

Orlando de Almeida Neto

**Elaboração de Roteiro Básico de Aprovação de Projeto de
Empreendimento Residencial em Área de Influência da Operação Urbana
Consorticiada Água Espraiada – Setor Brooklin (Estudo de Caso da
Aprovação do Empreendimento Residencial Particolare)**

**São Paulo
Fevereiro de 2009**

Orlando de Almeida Neto

**Elaboração de Roteiro Básico de Aprovação de Projeto de
Empreendimento Residencial em Área de Influência da Operação Urbana
Consorticiada Água Espraiada – Setor Brooklin (Estudo de Caso da
Aprovação do Empreendimento Residencial Particolare)**

**Monografia apresentada a Escola Politécnica da Universidade de São Paulo para
obtenção do diploma do curso de MBA em Tecnologia e Gestão na Produção de
Edifícios**

Área de Concentração: Engenharia Civil

Orientador: Hermes Fajersztajn

**São Paulo
Fevereiro de 2009**

Ficha Catalografica

De Almeida Neto, Orlando

Elaboração de Roteiro Básico de Aprovação de Projeto de Empreendimento Residencial em Área de Influência da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – Setor Brooklin (Estudo de Caso da Aprovação do Empreendimento Residencial Particolare) – São Paulo, 2009. 94 p.

Monografia – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Pece - Programa de Educação Continuada.

- 1. Engenharia 2. Engenharia Civil 3. Ensino e aprendizagem 4. Curso de pós graduação I. Universidade de São Paulo. Escola Politécnica. Pece – Programa de Educação Continuada.**

Agradecimentos

A minha família que sempre me apoiou, ao meu orientador e a todos os técnicos consultados, envolvidos na aprovação de projetos de empreendimentos no município de São Paulo.

Justificativa

O trabalho tem origem na visão do autor sobre a necessidade de esclarecimento contínuo dos profissionais atuantes no mercado imobiliário sobre o sistema de aprovação de projetos de empreendimentos residenciais no município de São Paulo, sobretudo em áreas comercialmente significativas como a de influência da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

As Operações Urbanas visam promover melhorias em regiões pré - determinadas da cidade através de parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada. Cada área, objeto de Operação Urbana, tem uma lei específica estabelecendo as metas a serem cumpridas, bem como os mecanismos de incentivos e benefícios. O perímetro de cada Operação Urbana é favorecido por leis que prevêm flexibilidade quanto aos limites estabelecidos pela Lei de Zoneamento, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira. Este dinheiro é pago à Prefeitura, e só pode ser usado em melhorias urbanas na própria região e no caso da Operação Urbana Água Espraiada, o dinheiro proveniente da venda de Cepacs – Certificado de Potencial de Área Adicional de Construção (o qual permite o empreendedor do mercado imobiliário construir a mais que o permitido pela Lei de Zoneamento e modificar parâmetros urbanístico) foi utilizado no Complexo Real Parque.

O Complexo Viário Real Parque abrange os bairros do entorno do Córrego Água Espraiada, na zona sul de São Paulo. O projeto tem como um dos seus principais objetivos revitalizar a região com a criação de espaços públicos de lazer e esportes. A primeira fase do Complexo Viário Real Parque, que foi aberta aos veículos em 24 de março de 2006, consistiu na entrega de dois viadutos de acesso no sentido Castelo Branco / Interlagos e Avenida Morumbi, sentido bairro / centro. Os motoristas podem, através da Ponte do Morumbi, acessar a nova ligação com a Avenida Jornalista Roberto Marinho, sentido bairro Jabaquara. Outro aspecto importante da obra foi a geração de 450 empregos diretos na construção e outros mil indiretos nas subempreiteiras e fornecedores.

Nos anexos do trabalho é possível encontrar o perímetro, os quadros de estoque de potencial adicional de construção, o resumo financeiro, o histórico do leilão dos Cepacs e os procedimentos para vinculação dos Cepacs ao terreno situado em área de influência da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Na opinião do autor, pode se caracterizar como vantagem competitiva, devido aos prazos praticados atualmente (aproximadamente um ano), o maior conhecimento do sistema de aprovação de projetos no município de São Paulo. O processo de aprovação é considerado complexo, burocrático em todas suas etapas, em todos os órgãos que passa por obrigatoriedade de lei, e devido a esses fatores o empreendedor que tiver maior conhecimento sobre o assunto tem condições de obter aprovações em menor espaço de tempo. Vale ressaltar que quanto menor for o tempo entre a compra de um terreno e o lançamento do empreendimento (fato que tem como etapas anteriores obrigatórias a aprovação do projeto e o registro da incorporação), menos significativo será o impacto negativo sobre o investimento inicial (maior prazo de aprovação – menor lucratividade no

negocio devido a pagamento de maior quantidade de parcelas de impostos territoriais e manutenção do terreno).

Resumo

O trabalho se inicia com análise da legislação envolvida na aprovação de projetos em área de influencia da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – Setor Brooklin. São apresentados de forma sucinta o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, o Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Santo Amaro (local do estudo de caso) e a Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Logo após e apresentado roteiro básico para aprovação de projetos de empreendimentos residenciais nessa região, o qual tem embasamento técnico na legislação analisada anteriormente e nas informações provenientes de entrevistas com técnicos da prefeitura.

Logo após e apresentado estudo de caso de aprovação de projeto de empreendimento residencial na região em questão, o qual tem como função no trabalho verificar as informações obtidas.

Abstract

This study begins with an analysis of the legislation involved for the approval of projects under the influence of the Brooklin Sector of the Água Espraiada Urban Operation Consortium. The Statutes of the City, The Strategic Master Plan of São Paulo Municipality, The Strategic Regional Plan of the Santo Amaro subdivision (the location of the case study), and the Laws of the Água Espraiada Urban Operation Consortium are presented in a brief form. Shortly after the basic steps for receiving approval for residential enterprises in this region are presented. These findings are based on the legislation which was analysed previously and on information gathered in interviews with city technicians.

Thereafter, a case study where approval for a residential enterprise in the region in question was granted is presented, the purpose of which is to verify the information obtained.

Objetivo

Desenvolver roteiro básico de aprovação de projeto de empreendimento residencial em área de influencia da Operação Urbana Água Espraiada – Setor Brooklin, com objetivo de auxiliar profissionais do mercado imobiliário.

Metodologia

Levantamento bibliográfico, especialmente estudo da legislação relacionada ao tema. Entrevistas com técnicos da prefeitura (para melhor entendimento e busca de informações, foram entrevistados os responsáveis por alguns dos departamentos envolvidos na aprovação desse tipo de projeto, sendo possível a realização dessas reuniões em seus respectivos gabinetes) e com profissionais do mercado (envolvidos ou não na aprovação do projeto base do estudo de caso) com questionário pré-elaborado (ver anexos). Os questionários foram elaborados através de pesquisa inicial na net, de participações em reuniões dos conselhos urbanos das Secretarias Municipais da Habitação e do Planejamento, de participações de reuniões para discussão do Projeto de Lei enviado a Câmara dos Vereadores para modificação do Plano Diretor Estratégico e da participação de seminário sobre legalização de empreendimentos promovido pelo Sinduscon – Sindicato da Indústria da Construção do estado de São Paulo. O conteúdo dos questionários questionava o processo de desenvolvimento da aprovação de projetos em todos os órgãos.

A verificação das informações obtidas foi feita através da análise do processo de aprovação de projeto do empreendimento residencial Particolare, o qual se situa em área de influência da Operação Urbana Água Espaiada – Setor Brooklin.

Resultados Esperados

Produção de roteiro básico para auxiliar a aprovação de projetos de empreendimentos residenciais em área de influencia da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – Setor Brooklin.

Sumario

	Pg.
<u>Parte I – Análise da Legislação Envolvida</u>	
Introdução	15
1. O Estatuto da Cidade	15
1.1. Introdução	15
1.2. Instrumentos Gerais do Estatuto da Cidade	16
1.2.1. Instrumentos Jurídicos e Políticos	17
1.2.1.1. Usucapião Especial de Imóvel Urbano	17
1.2.1.2. Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia	17
1.2.1.3 Direito de Superfície	17
1.2.1.4. Direito de Preempção	17
1.2.1.5. Outorga Onerosa do Direito de Construir	18
1.2.1.6. Operações Urbanas Consorciadas	18
1.2.1.7. Transferência do Direito de Construir	19
1.2.1.8. Estudo do Impacto de Vizinhança	19
1.3. O Estatuto da Cidade e o Plano Diretor	20
1.4. Prazos para Tramitação de Processos	21
2. Os Planos Diretores da Cidade de São Paulo	21
2.1. Introdução	21
2.2. Importantes Antecedentes Urbanísticos da Cidade de São Paulo	22
2.3. Plano Diretor Estratégico - PDE (Lei 13.430 / 02)	26
2.3.1. Características do Plano Diretor Estratégico	26
2.3.2. Características do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Santo Amaro	32
2.3.3. Operações Urbanas Consorciadas	34
2.3.3.1. Estatuto da Cidade – Operações Urbanas Consorciadas	34
2.3.3.2. Estatuto da Cidade – Outorga Onerosa do Direito de Construir	35
2.3.3.3. Operação Urbana Água Espraiada (Lei Municipal 13.260 / 01)	35
2.3.3.4. Operação Urbana Água Espraiada – Setor Brooklin	36
2.3.3.5. Operação Urbana Água Espraiada – Da Outorga Onerosa de Índices e Características do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo	38
2.3.3.6. Operação Urbana Água Espraiada – Da Emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção	39
2.3.3.7. Operação Urbana Água Espraiada - Dos Incentivos e das Limitações Urbanísticas	39
<u>Parte II - Roteiro de Aprovação de Projetos de Empreendimentos Residenciais</u>	
Introdução	40
1. Definição e Processo de Aprovação de Projetos nos Órgãos Relacionados	41
2. Roteiro de Aprovação do Projeto	55
<u>Parte III - Estudo de Caso de Aprovação do Projeto do Empreendimento Residencial Particolare</u>	

Introdução	56
1. Características do Empreendimento	56
2. Processo, Contribuintes e Logradouros	57
3. Localização	58
4. Identificação da Quadra na Subprefeitura Santo Amaro	59
5. Localização dos Lotes na Quadra	59
6. Classificação das Vias Perimetrais aos Lotes	60
7. Caracterização do Zoneamento	60
8. BDT – Boletim de Dados Técnicos	61
9. Plano Regional Estratégico – Quadro 4 da Subprefeitura de Santo Amaro	62
10. Dados do Projeto	63
11. Fluxo de Aprovação do Projeto	67
12. Dificuldades de Aprovação	68
13. Procedimentos da Incorporadora na Aprovação do Projeto	68
Conclusões	68
Bibliografia	69
Webgrafia	70
<u>Anexos</u>	
<u>1. Quadro Situacional do Município de São Paulo na Época da Elaboração do Plano Diretor Estratégico</u>	
1.1. Desenvolvimento Socioeconômico	71
1.1.1 População e Demografia	71
1.1.2 Distribuição Territorial	71
1.1.3. Desenvolvimento Econômico (Emprego e Renda)	71
1.2. Infra-Estrutura e Serviços de Utilidade Pública	72
1.2.1. Energia, Iluminação Pública e Comunicação	72
1.2.2. Serviços de Água e Esgoto	73
1.2.3. Drenagem Urbana	73
1.2.4. Resíduos Sólidos	73
1.3. Qualidade Ambiental, Sustentabilidade e Desenvolvimento Urbano	74
1.3.1. Qualidade Ambiental e Paisagística	74
1.3.2. Áreas Verdes	74
1.3.3. Circulação e Transportes	74
1.3.4. Habitação	75
<u>2. Questionários Pré Elaborados para Entrevistas</u>	
Questionário Aprov 1 – Orlando de Almeida Filho	76
Questionário Aprov 1 – Paulo Castaldelle	77
Questionário Assessoria Técnica do Gabinete de Sehab – Roberta Malicheski Ferreira	78
Questionário Case G (Diretoria do Departamento) - Alfredo Mancuso	79
Questionário Contru G (Diretoria do Departamento)– Vagner Monfardini Pasotti	80
Questionário CET – Alexandre de Moraes	81
Questionário Emurb – Rubens Chamas	82

Observações Proj – Marcos Rodrigues Penido	
Questionário Itamar Berezin	84
Questionário Tishman Speyer – Carol Amorim	85
Questionário Geral do Processo de Aprovação	86
3. Informações sobre a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	
3.1. Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	89
3.2. Quadros de Estoque de Potencial Adicional de Construção da Operação Urbana Água Espraiada (Resumo Geral, Estoque Consumido e Estoque em Análise)	90
3.3. Resumo Financeiro (Total Arrecadado Nos Leilões e Total Aplicado em Infra-Estrutura Urbana e Habitações de Interesse Social)	91
3.4. Histórico dos Leilões de Cepacs da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	92
3.5. Procedimentos para Vinculação dos Cepacs aos Terrenos em Área de Influência da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	93
3.6. Planilha Resumo do Processo de Aprovação de Projetos de Edifícios no Município de São Paulo	95

Parte I – Análise da Legislação Envolvida

Introdução

A análise da legislação envolvida começa com a Lei O Estatuto da Cidade, por se tratar, em âmbito federal, da legislação principal no que se refere a ordenamento urbanístico de cidades. Através desta legislação foi permitida a entrada dos Planos Diretores em determinadas cidades da federação, legislação que ordena o crescimento urbanístico e econômico destas. O Plano Diretor estabelece zonas (com perímetro determinado em mapas) para ocupação de diferentes usos do solo (residenciais e não residenciais) e este parâmetro pode ser considerado como principal regulador da aprovação de projetos de edificações e ocupação de terrenos urbanos nestas determinadas cidades. A continuação desta análise trata sobre o Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Santo Amaro (o qual tem atribuições idênticas ao Plano Diretor, mas somente para esta região), na qual se encontra o empreendimento base do estudo de caso deste trabalho.

Em seguida trata-se sobre Operações Urbanas Consorciadas, as quais visam promover melhorias em determinadas regiões de cidades através de parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada. Trata-se também da Operação Urbana Água Espraiada – Setor Brooklin, no qual se encontra o empreendimento base do estudo de caso. A legislação referente a esta Operação Urbana se prevalece e se utiliza de alguns aspectos urbanísticos do Plano Regional da Subprefeitura Santo Amaro para base de desenvolvimento e aprovação de projetos de empreendimentos.

Vale ressaltar que a análise de toda esta legislação busca o entendimento do relacionamento destas com o desenvolvimento urbanístico, de empreendimentos e conseqüentemente a aprovação dos projetos de edificação dentro do perímetro pré – estabelecido e que o entendimento de toda legislação descrita no trabalho e de fundamental importância para o melhor desenvolvimento da aprovação de projetos de edificação neste perímetro.

1. O Estatuto da Cidade (lei 10.257/2001)

1.1. Introdução

De autoria do senador Pompeu de Souza, o Estatuto da Cidade (lei aprovada inicialmente no Senado em 10 de julho de 2001), teve como objetivo inicial regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, mas acabou sendo ampliada e pode ser considerado aspecto norteador do desenvolvimento (urbanístico e econômico) de cidades brasileiras. O intuito principal da lei é estabelecer normas de ordem pública e de interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Segundo Cláudio Bernardes¹, “a meta principal da implantação do Estatuto da Cidade seria minorar os problemas das grandes metrópoles e preveni-los nas cidades em desenvolvimento, o que não significa que todos os problemas do país estarão, a partir de agora, resolvidos, pelo contrario, temos traçadas algumas ferramentas para que se possa dar continuidade ao trabalho”.

Um aspecto importante a ser ressaltado no que se refere ao Estatuto, é que o detalhamento da maioria dos instrumentos propostos para o desenvolvimento da cidade é de responsabilidade do município, onde tudo acontece e a percepção é maior, porem, aumenta a responsabilidade dos principais gestores públicos e dos técnicos envolvidos.

O Art. 2º do Estatuto da Cidade estabelece diretrizes para o desenvolvimento urbano de uma cidade e o Art. 182 da Constituição Federal estabelece que a política de desenvolvimento urbano seja de responsabilidade do Poder Publico Municipal.

Um aspecto urbanístico importante presente na Constituição Federal e conseqüentemente no Estatuto da Cidade, e que caso algum proprietário não cumpra dentro do prazo alguma obrigação (imposta por lei) exigida pela municipalidade (parcelamento, edificação ou utilização compulsórios), estará sujeito a punições como IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com títulos da dívida publica. Na opinião do autor esse aspecto leva a rumo totalmente contrario ao direito da propriedade, tema amplamente discutido por empresários do mercado imobiliário.

1.2. Instrumentos Gerais do Estatuto da Cidade

O Capitulo II (Dos instrumentos da Política Urbana) Seção I (Dos Instrumentos Gerais) da lei descreve os instrumentos gerais a serem utilizados para regulamentar a lei, são eles:

- planos nacionais, regionais e estaduais de orientação do território e de desenvolvimento econômico e social;
- planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;
- planejamento municipal (Plano Diretor, disciplina do parcelamento, do uso e ocupação do solo, zoneamento ambiental, Plano Plurianual, diretrizes orçamentárias e orçamento anual, gestão orçamentária participativa, planos, programas e projetos setoriais, planos de desenvolvimento econômico e social);
- institutos tributários e financeiros (IPTU, contribuição de melhoria, incentivos e benefícios fiscais e financeiros);
- institutos jurídicos e políticos (desapropriação, servidão administrativa, limitações administrativas, tombamento de imóveis ou mobiliário urbano, instituição de unidades de conservação, instituição de zonas especiais de interesse social, concessão de direito real de

¹ Bernardes, Claudio. Plano Diretor Estratégico - A Lei de Zoneamento e a Atividade Imobiliária em São Paulo – São Paulo, 2005: Nome da Rosa, 319 p.

uso, concessão de uso especial para fim de moradia, parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, usucapião especial de imóvel urbano, direito de superfície, direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir e de alteração do uso, transferência do direito de construir, operações urbanas consorciadas, regularização fundiária, assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais e menos favorecidos, referendo popular plebiscito).

- estudo prévio do impacto ambiental (EIA) e estudo prévio do impacto de vizinhança (EIV).

1.2.1. Instrumentos Jurídicos e Políticos

1.2.1.1. Usucapião Especial de Imóvel Urbano

Segue abaixo o conceito de Usucapião (segundo Constituição Federal de 1988):

Áreas urbanas de até 250 m², ocupadas sem oposição do proprietário ininterruptamente por mais de cinco anos, dão ao ocupador o direito de adquirir seu domínio.

Algumas alterações importantes foram introduzidas pelo estatuto das Cidades, são elas:

- ampliação do conceito de imóvel urbano;
- introdução do conceito de usucapião coletivo (áreas urbanas com mais de 250 m², ocupadas por varias famílias de baixa renda, onde não seja possível identificar a porção de terreno ocupada por cada ocupador).

Nessa ultima alteração, o juiz determina que cada família ocupe uma fração ideal de terreno de forma equivalente, salvo a hipótese de acordo escrito entre condôminos. A fração máxima não pode ultrapassar 250 m², sob pena de ser contrariada a Constituição Federal.

1.2.1.2. Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia

A concessão de uso especial institui o usucapião em áreas publicas, pois será conferida de forma gratuita aqueles que se enquadrarem nas mesmas condições especificadas para o usucapião urbano, inclusive na forma coletiva, sendo a posse e a concessão transmitida aos herdeiros ou sucessores.

Segundo Cláudio Bernardes,² “executam-se pelo Poder Publico casos especiais como: locais de risco, áreas de preservação ambiental, projetos sociais, entre outros”.

1.2.1.3 Direito de Superfície

Significa que o direito da superfície de um terreno urbano pode ser concedido à outra pessoa (ou órgão publico) de forma gratuita, por tempo determinado ou indeterminado, por meio de escritura publica registrada no cartório de registro de imóveis. Este instrumento

² Bernardes, Claudio, op. cit.

urbanístico induz o raciocínio de se estar tratando apenas da superfície, mas se refere ao direito do uso do solo, subsolo e espaço aéreo com direito de sucessão do superficiário.

