

RELATÓRIO FINAL DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO PARA APURAR AS OPERAÇÕES INTERLIGADAS (LEIS Nº 10.209/86 E Nº 11.426/93) REALIZADAS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO DESDE A PROMULGAÇÃO DA LEI Nº 10.209/86

Nos termos do artigo 93 do Regimento Interno da Câmara Municipal, a Comissão foi constituída a partir do requerimento nº 08-0111/2001 do nobre **Vereador Antônio Goulart**.

Esta é composta de 7 (sete) membros e tem o seu período inicial de duração de 90 (noventa) dias, prorrogáveis se necessário for.

Assim restou decidido.

O requerimento retro mencionado foi publicado no Diário Oficial do Município em 20/10/2001, pg. 80, col. 1.

Esta Comissão tem por objeto a apuração das Operações Interligadas realizadas neste Município, com base na Lei nº 10.209/86, Lei nº 11425/93 e Lei nº 11.773/95.

A presente comissão apresenta a seguinte composição:

Antônio Goulart(PMDB)- Presidente

João Antônio (PT)- Relator

Alcides Amazonas (PC do B)-Membro

Arselino Tatto (PT)- Membro

José Viviani Ferraz (PL)-Membro

Paulo Frange (PTB)-Membro

Wadih Mutran (PPB)-Membro

SUMÁRIO

| | |
|--|-----|
| 1. Introdução | 04 |
| 2. Histórico | 05 |
| 2.1 Origem e Conceito das Operações Interligadas..... | 06 |
| 2.2 Parceria entre Poder Público e Privado..... | 11 |
| 2.3 Operação Interligada/Programa Direito à Moradia..... | 12 |
| 3. Trabalhos Desenvolvidos pela Comissão..... | 15 |
| 4. Aspectos Urbanísticos..... | 23 |
| 4.1 Localização das Interligadas..... | 46 |
| 5. Operações Interligadas – Aspectos negativos..... | 48 |
| 6. Dos Prejuízos Financeiros ao Erário..... | 59 |
| 7. Da Ação Direta de Inconstitucionalidade..... | 90 |
| 8. Dos Limites do Objeto da CPI | 107 |
| 9. Dos Critérios utilizados para Avaliação das Contrapartidas..... | 111 |
| 10. Da Estrutura legal das Operações Interligadas..... | 125 |
| 11. Das Conclusões Finais..... | 129 |

1 - INTRODUÇÃO

As operações interligadas, no Município de São Paulo, foram inicialmente concebidas como um instrumento de planejamento urbano, fixando a parceria entre a iniciativa privada e o Poder Público no sentido de solucionar alguns dos problemas referentes à habitação das populações de baixa renda.

O ex-prefeito Jânio Quadros fez publicar no Diário Oficial do Município de 30/12/88, p.2, a seguinte declaração em relação às Operações Interligadas:

“o objetivo básico da lei é aproveitar o dinamismo da iniciativa privada para ajudar a resolver o problema das habitações subnormais, o das favelas. A idéia central é promover a construção de habitações populares, mediante a possibilidade de aumentar o potencial construtivo de determinados terrenos.”

Os planos iniciais de ordenamento urbanístico e financiamento alternativo da política habitacional, ficaram sujeitos aos objetivos do mercado imobiliário, pela perspectiva de lucro que se potencializou com o advento da nova lei. Conferiu-se à forte indústria da construção civil, concessões urbanísticas que implicaram em derrogações à Lei de Zoneamento, em troca de recursos destinados à área habitacional.

O artigo 1º da Lei nº 10.209 de 09 de dezembro de 1986 tem a seguinte redação:

“ Os proprietários de terrenos ocupados por favelas ou núcleos poderão requerer, à Prefeitura do Município de São Paulo, a modificação dos índices e características de uso e ocupação do solo do próprio terreno ocupado pela favela, ou de outros, de sua propriedade, desde que se obriguem a construir e a doar, ao Poder Público, habitações de interesse social para a população favelada, observando o disposto nesta lei...”.(Grifo Nosso).

A expressão acima destacada, veio permitir que também os proprietários de imóveis não ocupados por favelas, se valessem de uma operação interligada para

que pudessem modificar os índices e características de uso e ocupação do solo, desde que se obrigassem a construir e a doar ao Poder Público, habitações de interesse social - HIS.

Tal previsão legal, ao destinar recursos para a construção de HIS sem onerar o orçamento municipal, confere uma suposta legitimação ao ato de derrogação da lei de zoneamento sem qualquer consulta à Câmara Municipal. Convém rememorarmos a necessidade do quorum qualificado de 2/3(dois terços) da Câmara Municipal para as mudanças no zoneamento que foram obtidas por vias transversas, como entendeu o Tribunal de Justiça de São Paulo na Ação Direta de Inconstitucionalidade da Lei 11.773/95 (Processo nº 45.352.0/5) que veio a tratar das Operações Interligadas, alterando a Lei 10.209/86.

2 - HISTÓRICO

As Operações Interligadas tiveram origem com a Lei 10.209/86, a chamada “Lei do Desfavelamento”.O Executivo Municipal buscou àquela época, a remoção das favelas, sobretudo nas áreas mais valorizadas da cidade, mas às expensas da iniciativa privada. Neste contexto foi concebida a primeira lei de operações interligadas.

Seguiu-se a Lei 11.426/93 que trouxe como uma relevante e bem vinda alteração, a necessidade do Executivo de encaminhar a proposta de operação interligada para a aprovação pela Câmara dos Vereadores.

