



# Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 1 de JUNHO de 2016.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. I. L. nº 203/16-C

Ref.: Ofício SGP-12 nº 111/2016

DOCREC

389/2016

Senhor Presidente

Reportando-me ao ofício acima referenciado, em atenção ao requerimento de autoria do Vereador Quito Formiga, aprovado pela Comissão de Administração Pública, encaminho a essa Presidência cópia dos esclarecimentos e documentos oferecidos pela São Paulo Urbanismo, referentes às ações da Operação Urbana Centro.

Na oportunidade, renovo a essa Presidência meus protestos de apreço e consideração.

FRANCISCO MACENA DA SILVA  
Secretário do Governo Municipal

Ao

Excelentíssimo Senhor

ANTONIO DONATO

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

JAM/MNS/vvs  
Req CAP 111-16

Ofício - SGP-12 - 02/06/2016 - 12:30 - 002851 - 1/1

**SOLICITAÇÕES DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE IMÓVEL TOMBADO, LOCALIZADO NO PERÍMETRO DA O.U. CENTRO -  
do total de 37 propostas: 5 foram aprovadas; 12 indeferidas e 20 permanecem em análise ou sob custódia.**

| Nº EMURB | PROPONENTE                                                                                   | Nº PROCESSO      | LOCAL                         | SITUAÇÃO                                                                       | RESUMO DA PROPOSTA / observações                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10       | MOSTEIRO DE SÃO BENTO                                                                        | 1998-0.072.268-8 | Largo de São Bento, 1         | CUSTÓDIA<br>Com certidão                                                       | Uso institucional. Restauro e reforma do colégio                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 10 A     | CASA FLORÊNCIO DE ABREU                                                                      | 1998-0.205.296-5 | R. Florêncio de Abreu, 111    | CUSTÓDIA<br>Com certidão                                                       | Uso institucional Restauro e reforma de edifício tombado. O interessado solicitou reativação do processo, anteriormente, arquivado                                                                                                                                                                                                                        |
| 26       | DPH/SMC                                                                                      | 1998-0.189.163-7 | R.Roberto Simonsen, 126/136   | CUSTÓDIA<br>Sem certidão                                                       | Uso institucional; reforma, restauro e modernização com manutenção de uso - Casa de Cultura; Departamento de Iconografia e Museus da SMC                                                                                                                                                                                                                  |
| 31       | EMPRESA JORNALÍSTICA DIÁRIO POPULAR LTDA. (Sol Invest)                                       | 1998-0.242.750-0 | R. Major Quedinho, 28 - 76    | Com certidão<br>APROVADA COM<br>TRANSFERÊNCIA<br>para<br>Proposta nº EMURB 15  | Serviços: Hotel Jaraguá; reforma das instalações hoteleiras, reciclagem de áreas, anteriormente, ocupadas por empresa jornalística, para uso hoteleiro. A obra de restauro foi executada, até então, sem a utilização dos recursos da venda de PCA pela OUC, de acordo com o Termo de Compromisso nº 016-051/2001/EMURB/OUC (artº 7º da lei 12.349/1997). |
| 41       | SINETEL - Sindicato dos Trabalhadores em Empresas de Telecomunicações no Estado de São Paulo | 1999-0.036.508-9 | R. Bento Freitas, 76-88       | Com certidão<br>APROVADA COM<br>TRANSFERÊNCIA<br>para<br>Proposta nº EMURB 34  | Serviços; restauro e reforma com aumento de área e reciclagem de edificação residencial para sediar o Sindicato. Foi concluída a obra de restauro com a utilização dos recursos da venda de PCA, de acordo com o Termo de Compromisso nº 034-041/2001/EMURB/OUC, (artº 7º da lei 12.349/1997).                                                            |
| 50       | SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA - PRÉDIO DO DOPS                                             | 1999-0.092.328-6 | Mauá, S/Nº                    | CUSTÓDIA<br>Certidão para transferência<br>de 30.729,92 m²                     | Institucional - escola de música; restauro e reciclagem do prédio da antiga estação de ferro Sorocabana p/ uso da Escola Superior de Música do Estado.                                                                                                                                                                                                    |
| 50A      | SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA - ESTAÇÃO JÚLIO PRESTES                                      | 1999-0.099.516-3 | Largo General Osório, 66 -136 | CUSTÓDIA<br>Certidão para transferência<br>de 178.148,95 m²                    | Uso misto - Institucional e serviços; pedido de ressarcimento de gastos efetuados com a reciclagem do prédio da Estação Júlio Prestes.                                                                                                                                                                                                                    |
| 51       | MARCELO ARANHA SOUZA PINTO E OUTROS                                                          | 1999-0.096.044-0 | Av. São João, 1214 - 1238     | Com certidão<br>APROVADA COM<br>TRANSFERÊNCIA<br>para<br>Proposta nº EMURB 16. | Serviços - uso hoteleiro; restauro e reforma interna de imóvel tombado com manutenção de uso. Encontra-se em fase final a obra de restauro da edificação com a utilização dos recursos da venda de PCA (artº 7º da lei 12.349/1997).                                                                                                                      |

