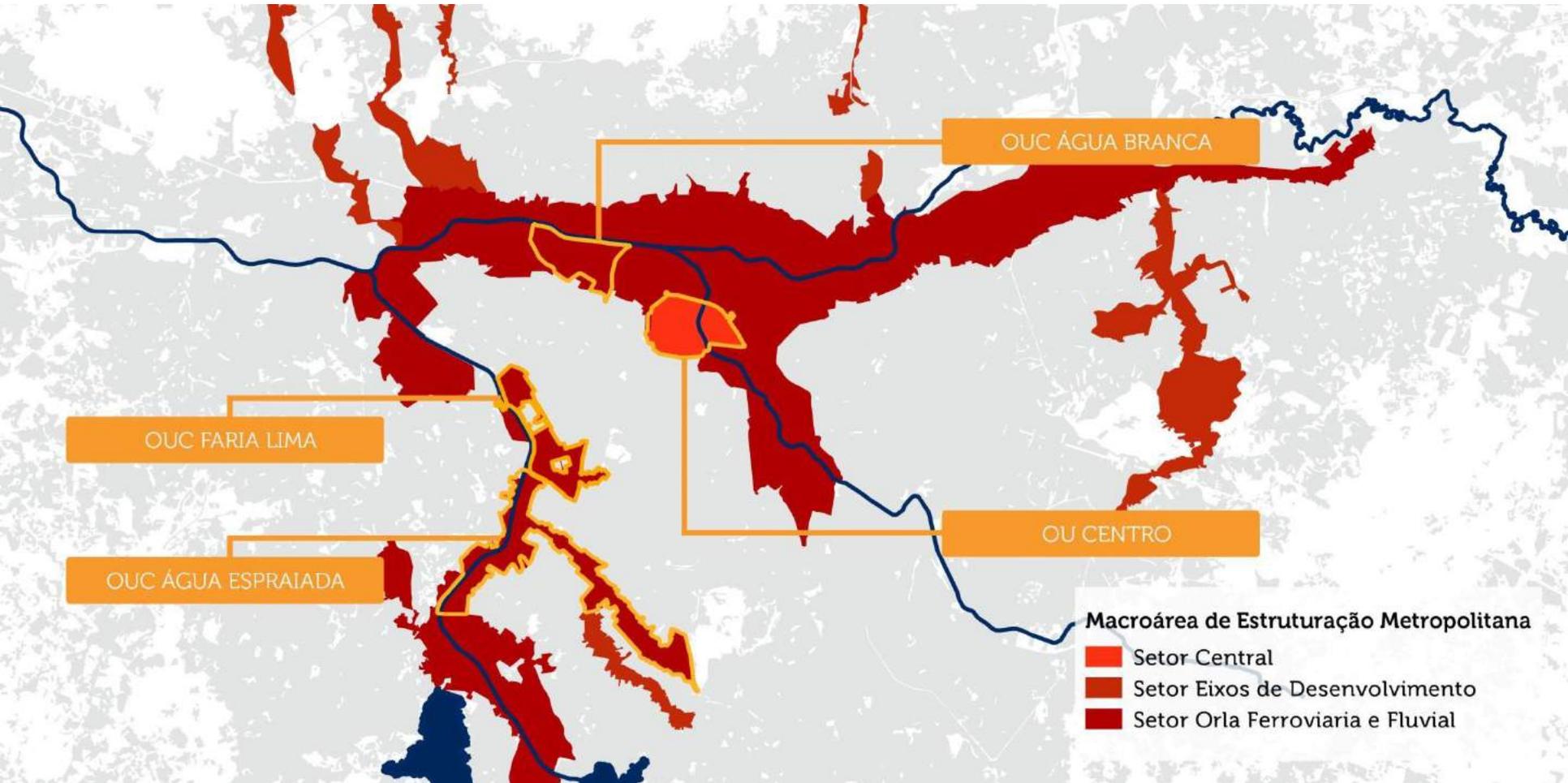


# Operações Urbanas na cidade de São Paulo



# Conceituação

São **instrumentos de parceria** entre o Poder Público Municipal e a Iniciativa Privada para implementação de **projetos de renovação urbanística**, com investimento mínimo de recursos por parte do Tesouro.

Os recursos para implantação desses melhoramentos são provenientes da **concessão onerosa de direitos urbanísticos** como a superação de índices e parâmetros da legislação de uso e ocupação do solo (aumento de gabarito de altura, modificação de uso e aumento da área construída).

# Características

Uma operação urbana deve atender aos seguintes requisitos:

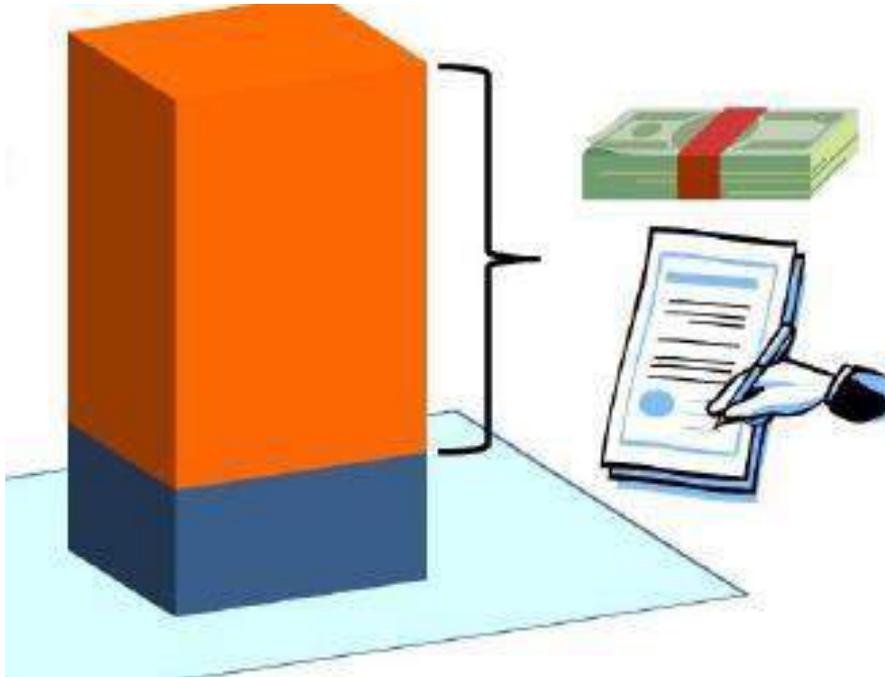
- Ser objeto de **lei Específica**;
- Definir um **perímetro de abrangência**;
- Estipular um **estoque de área adicional de construção** a ser comercializada;
- Aplicar os recursos auferidos exclusivamente no **plano de obras e intervenções** previstos na Lei

# Operações Urbanas em São Paulo

- O Município de São Paulo foi o primeiro município brasileiro a implantar Operação Urbanas, a primeira delas em 1990, levando em conta o aprendizado relativo ao **Solo criado** e as experiências internacionais em especial da “**ZAC – Zone de Amenagement Concertée**” da França
- São Paulo hoje conta com **04 Operações Urbanas vigentes** e três em fase de estudo, cada uma delas com perfil, natureza e objetivos diferentes.