Mais adiante, em 18 de maio de 1995, foi publicada a Lei nº 11.773 que em seu artigo 1º, veio alterar substancialmente a lei anterior ao vincular o valor da contrapartida ao Fundo Municipal da Habitação.Com isso ampliou-se a liberdade de atuação do Poder Executivo quanto à destinação desses recursos que antes eram necessariamente prestados em Habitações de Interesse Social - HIS.

Transcrevemos a seguir o artigo 1º da Lei nº. 11.773/95:

“Os interessados em apresentar propostas de modificações de índices urbanísticos e de características de uso e ocupação do solo, com base na Lei nº.10.209, de 9 de dezembro de 1986, deverão destinar ao Fundo Municipal de Habitação - FMH, criado pela Lei nº.11.632, de 22 de julho de 1994, a importância relativa à totalidade dos valores estipulados como contrapartida para construção de

Habitações de Interesse Social - HIS para atendimento de moradores de habitação sub-normal”.

O artigo 2º da mesma Lei traz outra marcante alteração em relação à lei precedente, (Lei 11.426 de 18 de outubro de 1993) quando determina que:

“O interessado no tipo de operação de que trata esta lei deverá submeter à aprovação do Executivo Municipal proposta de Operação Interligada, acompanhada da documentação exigida em Edital de Chamamento, obedecidas as condições a seguir relacionadas:”

2.1 - Origem e Conceito das Operações Interligadas

São dois os princípios que fundamentam a venda ou transferência do direito de construir: ***o direito de superfície (ou separação do direito de propriedade do direito de construir) e a função social da propriedade.***

A idéia é muito simples: a propriedade de um terreno não significa um poder ilimitado sobre ele. A própria existência de normas urbanísticas (códigos de obras, leis de parcelamento, leis de uso e ocupação do solo, normas ambientais), já representa um limitador, que impede que o proprietário ocupe o terreno da forma que desejar. Assim, em certas áreas da cidade não é possível implantar indústrias ou comércio de grande porte. Em encostas muito íngremes ou beira de rios não se pode construir e assim por diante.....

Entretanto, ao estabelecer o ***Direito de Superfície (artigos 21-24),***) o Estatuto da Cidade dá um passo além, tornando este direito de construir na superfície, espaço aéreo ou subsolo do terreno - para cima ou para baixo do nível do terreno - , independentemente do direito de propriedade. Isto quer dizer que, além de representar uma limitação desse direito, aquilo que é permitido fazer sobre ou sob ele pode ser separado e, desta forma, ser concedido para outro, sem que isto represente a venda, concessão ou transferência da própria propriedade.

De acordo com a formulação do presente Estatuto, o proprietário pode conceder o direito de superfície do seu por tempo determinado ou indeterminado, de forma gratuita ou onerosa. Desta forma, reconhece-se que o direito de construir tem um valor em si mesmo, independentemente do valor da propriedade, podendo

agregar ou subtrair valor a esta.

O reconhecimento deste valor do direito de construir, concedido pela legislação urbanística e as eventuais injustiças decorrentes da apropriação deste valor pelos proprietários dos terrenos, foi a grande motivação da introdução da idéia da outorga onerosa do direito de construir (solo criado) no Brasil.

Em 1976, este instrumento foi mencionado pela primeira vez em São Paulo, quando o então prefeito Olavo Setúbal lança a idéia de estabelecer um sistema que assegurasse a todos os proprietários de terrenos urbanos o direito de construir uma área proporcional à área do terreno (coeficiente de aproveitamento ou índice de aproveitamento igual a um). O interessado em construir além da área de seu terreno adquiriria do Poder Público o direito de construção da área excedente. O preço pago por esse direito serviria para dotar a região dos equipamentos urbanos exigidos pelo adensamento provocado pelas novas construções. O objetivo deste dispositivo, seria *“eliminar o valor diferenciado dos terrenos em função de dispositivos legais, preservar áreas verdes e de proteção aos mananciais e ao meio ambiente, preservar edificações de valor histórico e obter recursos para a manutenção da cidade, que seriam gerados pelo dinamismo de sua própria economia interna”*. (in: Coleção Dossiês: Plano Diretor do Município de São Paulo. Vol.IX. FAUUSP-CESAD, outubro 1991.)

A inspiração para o modelo proposto em São Paulo era o **“plafond legal de densité”**, que em 1975 era instituído para toda a França e a experiência da transferência de potencial construtivo (***development right transfer***) instituída pelo Plano de Chicago em 1973. Na França, a legislação proposta pelo Ministério do Equipamento, visava corrigir a enorme distorção existente entre os altíssimos preços dos terrenos liberados para a construção de grandes edifícios e os preços baixos num bairro vizinho onde os limites para a construção eram rígidos. A lei francesa definiu então o coeficiente 1 para Paris e 1,5 para o resto da França.

No caso de Chicago, o solo criado foi motivado pelos conflitos decorrentes da aplicação da legislação de tombamento de bens com valor histórico. Quando tombavam um prédio de dois ou três andares em zonas onde era permitido construir edifícios, os proprietários se sentiam prejudicados, já que não

poderiam exercer sobre seus terrenos, plenamente o potencial virtual que lhes era concedido pela legislação, já que seu imóvel ficava congelado. Para que este prejuízo pudesse ser ressarcido, criou-se uma legislação que permitia ao proprietário transferir seu direito de construir para terceiros, em outra área onde esta limitação não existisse. Desta forma, os terrenos atingidos por restrições de caráter preservacionista não perderiam totalmente seu valor “*visa vis*” de seus vizinhos.

