



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 23 de Maio de 2019.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. nº 110/19-C

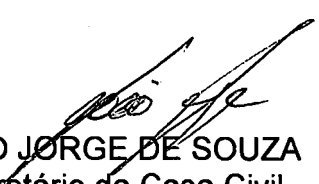
Ref.: Ofício SGP-23 nº 380/2019

DOCREC
234/2019

Senhor Presidente

Reportando-me ao ofício acima referenciado, em atenção ao Requerimento RDS nº 144/2019, de autoria do Vereador Antonio Donato, encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal de Licenciamento e pela Secretaria do Governo Municipal sobre o potencial construtivo passível de transferência em decorrência do PIU-Pacaembu.

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


JOÃO JORGE DE SOUZA
Secretário da Casa Civil

Ao

Excelentíssimo Senhor

EDUARDO TUMA

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Divisão de Monitoramento do Uso do Solo

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

Telefone:

Informação SMUL/DEUSO/DMUS Nº 015666598

São Paulo, 21 de março de 2019

DO Ofício nº 50GV/ nº 079/2019

ASSUNTO : Declaração de Potencial construtivo Passível de Transferência sem doação

DEUSO.G

Sra. Coordenadora,

Requer o Gabinete do vereador Antonio Donato o cálculo “**Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência**” sem doação de área e seu valor estimado, conforme o previsto no artigo 6º do Decreto 58.226 de 2018 que trata do Projeto de Intervenção Urbana para a Zona de Ocupação Especial do Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e por seu Centro Poliesportivo – PIU-Pacaembu:

Art. 6º A fim de implantar da maneira mais eficiente o PIU-Pacaembu, especialmente no tocante à obrigação de conservação de suas estruturas tombadas, poderá o Poder Concedente delegar ao concessionário do Complexo Pacaembu o direito de requerer a emissão de declaração de potencial construtivo passível de transferência, bem como de transferi-lo a terceiros, nos termos dos artigos 122 a 133 da Lei nº 16.050, de 2014, mantendo os valores auferidos com a referida venda em conta bancária exclusiva.

§ 1º Os recursos eventualmente auferidos em decorrência da transferência de potencial construtivo poderão ser utilizados:

I - para cobrir as despesas com trabalhos de conservação e restauro não originalmente previstas no contrato de concessão;

II - para pagamento das obras de intervenção previstas neste decreto.

§ 2º O concessionário deverá comprovar a aplicação dos recursos de que trata o “caput” deste artigo em conformidade com a legislação pertinente por meio atestado emitido pelos órgãos competentes.

O imóvel localizado à Praça Charles Miller, identificado no cadastro municipal sob **SQL 011.108.0001**, está enquadrado como ZEPEC (Zona Especial de Preservação Cultural) nos termos da Lei nº 16.050/2014, artigos 61 a 68, classificado no subgrupo BIR – Bens Imóveis Representativos (inciso I, Artigo 63).

O lote onde se encontra o Complexo Pacaembu tem área total estimada de 66.482,00m² (sessenta e seis mil, quatrocentos e oitenta e dois metros quadrados), pelo Cadastro Fiscal – GeoSampa, e essa será a área a ser considerada para o cálculo da Declaração.

De acordo com o Cadastro de Imóveis Tombados -CIT da Secretaria Municipal da Cultura - SMC, o o imóvel foi **TOMBADO** pela Resolução 04/88 do CONPRESP e Resolução SC 05/98 do CONDEPHAAT.

De acordo com o Plano Diretor Estratégico, Lei nº 16.050/2014, o imóvel encontra-se na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (MEQU), em Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC), na Subprefeitura da Sé. Pela Lei nº 16.402/2016, o zoneamento incidente no imóvel é **ZOE (Zona de Ocupação Especial)**.

Para o cálculo da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência será utilizada a área de lote de 66.482,00m², como informado acima.

A Lei nº 16.050/2014 estabelece o Coeficiente de Aproveitamento Básico **CAbas=1** para todo o município e a fórmula a ser utilizada para o cálculo do Potencial Construtivo Passível de Transferência é a constante do Artigo 125, que trata da transferência do direito de construir **nos casos onde não há a doação do imóvel cedente**, como segue:

PCpt = Atc x CAbas x Fi, onde:

PCpt – potencial construtivo passível de transferência;

Atc – área do terreno cedente;

CAbas – coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência;

Fi – Fator de incentivo

O artigo 24 da lei nº 16.402/16 determina os **Fatores de Incentivo** a serem aplicados nos casos de emissão de novas declarações de potencial construtivo passível de transferência de imóveis enquadrados como ZEPEC, de acordo com a área do lote, como segue:

I - 1,2 (um inteiro e dois décimos) para imóveis com área de lote de até 500m² (quinhentos metros quadrados);

II - 1,0 (um inteiro) para imóveis com área de lote superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) até 2.000m² (dois mil metros quadrados);

III - 0,9 (nove décimos) para imóveis com área de lote superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) até 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

IV - 0,7 (sete décimos) para imóveis com área de lote superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados);

V - 0,5 (cinco décimos) para imóveis com área de lote superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados);

VI - 0,2 (dois décimos) para imóveis com área de lote superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) até 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);

VII - 0,1 (um décimo) para imóveis com área de lote superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados). ” (negrito nosso)

No caso em questão, a área do lote é de 66.482,00m² e, portanto, o Fator de Incentivo a ser aplicado é aquele descrito no inciso VII, de **0,1**.

Sendo:

PCpt = 66.482,00 x 1 x 0,1

PCpt= 6.648,20m²

Portanto, o Potencial Construtivo Passível de Transferência a terceiros do imóvel identificado pelo SQL **011.108.0001** é de **6.648,20m²** (seis mil, seiscentos e quarenta e oito metros e vinte decímetros

quadrados).

