TC nº 72-006.816.97-07

ANÁLISE. TERMO DE COMPROMISSO. SEMPLA. Operação Urbana "Faria Lima". Alteração de índices e características de uso e ocupação do solo de imóvel. Precedentes. APROVADO. Votação por maioria.

TCs citados: 72.006.264.95-10, 72.005.613.98-75, 72.006.777.96-76

Legislação citada: Leis 9.725/84, 9.768/84; art. 14, § 7º, Lei 11.732/95.

Transitado em julgado em: 30.01.2013.

2.628ª Sessão Ordinária

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, devolvidos na presente sessão pelo Conselheiro ROBERTO BRAGUIM – Revisor, após vista que lhe fora concedida na 2.627ª S.O., ocasião em que votou o Conselheiro EURÍPEDES SALES – Relator.

ACORDAM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, por maioria, pelos votos dos Conselheiros EURÍPEDES SALES – Relator, ROBERTO BRAGUIM – Revisor, nos termos de sua declaração de voto apresentada, e DOMINGOS DISSEI, em face da evidência de boa-fé, e, considerando que as diferenças encontradas dizem respeito a métodos e critérios de avaliação e não a descumprimento de normas legais, em aprovar o Termo de Compromisso 57/97/SEMPLA – Operação Urbana Faria Lima, firmado entre a Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA e a Compromissária Sociedade Vendome Empreendimentos e Participações Ltda. e outros.

ACORDAM, ainda, à unanimidade, em determinar o encaminhamento de cópia do relatório e voto do Relator, bem como do presente Acórdão, à Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social da Capital, em atendimento ao Ofício 689/2012, bem assim à Procuradoria Geral de Justiça – PGM, em atenção ao Ofício 0380/2012-GPGJ.

Vencido o Conselheiro MAURÍCIO FARIA, que, consoante voto apresentado em separado, não considerou regular o procedimento.

Participaram do julgamento os Conselheiros ROBERTO BRAGUIM – Revisor, MAURÍCIO FARIA e DOMINGOS DISSEI.

Presente a Procuradora Chefe da Fazenda MARIA HERMÍNIA PENTEADO PACHECO E SILVA MOCCIA.

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 15 de agosto de 2012.

EDSON SIMÕES - Presidente.

EURÍPEDES SALES - Relator.

RELATÓRIO

Examina-se, neste autos, o **Termo de Compromisso nº 57/97/SEMPLA – Operação Urbana Faria Lima**, firmado entre a Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Planejamento, e a Compromissária Sociedade Vendome Empreendimentos e Participações Ltda. e outros.

Dentre os questionamentos inicialmente trazidos pela área auditora deste Tribunal, em especial, a então Assessoria Técnica de Engenharia, remanesceu o apontamento referente ao valor da contrapartida, calculado para traduzir as exceções concedidas, o qual teria sido subestimado, em virtude de equívocos em seu cálculo.

Segundo o Órgão Técnico, a Comissão Normativa de Legislação Urbanística teria considerado indevidamente os benefícios previstos na Lei nº 9.725, de 02 de julho de 1984, acarretando a diferença de cálculo na contrapartida.

A Assessoria Jurídica de Controle Externo, apoiada no parecer técnico de Engenharia, opina pela irregularidade da Operação Urbana em exame.

A Procuradoria da Fazenda Municipal sugere oficiar à Origem para que sejam esclarecidas as dúvidas constatadas nos autos, bem como fossem intimados os interessados particulares. Isto para conhecerem das questões aduzidas no processo e apresentarem as justificativas pertinentes.

Foi, ainda, apontada a ausência do Termo de Quitação e do Certificado de Conclusão do Empreendimento.

Oficiada, a Origem apresenta as seguintes alegações:

"Entendemos que a concessão está de acordo com o dispositivo legal, já que se trata de incentivo em área de construção computável, que é toda e qualquer área construída computável, seja no pavimento térreo ou seja em qualquer outro pavimento."
" ... entendemos que não só é perfeitamente cabível, mas necessária, a apreciação pela CNLU de aspectos não previstos na legislação. Foi nesse sentido que as questões aqui colocadas, referentes a interpretações da

legislação, seja quanto aos seus aspectos urbanísticos, seja quanto aos aspectos envolvendo a definição da contrapartida financeira, foram solucionadas pela CNLU."