# Operações Urbanas em São Paulo

- Coeficiente de aproveitamento máximo = 4,0 (exceto Centro)



O pagamento da contrapartida financeira pode ser feito em dinheiro ou pela compra de Certificados de Potencial adicional de construção diretamente nos leilões realizados na Bolsa de Valores

# Operações Urbanas em São Paulo

**1990** – Operação Urbana Anhangabaú é a primeira aprovada em São Paulo  
(duração de 03 anos)

**1995** – Operação Urbana Faria Lima (1ª versão) e  
Operação Urbana Água Branca (1ª versão)

**1997** – Operação Urbana Centro

2001 – Estatuto da Cidade regulamenta as Operações Urbanas  
Consorticiadas

**2001** – Operação Urbana Consorticiada Água Espraiada

2002 – Plano Diretor Estratégico define as áreas de OUC  
e complementa a regulamentação

**2004** – Operação Urbana Consorticiada Faria Lima  
(revisão da lei original c/ base no Estatuto da Cidade)

**2013** – Operação Urbana Consorticiada Água Branca  
(revisão da lei original c/ novos conceitos – revogada a de 1995)

2014 – Novo Plano Diretor Estratégico mantém na íntegra as disposições das  
OUC's vigentes e define novas áreas de OUC

# Marco regulatório das Operações Urbanas

## O que a promulgação do Estatuto das Cidades alterou nas Operações urbanas:

**As Operações Urbanas Consorciadas passaram a ter regras mais claras:**

- *as exceções concedidas não são genéricas, mas definidas em lei – as partes sabem de antemão o que pode e o que não pode ser aceito;*
- *os valores das contrapartidas são definidos por critérios mais objetivos – os valores não são negociados caso a caso – CEPACs fixam os parâmetros;*
- *a tramitação das propostas passa ser automática – regras pré-estabelecidas agilizam os procedimentos*

# Marco regulatório das Operações Urbanas

## O que a promulgação do Estatuto das Cidades alterou nas Operações urbanas:

### **Necessidade de projeto urbanístico**

- *programa básico de ocupação da área definindo as intervenções na região;*
- *previsão de atendimento à população diretamente afetada, que deverá ser alocada dentro do perímetro da operação*

### **Controle é compartilhado com a Sociedade Civil**

- *os Grupos Gestores das OUC definem as prioridades na aplicação de recursos*
- *parte da receita dos CEPAC's financia melhorias sociais e ambientais dentro do perímetro da Operação;*

# Marco regulatório das Operações Urbanas

## O que a promulgação do Estatuto das Cidades alterou nas Operações urbanas:

**As questões ambientais passam a ser previstas e os impactos mitigados**

- *há exigência da legislação federal e municipal (Plano Diretor) para a elaboração de EIA-RIMA e RIV;*
- *as medidas estabelecidas no licenciamento ambiental da OUC são condições para a execução de obras e do programa de intervenções;*

### **vantagens:**

- ✓ *para a comunidade pelos debates anteriores à implantação*
- ✓ *para os investidores porque minimiza oposição à aprovação dos projetos;*

# Vantagens da OUC

## Permite antecipação de recursos e maior planejamento de novos investimentos

- *a infra-estrutura pode ser implantada antes da região ser adensada, beneficiando moradores e usuários da região e assegurando perspectiva de valorização para o investidor;*
- *reduz desequilíbrio do sistema viário;*
- *a infra-estrutura das regiões de maior atratividade de mercado é financiada, em grande parte, pelo setor privado, disponibilizando recursos do orçamento para regiões mais carentes.*

# Vantagens da OUC

## **vinculação e transparência na aplicação de recursos**

- *prévia definição da aplicação dos recursos*
- *dinheiro “carimbado” para a Região e intervenções específicas*
- *conta bancária específica para os recursos auferidos*
- *intermediação financeira por instituição do Sistema CVM em leilão público:*

*A CVM só libera novas emissões de CEPAC :*

- *após conclusão das obras anteriores*
- *se esgotada distribuição dos CEPAC anteriores*
- *se captados os recursos para conclusão da distribuição anterior*

*- publicação obrigatória de Relatórios pela Prefeitura*

# Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

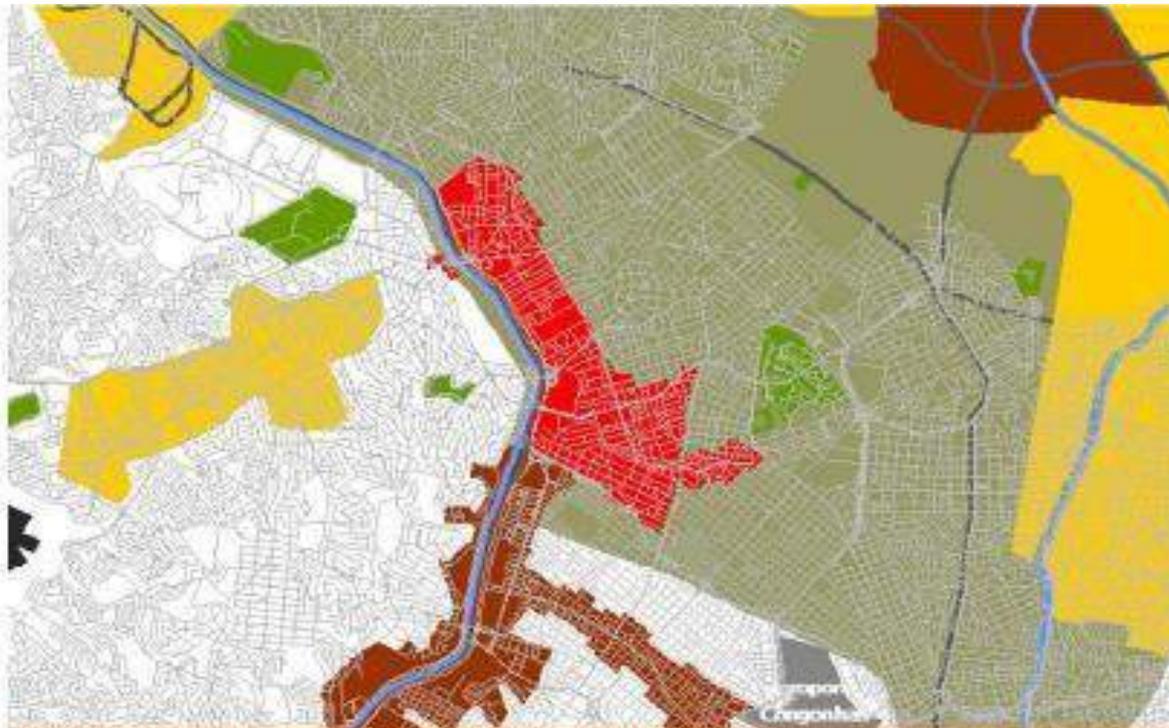
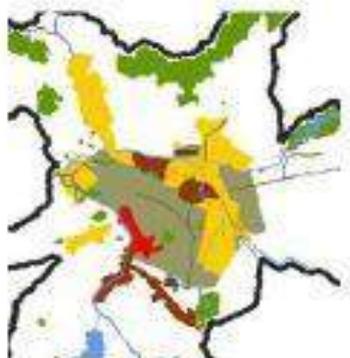
- **Títulos mobiliários emitidos pela Prefeitura**, utilizados como meio de pagamento da contrapartida pela **outorga de direitos urbanísticos adicionais**; no interior do perímetro de cada operação urbana Consorciada;
- **As emissões de CEPAC são regidas pela Instrução 401 da CVM (Comissão de Valores Mobiliários)**, que regulamenta a emissão dos títulos, as responsabilidades pelo acompanhamento das Operações Urbanas Consorciadas e indica a forma de exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC;
- Cada emissão de CEPAC é **limitada à quantidade necessária** para a **execução das obras e intervenções** definidas pela Prefeitura para aquela etapa;
- Cada leilão público é regido por um Edital, que deverá prever mecanismos que garantam a maior pulverização possível de Certificados, observada a lei federal de licitações, Lei 8.666/93;

# Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

- Depois de alienados em leilão, os CEPAC **podem ser negociados livremente no mercado secundário**, até que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada;
- **Podem também ser utilizados pela prefeitura como meio de pagamento das obras, intervenções urbanísticas e desapropriações** necessárias à própria operação,, desde que sua emissão seja autorizada pela lei específica da Operação Urbana Consorciada, e cuja quantidade seja determinada na mesma lei – neste caso, o valor do CEPAC tem como base o preço realizado no último leilão;
- **O valor unitário mínimo e a quantidade do CEPAC varia de uma Operação Urbana para outra**, em função do limite autorizado na lei específica de cada uma delas, **bem como o estoque de área construída adicional** passível de ser outorgado,

# Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

- **Os recursos obtidos** com as distribuições públicas de CEPAC **destinam-se exclusivamente ao pagamento das intervenções definidas pela lei da Operação Urbana** e priorizadas pelo Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada;
- **Somente serão emitidos novos CEPACs quando for concluída a intervenção anterior**; caso sobrem recursos da intervenção anterior, o saldo poderá ser transferido para a intervenção seguinte;
- Um agente financeiro **é responsável pela fiscalização do emprego dos recursos** e pelo acompanhamento das referidas intervenções, assegurando a suficiência e veracidade das informações prestadas pelo Município ao mercado.