1.2.1.4. Direito de Preempção

Trata-se da preferência de aquisição, no caso de alienação do imóvel, para o Poder Público Municipal. Este instrumento já é conhecido pelo mundo jurídico, porém, da forma que esta sendo introduzido pela lei, trata-se de um fato inédito.

Para uma área ser delimitada como de direito do Poder Público Municipal, essa área tem que estar delimitada pelo Plano Diretor (geralmente é descrita por mapa e redigida na lei) e tem validade por um prazo de cinco anos. Segundo Cláudio Bernardes,³ “toda e qualquer alienação de imóveis entre particulares nas áreas delimitadas pelo Plano Diretor serão passíveis da preferência de aquisição pelo Poder Público Municipal, desde que tais imóveis enquadrem-se nos parâmetros de necessidade do município estabelecidos no Art. 26 do Estatuto da Cidade”.

Se um imóvel se enquadrar na área de direito de preempção do plano diretor, o proprietário poderá notificar à municipalidade seu interesse de alienar o imóvel, anexando à proposta de compra de terceiro, com o preço e as condições de pagamento. O Poder Público deverá notificar o proprietário, através de órgão público ou jornal de grande circulação, seu interesse em adquirir o imóvel em condições iguais às propostas por terceiro. Caso contrário o proprietário fica com o direito de alienar o imóvel ao terceiro, sob pena de a venda ser considerada nula de direito pleno, ocasião em que o município poderá adquirir o imóvel pelo valor estabelecido na base de cálculo do IPTU (cálculo proveniente da PGV – Planta Genérica de Valores).

1.2.1.5. Outorga Onerosa do Direito de Construir

Trata-se da delimitação de áreas pelo Poder Público Municipal, através do Plano Diretor, onde é possível construir parcela a mais do que o permitido pelo coeficiente de aproveitamento básico adotado, através de contrapartida paga pelo beneficiário.

No município de São Paulo o coeficiente básico adotado é diferenciado dependendo da Subprefeitura, regidas no que se refere a desenvolvimento urbano por uma complementação do Plano Diretor, os Planos Regionais. Os técnicos envolvidos na última revisão do Plano Diretor, estabeleceram os coeficientes de aproveitamento (mínimo, básico e máximo) através da análise da proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento da densidade esperado na região.

A lei municipal deve explicitar definições para outorga onerosa, como: a forma de cálculo do pagamento para possível aquisição do maior potencial construtivo, as contrapartidas dos beneficiários e casos de isenção de pagamento.

³ Bernardes, Claudio, op. cit.

1.2.1.6. Operações Urbanas Consorciadas

São instrumentos urbanísticos geridos pelo Poder Público Municipal (através da Secretaria Municipal de Planejamento e da Emurb - Empresa Municipal de Urbanização) e tem objetivo de captar recursos, através de oferecimento de benefícios a privados, para desenvolvimento urbano de uma área delimitada.

Os benefícios oferecidos a privados através das Operações Urbanas Consorciadas se referem à modificação de índices e características de uso e ocupação do solo, a alteração nas normas edilícias e mesmo a regularização de construções executadas em desacordo com a legislação urbana em vigor.

Segundo Cláudio Bernardes,⁴ “para cada Operação Urbana Consorciada a ser implementada, deve haver uma lei específica aprovada pela Câmara Municipal, contendo requisitos mínimos, tais como: definição da área a ser atingida, programa básico de ocupação da área, finalidades de operação, contrapartida a ser exigida dos proprietários, forma e controle da operação, programa de atendimento econômico e social a população diretamente afetada pela operação”.

1.2.1.7. Transferência do Direito de Construir

Trata-se do direito de alguém alienar a terceiro, mediante escritura pública, o direito de construir em determinado terreno, tendo o terceiro a possibilidade de utilizar esse direito em outro terreno urbano.

Em resumo, trata-se da idéia do proprietário de um terreno vender o potencial construtivo desse para um terceiro utilizar em outro terreno. Este instrumento só poderá ser utilizado nos seguintes casos: implantação de equipamentos urbanos no terreno em questão, preservação histórica ambiental ou paisagística da área e se o terreno servir para programas de regularização fundiária ou urbanização de áreas para habitação de interesse social.

Na opinião do autor, esse instrumento poderia ser utilizado em áreas onde o Poder Público Municipal estabeleceu como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) sem análise previa. É difícil viabilizar economicamente, devido aos elevados valores pagos por terrenos e construções (custos diretos e indiretos) no município, um empreendimento imobiliário em áreas com esse zoneamento devido à obrigatoriedade de se construir Habitações de Interesse Social (HIS). As HIS são destinadas a famílias com renda igual ou inferior a 6 salários mínimos ou com capacidade de pagamento a ser definido, promoção pública ou conveniada com o Poder Público, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 50 m² (cinquenta metros quadrados), com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias.

⁴ Bernardes, Claudio, op. cit.

1.2.1.8. Estudo do Impacto de Vizinhança

Segundo Cláudio Bernardes,⁵ “deve ser analisado o estudo de impacto de vizinhança de tal forma que a lei em cada município defina, em seu universo urbano, quais empreendimentos ou atividades dependerão da elaboração de um estudo prévio para avaliação das consequências da implantação daqueles empreendimentos ou atividades, quando da obtenção de licenças ou autorizações de construção ou funcionamento”.

Embora seja do município a definição de quais empreendimentos ou atividades a serem instaladas em edificações que necessitem de estudo de impacto de vizinhança, a lei federal estabeleceu requisitos mínimos para avaliação da qualidade de vida da população residente nas proximidades, incluindo-se as seguintes questões: adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

1.3. O Estatuto da Cidade e o Plano Diretor

Segundo o Estatuto da Cidade, “a elaboração do Plano Diretor é obrigatório para cidades com mais de 20.000 habitantes, para cidades com menos de 20.000 habitantes que integrem região metropolitana, para cidades de interesse turístico e para cidades inseridas em área de influência de empreendimentos de significativo impacto, devendo ser aprovado por lei específica”

O Estatuto da Cidade veio a criar ou regulamentar os diversos instrumentos de política urbana, vinculando-os ao Plano Diretor, e também estabeleceu normas para sua elaboração participativa, tratou em capítulo específico, da gestão democrática da cidade, da participação da população na definição das políticas públicas e do cumprimento da função social da propriedade. A participação da população na criação e revisão do Plano Diretor já era assegurada no parágrafo 2º do art. 150 da Lei Orgânica do Município de São Paulo de 1990.

Segundo Cláudio Bernardes,⁶ “o Plano Diretor deve ter algumas características básicas, como:

- deve englobar todo território do município;
- a revisão do plano deve ser feita pelo menos a cada dez anos
- o plano diretor deve ser parte do processo de planejamento municipal, devendo as diretrizes orçamentárias incorporar as prioridades nele contidas;
- a participação da sociedade civil na elaboração do Plano Diretor deve ser garantida por meio de audiências públicas, debates e acesso aos documentos produzidos;

⁵ Bernardes, Claudio, op. cit.

⁶ Bernardes, Claudio, op. cit.

- o Plano Diretor deve delimitar as áreas onde serão implementados os instrumentos induzidos pelo Estatuto da Cidade que assim o requerem;

- o Plano Diretor deve prever um sistema de acompanhamento e controle.”

Cabe ao Plano Diretor definir parâmetros mínimos de aproveitamento do solo urbano para que ele seja considerado subutilizado nos termos da lei federal, ou seja, cabe a lei municipal definir aspectos de ocupação do solo como:

- Taxa de ocupação da edificação no terreno (geralmente especificado em %);

- Coeficiente de aproveitamento (da área a ser edificada em relação ao tamanho do terreno; geralmente especificado em %);

- Taxa de permeabilidade (geralmente especificado em %);

- Gabarito Máximo (geralmente especificado em m), etc.

1.4. Prazos para Tramitação de Processos

Os Poderes Públicos Estaduais e Municipais deverão fixar, em lei, prazos para expedição de diretrizes de empreendimentos, aprovação de projetos de parcelamento e edificação, realização de vistorias e expedição de termo de verificação e conclusão de obras.

A partir da entrada em vigor do Estatuto da Cidade, se os municípios não promulgarem em 90 dias lei estabelecendo os prazos previstos acima, fica este prazo estabelecido como sendo de 60 dias, até que lei municipal ou estadual venha dispor de forma diversa.

2. Os Planos Diretores da Cidade de São Paulo

2.1. Introdução

Segundo o Estatuto da Cidade, “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de orientação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, a justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no Art. 2º desta lei”. Após o sancionamento dessa lei, os Planos Diretores podem deixar de ser um conjunto de boas intenções, não importa se tecnicamente justificadas e equacionadas ou não, para se tornar instrumento eficaz de intervenção e transformação de cidades, desde que haja vontade política para esse fim. Com o Plano Diretor é possível a utilização de todos os instrumentos urbanísticos previstos na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade para fazer cumprir a função social da propriedade nos terrenos e glebas não edificados, subutilizados ou não utilizados, notadamente o parcelamento, edificação e utilização compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com títulos da dívida pública.

O Plano Diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento urbanístico básico da política de desenvolvimento e expressão urbana, é parte integrante do processo de planejamento municipal. No processo de elaboração ou modificação de um Plano Diretor, os Poderes Legislativo e Executivo Municipais deverão garantir:

- promoção de audiências públicas e debates com participação de população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;
- o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Na opinião do autor, a função principal do Plano Diretor de uma cidade é regir o crescimento desta (no caso de São Paulo, o plano servira para tentar ordenar o crescimento desordenado), urbano e econômico / financeiro, tendo em vista o interesse público e devido a esses fatores é necessário que sua elaboração / modificação seja feita por técnicos (engenheiros, arquitetos, etc) do Poder Público Municipal que conheçam a cidade, entendam seu funcionamento, tenham visão do seu crescimento, de seus problemas, etc. Vale destacar que é fundamental a participação de entidades que tenham relação direta com questões urbanísticas (Secovi – Sindicato da Habitação, Creci – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, etc) e econômico / financeiras (Fecomercio – Federação do Comercio, ACSP - Associação Comercial de São Paulo, etc).

São Paulo teve seu primeiro Plano Diretor aprovado em 1971 e de forma impositiva devido ao regime militarista que imperava na época. A cidade teve seu segundo plano aprovado em 1988, sem debate e por decurso de prazo. O Plano Diretor Estratégico (lei 13.430 / 02) aprovado em 2002 é um marco para a cidade, pois é fruto de discussão entre técnicos do Poder Público Municipal e de entidades, profissionais, interessados no desenvolvimento urbanístico da região onde moram (fato previsto no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município). Há um lado positivo na discussão aberta para elaboração de um plano urbanístico para cidade que e a discussão democrática de seu desenvolvimento, mas na opinião do autor, há também um lado negativo, pois sempre haverá posicionamento para favorecimento de algumas entidades e particulares e ate mesmo favorecimento político.

Vale ressaltar que o Plano Diretor Estratégico de 2002 foi elaborado e aprovado após regulamentação da Constituição Federal de 1988, da Constituição Estadual de 1989, da Lei Orgânica do Município de São Paulo de 1990 e do Estatuto da Cidade de 2001.

2.2. Importantes Antecedentes Urbanísticos da Cidade de São Paulo

Na virada do século XIX para o XX, vários fatores como a localização geográfica, os lucros da exploração de áreas agrícolas, a construção da ferrovia e a imigração atribuíram a São Paulo características fundamentais para seu desenvolvimento, possibilitando um conglomerado em um significativo pólo industrial. A construção da ferrovia criou estações periféricas, as quais a urbanização se estendeu abrindo novas vias e bairros.

As intervenções na cidade tomavam duas direções complementares: obras de saneamento e infra-estrutura e projetos urbanísticos na área central. O centro da cidade passou por reformas, enfatizando espaços públicos e incorporando a estética europeia nos parques do Anhangabau e Dom Pedro.

No início do século XX, as intervenções urbanas promovidas pelo Poder Público através de planos urbanísticos, tiveram maior expressão sob o comando do prefeito Antonio Prado (1890 – 1910) e prosseguiram nas gestões Raimundo Duprat (1911 – 1914) e Washington Luis (1914 – 1918). Na época, o urbanismo tinha como princípio fundamental promover a estética e as condições sanitárias urbanas. O plano desenvolvido em 1911 e exemplar das proposições de adequação e ampliação do sistema viário, como elemento estruturador, associados ao embelezamento da paisagem urbana.

A iniciativa privada também seguia as tendências da influência estrangeira e já havia promovido a implantação dos primeiros bairros planejados: Campos Elísios e Higienópolis. Essas experiências caracterizaram significativos exemplos de intervenções de embelezamento e projeto urbano pontual que estimularam a atividade de mercado imobiliário.

Nessa época se formou a Companhia City de Desenvolvimento, responsável por notórios loteamentos na cidade voltados para as classes mais ricas: Jardim América, Alto de Pinheiros, Boacava, Alto da Lapa e Pacaembu.

O Poder Público Municipal passou a legislar impondo regras à indústria da construção e locação de prédios. Na chegada da massa de trabalhadores a cidade de São Paulo, a atuação estatal enfrentou as precárias condições habitacionais, a proliferação indiscriminada de loteamentos e a insuficiência de serviços de saneamento básico. A participação de técnicos (médicos e engenheiros) na administração pública da cidade se tornou essencial. O controle de saneamento das habitações, a promoção de obras de saneamento, a implantação de redes de água e esgoto, a legislação urbanística e urbanização da área central foram formas de atuação do Poder Público Municipal.

Atraída pela crescente produção industrial e atrelada à necessidade da mobilidade entre a casa e o trabalho, a população chegada a São Paulo instalou-se nos bairros operários próximos as fábricas. As restrições impostas pelo sistema de transporte coletivo condicionavam a concentração do crescimento da cidade, a escassez de moradias promoveu diferentes tipos de soluções de alojamentos para a massa de trabalhadores, entre elas as estalagens, casas de cômodos, casas de dormida e principalmente os cortiços.

Com relação à ocupação do solo, o primeiro Código de Posturas da cidade (de 1886) abrangia a ordem exterior dos edifícios e os arruamentos, estradas e caminhos. Em 1913, a Lei Municipal nº 1666 ampliou o controle público ao aperfeiçoar regras de arruamento. Foi com a Lei Municipal nº 2611 de 1923, que os loteamentos situados em zona urbana passaram a ter de reservar 5% de sua área total aos espaços livres públicos, em zona suburbana 7% e os de zona rural 10%. Esses índices foram alterados em 1972 com a lei de Zoneamento Municipal nº 7805, determinando 20% a 15% para áreas verdes e 5% para áreas institucionais.

O Código de Posturas de 1894 possibilitou controle mais direto sobre as condições sanitárias e a produção de habitações. Foi criada a Diretoria de Higiene, a qual regulamentava a vigilância domiciliar. O processo de desenvolvimento urbano da cidade provocou a incorporação de terras rurais a áreas urbanizadas para fins residenciais ou implantação de atividade econômica por meio de loteamento aleatório das chácaras que contornavam o núcleo da região. O viário dessas urbanizações privadas não evitou o aspecto caótico que a cidade passou a ter e pode-se concluir que desde o início a cidade foi mal planejada. O processo de expansão periférica desencadeou-se a partir do avanço da industrialização, que gerou novos núcleos e viabilizou as transformações do sistema de transporte.

Dos anos 1930 em diante, iniciou-se um surto industrial e urbanístico que seguiu os eixos ferroviários em torno da capital, a implantação de linhas de ônibus cresceu gradativamente, ampliaram-se assim condições de acessibilidade às zonas antes inatingíveis e houve maior descentralização dos locais de moradia da classe trabalhadora, aumentando-se as distâncias do centro ou simplesmente ocupando-se áreas antes sem acesso por transporte coletivo. O Plano de Avenidas, desenvolvido por Prestes Maia, constituiu o primeiro plano urbanístico a propor um conjunto articulado de intervenções visando orientar o crescimento urbano e a circulação de veículos em São Paulo. Tratava-se basicamente de um plano viário que tinha como objetivo favorecer a utilização do transporte sobre rodas e promover boas condições de acessibilidade à área central e expansão continua a periferia sem preocupações em colocar limites ao crescimento da cidade.

Com a primeira versão da Lei do Inquilinato, elaborada em 1942, os investidores privados deixaram progressivamente de construir casas de aluguel para a população de baixa renda enquanto intensificou-se a atuação dos loteadores. As soluções habitacionais para os mais pobres passaram a ser casa autoconstruída em loteamentos periféricos ou a favela. Desde os anos 1930, a iniciativa privada já dividia áreas brutas sem a preocupação da implementação da infra-estrutura ou de serviços urbanos básicos, provocando o crescimento das periferias. A promoção de loteamentos estava diretamente ligada ao seu caráter de investimento, pois no momento da comercialização não era imprescindível a existência de infra-estrutura, que passava a ser reivindicada quando os moradores se instalavam, sendo que os custos referentes a benfeitorias urbanas recaíam sobre o Poder Público.

O aparecimento das favelas se deu no início da década de 1940, principalmente em áreas próximas do centro. A proliferação das favelas acompanhou o processo de expansão periférica, ocupando os vazios urbanos. Enquanto a cidade crescia sob o ponto de vista econômico, o pensamento urbanístico e o planejamento urbano se expressavam em iniciativas acadêmicas e da municipalidade.

O Código de Obras de Artur Sabóia, Lei Municipal nº 3427 de 1929, manteve as porcentagens de reserva pública da Lei nº 2611 de 1923 e consagrou em seu texto a regularização de loteamentos irregulares. No período de 1934 a 1972, consolidou-se 70% da área urbana da cidade, valendo ressaltar que parte dos assentamentos provinha de loteamentos clandestinos e nos casos em que as normas urbanísticas vigentes eram seguidas, essas exigiam destinação de apenas 5% às áreas livres públicas o que ajuda

compreender um dos fatores que colaboravam para escassez de áreas verdes e espaços públicos.

Com a criação do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) em 1943 e da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU – USP) em 1948, ampliou-se o reconhecimento público da necessidade de um Plano Diretor para regir o crescimento da cidade. Em 1947 foi criado na prefeitura um Departamento de Urbanismo encarregado da elaboração de um plano de desenvolvimento da cidade e no mesmo ano foi instituída a Comissão Orientadora do Plano Diretor. Esta Comissão assumiu efetivamente suas funções em 1953, discutindo um projeto do urbanista Anhaia Melo, primeiro diretor da FAU – USP, denominado Elementos Básicos para o Planejamento Regional de São Paulo, o Esquema Anhaia. De cunho acadêmico e político, foi elaborado como uma contribuição da FAU – USP, e suas proposições direcionavam-se a sustentar o crescimento da cidade, melhorar as condições de vida na periferia e implementar diretrizes de uso e ocupação do solo.

Na segunda metade do século XX, o crescimento desordenado da cidade mudou de escala e transbordou para os demais municípios da região metropolitana. Após a segunda guerra mundial, estabeleceram-se importantes núcleos industriais nas glebas disponíveis ao longo dos eixos rodoviários da via Anchieta, em São Bernardo e Diadema a sudeste e da via Dutra, em Guarulhos ao norte e da via Anhangüera, em Osasco a noroeste. Apoiado na malha rodoviária e não mais ferroviária cada um desses núcleos passou por um acelerado processo de industrialização e conseqüentemente formou sua própria periferia.

Antecedendo os anseios técnicos e políticos de controlar o crescimento urbano, a Lei Municipal nº 5621 de 1957, passou a disciplinar pela primeira vez o coeficiente de aproveitamento máximo, definindo em seis vezes a área do terreno para edifícios comerciais e quatro vezes para os de uso habitacionais. A cota de terreno por unidade habitacional foi fixada em 35 m² e a densidade residencial líquida, em 600 habitantes por hectare. O objetivo de construção das edificações e tais regras complementavam as normas do Código de Obras Arthur Sabóia de 1929 e suas emendas (únicas disposições legais sobre a matéria).

O primeiro esboço de Plano Diretor de São Paulo foi apresentado em 1958 pelo engenheiro Carlos Lodi, que coordenou os trabalhos do Departamento de Urbanismo com base em três princípios: rejeitar a idéia de projeto urbano de embelezamento, elaborar um programa genérico capaz de garantir a flexibilidade às propostas e ser abrangente e compreensivo, buscando equacionar todos os problemas urbanísticos que a metrópole apresentava. Os trabalhos priorizavam circulação, zoneamento e organização da estrutura metropolitana. Lodi acreditava que dispor preferencialmente sobre a periferia ao invés do núcleo seria uma melhor solução para os problemas urbanos.

