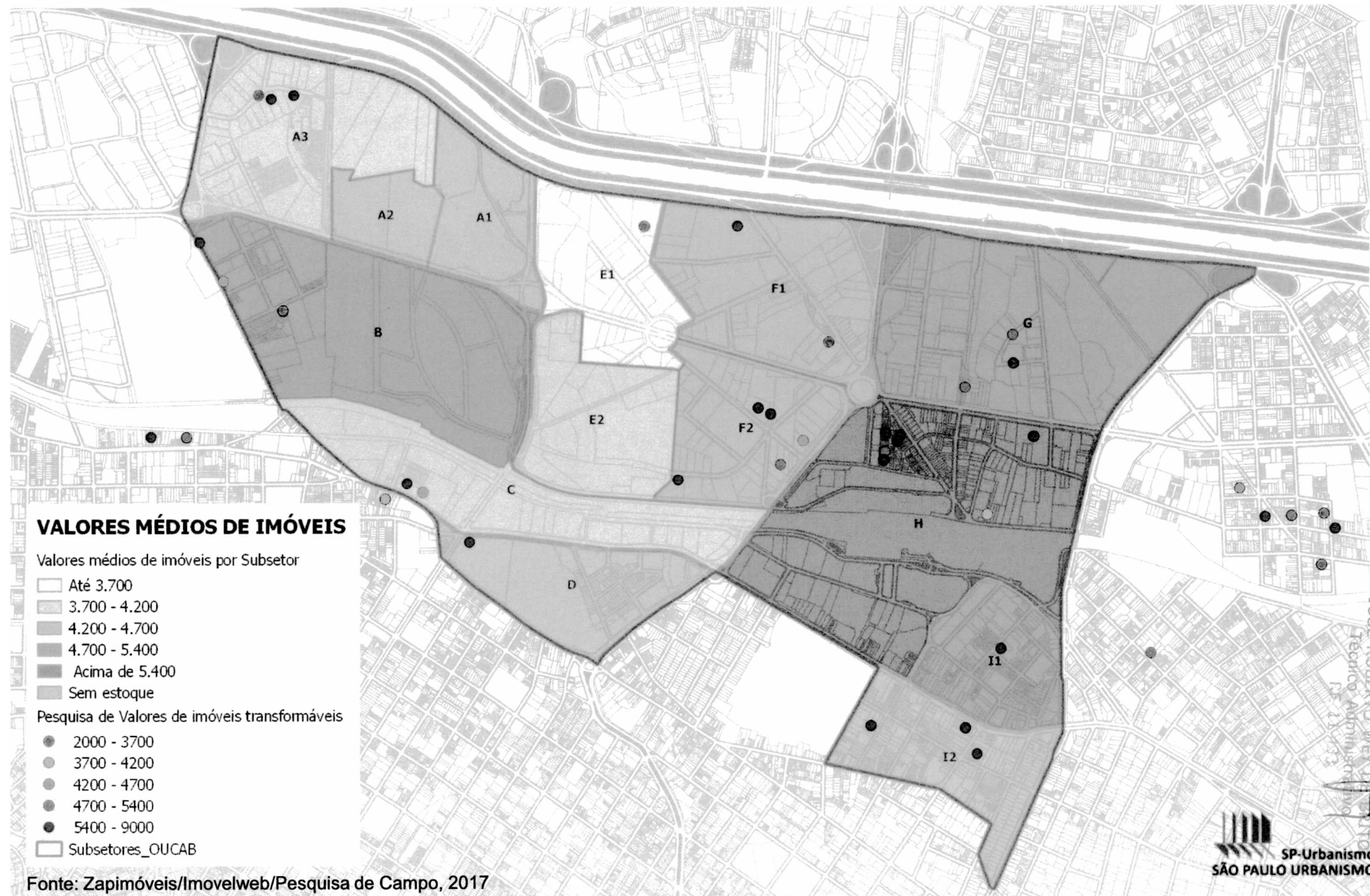
Fonte: IPTU 2016 complementado pelo TPCL 2012

CUSTO DE CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL

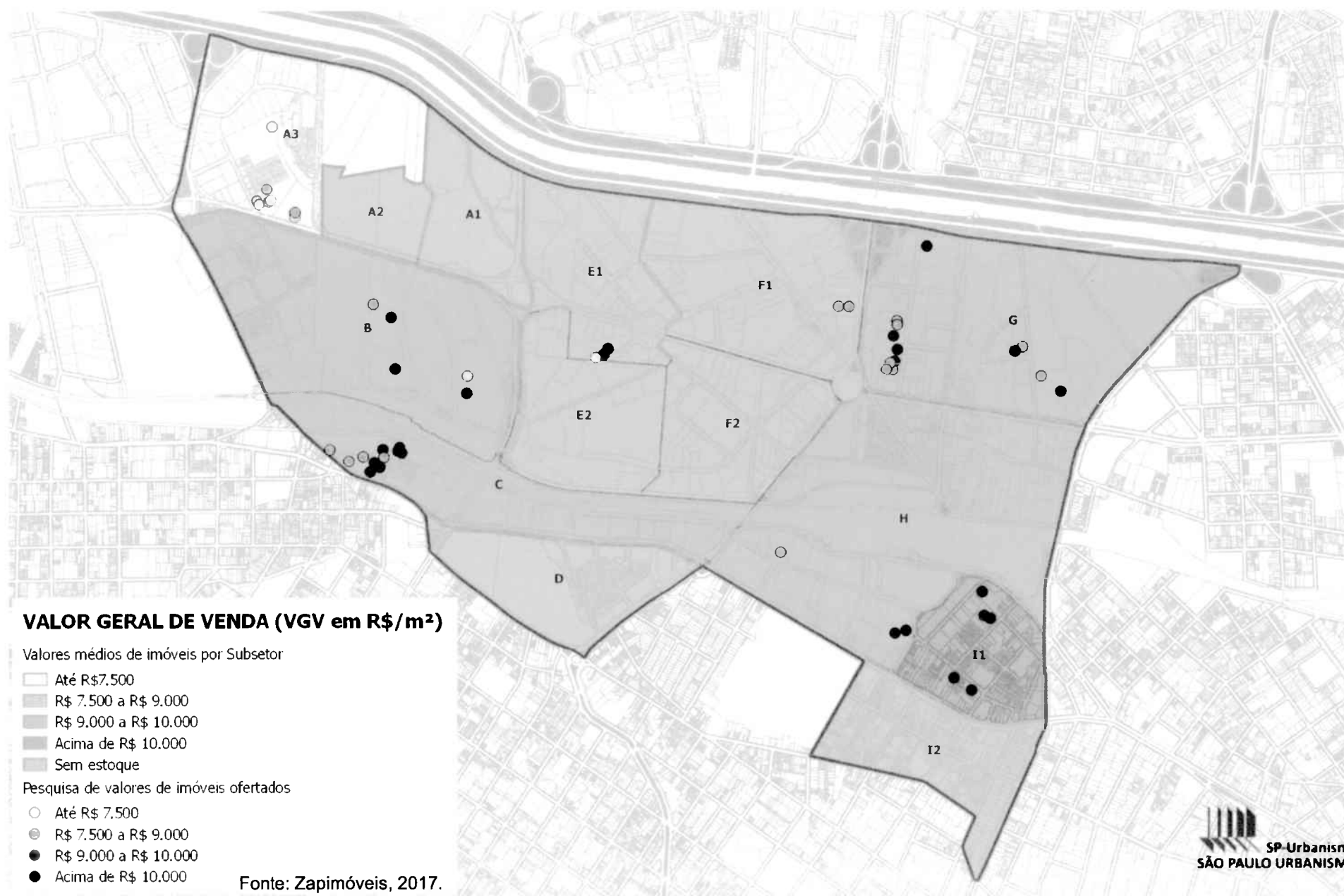
Cálculo para o Custo de construção por m²:



PREÇO DO TERRENO



PREÇO DE VENDA RESIDENCIAL



RESUMO: TERRENO E VGV RESIDENCIAL

Valor de venda do m² (empreendimentos residenciais):

Setor	Subsetor	Custo Terreno	VGV (R\$/m ²)
A	A3	3.758,97	7.407,65
B	B	4.923,72	9.021,58
C	C	3.725,06	9.389,65
E*	E1	2.984,74	8.862,86
	E2	3.780,00	8.862,86
F*	F1	4.545,80	8.862,86
	F2	4.545,80	8.862,86
G	G	5.349,91	9.045,19
H	H	5.582,08	9.024,00
I	I1	5.262,00	10.558,90

Fonte: Zapimóveis/Imovelweb /Pesquisa de Campo 2017.

* Os valores de venda (VGV) para os setores E e F são os mesmos, pois existem apenas dois lançamentos em toda extensão ("Led Barra Funda" e "United").

Folha nº 13 de 20 do p.p.c.
nº 1.397 de 2018
JOSÉ ROBERTO MEYER DE BRITO
Técnico Administrativo
CPF: 11.473.113-00

VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-R** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.

Valor médio praticado atualmente → **R\$7.407** → **+35%**

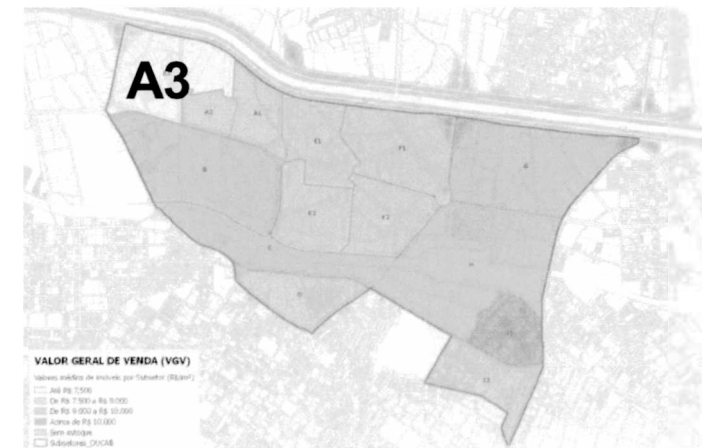
Valor do CEPAC (R\$)

Subsetor A3	7.500	8.000	8.500	9.000	9.500	10.000	10.500	11.000	11.500	12.000	12.500	13.000
1.400				-13,9%	-7,6%	-1,5%	4,3%	9,8%	15,2%	20,3%	25,3%	30,1%
800			-13,0%	-5,7%	1,3%	8,1%	14,7%	21,1%	27,2%	33,1%	38,9%	44,4%
700			-11,6%	-4,1%	3,1%	10,1%	16,8%	23,4%	29,7%	35,8%	41,7%	47,4%
600			-10,1%	-2,5%	5,0%	12,1%	19,1%	25,8%	32,3%	38,6%	44,8%	50,7%
500		-16,4%	-8,5%	-0,7%	7,0%	14,4%	21,5%	28,5%	35,2%	41,7%	48,1%	54,3%
400		-15,0%	-6,8%	1,2%	9,1%	16,8%	24,2%	31,4%	38,4%	45,1%	51,7%	58,1%
300		-13,4%	-5,0%	3,3%	11,4%	19,4%	27,1%	34,6%	41,8%	48,9%	55,8%	62,5%
200		-11,8%	-3,1%	5,5%	13,9%	22,2%	30,2%	38,0%	45,6%	53,0%	60,2%	67,2%
100		-10,1%	-1,1%	7,9%	16,7%	25,3%	33,7%	41,9%	49,9%	57,7%	65,2%	72,6%

Valor do VGV (R\$/m²)

Subsetor A3

Fator de equivalência vigente = 1,0



VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-R** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.

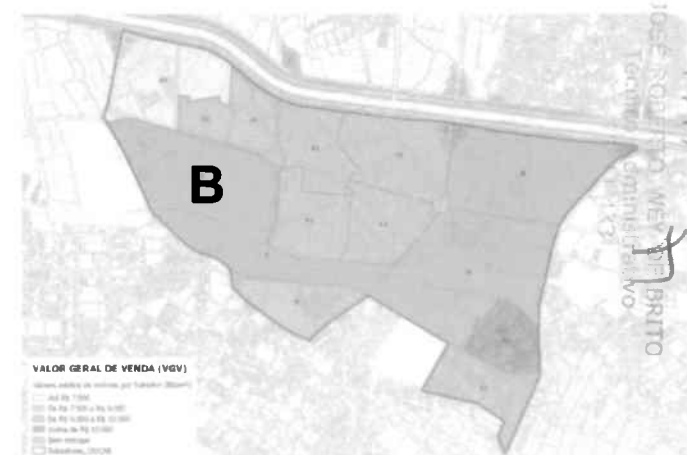
R\$ 9.021 16%

Setor B	7.500	8.000	8.500	9.000	9.500	10.000	10.500	11.000	11.500	12.000	12.500	13.000
1.400				-18,2%	-12,2%	-6,5%	-1,1%	4,2%	9,2%	14,0%	18,7%	23,2%
800			-18,0%	-11,2%	-4,7%	1,5%	7,6%	13,4%	19,0%	24,3%	29,5%	34,6%
700			-16,7%	-9,9%	-3,3%	3,1%	9,3%	15,2%	20,9%	26,4%	31,7%	36,9%
600			-15,5%	-8,5%	-1,8%	4,8%	11,1%	17,1%	23,0%	28,6%	34,0%	39,3%
500			-14,2%	-7,1%	-0,2%	6,5%	12,9%	19,1%	25,1%	30,9%	36,5%	42,0%
400			-12,8%	-5,6%	1,5%	8,4%	14,9%	21,3%	27,5%	33,4%	39,2%	44,8%
300			-11,4%	-3,9%	3,3%	10,3%	17,1%	23,6%	30,0%	36,1%	42,0%	47,8%
200			-9,9%	-2,2%	5,2%	12,4%	19,4%	26,1%	32,7%	39,0%	45,1%	51,1%
100		-16,3%	-8,3%	-0,4%	7,2%	14,6%	21,8%	28,8%	35,6%	42,1%	48,5%	54,7%

Subsetor B

Fator de equivalência vigente = 1,0

Valor do VGV (R\$/m²)



VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-R** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.

Valor do CEPAC (R\$)

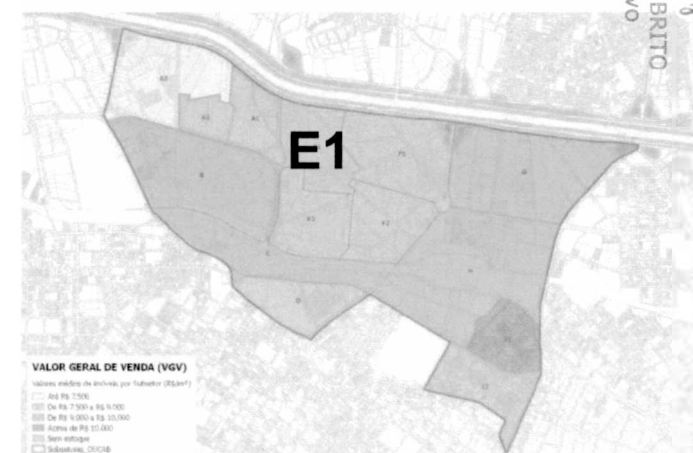
R\$ 8.862 7%

Subsetor E1	7.500	8.000	8.500	9.000	9.500	10.000	10.500	11.000	11.500	12.000	12.500	13.000
1.400			-17,4%	-10,6%	-4,1%	2,3%	8,4%	14,2%	19,8%	25,3%	30,5%	35,6%
800		-17,0%	-9,2%	-1,4%	6,1%	13,4%	20,5%	27,4%	34,0%	40,4%	46,7%	52,7%
700		-15,6%	-7,5%	0,4%	8,2%	15,7%	23,1%	30,1%	37,0%	43,7%	50,2%	56,5%
600		-14,1%	-5,8%	2,4%	10,4%	18,2%	25,8%	33,2%	40,3%	47,3%	54,0%	60,6%
500		-12,5%	-3,9%	4,5%	12,9%	21,0%	28,9%	36,5%	44,0%	51,2%	58,3%	65,2%
400		-10,8%	-2,0%	6,8%	15,5%	24,0%	32,2%	40,2%	48,0%	55,6%	63,1%	70,3%
300		-9,0%	0,2%	9,4%	18,4%	27,3%	35,9%	44,4%	52,6%	60,6%	68,5%	76,1%
200		-7,1%	2,5%	12,1%	21,6%	31,0%	40,1%	49,0%	57,8%	66,3%	74,6%	82,8%
100	-14,8%	-5,0%	5,1%	15,2%	25,2%	35,1%	44,9%	54,4%	63,7%	72,9%	81,8%	90,6%

Subsetor E1

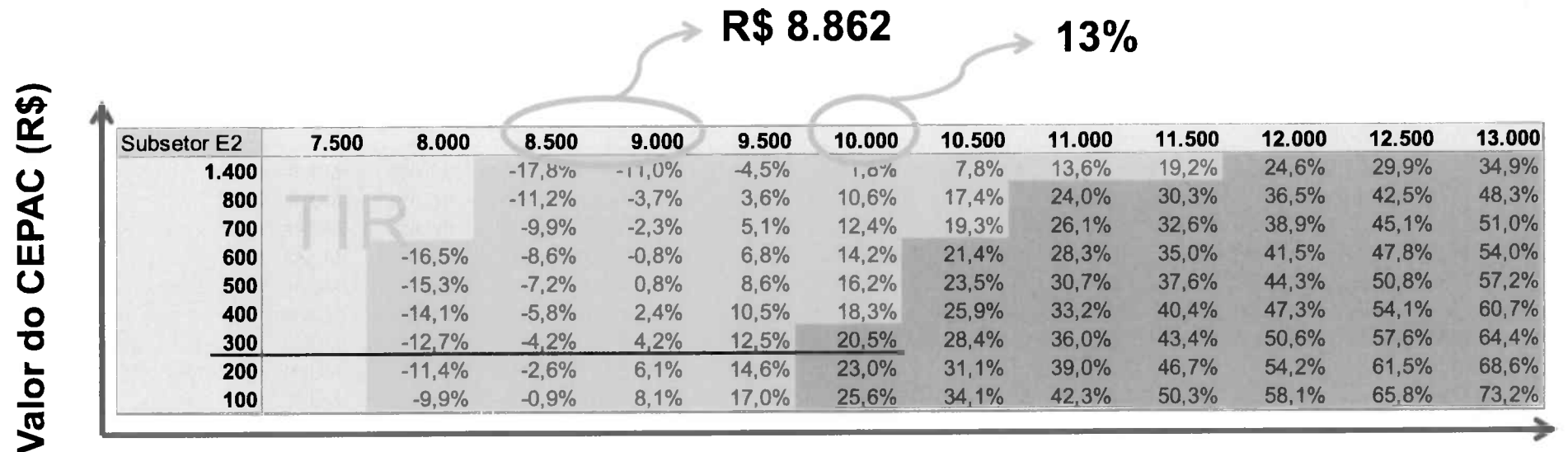
Fator de equivalência vigente = 1,0

Valor do VGV (R\$/m²)



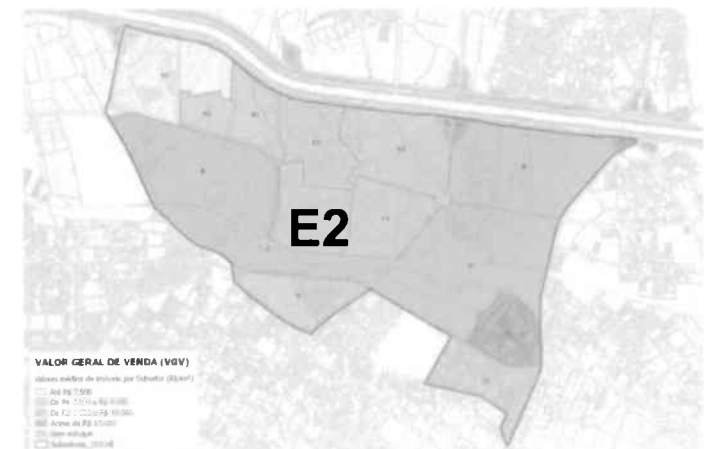
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-R** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



Subsetor E2

Fator de equivalência vigente = 1,0



Folha nº 16 do proc.
nº 1-347 de 2018
JOSÉ ROBERTO WEY DE BRITO
Técnico Administrativo

A seguir foram realizadas pesquisas de mercado para aferir o comportamento dos valores de terrenos – cujas amostras, vale destacar, estão escassas em momento de retração econômica – e dos lançamentos (VGV) residenciais e não residenciais.