Embora as duas versões – norte americana e francesa – partissem do mesmo princípio (a separação entre direito de propriedade e direito de construir e o reconhecimento do valor específico do direito de construir), no caso norte americano, o direito de construir poderia ser transacionado entre particulares com o objetivo de preservar imóveis com valor histórico. No caso francês a concessão do direito de construir acima de uma densidade construtiva básica, só poderia ser obtida por meio da compra, e somente o Estado poderia vendê-la.

As primeiras propostas que começaram a circular no Brasil incorporavam as duas dimensões de utilização do instrumento dos exemplos internacionais: a viabilização de uma política de controle de densidades e a separação do direito de construir, do preço do terreno; a necessidade de viabilizar instrumentos de preservação histórica. A elas, o discurso de Setúbal acrescia uma terceira: a obtenção de recursos para o financiamento de equipamentos e infraestrutura.

Já em 1977, uma primeira formulação do instrumento em âmbito nacional foi feita pela Comissão Nacional de Regiões Metropolitanas e Política Urbana da Secretaria de Planejamento da Presidência da República - CNPU, incluído o anteprojeto da Lei de Desfavelamento Urbano.

A proposta de institucionalização do solo criado nos anos 70 causou enorme controvérsia e foi finalmente abortada, a partir de uma sinalização francamente desfavorável por parte do governo federal. Desde então, vários anteprojetos de lei federal foram redigidos, incluindo o solo criado, em várias versões, sem nenhum êxito. Entretanto, desde o final dos anos 70, em várias cidades brasileiras já existiam anteprojetos de lei de solo criado em tramitação.

Uma das dimensões fundamentais da controvérsia era a natureza jurídica da cobrança e sua constitucionalidade. Com o objetivo de dar suporte para as propostas de discussão no país, o CEPAM (órgão de apoio às administrações municipais paulistas), organizou um congresso sobre o solo criado na cidade de Embu, reunindo urbanistas e juristas, do qual resultou “**Carta do Embu**”. A Carta explicita que “admite-se que, assim como o loteador é obrigado a entregar ao poder público áreas destinadas ao sistema viário, equipamentos públicos e lazer, igualmente o criador de solo deverá oferecer à coletividade as compensações necessárias ao reequilíbrio urbano reclamado por solo adicional” (1977).(Grifo Nosso).

De acordo com o teor desta Carta, “*a moderna tecnologia da construção civil permite intensificar a utilização dos terrenos, multiplicando o número de pavimentos pela ocupação do espaço aéreo ou do subsolo, e esta intensificação sobrecarrega toda a infra-estrutura urbana, a saber, a capacidade das vias, das redes de água, esgoto e energia elétrica, bem assim a dos equipamentos sociais, tais como, escolas, áreas verdes, etc.*”.

Ao comparar o criador do solo com o loteador e ao definir a contrapartida a ser paga pelo criador de solo, como espaços públicos e equipamentos ou seu equivalente monetário, a Carta de Embu enquadra claramente a outorga onerosa do direito de construir como ônus e não como tributo.

No início dos anos 80, o debate em torno da institucionalização do solo criado volta a emergir em algumas cidades, desta vez vinculado à preservação do patrimônio histórico. Em 1982, um anteprojeto de lei de Transparência do Direito de Construir, para imóveis históricos é apresentado como reação a sucessivas demolições de construções históricas tombadas e situadas em áreas de grande valor imobiliário. No mesmo ano, em Curitiba, é instituído o “**incentivo construtivo**”, para imóveis tombados. Em 1984, uma lei municipal institucionaliza a transferência do potencial construtivo em São Paulo, admitindo a transferência de 100% (cem por cento) do potencial concedido pelo zoneamento, se o imóvel

preservado for destinado para instalação de atividades que permitam a fruição do bem público.

Naquele momento, os críticos da lei reclamavam uma aplicação mais ampla do conceito, incluindo não apenas o patrimônio arquitetônico, mas também todo patrimônio ambiental.

2.1 - Parceria Entre os Setores Público e Privado

A crise econômica da época e o esgotamento dos recursos para viabilizar obras urbanas levou o poder público municipal a restringir sua ação a pontos essenciais e a induzir uma nova forma de gestão incentivadora. Nesta última forma, a parceria do poder público com a iniciativa privada vem sendo realizada aos poucos, através de alguns instrumentos urbanísticos.

Há mais de trinta anos, numa conjuntura de **“milagre econômico”**, o poder público pretendia se colocar como agente promotor e financeiro de intervenções urbanísticas em determinadas áreas e obter retorno a longo prazo, colocando-se no lugar da iniciativa privada.

Esta postura estava subjacente no Plano Urbanístico Básico de São Paulo, em 1968, e na EMURB - Empresa Municipal de Urbanização, empresa pública criada para esse fim específico, em 1971. A Lei de Zoneamento de 1972 reservou certas zonas especiais, junto a estações da linha norte-sul do metrô, para essa finalidade.

Com o passar dos anos os recursos se escassearam e na década de 80, no governo Mário Covas, foi introduzido o conceito de Operação Urbana na proposta de Plano Diretor 1985-2000 como sendo **“inversões conjuntas dos setores privado e público, por iniciativa deste, destinadas a produzir transformações urbanas localizadas”**.