Atendendo ao princípio fundamental da desconcentração das funções fins do município, foi planejada a divisão do mesmo em distritos funcionais (14 inicialmente e 28 numa etapa final), permitindo não somente a desconcentração dos serviços públicos, mas também o reagrupamento das funções urbanas básicas de cada distrito em próprios núcleos centrais organizados, sediados nos bairros-chave da cidade, núcleos que constituirão os pólos de

atração não somente dos interesses comerciais e funcionais do bairro principal, mas de todos os demais bairros menos aparelhados que em torno dele gravitavam.

Após contratar o projeto de construção do metro de São Paulo, o prefeito Faria Lima, em 1967, contratou o Plano Urbanístico Básico (PUB), elaborado pela Assessoria de Planejamento S.A. (Asplan) e associadas, que apresentou diretrizes de zoneamento e de controle de densidades, diretrizes de transportes, propondo a implantação de uma malha de vias expressas e a construção do metro articulado aos trens de subúrbio. No PUB a participação da sociedade civil nas questões da administração municipal era prevista através das Sociedades Amigos de Bairro e por meio das reuniões consultivas nas administrações regionais.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São Paulo (PDDI) foi aprovado em 1971 pela Lei Municipal nº 7668. Elaborado pelo Grupo Executivo de Planejamento (GEP) na gestão do prefeito Figueiredo Ferraz, o PDDI possuía mecanismos de implantação limitados e a falta de articulação entre as propostas técnicas e decisões políticas impossibilitou a concretização de suas propostas. A maior consequência do PDDI foi à consolidação do zoneamento como forma de ordenação do uso e ocupação do solo no município, na forma de Lei nº 7805 em 1972.

Em 1972 o GEP foi transformado em Coordenadoria Geral do Planejamento (Cogep). Dez anos mais tarde, a Cogep passou a denominar-se Secretaria Municipal de Planejamento, que em 2001 agregou o complemento Urbano.

O documento Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado II (PDDI II), publicado em 1982, no final da gestão de Reinaldo de Barros, foi seguido em 1983, início da gestão Mario Covas, através do Plano Diretor do Município de São Paulo, primeira etapa: Objetivos e Diretrizes Gerais. No final da gestão de Covas, foi proposto o Plano Diretor 1985 – 2000, mas seu projeto de lei não chegou a ser discutido na Câmara. Em 1988, final da gestão de Jânio Quadros, outro documento foi enviado a Câmara (o PD88) e aprovado por decurso de prazo, transformando-se na lei nº 10676.

O conjunto formado pela Constituição Federal de 1988, Constituição Estadual de 1989 e lei Orgânica do Município de 1990, contam com disposições sobre definição de Plano Diretor. As exigências relativas ao seu conteúdo mínimo e as condições de sua elaboração tornaram superado o PD88. Em consequência desse fato a Câmara Municipal fixou prazo para sua atualização e em 1991, gestão de Luiza Erundina, foi enviado a Câmara novo projeto de lei do plano. O Projeto de Lei do PD91 tramitou pela Câmara e na Comissão de Administração Pública, recebeu parecer contrário.

O próximo plano aprovado pela Câmara foi o Plano Diretor Estratégico em 2002, uma das bases teóricas para desenvolvimento desse trabalho.

2.3. Plano Diretor Estratégico - PDE (Lei 13430 / 02)

2.3.1. Características do Plano Diretor Estratégico

É importante ressaltar que o Plano Diretor Estratégico implantou uma gestão de planejamento geral da cidade e por região através da criação dos Planos Regionais Estratégicos para as 31 Subprefeituras (áreas que englobam em média 350.000 habitantes) da cidade e através da implantação das Coordenadorias de Planejamento Urbano em cada uma dessas subprefeituras. Devido a esse fato, foi necessário elaborar e aprovar a lei no legislativo municipal em duas etapas, o Plano Diretor propriamente dito, que considera todo município em seus aspectos essenciais e estruturais e os Planos Regionais (Parte II da Lei Municipal 13885 / 04) das subprefeituras, que se preocuparam em abordar problemáticas específicas das diferentes regiões da cidade.

A primeira etapa foi concluída com a aprovação da Lei Municipal 13430 em 13 de setembro de 2002, lei do Plano Diretor Estratégico, que já previa em seu art. 294 sua revisão para incluir os Planos Regionais das Subprefeituras. Nessa etapa foram definidas, além dos instrumentos estruturadores e integradores, as áreas de preservação ambiental, as quais não podem ser urbanizadas, e ainda as diretrizes de uso de solo.

A segunda etapa de elaboração da lei tratou dos Planos Regionais Estratégicos das subprefeituras e se revelou extremamente trabalhosa e complexa porque enquanto se elaborava o plano para todo o município, foram criadas 31 subprefeituras, através da Lei Municipal 13.399 de 1 de agosto de 2002, o que implicava em 31 Planos Regionais. É importante ressaltar o que dispõe o art. 5 da lei de criação das subprefeituras:

- coordenar o Plano Regional e o Plano de Bairro, Distrital ou equivalente, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor da Cidade.

Para elaboração dos Planos Regionais, todas as 31 subprefeituras contrataram equipes técnicas diversificadas, com a colaboração até de universidades. Os trabalhos foram desenvolvidos com base nos termos de referência elaborados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, assessorada por empresas e secretarias municipais. Esses documentos especificam o conteúdo mínimo dos Planos Regionais, as complementações necessárias ao PDE, as alterações possíveis e as formas de participação da população.

A proposta do Plano Diretor Estratégico é a ordenação urbanística da cidade a partir de quatro elementos estruturadores facilmente identificáveis pela população. São eles:

- rede hídrica ambiental: rede constituída pelos cursos d'água e fundos de vale, eixos ao longo dos quais se propõe a implantação de parques lineares, e se procura suspender o divórcio entre a cidade e o seu sítio natural;
- rede viária estrutural: assegura o desempenho do trânsito da cidade como um todo, hierarquizando as vias existentes a partir de suas funções na vida da cidade;

- rede estrutural de transporte coletivo publico: constituída pelas malhas de metro, trens e corredores de ônibus;

- conjunto sistêmico de centralidades: constituído de eixos e pólos, que além do centro histórico, compreende os centros e eixos de comércio e serviços consolidados, além dos grandes equipamentos urbanos, como aeroportos, terminais, parques, centros empresariais e outros locais de encontro.

No capítulo I do título I do Plano Diretor Estratégico, que aborda a conceituação adotada, o plano se auto define como instrumento global, básico e estratégico da política de desenvolvimento urbano e determinante para agentes públicos e privados que atuam no município na gestão da cidade. Na época da criação do plano, o Poder Público Executivo sistematizou como componentes do processo de planejamento do município os seguintes itens:

- plano diretor;
- disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo;
- zoneamento ambiental;
- plano plurianual;
- diretrizes orçamentárias e o orçamento anual;
- gestão orçamentária participativa;
- planos, programas e projetos setoriais;
- planos de desenvolvimento econômico e social;
- planos e projetos regionais a cargo das subprefeituras e bairros.

Como referência temporal o plano estabeleceu o ano de 2012 como data para cumprimento das diretrizes propostas e o ano de 2006 para desenvolvimento de ações estratégicas (art. 5º). O plano tem duas metas-síntese, a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida. Essas duas metas se desdobram em seis preceitos condutores e quinze objetivos gerais, constantes no capítulo II do título I, arts. 7º e 8º. Resumidamente, são considerados como preceitos condutores:

- solidariedade para com a população carente;
- fortalecimento do Setor Público Municipal;
- modalidade e acessibilidade por transporte coletivo;
- valorização do sítio urbano e recuperação ambiental da própria cidade já construída;

- redistribuição da renda fundiária urbana e a política de parcerias (transferência de parte dos ganhos imobiliários para prioridades que beneficiem a todos);

- implementação de políticas habitacionais de cunho social.

São considerados como objetivos gerais do plano:

- consolidar a cidade como centro regional, capital estadual e pólo internacional;

- elevar a qualidade de vida da população;

- promover o desenvolvimento sustentável;

- elevar a qualidade do meio ambiente urbano;

- garantir a todos os habitantes da cidade acesso a condições seguras de qualidade ambiental;

- garantir justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes das obras e serviços de infra-estrutura urbana;

- aumentar a eficiência econômica da cidade;

- promover e tornar mais eficientes (em termos sociais, ambientais, urbanísticos e econômicos, os investimentos dos setores público e privado);

- racionalizar o uso da infra-estrutura instalada;

- democratizar o acesso a terra e a habitação;

- prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

- aumentar a eficiência da ação governamental;

- permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização;

- descentralizar a gestão e o planejamento públicos (conforme previsto na Lei Orgânica, criando as subprefeituras);

- implantar regulação urbanística baseada no interesse público.

O plano estabelece que uma propriedade cumpre sua função social quando é utilizada de forma compatível com a infra-estrutura, o meio ambiente, a segurança e saúde de seus vizinhos. Por outro lado, diz que é inaceitável a permanência, por muitos anos, de um

terreno sem nenhum uso útil para a cidade ou de uma edificação deixada vaga se deteriorando. O Estatuto da Cidade regulamenta a aplicação do parágrafo 4º do art. 182 da Constituição, que já previa instrumentos para forçar as propriedades a cumprir sua função social: parcelamento, construção e utilização compulsórios, imposto progressivo no tempo e até mesmo desapropriação e a aplicação de tais instrumentos esta prevista no plano no capítulo III do título II (arts. 199, 200 e 201). A aplicação mais imediata se dá para fins habitacionais de prédios obsoletos sem nenhuma utilização nas áreas centrais.

Com o plano, criou-se o Conselho Municipal de Política Urbana, órgão que age em paralelo com a Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano e com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB) nas principais decisões relacionadas à habitação da cidade, e o Conselho Municipal de Planejamento Urbano e sua Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU), órgãos de planejamento permanente e participativo. O Plano Diretor Estratégico deu atenção especial à questão ambiental, notadamente na prevenção e redução de enchentes, no aumento da permeabilidade do solo, na criação de zonas ambientais e na implantação de novos parques, de parques lineares ao longo dos cursos d'água e de caminhos verdes interligando áreas verdes do município.

O capítulo III do título II, o plano trata sobre meio ambiente e desenvolvimento urbano, estabelecendo diretrizes para política ambiental (áreas verdes, recursos hídricos, saneamento ambiental, saneamento básico, drenagem urbana, resíduos sólidos, energia e iluminação pública) e também trata sobre a política de desenvolvimento urbano, estabelecendo diretrizes para urbanização e uso do solo, habitação, circulação e transportes, áreas públicas, patrimônio histórico e cultural, paisagem urbana, infra-estrutura e serviços de utilidade pública e política de administração municipal.

Quanto à urbanização e uso do solo, um dos objetivos centrais é buscar maior diversificação e equilíbrio de usos, residencial, comercial e de serviços na cidade de São Paulo, de forma a reduzir o deslocamento das pessoas em grandes distâncias, aproximando locais de emprego, moradia e atividades essenciais. O macrozoneamento divide o município em duas grandes porções cujas funções se complementam: uma de proteção ao ambiente natural (macrozona de proteção ambiental) e outra de ordenação do ambiente construído (macrozona de estruturação e qualificação urbana) (art. 147). As áreas de proteção e recuperação dos mananciais, estabelecidas na Lei Estadual nº 9866 / 97, ficam incluídas na macrozona de proteção ambiental. Nas áreas de proteção e recuperação dos mananciais serão definidas diretrizes de uso e ocupação do solo para cada bacia hidrográfica, de acordo com legislação específica. As duas macrozonas permitem que os proprietários das áreas de preservação recebam um estímulo financeiro enquanto preservarem ou usarem adequadamente suas propriedades. Esse estímulo será anual e representado por certificado de potencial construtivo, utilizável na macrozona de estruturação e qualificação urbana.

Na macrozona de proteção ambiental os núcleos urbanizados, as edificações, os usos e a intensidade de uso, assim como a regularização de assentamentos, estarão subordinados à necessidade de manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural e respeitar a fragilidade de seus terrenos. Os imóveis localizados na macrozona de proteção ambiental que forem utilizados para fins de proteção ou recuperação ambiental, enquanto mantiverem essas

funções, poderão transferir de forma gradativa o direito de construir definido pelo potencial construtivo virtual, de acordo com critérios, prazos e condições a serem definidos por lei específica. A macrozona de proteção ambiental esta classificada em três macroareas:

- proteção integral (reservas florestais, parques municipais e estaduais, reservas biológicas);
- de uso sustentável (áreas de proteção ambiental (APAs), reservas particulares do patrimônio natural (RPPNs);
- de conservação e recuperação (incidência de vegetação remanescente significativa e mananciais prioritários para o abastecimento publico regional e metropolitano).

Na macrozona de estruturação e qualificação urbana, as edificações, usos e intensidade de usos subordinam-se a exigências relacionadas com os elementos estruturadores e integradores, a função e características físicas das vias, e aos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras. O plano dividiu a macrozona de estruturação e qualificação urbana em quatro macroareas, que apresentam diferentes graus de consolidação e qualificação, obedecendo à delimitação distrital constante no mapa 10 do Plano Diretor Estratégico. São elas:

- macroarea de reestruturação e requalificação urbana (centro da cidade e área consolidada há mais de meio século);
- macroarea de urbanização consolidada (bairros estritamente residenciais, e áreas que tem sofrido forte processo de verticalização e adensamento construtivo);
- macroarea de urbanização em consolidação (ocupada pela população de classe media – alta; áreas que já alcançaram grau básico de urbanização e requerem qualificação urbanística);
- macroarea de urbanização e qualificação (ocupada pela população de classe baixa; apresenta infra-estrutura básica incompleta, deficiência de equipamentos sociais e culturais, comercio e serviços, forte concentração de favelas e loteamentos irregulares).

As zonas especiais, de pequenas dimensões, são ilhas que podem estar localizadas em qualquer uma das macrozonas, compreendendo:

- Zona Especial de Preservação Ambiental (Zepam – tem função de proteger ocorrências ambientais isoladas);
- Zona Especial de Preservação Cultural (Zepec – função de preservar, recuperar e manter o patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo se caracterizar como sítios, edifícios e conjuntos urbanos);
- Zona Especial de Produção Agrícola (Zepag – porções do território municipal em que a permanência de atividades agrícolas ou de reflorestamento é de interesse público);

- Zona Especial de Interesse Social (Zeis – destinadas a regularização urbanística, regularização fundiária e a produção de unidades habitacionais de interesse social (HIS) e de mercado popular (HMP)).

Observação: essas macroareas servem para localizar as áreas em que serão utilizados os instrumentos do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Estratégico.

A partir do sancionamento da Lei Municipal 13885 / 02, ficaram estabelecidas diretrizes da nova legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, associada aos meios de transporte coletivo e a função das vias de circulação, tendo em vista facilitar os deslocamentos de pessoas para diversos fins. O plano propõe uma legislação de uso e ocupação do solo que facilita a mistura de usos, até na mesma edificação. Assim, mais pessoas podem trabalhar em locais próximos a sua residência e não precisam se deslocar por longos trajetos, sobrecarregando os meios de transporte coletivo público e o tráfego urbano.

O PDE foi elaborado prevendo a articulação entre os Planos Regionais Estratégicos das subprefeituras e a nova lei de uso e ocupação do solo, especialmente quanto à definição das zonas de uso, coeficientes de aproveitamento e aplicação dos instrumentos de intervenção urbanística.

2.3.2. Características do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Santo Amaro

É importante ressaltar que este trabalho está baseado em análise teórica da legislação envolvida na aprovação de projeto de um empreendimento residencial em área de influência da Operação Urbana Consorciada Água Espaiada (para posterior produção de roteiro básico para esse tipo de aprovação) e no estudo de caso de aprovação de empreendimento residencial (condomínio Particolare), o qual se situa na região da subprefeitura Santo Amaro, distrito Campo Belo e devido a esse fato foi dada atenção especial ao plano específico de desenvolvimento urbano dessa região.

A subprefeitura Santo Amaro integra a macrorregião sul 2 do município de São Paulo, assim como Campo Limpo, Capela do Socorro, Cidade Ademar, M' Boi Mirim e Parelheiros. Essas 6 subprefeituras concentram 22% da população total do município (2.255.452 habitantes - dados de 2004), em uma área de 654,70 km², o que corresponde a 43% do território total da cidade.

Na macrorregião sul 2, a subprefeitura Santo Amaro ocupa uma área total de 37,50 km², abrigando 218.558 habitantes (dados de 2004), com uma densidade demográfica de 5.828,2 hab. / km² (dados de 2004). Limita-se ao norte com as subprefeituras Pinheiros e Vila Mariana, ao leste com as subprefeituras Jabaquara e Cidade Ademar, ao sul com a subprefeitura Capela do Socorro e a oeste com a subprefeitura M' Boi Mirim e Campo Limpo, compreendendo os distritos Campo Belo (onde se localiza o empreendimento base do estudo de caso), Campo grande e Santo Amaro. A subprefeitura Santo Amaro está contida na macrozona de estruturação e qualificação urbana.

Nos distritos Campo Belo e Santo Amaro, estão os setores de urbanização mais consolidados, incluindo o centro histórico e o aeroporto de Congonhas, e os setores de reestruturação e requalificação ao longo do rio Pinheiros / avenida Nações Unidas, da

avenida Santo Amaro e da avenida Jornalista Roberto Marinho. Santo Amaro integra as subprefeituras que constituem, conforme informações da Companhia de Engenharia de Tráfego (CET), Áreas de Atração e Viagens, o que consolida sua função de centro sub-regional, tanto ao município quanto a região metropolitana de São Paulo.

O distrito Campo Belo é formado por bairros predominantemente residenciais que tiveram seu crescimento associado à implantação do Aeroporto de Congonhas, apresentando atualmente uma crescente concentração de serviços e comércio. Destacam-se os bairros Brooklin, Campo Belo e Jardim Aeroporto.

Na subprefeitura Santo Amaro, o uso e ocupação do solo atuais são bastante diversificados, com predominância de áreas de uso misto, extensas áreas de uso extremamente residencial e áreas de uso industrial em transformação ao longo dos eixos da Marginal Pinheiros e do Canal Rio Grande ou Jurubatuba. É nesse setor que se verifica a potencialidade de instalação de comércio e serviços de grande porte.

Do ponto de vista físico, a subprefeitura Santo Amaro compreende as sub-bacias hidrográficas formadas pelos contribuintes do rio Pinheiros e dos córregos Água Espreiada, do Cordeiro, Zavuvus, Olaria e Traição, destacando-se também o aquífero Jardim Petrópolis. A presença de áreas verdes é bastante significativa e nessa subprefeitura esta associada rede hídrica, tanto em forma de manchas de vegetação arbórea remanescente com características de preservação como nos espaços ocupados por grandes equipamentos (escolas, clubes e cemitérios). Áreas verdes também estão localizadas ao longo de bairros exclusivamente residenciais e vale ressaltar que existe um único parque.

Como principais diretrizes de melhoramento viário são indicadas no Plano Diretor Estratégico a necessidade de implementação da ligação de apoio sul, no trecho paralelo a Marginal Pinheiros / avenida Nações Unidas e a avenida Eusébio Stevaux, a melhoria do eixo da avenida Roque Petroni Jr, etc. A região da subprefeitura Santo Amaro é servida pela ferrovia da CPTM – Companhia Paulista de Trens metropolitanos (linha C), por meio das estações Granja Julieta, Santo Amaro, Jurubatuba e Interlagos, pelo metro (linha 5, lilás) e pelas inúmeras linhas de ônibus e lotações que fazem a integração com as estações de metro e de trem. Conta com um terminal municipal e três corredores de ônibus.

Quanto à disciplina de uso e ocupação do solo, a região caracteriza-se pela consolidação de usos em extensas áreas exclusivamente residenciais e de usos mistos e predominantemente industriais com características de reestruturação e qualificação. O zoneamento existente teve como referência os coeficientes de aproveitamento e as tipologias de zonas de uso estabelecidas e definidas pelo Plano Diretor Estratégico para todo o município.