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

# faria lima

# faria lima

## A primeira lei da OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA em 1995 e a criação do CEPAC

- **aprovada originalmente em 1995** como a Lei nº 11.732/95, estabelecendo um estoque total de área construída de **2.250.000 m<sup>2</sup>**, adicionais ao zoneamento regular;
- proposta **inovadora à época**, em 1995, criava o **Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC**, título mobiliário que propiciava a captação antecipada de recursos para execução das obras previstas na lei da Operação;
- no entanto, não foi possível lançar o CEPAC à época, por conta da necessidade de regulamentação federal do título, de forma que a Operação Urbana Faria Lima foi implementada de 1995 a 2001 com a definição do valor do CEPAC através de laudos avaliatórios de mercado;

# faria lima

## A primeira lei da OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA em 1995 e a criação do CEPAC

- em **2001**, com a edição do **Estatuto da Cidade**, o CEPAC é institucionalizado com instrumento de política urbana, superando as discussões jurídicas;
- após a edição do Estatuto da Cidade em 2001 e das **Leis Municipais nºs 13.769/03 e 13.871/04** (novas leis da OUC-Faria Lima), o CEPAC é regulamentado como valor mobiliário e adequado à **Instrução CVM nº 401** de 29/12/2003, passando seu valor a ser regulado pelo mercado, através da realização de leilões públicos;

# faria lima

## QUADRO GERAL DE ESTOQUES (m<sup>2</sup>)

30/06/2017

Limite de Estoque	1.310.000,00
Consumido	1.070.456,16
Disponível Estimado	239.543,84
Em análise	7.558,93

**Estoque total: 474.950 m<sup>2</sup>**

Estoque consumido

RES | 191.612,30

NÃO RES | 103.026,03

Estoque disponível

RES | 100.832,70

NÃO RES | 79.478,97

**Estoque total: 361.905 m<sup>2</sup>**

Estoque consumido

RES | 88.573,15

NÃO RES | 73.714,27

Estoque disponível

RES | 199.616,85

NÃO RES | 0,73

**Estoque total: 286.005 m<sup>2</sup>**

Estoque consumido

RES | 60.294,90

NÃO RES | 95.563,13

Estoque disponível

RES | 130.145,11

NÃO RES | 1,87

**Estoque total: 383.295 m<sup>2</sup>**

Estoque consumido

RES | 116.352,45

NÃO RES | 96.599,98

Estoque disponível

RES | 170.342,55

NÃO RES | 0,02

Pinheiros

Faria Lima

Olimpíadas

Hélio Pellegrino



## OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA - Lei 13.871/2004

### ANEXO 1 - TABELA DE EQUIVALÊNCIA DO CEPAC

PERÍMETRO		COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
SETOR	SUB SETORES	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)	
		Residencial	Com/Serv		Residencial	Com/Serv
<b>SETOR 1</b> <b>Pinheiros</b>	1a (frente F. Lima)	1,2	0,8	2	1,2	0,8
	1b	1,8	1,5	2	1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2	2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2	2,3	1,5
<b>SETOR 2</b> <b>Faria Lima</b>	2a (frente F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim)	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	2b (frente F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino)	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c (incluindo frente C. Jardim)	1,1	0,8	1,5	1,2	0,8
	2d	1,3	0,5	1,5	0,8	0,5
	2e	1,8	1,2	1,5	1,8	1,0
<b>SETOR 3</b> <b>Hélio Pelegrino</b>	3a (frente F. Lima)	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
	3b (frente Juscelino)	1,2	1,0	1,5	1,2	0,8
	3c	2,5	1,0	1,5	1,5	1,0
	3d	1,5	1,0	1,5	1,5	1,0
	3e	2,5	1,5	1,5	2,3	1,5
<b>SETOR 4</b> <b>Olimpíadas</b>	4a (frente F. Lima)	0,9	0,6	2	0,9	0,6
	4b	2,0	0,9	2	1,4	0,9
	4c	2,0	1,2	2	1,8	1,2
	4d	2,0	1,0	2	1,5	1,0

# faria lima

- recursos gerados (até 30.06.2017)

<b>Receitas</b>	<b>2.359.542.242</b>
Outorga Onerosa	465.321.921
Leilão de CEPAC	1.249.220.316
CEPAC - Colocação Privada	140.971.609
Outras Entradas	18.008.515
Receita Financeira Líquida	507.030.040
<b>Desvinculação de Receitas</b>	
Decreto 57.380/2016 (13/out/16)	
Portarias SF 279/16 e 28/17 - Já transferido	- 21.010.159
<b>Despesas</b>	<b>1.841.952.111</b>
<b>Saldo Financeiro</b>	<b>517.590.132</b>

# faria lima

LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC	
LIMITE DE ESTOQUE - LEI 13.769/04	1.310.000,00
Estoque Consumido Lei 11.732/95 *	(244.719,95)
Estoque Consumido Lei 13.769/04	(825.736,21)
<b>ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL</b>	<b>239.543,84</b>

\* Estoque consumido após a Lei 13.769/04

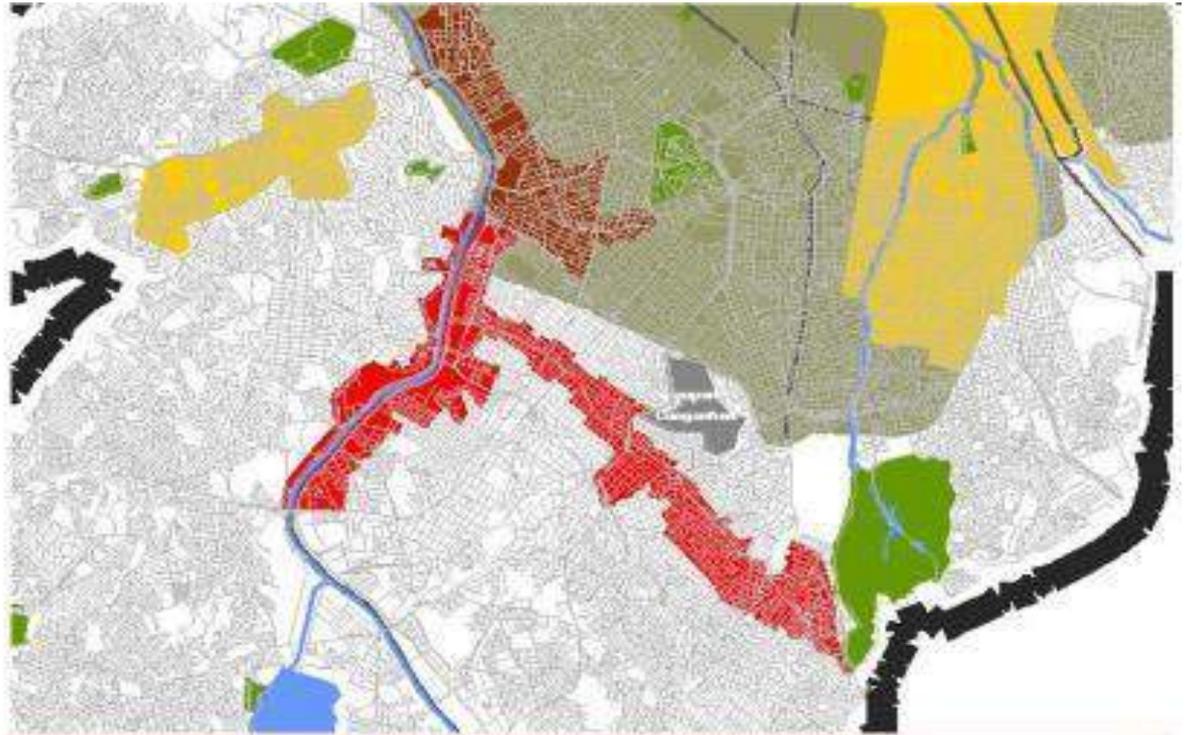
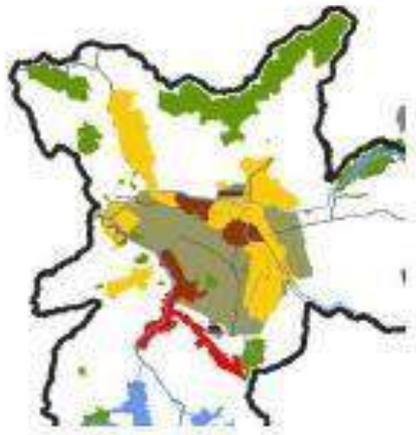
Estoque total consumido pela Lei 11.732/95 - 1.184.719,95 m<sup>2</sup>