Para operacionalizar o instrumento seria necessária a elaboração prévia de projeto urbano, a definição dos procedimentos econômicos e administrativos e a distribuição dos benefícios futuros, custos e encargos envolvidos. Assim, na gestão Jânio Quadros (1985-1988), foram reafirmadas as propostas do Plano Diretor 88 (Lei nº 10.676) do instrumento urbanístico Operação Urbana.

A primeira Operação Urbana no entanto, teve início em 1991, já no governo de Luiza Erundina, com a Operação Urbana Anhangabaú, Lei nº 11.090/91. Antes porém, é necessário salientar que a implantação das Operações Urbanas aproveitou a experiência das Operações Interligadas, criadas pela Lei nº 10.209/86. A atualidade e a importância de tais instrumentos são particularmente evidentes, hoje, com a privatização, a terceirização e a parceria na ordem do dia. Além disso, as Operações Interligadas constituem um claro mecanismo redistributivo de renda, na medida em que conseguem levantar recursos da produção imobiliária para construir habitações para as populações de baixa renda.

A inclusão das Operações Urbanas na Lei Orgânica do Município de São Paulo de 1989 (artigo 152), como instrumento urbanístico de parceria público-privado, sem entretanto conceitua-lo, veio reforçar sua importância.

2.3. - Operações Interligadas/ Programa Direito à Moradia

No jogo de interesses públicos e privados, do qual a cidade é, ao mesmo tempo, cenário e produto, as Operações Interligadas criaram a possibilidade de obtenção de exceções à legislação de zoneamento, mediante a doação à Prefeitura de um certo número de Habitações de Interesse Popular –HIS, destinadas à população favelada.

A Operação Interligada é uma intervenção pontual, restrita ao lote, objeto de intervenção. A concessão de potencial construtivo adicional estava limitada a quatro vezes a área do terreno. O impacto da concessão desse e de outros benefícios, eventualmente solicitados, era avaliado por um grupo de trabalho que procede a uma análise urbanística da proposta. Cabia à Comissão Normativa de Legislação Urbanística –CNLU da Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA, instruída pela análise do grupo de trabalho, a aprovação de cada uma das propostas.

As principais exceções solicitadas por empreendedores imobiliários referiam-se a aumento do potencial construtivo do lote, limitado a quatro vezes a área do terreno; isenção da exigência de círculos de lazer nos conjuntos residenciais R3¹; permissão de usos não conformes; remembramento de lotes

integrantes de corredor com lotes pertencentes à zona de uso lindeira, dispensa da exigência da distância mínima entre postos de serviço e abastecimento de veículos.

¹ R3 - Categoria de Uso residencial (Conjuntos Habitacionais)

A Lei nº 10.209/86, apesar de simples e curta - dez artigos apenas - causou polêmica. Ela foi objeto de inúmeros ataques e críticas, pelos mais variados motivos : por ter sido aprovada por decurso de prazo; por “**detonar**” a legislação de zoneamento; ou, pior ainda, por tornar as disposições legais vigentes “**objeto negociável**”. A polêmica inicial foi superada pela promulgação da Lei nº 11.773/95, aprovada pela Câmara Municipal em maio de 1995.

A aprovação dessa lei foi obtida mediante um amplo processo de discussão com a Câmara, procurando revidar as críticas a que ela foi submetida, envolvendo inúmeras questões, objeto de controvérsia entre planejadores, juristas, urbanistas e políticos. É importante salientar a regressiva técnica legislativa utilizada na elaboração dessas leis, ao passar dos anos.

A utilização de técnicas cada vez menos formais e desprovidas de critérios rígidos, no tocante a seleção de diretrizes bem delineadas e definidas para determinação de contrapartida financeira foi objeto marcante na legislação que disciplinou as Operações Interligadas na cidade de São Paulo.

A lei nº 11.773/95 foi muito bem recebida pelo empresariado, que passou a dispor de um instrumento de flexibilização das normas da legislação de zoneamento de São Paulo. Em contrapartida, a grande parte dos urbanistas e juristas desaprovaram e criticaram a existência dessa lei, haja vista o aberrante impacto urbanístico ocorrido na cidade, bem como o total desrespeito a todas as regras da elaboração legislativa.

Na realidade, o que ocorreu durante a vigência das leis da Operação Interligada foi que, a grande maioria dos proponentes foram incorporadores, construtores, empreendedores imobiliários, ou grandes empresas de um modo geral.

As Operações Interligadas não foram lançadas com grande divulgação ou publicidade mas, em 1988, nos três primeiros editais, cujo prazo de

duração foi de um mês, o interesse foi crescente: sete propostas no primeiro edital, passando para 15 no segundo, chegando a 41 no terceiro. No quarto edital, em 1990, o número de propostas chegou a 102, consolidando o instrumento.

O Ministério Público de São Paulo ingressou com Ação Direta de Inconstitucionalidade – ADIN, em face da Lei nº 11.773/95, perante o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado, haja vista a sua indiscutível afronta a ditames constitucionais - estaduais e federais -, a fim de que o órgão julgador decidisse pela inconstitucionalidade da Lei. No ano de 1998 foi concedida medida liminar na mencionada ação, suspendendo os efeitos da Lei nº 11.773/95, sob a alegação de que a mesma seria inconstitucional por diversos fatores.

