



SÃO PAULO URBANISMO
Gerência Jurídica

Rua Líbero Badaró, 504, 16º. Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906
Telefone: 11-3113-7500

Ao

Exmo. Sr. Conselheiro do Tribunal de Contas

Dr. Eduardo Tuma

TRIBUNAL DE CONTAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Avenida Professor Ascendino Reis, 1130 | São Paulo

CARTA Nº PRE 075/2025 - PRESIDÊNCIA DA SÃO PAULO URBANISMO

Referência: Ofício SSG 15556/2025

Assunto: “Processo Eletrônico TC/007420/2025 | Representação – Representação em face da aplicação retroativa da Lei Municipal 18.175/2024, que alterou os índices utilizados para o cálculo de CEPACs - Certificados de Potencial Adicional de Construção”

Processo SEI nº 7810.2025/0000814-2

Favor responder para presidencia@spurbanismo.sp.gov.br

Exmo. Sr. Conselheiro,

Com meus cumprimentos, e com o propósito de atender o quanto requerido no bojo do ofício em epígrafe, venho, respeitosamente, por intermédio da presente carta, apresentar as informações prestadas pela Diretoria de Infraestrutura e Operações, conforme docs. 128037062 e 128112878, e pela Gerência Jurídica, conforme doc. 128315505, ambas desta São Paulo Urbanismo, esclarecendo que o questionamento objeto da representação da Ilustríssima Senhora Vereadora Keit Lima, qual seja questionamento de natureza jurídica acerca da correta interpretação da Lei nº 18.175/24, já foi administrativamente processado junto à Gerência Jurídica desta empresa pública, a Assessoria Jurídica da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e a Procuradoria Geral do Município, culminando em parecer subscrito pela Ilustríssima Senhora Doutora Procuradora Geral do Município, dra. Luciana Sant’Ana Nardi, conforme doc. 128316382, no sentido de que as regras da Lei nº 18.175/24 devem ser aplicadas a CEPAC emitidos antes de sua publicação.

Por fim, renovo nossos votos de estima e consideração e coloco-nos à disposição para maiores esclarecimentos, se necessários.

Atenciosamente,

PEDRO MARTIN FERNANDES
Presidente da São Paulo Urbanismo



Pedro Martin Fernandes
Presidente

Em 01/07/2025, às 17:42.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **128315676** e o código CRC **2E4BFDB4**.



SÃO PAULO URBANISMO
Gerência de Operações Urbanas

Rua Líbero Badaró, 504, 16º. Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906

Telefone: 11-3113-7500

PROCESSO 7810.2025/0000814-2

Informação SP-URB/DIP-GOU N° 128037062

São Paulo, 23 de junho de 2025.

DIP - ANDRÉ GONÇALVES DOS RAMOS

Senhor Diretor,

Em atenção ao questionamento contido na Documentação Complementar, documento 127447342, informo que intenção da Lei nº 18.175/24 é sobretudo adequar os territórios da operação urbana ao projeto de cidade proposto pelo Plano Diretor, Lei 16.050/2014, considerando que a operação urbana Faria Lima, promulgada em momento anterior ao Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/2001) não dispunha de um plano urbano previamente concebido, mas tão somente de um conjunto de obras originadas a partir da interpretação técnica do adensamento que seria produzido, complementado posteriormente pelas medidas mitigadoras impostas pelo licenciamento ambiental.

Porém, o que nos parece suscitar o presente questionamento é alteração de certidão já emitida, portanto de Cepac que já estão vinculados a determinado terreno e que por algum motivo, justificado pelas condicionantes acima expostas, necessitam de alteração da categoria de uso, ou buscam o incentivo de majoração do fator de conversão, quando situados nas áreas identificadas na Lei, como corredores de transporte público ou localizadas no entorno de estações de trem e metrô, incorporando os benefícios descritos na lei.

Ratificamos nosso entendimento prévio contido no Encaminhamento (111392830), anterior a publicação do Decreto Municipal 64.112 de 2025 sobre a regularidade da alteração de Certidões já emitidas, uma vez que prevista na Lei 15.519/15 e regulamentada pelo decreto nº 60.435/2021. A lei 18.175/24, bem como seu decreto regulamentador nº 64.112 de 2025 apenas trouxeram incentivos que, ao nosso ver, cabem tanto aos novos empreendimentos quanto aos que ainda estão em fase de aprovação de projeto junto ao órgão licenciante, desde que não tenha sido obtido seu Auto de Conclusão.