SETORES	CEPAC CONVERTIDO	
	ACA	USO E PARÂMETROS
HÉLIO PELEGRINO	183.596	22.462
FARIA LIMA	166.945	9.457
PINHEIROS	93.981	10.244
OLIMPIADAS	133.445	4.286
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>577.967</b>	<b>46.449</b>
<b>TOTAL</b>	<b>624.416</b>	

RESUMO DE CEPAC	
LEILOADO	550.931
COLOCAÇÃO PRIVADA	117.452
CONVERTIDO	(624.416)
<b>EM CIRCULAÇÃO</b>	<b>43.967</b>
<b>CEPAC - Total</b>	<b>1.000.000</b>
<b>CEPAC - Saldo</b>	<b>331.617</b>

SETORES	CEPAC DESVINCULADO	
	ACA	USO E PARÂMETROS
HÉLIO PELEG	348	0
FARIA LIMA	7.344	2.073
PINHEIROS	0	2.343
OLIMPIADAS	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>7.692</b>	<b>4.416</b>

Verificar no site o detalhamento das desvinculações

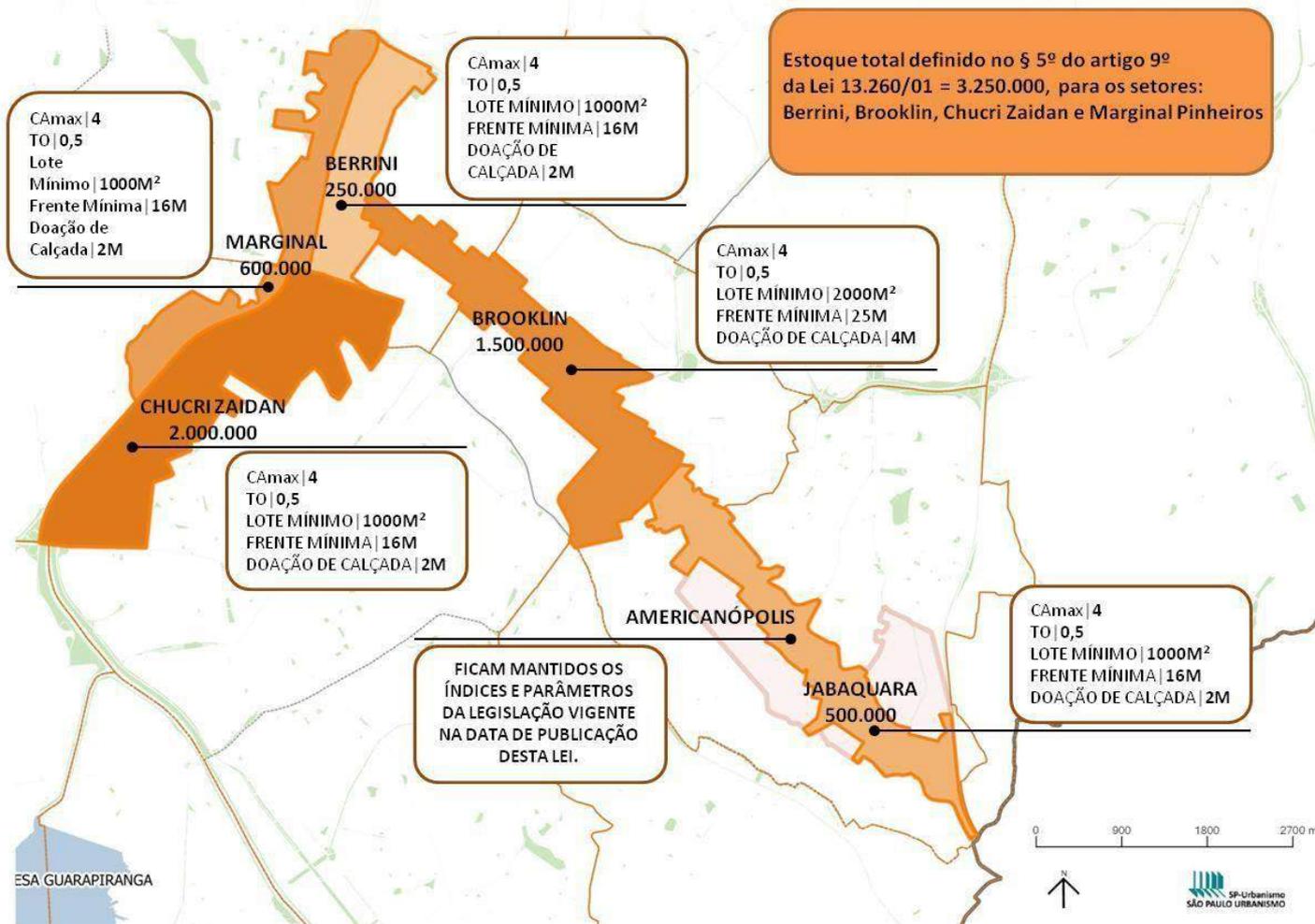


OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

água espraiada

# água espraiada

## CARACTERÍSTICAS DA LEI – parâmetros urbanísticos



# água espraiada

Posição em 30/06/2017

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO ADICIONAL (ACA)

SETORES	ESTOQUE MÁXIMO POR SETOR (m²) *	ESTOQUE POR USO (m²)		ESTOQUE CONSUMIDO (m²)		ESTOQUE EM ANÁLISE (m²)		ESTOQUE ESTIMADO DISPONÍVEL (m²)	
		RESIDENCIAL Mínimo de 30%	NÃO RESIDENCIAL Máximo de 70%	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
BROOKLIN	1.500.000,00	450.000,00	1.050.000,00	670.309,30	137.018,27	0,00	0,00	692.672,42	692.672,42
BERRINI	250.000,00	75.000,00	175.000,00	61.110,08	174.235,22	759,61	0,00	14.654,70	764,78
MARGINAL PINHEIROS	600.000,00	180.000,00	420.000,00	173.176,74	249.752,38	0,00	0,00	177.070,88	170.247,62
CHUCRI Z AidAN	2.000.000,00	600.000,00	1.400.000,00	504.815,22	1.278.742,32	0,00	0,00	216.442,47	121.257,68
<b>SUBTOTAL PERMITIDO</b>	<b>3.250.000,00</b>	<b>975.000,00</b>	<b>2.275.000,00</b>	<b>1.409.411,34</b>	<b>1.839.748,19</b>	<b>759,61</b>	<b>0,00</b>		
		<b>3.250.000,00</b>		<b>3.249.159,53</b>		<b>759,61</b>			
JABAQUARA	500.000,00	150.000,00	350.000,00	7.709,85	0,00	0,00	0,00	492.290,15	350.000,00
<b>TOTAL PERMITIDO</b>	<b>3.750.000,00</b>	<b>1.125.000,00</b>	<b>2.625.000,00</b>	<b>1.417.121,19</b>	<b>1.839.748,19</b>	<b>759,61</b>	<b>0,00</b>		
		<b>3.750.000,00</b>		<b>3.256.869,38</b>		<b>759,61</b>			

**Atentar para Lei 13.260/2001:**

**Art.6º** A utilização do estoque de potencial adicional de construção para cada Setor deverá observar o percentual abaixo para a mescla de usos admitidos:

Mínimo de 30% (trinta por cento), para usos residenciais;

Máximo de 70%(setenta por cento), para os demais usos admitidos nesta Lei.