Seguem abaixo as zonas de uso existentes na subprefeitura Santo Amaro:

- Zer: zona exclusivamente residencial (Zer 1 – de baixa densidade, Zer 2 – de média densidade, Zer 3 – de alta densidade);
- Zpi: zona predominantemente industrial;

- Zm: zona mista (Zm1 - de baixa densidade, Zm2 – de media densidade, Zm3 – de alta densidade);
- Zc: zona centralidade (ZCP ou ZCL – zona de centralidade polar ou linear; ZCLz – zona de centralidade linear interna ou lindeira a Zer; ZCLp – zona de centralidade linear de proteção ambiental);
- Zepam: zona especial de proteção ambiental;
- Zepec: zona especial de preservação cultural;
- Zeis: zona especial de interesse social;
- Zoe: zona especial de ocupação.

Como áreas de preempção, podemos destacar as áreas no entorno dos parques Ubirajara, Telefunken e Alfomares. Quanto a Outorga Onerosa do Direito de Construir, no Plano Regional da subprefeitura Santo Amaro esse instrumento é aplicado aos imóveis contidos nos perímetros das zonas mistas de media e alta densidade (Zm2, Zm3a e Zm3b) e das zonas de centralidades lineares e polares e nas áreas de intervenção urbana. Os estoques de potencial construtivo adicional, concedidos mediante esse instrumento, foram estabelecidos na disciplina de uso e ocupação do solo, sendo fixado um estoque para cada um dos 96 distritos do município. A definição dos estoques por distrito teve como base a capacidade do sistema viário, aliada a política de desenvolvimento urbano. Os recursos financeiros auferidos com a contrapartida resultante desse instrumento integram a receita específica do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), cabendo ao Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) destinar esses recursos para atendimento às prioridades estabelecidas no Plano Regional e no plano de gestão do governo. Segue abaixo o estoque de potencial construtivo de cada distrito da subprefeitura Santo Amaro.

Campo Belo (utilizados 100.000 m²)= total disponível 2.111,40 m², Campo Grande (utilizados 130.000 m²) = total disponível 102.771,20 m², Santo Amaro (utilizados 250.000 m²) = total disponível 27.003,63 m².

Como Áreas de Intervenção Urbana, podemos citar:

- AIU aeroporto de Congonhas;
- AIU 23 de maio;

Em relação a Operações Urbanas Consorciadas, a única que esta em vigor é a Operação Urbana Água Espraiada (Lei Municipal 13.260 / 01), mas no Plano Diretor Estratégico há planejamento de desenvolvimento da Operação Urbana Consorciada Santo Amaro e da Operação Urbana Consorciada Pólo de Desenvolvimento Sul.

2.3.3. Operações Urbanas Consorciadas

2.3.3.1. Estatuto da Cidade – Operações Urbanas Consorciadas

O Art. 32 do Estatuto da Cidade trata sobre a lei municipal específica, baseada no plano diretor, a qual poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

O 1º parágrafo desse artigo define Operação Urbana Consorciada como o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais. O 2º parágrafo desse artigo diz que poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente.

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

2.3.3.2. Estatuto da Cidade – Outorga Onerosa do Direito de Construir

O Art. 28 do Estatuto da Cidade fala que Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

O 1º parágrafo desse artigo diz que para os efeitos desta lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno. O 2º parágrafo desse artigo diz que o Plano Diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana. O 3º parágrafo desse artigo diz que o Plano Diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

O Estatuto da Cidade relata que o plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. A lei municipal específica de uso do solo estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário.

O Estatuto da Cidade fala que os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta lei (Seção X).

2.3.3.3. Operação Urbana Água Espraiada (Lei Municipal 13260 / 01)

Seguem abaixo relato dos dois primeiros artigos da lei 13260 / 01:

Art. 1º - Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, que compreende um conjunto de intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores, visando à melhoria e transformações urbanísticas, sociais e ambientais na área de influência da atual Avenida Água Espraiada.

§ 1º - Todo aquele que quiser se utilizar da presente lei, além do pagamento da contrapartida, deverá observar rigorosamente as diretrizes estabelecidas nos artigos 5º, incisos I a VII, 6º e 17, bem como as demais disposições e restrições urbanísticas contidas nesta lei.

Art. 2º - Com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na região e privilegiando as funções urbanas relacionadas com a distribuição espacial da população, das atividades econômicas e sociais, da oferta de infra-estrutura e de serviços urbanos, são criados os seguintes setores:

2.3.3.4. Operação Urbana Água Espraiada – Setor Brooklin

E importante ressaltar que a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é dividida em diversos setores, os quais apresentam diretrizes específicas de urbanização. Seguem abaixo as diretrizes específicas do Setor Brooklin:

- a) faixa suplementar de adequação viária para a implantação de área pública de circulação e acessibilidade dentro dos limites dos melhoramentos previstos no artigo 28 desta lei e de acordo com projeto a ser desenvolvido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB;
- b) faixa de 4 metros para alargamento da calçada, conforme disposto no artigo 17 desta lei;
- c) lote mínimo de 2.000 m², com frente mínima de 25 metros, exceto para C1, E1 e S1, para os quais será mantido o lote mínimo exigido em lei específica vigente;
- d) usos admitidos: R1, R2, R3, C1, C2, E1, S1 e S2, exceto boates, casas noturnas, C2.3, S2.8, S2.9, motéis, auto-cines, boliches, diversões eletrônicas, drive-in, jogos, "kart indoor", "paintball", salões de festas, bailes e "buffets";
- e) taxa de ocupação máxima: 0,50 no térreo e térreo +1, e 0,25 acima do térreo + 1;
- f) coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0;

g) recuos mínimos do térreo e térreo + 1:

g 1) frente = 5 metros, contados a partir das faixas definidas nas alíneas "a" e "b" desse inciso;

g 2) lateral = 3 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "b" desse inciso; ou contados da divisa com outro lote;

g 3) fundo = 5 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "b" desse inciso, ou contados da divisa com outro lote;

h) recuos mínimos acima do térreo + 1:

h 1) frente = 6 metros;

h 2) lateral = 4,5 metros;

h 3) fundo = 5 metros;

i) gabarito: sem limite;

j) para os lotes contidos no perímetro definido pelas Avenidas Vereador José Diniz, Água Espraiada, Washington Luís, Ruas Joaquim Nabuco, Vicente Leporace, Bernadino de Campos, Conde de Porto Alegre e José dos Santos Júnior, o acesso viário somente será feito pela via local, admitindo-se os usos R1, C1, C2 e S1, exceto as categorias S1.5 e S1.6, aplicando-se, desta lei, apenas as alíneas "a", "b" e "c" deste inciso, prevalecendo-se, quanto ao mais, à legislação em vigor para a zona Z1;

k) os lotes lindeiros a Z1, localizados no perímetro constituído pela Av. Portugal, Rua Flórida, Av. Santo Amaro e Rua Michigan, no perímetro constituído pela Av. Portugal, Ruas Michigan, Ribeiro do Vale e Arizona, no perímetro constituído pelas Ruas Ribeiro do Vale, Castilho, Guaraiúva e Arizona; e no perímetro constituído pelas Ruas Flórida, Nova Iorque, Michigan e Califórnia, deverão observar os índices e parâmetros abaixo:

k 1) taxa de ocupação máxima de 0,25;

k 2) coeficiente de aproveitamento máximo de 2,0;

k 3) gabarito < 25 metros;

k 4) recuos mínimos:

k 4.1) frente = 6 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "b" desse inciso;

k 4.2) lateral = 4,5 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "b" desse inciso; ou contados da divisa com outro lote;

k 4.3) fundo = 5 metros, contados a partir da faixa definida na alínea "b" desse inciso, ou contados da divisa com outro lote.

Os setores da Operação Urbana Água Espraiada são definidos por perímetro de área delimitado. Segue abaixo delimitação do perímetro do Setor Brooklin:

Perímetro da Operação Urbana Água Espraiada (setor Brooklin): compreendido pelo perímetro que começa na R. Arizona esquina com a R. Arandu, segue até a confluência com a R. Ribeiro do Vale, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Michigan, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Califórnia, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Flórida, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Nova Iorque, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Michigan, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Portugal, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Flórida, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Santo Amaro, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Álvaro Luis Roberto de Assumpção, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Vereador José Diniz, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Edson, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. João Álvares Soares, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. João de Souza Dias, deflete à direita, segue até sua mudança de nome para R. Ibituruna, segue até a confluência com a Estevão Baião, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Nhu-Guaçú, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Washington Luís, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Tapes, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Padre Leonardo, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Vapabussu, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Galileu, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Moreira Cardoso, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Profª Heloísa Carneiro, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Viazá, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Dr. Lino de Moraes Leme, deflete à direita, segue até sua mudança de nome para R. Rodes, segue até a confluência com a R. Palacete das Águias, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Palestina, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Washington Luís, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Joaquim Nabuco, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Vicente Leporace, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Bernardino de Campos, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Conde de Porto Alegre, deflete à direita, segue até a confluência com a R. José dos Santos Jr., deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Vereador José Diniz, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Bernardino de Campos, deflete à direita, segue até a Av. Santo Amaro, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Francisco Dias Velho, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Ministro José Gallotti, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Bartolomeu Feio, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Gabriel de Lara, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Francisco Dias Velho, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Miguel Sutil, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Água Espraiada, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Araçaíba, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Charles Coulomb, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. George Ohm, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Samuel Morse, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Arandu, deflete à direita, segue até encontrar o ponto inicial, na confluência com a R. Arizona, conforme indicado na Planta nº BE-04-7B-001.

2.3.3.5. Operação Urbana Água Espraiada – Da Outorga Onerosa de Índices e Características do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar, de forma onerosa, o potencial adicional de construção e a modificação dos usos e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente de uso e ocupação do solo para os lotes contidos no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos termos desta lei.

Para o uso do subsolo deverão ser observados os recuos e demais disposições definidos na legislação vigente até a data da promulgação desta lei.

A contrapartida da outorga onerosa do potencial adicional de construção e modificação do uso do solo e parâmetros urbanísticos prevista neste artigo será realizada através da venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção.

O total da área adicional construída fica limitado a 500.000 m² para o SETOR JABAQUARA, e a 3.250.000 m² para os demais setores. O total da área adicional construída para o SETOR BROOKLIN não poderá exceder a 1.500.000 m².

Para os fins desta lei, entende-se por modificação de uso a possibilidade de se obter, mediante contrapartida, a permissão de usos não conformes com a legislação vigente que passam a ser admitidos a partir da data da promulgação desta lei.

Fica autorizado o Executivo a emitir 3.750.000 (três milhões, setecentos e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção e modificação de uso do solo e demais parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a tabela de equivalência a seguir descrita:

ACA / A Terreno Modificação de Índices e Parâmetros

BROOKLIN	1 m ²	1 m ²
----------	------------------	------------------

2.3.3.6. Operação Urbana Água Espreada – Da Emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção

O valor mínimo estabelecido para cada Certificado de Potencial Adicional de Construção é de R\$ 300,00 (trezentos reais), podendo ser reajustado pela Empresa Municipal de Urbanização, ouvindo-se a Secretaria Municipal de Planejamento, a Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU e o Grupo de Gestão da Operação Urbana. Vale ressaltar que no ultimo leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção o valor chegou a aproximadamente R\$ 500,00. A Empresa Municipal de Urbanização tem autorização para receber o pagamento das contrapartidas definidas nesta lei, realizado através da venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção, à vista ou em parcelas.

O valor da venda dos Certificados poderá ser recebido pela Empresa Municipal de Urbanização parceladamente, com no mínimo 20% (vinte por cento) à vista, e o saldo restante em até 18 (dezoito) prestações mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial a ser definido pela Empresa Municipal de Urbanização. Os Certificados referidos deverão ser alienados em leilão público ou utilizados para o pagamento das obras previstas no Programa de Intervenções da presente Operação Urbana Consorciada.

A quantidade de Certificados a ser ofertada em cada leilão público será mensurada pela Empresa Municipal de Urbanização de acordo com a demanda, de modo a prever a retenção de uma reserva para efeito de estoque regulador. O edital referente a cada leilão público a ser realizado para a venda dos Certificados deverá prever mecanismos que garantam o maior grau possível de pulverização dos Certificados, observando-se os princípios gerais contidos na Lei nº 8.666/93. A Empresa Municipal de Urbanização será responsável pelo controle de emissão e abatimento de certificados e da área adicional construída.

Os Certificados poderão ser negociados livremente até que seus direitos sejam vinculados a projeto de edificação para um lote específico, que deverá ser submetido aos trâmites normais de aprovação junto à Prefeitura Municipal de São Paulo.

2.3.3.7. Operação Urbana Água Espraiada - Dos Incentivos e das Limitações Urbanísticas

Os proprietários de imóveis que aderirem à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, respeitando as diretrizes específicas estabelecidas nos artigos 5º, incisos I a VII, 6º e 17, bem como as demais disposições e restrições urbanísticas contidas na lei, poderão usufruir dos seguintes incentivos:

I - aos lotes resultantes de remembramento de outros lotes com área inferior a 2.000 m², que atingirem área superior a 2.500 m², será concedida, de forma gratuita, área adicional de construção computável equivalente a 10% da área do lote resultante do remembramento, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo do setor que contiver o lote remembrado.

II - aos lotes resultantes de remembramento de outros lotes com área inferior a 2.000 m², que atingirem área superior a 5.000 m², será concedida, de forma gratuita, área adicional de construção computável equivalente a 20% da área do lote resultante do remembramento, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo do setor que contiver o lote remembrado.

Não poderão ser utilizados para os efeitos desta lei os incentivos obtidos em outras Operações Urbanas.

Além das diretrizes específicas estabelecidas nos artigos 5º, incisos I a VII e 6º, e do pagamento da contrapartida, para a utilização dos benefícios previstos nesta lei, os proprietários de imóveis contidos no perímetro desta Operação Urbana Consorciada deverão doar ao Município a faixa destinada a alargamento de calçada mencionada nos incisos I, alínea "b", II, alínea "b", III, alínea "b", IV, alínea "a", V, alínea "a" e VII, alínea "b", do artigo 5º da lei, recebendo como incentivo o acréscimo do dobro da área doada à área remanescente do imóvel, para fins de aplicação dos índices e parâmetros urbanísticos, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo do setor que contiver o lote.

Todos os empreendimentos destinados a usos não residenciais que fizerem uso dos dispositivos desta lei deverão prever, no mínimo, 1 vaga a cada 35 m² de área construída para estacionamento de automóveis, sempre alocada no próprio lote. A área construída de garagem que exceder a relação prevista não será computada para efeito do coeficiente de aproveitamento do lote. As demais disposições específicas para a implantação de vagas de garagem em subsolo deverão obedecer à legislação vigente até a data de promulgação desta lei.

Os empreendimentos a serem incorporados na área de influência da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada estão também sujeitos à análise da Companhia de Engenharia

de Tráfego e ao cumprimento das determinações expressas na legislação aplicável aos Pólos Geradores de Tráfego.

Parte II - Roteiro de Aprovação de Projetos de Empreendimentos Residenciais

Introdução

A aprovação de projeto de empreendimento residencial em São Paulo é extremamente complexa e vagarosa, passando por diversos departamentos da prefeitura municipal, os quais podem se comunicar ou não dependendo do caso. O trabalho de monografia tem como objetivo principal a elaboração de roteiro básico para aprovação de projetos de empreendimento residencial em área de influência da Operação Urbana Consorciada Água Espreaiada, por esse fato foram descritas todas as legislações acima, se iniciando pelo Estatuto da Cidade, o qual possibilitou e até podemos dizer que obrigou o município de São Paulo a elaborar um Plano Diretor adequado. Em seguida foi descrito o Plano Diretor Estratégico, o qual tem como função principal regulamentar o desenvolvimento urbanístico e econômico do município. Logo após foi descrita a legislação que trata sobre Operações Urbanas Consorciadas e mais profundamente a Operação Urbana Consorciada Água Espreaiada. Vale ressaltar que para aprovar um projeto de empreendimento residencial em área de influência da Operação Urbana Água Espreaiada, o incorporador tem que adquirir os Certificados de Potencial Construtivo Adicionais através de leilão e seguir a risca as diretrizes do setor no qual está localizado seu terreno para obtenção dos incentivos urbanísticos.

1. Definição e Processo de Aprovação de Projetos nos Órgãos Relacionados

Segue abaixo descrição do processo de aprovação desse tipo de projeto e definição de cada órgão relacionado:

Sehab – Secretaria Municipal da Habitação: É o principal órgão público responsável pela aprovação de projetos no município, pois é a porta de entrada e também é responsável pela análise da maioria dos itens relacionados ao Plano Diretor Estratégico, dos itens relacionados às três partes da lei 13.885 / 04 e dos itens do Código de Obras e Edificações. A Sehab engloba departamentos como Sehab 22 e 23, Assessoria Técnica do Gabinete, Case, Aprov, Ceuso, Caehis, Caieps e Parsolo (a serem definidos abaixo). É importante citar que o incorporador tem que abrir processo em Sehab para aprovação de seu projeto e essa secretaria irá apenas se comunicar, através de Aprov – Departamento de Aprovação de Projetos de Edificações, com o Comar – Comando Aéreo da Aeronáutica (ressaltando que é necessário obtenção de documento nesse órgão para aprovação do projeto) e com Proj. – Departamento de Projetos Viários e com Deconti - Departamento de Controle da Qualidade Ambiental para esclarecimento de dúvidas, sendo necessária abertura de outros processos nos demais órgãos para possível aprovação do projeto (quando necessário).

Sempla – Secretaria Municipal do Planejamento: É considerada de extrema importância no que se refere à aprovação de projetos, pois a principal legislação envolvida nesse

processo (PDE, três partes da Lei 13.885 e legislação da Lei de Operação Urbana Água Espreada) teve origem nessa Secretaria. Vale ressaltar que Sempla engloba a CTLU – Câmara Técnica de Legislação Urbanística, a qual tem a competência de emitir parecer técnico sobre propostas de alteração da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, quando solicitado pelo Presidente do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU), emitir parecer técnico sobre propostas de alteração do Plano Diretor, emitir parecer técnico sobre projeto de lei de interesse urbanístico e ambiental, aprovar as propostas de participação dos interessados nas Operações Urbanas Consorciadas, acompanhar a aplicação do Plano Diretor Estratégico, responder consultas e emitir parecer para os fins previstos na legislação municipal, apoiar tecnicamente o CMPU, no que se refere às questões urbanísticas e ambientais, elaborar proposta de seu regimento interno, exercer as atribuições conferidas pela legislação municipal à extinta Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU anteriormente à vigência do Plano Diretor Estratégico.

Requerimento para Aprovação de Edificação (Sehab 22) - Protocolo: Para abrir o processo de aprovação de projeto na Sehab é necessário o preenchimento do requerimento para aprovação do projeto em Sehab 22, com dados do proprietário e responsável técnico (preenchimento completo (assinatura do requerente para alvará de aprovação (ou ate execução), assinatura do proprietário ou no mínimo procuração)).

É necessário anexar cópia do IPTU (só do ano em questão, se modificar o ano é necessário anexar parcelas do ano em questão), escritura (para demonstrar propriedade, contrato feito por tabelião e posteriormente registrado no CRI, matrícula (para demonstrar vida útil do imóvel, no registro da respectiva jurisdição), carteira de identidade ou CNPJ (do proprietário que consta na matrícula), contrato social (da empresa proprietária do terreno; se for LTDA – contrato social, se for SA – estatuto social), recolhimento da ART (do proprietário e do responsável técnico, da para fazer pela Internet), CREA responsáveis técnicos projeto e obra e o CCM (para verificar pagamento de ISS, somente do escritório de projeto), peças gráficas (projetos a serem aprovados: planialtimétrico (vegetação e topografia), implantação, garagem, térreo, tipo, área técnica e elevações, etc. PROCEDIMENTO REALIZADO EM SEHAB 22)).

No ato de registro se paga uma taxa a Sehab 22 (taxa de expediente R\$ 1,10 (3 primeiras folhas) + R\$ 0,80 por folha.