A então Assessoria Técnica de Engenharia ratifica suas manifestações anteriores. Isto por considerar não terem sido apresentados argumentos contrários para explicar os equívocos apontados nos cálculos das contrapartidas, em relação à taxa de ocupação e à ocupação dos recuos em subsolo concedidas.

A Procuradoria da Fazenda Municipal propõe a expedição de novo ofício à SEMPLA, solicitando informações adicionais que justifiquem a opção pela contrapartida definida no caso.

Novamente oficiada, a Origem ressalta que:

"A lei é omissa na forma de proceder quanto a outras possíveis exceções, mas não as proíbe, e sua possibilidade deve ser admitida para atender aos muitos objetivos e diretrizes da Lei nº 11.732/95".

Por determinação do Nobre Conselheiro Relator à época, Doutor Antônio Carlos Caruso, foram intimados o Presidente da Comissão Normativa de Legislação Urbanística, Senhor Roberto Paulo Richter, o Secretário Municipal de Planejamento, Senhor Gilberto Kassab, e as compromissárias Sociedade Vendome Empreendimentos e Participações Ltda., Taha Comercial e Exportadora Ltda. e Bela Vista S/A para se pronunciarem nos autos.

Analisando-se os referidos documentos, verifica-se que tanto o então Presidente da CNLU quanto o Senhor Secretário Municipal de Planejamento alegaram serem partes ilegítimas. Isto em razão de não terem responsabilidade nos atos inquinados de ilegalidade pela Área de Engenharia.

As Compromissárias, por seus representantes legais, buscaram demonstrar, em suas defesas, que não existe incompatibilidade entre as normas mencionadas e que os benefícios de ambas poderiam ser utilizados no terreno, objeto da Operação Urbana em causa.

As defesas apresentadas não tiveram o condão de alterar o posicionamento da então Assessoria Técnica de Engenharia. E, também, não modificaram a conclusão da Assessoria Jurídica de Controle Externo.

A Procuradoria da Fazenda Municipal, considerando a complexidade da matéria e os valores significativamente altos, que envolviam a Operação Urbana, entende dever ser aperfeiçoada a instrução processual. Assim, sugere nova remessa de ofício à Origem a fim de oferecer outros subsídios e melhor esclarecer os pontos questionados pelos Órgãos Técnicos deste Tribunal.

À vista da documentação acrescida aos autos, folhas 412/441 e 499/513, requisitam-se novamente as manifestações dos Órgãos Técnicos, tanto da área auditora quanto da Assessoria Jurídica de Controle Externo.

Ambos os pareceres ratificam e reiteram as conclusões anteriores. Ou seja, pela irregularidade da Operação Urbana em análise, sob o argumento de incompatibilidade entre as legislações aplicadas: Leis nºs 9.725/84 e 11.732/95.

A Procuradoria da Fazenda Municipal, às folhas 575/598, entende que remanescem três pontos em debate, a saber:

a) A ocupação dos prédios em subsolo.

b) A possibilidade de utilização dos benefícios existentes na Lei nº 9.725/84, concomitantemente aos benefícios estipulados na Lei nº 11.732/95.

c) Os valores relativos às contrapartidas fixadas, em face dos benefícios advindos.

Em seguida, argumenta o Órgão Fazendário:

"Não há que negar a complexidade da matéria sob exame, a qual engloba uma série de aspectos; uso e ocupação do solo; extrapolação à legislação ordinária em face de lei; direito de propriedade; pagamento de valores à Municipalidade por força de benefícios concedidos; métodos de avaliação do referido benefício concedido; métodos para apuração do valor do m2; valor a ser pago a título de contrapartida; utilização do subsolo em face da exigência de novas vagas de garagem; repercussão no direito de terceiros de boa-fé; densidade populacional; incremento do trânsito; aumento na arrecadação de impostos (IPTU, ISS), melhoria de determinadas regiões; problemas urbanísticos etc.

Como se vê, eventual divergência quanto à matéria em questão, 'data venia', deve ser encarada com naturalidade, pois a complexidade do tema sugere – e até mesmo enseja – a existência de posições antagônicas, e nem por isso menos respeitáveis, circunstância, aliás, comum no campo do Direito, mormente quanto se trata de uma Cidade-Estado como o Município de São Paulo."

Observa, ainda, que a divergência suscitada diz respeito ao método de avaliação empregado. Por tratar-se de matéria eminentemente técnica e polêmica, está sujeita a interpretações e, por isso, comporta mais de uma resposta.