No que diz respeito à certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC expedida pela SPURBANISMO e sua alteração, convém esclarecer que: a Certidão não representa uma aquisição definitiva de potencial construtivo para empreender em algum lote. Ela representa uma adesão à Operação Urbana, com uma reserva (provisória) do potencial adicional que será pago com os CEPAC - tal como ocorre, por exemplo, com um empenho orçamentário numa contratação pública. Só há uma aquisição definitiva, nos termos da legislação, com a emissão do Auto de Conclusão, quando a utilização dos CEPAC para a aquisição do potencial se torna definitiva, não sendo mais possível alteração ou desvinculação

Além disso a alteração de Certidões é prática da SP Urbanismo desde 2012, posteriormente consolidada no Decreto Municipal nº 60.435 de 2021 em face da necessidade de maior flexibilidade para adequação das

propostas de adesão as operações urbanas às condicionantes e constantes alterações da legislação e das políticas públicas que dificultam a adaptação do mercado imobiliário as novas realidades impostas.

Pela leitura do Decreto nº 53.094/12, parece-nos clara a aceção de que se aplicam, ao pedido de alteração da certidão, as regras vigentes na data do referido pedido, independentemente se benéficas ou prejudiciais ao empreendedor e aos seus objetivos (claro que, se for mais prejudicial do que benéfica, o empreendedor tenderá a não solicitar a alteração). O caput do art. 36 é expresso neste sentido, ao prever que os pedidos "serão analisados de acordo com a legislação vigente na data do protocolo do pedido". E o §2º do referido artigo evidencia a possibilidade do "pedido de alteração envolver potencial adicional de construção".

Art. 36. Os eventuais pedidos de alteração da certidão expedida pela SP-Urbanismo, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, dos quais constem mudanças de parâmetros urbanísticos e/ou de natureza de potencial adicional de construção, serão analisados de acordo com a legislação vigente na data do protocolo do pedido.(Redação dada pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 1º Quando da apresentação de pedido de alteração com a troca de parâmetros urbanísticos por potencial adicional de construção, ou vice-versa, a conversão deverá observar os métodos de cálculo previstos nos artigos 17, 18 e 19 deste decreto. (Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 2º Quando o pedido de alteração envolver potencial adicional de construção, sua análise estará condicionada à disponibilidade de estoque para o uso pretendido na data do protocolamento.(Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 3º Para efeito do pedido de alteração, será considerada a mesma quantidade de CEPACs utilizada para a certidão anteriormente emitida, devendo ser expressamente indicada a alteração pretendida.(Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 4º Os pedidos deverão ser instruídos com requerimento específico, acompanhado da pertinente documentação, conforme regimento a ser editado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, e protocolados na SP-Urbanismo.(Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 5º A SP-Urbanismo fará a conferência de toda a documentação, no prazo de até 20 (vinte) dias úteis contados da data do protocolamento do pedido, bem como determinará a reserva de estoque, no caso de pedido que envolva potencial adicional de construção.(Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 6º A não apresentação, pelo interessado, dos documentos necessários no momento do protocolamento do requerimento na SP-Urbanismo nos termos do § 4º deste artigo, implicará o indeferimento do pedido e, conseqüentemente, a perda da prioridade na utilização de estoques decorrente da reserva de que trata o seu § 5º.(Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 7º A SP-Urbanismo poderá emitir, se necessário, comunicado ao interessado, com aviso de recebimento - AR, para que, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de seu recebimento, forneça esclarecimentos sobre a documentação apresentada.(Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 8º Após o cumprimento do disposto nos §§ 5º e 7º deste artigo, excepcionalmente, poderá ser emitido um segundo comunicado para que o interessado apresente novos esclarecimentos, o qual deverá ser atendido no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data de seu recebimento.(Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 9º Para assegurar a prioridade decorrente da reserva referida no § 5º deste artigo, o interessado deverá respeitar os prazos de comunicados estabelecidos nos seus §§ 7º e 8º.(Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 10. A SP-Urbanismo deverá dar ampla publicidade à decisão que autorizou a alteração de certidão que contenha devolução de potencial adicional de construção ao estoque da Operação Urbana Consorciada, com publicação no Diário Oficial da Cidade e em sua página na Internet.(Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 11. O potencial construtivo em metros quadrados liberado por conta de alteração de certidão retornará ao saldo de estoque da Operação Urbana Consorciada correspondente, no mesmo setor e uso, após 90 (noventa) dias da publicação a que se refere o § 10 deste artigo, quando poderá ser utilizado em outro projeto.(Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

Art. 37. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs poderão ser desvinculados de determinado imóvel, mesmo após convertidos e cancelados, mediante o pagamento em dinheiro à SP-Urbanismo de multa por CEPAC desvinculado equivalente a 10% (dez por cento) do valor do CEPAC no último leilão, atualizado pelo IPC/FIPE.