**CÓPIA**

2013 - 0.281.280-3

118

LUCIANA DA COSTA  
Assistente Administrativa  
SP-Urbânismo

*[Assinatura]*

**SOLICITAÇÕES DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE IMÓVEL TOMBADO, LOCALIZADO NO PERÍMETRO DA O.U. CENTRO - do total de 37 propostas: 5 foram aprovadas; 12 indeferidas e 20 permanecem em análise ou sob custódia.**

|    |                                                                         |                  |                                             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|-------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 54 | CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTREAL                                            | 1999-0.216.427-7 | Av. Ipiranga, 1284                          | CUSTÓDIA<br>Sem certidão                                                                                                                                                                                                | Residencial; restauro e reforma das fachadas e área internas, abrangendo instalações elétricas e hidráulicas.                                                                                                                           |
| 58 | CENTRO CULTURAL BANCO DO BRASIL                                         | 2000-0.007.897-9 | R. Álvares Penteado, 112 com R. da Quitanda | APROVADA COM TRANSFERÊNCIA para Propostas nºs EMURB 22 e 33                                                                                                                                                             | Serviços; restauro e reciclagem de edifício tombado para a implantação de centro cultural. A obra de restauro foi concluída com a utilização dos recursos da venda de PCA (artº 7º da lei 12.349/1997), por desistência do cessionário. |
| 68 | LUIZ PERSANO PACHECO E SILVA                                            | 2000-0.124.914-9 | Av. São João, 578-588                       | CUSTÓDIA                                                                                                                                                                                                                | Serviços - Hotel; restauro e reforma interna de imóvel tombado com manutenção de uso.                                                                                                                                                   |
| 69 | MITRA ARQUIDIOCESANA DE SÃO PAULO (Paróquia Nossa Senhora da Conceição) | 2000-0.157.563-1 | R. Sta. Ifigênia, 30 -                      | CUSTÓDIA                                                                                                                                                                                                                | Institucional - Igreja de Sta. Ifigênia; reforma e restauro integral da edificação.                                                                                                                                                     |
| 71 | FRANCISCO DOS SANTOS FILHO                                              | 2000-0.220.798-9 | R. Florêncio de Abreu                       | CUSTÓDIA                                                                                                                                                                                                                | Comercial; reforma e restauro de imóvel tombado.                                                                                                                                                                                        |
| 72 | PARTICIPAÇÕES OURO FINO LTDA                                            | 2000-0.220.819-5 | R. da Quitanda, 127-137                     | CUSTÓDIA                                                                                                                                                                                                                | Serviços; reforma e restauro de edifício tombado com manutenção de uso - casa lotérica e concessionária do Jockey Club de São Paulo                                                                                                     |
| 75 | ARMANDO CONDE                                                           | 2000-0.243.262-1 | R. Caio Prado x R. Augusta                  | ANÁLISE<br>Certidão para transferência de 64.532,00 m <sup>2</sup> (imóvel A) e 30.400,00 m <sup>2</sup> (imóvel B)<br>O interessado apresentou projeto de Conjunto Residencial para a área, preservando a mata tombada | Doação de área particular para implantação de praça, com transferência de potencial construtivo. Em "comunique-se".                                                                                                                     |
| 76 | CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EIFFEL                                              | 2000-0.230.977-3 | Praça da República, 177                     | CUSTÓDIA                                                                                                                                                                                                                | Residencial com uso comercial no térreo; restauração das fachadas e áreas comuns no térreo                                                                                                                                              |
| 77 | CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ                                            | 2000-0.230.987-0 | Praça da República, 77                      | CUSTÓDIA                                                                                                                                                                                                                | Residencial com uso comercial no térreo; restauração das fachadas.                                                                                                                                                                      |
| 83 | JOÃO EMÍLIO GERODETTI                                                   | 2001-0.037.855-9 | R. Barão de Itapetininga, 262               | CUSTÓDIA                                                                                                                                                                                                                | Uso Misto - Comércio e Serviços; regularização, restauração e reforma sem aumento de áreas                                                                                                                                              |
| 86 | MARCOS KEUTENEDJIAN E OUTROS                                            | 2001-0.082.304-8 | R. Florêncio de Abreu, 60 a 74              | CUSTÓDIA                                                                                                                                                                                                                | Comercial; reforma com aumento de área e restauração de edificação situada na OUC.                                                                                                                                                      |