AT - Assessoria Técnica do Gabinete de Sehab: De Sehab 22 o processo é encaminhado para AT para análise da documentação exigida, se estiver faltando algo, abre-se o primeiro comunique-se, o qual deverá ser atendido em Sehab 23 e este também é enviado por correio (prazo de atendimento de 30 dias, para processo de anistia o prazo é de 60 dias).

Case – Departamento de Cadastro Setorial: AT encaminha o processo para Case para solicitação do BDT – Boletim de Dados Técnicos (o qual relata dados do imóvel como proprietário, se faz parte do perímetro de Operação Urbana, etc), SQL – Setor, Quadra e Lote (identifica a localização exata do imóvel) impresso e Geplan (mapa com curvas de nível) e verificação da via.

Case possui 5 departamentos, mas só Case 5 (Divisão Técnica de Informações) e Case 4 (Divisão de Logradouros - para verificar se a via é oficial) tem relacionamento com processo de aprovação de projetos de empreendimentos. Case disponibilizava documentos como BDT e Ficha Técnica em balcão de atendimento, os quais foram cancelados por relatarem a lei de zoneamento anterior. Em média, os processos ficam cinco dias nesse departamento.

Case 5 tem por função verificar:

- Mapa digital – verificação da largura da via.
- SQL – verificação da testada e vias de frente ao logradouro.
- BDT – análise em nível municipal, estadual (APAs) e federal, nesse documento e possível verificar se há Lei de Melhoramento Viário relacionada ao terreno que se pretende implantar o empreendimento.
- Gegran – mapa municipal para verificação das curvas de nível do terreno e largura das vias perimetrais ao terreno (possível medição em escala).
- Mapa Índice de Loteamento – confere se tem loteamento aprovado anteriormente para análise previa de possíveis implicações.

Aprov – Departamento de Aprovação de Projetos de Edificações da Sehab: Se a documentação estiver correta, AT manda o processo de aprovação de projeto para assessoria de Aprov G (para complementação do BDT (só vê zoneamento atual), análise SQL, BDT, Gegran, etc e envia para a diretoria adequada para andamento do processo através da análise da Lei de Uso e Ocupação do Solo e do Código de Obras e Edificações. Se tiver comunique-se de AT, tem que ser atendido em Sehab 23.

Ceuso – Comissão de Edificações e Uso do Solo: Atuando junto à Secretaria da Habitação pela Lei Nº 10.237, de 17 de dezembro de 1.986, tem as atribuições de Órgão Normativo, Consultivo e Operacional.

A Comissão de Edificações e Uso do Solo tem que ter quatro membros indicados pela Administração Municipal, a saber:

- 1 - um representante da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano pertencente à carreira de engenheiro ou arquiteto;
- 2 - um representante da Secretaria das Administrações Regionais pertencente à carreira de engenheiro ou arquiteto;
- 3 - um representante da Secretaria dos Negócios Jurídicos pertencente à carreira de procurador;

4 - um representante da Secretaria Municipal de Planejamento pertencente à carreira de engenheiro ou arquiteto.

Três membros indicados pelas seguintes entidades:

1 - um representante do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA;

2 - um representante do Instituto de Engenharia - IE;

3 - um representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil - IAB.

Como órgão normativo e consultivo sobre a legislação de obras e edificações e operacional sobre a legislação de obras e edificações e a legislação de Parcelamento, uso e ocupação do solo, tem como atribuições:

1 - implementar propostas e opinar sobre as alterações do Código de Obras e Edificações e da legislação de obras e edificações;

2 - expedir instruções normativas referentes ao Código de Obras e Edificações e à legislação de obras e edificações e, em especial, aos casos que não se enquadrem na mencionada legislação;

3 - emitir pareceres sobre os casos de aplicação da legislação de obras e edificações, ou da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;

4 - no que se refere à aplicação da legislação de obras e edificações, ou da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, acompanhar as consultas relativas a projetos de arruamentos, loteamentos, conjuntos habitacionais e edificações de interesse social desenvolvidos pelas empresas sob controle acionário do Poder Público e Cooperativas Habitacionais;

5 - no que se refere à aplicação da legislação de obras e edificações, ou da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, acompanhar as consultas relativas a programas habitacionais de interesse social desenvolvidos por entidades privadas;

6 - decidir os recursos interpostos do despacho do Secretário de Habitação e Desenvolvimento Urbano e do Secretário das Administrações Regionais, nos pedidos relativos a parcelamento do solo e edificações;

7 - decidir os casos relativos ao uso das edificações conformes e não conformes, anteriores à Lei 8.001/73, antiga lei de zoneamento, que tenham sido legalmente aprovadas e recebido o respectivo Habite-se, Auto de Vistoria ou Alvará de Conservação;

8 - fixar parâmetros e procedimentos próprios para instrução e decisão, após consulta aos órgãos eventualmente envolvidos com a matéria, nos termos do art. 5º do Decreto no. 32.329, de 23 de setembro de 1.992, nos seguintes casos:

- a) reinício de obra paralisada com Alvará de Execução prescrito, em desacordo com a legislação de obras e edificações e a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- b) reforma com mudança de uso em edificações com comprovada existência regular em período igual ou superior a 10 anos, onde a parte existente não atende integralmente as exigências relativas a dimensões e recuos;
- c) reconstrução de edificações com índices e volumetria em desacordo com o disposto na legislação de obras e edificações ou na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, que seja considerada prejudicial ao interesse urbanístico;
- d) tipos de acesso em edificação de uso misto com atividade temporária;
- e) justaposição de edificação nova à edificação vizinha de grande porte, implantada sem a observância de recuos;
- f) avanço de marquise sobre logradouro público caracterizado como rua de pedestres;
- g) aceitação de padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto de modo diverso dos estabelecidos pela legislação de obras e edificações nas edificações destinadas a atividades e serviços de caráter especial.

O Presidente e o Vice Presidente da Ceuso serão designados, dentre seus membros, pelo titular da Secretaria da Habitação.

Caieps - Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento:

Tem objetivo de centralizar a análise e instrução dos pedidos de aprovação de projetos de empreendimentos que dependam do exame de diversos setores da prefeitura, além de Aprov e Parsolo, da Sehab, e que se enquadrem nas disposições do decreto:

I - empreendimentos habitacionais de interesse social, assim definidos na legislação específica;

II - conjuntos habitacionais com mais de 400 unidades ou área de terreno superior a 20.000m² (R3-02);

III - empreendimentos destinados a qualquer uso, implantados em imóveis localizados em:

- a) área de proteção ambiental;
- b) área de preservação ambiental;
- c) imóvel onde exista exemplar arbóreo significativo ou imune a corte;

IV - empreendimentos que dependam de Estudo de Viabilidade Ambiental - EVA, tais como:

- a) usina de concreto;
- b) usina de asfalto;
- c) cemitério;
- d) garagem subterrânea sob área considerada bem de uso comum;
- e) garagem de frota de ônibus ou caminhões, com área de terreno igual ou superior a 10.000 m²;
- f) heliporto;

V - pólos geradores de tráfego, compreendendo:

- a) uso habitacional com mais de 500 vagas para estacionamento;
- b) local de reunião com lotação superior a 500 pessoas;
- c) escola com mais de 2.500m² de área construída;
- d) hospital com mais de 7.500m² de área construída;
- e) qualquer uso com mais de 200 vagas para estacionamento;
- f) qualquer uso localizado em Área Especial de Tráfego - AET, com mais de 80 vagas para estacionamento;

VI - empreendimentos obrigados a apresentar Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI, compreendendo:

- a) uso habitacional com área construída superior a 80.000m²;
- b) prestação de serviços com área construída superior a 60.000m²;
- c) comércio com área construída superior a 60.000m²;
- d) indústria com área construída superior a 20.000m²;
- e) uso institucional com área construída superior a 40.000 m²;

VII - empreendimentos localizados em imóvel ou área tombados pelo Conpresp;

VIII - empreendimentos classificados na categoria de uso institucional E3.

Serão também objeto de análise da Caieps os seguintes pedidos que envolvam parcelamento do solo:

I - certidão de diretrizes para loteamento e desmembramento;

II - certificado de anuência prévia para aprovação junto aos órgãos estaduais para loteamento e desmembramento;

III - alvará de loteamento e desmembramento.

A Comissão contará com representantes das seguintes Secretarias Municipais e sua convocação, total ou parcial, far-se-á na conformidade das exigências de cada pedido a ser analisado:

I - Secretaria da Habitação;

II - Secretaria de Coordenação das Subprefeituras;

III - Secretaria de Infra-Estrutura Urbana;

IV - Secretaria dos Negócios Jurídicos;

V - Secretaria Municipal de Cultura;

VI - Secretaria Municipal de Planejamento;

VII - Secretaria Municipal de Transportes;

VIII - Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

A Caieps funcionará junto à Sehab e terá como coordenadores representantes de Aprov e de Parsolo, que serão os responsáveis pelo acompanhamento da tramitação dos processos, no âmbito de competência de cada departamento. Os integrantes da Comissão ora instituída deverão estar qualificados para expressar o posicionamento das Secretarias que representam, no que tange à elaboração de pareceres, definição de diretrizes e formulação de exigências complementares, com vistas à decisão relativa à aceitação ou rejeição dos projetos apresentados.

Os integrantes da Caieps agirão como seus interlocutores junto às respectivas secretarias, que deverão conferir atendimento preferencial aos pedidos por eles encaminhados.

O processo a ser analisado pela Comissão seguirá a seguinte rotina operacional:

I - previamente ao protocolamento, o pedido será apresentado ao apoio técnico da Caieps para, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis:

- a) verificar se todos os elementos necessários à análise do empreendimento foram anexados;
- b) indicar as taxas a serem recolhidas e visar o pedido para protocolamento;
- c) informar que o pedido não poderá prosseguir nos termos do decreto, no caso da não apresentação dos elementos necessários à sua análise;

II - após o protocolamento e o recolhimento das taxas, o processo será encaminhado, em tramitação diferenciada, no próprio dia ou, no máximo, no primeiro dia útil seguinte:

- a) ao apoio técnico da Caieps, nos casos de edificações;
- b) ao Case, nos casos de parcelamento do solo, para a devida instrução com os elementos e dados cadastrais necessários à análise e subsequente encaminhamento à Parsolo, no prazo de 5 dias úteis após seu recebimento;
- c) a Parsolo procederá à análise técnica do pedido, incluindo vistoria, se necessária, no prazo de 20 dias úteis após o recebimento do processo, fazendo o seu encaminhamento ao apoio da Caieps;

III - a Caieps no prazo de 5 (cinco) dias úteis, fará o encaminhamento dos respectivos documentos e projetos às secretarias envolvidas na análise e agendará data para:

- a) retorno do parecer de cada Secretaria, no prazo de 30 dias úteis;
- b) realização da reunião de análise conjunta dos pareceres, 20 dias úteis após seu retorno;

IV - previamente à reunião, o processo, com os pareceres, será encaminhado para manifestação da divisão técnica competente de Aprov ou de Parsolo e devolvido à Caieps no prazo de 15 (quinze) dias úteis;

V - na reunião de análise conjunta dos pareceres, a assessoria da coordenação da Caieps apresentará a análise técnica realizada e a Comissão poderá:

- a) determinar novas exigências, que deverão ser atendidas pelo interessado no prazo de 30 dias após a publicação no Diário Oficial do Município, com possibilidade de prorrogação por igual período mediante justificativa;
- b) propor a rejeição do pedido, encaminhando o processo à divisão técnica competente para despacho;

c) aceitar o pedido, providenciando no sentido de que os setores competentes emitam documentos diferenciados ou termos de compromisso para a execução de obras e serviços, encaminhando-os à Caieps no prazo de 10 dias úteis;

VI - emitida a documentação de que trata a alínea "c" do inciso V do artigo, o processo será encaminhado à divisão técnica competente de Aprov ou de Parsolo, para os procedimentos de rotina administrativa, despacho decisório, emissão do alvará e demais documentos necessários;

VII - após a retirada do alvará e pagas às taxas devidas, o processo será encaminhado à Secretaria de Coordenação das Subprefeituras, para acompanhamento da execução das obras e serviços e se caso a execução das obras e serviços devam ser acompanhados por outros setores, o representante da respectiva secretaria deverá solicitar ao apoio da Caieps os dados e documentos necessários, autuando-se expediente próprio para esse fim.

O despacho proferido por Aprov ou por Parsolo, após o parecer da Caieps, englobará as deliberações dos diversos setores da municipalidade envolvidos na análise do pedido. A critério dos coordenadores, poderá ser submetido a exame da Caieps o projeto de empreendimento anteriormente ao protocolamento do pedido, como forma de agilizar o procedimento de aprovação.

No ato do protocolamento do pedido deverão ser recolhidas todas as taxas e preços públicos devidos pelos diferentes fatos geradores constantes do pedido, de acordo com a legislação em vigor. Cada Secretaria integrante da Caieps deverá elaborar, no prazo de 30 dias contados a partir da data da publicação do decreto, manual de orientação com a lista dos documentos e informações necessários à análise dos diferentes tipos de empreendimento. A coordenação da Comissão fará publicar o conjunto dos manuais elaborados, no prazo de 90 (noventa) dias contados a partir da publicação do decreto.

Na opinião do autor, essa Comissão, juntamente com a CTLU e Ceuso, e a mais importante no que se refere à aprovação de projetos, pois trata sobre empreendimentos de porte significativo (geralmente classificados como não residenciais nR3) e envolve diversas Secretarias.

Parsolo – Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas: Parcelamento do solo e a divisão de uma área, para formação de novas áreas destinadas a edificação, com ou sem abertura de vias. A análise dos processos de aprovação de projeto é de competência de Parsolo nos seguintes casos:

- Loteamento;
- Desmembramento de Gleba;
- Remembramento e Desdobro de Lote;
- Empreendimento de Interesse Social – EHIS:

- Loteamento;
- Desmembramento;
- Desdobro;
- Plano Integrado de Parcelamento e Edificações;
- Emissão de diretrizes, análise e aceitação da infra-estrutura dos conjuntos residenciais R2h e R2v, com área de terreno superior a 20000 m2 ou mais de 400 unidades residenciais;
- Emissão de diretrizes e análise da infra-estrutura de cemitérios;
- Oficialização e desoficialização de logradouros;
- Emissão de certidão de confrontação de imóveis pertencentes a parcelamento do solo aprovado e registrado.

Segue abaixo breve descrição de cada departamento de Parsolo:

PARSOLO G - Diretoria de Departamento

PARSOLO 2 - Divisão Técnica de Estudos e Intervenções Urbanas

PARSOLO 3 - Divisão Técnica de Aprovação

PARSOLO 4 - Divisão Técnica de Aceitação

PARSOLO AT - Assessoria Técnica

PARSOLO G 02 – Seção de Documentação

PARSOLO G 01 - Seção Administrativa

PARSOLO 301 - Seção Expediente

PARSOLO 32 - Seção Técnica Desdobro e Desmembramento

PARSOLO 31 - Seção Técnica Loteamento e Conjunto

PARSOLO 201 - Seção Expediente

PARSOLO 22 - Seção Técnica Projetos

PARSOLO 21 - Seção Técnica Diretrizes

PARSOLO 401 – Seção Expediente

Siurb – Secretaria Municipal de Infra-Estrutura (Proj. – Departamento de Projetos Viários): Geralmente no BDT – Boletim de Dados Técnicos emitido por Case, há registro de presença de córrego e lei de melhoramento viário (reserva de faixa para pavimentação de rua, canalização de córrego, etc). Aprov verifica esses dados do BDT e envia o processo para Proj. para verificação de possíveis implicações no que se pretende aprovar pelo incorporador.

Proj. só analisa legislação municipal relacionada a córregos, Sehab e Subprefeituras verificam legislação estadual e federal. Esse departamento é responsável pela elaboração de projetos, acompanhamento e licenciamento de obras viárias municipais, como túneis, pontes, etc.

Contru – Controle do Uso e Ocupação de Imóveis: Tem por função controlar o uso de imóveis especialmente no que se refere às normas de segurança, de uso e de zoneamento e tem por responsabilidade orientar quanto à obtenção de alvará de aprovação, execução e funcionamento, auto de verificação de segurança, alvará de funcionamento de locais de reunião e certificado de manutenção de elevadores.

Nos casos de empreendimentos residenciais, o Contru aprova o sistema de segurança (sistema de segurança especial para imóveis com mais de 80 m de altura e sistema de segurança básico para imóveis com altura inferior a 80 m de altura). Lembrando que é necessário abrir novo processo de aprovação de projeto neste órgão.

SVMA – Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente:

Depave – Departamento de Parques e Áreas Verdes: Tem como funções a análise da supressão de árvores nativas e exóticas isoladas, análise de intervenções em APP – Área de Preservação Permanente, fiscalização de maciço arbóreo, fragmento inicial e fragmento florestal (primário-médio e avançado), fiscalização de vegetação de patrimônio ambiental, fiscalização de árvores em extinção, fiscalização de APP em parques, emissão de laudos, pareceres, autorizações, etc. Basicamente tem por função fiscalizar e aprovar os projetos no que se refere à conservação e preservação de vegetação existente no terreno. É necessário abrir novo processo de aprovação do projeto nesse órgão.

Decont – Departamento de Controle da Qualidade Ambiental: Tem por função principal fiscalizar as tratativas de áreas contaminadas, sempre seguindo as diretrizes da Cetesb – Companhia de Tecnologia e Saneamento Ambiental. Pode atuar como agente fiscalizador em empreendimentos para análise do cumprimento de projetos aprovados pelo Depave.

Na abertura do processo de aprovação em Depave, é detectado se a área precisa de tratativa pelo fato de estar contaminada e assim, inicia-se a atuação desse órgão no processo de aprovação do projeto.

DEPRN – Divisão de Proteção e Recursos Naturais: É o órgão da Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, vinculado à CBRN - Coordenadoria de Biodiversidade e Recursos Naturais, responsável pela avaliação de obras, atividades e empreendimentos que, para sua implantação, necessitem efetivar a supressão de vegetação nativa, de exemplares arbóreos nativos ou intervenções em áreas de preservação permanente, expedindo autorizações específicas com base na legislação florestal vigente. Em resumo, há algumas vegetações e casos específicos que necessitam (através de obrigatoriedade imposta por lei) de análise desse departamento e estes casos são percebidos através da análise de Depave em relação ao projeto que demonstra a vegetação nativa de um terreno.

Cetesb – Companhia de Tecnologia e Saneamento Ambiental: Agência do governo do estado de São Paulo responsável pelo controle, fiscalização, monitoramento e licenciamento de atividades geradoras de poluição, com a preocupação fundamental de preservar e recuperar a qualidade das águas, do ar e do solo. Com relação à aprovação de projetos de empreendimentos tem por função principal indicar quais áreas estão contaminadas na cidade.

Conpresp - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental: Criado pela lei 10.032, de 27 de dezembro de 1985, como um órgão colegiado de assessoramento cultural ligado à estrutura da Secretaria Municipal de Cultura. Suas atribuições, definidas em lei, determinam que:

- 1) delibere sobre o tombamento de bens móveis e imóveis;
- 2) defina a área envoltória destes bens e promova a preservação da paisagem, ambientes e espaços ecológicos importantes para a cidade, instituindo áreas de proteção ambiental;
- 3) formule diretrizes que visem à preservação e à valorização dos bens culturais;
- 4) comunique o tombamento aos órgãos assemelhados nas outras instâncias de governo e aos cartórios de registro – de imóveis ou de documentos;
- 5) pleiteie benefícios aos proprietários desses bens;
- 6) solicite apoio a organizações de fomento para obtenção de recursos e cooperação técnica, visando à revitalização do conjunto protegido;
- 7) fiscalize o uso apropriado destes bens, arbitrando e aplicando as sanções previstas na forma da legislação em vigor.

Em resumo, se o incorporador possui terreno em área envoltória de tombamento pelo Conpresp, é necessário que o projeto da edificação siga as diretrizes dessa área envoltória.

Condephaat - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo: Órgão subordinado à Secretaria da Cultura do Estado de São Paulo criado pela Lei Estadual 10.247 de 22 de outubro de 1968. Tem como função identificar, proteger e preservar os bens móveis e imóveis do patrimônio histórico, arqueológico, artístico, turístico, cultural e ambiental do Estado de São Paulo, com a capacidade legal de tombear tais patrimônios. Na área de influência da Operação Urbana Água Espalhada, não há nada tombado pelo Condephaat.