§ 1º. A desvinculação de CEPACs somente se dará com prévia informação de SEHAB de que o interessado não se utilizou dos benefícios previstos na respectiva Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs.

§ 2º. Em nenhuma hipótese será permitida a desvinculação de CEPACs após a expedição do Auto de Conclusão que tenha

utilizado os benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

§ 3º. A SP-Urbanismo deverá dar ampla publicidade à decisão que autorizou a desvinculação, com publicação no Diário Oficial da Cidade e em sua página na Internet.

§ 4º. O estoque em metros quadrados liberados pela desvinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs retornará ao saldo de estoque da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, no mesmo setor e uso, após 90 (noventa) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado em outro projeto.

§ 5º. Os CEPACs desvinculados só poderão ser novamente utilizados após 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

§ 6º. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano disciplinará por portaria, mediante proposta da SP-Urbanismo, os procedimentos de desvinculação previstos neste artigo.

E, se restasse ainda alguma dúvida, ela teria sido eliminada com o art. 19, §7º, da Lei municipal nº 18.175/24, que dispõe:

§7º As Certidões de Outorga Onerosa em CEPAC já emitidas poderão ser alteradas considerando os dispositivos da presente Lei, desde que não tenha sido emitido o Certificado de Conclusão do empreendimento.

A disposição legal contempla explicitamente a possibilidade de alteração das certidões já emitidas, para considerar as novas regras introduzidas pela Lei municipal nº 18.175/24, desde que já não tenha sido emitido o auto de conclusão.

Portanto, quando o empreendedor requer a alteração da certidão, não se trata retro ação dos efeitos da lei e sim da alteração dos termos da aquisição que, segundo a lei, ainda não é definitiva e pode ser alterada para que esta siga a nova disciplina legal da Operação Urbana. A mutabilidade dos termos da aquisição, conforme salientado, encontra-se expressamente prevista no art. 19, §7º, da Lei municipal nº 18.175/24

O questionamento em tela já foi objeto de pareceres de SMUL-ATAJ, documento 125481519 e da PGM - Procuradoria Geral do Município, documento 12649015 que convergem no mesmo entendimento acima exposto.

Em complemento, destacamos que a afirmação de que a majoração dos índices de conversão de CEPAC em 30%, exclusivamente para os imóveis localizados na áreas de influência dos eixos, provocará prejuízos ao Erário, carece de uma análise mais cuidadosa e consistente, uma vez que, de sua aplicação podem ocorrer diversas situações tais como: a devolução de área construída adicional não utilizada para estoques da operação urbana para revenda; a desvinculação de CEPAC excedentes com pagamento de multa para posterior revinculação a outro empreendimento, respeitados os prazos de carência, etc.

Nos termos acima submeto a sua apreciação para prosseguimento.



Vladimir Avila
Gerente de Operações Urbanas
Em 24/06/2025, às 10:23.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **128037062** e o código CRC **621B3965**.



SÃO PAULO URBANISMO

Diretoria de Infraestrutura e Operações

Rua Líbero Badaró, 504, 16º. Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906

Telefone: 11-3113-7500

PROCESSO 7810.2025/0000814-2

Encaminhamento SP-URB/DIP Nº 128112878

São Paulo, 24 de junho de 2025

PRAZO: 30/06/2025

SP-URB/PRE

Sr. Daniel Wasem Quesada

Em atendimento ao solicitado por essa PRE no documento 127447888, encaminhamos a manifestação da nossa Gerência de Operações Urbanas - GOU, evento 128037062, referente à representação em face da aplicação retroativa da Lei Municipal 18.175/2024, que alterou os índices utilizados para o cálculo de CEPACs - Certificados de Potencial Adicional de Construção, para conhecimento e resposta ao Ofício do TCM/SP.