**CÓPIA**

2013 - 0.281.280-3

119

LUCIANA DA COSTA  
Assistente Administrativa  
SP - Itapetininga

**SOLICITAÇÕES DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE IMÓVEL TOMBADO, LOCALIZADO NO PERÍMETRO DA O.U. CENTRO -  
do total de 37 propostas: 5 foram aprovadas; 12 indeferidas e 20 permanecem em análise ou sob custódia.**

|     |                                      |                  |                                               |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|--------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 87  | MARCOS KEUTENEDJIAN E OUTROS         | 2001-0.082.305-6 | R. Barão de Itapetininga, 267 e 273           | CUSTÓDIA                                                                                                                | Uso Misto -Comércio e Serviços; reforma e aumento de área e restauração de edificação situada na OUC.                                                                                                                                                |
| 88  | OTHON PALACE HOTEL                   | 2001-0.105.265-7 | R. Libero Badaró, 190                         | CUSTÓDIA                                                                                                                | Serviços; Hotel; reforma sem aumento de área e restauração de edificação situada na área da OUC.                                                                                                                                                     |
| 91  | AFIF DAHAS OBEID                     | 2001-0.181.306-2 | R. Florêncio de Abreu, 334-338                | CUSTÓDIA                                                                                                                | Serviços e comércio, reforma em edifício tombado.                                                                                                                                                                                                    |
| 92  | VALMOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. | 2001-0.244.825-2 | XV de Novembro, 94.                           | CUSTÓDIA                                                                                                                | Serviços; reforma em edifício tombado.                                                                                                                                                                                                               |
| 94  | FUNDAÇÃO CARLOS CHAGAS               | 2002.0.048.049-5 | R. Conde de Sarzedas com R. Dr. Tomas de Lima | APROVADA COM TRANSFERÊNCIA para empreendimento novo construído no mesmo lote, (remembramento) situado na área da OUC.   | Serviços; construção nova em terreno com lotes remembrados; reforma e restauro de edifício tombado existente no mesmo terreno. Concluída a obra de restauro, de acordo com o Termo de Compromisso nº 01/2003/EMURB/OUC (artº 7º da lei 12.349/1997). |
| 95  | COND. PRÉDIO MARTINELLI              | 2002-0.107.386-9 | R. São Bento, 405                             | CUSTÓDIA                                                                                                                | Serviços; restauro e reforma do imóvel.                                                                                                                                                                                                              |
| 98  | CONDOMÍNIO ED. GUAJARÁ               | 2003-0.252.194-8 | R. Brig. Tobias, 55                           | CUSTÓDIA                                                                                                                | Comercial e Residencial; reforma e restauro de edificação tombada.                                                                                                                                                                                   |
| 103 | DCT ADMINISTRAÇÃO DE IMOVEIS LTDA    | 2008-0.010.280-7 | Av São João                                   | INDEFERIDO                                                                                                              | Restauro de edificação – Hotel Britania                                                                                                                                                                                                              |
| 109 | MARIO ANTONIO FERNANDES DE ALMEIDA   | 2009-0.289.834-1 | Av São João, 284 E 288                        | INDEFERIDO                                                                                                              | Modernização do Hotel Central                                                                                                                                                                                                                        |
| 138 | INSTITUTO ACTOS                      | 2016-0.060.341-2 | PRAÇA DO PATRIARCA, 49                        | EM ANÁLISE<br>Aguarda solicitação de interessados para a compra de seu potencial construtivo passível de transferência. | RESTAURO E CONSERVAÇÃO DA IGREJA SÃO FRANCISCO                                                                                                                                                                                                       |