A síntese dos valores encontra-se na tabela a seguir, dividida por subsetores:

Setor	Subsetor	Custo Terreno	VGV (R\$/m²)
A	A3	3.758,97	7.407,65
B	B	4.923,72	9.021,58
C	C	3.725,06	9.389,65
E*	E1	2.984,74	8.862,86
	E2	3.780,00	8.862,86
F*	F1	4.545,80	8.862,86
	F2	4.545,80	8.862,86
G	G	5.349,91	9.045,19
H	H	5.582,08	9.024,00
I	I1	5.262,00	10.558,90

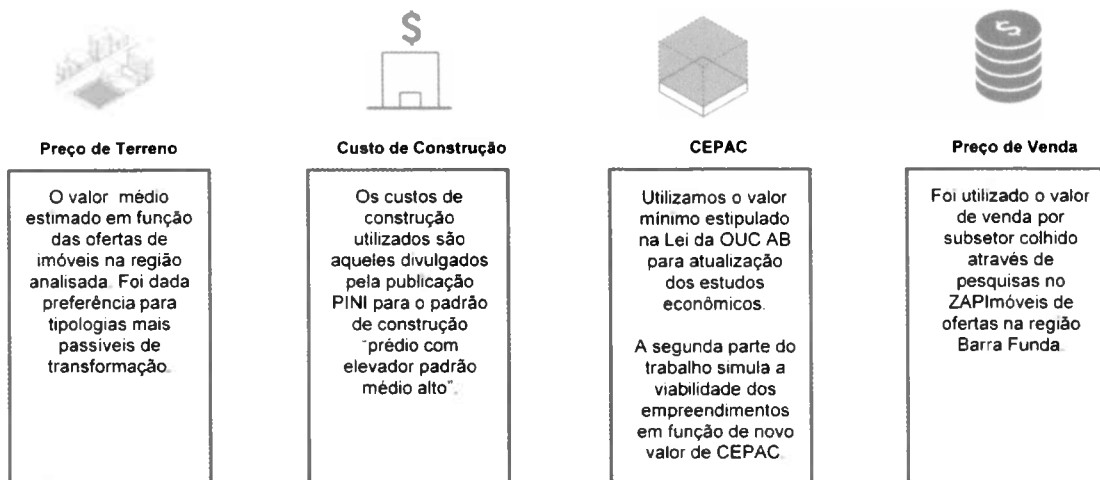
Com base nestas informações e premissas iniciais, os estudos foram conduzidos, subsetor a subsetor, de forma a se buscar a viabilidade de empreendimentos em função da variação do valor de CEPAC, gerando uma sequencia de tabelas com a sensibilidade tendo como referência uma TIR (taxa interna de retorno) de 20%. As planilhas construídas apontaram as taxas encontradas nas análises de sensibilidade (**slides 8 a 16 para imóveis Residenciais e slides 32 a 38 para os Não Residenciais**) como forma de aferir a matriz de risco dos valores considerados, nas diferentes situações de preço de venda e de aquisição de CEPAC.

As conclusões apontaram para a readequação dos preços dos títulos de CEPAC como forma de dar ignição às novas adesões à OUCAB, a valores de R\$ 700 para os usos residenciais e R\$ 800 para os não residenciais, sendo necessário, ainda, a revisão da Quadro de Fatores de Equivalência, já estampado na presente minuta de Projeto de Lei. Esta contém, também, um novo mecanismo que pretende dar dinâmica à condução do desenvolvimento da operação urbana, permitindo que os Fatores sejam reduzidos – permitindo que ao mesmo tempo haja atratividade imobiliária nos primeiros anos e aumento na arrecadação conforme os anos vão passando.

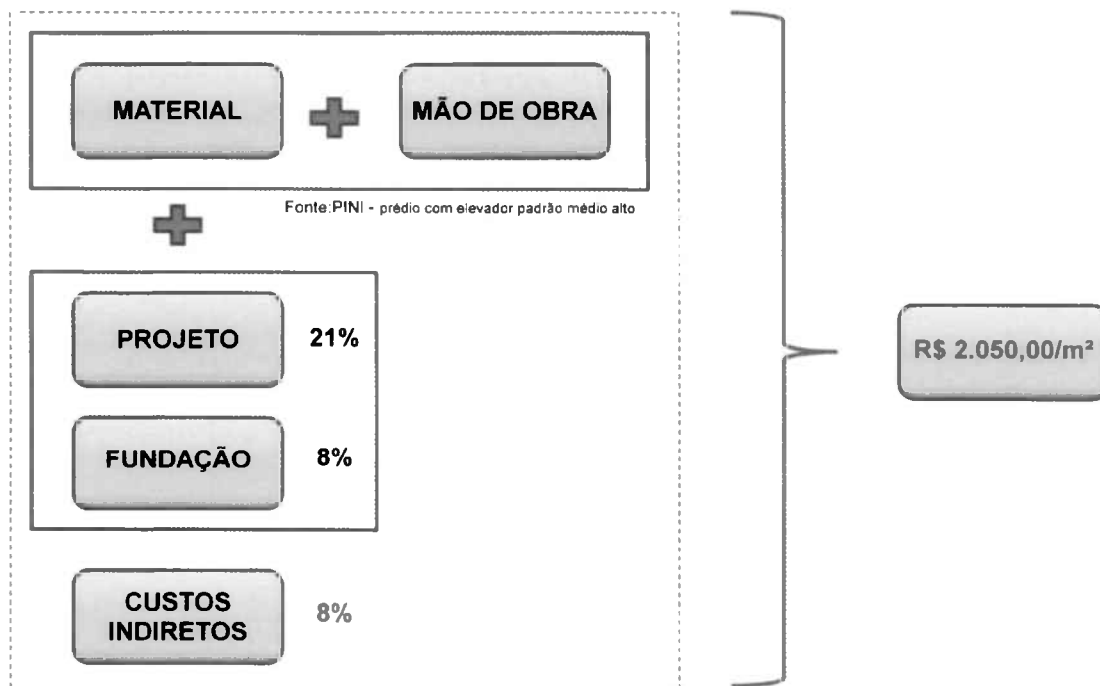
Por fim, e à luz destas novas condições propostas, foi feita a retomada a análise do Programa de Intervenções, e seu respectivo orçamento definido em 2014, de modo a permitir a avaliação dos impactos da arrecadação em relação ao comprometimento das ações infraestruturais autorizadas pela operação urbana (**slides 39 a 50**).

A seguir descreveremos sinteticamente a metodologia utilizada para fins de definição dos paradigmas das incorporações e as soluções propostas.

Para iniciar as análises de viabilidade dos empreendimentos, foram definidos empreendimentos paradigmas que pudessem ser testados em diferentes condições de preço de terreno e preço de venda, com acréscimo de variados valores de CEPAC. Para isso construir um novo empreendimento, o empreendedor imobiliário olha para quatro variáveis, as quais foram assim consideradas:



Cálculo para o Custo de construção por m²:



]]

Folha nº 17 do processo nº 1-397 de 2018
 JOSÉ ROBERTO WEY DE AFRITO

então autorizada. Diante deste fato, iniciou-se um trabalho interno de atualização da conjuntura de mercado, a fim de que se pudesse aferir e ponderar as melhores estratégias para a evolução da operação urbana. O preço do CEPAC surgiu como um dos pontos a ser aprofundado e estudado, à luz do atual momento. Em estudo urbanístico e econômico completo realizado pela FIPE em meados de 2014 e juntado ao prospecto da OUCAB, o valor dos títulos frente ao preço dos terrenos da região da Água Branca, já havia sido apontado como elevado e eventualmente levando à inviabilidade de empreendimentos privados vários dos subsetores da operação urbana, e exigindo ajustes de ordem mercadológica – seja do preço final dos imóveis, seja do preço da terra:

Da análise dos resultados apresentados no Relatório Final, abaixo, verifica-se que a viabilidade de alguns setores e tipologias, sob as condições de preços de CEPAC da Lei 15.893/13, já se encontrava próxima do comprometimento, sendo necessários ajustes de mercado para dar condições de viabilidade econômica aos empreendimentos. Seriam necessários ajustes de preços de venda, o que ocorre somente nos mercados em ascensão e num ritmo de demanda superior à oferta, ou desconto nos preços de terreno, o mais provável para as condições de mercado atual, onde se configuram quedas de vendas e de preços nas unidades imobiliárias, porém com a ressalva de que quedas em preços de terreno são pouco elásticas e tem uma inércia maior. (Prospecto, pag. 600)

Aproveitando o ensejo da atualização das análises com fins de revisão dos valores dos CEPAC e sua adequação à possível retomada do cenário macroeconômico, a equipe de Estudos Econômicos realizou novas pesquisas de preços, contemplando oferta de terrenos e lançamentos imobiliários, analisando-as com base em diferentes indicadores de mercado (slides 18 a 24).

Além disso, foram avaliados criticamente outros mecanismos contidos na Lei vigente, já valendo-se do novo marco regulatório do desenvolvimento urbano, as leis do Plano Diretor Estratégico, Lei de zoneamento e Código de Obras.

Quanto aos aspectos específicos vislumbrados para a região da OUCAB, as análises apontaram que:

- i). Região da OUCAB apresenta cenário desfavorável:
 - Excesso de estoque de imóveis prontos (em média 33% dos lançamentos)
 - Preços dos imóveis deprimidos em relação aos apontados em 2014: relatórios de empresas de vendas apontam para negociações de compra de unidades com desconto médio de 17% sobre o preço da tabela.
- ii). Lei da OUCAB com regras que contribuem para desestímulo de mercado:
 - Prévia ou concomitante utilização de estoque para unidades habitacionais incentivadas (Art. 46): construção de unidades de 45 a 50m², com no máximo um banheiro e uma vaga (“Unidades Incentivadas”) como condição de liberação do estoque para demais produtos

Considerações econômico-financeiras – proposta de alteração da Lei n. 15.893, de 07 de novembro de 2013.

O primeiro leilão de títulos de CEPAC da OUC Água Branca, cuja distribuição foi autorizada pela CVM em DEZ/2014, ocorreu em FEV/2015, tendo alcançado desempenho muito aquém das expectativas, conforme demonstra a tabela resumo abaixo.

OFERTA PÚBLICA - 1ª DISTRIBUIÇÃO - 750.000 CEPACs/Autorizado em 24/12/2014

Leilão/ Colocação Privada		Data	Uso	Ofertados Total	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$
2015	1º Leilão	12/03/15	Residencial	50.000	6.000	644.000	1.548	1.548	9.288.000
			Não Residencial	8.000	-	100.000	1.769	-	-
Total				58.000		744.000			9.288.000

Do total de 2.190.000 títulos aprovados pela Lei, foram ofertados nesta oportunidade apenas 58.000 (2,6%), cuja comercialização se deu para apenas um único adquirente que pagou pouco mais de 9 milhões de reais para a quantidade de 6.000 CEPAC.

As razões para a baixíssima atratividade no leilão foram analisadas pelos gestores do empreendimento público que, em resumo, atribuíram-na aos seguintes fatores daquele momento:

- i). Cenário Macroeconômico
 - Apresentava início da retração de crédito e consequentemente de consumo;
 - Havia excesso de lançamentos e empreendimentos em fase de aprovação protocolados nos anos anteriores, o que geraria estoque alto de imóveis para serem vendidos (ciclo longo do mercado imobiliário)
- ii). Cálculo da contrapartida financeira:
 - Fatores de equivalência de CEPAC em m²;
 - Elevado valor de CEPAC (R\$ 1.548 e R\$ 1.769) contribuíram com baixa viabilidade dos empreendimentos.

É fato que daquele período em diante, até pelo menos o início de 2017 estes dois principais fatores foram ainda mais agravados, considerando que por toda a cidade havia estoque de imóveis prontos e não vendidos (os preços passaram por acomodações e reduções nos últimos meses) e o país passou a conviver com uma crise que afetou praticamente a todos os setores da economia. Houve um expressivo acréscimo na taxa de desemprego e redução da renda *per capita*, que também refletiu no aumento do número de rescisões contratuais dos imóveis adquiridos nestes anos.

A mencionada distribuição de CEPAC autorizada pela CVM em 2014 teve validade de 2 anos, ou seja, em fins de 2016 a possibilidade de realização de novos leilões deveria ser novamente apreciada àquela autarquia federal para que a 2ª distribuição fosse

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Propostas para PL de revisão:

1. Alterar valor do CEPAC-R para **R\$ 700, ou menos** e ajustar a tabela dos fatores de equivalência para todos os subsetores (Art. 40 e 41)
2. Desvincular obrigatoriedade das UI, mantendo-se a tipologia exigida (45m² / 1WC /1 vaga) e o estoque reservado (Art. 46)
3. criação de um mecanismo de incentivo para as UI permitindo desconto na quantidade de CEPAC em até 50% (Art. 44)
4. Identificar prioridades e impactos no programa de intervenções para proporcionar eventuais ajustes, incluindo outras alternativas de financiamento (Art. 9º e 11)
5. Para Melhoramentos Públicos, autorização de processo de transferência de propriedade iniciado concomitantemente ao pedido de alvará de aprovação de edificação (Art. 10)
6. No Subsetor E2 – Gleba Pompeia alteração da obrigação de unificação prévia de matrículas para permitir loteamentos sucessivos e permissão da utilização de CA básico 1,0 para projetos anteriores à Lei 15.893/13 (Art. 50)

JOSÉ ROBERTO W. DE BRITO
Técnico Administrativo

folha nº 18 de 20
nº 1-397 de 2018

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Propostas de melhorias na gestão da OUC:

1. **Fast-track** na recepção das doações provenientes de alargamentos de calçada e outros Melhoramentos Públicos gera eficiência econômico-financeira na utilização dos CEPAC
2. **Leilões com previsibilidade e programação** para não provocar descolamentos para a realidade do mercado, incorrendo em maior sentimento de risco
3. elaborar **cartilha didática com os principais** parâmetros urbanísticos e exigências a fim de buscar atratividade dos empreendedores, e esclarecer quais os fundamentos, ônus e bônus das **unidades incentivadas**

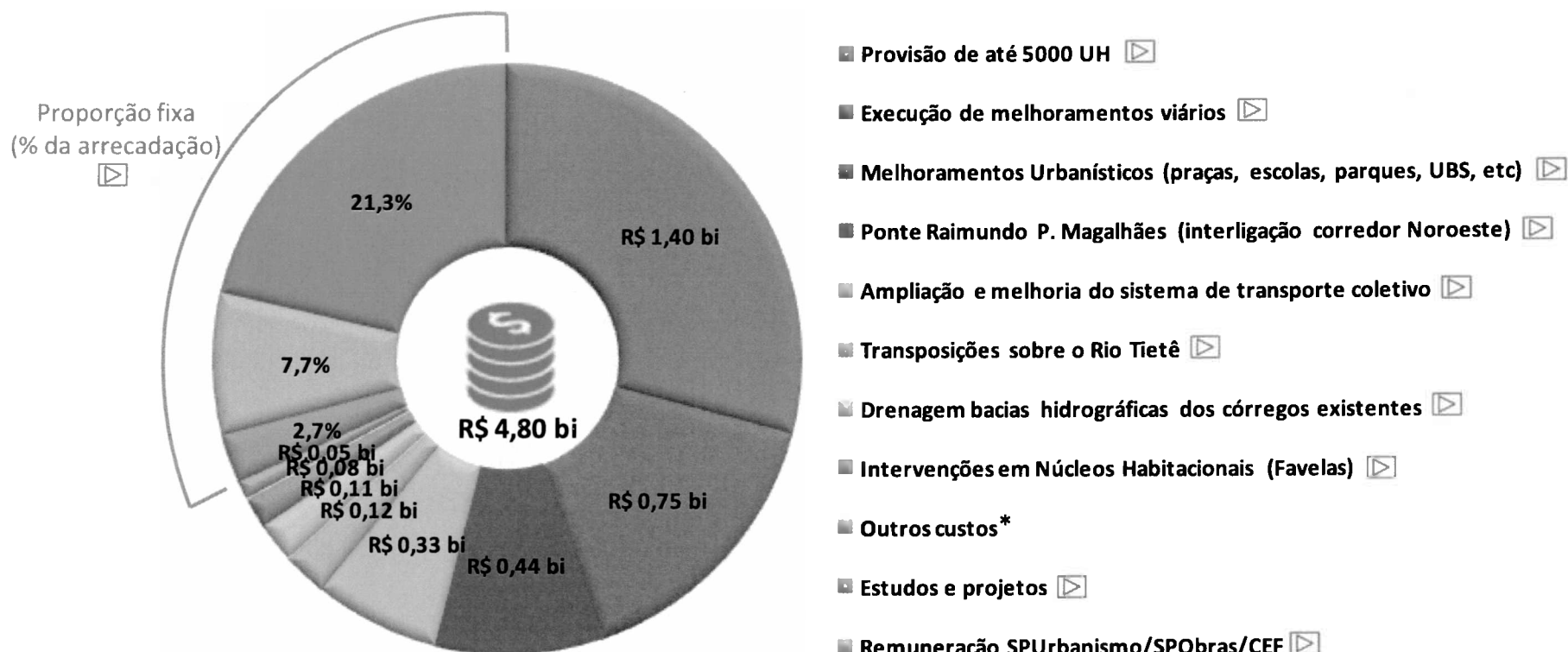
CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

- Há que se considerar o cenário atual de **excessivo estoque, preços deprimidos e retração do crédito**, ao mesmo tempo em que se atualiza a expectativa de arrecadação para baixo
- **Unidades incentivadas (UI)**: produto imobiliário com baixo interesse dos incorporadores, mas com importante peso na densidade demográfica final (LAP) e no equilíbrio socioeconômico da população residente futura
- Adequação da OUCAB ao **novo marco regulatório** do desenvolvimento urbano (PDE, LPUOS, COE), considerando as áreas computáveis, fachadas ativas, Eixos e outros incentivos

Folha nº 19 de 20
do proc.
nº 1397
de 20 18
JOSÉ ROBERTO WEX DE BRITO
Técnico Administrativo
02.11.423

Programa de Intervenções da OUCAB – Estimativas de Custos

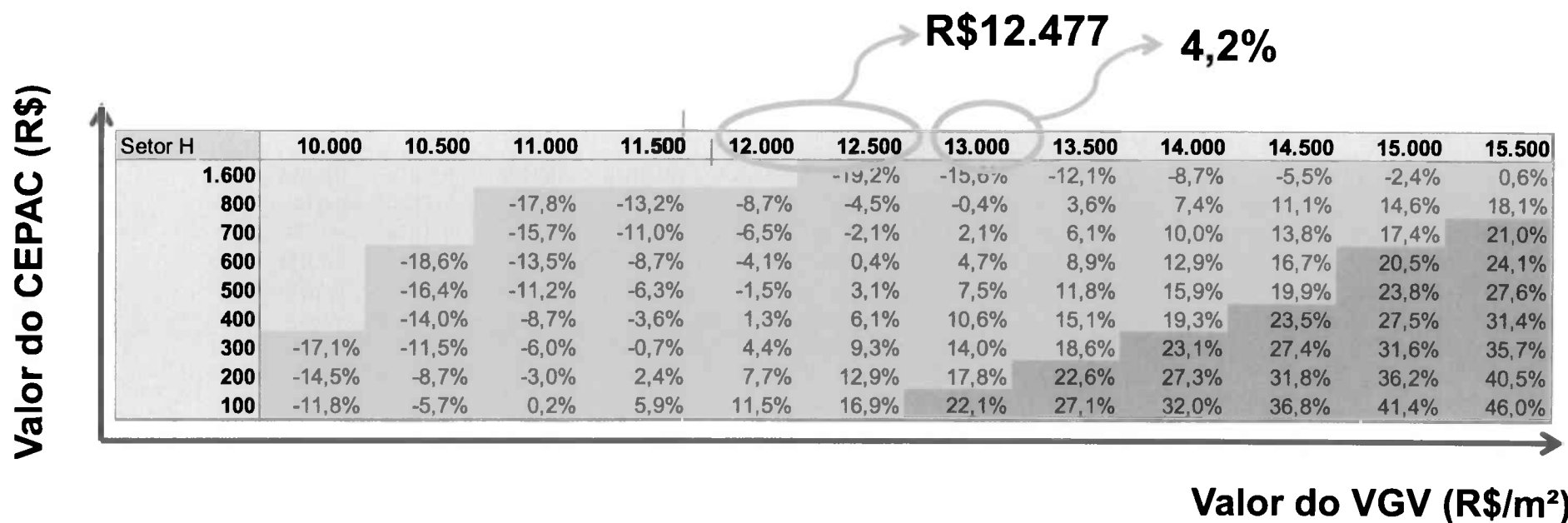
De acordo com a última atualização de estimativas de custos (Maio/2014), para o Programa de Intervenções da OUCAB (Lei nº 15.893/13 - Art.9º), ficaram previstos os valores:



*Outros custos: Levantamento de patrimônio cultural; implementação das exigências previstas no LAP; transposições em desnível das ferrovias; alças de acesso; mitigação e remediação de passivos ambientais.

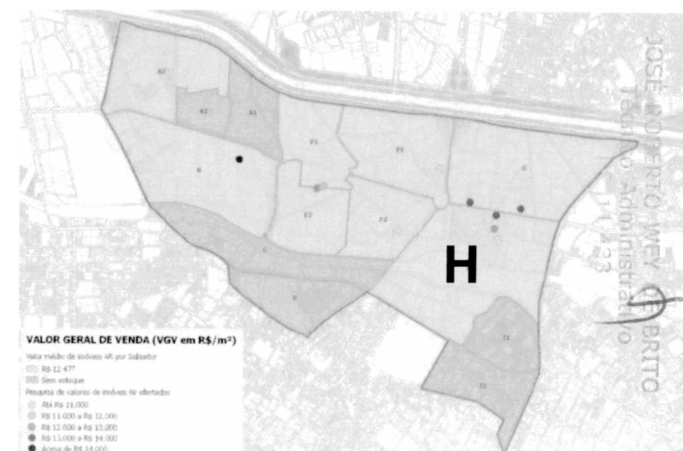
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-nR** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



Subsetor H

Fator de equivalência vigente = 0,5



VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-nR** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.

Valor do CEPAC (R\$)

R\$12.477

Setor G	10.000	10.500	11.000	11.500	12.000	12.500	13.000	13.500	14.000	14.500	15.000	15.500
1.600			-17,0%	-12,3%	-7,9%	-3,6%	0,6%	4,5%	8,4%	12,1%	15,7%	19,2%
800	-18,6%	-13,0%	-7,7%	-2,5%	2,5%	7,3%	11,9%	16,4%	20,7%	24,9%	29,0%	33,0%
700	-17,4%	-11,8%	-6,3%	-1,1%	4,0%	8,9%	13,6%	18,2%	22,6%	26,9%	31,1%	35,2%
600	-16,1%	-10,4%	-4,9%	0,5%	5,6%	10,6%	15,4%	20,1%	24,6%	29,0%	33,3%	37,5%
500	-14,8%	-9,0%	-3,4%	2,1%	7,3%	12,4%	17,4%	22,1%	26,8%	31,3%	35,6%	39,9%
400	-13,5%	-7,6%	-1,8%	3,7%	9,1%	14,4%	19,4%	24,3%	29,0%	33,6%	38,1%	42,5%
300	-12,1%	-6,0%	-0,2%	5,5%	11,0%	16,4%	21,6%	26,6%	31,5%	36,2%	40,8%	45,3%
200	-10,6%	-4,4%	1,6%	7,4%	13,1%	18,6%	23,9%	29,0%	34,0%	38,9%	43,7%	48,3%
100	-9,1%	-2,7%	3,4%	9,4%	15,2%	20,9%	26,4%	31,7%	36,8%	41,9%	46,8%	51,6%

Valor do VGV (R\$/m²)

Subsetor G

Fator de equivalência vigente = 1,0



VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-nR** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.