Reforço que o entendimento sobre a aplicação da legislação encontra-se pacificado no âmbito da administração pública, como é exposto na informação da **Gerência de Operações Urbanas - GOU, através da consulta a Procuradoria Geral do Município e do entendimento da Sra. Procuradora Geral do Município, como consta no Encaminhamento SEI 126249920.**

Ficamos à disposição para eventuais dúvidas e esclarecimentos.

Atenciosamente,



Andre Goncalves dos Ramos

Diretor(a) de Infraestrutura e Operações

Em 24/06/2025, às 12:16.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **128112878** e o código CRC **2FFF4BDC**.



SÃO PAULO URBANISMO
Gerência Jurídica

Rua Líbero Badaró, 504, 16º. Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906
Telefone: 11-3113-7500

PROCESSO 7810.2025/0000814-2

Encaminhamento SP-URB/PRE-GJU N° 128315505

Processo SEI 7810.2025/0000814-2

São Paulo, 26 de junho de 2025.

Assunto: Representação em face da aplicação retroativa da Lei Municipal 18.175/2024, que alterou os índices utilizados para o cálculo de CEPACs - Certificados de Potencial Adicional de Construção.

Prazo – 01/07/2025

PRE - Presidência da São Paulo Urbanismo
Sr. Presidente Pedro Martin Fernandes,

Trata-se de processo administrativo autuado em razão do recebimento, pela Presidência, do Ofício (doc. 127447323), bem como documentação complementar (127447342), encaminhado pelo Tribunal de Contas do Município (TCM). O ofício em comento trata de encaminhamento de representação promovida pela Vereadora Keit Lima, a qual aponta supostas incongruências na aplicação da Lei Municipal 18.175/2024 de forma retroativa e possível inconstitucionalidade.

Encaminhado para a área técnica, a Diretoria de Infraestrutura e Operações, por meio da Gerência de Operações Urbanas, a qual teceu suas considerações em doc. 128037062 e 128112878.

Assim, com a manifestação técnica, o processo foi encaminhado para análise e manifestação desta Gerência Jurídica.

Pois bem.

Conforme bem informado pela DIP, a questão em comento se encontra pacificada dentro da esfera administrativa municipal, nos termos do parecer emitido pela Procuradoria Geral do Município (colacionado em doc. 128316382).

Neste sentido, não há, s.m.j., questão jurídica específica, de nossa competência, que mereça análise aprofundada.

Portanto, restituo o presente com proposta de envio de Carta resposta (doc. 128315676), para o devido prosseguimento, atentando-se ao prazo estipulado para resposta.

Atenciosamente,



Amanda Dallmann Costa

Gerente Jurídico

Em 26/06/2025, às 18:23.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **128315505** e o código CRC **C86AFE3B**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

PROCESSO 7810.2024/0001277-6

Parecer PGM/CGC Nº 126249015

INTERESSADO: São Paulo Urbanismo e FLCJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.

ASSUNTO: Alteração de Certidão de CEPAC. Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Informação nº 530/2025 – PGM.AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria Geral do Consultivo

Senhora Coordenadora Geral

Trata-se de requerimento, formulado pelo empreendedor interessado à SP-Urbanismo, de alteração da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs Nº FL 003/2017, com a mudança de uso dos 5.400 CEPACS, atualmente vinculados, de uso residencial para uso não residencial. O pedido de baseou na a Lei municipal nº 18.175 de 25 de Julho de 2024, que, entre outras medidas, alterou a quantidade de CEPAC necessário para aquisição de área computável.

Após manifestação positiva da área técnica (SEI 111392830), a Gerência Jurídica da empresa municipal, em um primeiro momento, manifestou-se contrariamente ao pleito (SEI 114224128 e 122189749). O órgão entendeu, inicialmente, que os benefícios criados por lei posterior não deveriam ser estendidos a pessoas que já haviam aderido à OUCFL antes da data da nova lei.

A Gerência de Operações Urbanas da SP-Urbanismo discordou da posição (SEI 123928620), apontando que a alteração da certidão sempre foi permitida pela SP-Urbanismo, e que a formulação do requerimento com fundamento na Lei municipal nº 18.175/24, não prejudicaria o escopo da OUCFL. Também apontou que os parâmetros previstos na nova lei – e sua aplicação mesmo aos interessados que já aderiram à Operação – pode ser tecnicamente justificada.