Devido a esta medida liminar, todas as Operações Interligadas já aprovadas e que se encontravam em construção foram paralisadas, pelo menos, até final do julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade proposta pelo Ministério Público, através do Ilmo. Procurador de Justiça, Dr. Luiz Antônio Marrey. Todos os pedidos de Operações Interligadas que haviam dado entrada em SEMPLA e, que aguardavam o deferimento, para a assinatura do Termo de Compromisso e início da respectiva execução, não foram adiante.

Após dois anos, fevereiro de 2000, foi julgada definitivamente a ADIN respectiva, sendo que o acórdão do Tribunal de Justiça, por maioria de votos, julgou a ação de inconstitucionalidade procedente.

Entretanto, todas as obras que encontravam-se paralisadas devido a anterior concessão de medida cautelar, puderam dar continuidade em sua execução, bem como todos aqueles pretendentes que possuíam Termos de Compromisso assinados com SEMPLA. Aqueles que, à época da concessão da medida liminar haviam protocolado seus pedidos junto à Secretaria de Planejamento, mas ainda não tinham obtido uma análise ou julgamento das mesmas, não puderam efetivar suas pretensões.

Contudo, todos os demais que tinham em mãos os Termos de Compromissos assinados com SEMPLA, tiveram o direito adquirido assegurado pelo acórdão dos Embargos de Declaração impetrados pela Municipalidade, o qual confirmou a inconstitucionalidade da Lei nº 11.773/95 e delimitou os efeitos

daquela, determinando que, todos os proponentes que até fevereiro de 2000, tiveram as propostas deferidas e assinaram o Termo de Compromisso com SEMPLA, poderiam edificar normalmente, pois foram considerados, terceiros de boa-fé.

3. - TRABALHOS DESENVOLVIDOS PELA COMISSÃO

A partir de sua instalação, a Comissão Parlamentar de Inquérito - CPI passou a orientar a composição de sua assessoria, formada por membros da Secretaria de Comissões desta Casa , além da assessoria técnica jurídica, financeira, urbanística e de engenharia.

Seguiu-se uma primeira sessão preliminar de esclarecimentos iniciais destinada aos próprios integrantes desta Comissão com os técnicos da Secretaria de Planejamento (sessão do dia 29.10.01). Então, a Comissão passou a solicitar, por deliberação majoritária, os necessários esclarecimentos aos principais beneficiários das operações interligadas.

Também foram requisitados os processos administrativos junto à Secretaria Municipal de Planejamento, além de outras informações de ordem técnica, de modo a aprofundar a análise sobre o tema.

Ficou deliberado, na sessão pública do dia 29 de outubro de 2001, que os esforços de análise da CPI, centralizariam-se, basicamente, em torno da regularidade do procedimento administrativo das Operações Interligadas, do valor da contrapartida financeira devida pelos beneficiários daquelas aos cofres públicos e da destinação dos recursos obtidos.

A CPI solicitou junto ao Tribunal de Contas do Município, os pareceres técnicos daquele órgão em relação às operações interligadas e foram feitas diligências externas de avaliação "*in loco*" por membros da Comissão.

Na sessão pública do dia 29 de outubro de 2001,o senhor Paulo Roberto Castaldeli, arquiteto concursado da Prefeitura desde 1991, foi convidado para prestar alguns esclarecimentos de ordem técnica a esta Comissão, oportunidade em que declarou o seguinte em relação às Operações Interligadas:

“As operações interligadas, na verdade, faziam exceções à legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo. Quais exceções? Eram publicados editais de chamamento, abertos, publicados e abertos, e se apresentavam as propostas em atendimento a esse edital. Foram feitos seis editais, desde a época do Jânio.

Na verdade, a lei é de 86, 10.209/86, mas passou a ser usada em 88. Foram dois anos de adaptação e de tramitação burocrática para que se emitisse o primeiro edital e que começassem a entrar as primeiras propostas.

Dessa proposta constava a documentação do terreno, a documentação do proprietário e a planta, que ele pretendia aprovar, com o quadro-resumo. Normalmente, o que mais acontecia com as operações interligadas era se comprar uma área adicional de construção. Então, por exemplo, numa região de zoneamento 02, onde se podia construir um prédio com duas vezes a área do terreno, se o proprietário tinha 1500 m² de terreno, ele construía três mil metros. Poder-se-ia chegar até quatro vezes a área. Então, em vez de três mil metros, ele construiria seis mil metros. Esses três mil ele pagaria para a prefeitura uma diferença.

Como é que se processava esse pedido? O proprietário entrava com a proposta, protocolava, ia para o Jurídico, que analisava toda a documentação apresentada, vinha para o grupo técnico, que era formado por nós, arquitetos do Deplano, que examinávamos a proposta sob o ponto de vista urbanístico. Então, se fazia um levantamento no local, se levantava o uso do entorno, a largura da via, a infra-estrutura existente, o sistema viário, enfim, toda a infra-estrutura urbana envolvendo o terreno em questão. Eram praticamente todas as quadras. Se aqui fosse a proposta, seriam as quatro quadras vizinhas, no mínimo. Dependendo do tamanho da proposta, se estendia para oito, dez quadras vizinhas.

Se fosse entendido que esse aumento não traria um prejuízo para a qualidade de vida dos moradores do local e nem para o sistema viário, o grupo técnico fazia um parecer favorável. Desse relatório técnico constavam todas as condições físicas, o local, tudo o que foi levantado, e o que ele pedia, o que a gente achava que podia ser concordado ou que podia ser aceito.