Iphan – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional: Responsável por preservar a diversidade das contribuições dos diferentes elementos que compõem a

sociedade brasileira e seus ecossistemas. Esta responsabilidade implica em preservar, divulgar e fiscalizar os bens culturais brasileiros, bem como assegurar a permanência e usufruto desses bens para a atual e as futuras gerações. Na área de influência da Operação Urbana Água Espraiada, não há nada tombado pelo Iphan.

Corpo de Bombeiros: Emite diretrizes de segurança contra incêndio para elaboração de projetos de edificações no município de São Paulo. Vale ressaltar que é necessária a elaboração de projeto de bombeiros para edificações, o qual emite diretrizes para proteção contra incêndio e precisa ser aprovado pelo órgão através de abertura de processo para análise do projeto.

Graprohab - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo: Tem por objetivo centralizar e agilizar a tramitação dos projetos de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais a serem implantados, localizados em área urbana ou de expansão urbana.

Caberá ao Colegiado do Graprohab analisar e deliberar sobre:

- Projetos de Loteamentos para fins habitacionais;
- Projetos de Conjuntos Habitacionais com abertura ou prolongamento de vias públicas;
- Projetos de desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 lotes não servidos por infra-estrutura: *rede de água, rede de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;*
- Projetos de Condomínios Residenciais que se enquadrem nos seguintes critérios:
 - a) condomínios horizontais e mistos (horizontais e verticais), com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m²;
 - b) condomínios verticais, com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m², que não sejam servidos por rede de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;
 - c) condomínios horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais) localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m².

SMT – Secretaria Municipal de Transporte, CET – Companhia de Engenharia de Tráfego: A CET além de ter por obrigatoriedade a operação do trânsito da cidade, também

leva como atribuição a análise dos projetos de empreendimentos denominados PGT – Pólos Geradores de Tráfego.

A análise dos projetos de PGT's é dividida em duas fases:

1ª fase:

- incorporador tem projeto elaborado e leva abre processo em Sehab, se for PGT recebe comuniqué-se e interessado tem que dar entrada no CET abrindo processo que resultará em CD - Certidão de Diretrizes.

- 15 pessoas para análise.

- com a CD em mãos, incorporador vai até Sehab, a qual emite alvará de projeto, o qual sai com restrições para obtenção do habite-se (só sai habite-se se cumprir melhorias viárias exigidas pela CD - SMT).

2ª fase: (consiste na elaboração do projeto (abrindo novo processo) seguindo normas do Manual de Sinalização Urbana (MSU) e de execução de obras da SMT):

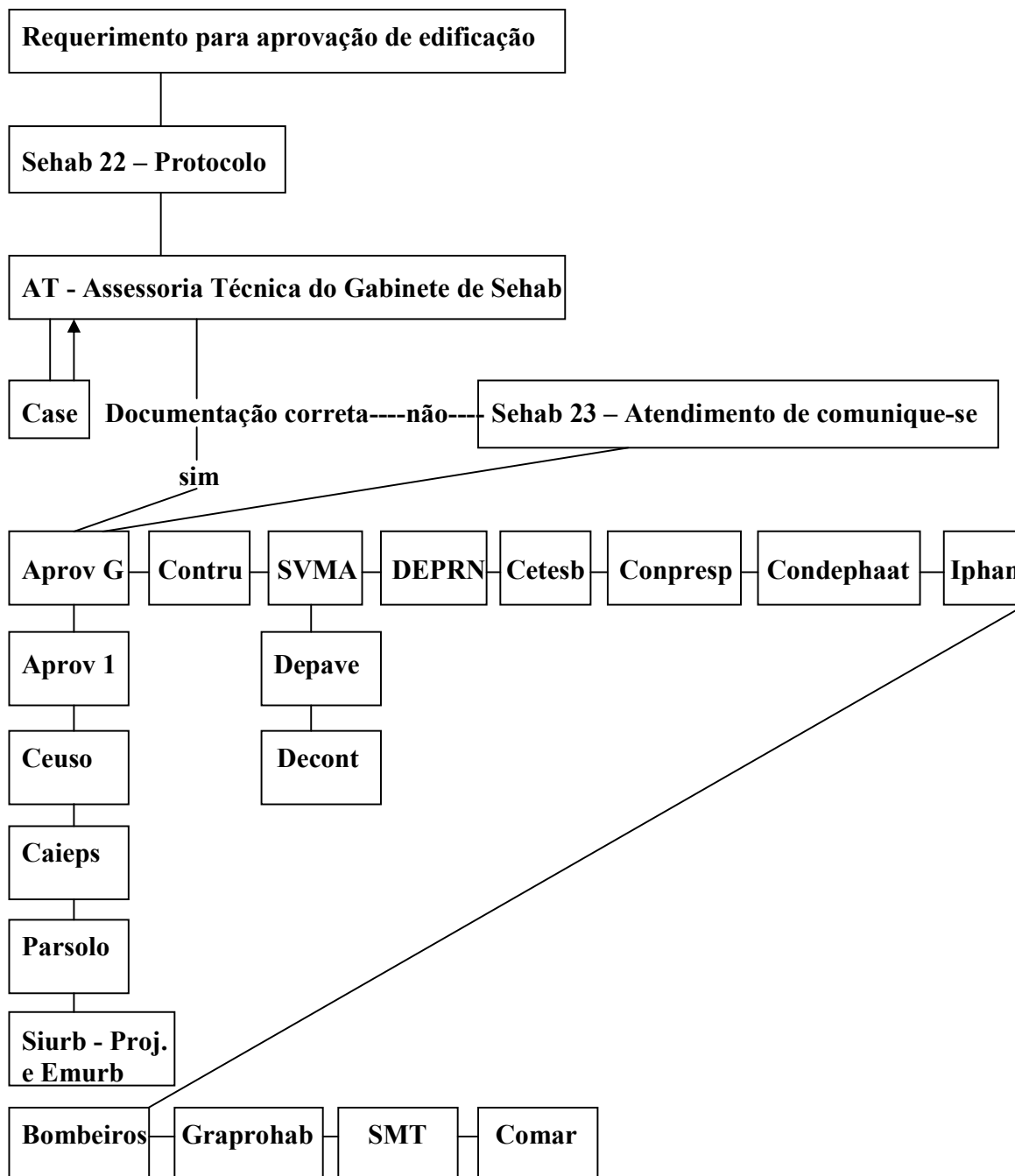
- emitida a CD finaliza-se a fase 1 em SMT, sendo assim, o incorporador tem capacidade de elaborar projeto seguindo as medidas mitigatorias (revitalização de sinal horizontal e vertical nas vias do entorno, etc).

- com obras executadas recebe o Termo de Recebimento e Aceitação Definitiva (TRAD) e assim pode conseguir o habite-se.

- a CD fica anexada ao habite-se.

2. Roteiro de Aprovação do Projeto

Segue abaixo o fluxograma que relata o roteiro para aprovação de Projetos em área de influencia da Operação Urbana Água Espreada:



Parte III – Estudo de Caso de Aprovação do Empreendimento Residencial Particolare

Introdução

Nesta parte do trabalho pretende-se descrever em detalhes o projeto aprovado pela prefeitura para possível construção do empreendimento residencial Particolare. Este estudo de caso tem como função no trabalho a verificação das informações obtidas (principalmente do roteiro básico de aprovação de projetos em área de influência da Operação Urbana Água Espreada) através da análise do processo de aprovação de projeto do empreendimento, o qual se situa em área de influência da Operação Urbana Água Espreada – Setor Brooklin.

Para elaboração desta parte do trabalho, foram feitas diversas reuniões com funcionários públicos e de empresas privadas relacionados com esta aprovação para busca de informações, documentos, figuras, etc, relacionadas à aprovação do projeto. Tudo, sem exceção, relatado nesta parte foi obtido através das reuniões com funcionários públicos ou de empresas envolvidas na aprovação do projeto.

Vale ressaltar que para elaboração correta desta parte do trabalho é necessário o entendimento do Plano Diretor Estratégico, do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Santo Amaro e da Lei de Operação Urbana, legislações urbanísticas ligadas ao processo de aprovação deste tipo de projeto.

1. Características do Empreendimento

Incorporação – Tishman Speyer

Incorporação e Construção – Even Construtora e Incorporadora

Projeto Arquitetônico e Coordenação de Projetos – Itamar Berezin

Produtos – 380,18 m² (apto tipo), 665,32 m² (apto duplex), 653,02 (cobertura duplex).

Numero de torres – 2

Numero total de pavimentos – 2 subsolos, térreo, mezanino, 28 aptos tipo, 2 aptos duplex, 1 apto cobertura duplex.

Numero de andares por pavimento – 1

Numero total de unidades – 62, sendo 56 aptos tipo, 4 aptos duplex e 2 aptos cobertura duplex.

Lazer – salões de festas, jogos adulto e ginástica, espaço gourmet, fitness center, piscina com raia de 25 m (coberta e climatizada) e piscina infantil e adulto com borda infinita,

apoio para piscina, sauna com descanso, vestiários, SPA, quadra de tênis, playground, lan house e brinquedoteca.

2. Processo, Contribuintes e Logradouros

Processo de aprovação de projeto residencial - 2007-0.165.826-2

Contribuintes envolvidos

Rua Volta Redonda nº 394, 388, 376.
Nº. CONTRIBUINTE: 086.351.0002-6
086.351.0003-4
086.351.0004-2

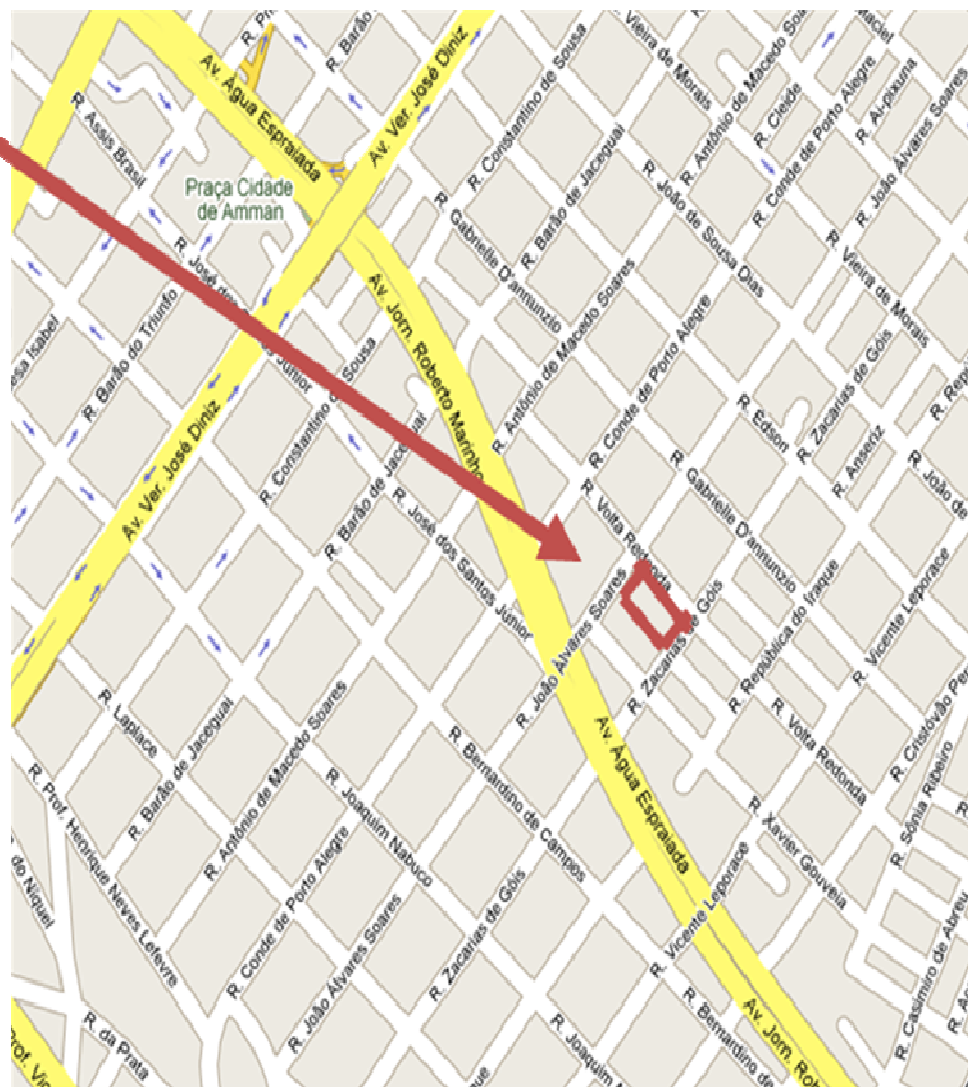
Avenida João Álvares Soares nº 784.
Nº. CONTRIBUINTE: 086.351.0005-0

Rua Zacarias de Góes nº 749
Nº. CONTRIBUINTE: 086.351.0013-1

Logradouros - Rua Volta Redonda x Avenida João Álvares Soares x Rua Zacarias de Góes

3. Localização

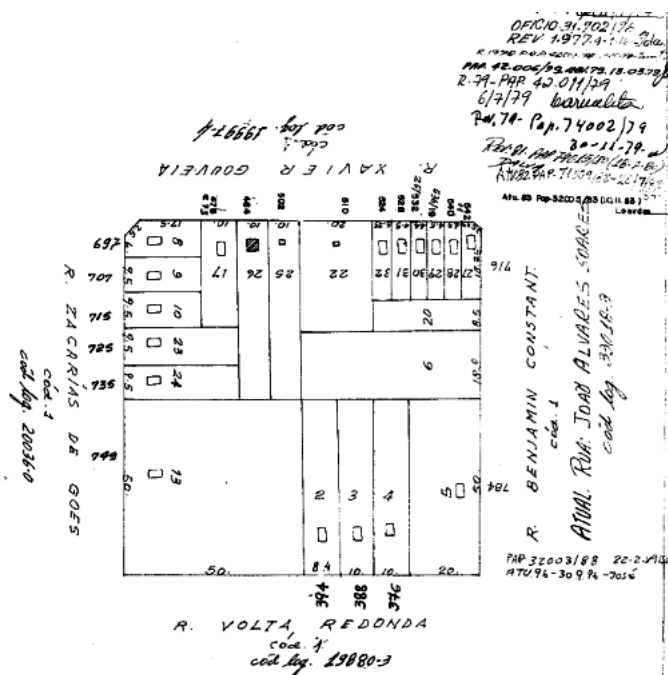
LOCAL



4. Identificação da Quadra na Subprefeitura Santo Amaro



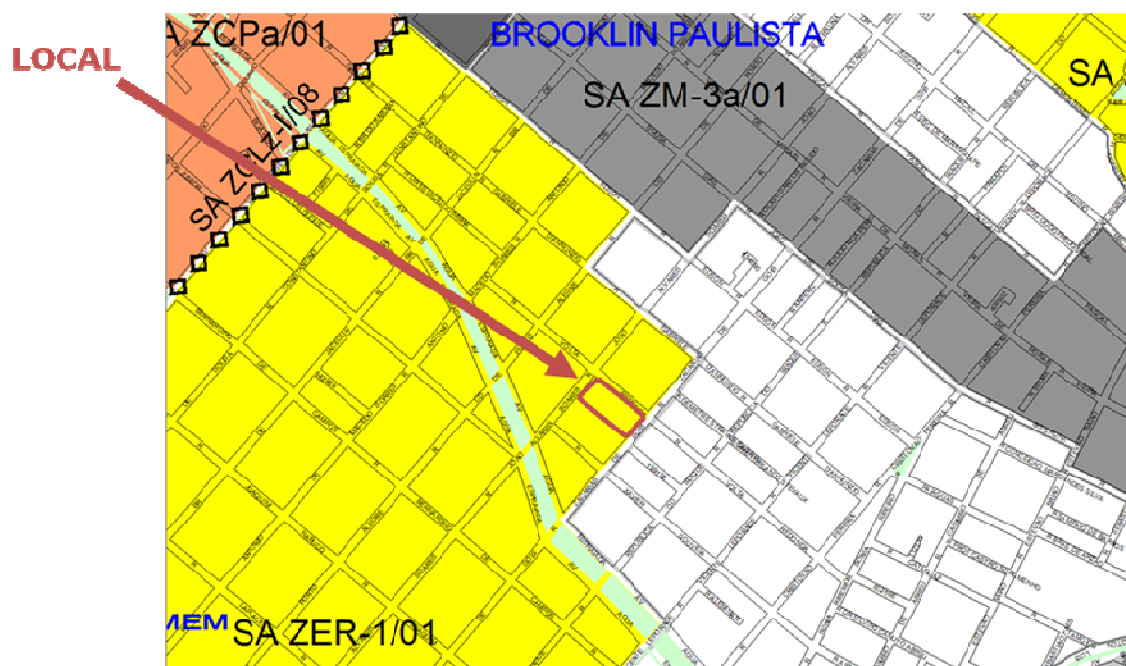
5. Localização dos Lotes na Quadra



6. Classificação das Vias Perimetrais aos Lotes



7. Caracterização do Zoneamento



8. BDT – Boletim de Dados Técnicos

Contribuinte - 086.351.00131

SEHAB/SMSP		Boletim de Dados Técnicos/Consulta		C=Consulta B=Boletim		Ano/Nº 2008 32133	
Processo-Ano-Nº-dac	SQL Principal	CODLOG	SCM	GEGRAN	MOC	Incrs	1/1 Folha
	086 351 00131	200360	3332/1	2	14F		
Consultar(Enter)		2ª SQL opcional + SQLs=>Tela 2		Distrito CAMPO BELO		15	
Logradouros: DENOMINAÇÃO ATUAL		Nº		Largura-Via(mts)		1=Fixa 2=Var.	
R ZACARIAS DE GOIS		00749		14,50 2			
Denominações Anteriores				NÃO CONSOLIDADA			
Zona de Uso		Lindeiro		Legislações-Nome/Leito		Consol	
Z8-CR6 LIND. Z1		SIM		OF.LEIT L 4663 55 C			
				OF.NOM A 23 34 C		<= Dec 34043	
Operação Urbana		Recuo Especial		Oper. Interligada		ZEIS	
AGUA ESPRAIAD 02		,00		N/C		N/C	
Área Manancial FORA		Área de Proteção Ambiental N/C		Melh. Viário		N/C	
Tombamentos		Dec 13426		IPHAN			
CONPRES		Tombador					
Ver Texto SMC=> SMC-Nada consta							
Proteção Aeródromos		Loteamento		Aceito		Largura (93.99)	
Antenas - Radiolocal		N/C		S/N			
Ver/digitar observações		LIMPAR		LIMPAR-Parcial		ALTERA-BDT	
TELA 2		SQL.com + CODLOGs		BDT-VIELAS		ENITIR BDT	

LARGURA DA VIA – 14,50 METROS VARIÁVEL

Antigo zoneamento – Z 8 – CR6 Lindeira Z1

BOLETIM DE DADOS TÉCNICOS	
Outros SQLs Envolvidos - (Texto Livre Informativo = 999.999.9999-9 - até 4)	
Observações - Regiões Especiais:	
Ponto Crítico de Enchente:	
Situação da Área (Nível de Contaminação)	
IN/C	
Observações / Dados Complementares - Texto Livre	
Operação Urbana* LEI = 13260/01	
Estrada/Faixa de Domínio	
D.E.R.	
DERSA	
Observações do Recuo	
Outras Legislações do Logradouro Principal	
Outras Ex-d denominações do Logradouro Principal	
Tela Principal	

Operação Urbana – Águas Espraiadas – Lei 13260/01

Setor Brooklin

9. Plano Regional Estratégico – Quadro 4 da Subprefeitura de Santo Amaro

Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes – ZER-1/01 (Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade)

Coeficiente de Aproveitamento mínimo: 0,05

Coeficiente de Aproveitamento básico: 1,00

Coeficiente de Aproveitamento máximo: 1,00

Taxa de Ocupação Máxima: 0,50

Taxa de Permeabilidade Mínima: 0,30

Lote Mínimo: 500 m²

Frente Mínima: 10,00 m

Gabarito de Altura Máximo: 10,00 m

Recuo Mínimo de Frente: 5,00 m

Recuo Mínimo de Fundos e Laterais: não exigido (Quando h da edificação $\leq$ a 6,00 m)

Recuo Mínimo de Fundos e Laterais: 2,00 m em toda a extensão (Quando h da edificação superior a 6,00 m)

Observações: a) Nas ZER-1/01, 02,03 E 04, fica vedada a construção de subsolo.