A Gerência Jurídica da empresa, então, proferiu novo parecer, revendo a manifestação anterior, no sentido da possibilidade de atendimento do requerimento da empresa interessada, aplicando-se as regras da Lei municipal nº 18.175/24 ao pedido de alteração da certidão de vinculação, sugerindo manifestação de SMUL e desta Procuradoria Geral sobre a questão.

SMUL/AJ se manifestou no SEI 125481519, concordando com as conclusões do novo parecer jurídico da SP-Urbanismo, entendendo que: (i) o procedimento de alteração de uma certidão de CEPAC já emitida e vinculada a um projeto encontra-se disciplinado, primordialmente, no art. 36 do [Decreto Municipal nº 53.094/2012](#), que estabelece a premissa fundamental de que os pedidos de alteração de certidão que impliquem mudanças de parâmetros urbanísticos e/ou da natureza do potencial adicional de construção "*serão analisados de acordo com a legislação vigente na data do protocolo do pedido*"; (ii) embora o §3º de tal art. 36^[1] permita, a princípio, duas interpretações acerca dos efeitos dos pedidos de alteração, se ele for interpretado como um impeditivo absoluto à obtenção de maior área construída com a mesma quantidade de CEPACs, tal interpretação esvaziaria, ao menos parcialmente, o alcance pretendido pelo art. 19, §7º, da Lei 18.175/24, que prevê que "*as Certidões de Outorga Onerosa em CEPAC já emitidas poderão ser alteradas considerando os dispositivos da presente Lei, desde que não tenha sido emitido o Certificado de Conclusão do empreendimento*"; (iii) ainda que assim não fosse, a análise do referido art. 36 dá a entender pela possibilidade dos CEPACs serem utilizados para fins de aquisição de potencial construtivo superior, com base em legislação superveniente; (iv) a aplicação retroativa dos benefícios introduzidos pela [Lei nº 18.175/2024](#) a CEPACs já emitidos e vinculados a projetos não concluídos suscita importantes questionamentos de ordem econômico-financeira, mas tal análise compete ao legislador municipal.

No final, a d. assessoria jurídica propôs o encaminhamento da questão a esta Procuradoria Geral, atendendo ao pedido da empresa estatal consulente.

É o relato do necessário.

Concordamos com as conclusões do mais recente parecer da Gerência Jurídica da SP-Urbanismo e da assessoria jurídica de SMUL.

A empresa interessada requereu a alteração da certidão de utilização de CEPACs expedida pela SP-Urbanismo. Tal possibilidade de alteração e desvinculação, desde que os CEPACs não tenham sido definitivamente utilizados (o que, nos termos do art. 37, §2º, ocorre após a expedição do Auto de Conclusão), encontra-se disciplinada no Decreto municipal nº 53.094/12:

Art. 36. Os eventuais pedidos de alteração da certidão expedida pela SP-Urbanismo, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, dos quais constem mudanças de parâmetros urbanísticos e/ou de natureza de potencial adicional de construção, serão analisados de acordo com a legislação vigente na data do protocolo do pedido.(Redação dada pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 1º Quando da apresentação de pedido de alteração com a troca de parâmetros urbanísticos por potencial adicional de construção, ou vice-versa, a conversão deverá observar os métodos de cálculo previstos nos artigos 17, 18 e 19 deste decreto.(Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 2º Quando o pedido de alteração envolver potencial adicional de construção, sua análise estará condicionada à disponibilidade de estoque para o uso pretendido na data do protocolamento.(Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 3º Para efeito do pedido de alteração, será considerada a mesma quantidade de CEPACs utilizada para a certidão anteriormente emitida, devendo ser expressamente indicada a alteração pretendida.(Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 4º Os pedidos deverão ser instruídos com requerimento específico, acompanhado da pertinente documentação, conforme regramento a ser editado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, e protocolados na SP-Urbanismo.(Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 5º A SP-Urbanismo fará a conferência de toda a documentação, no prazo de até 20 (vinte) dias úteis contados da data do protocolamento do pedido, bem como determinará a reserva de estoque, no caso de pedido que envolva potencial adicional de construção.(Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 6º A não apresentação, pelo interessado, dos documentos necessários no momento do protocolamento do requerimento na SP-Urbanismo nos termos do § 4º deste artigo, implicará o indeferimento do pedido e, conseqüentemente, a perda da prioridade na utilização de estoques decorrente da reserva de que trata o seu § 5º.(Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 7º A SP-Urbanismo poderá emitir, se necessário, comunicado ao interessado, com aviso de recebimento - AR, para que, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de seu recebimento, forneça esclarecimentos sobre a documentação apresentada.(Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 8º Após o cumprimento do disposto nos §§ 5º e 7º deste artigo, excepcionalmente, poderá ser emitido um segundo comunicado para que o interessado apresente novos esclarecimentos, o qual deverá ser atendido no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data de seu recebimento. (Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 9º Para assegurar a prioridade decorrente da reserva referida no § 5º deste artigo, o interessado deverá respeitar os prazos de comunicados estabelecidos nos seus §§ 7º e 8º.(Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 10. A SP-Urbanismo deverá dar ampla publicidade à decisão que autorizou a alteração de certidão que contenha devolução de potencial adicional de construção ao estoque da Operação Urbana Consorciada, com publicação no Diário Oficial da Cidade e em sua página na Internet. (Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