**CÓPIA**

**LUCIANA DA COSTA**  
Assistente Administrativo  
SP-Urbanismo

*Carla*

**SOLICITAÇÕES DE COMPRA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PARA IMOVEIS SITUADOS FORA DO PERÍMETRO DA O.U. CENTRO -  
do total de 45 propostas: 5 foram aprovadas; 31 indeferidas; 9 em análise**

| Nº EMURB | PROPONENTE                                       | Nº PROCESSO      | LOCAL                                  | NATUREZA PROPOSTA   | SITUAÇÃO                                             | RESUMO DA PROPOSTA/observações                                                                                                                                                           |
|----------|--------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15       | BANCOOP - Cooperativa Habitacional dos Bancários | 1998-0.084.005-2 | R. Conselheiro Moreira de Barros, 1212 | COMPRA DE POTENCIAL | APROVADA COM TRANSFERÊNCIA da Proposta nº EMURB 31   | Residencial. Obra nova a ser viabilizada através da compra de PCA de imóvel tombado; área transferida equivalente de 3.296,25 m²                                                         |
| 16       | BANCOOP - Cooperativa Habitacional dos Bancários | 1998-0.093.770-6 | R. Afonso Celso, 171                   | COMPRA DE POTENCIAL | APROVADA COM TRANSFERÊNCIA da Proposta nº EMURB 51.. | Residencial; obra nova a ser viabilizada através da compra de PCA de imóvel tombado; área transferida equivalente de 3.674,99 m²                                                         |
| 22       | CONSTRUTORA TARJAB LTDA.                         | 1998-0.126.362-8 | R. Dias de Toledo, 384 - 402           | COMPRA DE POTENCIAL | APROVADA COM TRANSFERÊNCIA da Proposta nº EMURB 58.  | Residencial; obra nova a ser viabilizada através da compra de PCA de imóvel tombado; área transferida equivalente de 2.242,99m². Por desistência do cessionário o PCA não foi utilizado. |
| 33       | COMERCIAL E INCOPORADORA FRESNO S.A.             | 1998-0.241.814-5 | Al. dos Jurupis, 303-335               | COMPRA DE POTENCIAL | APROVADA COM TRANSFERÊNCIA para Proposta nº EMURB 58 | Residencial; obra nova com a compra de PCA de imóvel tombado; área transferida equivalente de 2.566,71m².                                                                                |
| 34       | COMERCIAL E INCOPORADORA FRESNO S.A              | 1998-0.241.812-9 | Al. Açocê, 562                         | COMPRA DE POTENCIAL | APROVADA COM TRANSFERÊNCIA da Proposta nº EMURB 41.  | Residencial; obra nova com compra de PCA de imóvel tombado; área transferida equivalente de 2.657,56 m².                                                                                 |

**CÓPIA**

**LUCIANA DA COSTA**  
Assistente Administrativo  
Sp-Urbanismo

121

| CEDENTE                     |          |                                                | CESSIONARIO |                                                    |                  |                                    |           |      | Situação    |
|-----------------------------|----------|------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------|------------------|------------------------------------|-----------|------|-------------|
| ie _ CEDENTE                | Proposta | nº do PA                                       | Proposta    | Nome _ INTERESSADO CESSIONÁRIO                     | Nº do P.A        | Endereço                           | Uso       | Zona |             |
| teiro de São Bento          | 10       | 1998-0.072.268-8 _ Largo de S. Bento 1         | 128         | Kallas Incorporações e construções S.A             | 2015-0.106.808-0 | Rua João moura, 151                | Uso Misto | ZM2  | Em análise  |
|                             | 10-A     | 1998-0.205.296-5 - Rua Fiorencio de Abreu, 111 | 129         | Huma SPE 02 Empreendimentos L                      | 2015-0.169.394-4 | Rua Ministro jesuino Cardoso, 120  | Uso Misto | ZM3a | Em análise  |
|                             |          |                                                | 130         | Alianza negocios Imobiliarios Ltda                 | 2015-0.175.409-9 | Rua Fradique Coutinho, 1664        | R2v       | ZM2  | Em análise  |
|                             |          |                                                | 131         | Engefel Eng. Civil e ferroviaria Ltda              | 2015-0.175.411-0 | Rua mourato Coelho, 1006           | Uso misto | Zm2  | Em análise  |
|                             |          |                                                | 132         | Vista Vila Sonia Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 2015-0.192.364-8 | Rua Manoel Jacinto, 100 e 110      | Uso misto | ZCpb | Desistência |
|                             |          |                                                | 133         | Airosa Empreendimentos Imobiliarios Ltda           | 2015-0.192.361-3 | Rua Airosa Galvão, 19 e 29         | Uso misto | ZM3a | Desistência |
|                             |          |                                                | 134         | Ltda                                               | 2015-0.192.371-0 | Rua Dr. Augusto de Miranda, 302/30 | Uso misto | ZM3a | Desistência |
|                             |          |                                                | 135         | Esser Haifa Empreendimentos Imobiliarios Ltda      | 2015-0.195.518-3 | Rua Maria Paula, 184/194           | nR3       | ZCPb | Em análise  |
|                             |          |                                                |             |                                                    |                  |                                    |           |      |             |
| stituto Actos - Sto Antonio | 138      | 2016-0.060.341-2 - Praça do Patriarca, 49      |             | Não há cessionarios                                |                  |                                    |           |      | Em análise  |