Viabilidade de Implantação de Categoria de Uso Residencial (R2v) no Terreno

Edifícios Residenciais: R2v, conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em até dois blocos ou torres de edifícios.

USO NÃO PERMITIDO - Portanto de acordo com a Lei nº 13.885 de 25 de agosto de 2004, que direciona as coordenadas de uso e ocupação do solo, segundo o zoneamento dessa área (ZER – 1/01), esse empreendimento não poderia ter sido viabilizado, por isso a opção pela Lei 13260 da Operação Urbana Águas Espaiadas, onde encontra-se o lote em questão, para o intento.

Resumindo, não é possível inserir a categoria de uso R2v no zoneamento ZER-1. Vale ressaltar que nesse zoneamento não é possível viabilizar empreendimentos com subsolo.

Como relatado na análise da lei da Operação Urbana Água Espaiada, é possível inserir usos não permitidos no perímetro de sua influência, fato que acabou por viabilizar o empreendimento base do estudo de caso.

10. Dados do Projeto

Área do Terreno Escritura = 4.915 m²

$$\text{Área doação} = 98,40 \times 4 = 393,60$$

$$(49,30-4) \times 4 = 181,20$$

$$(50,00-4) \times 4 = 184,00$$

$$\text{Área doação} = 758,80 \text{ m}^2$$

$$\text{Área Remanescente (escritura)} = 4.156,20 \text{ m}^2$$

Área do Terreno Real = 4.981 m²

$$\text{Área doação} = 100,75 \times 4 = 403,00$$

$$(49,09-4) \times 4 = 180,36$$

$$(50,181-4) \times 4 = 184,72$$

$$\text{Área doação} = 768,08 \text{ m}^2$$

$$\text{Área Remanescente (escritura)} = 4.213,08 \text{ m}^2$$

$$\text{Área de Projeção do Térreo e Térreo + 1} = 2.065,14 \text{ m}^2;$$

$$\text{Taxa de Ocupação Permitida para Térreo e Térreo + 1} = 50\%;$$

$$\text{Taxa de Ocupação do Térreo e Térreo + 1} = 49,688\% \text{ (sobre área remanescente);}$$

$$\text{Área de Projeção do Tipo} = 337,44 \times 2 = 674,88 \text{ m}^2;$$

$$\text{Taxa de Ocupação permitida para o Tipo} = 25\% \text{ (sobre área remanescente);}$$

$$\text{Taxa de Ocupação do Tipo} = 16,238\% \text{ (sobre área remanescente);}$$

$$\text{Área da Construção} = 19.660 \text{ m}^2;$$

$$\text{Coeficiente de Aproveitamento básico da zona} = 1 \text{ (sobre área da escritura);}$$

$$\text{Coeficiente de Aproveitamento máximo da zona} = 4 \text{ (sobre área da escritura);}$$

$$\text{Coeficiente de Aproveitamento do Projeto} = 4 \text{ (sobre área da escritura);}$$

$$\text{Potencial Adicional Construído Computável} = 14.745,00 \text{ (sobre área da escritura);}$$

Área de Estacionamento que excede o C.A. básico = 3.267,55 m².

Vagas para Estacionamento

Total = 322 vagas (1º subsolo: 138 / 2º subsolo: 184)

+ 01 vaga de zelador;

+ 01 vaga para deficientes físicos;

+ 08 vagas para visitantes;

+ 12 vagas para motos.

Vagas Obrigatórias = 124 vagas, portanto 198 vagas extras.

62 vagas P (50%);

56 vagas M (45%);

6 vagas G (5%);

12 vagas de Motos;

1 vaga de deficientes físicos (1%);

Área de Acomodação – 332 vagas x 2,50 m² = 830 m²;

Número de Unidades – 28 aptos. Tipo + 3 duplex x 2 torres = 62 apartamentos.

Cálculo de Área Verde

Área do Terreno Remanescente = 4156,20 m²;

Área de Projeção = 2065,14 m²;

Total = 2091,06 m²;

Área Verde Exigida = 2.091,06 x 0,50 = 1045,53 m²;

Área Verde Total Projeto = 1361,30 m².

Calculo da Drenagem

Área do Terreno Escritura = 4.195,00 m²

Área Permeável Exigida (15%) = 737,50m²

Calculo do Reservatório de Águas Pluviais (Conforme Lei 13276 / 02)

Área do Terreno Escritura = 4.915,00 m²;

Área Permeável Projeto = 821,81 m²;

Área Impermeabilizada (AI) = 4915,00 – 821,81 = 4093,19 m².

Índice Pluviométrico (IP) = 0,06 m / h;

Tempo de Duração da Chuva (t) = 1 hora.

$V = 0,15 \times AI \times IP \times t$

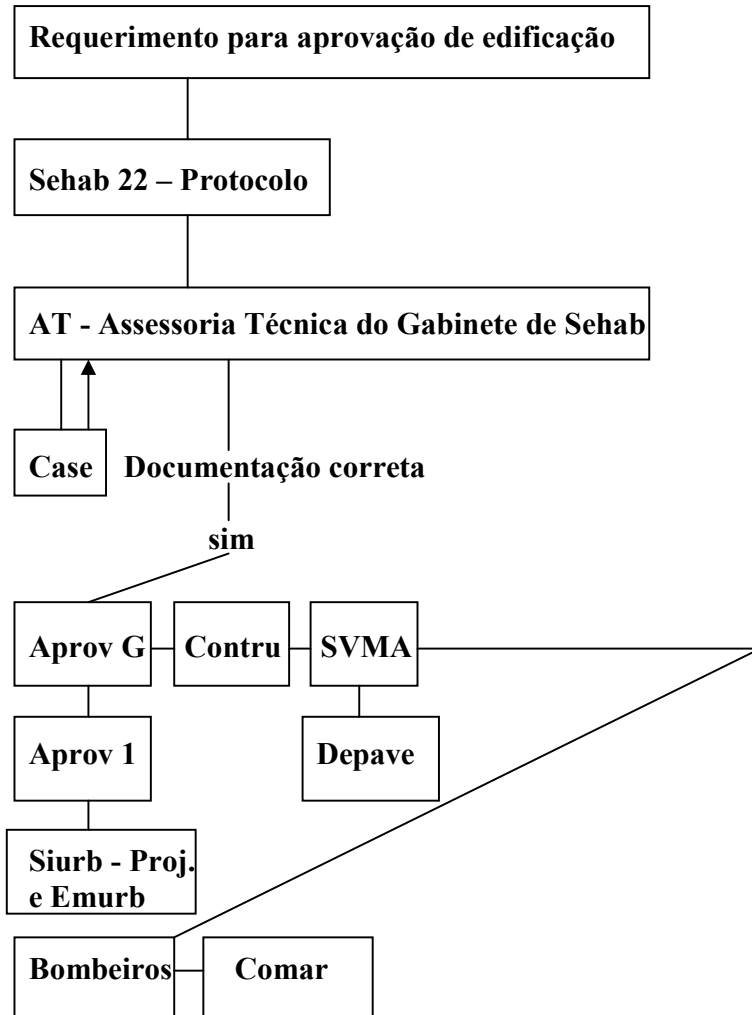
$V = 0,15 \times 4.093,19 \times 0,06 \times 1 = 36,84 \text{ m}^3$.

Quadro de Áreas

ÁREAS		
PAVIMENTOS	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL
2º SUBSOLO (+CX. D'ÁGUA)		4.021,00 + 140,55
1º SUBSOLO		4.021,00
TÉRREO		2.065,14
MEZANINO		524,26
PORTARIA		30
PAV. TIPO (x 28) (x 2 torres)	16.728,32	
TERRAÇOS		5.524,40
29º e 31º PAV. (x28) (x 2 torres)	1.184,72	
TERRAÇOS		386,44
30º e 32º PAV. (x28) (x 2 torres)	955,24	
TERRAÇOS		189,72
33º PAV. (x 2 torres)	430,18	
TERRAÇOS		156,28
34º PAV. (x 2 torres)	361,54	
TERRAÇOS		123,58
BARRILETE (x 2 torres)		401,22
CX. D'água (x 2 torres)		146,79
SUBTOTAL	19.660,00	17.730,38
TOTAL	37.390,38	

11. Fluxo de Aprovação do Projeto

Segue abaixo fluxo de aprovação do projeto do empreendimento Particolare:



Vale ressaltar que o roteiro básico para aprovação de projetos de empreendimentos residenciais em área de influencia da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada apresentado anteriormente no trabalho foi seguido, porem evitando a passagem por alguns órgãos, como por exemplo, pelo Deconti e Cestesb (pelo fato da área não estar contaminada), pelo DEPRN (pelo fato do terreno não conter vegetação expressiva), por órgãos de patrimônio histórico (pelo fato do empreendimento não estar em face envoltória de patrimônio tombado), pelo Graprohab (pelo fato do empreendimento não necessitar de implantação de infra-estrutura) e pela Secretaria Municipal de Transportes (pelo fato do empreendimento não ter características de pólo gerador de trafego). Também não foi necessária a passagem do processo por conselhos de Sehab e Sempla relacionados a análise especial do Código de Obras e Edificações e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

A legislação municipal referente à aprovação de projetos fala que se em 30 dias não for emitido nenhum comunicado, o empreendedor pode iniciar a construção e se caso o empreendimento estiver situado em área de influência de patrimônio histórico, esse prazo se estende para 90 dias. Foram necessários 4.156 Cepac's para alvará de aprovação e 13.227 Cepac's para alvará de execução.

12. Dificuldades de Aprovação

Houve dificuldade inicial de por parte de todos envolvidos na interpretação dos recuos, calçada, etc, pois foi um dos primeiros projetos viabilizados através da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Houve também necessidade de redução do tamanho da área de serviço, pois a dimensão ultrapassava o que permite o Código de Obras e Edificações.

A empresa, em conjunto com a Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente, teve dificuldades para localizar área adequada para plantio das 410 árvores fora do empreendimento. Vale ressaltar que o projeto do empreendimento foi aprovado em 4 meses e as obras não foram iniciadas antes desse prazo (prazo abaixo da média).

13. Procedimentos da Incorporadora na Aprovação do Projeto

A incorporadora não possui procedimento específico para aprovação de projetos de empreendimentos residenciais, valendo ressaltar que essa função sempre fica a cargo do arquiteto (independentemente do tipo de empreendimento) e a incorporadora fica a cargo apenas de cobrá-lo.

Conclusões

A legislação que influencia a aprovação de um projeto de edificação no município de São Paulo é extremamente complexa e pode ser interpretada de diferentes formas. O ideal para melhoria do sistema de aprovação seria a revisão, a médio e longo prazo, de toda legislação envolvida na aprovação de projetos de empreendimentos, principalmente da Lei de Uso e Ocupação do Solo e do Código de Obras e Edificações.

O Plano Diretor Estratégico foi bem introduzido na cidade a partir da regulamentação da Lei O Estatuto da Cidade, pois foram introduzidos vários instrumentos urbanísticos que possibilitaram a melhoria das condições urbanísticas da cidade e do mercado imobiliário em si, mas vale ressaltar a necessidade de revisão de vários pontos da lei (Zeis, classificação do sistema viário, etc).

O Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Santo Amaro foi montado de acordo com as características do Plano Diretor Estratégico, portanto, valem as mesmas observações.

A legislação da Operação Urbana Água Espraiada vem a melhorar as condições de desenvolvimento tanto do Poder Público Municipal como do mercado imobiliário, pois permite captação de recursos para a municipalidade através da venda de Cepacs em leilões

e permite também o melhor aproveitamento de terrenos destinados a incorporação imobiliária.

Em relação aos órgãos envolvidos na aprovação de projetos, vale ressaltar que todos são burocráticos, porque se deve tomar cuidado com assuntos de interesse público, e lentos, pois contam com poucos colaboradores, mas algumas atitudes estão sendo tomadas para melhorar a situação (plantas on line, futura emissão de Ficha Técnica, etc).

Os profissionais solicitantes de aprovações de projetos devem atentar a documentação necessária para iniciar um processo de aprovação de projetos no município (principal reclamação de funcionários públicos) nos diversos órgãos públicos e atentar mais à legislação relacionada ao assunto, principalmente a ambiental e as de incentivo.

No estudo de caso, foi possível perceber que toda legislação envolvida com este tipo de aprovação foi seguida, pois pode se caracterizar como ato ilegal a aprovação de projetos de edificações sem o pleno seguimento da legislação reguladora do assunto. Como sugestão do autor, a incorporadora e o escritório de arquitetura deveriam montar um procedimento de gestão da aprovação de seus projetos. Este procedimento poderia ser continuidade do procedimento de coordenação de projetos.

Bibliografia

- Município em Mapas Secretaria Municipal de Planejamento - Dipro 2006;
- Plano Diretor Estratégico - Lei de Zoneamento e Atividade Imobiliária em São Paulo - Cláudio Bernardes 2005;
- Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo 2002 – 2012 - Secretaria Municipal de Planejamento de São Paulo 2004;
- Estatuto da Cidade Comentado - Celso Antonio Pacheco Fiorillo 2002;
- Estatuto da Cidade - José Guilherme Soares Filho 2001;
- Planos Regionais Estratégicos PRE Município de São Paulo subprefeitura Santo Amaro - Secretaria Municipal de Planejamento de São Paulo 2004;

Bibliografia - Legislação

- Lei Municipal 13.430 / 02 Plano Diretor Estratégico Prefeitura da Cidade de São Paulo 2002;
- Lei Municipal 13885 / 04 Das Normas Complementares as ao Plano Diretor Estratégico;
- Lei Municipal 13885 / 04 Dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras;

- Lei Municipal 13885 / 04 Lei de Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- Lei Municipal 11.288 / 92 Código de Obras e Edificações;
- Lei 13260 / 01 Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Webgrafia

www.prefeitura.sp.gov.br

www.saopaulo.sp.gov.br

www.iphan.gov.br

www.fishmanspeyer.com.br

www.even.com.br

Anexos

1. Quadro Situacional do Município de São Paulo na Época da Elaboração do Plano Diretor Estratégico

1.1. Desenvolvimento Socioeconômico

1.1.1 População e Demografia

Até 1980 o crescimento populacional da capital esteve fortemente influenciado pelo processo migratório. A partir de então, a drástica redução de migrantes provocou diminuição acentuada no ritmo de crescimento da população, processo que intensificou no período de 1991 – 2001, no qual a taxa de crescimento foi de 0,85 ao ano.

A manutenção das atuais tendências de comportamento dos fatores vegetativo e migratório deveria elevar a população de São Paulo a 11,5 milhões de pessoas até 2010.

1.1.2 Distribuição Territorial

A expansão da cidade, com sua tendência à desconcentração, já se revela na dinâmica demográfica do período de 1940 a 1950, quando, no raio de 3,5 km a partir do centro, a população moradora diminuiu 1,17%; entre 3,5 km e 7 km, aumentou 74,6%; além do raio de 7 km aumentou 158%.

A configuração da metrópole se caracterizou por transformações espaciais marcadas pela intensificação da verticalização, expansão periférica e reestruturação da centralidade, ou seja, além do centro histórico do município, centros de bairros mais afastados e de outros municípios da região se fortaleciam como referência.

De 1991 a 2000, verificou-se um espraiamento das áreas de crescimento negativo, com a formação de uma mancha de distritos com perda de população, assim como a ocorrência de crescimento significativo (2% ao ano) em menor número de distritos, quase todos limítrofes a outros municípios da região metropolitana.

Apesar da redução das taxas de crescimento populacional nas últimas décadas, na região metropolitana, as taxas ainda são acentuadas nos municípios periféricos. Se 85% da população brasileira e urbana, 45% do total e metropolitana, vivendo em um território que corresponde a 0,5% do total nacional.

1.1.3. Desenvolvimento Econômico (Emprego e Renda)

Em grandes metrópoles, o desenvolvimento econômico e a consequente condição de emprego e renda assumem importância e dimensão gigantescas por diferentes fatores causais que se superpõem. As políticas econômicas adotadas nos últimos anos contribuíram para o agravamento da situação do trabalhador, causando perdas de seus direitos e garantias tradicionais, agravando a situação de informalidade.

Seguem abaixo alguns quadros que relatam a situação econômica do país na época da elaboração do plano:

Quadro 1 – Produto Interno Bruto no País (R\$ em 2000), no Município de São Paulo e no Estado de São Paulo.

Ano	Brasil		Estado de São Paulo		Município de São Paulo	
	PIB total	p/ hab.	PIB total	p/ hab.	PIB total	p/ hab
2000	1.101.255.078.000	6.473	370.819.025.897	10.028	91.739.438.903	8.799

Quadro 2 – Distribuição da população em idade ativa, segundo situação ocupacional e desemprego total, rendimento médio real e distribuição dos ocupantes por setores de atividade no Município de São Paulo.

Situação ocupacional / rend. médio real e distribuição dos ocupantes por setores de atividade	Ano 2002
População em idade ativa (%)	100
População economicamente ativa (%)	63,6
Ocupados (%)	52,2
Desempregados (%)	11,4
Desemprego	19
Rend. Médio mensal (R\$ de nov. 2002)	889,00
Indústria (%)	20
Comércio (%)	16,10
Serviços (%)	52
Construção civil (%)	2,70
Serv. Domésticos (%)	8,60

1.2. Infra-Estrutura e Serviços de Utilidade Pública

1.2.1. Energia, Iluminação Pública e Comunicação

A operação do sistema de distribuição de energia elétrica no município de São Paulo estava (e continua) a cargo da Eletropaulo, empresa controlada pelo grupo americano American Electrical Services (AES), valendo ressaltar que a empresa foi dividida em unidades autônomas de negócios e serviços abrangendo sua área de concessão. O consumo de energia elétrica na cidade pode ser dividido nas classes industrial, comercial e de serviços e residencial. Somando o consumo de todas as classes, o total consumido em 2002 gira em torno de 21.597.601 MWh.

1.2.2. Serviços de Água e Esgoto

Na criação do plano, a cobertura de rede de abastecimento de água era de 100%. A região metropolitana é abastecida por um sistema integrado compreendido por oito sistemas produtores de água: Cantareira, Guarapiranga (alto e baixo), Cotia, Alto Tietê, Rio Grande, Rio Claro e Ribeirão da Estiva. O município de São Paulo era servido (e continua) pelo sistema Cantareira, o qual produz 33 m³ / s, sendo a água captada pela estação de tratamento de água (ETA) Guarau e atende as regiões Norte, Centro, parte da Leste e parte da Oeste; pelo sistema Guarapiranga, o qual produz 14 m³ / s e através das estações de tratamento de água Alto da Boa Vista e Teodoro Ramos, atende a zona Sul da cidade; pelo sistema Alto Tietê, implantado em 1993, com os reservatórios de Jundiá e Taiacupeba, o qual produz 10 m³ / s, atende a região Leste da cidade. A Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (Sabesp), operando em 31 municípios da região metropolitana, dispõe de 22,8 mil km de redes, 331 reservatórios e 1516 km de redes adutoras.

A coleta e tratamento de esgotos no município eram realizados (e continua) pela Sabesp, sendo o sistema formado pelas estações de tratamento de esgoto (ETEs) Barueri, Susano, ABC, Parque Novo Mundo e São Miguel.

1.2.3. Drenagem Urbana

A drenagem pluviofluvial está intimamente ligada à topografia, ao regime de chuvas e à urbanização, a qual, pelas construções e atividades, especialmente quando desordenadas, majora significativamente a ocorrência das enchentes.

A história da cidade é marcada por enchentes até os dias de hoje, devido à substituição de vegetação por espaços densamente impermeabilizados. Uma das ações para resolução destes problemas é a implantação de pisos permeáveis e a criação de piscinões.