Ao final, a Procuradoria da Fazenda Municipal acrescenta que não há como se falar em prejuízo ao Erário, em face de valor supostamente pago a menor. Ressalta, também, que o interessado não estaria obrigado a concordar com a diferença encontrada pelos Técnicos deste Tribunal. E conclui pela regularidade formal do Termo de Compromisso sob exame.

A Secretaria Geral entende que não se deve cogitar responsabilidade da Origem, tendo em vista seus atos terem sido praticados segundo interpretação da norma legal que, à época, regia a espécie. Considera, porém, que caberia determinar à Municipalidade a promoção das medidas pertinentes, visando ao ressarcimento do Erário, em face das avaliações realizadas no âmbito desta Corte.

Por sugestão do Conselheiro Maurício Faria, folha 626, a Subsecretaria de Fiscalização e Controle promove diligência no local. Informa, em sequência, que a Operação Urbana Faria Lima nº 07 se encontra concluída desde 09 de março de 1998, data da expedição do Termo de Quitação.

A Procuradoria da Fazenda Municipal reitera seu posicionamento anterior, opinando pela regularidade formal do ajuste sob exame.

Por fim, a Secretaria Geral manifesta-se pelo acolhimento parcial da Operação Urbana Faria Lima em análise, mantendo a sugestão anterior de determinação à Prefeitura do Município de São Paulo.

É o relatório.

VOTO

A Lei Municipal nº 11.732, de 14 de março de 1995, estabelece programa de melhorias para a área de influência definida, em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engenheiro Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim, criando incentivos e instrumentos para sua implantação.

A Operação Urbana Faria Lima, como é denominada, tem por objetivos específicos, dentre outros, incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados.

A Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA é o órgão autorizado para emitir certificados, referentes à outorga de potencial adicional de construção e de alteração de parâmetros de uso e ocupação do solo.

Nesse sentido, cabe ao Executivo autorizar, de forma onerosa, a outorga de potencial adicional de construção e alteração dos parâmetros urbanísticos, estabelecidos na legislação vigente de uso e ocupação do solo, nos lotes contidos no perímetro definido na citada Lei. Isto na conformidade dos valores,

critérios e condições estabelecidos, como forma de obtenção dos meios e recursos destinados à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, para a realização da Operação Urbana Faria Lima.

De acordo com a referida Lei, os proprietários de imóveis não desapropriados e contidos nas áreas indiretamente beneficiadas poderão apresentar propostas de alteração nos parâmetros de uso, ocupação e aproveitamento do solo e de aquisição de áreas remanescentes de desapropriações, que serão submetidas à Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, para aprovação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU.

Segundo as normas pertinentes, a aprovação final pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU deverá ser efetuada com base nos parâmetros estabelecidos para as zonas diretamente beneficiadas, apresentada pelo interessado. E deve o valor da contrapartida financeira corresponder a um percentual da diferença constatada.

O pagamento do valor da contrapartida financeira deverá ser efetuado pelo interessado em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, ou em dinheiro, nos casos previstos em Lei.

Assim, o Certificado de Conclusão somente será concedido pelo órgão competente, depois de emitido, pela Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, o Termo de Quitação, comprovando o cumprimento das obrigações pactuadas.

Do exposto até aqui, é possível constatar que a Lei Municipal nº 11.732/95 aprovou a realização da Operação Urbana Faria Lima, estabelecendo os incentivos e a contrapartida para a outorga onerosa de potencial adicional de construção e alteração dos parâmetros urbanísticos, estabelecidos na legislação vigente de uso e ocupação do solo.

Como contrapartida aos benefícios concedidos, os compromissários devem repassar recursos para a Municipalidade, os quais são destinados ao custeio das obras de implantação da nova Avenida Faria Lima e de outros melhoramentos na sua área de influência.

Diante desse contexto, a compromissária Sociedade Vendome Empreendimentos e Participações Ltda. e Outros apresentou proposta de Operação Urbana Faria Lima, sob nº 00-07-FL, pleiteando a alteração dos índices e características de uso e ocupação do solo do imóvel.

Consta dos autos que a soma efetuada pela interessada foi homologada entre as partes. Em seguida, a CNLU deliberou pela aprovação da proposta, fixando o valor total aprovado da contrapartida de 17.518.462,67 UFIRs, ou R$ 15.498.583,92, base novembro de 1996.