**•No setor Brooklin o estoque residencial já ultrapassou o mínimo de 30%, sendo assim o estoque não residencial não atingirá o limite máximo de 70%, ficando portanto o estoque total do setor possível de conversão para os dois usos**

# água espraiada

LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC (m²)	DEMAIS SETORES	JABAQUARA
LIMITE DE ESTOQUE	3.250.000,00	500.000,00
ESTOQUE CONSUMIDO	(3.249.159,53)	(7.709,85)
<b>ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL</b>	<b>840,47</b>	<b>492.290,15</b>
ESTOQUE TOTAL EM ANÁLISE	759,61	-

RESUMO DE CEPAC	
LEILOADO	3.254.899
COLOCAÇÃO PRIVADA	136.100
CONVERTIDO	(3.229.497)
<b>EM CIRCULAÇÃO</b>	<b>161.502</b>
<b>CEPAC - Total</b>	<b>3.750.000</b>
<b>CEPAC - Saldo</b>	<b>359.001</b>

SETORES	CEPAC CONVERTIDO	
	ACA	USO E PARÂMETROS
BROOKLIN	705.739	225.097
BERRINI	217.742	24.417
MARGINAL PINHEIROS	204.256	77.563
CHUCRI ZAIDAN	1.726.062	44.041
JABAQUARA	2.420	2.160
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>2.856.219</b>	<b>373.278</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3.229.497</b>	

SETORES	CEPAC DESVINCULADO	
	ACA	USO E PARÂMETROS
BROOKLIN	393	0
BERRINI	16.780	119
MARGINAL PINHEIRO	0	0
CHUCRI ZAIDAN	0	0
JABAQUARA	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>17.173</b>	<b>119</b>

Verificar no site o detalhamento das desvinculações

# água espraiada

ENTRADAS		R\$	3.892.552.108,36
<i>Leilão de CEPAC</i>	R\$	2.891.275.029,00	
<i>CEPAC - Colocação Privada</i>	R\$	55.030.819,86	
<i>Receita Financeira Líquida</i>	R\$	984.751.109,75	
<i>Desvinculação de Receitas, Decreto nº 57.380/2016 e Portarias</i>	R\$	(38.504.850,25)	
SAÍDAS		R\$	(3.482.905.416,51)
<i>Obras e Serviços</i>	R\$	(1.255.127.712,84)	
<i>Habitação de Interesse Social</i>	R\$	(423.943.941,18)	
<i>Taxa de Administração</i>	R\$	(194.582.795,08)	
<i>Outras Despesas</i>	R\$	(34.191.830,84)	
<i>Desapropriação</i>	R\$	(853.503.872,61)	
<i>Desapropriação - HIS</i>	R\$	(331.445.899,49)	
<i>Transporte Coletivo - Metrô</i>	R\$	(390.109.364,47)	
SALDO FINAL		R\$	409.646.691,85

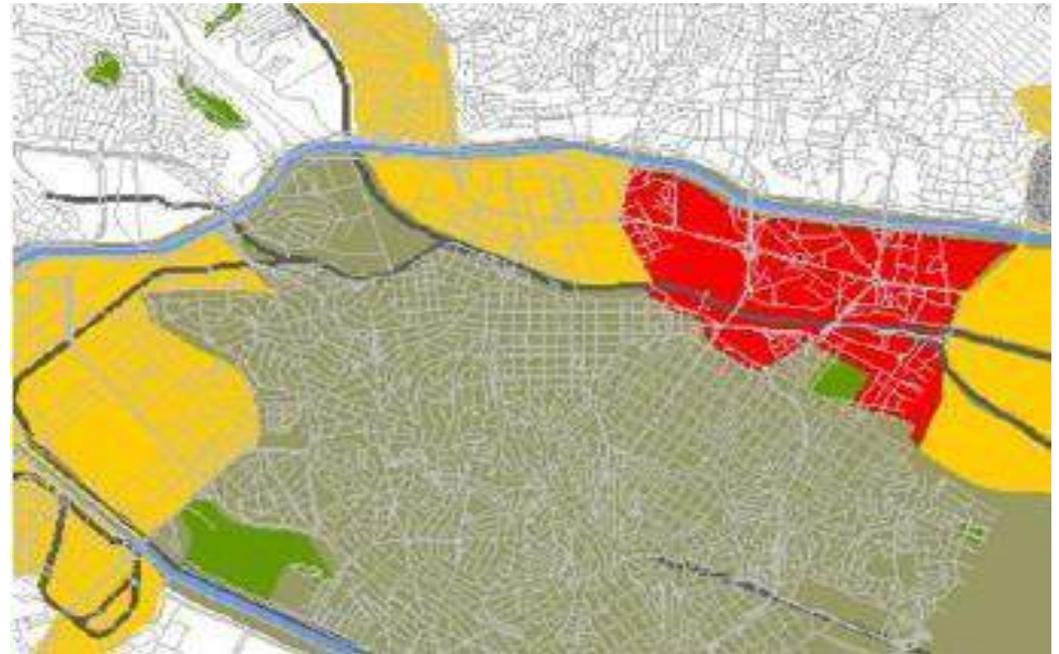
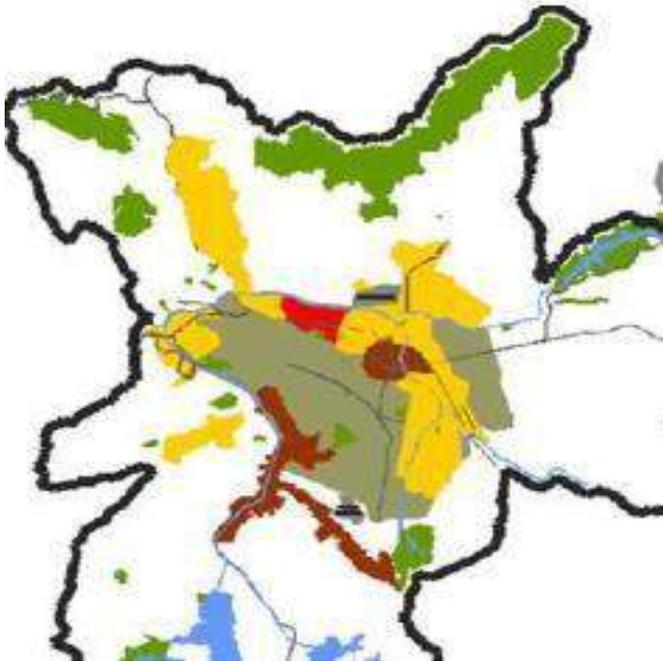
RESUMO DOS RECURSOS FINANCEIROS		
RECURSOS DISPONÍVEL PMSP		R\$ 248.834.258,04
RECURSOS VINCULADOS - HIS		R\$ 160.812.433,81
TOTAL	R\$	409.646.691,85

# água espraiada

## Status atual (setembro de 2017):

- o estoque de área construída adicional (ACA) da Lei 13.260/01 está limitado a **3.750.000 m<sup>2</sup>** - 3.250.000 m<sup>2</sup> para os setores Brooklin, Berrini, Marg.Pinheiros e Chucri Zaidan e 500.000 m<sup>2</sup> para o setor Jabaquara;
- como o **EIA-RIMA da OUC-AE** à época da aprovação da lei avaliou o impacto de um volume maior de área construída a Prefeitura de São Paulo procedeu a consultas junto à Secretaria do Verde, à Secretaria de Negócios Jurídicos e à CVM para verificar a possibilidade de disponibilizar ao mercado um estoque adicional;
- no presente momento está em elaboração um **Projeto de Lei** que autorizando a oferta de um estoque adicional de área construída

