



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PROJETO DE LEI 01-00397/2018 do Executivo

(Encaminhado à Câmara pelo Sr. Prefeito com o ofício ATL 158/18)

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

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

"Art. 40

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

..... "(NR)

Art. 41. Os CEPACs deverão ser alienados em leilões públicos, na forma que venha a ser determinada pela SP-Urbanismo, ou utilizados para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras, desapropriações, amigáveis ou judiciais, e aquisição de terrenos relativos ao programa de intervenções para a área da Operação, inclusive para adimplemento de obrigações decorrentes da utilização dos instrumentos jurídico-urbanísticos necessários à implantação do mencionado programa, adotando-se como valor do CEPAC o preço de venda obtido no último leilão realizado, atualizado de acordo com o Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados - IVG-R, cuja data de referência será o mês anterior à alienação.

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

.....

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

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

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

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

Onde:

Q = quantidade de CEPAC

F_{eq} = o fator de equivalência obtido na tabela constante do Quadro III, anexo à lei, correspondente ao ano em que o pedido de vinculação de CEPAC, para fins de emissão de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, for apresentado à SP Urbanismo, respeitadas as condições contidas nos artigos 43 e 44 desta lei.

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

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

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

Onde:

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

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

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

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

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

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

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

Às Comissões competentes."

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 08/08/2018, p. 84-85

Para informações sobre este projeto, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br .

Anexo Único integrante da Lei nº , de de de

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

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