Como se pode observar nos procedimentos explicitados, a Administração Municipal é a única responsável por deferir ou não a concessão dos benefícios pleiteados, já que não está adstrita aos termos da proposta encaminhada

pelo particular. Sua ação está, sim, submetida aos termos e requisitos previstos na legislação, que rege a matéria.

Vê-se, pois, que a relação estabelecida entre o particular interessado e a Administração tem seus limites de atuação nitidamente delimitados. Uma vez apresentada a proposta pelo particular, sua análise e deferimento ficam sob a competência do Poder Público.

Vale lembrar que o particular não integra o Grupo de Trabalho que examina o projeto, não participando, tampouco, da decisão que avalia e defere a concessão dos benefícios pleiteados.

Assim é que, uma vez quitada a contrapartida e recebido o correspondente Termo de Quitação, em decorrência do cumprimento de suas obrigações, tem o particular a garantia de que o Compromisso será executado nas condições ajustadas.

Ainda que não se possa considerar um contrato bilateral, nos termos do Direito Privado, deve-se entender que, também neste caso, o princípio da segurança jurídica e, em consequência, o da estabilidade das relações jurídicas devam ser respeitados.

Nesse sentido, registre-se que a doutrina é unânime em assegurar às partes contratantes direitos e garantias. E isto pode ser constatado nas seguintes passagens.

Segundo ELODY NASSAR:

> "*Em nome da segurança jurídica, consolidaram-se institutos desenvolvidos historicamente, com destaque para a preservação dos direitos adquiridos e da coisa julgada*". (*Prescrição na Administração Pública*. São Paulo: Saraiva, 2004, p.18).

Para MAURO NICOLAU JÚNIOR:

> "*A segurança jurídica é o mínimo de previsibilidade necessária que o Estado de Direito deve oferecer a todo cidadão, a respeito de quais são as normas de convivência que ele deve observar e com base nas quais pode travar relações jurídicas válidas e eficazes*". (*Segurança jurídica e certeza do direito: realidade ou utopia num Estado Democrático de Direito?* in www.jurid.com.br, disponível em 10/03/05, acesso em 25/03/05, p.21).

JJ GOMES CANOTILHO, depois de afirmar que "*O Estado democrático de direito conta com os princípios de 'segurança jurídica' e de 'proteção da confiança' como elementos constitutivos da própria noção de 'Estado de Direito*'", acrescenta:

> "*Os indivíduos têm o direito de poder contar com o fato de que aos seus atos ou às decisões públicas concernentes a seus direitos, posições ou relações jurídicas fundadas sobre normas jurídicas válidas e em vigor, se vinculem os efeitos previstos e assinados por estas mesmas normas*." (*Direito Constitucional*. Coimbra: Almedina, 1991, p.384).

EVELISE PEDROSO TEIXEIRA PRADO VIEIRA esclarece que:

> "*O princípio da segurança jurídica, que decorre do Estado de Direito, tem como elemento o princípio da confiança, e impõe a estabilidade das situações que, criadas administrativamente, devem consolidar-se pelo decurso do tempo*" (*Direito Administrativo*. São Paulo, Editora Verbatim, p.70).

Das lições descritas, é possível inferir que o Direito tem procurado valorizar a boa fé e a confiança do administrado, o qual, sob o princípio da presunção da legalidade dos atos praticados pela Administração, acredita que, uma vez conferidos os benefícios, terão sua aplicação e eficácia respeitadas.

Na verdade, o Direito Moderno tem privilegiado a intenção e o resultado do ato, evitando a fria e automática aplicação da norma – até mesmo nos casos em que a anulação do ato se impõe -, notadamente quando as vantagens já foram incorporadas ao patrimônio do contratado.

Nota-se que não se comprovou, nos autos, alegação alguma ou suspeita de má fé por parte do particular ou da Administração no cálculo da contrapartida fixada. E isto corrobora a necessidade de preservação da Operação Urbana em questão.

É importante registrar que a discussão travada se desdobrou em tentar provar a compatibilidade das Leis Municipais nºs 9.725/84 e 11.732/95 para se poderem justificar os procedimentos realizados pela Administração Municipal. E a questionada diferença de valor da contrapartida deriva igualmente dessa questão.