Valor do CEPAC (R\$)

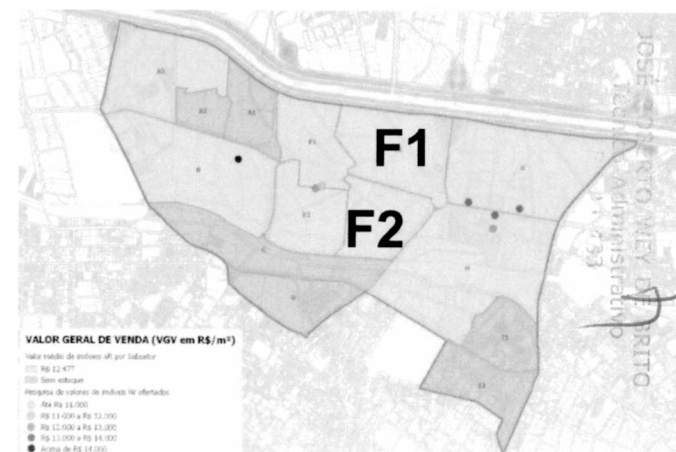
R\$12.477

Subsetor F1 e F2	10.000	10.500	11.000	11.500	12.000	12.500	13.000	13.500	14.000	14.500	15.000	15.500
1.600		-19,1%	-14,2%	-9,4%	-4,7%	-0,3%	4,0%	8,1%	12,1%	15,9%	19,6%	23,3%
800	-15,3%	-9,5%	-3,9%	1,5%	6,8%	11,8%	16,7%	21,5%	26,1%	30,5%	34,9%	39,1%
700	-13,9%	-8,0%	-2,3%	3,2%	8,6%	13,7%	18,7%	23,6%	28,3%	32,9%	37,3%	41,7%
600	-12,5%	-6,5%	-0,7%	5,0%	10,4%	15,7%	20,9%	25,8%	30,7%	35,4%	39,9%	44,4%
500	-11,1%	-5,0%	1,0%	6,8%	12,4%	17,9%	23,1%	28,2%	33,2%	38,0%	42,7%	47,3%
400	-9,6%	-3,3%	2,8%	8,8%	14,5%	20,1%	25,5%	30,8%	35,9%	40,9%	45,8%	50,5%
300	-8,0%	-1,5%	4,8%	10,9%	16,8%	22,6%	28,2%	33,6%	38,9%	44,0%	49,0%	53,9%
200	-6,3%	0,4%	6,8%	13,1%	19,3%	25,2%	31,0%	36,6%	42,1%	47,4%	52,6%	57,7%
100	-4,5%	2,4%	9,1%	15,6%	21,9%	28,1%	34,1%	39,9%	45,6%	51,1%	56,5%	61,8%

Valor do VGV (R\$/m²)

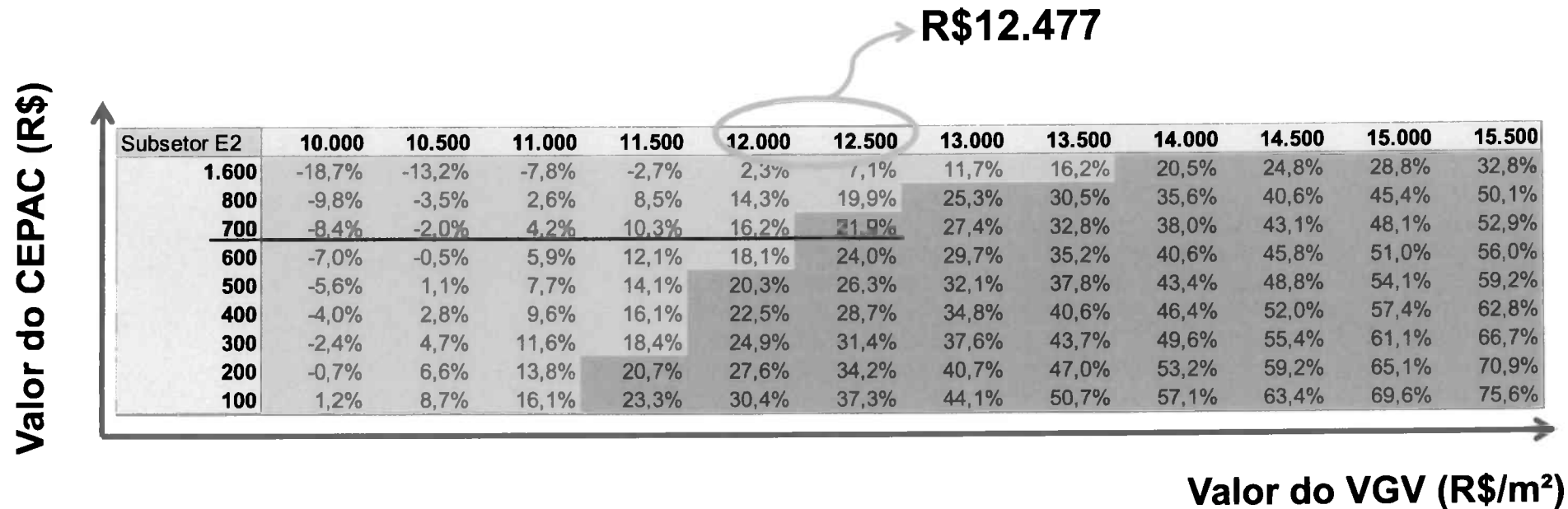
Subsetores F1 e F2

Fator de equivalência vigente = 1,0



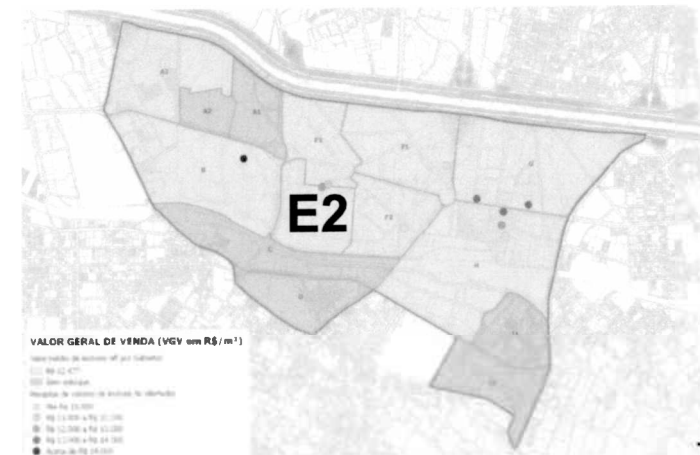
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-nR** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



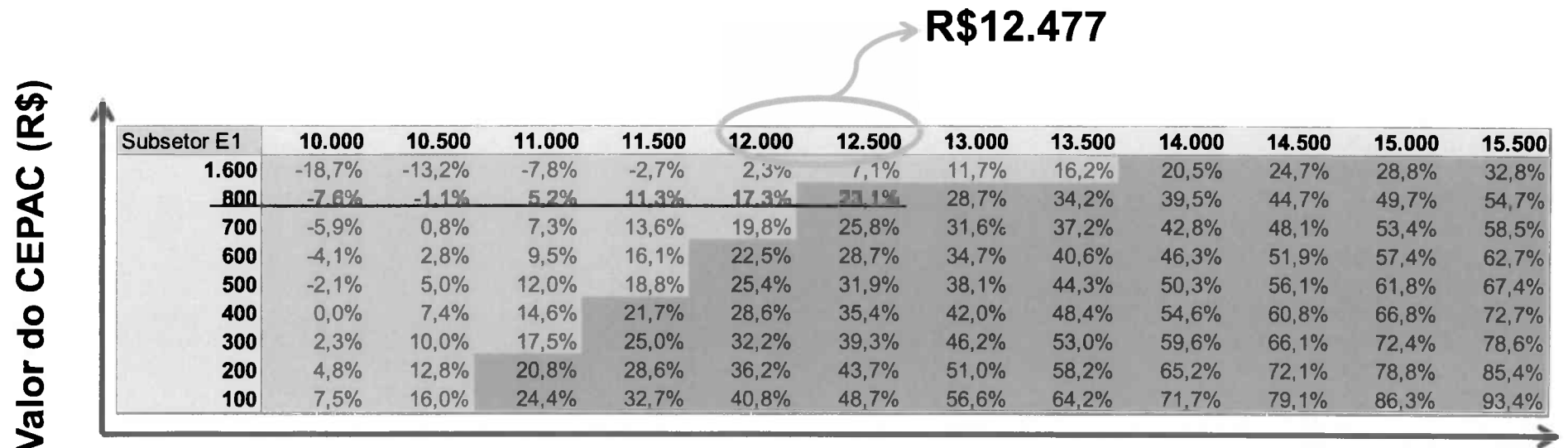
Subsetor E2

Fator de equivalência vigente = 1,0



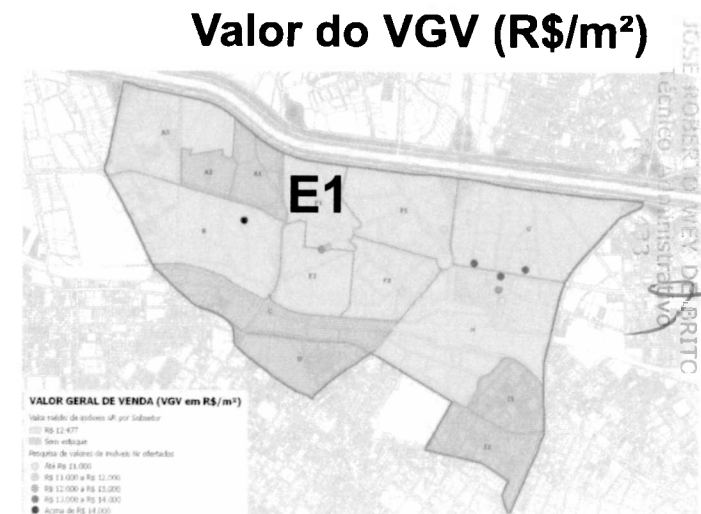
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-nR** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



Subsetor E1

Fator de equivalência vigente = 1,0



VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-nR** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.

R\$12.477

Valor do CEPAC (R\$)	Sector B	10.000	10.500	11.000	11.500	12.000	12.500	13.000	13.500	14.000	14.500	15.000	15.500
	1.600			-15,5%	-10,8%	-6,2%	-1,9%	2,3%	6,4%	10,3%	14,1%	17,7%	21,3%
	800	-16,9%	-11,2%	-5,7%	-0,4%	4,7%	9,6%	14,4%	19,0%	23,5%	27,8%	32,0%	36,1%
	700	-15,6%	-9,8%	-4,3%	1,1%	6,3%	11,4%	16,2%	21,0%	25,5%	30,0%	34,3%	38,5%
	600	-14,3%	-8,4%	-2,7%	2,8%	8,1%	13,2%	18,2%	23,0%	27,7%	32,3%	36,7%	41,0%
	500	-12,9%	-6,9%	-1,1%	4,5%	9,9%	15,2%	20,3%	25,2%	30,0%	34,7%	39,2%	43,7%
	400	-11,5%	-5,4%	0,6%	6,3%	11,9%	17,3%	22,5%	27,6%	32,5%	37,3%	42,0%	46,5%
	300	-10,0%	-3,7%	2,3%	8,3%	14,0%	19,5%	24,9%	30,1%	35,2%	40,1%	44,9%	49,6%
	200	-8,4%	-2,0%	4,3%	10,3%	16,2%	21,9%	27,5%	32,8%	38,1%	43,2%	48,2%	53,0%
	100	-6,7%	-0,1%	6,3%	12,5%	18,6%	24,5%	30,2%	35,8%	41,2%	46,5%	51,6%	56,7%

Valor do VGV (R\$/m²)

Subsetor B

Fator de equivalência vigente = 1,0



VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-nR** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.

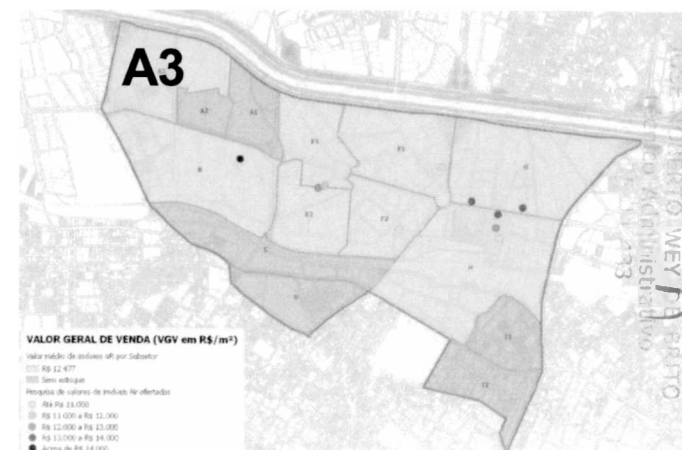
Valor médio praticado atualmente → **R\$12.477**

Valor do CEPAC (R\$)	Subsetor A3	10.000	10.500	11.000	11.500	12.000	12.500	13.000	13.500	14.000	14.500	15.000	15.500
1.600			-16,3%	-11,1%	-6,2%	-1,4%	3,2%	7,6%	11,9%	16,1%	20,1%	24,0%	27,7%
800		-11,7%	-5,6%	0,4%	6,1%	11,7%	17,0%	22,2%	27,3%	32,2%	37,0%	41,7%	46,2%
700		-10,2%	-3,9%	2,1%	8,0%	13,7%	19,2%	24,6%	29,8%	34,9%	39,8%	44,6%	49,3%
600		-8,6%	-2,2%	4,0%	10,1%	15,9%	21,6%	27,1%	32,5%	37,7%	42,8%	47,8%	52,6%
500		-6,9%	-0,4%	6,0%	12,3%	18,3%	24,2%	29,9%	35,4%	40,8%	46,1%	51,2%	56,2%
400		-5,1%	1,6%	8,2%	14,6%	20,9%	27,0%	32,9%	38,6%	44,2%	49,7%	55,0%	60,2%
300		-3,3%	3,7%	10,5%	17,2%	23,7%	30,0%	36,1%	42,1%	47,9%	53,6%	59,2%	64,6%
200		-1,2%	6,0%	13,1%	20,0%	26,7%	33,3%	39,7%	45,9%	52,0%	58,0%	63,8%	69,5%
100		0,9%	8,4%	15,8%	23,0%	30,1%	37,0%	43,7%	50,2%	56,6%	62,9%	69,0%	75,1%

Valor do VGV (R\$/m²)

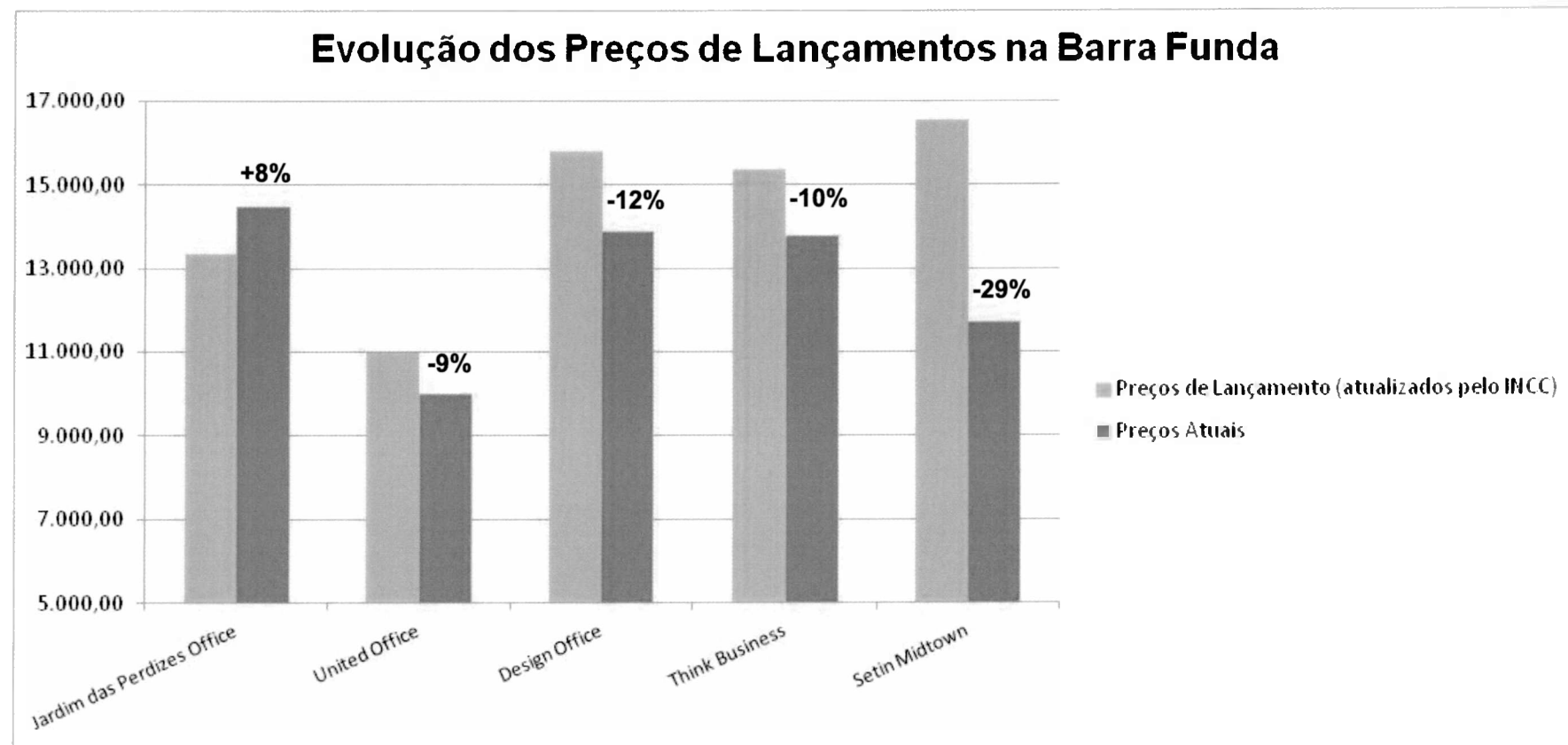
Subsetor A3

Fator de equivalência vigente = 1,0

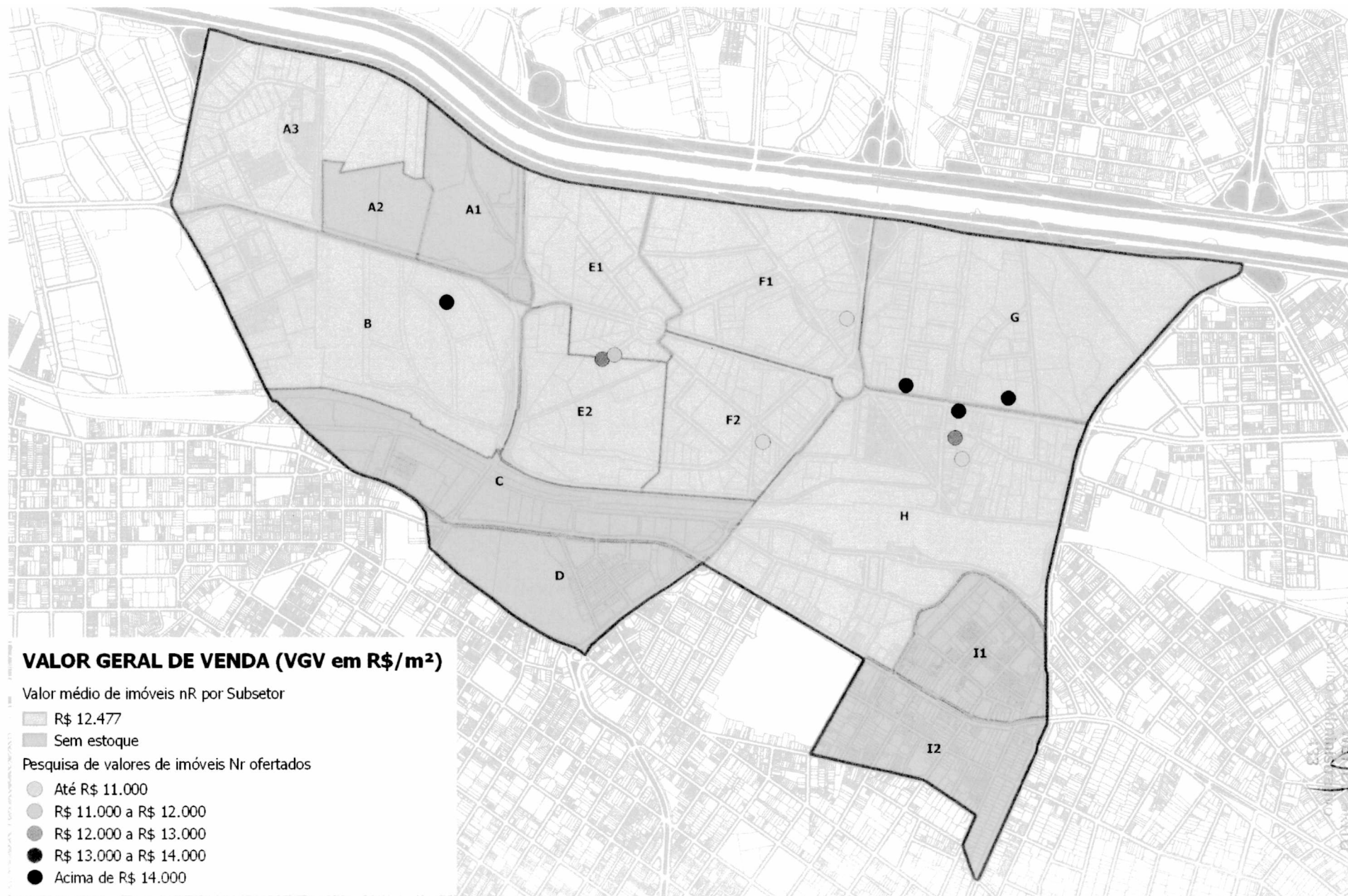


PREÇO DE VENDA NÃO RESIDENCIAL

Nos últimos cinco anos a EMBRAESP registrou oito lançamentos não residenciais na Barra Funda. A evolução dos preços desses empreendimentos segue abaixo:

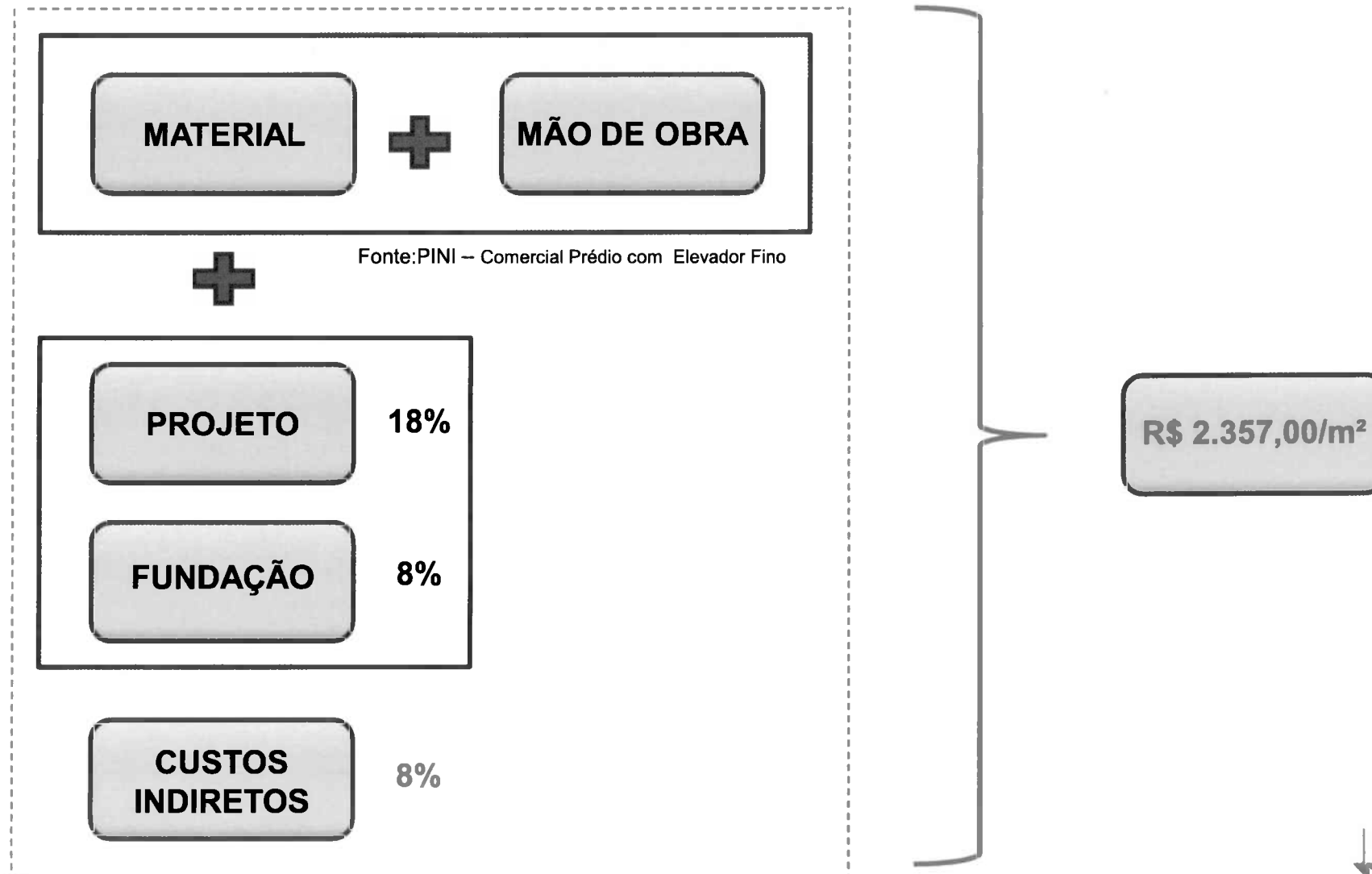


PREÇO DE VENDA NÃO RESIDENCIAL



CUSTO DE CONSTRUÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Cálculo para o Custo de construção por m²:



CALIBRAGEM DO VALOR DE CEPAC

Simulação do valor máximo da ACA com **alteração** do preço do CEPAC-R para **R\$700,00** utilizando-se os fatores simulados, em intervalos de 5 anos:

Setor - Subsetor		Fator T ₀	Fator T ₅	Fator T ₁₀	Fator T ₁₅	Fator T ₂₀	Fator T ₂₅
A	A3	-	-	-	-	-	-
B	B	-	-	-	304,81	624,48	965,22
C	C	-	416,59	724,10	1.067,03	1.439,66	1.838,90
E	E1	-	331,98	637,72	972,79	1.334,79	1.732,46
	E2	-	-	398,02	779,20	1.191,56	1.637,92
F	F1	-	-	-	341,60	662,36	1.003,31
	F2	-	-	-	341,60	662,36	1.003,31
G	G	-	-	-	149,30	459,85	786,52
H	H	-	-	-	-	343,05	663,65
I	I1	-	651,91	963,28	1.315,64	1.713,08	2.122,44

CALIBRAGEM DO VALOR DE CEPAC

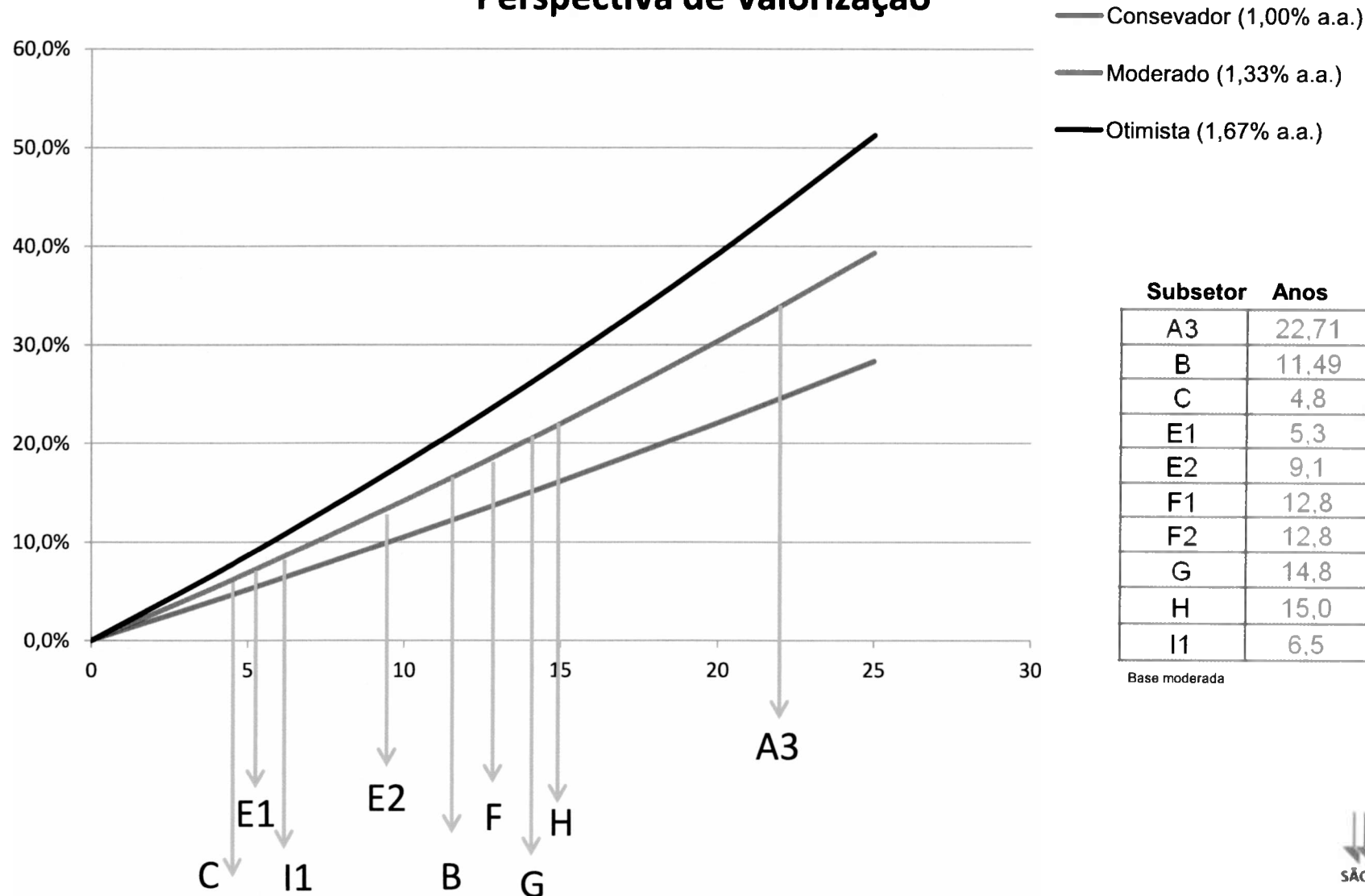
Simulação dos novos fatores de equivalência com **alteração** do preço do CEPAC-R para **R\$700,00** mantendo-se de **TIR 20%**, em intervalos de 5 anos:

Fatores atuais	Setor - Subsetor		Fator T ₀	Fator T ₅	Fator T ₁₀	Fator T ₁₅	Fator T ₂₀	Fator T ₂₅
1,0	A	A3	-	-	-	-	-	-
1,0	B	B	-	-	-	2,3	1,1	0,7
0,5	C	C	-	1,7	1,0	0,7	0,5	0,4
1,0	E	E1	-	2,1	1,1	0,7	0,5	0,4
		E2	-	-	1,8	0,9	0,6	0,4
1,0	F	F1	-	-	-	2,0	1,1	0,7
		F2	-	-	-	2,0	1,1	0,7
1,0	G	G	-	-	-	4,7	1,5	0,9
0,5	H	H	-	-	-	-	2,0	1,1
0,2	I	I1	-	1,1	0,7	0,5	0,4	0,3

PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Expectativa de valorização dos imóveis na OUC AB em 25 anos

Perspectiva de Valorização



Feito no 26
nº 1-397 de 2018
do P.P.C.
JOSÉ ROBERTO WEI DE BRITO
Técnico Administrativo



PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

Escolhas da Modelagem

- 1) **Lidando com as políticas exógenas:** Para fins de modelagem da valorização de preço dos imóveis, adotamos uma premissa mais conservadora e assumimos que as realidades de preço e de perfil de demanda mais representativos das tendências de longo prazo (25 anos) seriam aquelas observadas entre os anos de 2000 a 2008, pois estabilizam a pressão inflacionária. Desta forma, foram descartadas as informações relativas aos anos 2009 a 2015 daquela análise.
- 2) **Lidando com as flutuações de curto prazo:** Tendo em vista que a quantidade de variáveis que influenciam o comportamento de curto prazo dos preços nos mercados imobiliários são virtualmente infinitos, escolhemos as seguintes variáveis para servir de lastro à nossa projeção: (i) renda real dos consumidores (medida em PIB per capita); e (ii) projeção do crescimento médio do PIB nos próximos 25 anos à taxa de 2% ao ano.

PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

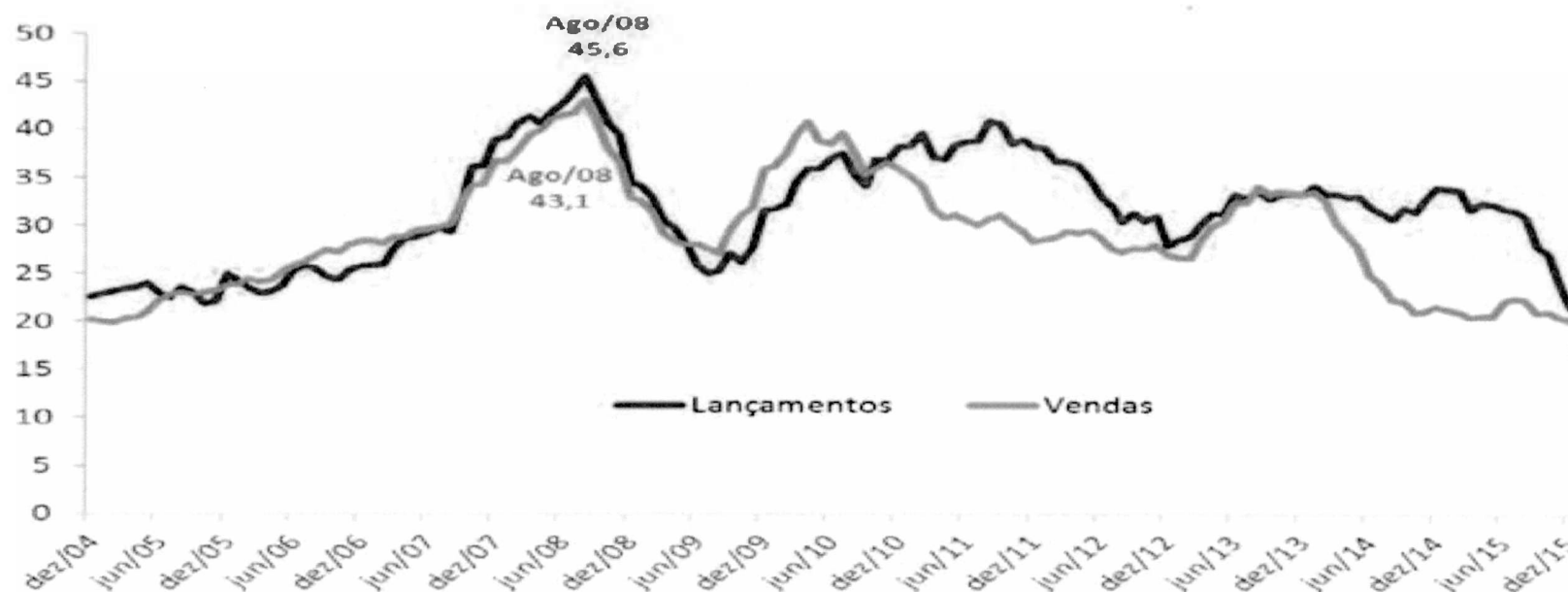
VI. Validação externa da conclusão

2000 – 2008: Casamento entre oferta e demanda

2009 – 2015: Pressão para redução de preço vs valorização exógena (crédito)

Lançamentos e Vendas - Acumulado em 12 meses

Cidade de São Paulo – em mil unidades



Fonte: Embraesp e Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

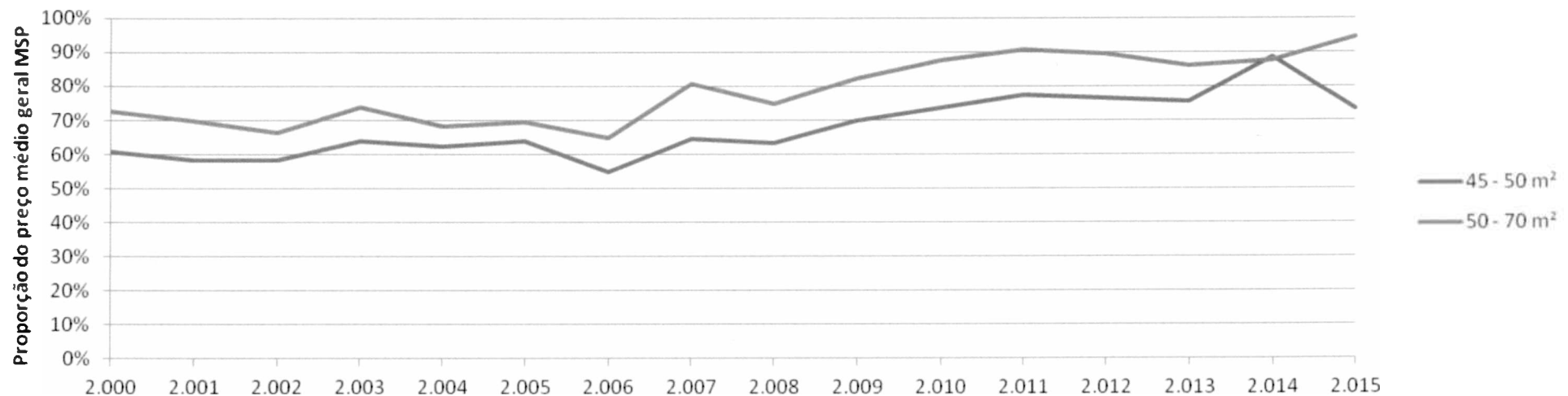
Folha nº 27
nº 1-397 de 2018
do proc.
JOSÉ ROBERTO MEY DE BRITO
Técnico Administrativo

PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Relação de preços unidades incentivadas - UI

As unidades de 45 – 50 m² **possuem um preço menor** que unidades com maior área (50 – 70 m²), além de apresentarem um valor abaixo do praticado no município.

Relação de Preços (m²) por Tipologia



Fonte: Embraesp 2000 a 2015.

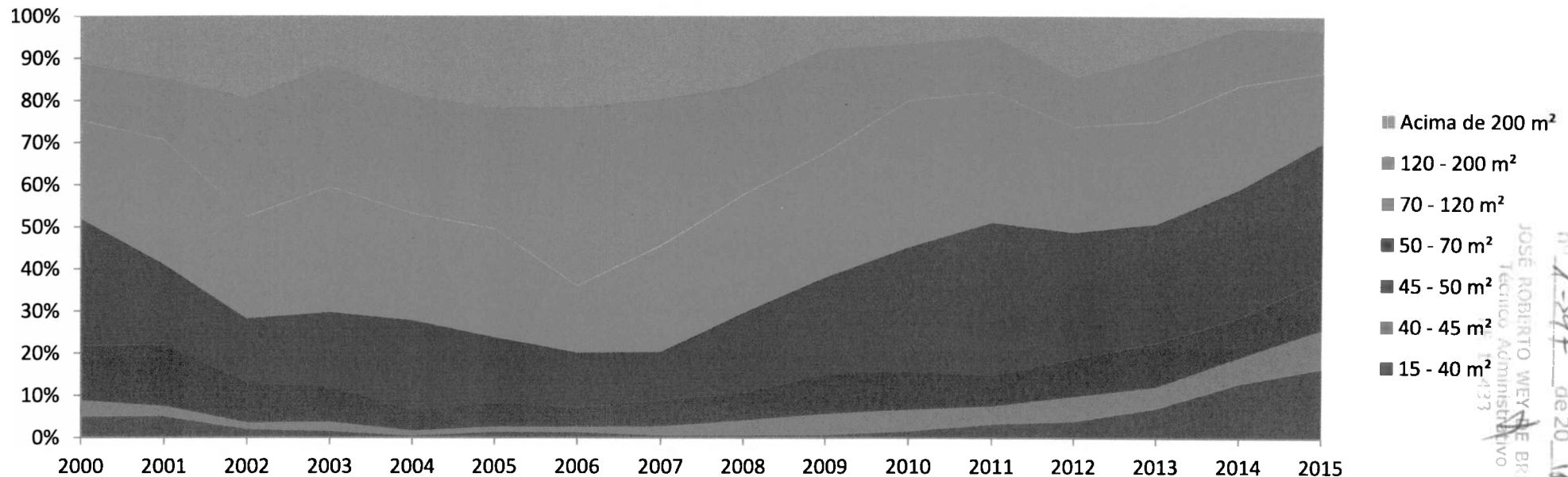
PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

V. Alteração na Demanda Relativa de Mercado

2000 – 2008: Tipologias de maior metragem média

2009 – 2015: Tipologias de menor metragem média



Fonte: Embraesp 2000 a 2015.