SOLICITAÇÕES DE TPC \_ VENDA \_ COMPRA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL DE TOMBADOS - FORA E DENTRO DA ÁREA DA OU CENTRO

abr/16

CÓPIA

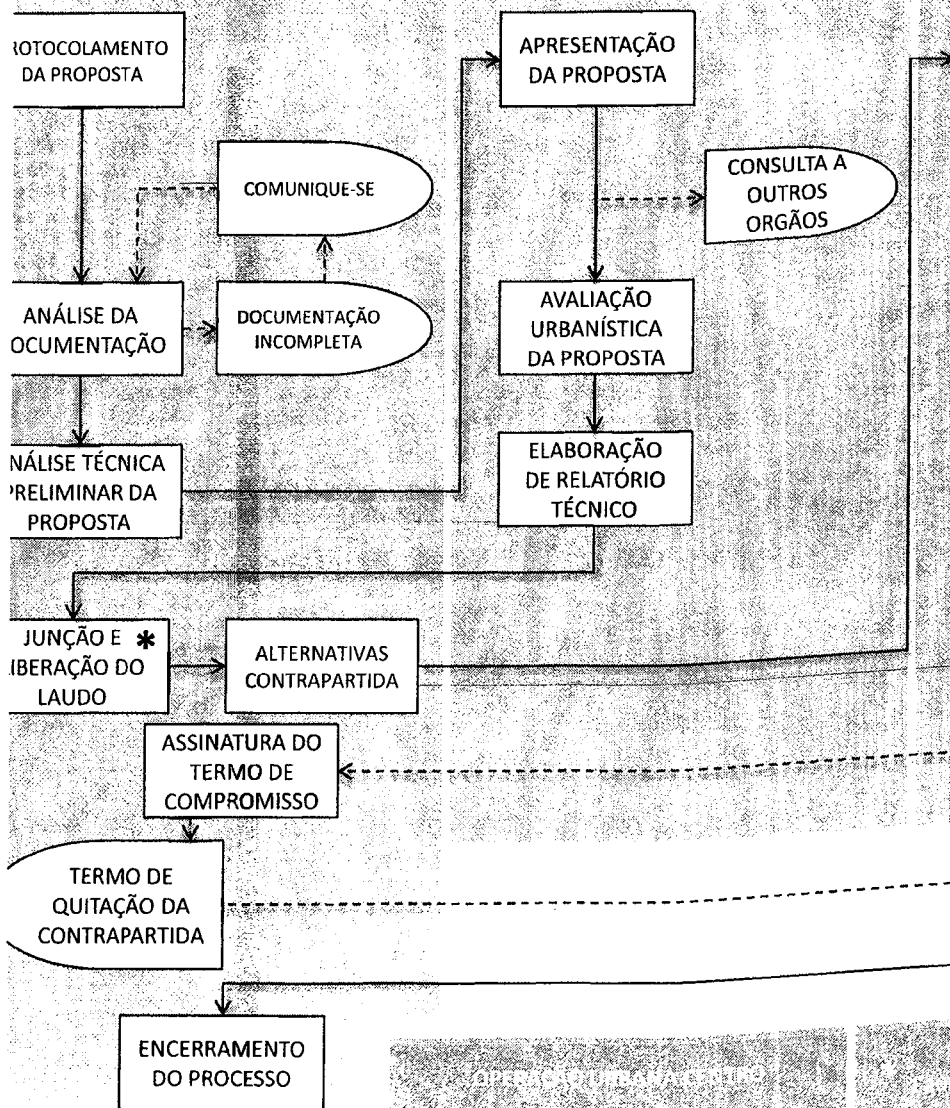
LUCIANA DA COSTA  
Assistente Administrativo  
SP-Urbanismo