Pedia-se então, ao proprietário que apresentasse um laudo de avaliação. Esse laudo de avaliação visava então a que? Buscar dois valores: o valor do terreno no mercado de hoje, quanto vale hoje este terreno no mercado. 2º : quanto vale este terreno depois da operação. Era o chamado VT1, valor de terreno 1, que é o valor hoje do terreno; E o VT2? Quanto vale depois da operação.

Por que isso? Porque ele poderia fazer a operação e não construir. Porém, todo esse adicional a mais que ele ganhou estava incluído no terreno dele, era um potencial a mais. Se ele fosse vender o terreno dele, o terreno dele seria diferenciado dos outros e, portanto, tinha de ter um valor a maior do que os outros. Isso se incorpora ao terreno, não ao proprietário, certo?

Então, esse VT2 o que era? Era exatamente se captar, de alguma maneira, no valor de mercado dos imóveis, qual seria o ganho dele. Na verdade, existe a ABNT, existem umas técnicas para se levantar o VT1. Porém, para o VT2 não existe nenhuma norma técnica. Era uma coisa nova que se estava propondo. Hoje, quem trabalha com avaliação de imóvel sabe disso: não tem como avaliar alguma coisa que não seja o que ele pode realmente fazer. Era uma novidade. Em 88, então, os primeiros que apareceram, os senhores imaginam a dificuldade de se chegar num valor de quanto ele pagaria para construir a mais. Então, uma das idéias propostas foi a do terreno virtual. Se ele pode construir, nesse terreno de 1500 metros, três mil metros, ele precisaria comprar um terreno vizinho, de 1500 metros, para construir os outros três. Quanto custa comprar o terreno vizinho? Custa o mesmo preço do dele,

certo? Porém, ele não tem a terra, ele não tem o térreo, ele não vai ter o subsolo para cavar.

Então, ele já tem um desconto nesse terreno, chamado de virtual, certo? Esse desconto ficou na ordem de 30%, porque, na verdade, o térreo valoriza muito o empreendimento. Então, qual seria o valor do terreno? Seria o valor dele mesmo, com deságio de 30%. Ou seja, 70%. Se o terreno dele valia dois mil reais o metro quadrado, o virtual valeria 70% disso, mil de quatrocentos reais o metro. Se calculariam os 1500 que ele precisava ...H06

Se calcularem os 1.500 que ele precisava, essa era a contrapartida.

*Agora, na verdade esse era o valor do benefício, porém existia uma **negociação**. A negociação: sentava a Prefeitura de um lado, os proprietários do outro e se negociava uma parcela dessa diferença, que sempre girou em torno, na ordem de 70% também.” (Notas Taquigráficas)*

Podemos desde já , verificar a total ausência de um método objetivo e seguro para garantir a correção no cálculo do valor da contrapartida devida pelo favorecido à Municipalidade. Tal fluidez abriu espaço para a indevida atuação discricionária do órgão administrativo que, segundo o depoimento acima transcrito, promovia uma negociação com o particular para a definição do valor final da contrapartida. É absolutamente pacífico que o Princípio da Indisponibilidade do Patrimônio Público rejeita qualquer concessão dada ao particular que não seja fundamentada em lei. A possibilidade de negociação daquele valor, não tem previsão legal. O artigo 3º da lei a 11.773/95 é expresse e não abre espaço à referida negociação que foi promovida à margem da lei:

“as propostas de operação interligada tramitarão no âmbito da Secretaria Municipal do Planejamento – SEMPLA, cabendo à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, a aprovação da modificações referidas no artigo 1º desta lei e a do valor da contrapartida em habitações de interesse social - HIS correspondentes.”

O anexo XI do edital 01/95 que regulamentou a Lei 11.773/95, tratou especificamente dos critérios de avaliação do benefício econômico obtido com as Operações Interligadas. Estranhamente, o regulamento não define um critério objetivo, vinculado para o cálculo deste valor, mas sugere de modo absolutamente vago e impreciso o critério a ser aplicado. Contrária de modo incisivo aqueles caracteres básicos das normas (gênero do qual é espécie) que são a imperatividade e a coercibilidade. O regulamento em questão nega a essência normativa que é a de traduzir um comando legal, superior, unívoco e estrito ao apenas sugerir os critérios possíveis no cálculo do valor do benefício.

A seguir transcrevemos “*ipsis literis*” o texto do regulamento:

*“A seguir são apresentados os critérios mais usuais. **Outros poderão ser utilizados**, dependendo da especificidade de cada caso.”*

Ora, uma lei que não impõe, apenas faculta, não é obrigatória e perde totalmente a sua essência. Difícil compreender tal aberração jurídica como resultado meramente da imperícia do corpo técnico da Prefeitura na época.

Tal critério que não determina peremptoriamente um lastro objetivo no mais importante aspecto da lei em relação aos interesses do erário público, termina por conferir indevidamente a mais absoluta “*discricionariedade*” ao órgão do Executivo Municipal no cálculo do valor da contrapartida.

Passou-se com isso, a “*interpretar*” a lei, no ponto que se refere ao critério de cálculo do valor da contrapartida. Bem se sabe que a atividade hermenêutica é inerente e instrumental à qualquer ato de compreensão da lei, desde que a mesma confira o necessário *autorização* para tal. Isso geralmente se dá naqueles casos em que, segundo a mais autorizada doutrina jurídica, a lei faz uso de conceitos indeterminados.