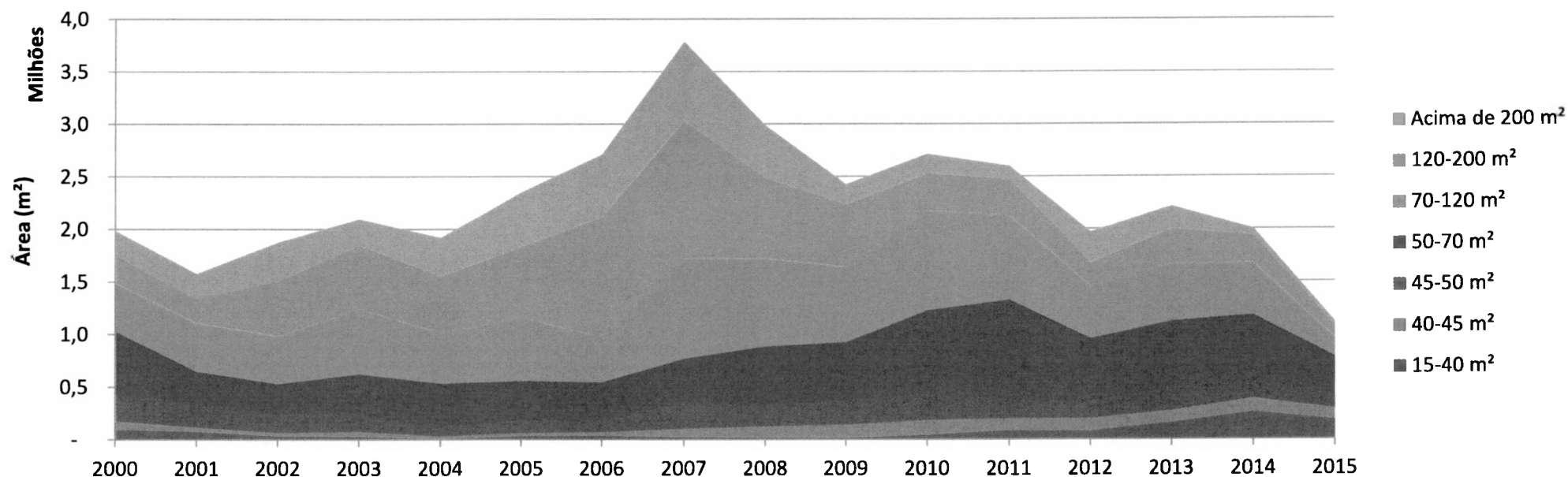
PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

IV. Alteração na Demanda Absoluta de Mercado

2000 – 2008: Tipologias de maior metragem média

2009 – 2015: Tipologias de menor metragem média



Fonte: Embraesp 2000 a 2015.

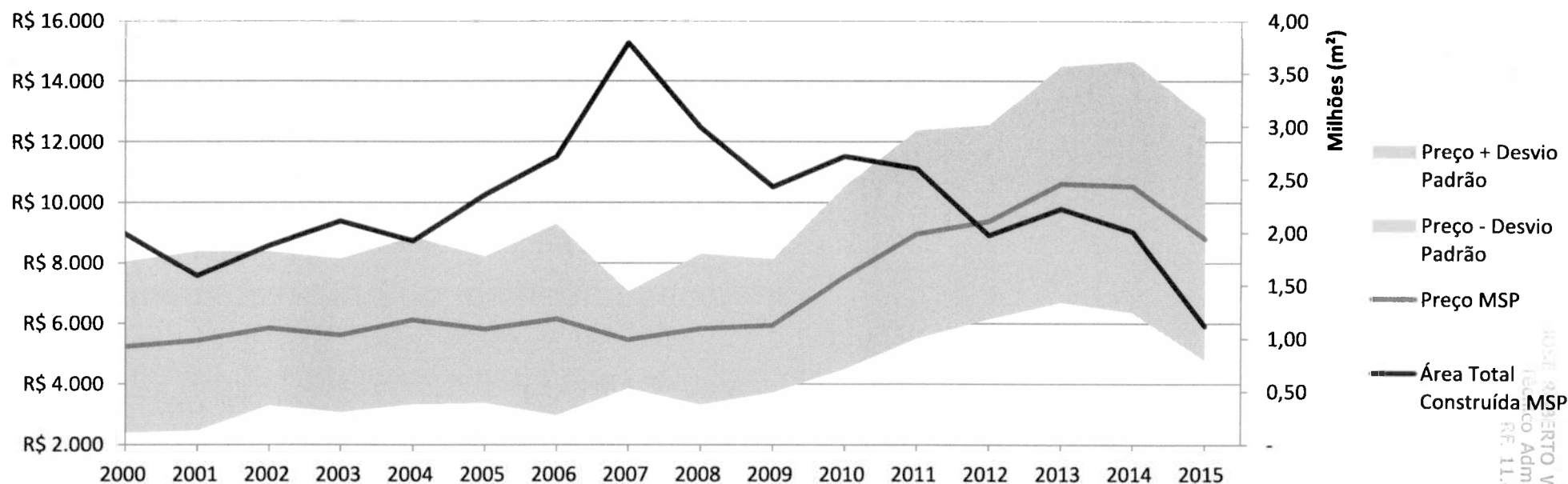
PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

III. Reconhecimento de Precificação Municipal

2000 – 2008: Valorização Moderada em escala municipal

2009 – 2015: Valorização Forçada em escala municipal



Fonte: Embraesp 2000 a 2015.

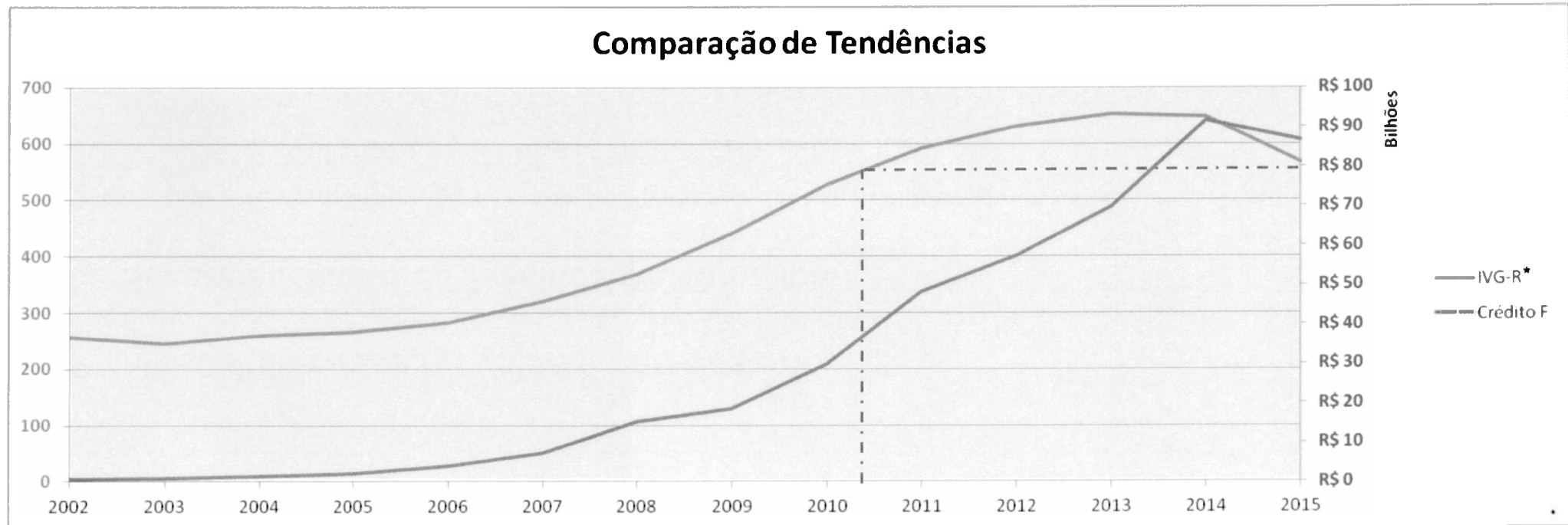
PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

II. Reconhecimento do impacto inflacionário

2002 – 2008: Valorização Moderada

2009 – 2015: Valorização Forçada



Fonte: Banco Central e CBIC

* Ano-base 2001

Em 2015, IVG-R voltou a alcançar níveis de Jul/2010

PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

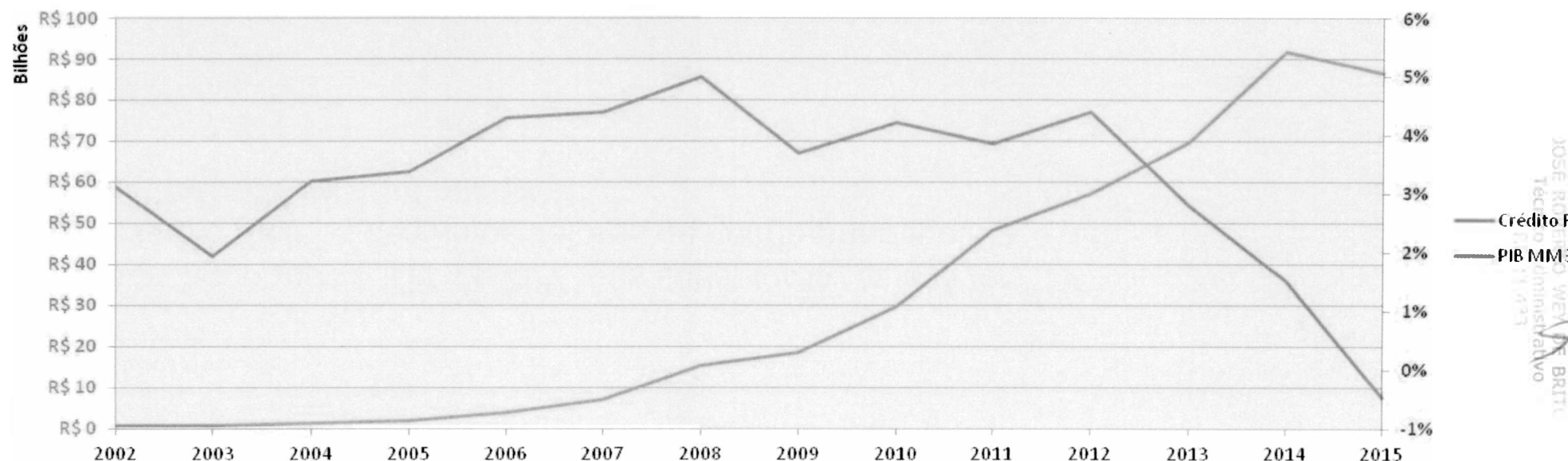
I. Reconhecimento da alteração na política de concessão de crédito público

2002 – 2008: Política pró-cíclica

2009 – 2015: Política anticíclica

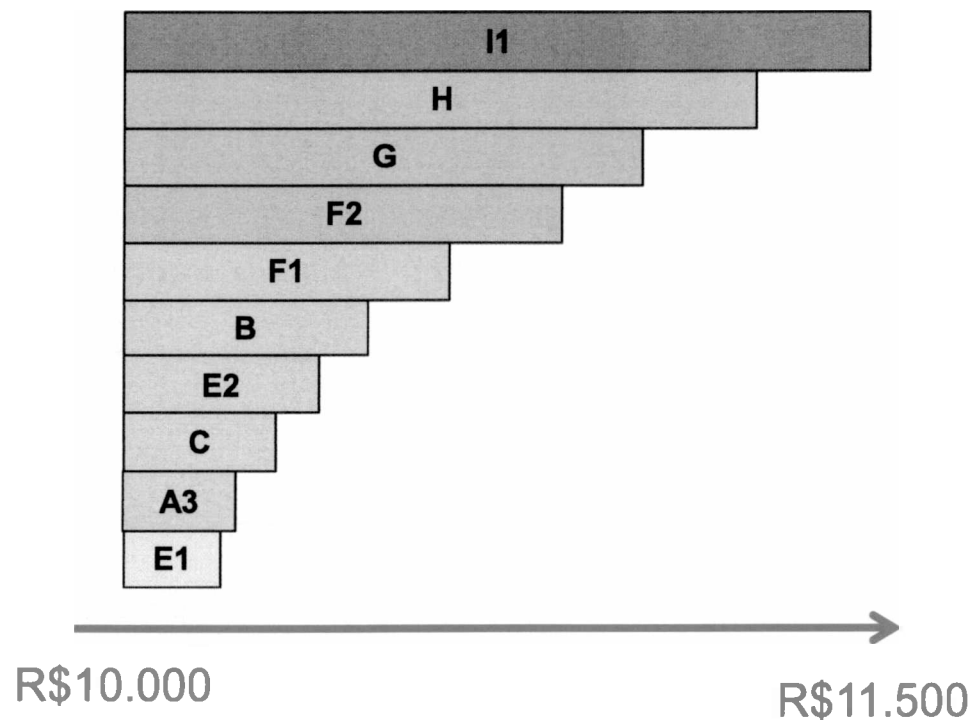
A mudança na política de Crédito financiada pelo Setor Público (Até 2008 é pró – cíclica, e de 2008 em diante é anticíclica) influencia drasticamente o setor imobiliário.

Comparação de Tendências



SUMÁRIO DA ANÁLISE POR SUBSETOR

Para alcançarmos a **TIR de 20%** nos subsetores, os imóveis precisam atingir os seguintes valores de venda (mantidos os **atuais fatores de equivalência**): :



Resultado das análises para se alcançar viabilidade em **80% dos casos** nos subsetores

CEPAC

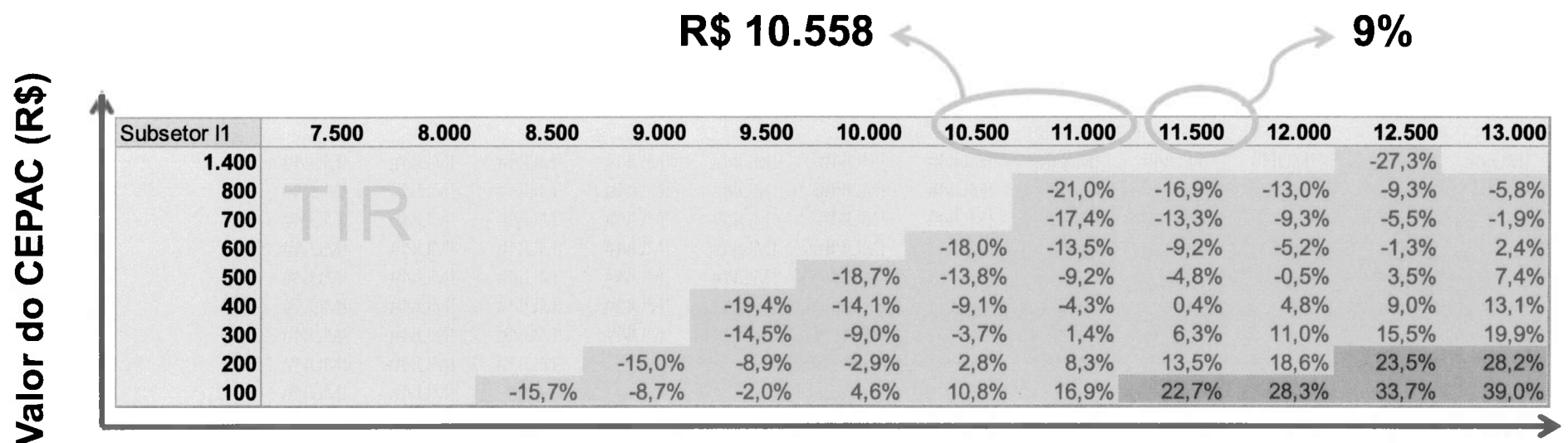
R\$300

VGv

R\$10.000

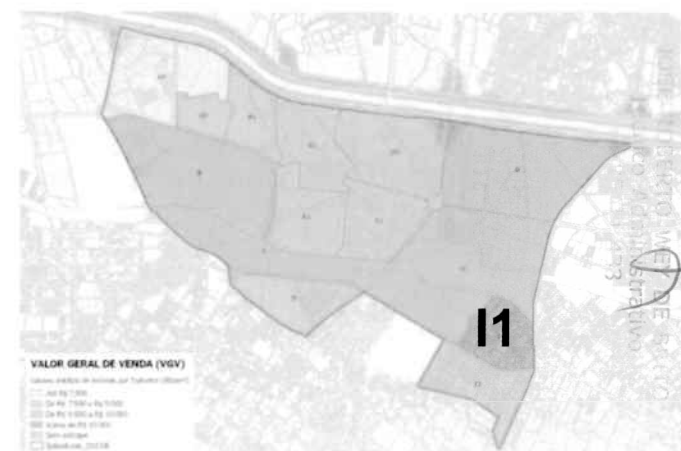
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-R** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



Subsetor I1

Fator de equivalência vigente = **0,2**



VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-R** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.

Valor do CEPAC (R\$)

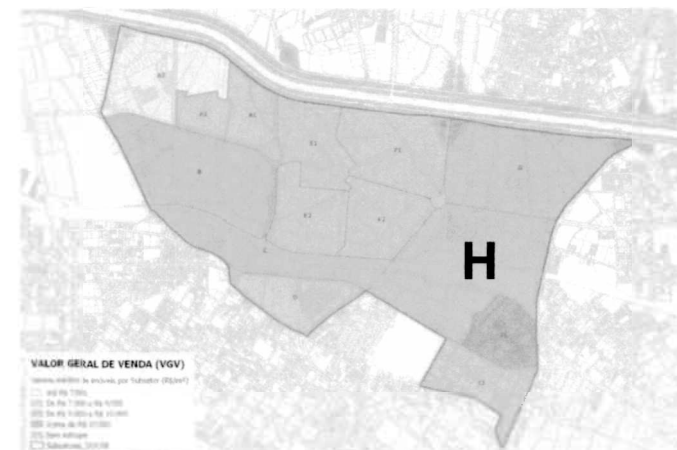
Setor H	7.500	8.000	8.500	9.000	9.500	10.000	10.500	11.000	11.500	12.000	12.500	13.000
1.400							-17,2%	-12,1%	-8,4%	-4,3%	-0,4%	3,3%
800					-16,6%	-11,2%	-6,0%	-1,0%	3,7%	8,3%	12,7%	16,9%
700					-14,6%	-9,1%	-3,7%	1,4%	6,2%	10,9%	15,4%	19,8%
600				-18,4%	-12,5%	-6,8%	-1,3%	3,9%	8,9%	13,7%	18,4%	22,9%
500		-22,6%		-16,2%	-10,2%	-4,3%	1,3%	6,7%	11,9%	16,8%	21,6%	26,2%
400			-14,0%		-7,7%	-1,6%	4,1%	9,7%	15,1%	20,2%	25,2%	30,0%
300		-18,2%		-11,5%	-5,0%	1,3%	7,3%	13,0%	18,6%	24,0%	29,1%	34,2%
200		-15,7%		-8,8%	-2,1%	4,4%	10,7%	16,7%	22,5%	28,2%	33,6%	38,8%
100		-13,1%		-5,9%	1,2%	8,0%	14,5%	20,9%	27,0%	32,9%	38,6%	44,2%

R\$ 9.024 → **22%**

Subsetor H

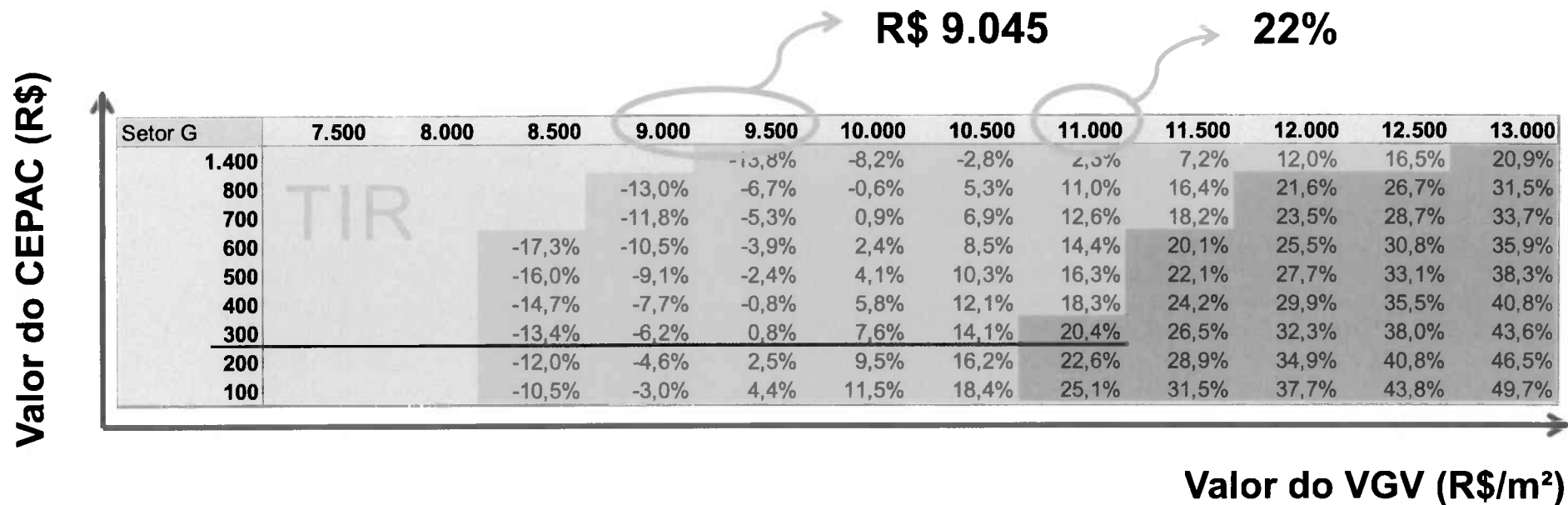
Fator de equivalência vigente = 0,5

Valor do VGV (R\$/m²)



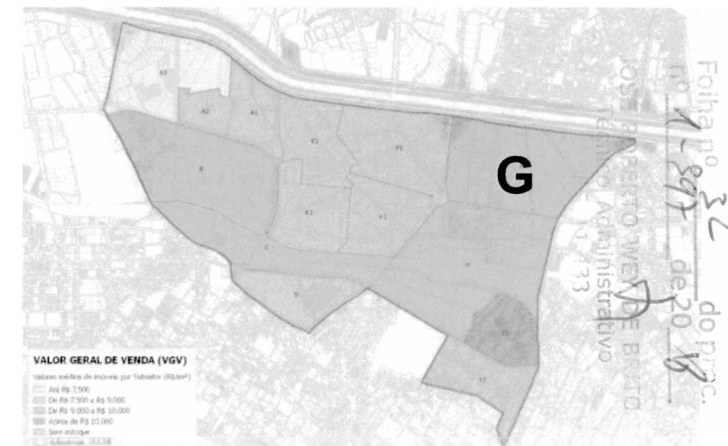
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-R** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



Subsetor G

Fator de equivalência vigente = 1,0



VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-R** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.