§ 11. O potencial construtivo em metros quadrados liberado por conta de alteração de certidão retornará ao saldo de estoque da Operação Urbana Consorciada correspondente, no mesmo setor e uso, após 90 (noventa) dias da publicação a que se refere o § 10 deste artigo, quando poderá ser utilizado em outro projeto.(Incluído pelo [Decreto nº 60.435/2021](#))

Art. 37. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs poderão ser desvinculados de determinado imóvel, mesmo após convertidos e cancelados, mediante o pagamento em dinheiro à SP-Urbanismo de multa por CEPAC desvinculado equivalente a 10% (dez por cento) do valor do CEPAC no último leilão, atualizado pelo IPC/FIPE.

§ 1º. A desvinculação de CEPACs somente se dará com prévia informação de SEHAB de que o interessado não se utilizou dos benefícios previstos na respectiva Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs.

§ 2º. Em nenhuma hipótese será permitida a desvinculação de CEPACs após a expedição do Auto de Conclusão que tenha utilizado os benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

§ 3º. A SP-Urbanismo deverá dar ampla publicidade à decisão que autorizou a desvinculação, com publicação no Diário Oficial da Cidade e em sua página na Internet.

§ 4º. O estoque em metros quadrados liberados pela desvinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs retornará ao saldo de estoque da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, no mesmo setor e uso, após 90 (noventa) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, quando poderá ser utilizado em outro projeto.

§ 5º. Os CEPACs desvinculados só poderão ser novamente utilizados após 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

§ 6º. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano disciplinará por portaria, mediante proposta da SP-Urbanismo, os procedimentos de desvinculação previstos neste artigo.

Como colocado por SMUL/AJ, a questão central (ventilada no primeiro parecer da Gerência Jurídica da SP-Urbanismo) não diz respeito propriamente à possibilidade de desvinculação e alteração da certidão de vinculação, mas à aplicação, ao pedido, das regras vigentes na data em que formulado, inclusive as que digam respeito à alteração de parâmetros. No caso em análise, a Lei municipal nº 18.175/24, dentre outras medidas, alterou os parâmetros de correlação entre o número de CEPACs e a quantidade de potencial adicional construtivo adquiridos, de forma que com a mesma quantidade de título um empreendedor passou a poder adquirir mais potencial adicional – valendo registrar que, segundo destacado pelos órgãos técnicos da SP-Urbanismo, embora a nova lei tenha previsto tal benefício, ela também previu alguns ônus para o empreendedor.

Pela leitura do Decreto nº 53.094/12, parece clara a aceção de que se aplicam, ao pedido de alteração da certidão, as regras vigentes na data do referido pedido, independentemente se benéficas ou prejudiciais ao empreendedor e aos seus objetivos (claro que, se for mais prejudicial do que benéfica, o

empreendedor tenderá a não solicitar a alteração). O caput do art. 36 é expresso neste sentido, ao prever que os pedidos "*serão analisados de acordo com a legislação vigente na data do protocolo do pedido*". E o §2º do referido artigo evidencia a possibilidade do "*pedido de alteração envolver potencial adicional de construção*".

E, ainda que tal normativo trouxesse alguma dúvida, ela teria sido eliminada com o art. 19, §7º, da Lei municipal nº 18.175/24, que dispõe:

§7º As Certidões de Outorga Onerosa em CEPAC já emitidas poderão ser alteradas considerando os dispositivos da presente Lei, desde que não tenha sido emitido o Certificado de Conclusão do empreendimento.