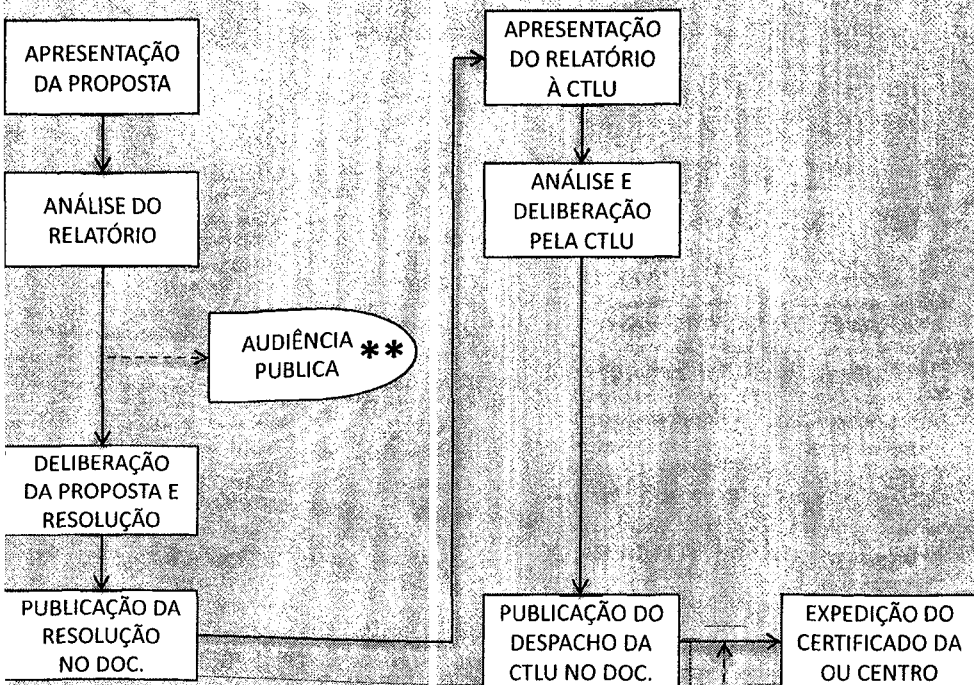
2016-0.060.341-2-3

122

# UXOGRAMA ATUAL / GERAL

/2015





**CÓPIA**

**LUCIANA DA COSTA**  
Assistente Administrativo  
SP-URBANISMO

2013 - 0291980-7

123



SP-URBANISMO

26/04/2016

DATA

ASSINATURA JUCIANA DA COSTA  
Assistente Administrativo  
SP-Urbanismo

À GOU – VLADIMIR AVILA

CÓPIA

Conforme a solicitação da fl. 113, abaixo, seguem as informações sobre:

**1. As disposições específicas da Lei 12.349/1997 para a TPC**

As disposições referentes à Transferência de Potencial Construtivo (TPC) de imóveis tombados – **que desde a PDE/2002 são definidos como ZEPEC / BIR** – e inseridos na área da OU Centro estão contidas no artigo 7º da Lei 12.349/97

**2. Esclarecendo as disposições da Lei 12.349/1997 frente à legislação superveniente para as solicitações de TPC**

Especificamente, quanto aos aspectos relacionados à TPC, o artº 7º da Lei 12.349/1997 deverá ser examinado frente à legislação superveniente, considerando principalmente os Planos Diretores aprovados: Lei 13.430/2002 e Lei 16.050/2014 e a atual Lei de Zoneamento/2016.

O artº 382 da Lei 16.050/2014, recepcionou as Operações Urbanas e Operações Urbana Consorciadas já aprovadas por lei, mantendo expressamente suas disposições específicas:

*“Art. 382. Ficam recepcionadas as leis relativas a operações urbanas e operações urbanas consorciadas em curso na data da promulgação desta lei e mantidas as disposições das leis específicas que as instituíram”.*

Essa disposição foi mantida na atual Lei de Zoneamento (16.402/2016), e podemos concluir que para a TPC na área da OU Centro, permanece válida a aplicação da fórmula de cálculo do artº 7º da Lei 12.349/1997. As “Normas de Participação de Propostas” definidas pela Comissão Executiva (CE) Operação Urbana Centro (Resolução 002/1999), logo após a aprovação da Lei 12.349/1997 e que estão sendo atualizadas, atualmente, à legislação superveniente.