R\$ 8.862 **18%**

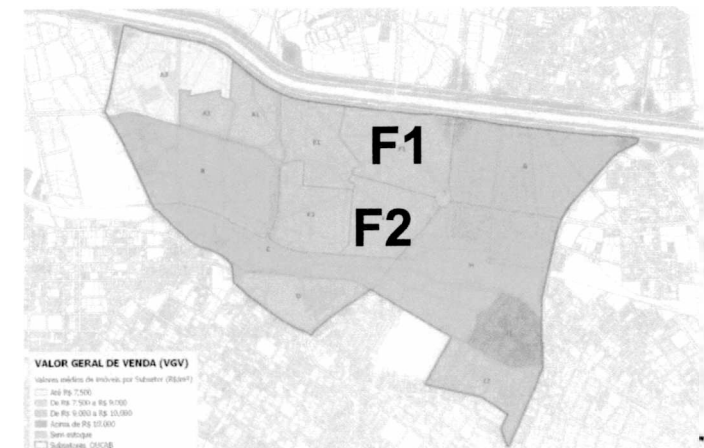
Valor do CEPAC (R\$)

Subsetor F1	7.500	8.000	8.500	9.000	9.500	10.000	10.500	11.000	11.500	12.000	12.500	13.000
1.400				-10,8%	-10,8%	-5,0%	0,0%	5,9%	11,0%	16,0%	20,7%	25,3%
800			-16,4%	-9,6%	-2,9%	3,5%	9,7%	15,7%	21,4%	27,0%	32,3%	37,5%
700			-15,2%	-8,2%	-1,4%	5,2%	11,5%	17,6%	23,5%	29,2%	34,7%	40,0%
600		-21,1%	-13,8%	-6,7%	0,3%	7,0%	13,5%	19,7%	25,7%	31,6%	37,2%	42,7%
500			-12,5%	-5,1%	2,0%	8,8%	15,5%	21,9%	28,1%	34,1%	39,9%	45,5%
400			-11,0%	-3,5%	3,8%	10,8%	17,7%	24,3%	30,6%	36,8%	42,8%	48,6%
300		-17,3%	-9,5%	-1,8%	5,7%	13,0%	20,0%	26,8%	33,4%	39,8%	46,0%	52,0%
200		-15,9%	-7,9%	0,0%	7,8%	15,3%	22,5%	29,6%	36,4%	43,0%	49,4%	55,7%
100		-14,4%	-6,1%	2,0%	10,0%	17,7%	25,3%	32,6%	39,6%	46,5%	53,2%	59,7%

Valor do VGV (R\$/m²)

Subsetores F1 e F2

Fator de equivalência vigente = 1,0



CONVOCAÇÃO

8ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA ANO 2017

Folha nº 33 do proc.
nº 1-897 de 20 18
JOSÉ ROBERTO WEY DE BRUNO
Técnico Administrativo
CPF 11.433

Prezados(as) Representantes,

Convocamos V.Sª. para 8ª Reunião Extraordinária do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, a ser realizada no próximo dia **08 de junho de 2017**, quinta-feira, às 18h30 (1ª Convocação), 19h (2ª Convocação), à Rua São Bento, 405 – Edifício Martinelli – 15º andar – Auditório – Sala 154.

PAUTA:

1 Expediente

1.1 Verificação de presença.

2 Ordem do Dia

2.1 Proposta de revisão da Lei da Operação Urbana Consorciada Água branca

Atenciosamente,

Coordenação do Grupo de Gestão



8ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO
08 de junho de 2017
Lei nº 15.893/13



I. Expediente

I. Verificação de Presença.

II. Ordem do Dia

I. Proposta de revisão da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Operação Urbana Consorciada Água Branca

Revisão da Lei 15.893/2013

Apresentação ao Grupo de Gestão

Diretoria de Intervenções Urbanas | Diretoria de Gestão das Operações Urbanas



PREMISSAS E OBJETIVOS

Premissa:

PRESERVAR TODA A CONCEITUAÇÃO URBANÍSTICA DA OUC-AB

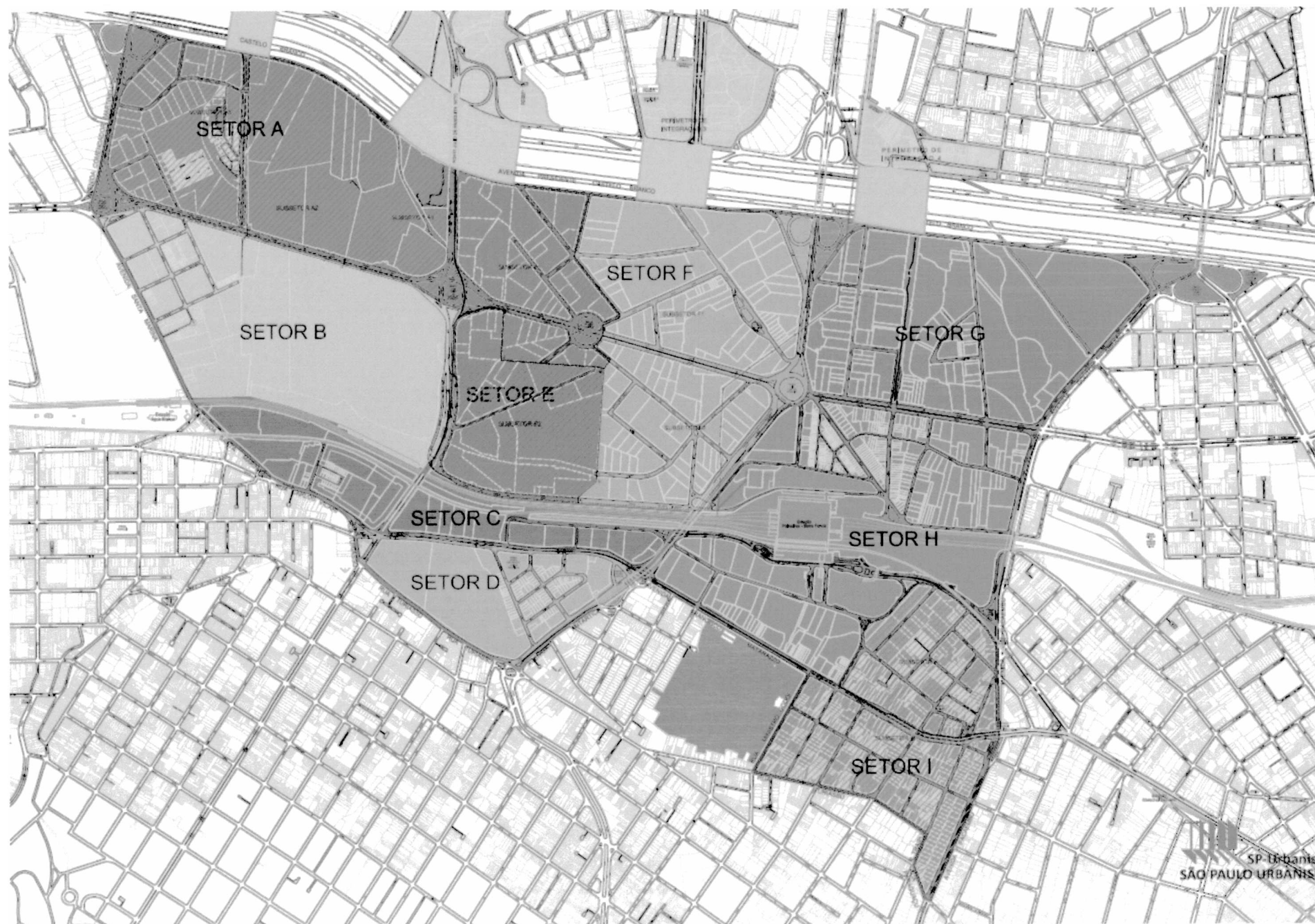
Objetivo principal:

**PROMOVER AJUSTES NECESSÁRIOS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DA OUC-AB, A
PARTIR DE ANÁLISES CONJUNTURAIS REALIZADAS SOBRE CENÁRIOS DE
VIABILIDADE**

O PLANO URBANO E SEUS OBJETIVOS A SE PRESERVAR

- Transporte coletivo e mobilidade não motorizada
- Inclusão e diversidade social
- Adensamento com uso misto
- Ordenamento e valorização da paisagem
- Melhorias ambientais e na infraestrutura
- Assegurar viabilidade ao longo do tempo

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA



DIAGNÓSTICO

1. Macroeconômico

- Retração de crédito e de consumo
- Excesso de lançamentos em anos anteriores geraram estoque (ciclo longo do mercado imobiliário)

2. Região da OUC AB apresenta cenário desfavorável:

- Excesso de estoque de imóveis prontos (em média 33% dos lançamentos)
- Valor Geral de Vendas (VGV): Preços deprimidos; negociações com desconto médio de 17%

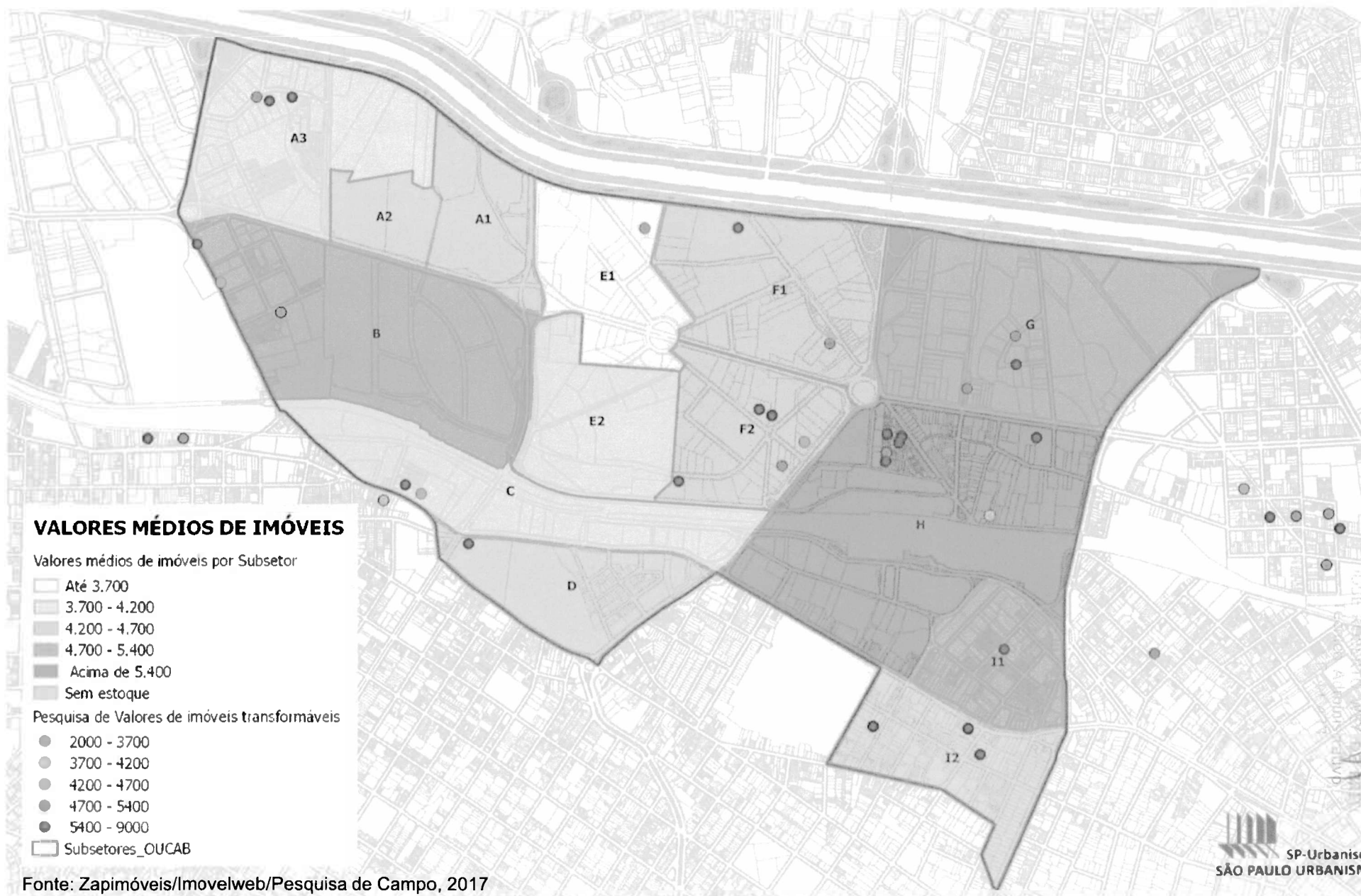
3. Lei da OUC AB com regras que contribuem para desestímulo de mercado:

- **Cálculo da contrapartida financeira:** elevado valor de CEPAC e seus fatores de equivalência em m² contribuem com menor viabilidade dos empreendimentos
- **Prévia ou concomitante utilização de estoque para unidades habitacionais incentivadas (Art. 46):** construção de unidades de 45 a 50m², com no máximo um banheiro e uma vaga ("Unidades Incentivadas" ou "UI") como condição de liberação do estoque para demais produtos

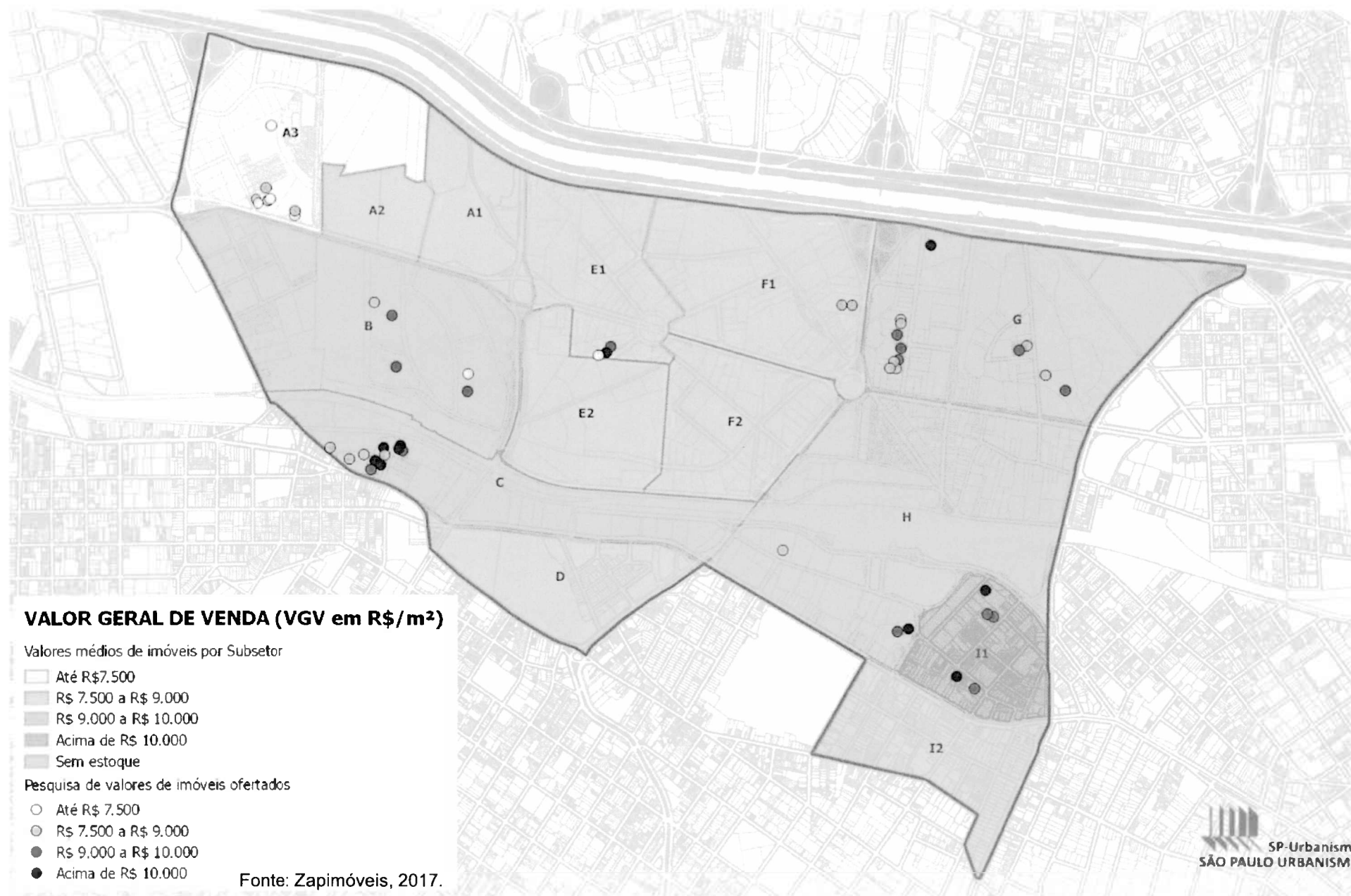
QUESTÕES POLÊMICAS

- **Unidades incentivadas (UI):** estoque reservado de 1/3 da OUC para este produto pouco usual, mas que tem importante peso na densidade demográfica final (LAP) e no equilíbrio socioeconômico da população residente futura
- **Programa de Intervenções:** o orçamento do rol de obras e intervenções feito em 2013 previa um custo estimado de R\$5 bilhões para realização de todas as obras, dentre outras:
 - ✓ *Melhoramentos Viários → R\$ 1,6 bilhão*
 - ✓ *Provisão de 5.000 HIS → R\$ 995 milhões (Art. 12 - 22% do total dos recursos destinados a HIS)*
 - ✓ *Melhoramentos Urbanísticos → R\$ 910 milhões*
- **Déficit Orçamentário:** a revisão do valor do CEPAC e dos fatores de conversão deverá impactar sensivelmente a expectativa de arrecadação da OUC AB
 - ✓ *Déficit atual na casa de R\$1,5 bilhão → ~30% da arrecadação*
 - ✓ *Déficit estimado após a presente revisão: R\$ 3,0 bilhões → ~60% da arrecadação*

PREÇO DO TERRENO



PREÇO DE VENDA RESIDENCIAL



RESUMO: TERRENO E VGV RESIDENCIAL

Valor de venda do m² (empreendimentos residenciais):

Setor	Subsetor	Custo Terreno	VGV (R\$/m ²)
A	A3	3.758,97	7.407,65
B	B	4.923,72	9.021,58
C	C	3.725,06	9.389,65
E*	E1	2.984,74	8.862,86
	E2	3.780,00	8.862,86
F*	F1	4.545,80	8.862,86
	F2	4.545,80	8.862,86
G	G	5.349,91	9.045,19
H	H	5.582,08	9.024,00
I	I1	5.262,00	10.558,90

Fonte: Zapimóveis/Imovelweb /Pesquisa de Campo 2017.

* Os valores de venda (VGV) para os setores E e F são os mesmos, pois existem apenas dois lançamentos em toda extensão ("Led Barra Funda" e "United").