Para o cálculo do valor monetário estimado do potencial acima, informamos que o valor unitário por metro quadrado do terreno de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, vigente na data de referência de 21/03/2019, para a Quadra Fiscal 011.108 é de **R\$ 3.295,00/m²**, conforme Quadro 14 da Lei nº 16.050/2014 (ver Suplemento do Diário Oficial da Cidade de São Paulo de 1º de agosto de 2014 pág. nº 140).

$$V = PCpt \times V Q14 / 4$$

$$V = 6.648,20 \times 3.295,00 / 4$$

$$V = \text{R\$}5.476.454,75$$

Informamos ainda que esse valor é referencial e pode sofrer um deságio em sua comercialização.

Isso exposto, nos colocamos à disposição eventuais informações complementares, ressaltando que tanto o potencial construtivo calculado, quanto seu valor monetário podem sofrer alterações em função da área de escritura do lote, bem como pela atualização dos valores constantes no Qd 14 anexo ao PDE.



Documento assinado eletronicamente por **Penha Elizabeth Arantes Ceribelli Pacca, Diretor de Divisão Técnica**, em 28/03/2019, às 12:00, 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 **015666598** e o código CRC **EES570AD**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Divisão de Monitoramento do Uso do Solo

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

Telefone:

Informação SMUL/DEUSO/DMUS Nº 016149688

São Paulo, 08 de abril de 2019

DEUSO.G

Sra. Coordenadora,

O questionamento da inicial já foi respondido na informação (015666598) inserida no SEI 6068.2019/0001052-3.



Documento assinado eletronicamente por **Penha Elizabeth Arantes Ceribelli Pacca, Diretor de Divisão Técnica**, em 08/04/2019, às 15:57, 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 **016149688** e o código CRC **2F5C71A1**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo

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

Telefone:

Encaminhamento SMUL/DEUSO Nº 016153850

São Paulo, 08 de abril de 2019

SMDU-G

Sra Chefe de Gabinete,

Trata a inicial de Ofício encaminhado pela Câmara solicitando informações sobre o cálculo “**Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência**” sem doação de área e seu valor estimado, conforme o previsto no artigo 6º do Decreto 58.226 de 2018 que trata do Projeto de Intervenção Urbana para a Zona de Ocupação Especial do Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e por seu Centro Poliesportivo – PIU-Pacaembu.

O presente foi encaminhado pela SGM e esse Gabinete enviou à SP-Urbanismo, que por sua vez, remeteu a esta Coordenadoria (ver Enc. / Inf. 015832358, 015854318 e 016127956).

Esta Coordenadoria já respondeu o questionado através da Informação 015666598, no SEI 6068.2019/0001052-3, que tratava de Ofício idêntico ao inicial e que foi encaminhado ao Secretário desta Pasta.

Sendo assim, nada temos acrescentar, além do já informado.

Rosane Cristina Gomes

Coordenadora

DEUSO



Documento assinado eletronicamente por **Rosane Cristina Gomes, Coordenador(a) IV**, em 08/04/2019, às 16:57, 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 **016153850** e o código CRC **DA287B46**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Gabinete do Secretário

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

Telefone:

Informação SMUL/GAB Nº 016168734

São Paulo, 09 de abril de 2019.

SMDU - AJ

Senhora Assessora Chefe,

Encaminho o presente para ciência e elaboração de resposta, solicito atentar para o prazo em curso.

**ELIANA GOMES
CHEFE DE GABINETE
SMDU**



Documento assinado eletronicamente por **Eliana Maria das Dores Gomes, Chefe de Gabinete**, em 09/04/2019, às 11:01, 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 **016168734** e o código CRC **A820849A**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Assessoria Jurídica

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

Telefone:

Informação SMUL/AJ Nº 016179886

CASA CIVIL.ATL

Chefia

De ordem da chefe desta Assessoria Jurídica, restituímos o presente, com as informações prestadas pelo DEUSO, acrescentando apenas que foi expedido no SEI nº 6068.2019/0001052-3 o Ofício nº 161/2019/SMDU, transmitindo as informações solicitadas diretamente ao Sr. Vereador oficiante, conforme doc SEI 015941803 e 015941803.

São Paulo, 9 de abril de 2019.

Debora Sotto

Procuradora do Município

OAB/SP nº 162.994

SMDU.AJ



Documento assinado eletronicamente por **DEBORA SOTTO, Procurador do Município**, em 09/04/2019, às 13:54, 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 **016179886** e o código CRC **46884D3A**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESESTATIZAÇÃO E PARCERIAS

Coordenação de Desestatização

Rua Libero Badaró, 293, conj. 24A - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01009-000

Telefone: 3116-1350

Informação SMDP/CD Nº 016826394

São Paulo, 02 de maio de 2019

Tendo em vista o pedido desta Assessora Técnico-Legislativa, conforme encaminhamento 016575983, informamos que esta secretaria não tem nada a acrescentar à resposta 015666598, referente ao ofício 015832312, solicitando informações sobre o potencial construtivo passível de transferência em decorrência do PIU-Pacaembu, estando de acordo com as informações já prestadas pela **SMUL/DEUSO**.

Devolvemos o presente a esta Assessoria Técnico-Legislativa, Gabinete do Prefeito – Casa Civil/ATL, para demais providências cabíveis.



Documento assinado eletronicamente por **Walter Tebexreni Orsati, Assessor(a) Técnico(a) II**, em 02/05/2019, às 17:22, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Marcella Lacreta Leone Moreira, Assessor(a) Especial**, em 02/05/2019, às 17:46, 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 **016826394** e o código CRC **AD864D7B**.