A propósito, foi aprovada a **Resolução CONPRESP 23/2015** (cópia anexa), estabelecendo procedimentos e critérios de aceitação e comprovação de obras de restauro (de imóveis tombados, situados fora da área da OU Centro), realizadas ou a realizar, pela Secretaria Municipal de Cultura – SMC. É nesses termos que a SP-URBANISMO pretende adequar e simplificar as “Normas de Participação de Propostas”, adotando alguns dos procedimentos previstos na Lei 16.050/14, ou seja, para que a TPC seja uma transação entre particulares, acarretando ao proprietário do imóvel tombado as responsabilidades de realização e conservação do restauro, de acordo com as especificações de projetos aprovadas pelo Departamento de Patrimônio Histórico – DPH da SMC, sem ingerência do poder público municipal, mas, ainda, em conformidade com as disposições da Lei 12.349/1997 (artºs 7º e 10).

**26/04/2016**

DATA

ASSINATURA

### 3. Quantidade de projetos de aumento de potencial construtivo relativos a imóveis tombados apresentados e concluídos

| TIPO DE SOLICITAÇÃO          | APROVADAS | INDEFERIDAS | ANÁLISE / CUSTODIADAS | TOTAL      |
|------------------------------|-----------|-------------|-----------------------|------------|
|                              | 5         | 12          | 20                    |            |
| 2 - SOLICITAÇÕES DE COMPRA   | 5         | 31          | 9                     | 45         |
| 3 - SOLICITAÇÕES DE EXCEÇÕES | 14        | 35          | 9                     | 58         |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>24</b> | <b>78</b>   | <b>38</b>             | <b>140</b> |

### 4. As razões que impedem o termo das solicitações de TPC na OU Centro.

O mecanismo que mais atraiu a atenção do mercado imobiliário, nos primeiros anos de aprovação da Lei 12.349/1997 foi o de Transferência de Potencial Construtivo (TPC) de Tombados, atualmente, definidos como ZEPEC-BIR. Nesse primeiro período esse mecanismo angariou 2/3 das solicitações: 1/3 para a venda de Potencial Construtivo Adicional/PCA de Tombados e 1/3 para a compra desse potencial para imóveis situados **fora** da área da OU Centro. O grande interesse do mercado pelo mecanismo de TPC de Tombados pela OU Centro, pode ter sido o de substituição da OU Interligada, que à época, fora suspensa por CPI e por uma ADIN. Das propostas de venda de potencial de Tombados, apenas 5 foram aprovadas, com venda casada para outros 5 empreendimentos em imóveis, situados fora da área da OU Centro. E houve uma desistência. Nesse período, ocorreu a Ação de Inconstitucionalidade (ADIN) que bloqueou o trâmite de diversas propostas de venda e abandono daquelas relativas às compras de PCA. Até hoje, a ação carece de julgamento final de mérito, condição que a Prefeitura se isenta de responsabilidades e dá ciência dessa condição aos interessados. Em 2004, apesar do STF ter liberado a tramitação de propostas existentes e novas - sob algumas condições de localização (artº 220 da Lei 13.430/2002), de atendimento das restrições de Zoneamento; da disponibilidade de estoque de PCA (no Distrito do receptor) – houve o fator do alto valor econômico da Contrapartida financeira que, pela OU Centro é calculada pelo valor de mercado do terreno (apurado por Laudos de peritos), em geral muito acima do valor da outorga da Prefeitura que, até recentemente, era calculada pelo valor venal do terreno.



26/04/2016

DATA

**CÓPIA**

ASSINATURA  JUCIANA DA COSTA  
Assistente Administrativo  
SP-Urbanoismo

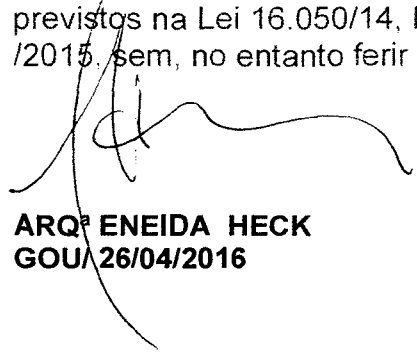
Esse foi um dos motivos que cerceou a venda do PCA (a ser efetivada por alguns interessados tombados) através desse mecanismo. Houve tentativas, sem sucesso, de inúmeros candidatos (imóveis receptores), mas que, também, não conseguiram atender às condições de localização de receptores (artº 220 do PDE 12.430/2002), ao longo de Metrô ou Ferrovia; pela indisponibilidade de estoque de PCA no respectivo Distrito.