A disposição legal, portanto, contempla explicitamente a possibilidade de alteração das certidões já emitidas, para considerar as novas regras introduzidas pela Lei municipal nº 18.175/24, desde que já não tenha sido emitido o auto de conclusão.

E, obviamente, as regras de decretos e outros diplomas infralegais devem ser interpretadas conforme a lei.

Ainda no que diz respeito à certidão de vinculação de CEPACs expedida pela SP-Urbanismo e sua alteração, convém um esclarecimento. A certidão não representa uma aquisição definitiva de potencial construtivo para empreender em algum lote: ela representa uma adesão à Operação Urbana, com uma reserva (provisória) do potencial adicional que será pago com os CEPACs -- tal como ocorre, por exemplo, com um empenho orçamentário numa contratação pública. Só há uma aquisição definitiva, nos termos da legislação, com a emissão do auto de conclusão, quando a utilização dos CEPACs para a aquisição do potencial se torna definitiva, não sendo mais possível alteração ou desvinculação.

Portanto, quando o empreendedor requer a alteração da certidão, não se trata de uma 'nova aquisição', ou de uma 'desvinculação' seguida de uma 'nova vinculação', como aventado no primeiro parecer jurídico da SP-Urbanismo, e sim da alteração dos termos da aquisição -- que, segundo a lei, ainda não é definitiva e pode ser alterada -- para que esta siga a nova disciplina legal da Operação Urbana. A mutabilidade dos termos da aquisição, conforme salientado, encontra-se expressamente prevista no art. 19, §7º, da Lei municipal nº 18.175/24. A desvinculação de CEPACs, nos termos do art. 37 do Decreto nº 53.094/12, por sua vez, pressupõe a utilização dos CEPACs em outro imóvel (a desvinculação, portanto, ocorre no caso de utilização dos referidos CEPACs em lote diverso), o que não ocorre no caso em análise.

As demais questões ventiladas nas manifestações precedentes dizem respeito ao mérito da norma legal que possibilitou que titulares de CEPACs se valham dos benefícios previstos no novo diploma legal, mais especificamente dos novos parâmetros de conversão. A primeira manifestação do órgão jurídico revelou contrariedade com tal possibilidade prevista na Lei municipal nº 18.175/24, enquanto a manifestação mais recente entendeu que as alterações seriam tecnicamente justificáveis, com fundamento nas informações dos órgãos técnicos. Trata-se de um conflito de visões, cuja resolução não se insere nas competências desta Procuradoria.

Parece-nos não haver, no processo, elementos que possam indicar uma inconstitucionalidade da norma municipal apenas pelo fato de beneficiar titulares de CEPACs, em certas hipóteses e condições. Poderia haver indício de inconstitucionalidade (por violação ao princípio da impessoalidade) se a lei tivesse sido editada com o único e exclusivo intento de beneficiar certas pessoas, e não houvesse nenhum outro fundamento para as novas regras. As manifestações dos órgãos de SP-

Urbanismo, contudo, apresentam fundamentos técnicos para as alterações, e não nos compete avaliar tais argumentos, seja por falta de atribuição, seja por falta de *expertise*.

De todo modo, convém lembrar que novas leis, em geral, visam a redistribuição de direitos e deveres entre os atores sociais. Portanto, não é incomum que, após uma lei, um conjunto determinado de pessoas saia beneficiado. E isso é especialmente verdadeiro no âmbito do direito urbanístico: uma alteração num zoneamento, por exemplo, pode importar valorização significativa de determinados imóveis numa região.

Ademais, a Gerência Jurídica da SP-Urbanismo no SEI 124319427 apontou que situação semelhante ocorreu em 2021, no âmbito da OUCAB:

"A alteração da tabela de conversão de CEPAC da OUCAB promovida pela Lei nº 17.561/21 também se deu no sentido de outorgar maior valor de conversão ao título, como ocorreu no caso da OUCFL quando da promulgação da Lei nº 18.175/24.

Ainda em 2021, houve a proposição, pelo Ministério Público do Estado de São Paulo da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2182422-74.2021.8.26.0000 questionando a suposta ausência de estudos técnicos que justificassem as alterações operadas no regime da OUCAB, sem que, em nenhum momento, se aventasse a hipótese de inconstitucionalidade relacionada à necessária criação de classes de CEPAC distintas a observarem tabelas de conversão pré e pós edição da Lei nº 17.561/21.