1.2.4. Resíduos Sólidos

Na época da criação do plano, havia um volume aproximado de 16 mil toneladas por dia de resíduos cobertos pela coleta irregular, sendo que desse total, 82,60% eram resíduos domiciliares e 16,50% entulho, dispostos em dois aterros sanitários: o Sítio São João, situado no extremo leste da cidade, e o aterro Bandeirantes, situado na Subprefeitura Perus.

Os resíduos de serviço de saúde (100 ton. / dia) eram tratados em sua quase totalidade na Unidade de Tratamento do Jaguaré, pelo processo de desativação eletrotermica (ETD) e a partir daí encaminhados para o Aterro Sítio São João. A coleta seletiva de lixo, estabelecida por lei municipal em 2000, era praticamente inexistente, apesar do potencial de reciclagem. Em 2001 a coleta seletiva recolhia em torno de 110 toneladas de material reciclável por mês. Essa situação foi alterada, iniciando-se um processo de reciclagem desse enorme potencial, por meio da coleta seletiva de lixo reciclável porta a porta, que ocorria na época em 45 distritos da cidade, atendendo cerca de 3 milhões de paulistanos em 212 circuitos.

1.3. Qualidade Ambiental, Sustentabilidade e Desenvolvimento Urbano

1.3.1. Qualidade Ambiental e Paisagística

Com mais de 1.512 km², a cidade apresentava 870 km² urbanizados, onde as dificuldades de acesso a moradia impelem mais da metade da população a adoção de soluções problema, como favelas, cortiços, invasões e parcelamentos clandestinos. Na época, cerca de 1,9 milhão de pessoas moravam nas mais de 1.800 favelas cadastradas e desse total, 65% ocupavam área municipais originalmente destinadas à implantação de áreas verdes.

A ocupação de áreas de riscos por habitações, tornam os solos vulneráveis e quando estes possuem altas declividades, propiciam a instalação de processos erosivos e deslizamentos, muitas vezes causando mortes. Dessa forma, além de constituírem áreas de risco, contribuem com grande volume de sedimentos que assoreia os córregos e rios e constitui cerca de 95 % do volume total de 1,5 milhão de metros cúbicos retirados anualmente das calhas dos rios Tiete e Pinheiros.

Desde meados da década de 1960, a região metropolitana, especialmente a cidade de São Paulo, vem sofrendo com os efeitos da deteriorização da qualidade do ar, resultante de um complexo sistema de fontes estacionárias (industriais) e móveis (veículos automotores), associado a condições naturais (físicas e meteorológicas) desfavoráveis a dispersão de poluentes. A poluição do ar na região metropolitana é controlada pela Companhia Tecnológica de Saneamento Ambiental, a qual permitiu a diminuição radical da poluição por fontes industriais.

1.3.2. Áreas Verdes

O número de áreas verdes proveniente de loteamentos iniciais da cidade vem diminuindo cada vez mais devido ao crescente número de loteamentos clandestinos, favelas e também devido ao fato do Poder Público Municipal utilizar parte das áreas integrantes do sistema de áreas verdes para construção de equipamentos sociais.

Na época, um levantamento feito pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (Sema) por processamento de imagens via satélite, demonstrou que no período entre 1986 e 1999 a cidade teria perdido cerca de 30% de sua cobertura vegetal, principalmente nas áreas periféricas. Atualmente a cidade conta com 31 parques municipais, 8 parques estaduais, 3 áreas de proteção ambiental estaduais e uma área de proteção ambiental estadual.

1.3.3. Circulação e Transportes

Na criação do plano, a extensão aproximada da malha viária era de 16 mil km no município. De 30 milhões de viagens diárias, 1/3 era feito a pé, 1/3 em transporte coletivo e 1/3 por veículos. Mais de 5 milhões de veículos procuravam transitar por uma malha viária ineficaz. Em 2000 estavam cadastrados nos órgãos municipais uma frota de 31.294 táxis e 10.543 ônibus. Em 2000 o Departamento Estadual de trânsito (Detran) emplacou 168 mil veículos, o que representava em média 550 veículos por dia.

O transporte de alta capacidade por trilho era feito através da rede de metro, que possuía na época 57,6 km de extensão e 52 estações em 4 linhas; e da rede da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos que contava com 257 km e 101 estações (11 interligadas ao metro) em 6 linhas.

1.3.4. Habitação

Na época, a área de terreno destinada ao uso residencial representa cerca de 48% do total do município, dos quais os usos residencial horizontal e vertical de baixo padrão representavam cerca de 20,3% da área total do município (599.871.331 m²).

Na ocupação ilegal do uso residencial de baixo padrão, os dados disponíveis sobre o universo de habitações subnormais indicavam que o total de habitantes chegava a ultrapassar 2,8 milhões. São consideradas habitações subnormais os domicílios em favelas, cortiços, em moradias autoconstruídas e em loteamentos irregulares, muitas vezes localizados em áreas sujeitas a enchentes ou de alta declividade, com risco de deslizamento.

A produção habitacional pelo setor público era realizada pela prefeitura através da Sehab – Secretaria Municipal de Habitação e pela Cohab – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo; e pelo estado através da CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.

2. Questionários Pré Elaborados para Entrevistas

Questionário Aprov 1 – Orlando de Almeida Filho

1 – Quais são os passos básicos para aprovação de um projeto de edificação residencial na cidade de São Paulo?

2 – No processo de aquisição de um terreno, qual roteiro de atividades você aconselharia para um empreendedor (pensando nas relações do poder publico executivo municipal e mercado imobiliário)?

3 – Caso você compre um imóvel irregular (quanto à edificação) que será demolido para formação de nova área destinada a empreendimento imobiliário, há alguma implicação na aprovação do projeto mesmo tendo em vista que este imóvel será demolido?

4 – Quais são os tipos de irregularidades que um imóvel pode ter (perguntar a OAF ou Contru)?

5 – Z8 CR 06 Lindeira Z1?

6 – Pelo nome da via é possível verificar se o terreno esta inserido na OU?

7 – Quais problemas surgiram na aprovação relacionados à lei 13.885 (lei de uso e ocupação do solo) e lei 13.430 (PDE)? Quais problemas surgem usualmente?

8 – Há um roteiro específico diretrizado pela Sehab / Aprov para aprovação legal de um projeto de edificação?

Questionário Aprov 1 – Paulo Castaldelle

1 – Quais são os passos básicos para aprovação legal de um projeto de edificação residencial na cidade de São Paulo?

2 – No processo de aquisição de um terreno, qual roteiro de atividades você aconselharia para um empreendedor (pensando nas relações do poder público executivo municipal e mercado imobiliário)?

3 – Caso você compre um imóvel irregular (quanto à edificação) que será demolido para formação de nova área destinada a empreendimento imobiliário, há alguma implicação na aprovação do projeto mesmo tendo em vista que este imóvel será demolido?

4 – Quais são os tipos de irregularidades que um imóvel pode ter (perguntar a OAF ou Contru)?

5 – Z8 CR 06 Lindeira Z1?

6 – Pelo nome da via é possível verificar se o terreno está inserido na OU?

7 – Quais problemas surgiram na aprovação relacionados à lei 13.885 (lei de uso e ocupação do solo) e lei 13.430 (PDE)? Quais problemas surgem usualmente?

8 – Há um roteiro específico diretrizes pela Sehab / Aprov para aprovação legal de um projeto de edificação?

Questionário Assessoria Técnica do Gabinete de Sehab – Roberta Malichesi Ferreira

1 – Quais são os passos básicos para aprovação de um projeto de edificação residencial na cidade de São Paulo?

2 – Quais problemas costumam surgir quando o processo chega à AT (documentação faltante)? Qual impacto cada problema pode ter sobre o prazo de aprovação dos projetos?

3 – Há um roteiro específico diretrizes pela Sehab / Aprov para aprovação legal de um projeto de edificação (no que se refere à documentação analisada na AT)?

Questionário Case G (Diretoria do Departamento) - Alfredo Mancuso

1 – Quais são os passos básicos para aprovação de um projeto de edificação residencial na cidade de São Paulo?

2 – Quais problemas costumam surgir quando o processo chega a Case (documentação faltante de outro departamento?, etc)? Qual impacto cada problema pode ter sobre o prazo de aprovação dos projetos?

Questionário Contru G (Diretoria do Departamento)– Vagner Monfardini Pasotti

1 – Quais são as responsabilidades do Contru quanto à aprovação de projetos de edificações na cidade de São Paulo?

Segurança e Uso (edificações antigas) e Segurança em Projetos Novos (emissão de AVS):
Residencial –

Comercial –

Serviços –

Transporte Horizontal e Vertical –

Locais de Reuniões (+ de 100 pessoas) –

Equipamentos –

2 – Contru olha COE e tem legislação específica?

3 – Quais problemas costumam surgir no Contru no processo de aprovação de um projeto?

4 – Comunique-se de Aprov tem que ser levado ao Contru?

5 – Quem olha SPDA?

6 – O que o Contru olha de acessibilidade? Tem legislação Específica? Os projetos passam pela SEPED?

7 – Fluxo de aprovação?

Questionário CET – Alexandre de Moraes

1 – Como o proprietário de um terreno reconhece que o empreendimento a ser incorporado neste precisara passar por análise da CET (pensando em todas as categorias de uso do solo)?

2 – Quais categorias de uso precisam ter análise da CET?

3 – Como é feita a certidão de diretrizes da CET, ou seja, como são calculados os impactos que o empreendimento pode trazer ao trânsito regional e as conseqüentes ações de melhoria?

4 – Relacionamento Aprov – CET: empreendedor tem que dar entrada com processo no CET já tendo ciência que seu empreendimento necessita de certidão de diretrizes?

Questionário Emurb – Rubens Chamas

1 – Como foi calculada a quantidade de Cepacs a serem emitidos por leilão para cada Operação Urbana?

2 – Quais são os benefícios que a compra de Cepac pode me trazer como empreendedor? E como munícipe?

3 – Como é gerido o leilão de Cepac (influencia de Sempla, Emurb, Banco do Brasil, Caixa)?

4 – Todas as OU tem setores e subsetores? Os setores e subsetores têm regulamentações específicas? Exemplifique?

Observações Proj – Marcos Rodrigues Penido

- bdt – sai se tem córrego, lei de melhoramento viário (reserva de faixa para pavimentação de rua, canalização de córrego, etc);
- COE – faixa nona edificante varia de acordo com a bacia (dimensionamento), mas fala tbem em 15 m;
- Proj só analisa legislação municipal, Sehab ou sub verifica legislação estadual e federal;
- Galeria (tubos) tbem tem FNA, verificar item 10.13:

$\overline{2\text{ m}} \quad \overline{1\text{ m}} \quad \overline{2\text{ m}}$

$\overline{1,5\text{ d}} \quad \overline{1\text{ m} + x = d} \quad \overline{1,5\text{ d}}$

- CCCC: no BDT não detectou córrego ou galeria nos condomínios ao lado;
- Departamento de preservação dos Recursos Naturais;
- Proj – Departamento de Projetos Viários tbem é responsável por Licenciamento de Obras – túneis, etc;
- Proj elabora projetos (pode terceirizar) e acompanha as obras;
- SMT – operação (CET) e corredores (SMT).

Questionário Itamar Berezin

1 – Como funciona o departamento de aprovação de projetos do escritório? Relacionamento desse departamento com incorporadora?

2 – Quais foram às principais dificuldades na aprovação do projeto? Alguma facilidade?

3 – Poderia fornecer perspectivas, imagens relacionadas ao projeto (em arquivo eletrônico)?

4 – No comunique-se esta 1 descrito: Apresentar profundidade do corredor Z8 CR6 e respeitar a faixa não edificante a partir do futuro alinhamento; cotar corretamente os recuos e observar o atendimento ao inciso I do art. 5 da lei 13260 / 01; e manter PNT do terreno nos recuos de frente?

5 - No comunique-se 2 esta descrito manter duas vagas por unidade (COE); cotar todos os espaços de circulação e manobra; apresentar croquis demonstrativo com memória de calculo completa do mezanino?

6 – Verificar todos os comunique-se.

Questionário Tishman Speyer – Carol Amorim

1 – Há procedimento da empresa no que se refere à aprovação de projetos (provavelmente junto com processo e coordenação de projetos)? Poderia fornecer para inserção no trabalho?

2 – Responsabilidade da aprovação dos projetos – depto de incorporação (verifica LUOS e COE, elementos de acabamento para preço / m2) já trabalhando junto com depto de design construction (construtibilidade, etc)?

3 – Dificuldades na aprovação do projeto?

Questionário Geral do Processo de Aprovação

Aprov 1 – Orlando de Almeida Filho, Hussaim Saab Aref e Paulo Castaldelle

- 1 – Onde o processo fica arquivado depois de sua aprovação?
- 2 – O “Requerimento de Documentos para Uso e Ocupação do Solo” é obtido em Sehab 22?
- 3 – No processo há uma solicitação que sejam juntadas ao processo novas plantas em virtude de pequenos ajustes técnicos e alteração da cat. de uso, onde ela entra com estas novas plantas? Tem que pagar algo a mais?
- 4 – No processo tem IPTU de 2004 e 2005, tem que comprovar pagamento durante todo o desenvolvimento da aprovação?
- 5 – Organograma Aprov 1.
- 6 – A falta de documentação é informada através de comunique-se de Aprov 1?
- 7 – O empreendedor tem que ir atrás de documentação do Comar e SVMA?
- 8 – Planialtimétrico nos termos do item 3.A.6 do decreto 32329 / 92?
- 9 – No comunique-se esta 1 descrito: Apresentar profundidade do corredor Z8 CR6 e respeitar a faixa não edificante a partir do futuro alinhamento; cotar corretamente os recuos e observar o atendimento ao inciso I do art. 5 da lei 13260 / 01; e manter PNT do terreno nos recuos de frente?
- 11 - No comunique-se 2 esta descrito manter duas vagas por unidade (COE); cotar todos os espaços de circulação e manobra; apresentar croquis demonstrativo com memória de calculo completa do mezanino?
- 12 – O empreendedor deve informar Aprov que pretende utilizar benefícios da OUAE nos termos do anexo II do decreto 44485 / 04 + quadro resumo dos benefícios pleiteados?

13 – Tem que pagar Cepac para alvará de execução?

14 – Check list e dados para emissão de alvará de Aprov?

15 – Sehab 22 é responsável pelo arquivamento / envio do processo para arquivamento (DAF)?

16 – O que é Termo de Destranhamento e porque esta presente duas vezes no processo?

AT - Roberta Malicheski Ferreira

1 – Os documentos referentes ao processo estão completos (pensando na análise inicial de AT), pois não estou vendo contrato social, etc?

2 – De AT vai direto para Case (coletar BDT, SQL e Gegrar), volta para AT e depois vai para Aprov?

3 – Diferença entre Gegrar e Moc?

4 – A taxa inicial é paga em Sehab 22 no ato de entrega da documentação e preenchimento do Requerimento de Documentos para Uso e Ocupação do Solo?

5 – Verificar mapas e documentos desconhecidos no processo com Roberta.

6 – Se der alguma coisa de melhoramento viário, quem é responsável pelo questionamento a Proj (Siurb), Aprov ou AT?

7 – Verificar Guia de Arrecadação com Roberta.

8 – Porque no meio do processo aparece uma folha do SMP?

Case – Alfredo Mancuso e Marly Kiati

1 – Quais são os departamentos de Case? Qual a função de cada um?

SVMA – Eduardo Jorge

1 – O empreendedor tem que trazer o TCA / Laudo de Avaliação Ambiental até Aprov ou Sehab 23?

2 – SVMA verifica área verde, permeável e manejo, compensação?

3 – NLPFV?

4 – Como chegou à conclusão descrita no processo?

3. Informações sobre a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

3.1. Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/empresas_autarquias/emurb/operacoes_urbanas/agua_espraiada/0001/perimetro_OUCAE.pdf

3.2. Quadros de Estoque de Potencial Adicional de Construção da Operação Urbana Água Espraiada (Resumo Geral, Estoque Consumido e Estoque em Análise)

Resumo Geral

http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/empresas_autarquias/emurb/operacoes_urbanas/agua_espraiada/0001/OUCAguaEspraiada181208_EstoqueGeral.pdf

Estoque Consumido

http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/empresas_autarquias/emurb/operacoes_urbanas/agua_espraiada/0001/OUCAguaEspraiada181208_EstoqueConsumido.pdf

Estoque em Análise

http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/empresas_autarquias/emurb/operacoes_urbanas/agua_espraiada/0001/OUCAguaEspraiada181208_EstoqueAnalise.pdf

3.3. Resumo Financeiro (Total Arrecadado Nos Leilões e Total Aplicado em Infra-Estrutura Urbana e Habitações de Interesse Social)

http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/empresas_autarquias/emurb/operacoes_urbanas/agua_espraiada/0001/agua_espraiada_financeironov08.pdf

3.4. Histórico dos Leilões de Cepacs da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/empresas_autarquias/emurb/operacoes_urbanas/agua_espraiada/0013/Historico_OUCAE.pdf

3.5. Procedimentos para Vinculação dos Cepacs aos Terrenos em Área de Influência da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

Nos termos do artigo 13 do Decreto Municipal nº 44.845 de 14 de junho de 2004, os proprietários de imóveis contidos no interior do perímetro de abrangência da lei 13.260/01, para se habilitarem aos seus benefícios deverão encaminhar à Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB – mediante protocolamento de Processo Administrativo, projeto ou pedido de vinculação de Certificados de Potencial de Área Adicional de Construção – Cepac contendo:

- a indicação de área a ser doada para alargamento de calçadas, nos termos do artigo 17 da lei 13.260/01;
- declaração padrão, devidamente preenchida, conforme modelo constante do Anexo II do Decreto 44.845/04.

Considera-se “interessado” a pessoa física ou jurídica em nome de quem foi protocolado o Processo Administrativo correspondente. Para a obtenção de Certidões de Pagamento de Outorga Onerosa em Cepac, além dos procedimentos acima estabelecidos, o interessado deverá apresentar documentação relativa ao(s) imóvel (eis) na seguinte ordem preferencial:

- Matrícula atualizada ou Termo de Compromisso de Compra e Venda registrado e acompanhado de matrícula atualizada ou não sendo o requerente proprietário ou promitente comprador do imóvel, autorização do proprietário, em nome do interessado, para fins específicos de vinculação de Cepac ao imóvel. Na autorização deverão estar perfeitamente identificados os imóveis aos quais se pretende fazer a vinculação de Cepac.

- documentação relativa aos Certificados de Potencial Adicional de Construção – Cepac, na seguinte ordem preferencial:

a. Carta modelo solicitando a vinculação de Cepac

(http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/empresas_autarquias/emurb/operacoes_urbanas/agua_espraiada/0014/oucaespr_carta_modelo.pdf).

b. Comprovação da propriedade da quantidade de Cepac a recolher;

c. Caso os Cepac estejam em nome de terceiros, deverá ser apresentada a autorização para utilização de Cepac

(http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/empresas_autarquias/emurb/operacoes_urbanas/agua_espraiada/0014/oucaespr_autoriza_cepac.pdf).

- tabela resumo contendo o(s) número(s) de contribuinte(s) dos imóveis, as respectivas áreas de escritura e reais;

- levantamento topográfico, assinado por profissional legalmente habilitado com apresentação da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART - informando a área real de terreno, a demarcação e identificação (número de contribuinte) dos lotes objeto da proposta, a demarcação e quantificação da área doada para alargamento de calçadas.

Observação: Caso não possua o levantamento topográfico, o interessado deverá apresentar croquis com a localização e identificação dos imóveis e da área a ser doada para alargamento de calçadas. A peça gráfica deverá ser acompanhada de cópia do RG e de termo pelo qual o interessado declara as áreas real do imóvel e de doação para alargamento das calçadas assumindo integral responsabilidade pela veracidade das informações e conhecimento de que eventuais diferenças entre a área escriturada e a área real declarada poderão implicar no recolhimento de quantidade maior de CEPAC.

Sendo o interessado pessoa física, deverão ser juntadas cópias do Rg e do Cpf, se for pessoa jurídica, deverá ser juntada cópia do Contrato Social da empresa.

3.6. Planilha Resumo do Processo de Aprovação de Projetos de Edifícios no Município de São Paulo