A respeito desse valor, a Douta Procuradoria Geral do Município já se manifestou no sentido de que a avaliação está dentro da competência discricionária da Administração, esclarecendo que:

> "*9. Voltando ao caso concreto, permitimo-nos ponderar que a lei, deixando de fixar expressamente os critérios de cálculo e avaliação das contrapartidas nas operações interligadas, deixou lugar para a discricionariedade da Comissão, no exercício da competência que lhe é atribuída pela lei.*

> *Dessa forma, buscando a conciliação do interesse público e privado, o administrador poderá, justificadamente, eleger o método que no caso concreto melhor exprima a realidade.*
>
> *Como dissemos acima, a utilização de métodos diversos, para simulação e comparação de resultados é inteiramente recomendável, para plena motivação pelo administrador, que não pode ser dispensado sob pena de caracterizar-se o arbítrio*". (Informação nº 1.118/97 – PGM.AJC, p.6-7)
>
> Ao final, afirma que:
>
> "*d) Como demonstramos acima, entendemos que a escolha do método de cálculo para contrapartida é mesmo discricionária, devendo pautar-se na busca do equilíbrio entre o interesse público e privado*". (p.8)

Nesse ponto, verifica-se, uma vez mais, que a Lei nº 11.732/95 não continha afirmação categórica de que um ou outro critério seria o correto. Por consequência, não se pode inquinar de ilegal o critério adotado pela Municipalidade.

E, como é sabido, para invalidar-se um ato da Administração, há que se demonstrar algum vício grave, não passível de convalidação, como fraude, simulação ou dolo, circunstâncias estas que, se e quando comprovadas, podem até levar à nulidade do ato e à responsabilização dos envolvidos.

Não é o que se observa nestes autos.

Aliás, como tem ocorrido na quase totalidade das Operações Urbanas submetidas a este Tribunal, constata-se que as diferenças econômicas sugeridas pelos Órgãos Técnicos se enquadram no campo hipotético. Isto em razão de a Administração não estar obrigada a adotar o método ali defendido, nem tampouco o é o particular compromissário.

Cumpre lembrar que sempre quem faz a proposta é o particular interessado. A partir de sua proposta, ela é submetida aos órgãos competentes da Administração Municipal para apreciação e aprovação.

E, na situação analisada neste processo, a partir do momento em que se considera legítimo o procedimento adotado pela Municipalidade, não há que se falar em compensação de valores.

Diante do exposto, bem como em face da evidência de boa fé e, mais, considerando-se que as diferenças encontradas dizem respeito a métodos e critérios de avaliação e não a descumprimento de normas legais, **aprovo o Termo de Compromisso nº 57/97/SEMPLA – Operação Urbana Faria Lima**,

firmado entre a Secretaria Municipal de Planejamento e a Compromissária Sociedade Vendome Empreendimentos e Participações Ltda. e Outros.

Encaminhe-se cópia de meu relatório e voto à Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social da Capital, em atendimento ao Ofício nº 689/2012, bem assim à Procuradoria Geral de Justiça, em atenção ao Ofício nº 0380/2012-GPGJ.

DECLARAÇÃO DE VOTO apresentada pelo Conselheiro Roberto Braguim

Preliminarmente, esclareço que pedi vista para melhor estudo dos aspectos e questionamentos suscitados nestes autos.

Examinados os elementos pertinentes, e de forma coerente com decisões unânimes proferidas nos TCs nºs 72.006.264.95-10, 72.005.613.98-75 e 72.006.777.96-76, todos da relatoria do ínclito Conselheiro Maurício Faria, respectivamente Acórdãos de 05/04/2006, 05/07/2006 e 06/06/2007, acompanho a douta Relatoria, também aprovando o Termo de Compromisso nº57/97/SEMPLA – Operação Urbana Faria Lima, pactuado com a Sociedade Vendome Empreendimentos e Participações Ltda. e outros.

VOTO EM SEPARADO proferido pelo Conselheiro Maurício Faria

O debate por meio do contraditório acerca da controvérsia estabelecida no cálculo de contrapartida deixa claro que o tema perpassa um tormentoso espaço de compreensão jurídica acerca da disciplina contida na lei que cria a Operação Urbana Faria Lima e em outras normas da legislação urbanística.

Entendo que dois pontos em especial merecem maior destaque e, a meu ver, não podem ser considerados como superados.