Julgada totalmente improcedente a ADIN, em 2023 a Prefeitura do Município de São Paulo teve deferido junto à CVM pedido de registro da 2ª Distribuição Pública de CEPAC da OUCAB, pedido esse que, em seus suplemento e prospecto, deixa clara a alteração da tabela de conversão de CEPAC operada em 2021 e judicialmente confirmada em 2023, sem que o órgão regulador do mercado de capitais tenha exigido que se criassem classes de CEPAC-R e CEPAC-nR vinculados à legislação pré e pós Lei nº 17.561/21.

(...)

Destarte, relevante ressaltar que a 2ª Distribuição de CEPAC da OUCAB ocorreu em 2023 em situação fática e jurídica exatamente igual à presente. Isto é, não obstante a existência de CEPAC em circulação distribuídos na OUCAB anteriormente sob norma que previa regime de conversão mais restritivo, houve a análise técnica e jurídica, não apenas da Prefeitura do Município de São Paulo, mas da Comissão de Valores Mobiliários, de que a alteração legal dos fatores de conversão de CEPAC da OUCAB não exigia a criação, em distribuição futura de títulos, de uma nova classe de valores mobiliários, estando albergada tal modificação na classe de risco regulatório assentada em todos os prospectos e suplementos de operações urbana consorciadas, ou seja, permitindo-se aos detentores de CEPAC anteriores à Lei nº 17.561/21 a utilização da tabela de conversão mais atualizada."

Ante o exposto, diante do previsto expressamente no art. 19, §7º, da Lei municipal nº 18.175/24 e no art. 36, caput, do Decreto municipal nº 53.094/12, as alterações das certidões de vinculação de CEPACs já emitidas pela SP-Urbanismo devem observar as regras vigentes na data do pedido de alteração.

Sub censura.

RODRIGO BRACET MIRAGAYA

Procurador Assessor – AJC

OAB/SP nº 227.775

De acordo.

JOSÉ FERNANDO FERREIRA BREGA
Procurador Assessor Chefe - AJC
OAB/SP 173.027

[1] "Para efeito do pedido de alteração, será considerada a mesma quantidade de CEPAC utilizada para a Certidão anteriormente emitida, devendo ser expressamente indicada a alteração pretendida"



Rodrigo Bracet Miragaya
Procurador(a) do Município
Em 12/06/2025, às 13:02.



Jose Fernando Ferreira Brega
Procurador(a) do Município
Em 12/06/2025, às 13:56.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **126249015** e o código CRC **4CC4DC22**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

PROCESSO 7810.2024/0001277-6

Encaminhamento PGM/CGC Nº 126249775

INTERESSADO: São Paulo Urbanismo e FLCJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.

ASSUNTO: Alteração de Certidão de CEPAC. Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Cont. da Informação nº 530/2025 – PGM.AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Senhora Procuradora Geral

Encaminho a Vossa Senhoria a manifestação da Assessoria Jurídico-Consultiva desta Coordenadoria Geral, que acompanho.

TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO

Coordenadora Geral do Consultivo

OAB/SP 175.186

PGM



TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO

Procurador(a) Chefe

Em 12/06/2025, às 14:54.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **126249775** e o código CRC **8DC684A0**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

PROCESSO 7810.2024/0001277-6

Encaminhamento PGM/CGC Nº 126249920

INTERESSADO: São Paulo Urbanismo e FLCJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.

ASSUNTO: Alteração de Certidão de CEPAC. Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Cont. da Informação nº 530/2025 – PGM.AJC

SMUL

Senhora Secretária

Encaminho, o presente, a Vossa Senhoria, com a manifestação da Coordenadoria Geral do Consultivo, que acompanho, no sentido de que diante do previsto expressamente no art. 19, §7º, da Lei municipal nº 18.175/24 e no art. 36, caput, do Decreto municipal nº 53.094/12, as alterações das certidões de vinculação de CEPACs já emitidas pela SP-Urbanismo devem observar as regras vigentes na data do pedido de alteração.

LUCIANA SANT'ANA NARDI

Procuradora Geral do Município

OAB/SP 173.307



Luciana Sant Ana Nardi
Procurador(a) Geral do Município
Em 11/06/2025, às 17:54.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **126249920** e o código CRC **3EEF2961**.