Os trabalhos desenvolvidos pela CPI envolveram uma gama muito grande de depoimentos prestados durante todas as sessões, onde foram ouvidos aqueles que ingressaram com pedido de Operações Interligadas junto à Secretaria de Planejamento – SEMPLA, e obtiveram benefícios. Tais depoimentos indicam que além de ter havido evidentes construções irregulares, - constatou-se

construções com metragens além da permitida pelas operações -, houve ainda uma patente subestimação do cálculo do valor das contrapartidas. A constatação da referida subestimação restou comprovada com a condenação à grande maioria das propostas de Operações Interligadas, explanada nos acórdãos do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, as quais tiveram como embasamento, os laudos técnicos da Comissão Técnica de Engenharia do próprio Tribunal de Contas.

A grande maioria das propostas das Operações Interligadas fora considerada irregular e portanto, condenada ao ressarcimento do erário, haja vista os pareceres técnicos jurídicos manifestando-se no sentido de que houve subavaliações dos benefícios concedidos, o que contrariava a norma legal vigente, tornando ilegais as Operações Interligadas aprovadas.

Corroborando o parecer técnico jurídico, a Assessoria Técnica de Engenharia do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, examinando caso a caso, mais precisamente, cada uma das defesas apresentadas, registrou que houve, de fato, divergências entre as contrapartidas pactuadas e as mínimas devidas.

Concomitantemente, foram ouvidos também, funcionários de SEMPLA e da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, que encontravam-se diretamente ligados com o trâmite dos processos, que possuíam como objeto, Operações Interligadas, a fim de que a CPI pudesse apurar, a ausência de fiscalização na execução das obras, bem como da construção das Habitações de Interesse Social – HIS.

Através de requerimento do relator, o vereador João Antonio, foram convocados para depor na CPI das Operações Interligadas, o(as) presidente(s) de associações comunitárias dos conjuntos habitacionais, que foram construídos com o produto das contrapartidas financeiras entregues ao Poder Público Municipal, onde restou comprovado que parte dessas habitações foram entregues inacabadas, outras com metragem menor do que a que ficou determinada no termo de compromisso e ainda, que as mesmas foram entregues a pessoas que não

eram moradores de favelas ou núcleos, o que mais uma vez, contraria a Lei nº 10.209/86 e a Lei nº 11.773/95.

Em 29 de abril de 2002, o relator da CPI das Operações Interligadas, o vereador João Antonio, tomou conhecimento de um relatório elaborado em 1998, por uma comissão de estudos, composta por membros de SEMPLA e SEHAB, a qual foi nomeada pela Portaria nº 047/97, com o objetivo de levantar todos os dados das Operações Interligadas ocorridas até então, bem como, realizar uma avaliação da situação dos recursos destinados ao Fundo Municipal de Habitação.

Seguido-se a isso, o relator desta comissão, através do ofício nº 067/02 requereu ao presidente da CPI, a convocação do sr. José Marinho Nery Júnior, diretor da DEPAVI – Divisão Técnica de Paisagismo (Secretaria do Meio Ambiente), o qual, foi integrante do grupo de trabalho criado pela Portaria Intersecretarial nº 047/97, com o objetivo de esclarecer fatos pertinentes ao objeto da CPI das Operações interligadas.

Através do depoimento do senhor José Marinho Nery Júnior constatou-se que o relatório elaborado pela comissão de estudos formada através da Portaria 047/97 apurou várias irregularidades sendo algumas: o montante apurado com as contrapartidas financeiras não fora totalmente destinado à construção de habitações de interesse social (HIS); o valor recolhido à Secretaria de Finanças não foi totalmente repassado ao Fundo Municipal de Habitação - FMH, etc (doc. sem assinatura).

A partir desse depoimento foi requerido, através do ofício nº 068/02, balanço do Fundo Municipal de Habitação, desde sua criação até final do ano de 2001, a fim de se investigar com rigor, entradas, saídas, aplicações e rendimentos do respectivo Fundo, bem como sua destinação. Entretanto, o referido balanço não fora encaminhado à CPI até final dos trabalhos

No dia 24 de maio de 2002, os trabalhos da Comissão Parlamentar de Inquérito das Operações Interligadas foram concluídos e, de tudo foi extraído o presente relatório, sendo seu relator, o vereador do Partido dos Trabalhadores, João Antonio.

4. - ASPECTOS URBANÍSTICOS

As Operações Interligadas vieram a ser objeto de alguns estudos acadêmicos como por exemplo a dissertação de mestrado desenvolvida por Daniel Julien van Wilderode junto à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo em 1994.

Deste trabalho colhemos algumas conclusões acerca da lei de Operações Interligadas, mas sob o ponto de vista urbanístico. O autor conclui que:

“As Operações Interligadas ilustram nitidamente a transição do planejamento urbano para mecanismos de mercado.”

E também observa o seguinte:

“Apesar da nítida intenção inicial dessa lei consistir na remoção de favelas, constatamos que a administração que sucedeu à sua criação retomou, com algumas acomodações, o princípio da negociação, com o setor privado, das derrogações à Lei de Zoneamento. Esse planejamento urbano de parceria se insere num contexto de neo-liberalismo que augura também novos rumos que a administração da cidade está vestindo em toda a parte. As razões são múltiplas para a explicação do fenômeno: desde a crise do fundo público, até a reestruturação da indústria da construção e, sobretudo, a reformulação do mercado imobiliário”.

Parte significativa dos urbanistas enxergam a lei de Operações Interligadas como uma afronta direta à Lei de Zoneamento, implicando praticamente em sua revogação por via transversa.