MEDIDAS PROPOSTAS PARA ATIVAR A OUC AB

1. CEPAC

- Possibilidade de estabelecimento de **cronograma para realização dos leilões de CEPAC** com participação do Grupo de Gestão
- Redução do valor do **CEPAC-R para R\$700 e CEPAC-nR para R\$800**
- **Revisão da Tabela de Equivalência de CEPAC**, adequando os fatores de conversão de CEPAC em m², com três objetivos:
 - i. Adaptar os fatores à atual realidade de mercado, contemplando as diferenças entre os subsetores
 - ii. Criação de uma tabela dinâmica fixada em lei, incentivando a antecipação da produção imobiliária para os primeiros anos da OUC AB
 - iii. Autorização para adequação da tabela pelo Executivo, dentro dos limites legais e apoiada em estudo econômico

(NR) Art. 41 - § 5º. **Respeitados os fatores mínimo e máximo previstos para cada um dos subsetores, mediante proposta apresentada pela SP-Urbanismo, ouvido o Grupo de Gestão e mediante decisão fundamentada em competente estudo econômico, os critérios de equivalência de conversão dos CEPAC poderão ser fixados em valores distintos dos apontados pelo Quadro III**

MEDIDAS PROPOSTAS PARA ATIVAR A OUC AB

Nova tabela Dinâmica de Equivalência de CEPAC

Quadro III - FATORES DE EQUIVALÊNCIA DE CEPAC

Setor	Subsetor	CEPAC não Residencial			CEPAC Residencial			
		Fator T ₀	Fator T ₅₊	Fator T ₁₀₊	Fator T ₀	Fator T ₅₊	Fator T ₁₀₊	Fator T ₁₅₊
A	A1 (*)	não se aplica			não se aplica			
	A2	não se aplica			não se aplica			
	A3	1,5	1,2	1,0	3,5	3,0	2,5	2,0
B		1,5	1,2	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0
C		1,5	0,7	0,5	1,5	1,0	1,0	1,0
D		não se aplica			não se aplica			
E	E1	1,5	1,2	1,0	2,0	1,5	1,0	1,0
	E2	1,5	1,2	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0
F	F1	1,5	1,2	1,0	3,0	2,5	2,0	1,0
	F2	1,5	1,2	1,0	3,0	2,5	2,0	1,0
G	G	1,5	1,2	1,0	3,0	2,5	2,0	1,0
H	H	1,0	0,7	0,5	3,0	2,5	2,0	1,0
I	I1	1,0	0,5	0,2	1,0	0,5	0,5	0,5
	I2	não se aplica			não se aplica			

notas

(*) aplicação conforme §3º do art. 47

T = tempo medido em anos

Valores atualmente vigentes
para usos R e nR

MEDIDAS PROPOSTAS PARA ATIVAR A OUC AB

2. Unidades incentivadas - UI:

- i. Revogação do Art. 46: possibilitando que o mercado opte pelo melhor momento para produzir cada produto: R, nR ou UI.
- ii. Criação de um fator de incentivo para produção das UI, concedendo desconto de na contrapartida financeira

3. **Revisão da regra para redução da taxa de permeabilidade de 25% para 15%:** apenas para terrenos maiores que 1.200m²

4. **Gleba Pompéia – subsetor E2 (Art. 50)**

- i. Revisão da obrigação de unificação prévia de matrículas para permitir a execução de loteamentos e unificações sucessivos
- ii. Para projetos anteriores à LOUCAB, permissão de utilização do CA básico

Unidade Incentivada (m²) 45		FINANCIAMENTO			1000
Subsetor	VGV (m²)	Preço Estimado	Parcela (CEF)	Renda mínima	SM
A3	7.675,85	345.413,06	1.959,82	8.960,43	9,0
B	9.226,45	415.190,25	2.355,73	10.770,53	10,8
C	9.050,21	407.259,39	2.310,73	10.564,79	10,6
E1	6.664,51	299.903,06	1.701,61	7.779,84	7,8
E2	10.095,86	454.313,70	2.577,71	11.785,44	11,8
F1	7.281,61	327.672,45	1.859,17	8.500,21	8,5
F2	7.185,27	323.337,00	1.834,57	8.387,75	8,4
G	9.176,05	412.922,19	2.342,86	10.711,69	10,7
H	11.916,47	536.240,93	3.042,55	13.910,73	13,9
I1	12.500,00	562.500,00	3.191,55	14.591,92	14,6

Renda Familiar (Decreto nº 57684/2017)

Faixa	Piso	Renda Máxima	30%	Valor Máx Imóvel (entrada máx a 30%)	
HIS 1	-	2.811,00	843,30	R\$ 205.000,00	MCMV
HIS 2	2.811,01	5.622,00	1.686,60	R\$ 240.000,00	MCMV
HMP	5.622,01	9.170,00	2.751,00	R\$ 352.015,36	

CEPAC-R		700,00	Unid. incentivada 45 m2		FINANCIAMENTO	
Subsetor	ACCA	FEq	VGV- ve* (m²)	Preço Estimado	Parcela (CEF)	Renda mínima
A3	200,00	3,5	10.000,00	450.000,00	2.553,24	11.673,54
B	280,00	2,5	10.500,00	472.500,00	2.680,90	12.257,21
C	466,67	1,5	11.000,00	495.000,00	2.808,56	12.840,89
E1	350,00	2,0	9.500,00	427.500,00	2.425,57	11.089,86
E2	280,00	2,5	10.000,00	450.000,00	2.553,24	11.673,54
F1	233,33	3,0	10.500,00	472.500,00	2.680,90	12.257,21
F2	233,33	3,0	10.500,00	472.500,00	2.680,90	12.257,21
G	233,33	3,0	11.000,00	495.000,00	2.808,56	12.840,89
H	233,33	3,0	11.000,00	495.000,00	2.808,56	12.840,89
I1	700,00	1,0	13.000,00	585.000,00	3.319,21	15.175,60

* VGV considerando a viabilidade econômica na OUCAB

Folha nº 1397 de 2018 do PROJ. nº 1397 de 2018
JOSÉ ROBERTO WEY DE BRITO
Técnico Administrativo

MEDIDAS PROPOSTAS PARA ATIVAR A OUC AB

5. Adequação às remissões a leis revogadas (ex. Zoneamento, PDE, COE)
6. **Programa de Intervenções (Art. 9º)**
 - Implantação do COI (Centro de Operações Integradas), equipamento previsto anteriormente como integrante do projeto do Subsetor A1 (CGMI). Avanços na sua concepção demandaram sua previsão expressa dentre as intervenções da Operação.
7. **Fast-track na recepção das doações necessárias aos melhoramentos urbanísticos (Art. 10):** antecipando o procedimento de doação concomitantemente com o licenciamento da edificação nova → traz ganho financeiro para o CEPAC vinculado

PRÓXIMA REUNIÃO ORDINÁRIA
10 de agosto de 2017 – quinta - feira 18h30
Ed. Martinelli 15º andar – sala 154

Folha nº 42
no 1397 de 2018
do PM
JOSÉ ROBERTO VIX DE BRIT
Técnico Administrativo

CONVOCAÇÃO

Folha nº 43 do nº 1-397 de 2018
JOSÉ ROBERTO VIEIRA DE
Técnico Administrativo
RF 11 433

9ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

ANO 2017

Prezados(as) Representantes,

Convocamos V.Sª. para 9ª Reunião Extraordinária do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, a ser realizada no próximo dia **03 de julho de 2017**, segunda-feira, às 18h00 (1ª Convocação), 18h30 (2ª Convocação), à Rua São Bento, 405 – Edifício Martinelli – 15º andar – Auditório – Sala 154.

PAUTA:

1 Expediente

- 1.1 Verificação de presença;
- 1.2 Aprovação das 7ª, 8ª e 9ª Reuniões da Comissão Técnica do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca;
- 1.3 Informes sobre os Estudos Econômicos de Revisão do valor do CEPAC.

2 Ordem do Dia

- 2.1 Apresentação dos valores das intervenções referentes ao artigo 8º da Lei nº 15.893/2013 – tabela enviada ao Ministério Público Estadual;
- 2.2 Proposta de Agenda de Debate Público sobre a Revisão da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Atenciosamente,

Coordenação do Grupo de Gestão



CONVOCAÇÃO
14ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO
DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA
ANO 2017

Folha nº 44
nº 1-397 de 2
JOSE ROBERTO WEI
Técnico Administrativo

Prezados(as) Representantes,

Convocamos V.Sª. para 14ª Reunião Ordinária do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, a ser realizada no próximo dia **10 de agosto de 2017**, quinta-feira, às **18h30** (1ª Convocação), **19h00** (2ª Convocação), à Rua São Bento, 405 – Edifício Martinelli – 15º andar – Auditório – Sala 154.

PAUTA:

Expediente

- I. Verificação de Presença;
- II. Aprovação da Ata da 13ª Reunião Ordinária (04/05/2017) do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca;
- III. Aspectos Financeiros / Andamento das Intervenções.

Ordem do Dia

- I. Consulta – Restituição de Outorga Onerosa através do Processo Administrativo 2014-0.343.118-0;
- II. Minuta do Projeto de Lei de Revisão da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Estaremos à disposição para esclarecimentos sobre a pauta apresentada no próximo dia **03/08/2017, das 14h30 às 17h** – Rua São Bento, 405 – Edifício Martinelli – 15º andar – Sala 153 A.

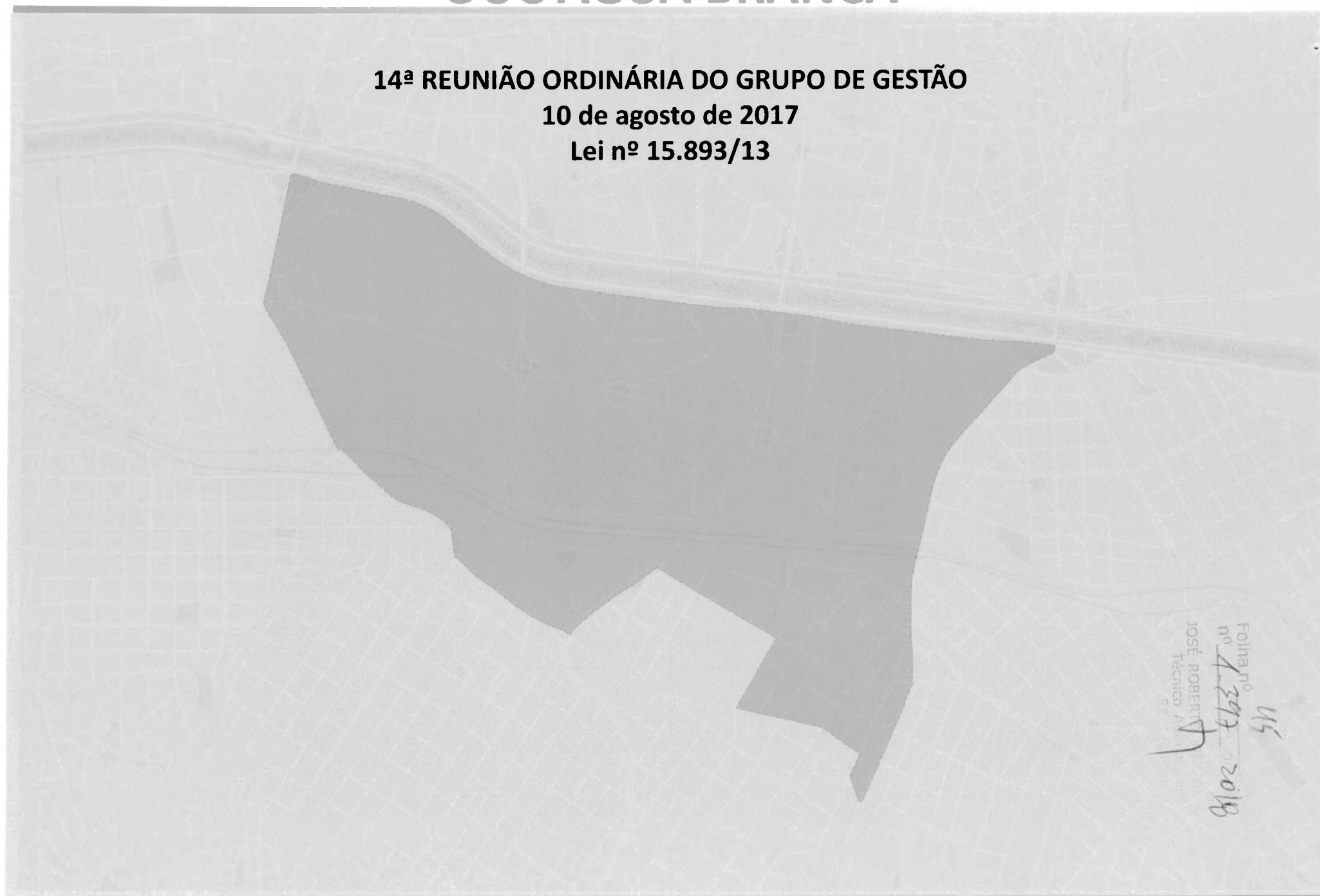
Atenciosamente,

Coordenação do Grupo de Gestão



OUC ÁGUA BRANCA

14ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO
10 de agosto de 2017
Lei nº 15.893/13



Folha nº 45
nº 297
2018
JOSÉ ROBERTO
Técnico A
PT

I. Expediente

- I. Verificação de Presença;**
- II. Aprovação da Ata da 13ª Reunião Ordinária (04/05/2017) do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca;**
- III. Diário Oficial Cidade de São Paulo - Portaria 191 de 18 de julho de 2017, designa Evelyn Calistro Vieira para na qualidade de suplente e representante da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento integrar o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca;**
- IV. Aspectos Financeiros / Andamento das Intervenções.**

II. Ordem do Dia

- I. Consulta – Restituição de Outorga Onerosa através do Processo Administrativo 2014-0.343.118-0;**
- II. Minuta do Projeto de Lei de Revisão da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca.**

PAUTA

I.Expediente

II.Ordem do Dia

IV. Aspectos Financeiros

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

até 30/06/2017

Receitas

Outorga Onerosa	544.904.427
Receita Financeira Líquida	299.732.276
Desvinculações - Decreto nº57.380, de 13 de outubro de 2016	865.191

TOTAL

845.501.894

Investimentos	EXECUTADO	A EXECUTAR	PENDENTE	TOTAL
HIS	478.932	-	104.538.965	105.017.896
Produção de unidades HIS (643 UH) *	-	-	93.354.308	93.354.308
Infraestrutura			10.660.857	
Gerenciamento Social - HIS **	478.932	-	523.800	1.002.732
Obras e Serviços	248.879.737	99.756	367.965.943	616.945.437
Drenagem Córrego Água Preta e Sumaré	222.568.811	-	32.955.659	255.524.470
Obras de drenagem Córrego Água Preta e Sumaré	208.593.476	-	-	208.593.476
Desapropriação - Setor 022 Quadra 022	4.656.706	-	-	4.656.706
Desapropriação - Setor 022 Quadra 006 Lote 020 - parcial	9.318.629	-	-	9.318.629
Complementação Galeria Água Preta	-	-	32.955.659	32.955.659
Prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade	-	-	288.675.080	288.675.080
Projeto Executivo	-	-	9.141.901	9.141.901
Planos ambientais	-	-	8.400.000	8.400.000
Extensão viária	-	-	139.255.055	139.255.055
Remanejamento ferroviário	-	-	69.878.124	69.878.124
Desapropriações	-	-	62.000.000	62.000.000
Conexões Av. Francisco Matarazzo e Rua Tagipuru	-	99.756	46.335.205	46.434.961
Investigação ambiental	-	99.756	-	99.756
Desapropriações	-	-	7.000.000	7.000.000
Obras - Fase 1	-	-	12.000.000	12.000.000
Melhoramentos urbanísticos + outras fases (rua projetada "W", praças, melhoria de passeios, mobiliário e passagens subterrâneas)	-	-	27.335.205	27.335.205
Outros (projeto etapa 1 Auro Soares, Concurso Bairro Novo, Estudo de Impacto Ambiental) entre 1997 e 2013	26.310.926	-	-	26.310.926
Remuneração São Paulo Urbanismo/ São Paulo Obras	39.797.016	3.990	14.718.638	54.519.644
Outras Despesas	211.934			211.934
a. Desembolso com CPMF, entre os anos de 1997 e 2007;				
cobrança bancária, publicidade legal, tarifa BB	211.934			211.934
TOTAL	289.367.619	103.747	487.223.546	776.694.912

* Originalmente eram 630 UH, mas por soluções de projeto serão
construídas 643 UH.

** O valor pendente refere-se ao orçamento 2017 solicitado por SEHAB

**SALDO EM CONTA
CORRENTE**

556.134.274

**SALDO
DISPONÍVEL**

556.030.527 68.806.982

Futuras contratações dependem de aprovação prévia do Ministério Público (somente foi autorizada a execução de contratações realizadas até Junho/2013)

IV. Aspectos Financeiros

CEPAC	até 30/06/2017
Receitas - leilão MARÇO 2015	
6.000 CEPAC Residenciais	9.288.000
Receita Financeira Líquida	2.434.752
Desvinculações - Decreto nº57.380, de 13 de outubro de 2016	-87.966
TOTAL	11.634.786

Investimentos	EXECUTADO	A EXECUTAR	TOTAL
HIS	1.786.958	146.290	1.933.248
a. Obra Emergencial Água Branca	1.535.720	146.290	1.682.010
b. Gerenciamento Técnico Obra Emergencia	251.238		251.238
Subsetor A1	4.090.670	2.089.721	6.180.390
a. Concurso Público Nacional	419.696		419.696
b. Projeto	3.228.979	1.499.513	4.728.492
c. Gerenciamento Técnico Projeto	441.995	590.207	1.032.202
Remuneração São Paulo Urbanismo - Leilão	383.250		383.250
Outras Despesas	544.782	143.497	688.278
a. BB/CBLC-BMF-Bovespa*, CEF	544.782	143.496,84	688.278
TOTAL	6.805.659	2.379.508	9.185.167

*Custo de R\$3.000,00 por mês referentes escrituração de CEPAC durante o tempo de vigência da Operação Urbana

**SALDO EM CONTA
CORRENTE**

4.829.127

**SALDO
DISPONÍVEL**

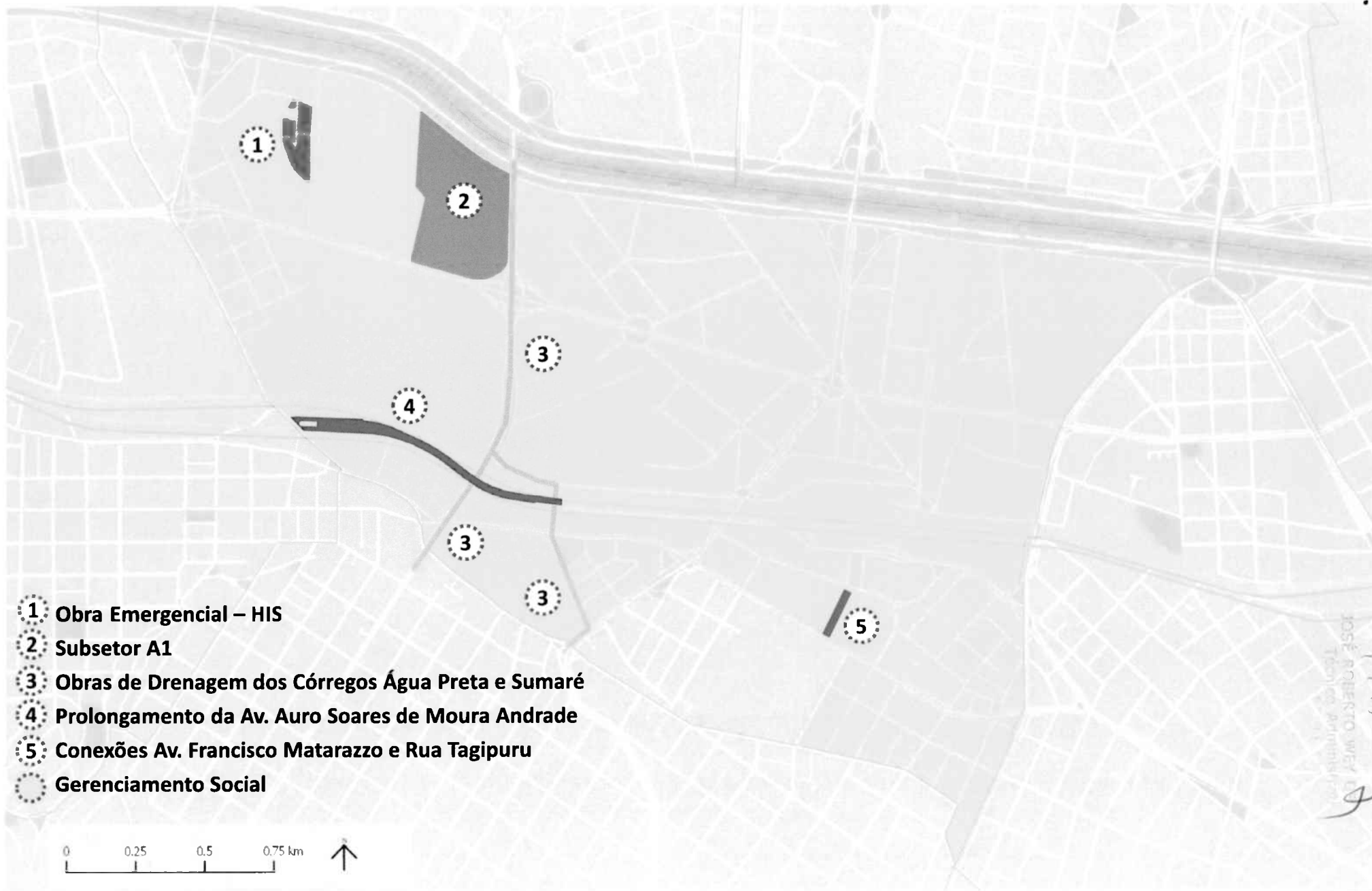
2.449.619

PAUTA

I.Expediente

II.Ordem do Dia

IV. Andamento das Intervenções



- ① Obra Emergencial – HIS
- ② Subsetor A1
- ③ Obras de Drenagem dos Córregos Água Preta e Sumaré
- ④ Prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade
- ⑤ Conexões Av. Francisco Matarazzo e Rua Tagipuru
- Gerenciamento Social

I. Ordem do Dia

- I. Consulta – Restituição de Outorga Onerosa através do Processo Administrativo 2014-0.343.118-0;**
- II. Minuta do Projeto de Lei de Revisão da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca.**

RESUMO DAS ALTERAÇÕES PROPOSTAS

Artigos	Propostas para PL de revisão:
9, 11, 47	Identificar prioridades e impactos no programa de intervenções para proporcionar eventuais ajustes, incluindo outras alternativas de financiamento
10	Autorização de processo de transferência de propriedade iniciado concomitantemente ao pedido de alvará de aprovação de edificação para os Melhoramentos Públicos
14, 19, 20, 21, 23, 32, 36, 44, 54, 28A	Adequação da OUCAB ao novo marco regulatório do desenvolvimento urbano (PDE, LPUOS, COE), considerando as áreas computáveis, fachadas ativas, Eixos e outros incentivos
17, 24, 25, 28A, 33 II	Adequação de dispositivos urbanísticos: • Drenagem (Art. 17) = reservatórios em terrenos > 1.200m² • PEUC (Art. 24) = possibilidade de desapropriação • faixas de adensamento (Art. 25, 28A) = mecanismos de atratividade (áreas não computáveis, p.e.) • Uso do recuo para estacionamento de veículos: não houve alteração de conteúdo (art. 33, II)
30	Exigência mínima de vagas (não houve alteração de conteúdo).

RESUMO DAS ALTERAÇÕES PROPOSTAS

Artigos	Propostas para PL de revisão:
40, 41 e Quadro III	Alteração dos valores do CEPAC-R para R\$ 700 e CEPAC-nR para R\$ 800 e ajuste da tabela dos fatores de equivalência para todos os subsetores, suplementando as disposições inerentes ao gerenciamento dos leilões.
44	Criação de um mecanismo de incentivo para as UI permitindo desconto na quantidade de CEPAC em até 50%, através de ato específico do executivo
46	Desvinculação da obrigatoriedade das UI, mantendo-se a tipologia exigida (45m ² / 1WC /1 vaga) e o estoque reservado
50, 51, 52	No Subsetor E2 – Gleba Pompeia alteração da obrigação de unificação prévia de matrículas para permitir loteamentos sucessivos, e autorização para utilização de CA básico 1,0 para projetos anteriores à Lei 15.893/13
37A	Previsão de pagamento de diferença de outorga em caso de alteração no projeto (mudança de R para nR), cujo procedimento deverá estar regulamentado em Decreto.