Aliás, é bom lembrar que, as Leis 13.430/2002 e 13.885/2004, permitiram a outorga onerosa de potencial construtivo no Município, sendo que, nessa ocasião, a maioria das propostas de compra do PCA pela OU Centro foram indeferidas, por abandono.

Outra questão se refere à complexidade de regras do Regulamento Interno (que no início da OU Centro foi aprovado pela Diretoria Executiva da, então, EMURB) para acompanhamento e fiscalização de obras de restauro (na época, como interveniente no contrato entre o cedente e a empreiteira contratada por este para a realização das obras) ou recebimento de notas fiscais das realizadas. Hoje, essas regras se tornaram inaplicáveis e estão sendo revistas pela SP-Urbanoismo.

Além disso, se a Lei da Ou Centro foi recepcionada pelos PDEs aprovados, em futuro próximo, e conforme esses mesmos documentos, ela deverá ser revista. A revisão de uma lei de Operação Urbana exige amplos estudos e aprovações de relatórios ambientais, bem como consultas as suas comunidades, inclusive. Entretanto, tais estudos, até então, não foram priorizados nas recentes administrações. E, a lei deverá ser seguida em conformidade com seus dispositivos, contando com as possíveis adequações à legislação superveniente.

Após todos esses anos transcorridos sem novas propostas de TPC aprovadas pela OU Centro, desde o início da década de 2000, atualmente, contando com a legislação superveniente favorável, cabe à SP-URBANISMO, juntamente com a CE da OU Centro a adequação e a simplificação das "Normas de Participação de Propostas" juntamente com o DPH/SMC, adotando alguns dos procedimentos previstos na Lei 16.050/14, Lei de Zoneamento/2016 e Resolução 23/CONPRES/2015, sem, no entanto ferir a Lei 12.349/1997, até sua revisão em futuro próximo.

  
ARQª ENEIDA HECK  
GOU/26/04/2016



SP-URBANISMO

PÁPEL PARA INFORMAÇÃO RUBRICADO COMO FOLHA Nº 127 DO  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO** Nº **2013-0.281.280-3**

26/04/2016

DATA

ASSINATURA

LUCIANA DA COSTA  
Assistente Administrativo  
SP-Urbano

**À DGO - SIMONE GUERESI**

Senhora Diretora,

**CÓPIA**

Restituo o presente com a manifestação da Arquiteta Eneida Heck, cujo conteúdo ratifico.

**VLADIMIR AVILA**

Gerente de Operações Urbanas

26/04/2016



SP-URBANISMO

PAPEL PARA INFORMAÇÃO RUBRICADO COMO FOLHA Nº 128 DO  
PROCESSO Nº 2013-0.281.280-3

04/05/2016

DATA

*Janeite Moraes*  
Análise e Assinatura  
SAGINATURA

CHG – CHEFIA DE GABINETE  
FÁBIO TEIZO B. DA SILVA

**CÓPIA**

Retornamos processo com informações prestadas pela Gerência de Operações Urbanas (fls. 118-126), para análise e prosseguimento.

**SIMONE GUERESI**

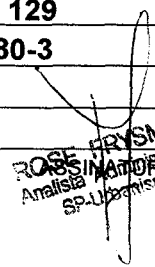
Diretora de Gestão das Operações Urbanas.

SP URBANISMO  
PRESIDÊNCIA  
RECEBIDO  
EM: 04/05/16  
STD Nº 70642  
HORÁRIO: 12h  
UNTC

PAPEL PARA INFORMAÇÃO RUBRICADO COMO FOLHA Nº 129 DO  
PROCESSO Nº 2013-0.281.280-3

04/05/2016

DATA

  
ROSE FRYSMAN  
Analista Administrativo  
SP-URBANISMO

SGM/ATL – CHEFIA  
DRª JUNE ALBERICI DE MELLO  
Assessora Especial

URGENTE

CÓPIA

Conforme solicitado às fl. 114, devolvemos com a manifestação técnica da Gerência de Operações Urbanas às fls. 118/126, acolhida pela Diretoria de Gestão das Operações Urbanas.

Atenciosamente,

  
FÁBIO TEIZO B. DA SILVA  
Chefe de Gabinete

PRE/CHG/RF