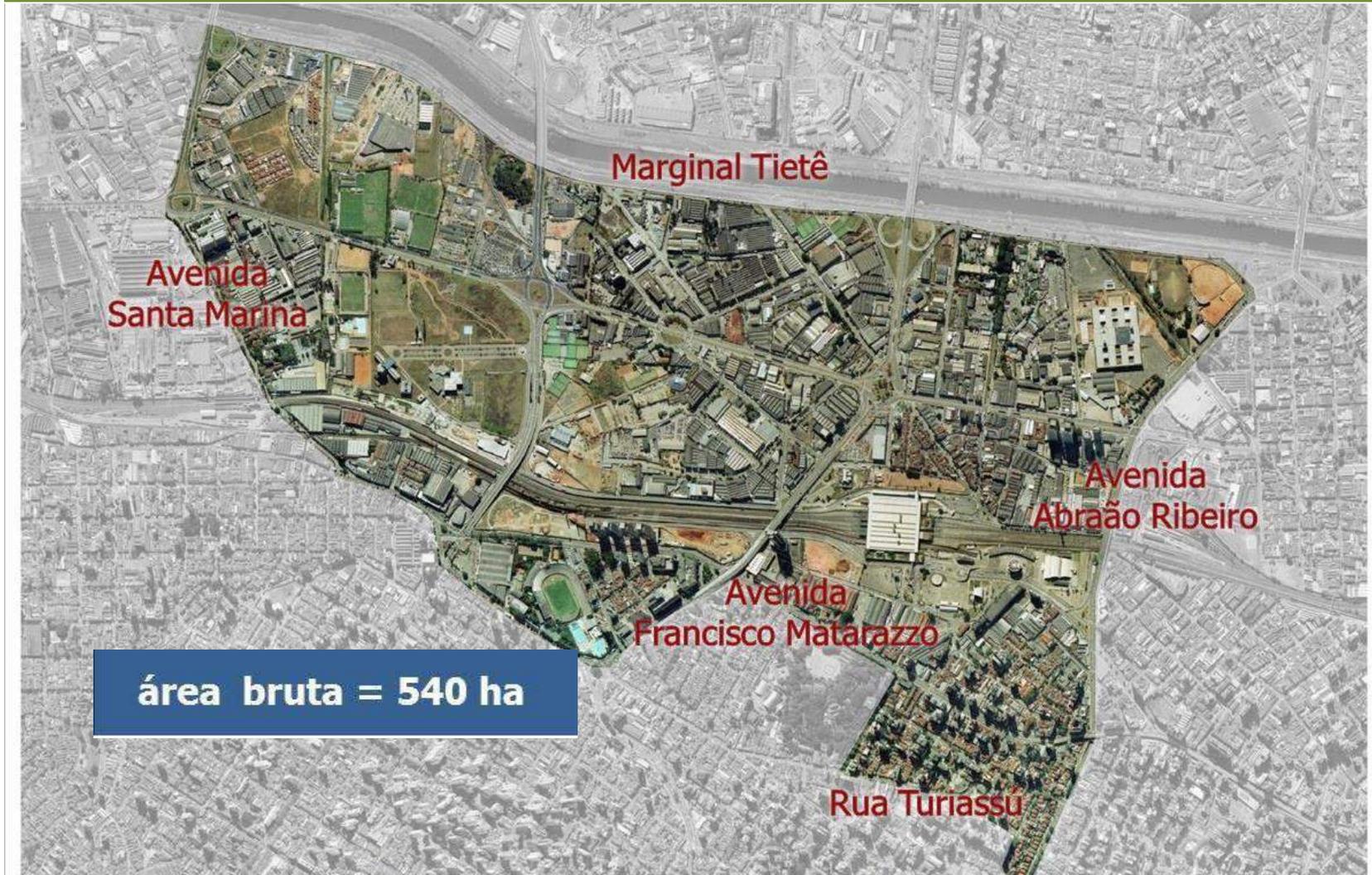
# água branca



- **Lei 15.893/13**- aprovada em novembro de 2013, adequando-se às disposições do Estatuto da Cidade e introduzindo novos conceitos, conferindo novo perfil às Operações Urbanas em São Paulo

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

# água branca



# água branca

- aprovada originalmente pela Lei 11.774/95 e recepcionada no Plano Diretor de 2002; não se configurava como uma operação urbana consorciada, pois a gestão financeira da conta vinculada não era compartilhada com a sociedade civil, era exclusiva do poder público municipal;
- as análises urbanística e financeira eram feitas caso a caso, não havia parâmetros urbanísticos pré-definidos na lei e as contrapartidas financeiras eram pagas em dinheiro, com base em laudo de avaliação do valor do terreno;
- em novembro de 2013 a lei original de 1995 foi revista através da **Lei 15.893/13**, que a adequou às disposições do Estatuto da Cidade e introduziu novos conceitos, conferindo novo perfil às Operações Urbanas em São Paulo

# água branca

## Objetivos da revisão da lei

- **Gerais:**

- adequação à legislação federal – Estatuto da Cidade
- instituir o CEPAC, a gestão compartilhada e novos instrumentos urbanísticos
- elaborar Estudo de Impacto Ambiental

- **Urbanísticos:**

- melhorar as condições de mobilidade para veículos e pedestres
- auxiliar no processo de recuperação da importância da ferrovia e reurbanizar sua orla
- adequar a distribuição e destinação dos estoques de área adicional
- viabilizar a implantação de HIS e HMP
- implantar um sistema de áreas verdes associado ao sistema de drenagem
- criar novos eixos de acesso e melhorar as ligações existentes

# água branca

## Diretrizes do plano urbanístico

- melhorar a mobilidade urbana e **aproximar moradia e trabalho**, possibilitando os percursos a pé, não motorizados
- qualificar a vida urbana no interior da área, criando condições de **maior permeabilidade** entre os **espaços público e privado**
- romper quadras de grandes dimensões, qualificando os passeios
- incentivar a **mescla das faixas de renda**, induzindo a criação de produtos imobiliários mais acessíveis e unidades de diversos tamanhos para diversas rendas
- incentivar a inclusão e a **diversidade social**, buscando atingir o “público alvo”, privilegiando as classes de renda média e média baixa

# água branca

- **orientar o adensamento para o entorno dos principais eixos** viários, otimizando o aproveitamento da infraestrutura de transportes, impedindo a verticalização dispersa e mal distribuída no território
- garantir **maior diversidade de usos**
- **concentrar o adensamento** no entorno dos principais eixos viários, evitando a verticalização esparsa no território
- definição de **gabaritos de altura das edificações** mínimos e máximos por área e **diferenciados**: maior nos eixos de adensamento (que também tem gabarito mínimo) do que na área geral
- incentivar a construção de mais unidades por empreendimento - **cota máxima de terreno por unidade residencial**: determina o número mínimo de unidades a serem produzidas no terreno – com benefícios progressivos