PRÓXIMA REUNIÃO ORDINÁRIA
9 de novembro de 2017 – quinta - feira 18h30
Ed. Martinelli 15º andar – sala 154

Folha nº 50
nº 1-397 de 21
18

Tendo em vista as diversas manifestações que se apresentaram à Coordenação da Operação Urbana Consorciada Água Branca, optou-se pela ALTERAÇÃO da data da 12ª Reunião Extraordinária do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

A reunião fica transferida para o próximo dia 11 de outubro, quarta-feira, mantendo-se o horário e local.

RETIFICAÇÃO - CONVOCAÇÃO

12ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

ANO 2017

Prezados(as) Representantes,

Convocamos V.S^a. para 12ª Reunião Extraordinária do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, a ser realizada no próximo dia 11 de outubro de 2017, QUARTA-FEIRA, às 18h30 (1ª Convocação), 19h00 (2ª Convocação), à Rua São Bento, 405 – Edifício Martinelli – 15º andar – Auditório – Sala 154.

PAUTA:

Expediente

- I. Verificação de Presença;

Ordem do Dia

- II. Minuta do Projeto de Lei para Revisão da Lei nº 15.893/2013 – OUC Água Branca.

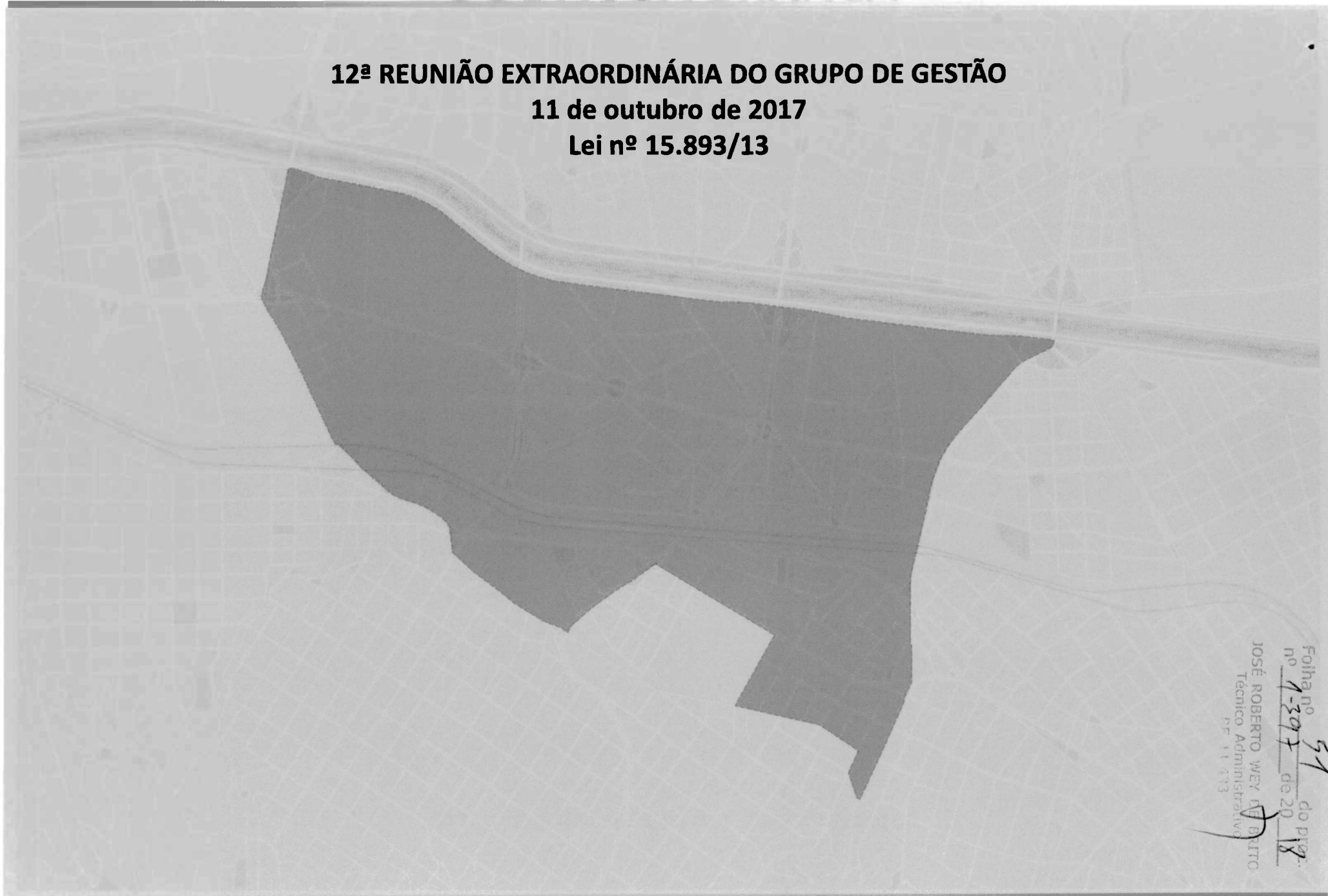
Atenciosamente,

Coordenação do Grupo de Gestão



OUC AGUA BRANCA

12ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO
11 de outubro de 2017
Lei nº 15.893/13



Folha nº 51 do processo nº 1-3097 de 2018
JOSÉ ROBERTO WEY DE BRITO
Técnico Administrativo
CPF 11.413

Diário Oficial da Cidade de São Paulo

quarta-feira, 11 de outubro de 2017

São Paulo, 62 (193) – 33

SMUL.G**AUDIÊNCIA PÚBLICA – Operação Urbana Consorciada
Água Branca**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
GABINETE DA SECRETÁRIA
CONVITE AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e a São Paulo Urbanismo convidam para a Audiência Pública de apresentação de Minuta de Projeto de Lei para Revisão da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca. Na oportunidade, a proposta será apresentada, debatida e serão prestados esclarecimentos e colhidas contribuições. A audiência acontecerá na seguinte data:

20 de outubro de 2017 – 18:30 horas

Prefeitura Regional Lapa

Rua Guaicurus, 1.000 - São Paulo - SP

A consulta pública da Minuta do Projeto de Lei de Revisão da Operação Urbana Consorciada Água Branca está disponível no site: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/operacoes-urbanas/operacao-consorciada-agua-branca/revisao-da-lei/>

CONVOCAÇÃO

13ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

ANO 2017

Prezados(as) Representantes,

Convocamos V.Sª. para 13ª Reunião Extraordinária do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, a ser realizada no próximo dia **29 de novembro de 2017**, quarta-feira, às **18h30** (1ª Convocação), **19h00** (2ª Convocação), à Rua São Bento, 405 – Edifício Martinelli – 15º andar – Auditório – Sala 154.

PAUTA:

Expediente

- I. Verificação de Presença;

Ordem do Dia

- I. Encaminhamento sobre as discussões relativas à revisão da Lei nº 15.893/2013 – Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Atenciosamente,

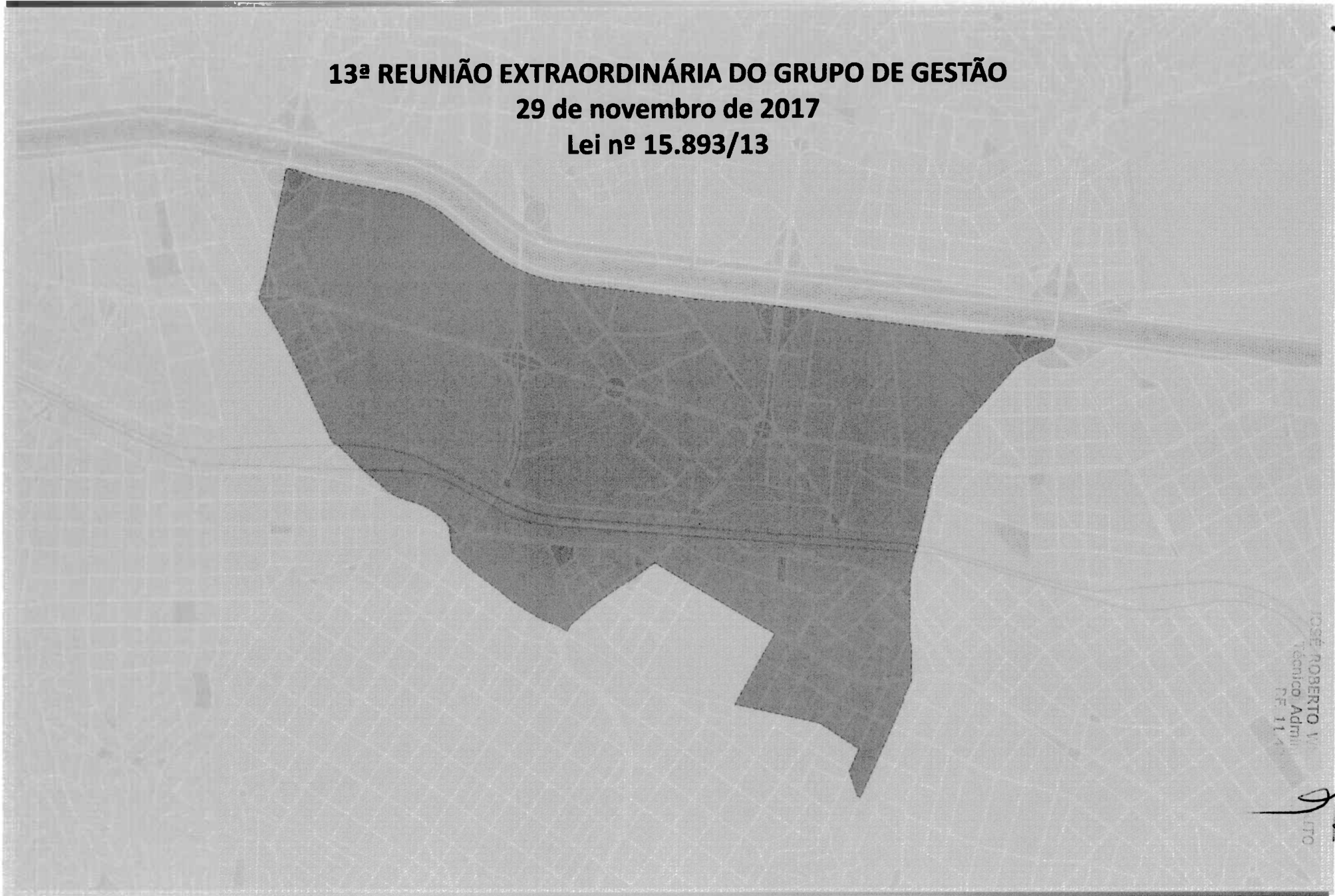
Coordenação do Grupo de Gestão



52
1-397 de 20
JOSE ROBERTO WEY DE BRITO
Técnico Administrativo
PS 11.433

OUC ÁGUA BRANCA

13ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO
29 de novembro de 2017
Lei nº 15.893/13



JOSÉ ROBERTO V.
Técnico Adm.
DF 114

ATO

PAUTA

I.Expediente

II.Ordem do Dia

Expediente**I. Verificação de Presença.****Ordem do Dia****I. Encaminhamento sobre as discussões relativas à revisão da Lei nº 15.893/2013 – Operação Urbana
Consorticiada Água Branca.**

CONVOCAÇÃO
14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO
DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA
ANO 2017

Prezados(as) Representantes,

Convocamos V.Sª. para 14ª Reunião Extraordinária do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, a ser realizada no próximo dia **06 de dezembro de 2017**, quarta-feira, às **18h30** (1ª Convocação), **19h00** (2ª Convocação), à Rua São Bento, 405 – Edifício Martinelli – 15º andar – Auditório – Sala 154.

PAUTA:

Expediente

- I. Verificação de Presença;

Ordem do Dia

- I. Apresentação do andamento do Prolongamento da Avenida Auro Soares de Moura Andrade;
- II. Apresentação do andamento do Subsetor A1;
- III. Apresentação do Detalhamento da Planilha Financeira para os recursos de Outorga Onerosa.
- IV. Esclarecimentos solicitados sobre a Revisão da Lei da OUC ÁGUA BRANCA.
 - a. Utilização dos espaços públicos em subsolo;
 - b. ZEIS do Subsetor A1 – como será tratada esta produção habitacional;
 - c. Recepção de áreas remanescentes de obras públicas – SP-Urbanismo / PDE.

Encaminhamos arquivo da minuta do PL atualizada

Atenciosamente,

Coordenação do Grupo de Gestão



CONVOCAÇÃO
16ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO
DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

ANO 2018

Folha nº 55 do processo nº 1-397
JOSÉ ROBERTO V. RITO
Técnico Administrativo
RE 11

Prezados(as) Representantes,

Convocamos V.S^{as}. para 16ª Reunião Ordinária do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, a ser realizada no próximo dia **01 de fevereiro de 2018**, quinta-feira, às **18h30** (1ª Convocação), **19h00** (2ª Convocação), à Rua São Bento, 405 – Edifício Martinelli – 15º andar – Auditório – Sala 154.

PAUTA:

Expediente

- I. Verificação de Presença;
- II. Aprovação das Atas das 8ª Reunião Extraordinária (08/06/2017), 9ª Reunião Extraordinária (03/07/2017), 14ª Reunião Ordinária (10/08/2017), 10ª Reunião Extraordinária (31/08/2017), 11ª Reunião Extraordinária (28/09/2017), 12ª Reunião Extraordinária (11/10/2017), 15ª Reunião Ordinária (22/11/2017), 13ª Reunião Extraordinária (29/11/2017) do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca;
- III. Aspectos Financeiros / Andamento das Intervenções.

Ordem do Dia

- I. Consolidação das contribuições dos Representantes do Grupo de Gestão para a Minuta do Projeto de Revisão da Lei nº 15.893/2013;
- II. Encaminhamentos relativos à Discussão Pública;
- III. Agendamento prévio das Reuniões Ordinárias do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada a serem realizadas no ano de 2018, nos termos do §1º, do artigo 8º do Regimento Interno.

Estaremos à disposição para esclarecimentos sobre a pauta apresentada no próximo dia **22/01/2018, das 14h30 às 17h** – Rua São Bento, 405 – Edifício Martinelli – 15º andar – Sala 153

A

Atenciosamente,

Coordenação do Grupo de Gestão





Folha nº 56
nº 1-397
JOSE ROBERTO
Técnico Administrativo
P.F. 12.12.18

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
SMUL/GAB - Gabinete do Secretário

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

Informação SMUL/GAB Nº 8780131

São Paulo, 04 de junho de 2018

URGENTE

SMUL - AJ

Senhora Assessora Chefe,

Encaminhamos o presente para analisar e propor, conforme DOC 8779684, com a urgência que o caso requer.

CECÍLIA MARCELINO REINA
CHEFE DE GABINETE
SMUL



Documento assinado eletronicamente por **Cecília Marcelino Reina, Chefe de Gabinete**, em 04/06/2018, às 20:12, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **8780131** e o código CRC **226D5C1C**.

Referência: Processo nº 7810.2018/0000393-8

SEI nº 8780131



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
SMUL/AJ - Assessoria Jurídica

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

Informação SMUL/AJ Nº 8968414

57
1-397
JOSÉ ROBERTO BRITO
Técnico
ativo

INTERESSADO: Empresa São Paulo Urbanismo/Presidência - Superintendência de Estruturação de Projetos.

ASSUNTO: Encaminhamento eletrônico do processo de revisão da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca - Lei nº. 15.893/2013. Compilação das principais peças juntadas no Processo físico nº. 2017-0.127.156-3.

SMUL/AJ

Senhora Procuradora Assessora Chefe

Trata-se de proposta de revisão da Lei nº. 15.893/2013, que trata da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define o respectivo Programa de Intervenções encaminhada pela Presidência da Empresa São Paulo Urbanismo (doc. nº 8779684).

A Superintendência de Estruturação de Projetos da Empresa informa que reuniu no presente processo eletrônico todos os atos formais realizados *“com envolvimento do Grupo de Gestão da Operação Urbana”*, bem como a *“consolidação das contribuições obtidas no processo de consulta pública havida entre agosto e setembro de 2017 e, por fim, a exposição de motivos e a minuta consolidada do Projeto de Lei pretendido.”* (doc nº 8742084).

O processo também está instruído com a “Exposição Técnica” que precede a minuta, subscrita pelo Assessor Jurídico da empresa (doc. nº 8742047).

Este documento contextualiza a proposta de revisão e suas respectivas justificativas, destacando que as alterações preservam o mesmo *“partido urbanístico já aprovado pela lei vigente e ambientalmente licenciado”*, além de resguardar a determinação de que *“os recursos já arrecadados no âmbito da Operação Urbana Água Branca sirvam para implantar o programa de intervenções previsto no art. 8º da Lei n. 15.983/2013, especialmente no que toca à construção de habitações de interesse social.”*

Ainda segundo exposto, a minuta encaminhada tem como propostas principais: *“a revisão dos valores mínimos de comercialização dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC); ...a alteração da sistemática de avaliação dos CEPAC para a colocação a mercado pelo Poder Público; ...a substituição do Quadro III, adotando-se a referida sistemática de adaptação dos valores de CEPAC à realidade do mercado citada no item anterior; e a revogação dos §§ 2º e 6º do art. 50 da Lei n. 15.893/2013.”*

A seguir, o Gabinete encaminhou o presente a esta Assessoria Jurídica solicitando análise e manifestação, com a urgência que o caso requer.

Feito o relato da instrução, passamos a nos manifestar quanto aos aspectos formais do processo, sem adentrar ao mérito técnico da proposta, considerando a urgência requerida e o fato de a proposta ter sido justificada pela empresa, no âmbito de suas próprias competências, relacionadas, inclusive, à gestão e coordenação de todas as ações estabelecidas pela lei da Operação Urbana em comento.

O Princípio da Gestão Democrática estatuído pela Lei Federal nº 10.257/2001 como diretriz geral da Política Urbana, impõe a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano (art. 2º, II).

O Art. 43 desta lei dispõe que para garantia da “gestão democrática” devem ser utilizados “órgãos colegiados de política urbana”, além de “debates, audiências e consultas públicas” (incisos I e II).

Sob a égide de tais diretrizes, o PDE /14 (Lei Municipal 16.050/14) regulamentou a gestão democrática em diversos de seus dispositivos, notadamente, nos arts. 318 e 319, regulando seus órgãos colegiados de política urbana nos artigos 327, 329 e 330.

Neste escopo, quanto à regularidade formal do procedimento observa-se que o presente está instruído com as convocações das reuniões do Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Branca e respectivas pautas de discussões que incluíram a proposta de revisão, demonstrando-se que o tema foi objeto de apresentação e debate em pelo menos oito ocasiões ao longo dos exercícios de 2017 e 2018.

Além disto, em atendimento às previsões dos artigos 329 e 330 do Plano Diretor, a proposta foi apresentada aos órgãos colegiados de política urbana vinculados a esta Pasta (Conselho Municipal de Política Urbana- C MPU e Câmara Técnica de Legislação Urbanística- CTLU), como é possível conferir nos seguintes "links":

1- C MPU: 46ª Reunião Ordinária, realizada em 14/09/2017 – item de pauta: "Apresentação OUCAB".

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/cmpu/index.php?p=249114

2- CTLU: 24ª Reunião Extraordinária, realizada em 29/09/2017 – item de pauta: "Apresentação da minuta do projeto de lei da operação urbana consorciada água branca – OUCAB".

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=249038

Diante do exposto, sugerimos submeter o presente ao Gabinete, para conhecimento e determinação quanto ao prosseguimento, e, se for o caso, oportuno envio à Assessoria Técnico-Legislativa da Casa Civil, pela competência.

HELOISA TOOP SENA REBOUÇAS

Procuradora do Município

OAB/SP nº 110.310

SMUL.AJ

SMUL.G

Sra. Chefe de Gabinete

Nos termos da promoção supra, submetemos o presente ao conhecimento deste Gabinete para determinação quanto ao prosseguimento.

FLÁVIA BARROS

Procuradora do Município

Chefe da Assessoria Jurídica

OAB/SP nº 190.425

SMUL/AJ



Documento assinado eletronicamente por **HELOISA TOOP SENA REBOUÇAS**, Assessor Jurídico, em 13/06/2018, às 18:27, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Flavia Moraes Barros**, Assistente Jurídico, em 13/06/2018, às 18:29, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **8968414** e o código CRC **CBF78F5D**.



Folha nº 58
nº 1-397
JOSÉ ROBERTO
Técnico Ad.
CE. 11
2018
PITO

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
SMUL/AJ - Assessoria Jurídica

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

Encaminhamento SMUL/AJ Nº 8998388

São Paulo, 13 de junho de 2018

SGM/CASA CIVIL/ATL

Senhora Assessora Chefe

Encaminhamos a inclusa minuta de projeto de lei de revisão da Lei nº. 15.893/2013, que trata da Operação Urbana Consorciada Água Branca (doc. 8742047), para as medidas da alçada de competência desta Assessoria Técnico-Legislativa, visando ao oportuno encaminhamento à Câmara Municipal, consoante as justificativas contidas na "Exposição Técnica" que precede a minuta, cujo teor acolho.

Heloisa M. Salles Penteado Proença

Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento

SMUL.G



Documento assinado eletronicamente por **Heloisa Maria de Salles Penteado Proença, Secretária**, em 13/06/2018, às 20:32, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **8998388** e o código CRC **6D16CB02**.

Referência: Processo nº 7810.2018/0000393-8

SEI nº 8998388