O primeiro deles diz respeito à consideração levantada pela Douta Assessoria Jurídica desta Corte, quando afirma que *"é impossível demonstrar a legalidade da autorização de transferir, por uma lei (9725/84), um potencial construtivo, em virtude do impedimento legal de edificar na área (Z8-200) e, por outra lei (11732/95) autorizar a edificação nessa mesma área".*

Penso que não se pode considerar como regular o procedimento que admite a transferência de potencial construtivo de um imóvel onde, como ponto de partida, o motivo de existir tal possibilidade de transferência decorre do fato deste ser preservado, e assim sujeito a restrições edilícias, e, ao mesmo tempo, tal potencial construtivo ser nele próprio novamente utilizado. A própria terminologia "transferência", contida na norma, nos remete à ideia de transportar algo de um lugar para outro, e não para o mesmo lugar.

Desta forma, a suposta margem de interpretação conferida ao parágrafo 7º do artigo 14 da Lei 11732/95, quando se refere especificamente aos imóveis atingidos pela lei 9768/84, deve ser realizada de forma sistemática, visando garantir a identidade de ambos os instrumentos. Assim, ou bem o proprietário reivindica para a gleba os benefícios possíveis da Operação Urbana, ou bem ele se propõe a transferir direitos construtivos dessa gleba para outro lote, por não utilizá-los ali.

O segundo apontamento diz respeito à impossibilidade de se considerar como parte de pagamento da contrapartida o excedente de potencial construtivo transferível referente ao lote preservado de Z8-200, por ausência de amparo legal.

A consequência desse procedimento é que ele coloca o Poder Público como se particular interessado fosse, e, mais ainda, garantindo a aquisição integral desse potencial construtivo transferível que caberia ao proprietário comercializar no mercado imobiliário, conforme regras específicas e valores variáveis inerentes ao instituto da transferência de potencial construtivo. A transferência de potencial construtivo de um imóvel preservado pela lei 9768/84, que regula este negócio entre particulares, sujeita-se aos riscos e imponderabilidades das operações de mercado. (Por exemplo, pela lei, o lote receptor recebe no máximo 25% de sua própria área, o que neste caso de potencial construtivo transferível volumoso, exige, em geral, compor várias transações com diferentes interessados e diferentes valores)

No caso, o particular deixou de pagar a respectiva parcela de contrapartida obtendo vantagem financeira imediata indevida, ao passo que o caixa da Operação Urbana deixou de receber de pronto esta quantia, diminuindo consequentemente sua capacidade de investir a curto prazo no programa de obras previsto na lei da Operação. Outra consequência prática desse expediente é a de que não houve a baixa dessa metragem do estoque total de potencial construtivo adicional da Operação Urbana, apesar dessa área construída adensar os espaços edificáveis do perímetro da Operação, sem a correspondente receita de contrapartida que tem por finalidade recompor a infraestrutura de suporte na região.

Desta feita, se o parágrafo 7º do artigo 14 da Lei 11732/95 definiu regras específicas em relação à Casa do Bandeirista, assim o fez no que concerne à concessão dos incentivos estabelecidos na própria lei da Operação Urbana.

Em resumo, as certidões apresentam-se irregulares e a regularização de seus parâmetros implica em:

a) O direito de transferência do potencial construtivo correspondente à gleba situada na área preservada Z8-200, não deve compor os cálculos de contrapartida, pois esse montante deve ser objeto de pagamento na forma prevista na Lei nº 11732/05, e, para que não se alegue enriquecimento ilícito da Administração, aquele direito previsto na lei 9768/84 (transferência de potencial construtivo) poderá ser eventualmente realizado pelo particular no correspondente

mercado privado, segundo as regras legais pertinentes, respeitados os estoques atualmente existentes;

b) Por consequência, recolhimento da quantia não paga a título de contrapartida face à concessão de direitos adicionais de construção nos termos previstos na lei 11732/95, com a devida atualização monetária;

c) Dar baixa no estoque de potencial construtivo adicional total previsto para a área da Operação Urbana;

Ainda no âmbito de competência desta Corte, como medida decorrente, é preciso que seja feita a devida verificação em relação à correta observância dos parâmetros urbanísticos na superveniente certidão e a sua aplicação concreta no projeto depois efetivamente edificado, que é diferente daquele constante dos autos, conforme se pode verificar pela comparação entre as plantas atuais do endereço eletrônico do empreendimento e as plantas contidas neste processo, inclusive verificando o cumprimento do previsto para a praça de fruição pública que consta, na certidão, como condição de obtenção de determinados direitos construtivos na Operação Urbana.