# água branca

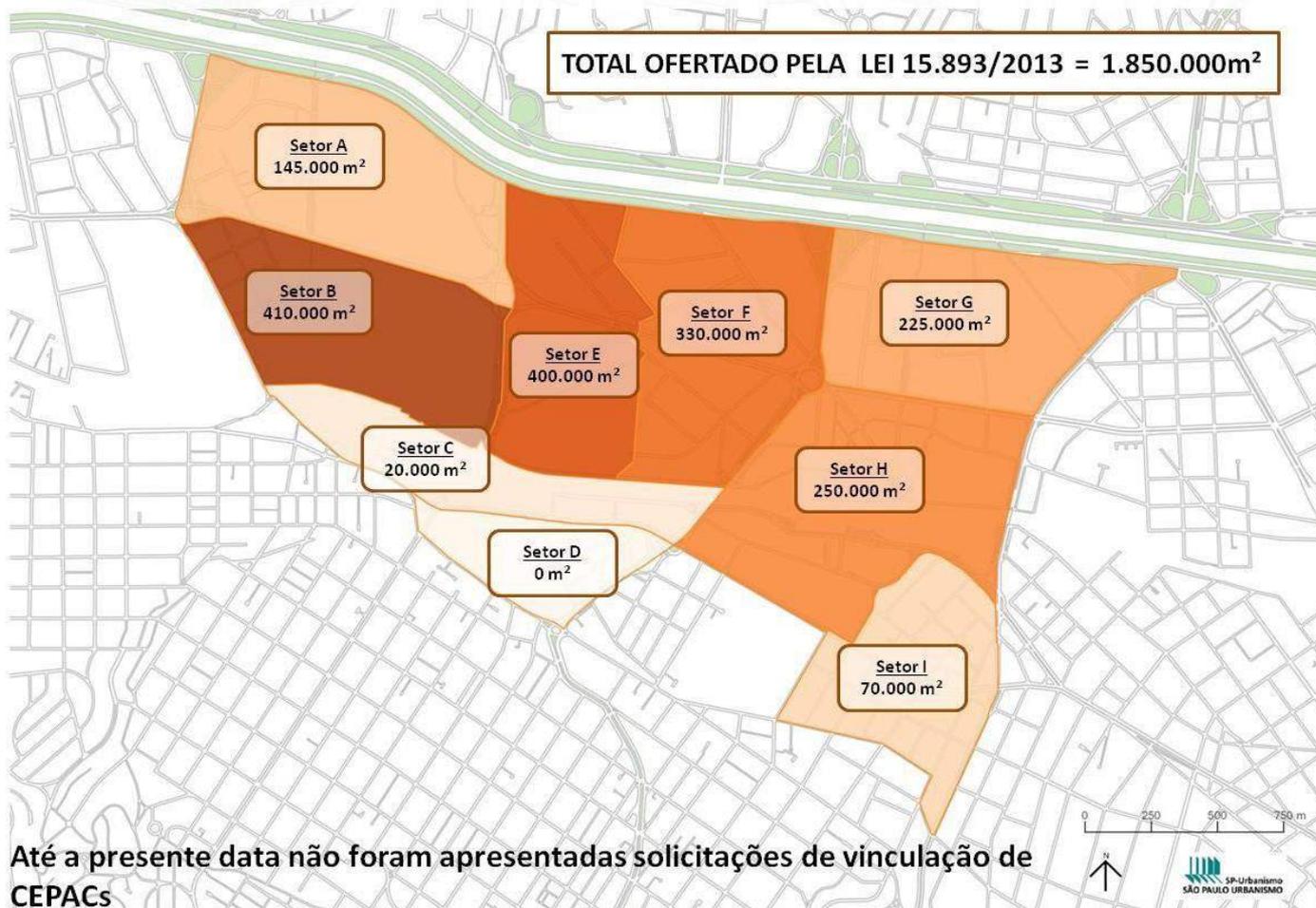
- induzir maior permeabilidade entre o espaço público e o privado: **fruição pública** - espaços privados, destinados ao usufruto público e à circulação de pedestres (potencial construtivo acrescido em 100% da área construída computável referente à parcela destinada àquela finalidade)
- incentivar **empreendimentos de uso misto** e induzir comércio e serviços locais nos pavimentos térreos, junto aos passeios - **“fachada ativa”**: os empreendimentos que instalarem esses usos no térreo, com acesso direto e abertura para o logradouro receberão incentivos (não computáveis até 50% da área do lote)
- **criação da tipologia incentivada** (45m<sup>2</sup>, 01 vaga, 01 sanitário) com estoque próprio – metade do estoque residencial

# água branca

- **consumo vinculado de estoques:** para cada 3 m<sup>2</sup> vinculados em tipologia livre ou não residencial, 1 m<sup>2</sup> deve ser vinculado para tipologia incentivada
- **desonerar áreas comuns de circulação** para induzir a criação de produtos imobiliários mais acessíveis (até o limite de 50% da área do lote, situadas no pavimento térreo, com acesso direto e abertura para logradouros)
- criação de **CEPAC's separados por uso** - residencial e não-residencial
- **desestimular a criação de vagas de estacionamento** através de:
  - número máximo de vagas consideradas não-computáveis
  - **cota de garagem máxima** (relação entre a soma das áreas destinadas a carga e a descarga, circulação, manobra, e estacionamento de veículos e o número total de vagas de estacionamento)
- induzir a ocupação de glebas subutilizadas

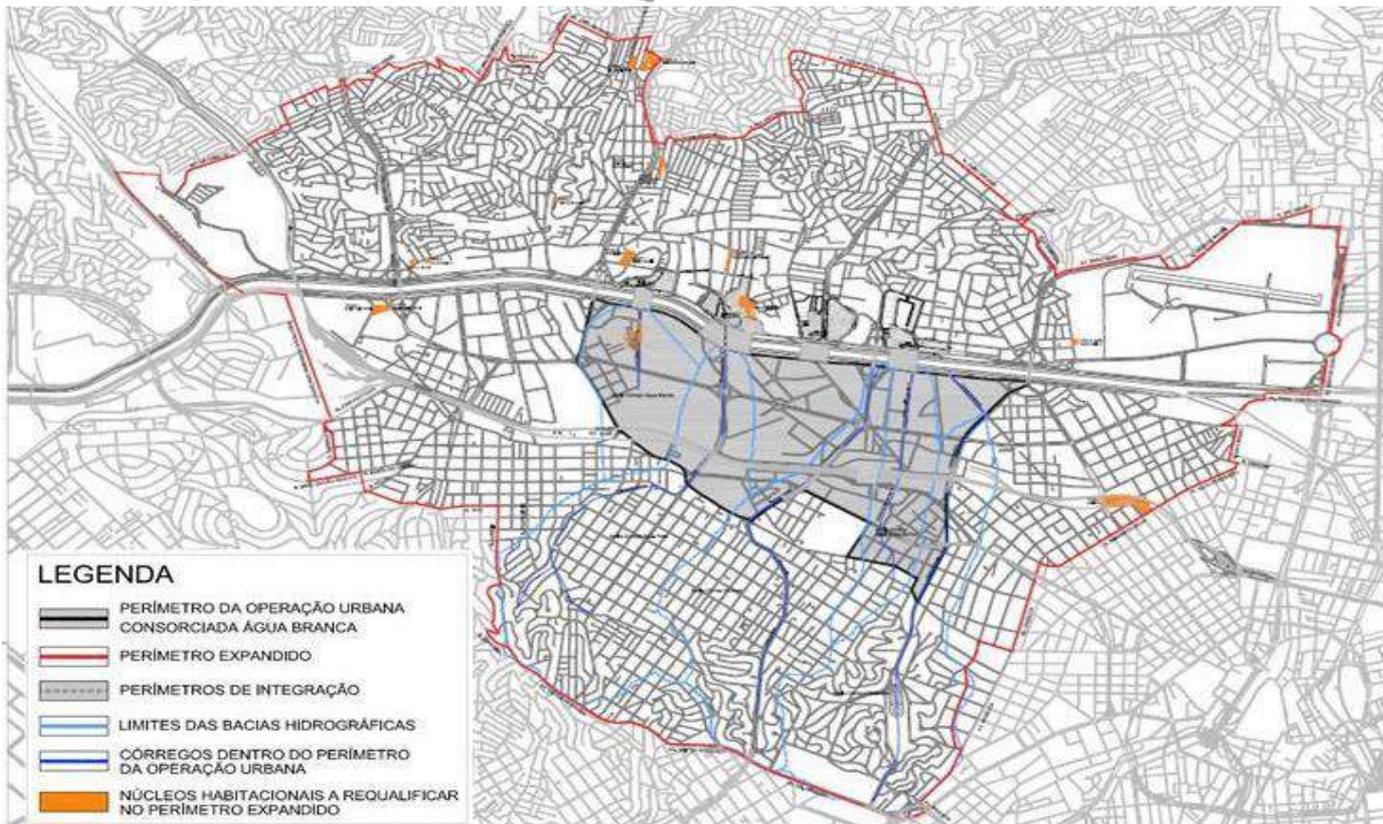
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

# água branca



# água branca

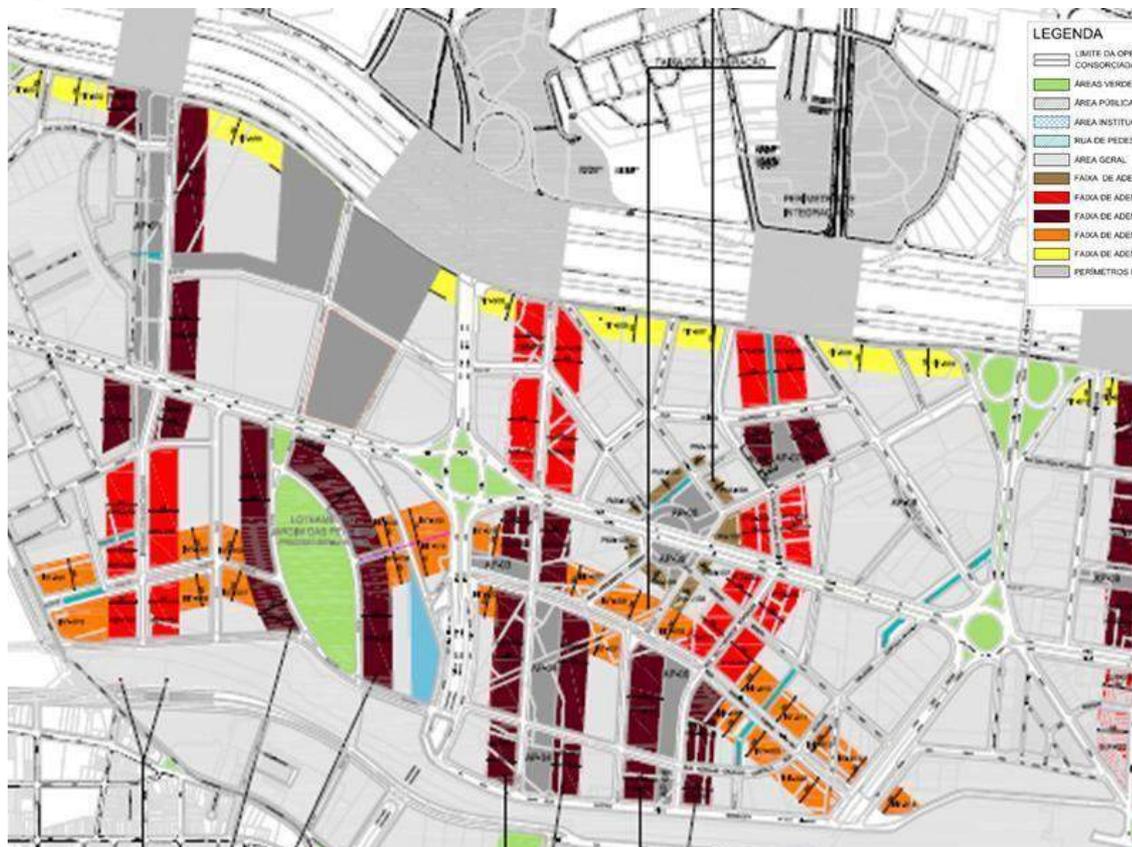
## Lei 15.893/13 - Perímetro Expandido



**OBS:** os recursos arrecadados poderão ser empregados na provisão de Habitações de Interesse Social e reurbanização de favelas, no programa de obras e intervenções e sistemas de transporte, macrodrenagem apenas **dentro do perímetro** da Operação Urbana Consorciada

# água branca

## Lei 15.893/13 - Área Geral e Faixas de Adensamento



Faixa 1 = 30m / Faixas 2 e 4 = 65m / Faixas 3 = 65m, 72m ou 75m / Faixa 5 = 55m largura  
cada um com seus parâmetros específicos, particularmente de gabarito e recuos

# água branca

## Lei 15.893/13 – Estoques

Quadro IV – Distribuição de estoques por setor, subsetor e categoria de uso

SETORES	ESTOQUE (m <sup>2</sup> ) (1)		
	Res	nR	total
	1.350.000	500.000	1.850.000

- **consumo vinculado de estoques:** para cada 3 m<sup>2</sup> destinados à tipologia livre ou não residencial, 1 m<sup>2</sup> deve ser vinculado para tipologia incentivada
- os usos residenciais e não residenciais, que não incluam em seu projeto as unidades habitacionais incentivadas, **dependerão da disponibilidade do estoque**
- estoque residencial para tipologia livre **limitado a 675.000m<sup>2</sup>** (50% do estoque residencial da OUC)

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

# água branca

**Lei 15.893/13 – CEPAC's**

- Nº CEPACs: **2.190.000**, sendo **1.605.000** para uso Residencial e **585.000** para o uso não residencial
- Valor mínimo do CEPAC (Lei): = **R\$ 1.400,00** para uso Residencial  
**R\$ 1.600,00** para uso não Residencial

# água branca

- **1ª Distribuição:** 750.000 CEPAC, 650.000 CEPAC-R e 100.000 CEPAC-nR
- **Data:** 05 de janeiro de 2014
- **Preço Mínimo:** R\$ 1.548,00 o CEPAC-R e R\$ 1.769,00 o CEPAC-nR
- **Volume de CEPACs ofertados no 1º leilão:** 50.000 CEPACs Res e 8.000 CEPACs nRes
- **CEPAC's colocados no 1º leilão :** 6.000 títulos residenciais
- **Montante Ofertado:** R\$ 1.183.100.000,00
- **Montante Realizado:** R\$ 9.288.000,00

# Aspectos Financeiros - Operação Urbana Consorciada Água Branca

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

Investimentos	EXECUTADO	A EXECUTAR	TOTAL
<b>HIS</b>	<b>1.786.958</b>	<b>146.290</b>	<b>1.933.248</b>
a. Obra Emergencial Água Branca	1.535.720	146.290	1.682.010
b. Gerenciamento Técnico Obra Emergencia	251.238		251.238
<b>Subsetor A1</b>	<b>4.090.670</b>	<b>2.089.721</b>	<b>6.180.390</b>
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
<b>Remuneração São Paulo Urbanismo - Leilão</b>	<b>383.250</b>		<b>383.250</b>
<b>Outras Despesas</b>	<b>544.782</b>	<b>143.497</b>	<b>688.278</b>
a. BB/CBLC-BMF-Bovespa*, CEF	544.782	143.496,84	688.278
<b>TOTAL</b>	<b>6.805.659</b>	<b>2.379.508</b>	<b>9.185.167</b>

\*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**

## DIRETORIA DE GESTÃO DAS OPERAÇÕES URBANAS

### **Diretoria**

Vladimir Avila (Diretor)  
Francisca Rosemary Frysman

#### Estagiários:

Brenda Soares Siqueira

### **Assessoria**

Juliana Cipoletta  
Kátia Canova  
Matias Chambouleyron  
Rosa Maria Miraldo

### **Gerência de Gestão Financeira - GGF**

Marco Antonio Fialho (Gerente)  
Angela Maria Batista  
Elaine de Fatima Goncalves Rissi  
Luciana da Costa  
Maria de Fatima do Nascimento Niy

#### Estagiários:

Felipe Ferreira Francisco  
Marina Simões Vieira

### **Gerência de Participação Social - GPS**

Patricia Saran (Gerente)  
Francila Natalia dos Santos  
Suzane Figueiredo Cardoso  
Tais Sertorio Milanez Paulo  
de Moraes Junior

### **Gerência de Gestão Operacional - GGO**

Marilena Fajersztajn (Gerente)  
Eneida R Belluzzo Godoy Heck  
Lucia Miyuki Okumura  
Elenice Teixeira  
Lucy Maria Feijo Esteves  
Rafael Henrique de Oliveira

#### Estagiários:

Karina Dominici Alves  
Saliny Ribeiro Marin  
Joel Marques de Souza

# **Prefeitura do Município de São Paulo**

**Heloisa Maria de Salles Penteado Proença**  
Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento

**José Armênio de Brito Cruz**  
Presidente São Paulo Urbanismo