Nesse sentido muito contribuiu aos devidos esclarecimentos dessa Comissão, a presença do professor Cândido Malta, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo e, ex - secretário de planejamento na gestão de Olavo Setúbal e Reynaldo de Barros, logo na primeira sessão pública desta Comissão :

“ As operações urbanas têm de ser distintas, muito claramente das operações interligadas. Então, inicialmente procurarei fazer essa distinção. A operação urbana, como temos em São Paulo aprovada em vigor, a Operação Faria Lima, a operação Água Branca e a Operação

Centro, que são as três que aprovadas por lei, essas três operações estão em vigor e têm o seguinte sentido: define-se um perímetro na cidade, uma área, pode ser um pouco maior ou um pouco menor mas ela tem sido mais ou menos igual a 50, 100 ou 200 hectares, ou quarteirões. Portanto, é uma área substantiva. E para ela se faz um projeto urbanístico. Esse projeto, no caso da Faria Lima, significava a ampliação dela e essa ampliação iria produzir um aumento da capacidade de transporte viário. A ampliação da avenida aumentaria a capacidade de circulação. Com base nesse aumento da capacidade de circulação previa-se uma mudança de zoneamento permitindo construir mais. Mas veja, há uma coerência entre aumento de capacidade de circulação e o zoneamento que precisa de mais circulação no momento em que se constrói mais. A Operação Urbana Faria Lima teve essa característica. No caso da Operação Urbana Água Branca também a ampliação viária. Mais do que isso a utilização do metrô de superfície ao longo da ferrovia onde a Água Branca se situa. Essa ampliação do sistema viário associado com essa capacidade já um pouco ociosa do sistema de circulação do metrô de superfície que é o que está sendo implantado, ainda somada à extensão da linha leste do metrô até a estação da Lapa e tendo como terminal a Barra Funda, tudo significa uma ampliação da capacidade de circulação.

Então, há uma coerência de novo, entre capacidade a mais que se dá no zoneamento e ampliação dessa capacidade de suporte. Então, esse é um conceito-chave, que chamo a atenção dos senhores vereadores, para entender, de um lado, a operação urbana e, depois, a crítica à operação interligada.

No caso da Operação Centro, aqui se supõe que há uma capacidade ociosa de circulação. É verdade e não é. Numa certa medida é enquanto se imagina que muitos que moram no centro poderão trabalhar no centro, indo a pé para o seu emprego, não precisariam nem usar o sistema de transporte público e nem o sistema viário. Então, na medida

em que essas pessoas passam a se instalar no centro, que é uma reivindicação que vem crescendo – das pessoas de menor renda se instalarem no centro -, utilizando-se juntamente da possibilidade de até ir a pé ao emprego, é claro que aí há uma possibilidade de um adensamento. O mesmo não ocorre quando se trata de classe média ou média alta, que dependa ou do transporte coletivo de qualidade ou de uma ampliação viária. Ampliação viária não ocorre. Nós sabemos que as vias de acesso ao centro estão congestionadas no sistema viário, e a ampliação do transporte coletivo de qualidade, que seria o metrô, não se concretiza pelas dificuldades financeiras da Companhia do Metrô de fazer novas linhas chegarem ao centro.

Então, na verdade, a Operação Centro está-se frustrando, enquanto classe média, porque a classe média, não tendo esse acesso garantido, não se interessa por vir ao centro, mas ela tem uma lógica que seria uma capacidade ociosa de circulação.

Pois bem, a operação interligada tem outro sentido totalmente diverso, enquanto área de abrangência. A operação interligada é feita imóvel por imóvel. Quer dizer, um determinado empresário vai fazer um determinado empreendimento, por essa lei, e iria, foi ao Poder Público pedir uma exceção ao zoneamento. Essa exceção seria dada mediante uma contrapartida. Quer dizer, pagando-se um valor, essa exceção à lei seria aberta. Essa idéia de exceção à lei está totalmente explícita: é uma exceção mediante pagamento, e essa exceção sempre significou uma ampliação de demanda por infra-estrutura, porque sempre visa ou colocar um uso que antes não era permitido, e que pela operação interligada seria, que seria, por exemplo, um "shopping center" onde antes não era permitido; ou um outro uso qualquer de comércio ou serviço que teria de ter uma exceção no zoneamento; ou, às vezes, não é o uso que está em questão, e sim a quantidade de metros quadrados será permitida.

A grande maioria das operações interligadas feitas refere-se a ampliar a área construída. Quer dizer, tem lá, numa zona, por exemplo, Z-02, que abrange 70% da cidade, que é a zona que chamo de "etc.", porque é uma zona que precisa ser mais detalhada, porque ela permite uma gama enorme de usos – quase, eu diria, todos os usos são permitidos nela -, só indústrias poluentes ou depósitos perigosos é que são proibidos, o resto tudo pode. Mas o coeficiente do Z-02, para o mercado imobiliário, para o mercado que produz habitação para a classe média, é duas vezes a área do terreno. O empresário, para construir, só pode construir até duas vezes a área. Pela operação interligada ele conseguia construir quatro vezes. Quer dizer, ele estava dobrando a área construída, naquele seu lote, mediante a contrapartida, mediante o pagamento. Bem, por que isso é ruim para a cidade? É uma razão óbvia: você, quando compra um terreno, uma casa ou um imóvel qualquer, o zoneamento lhe garante uma certa qualidade. Estava mencionando que a operação interligada abre exceção à lei mediante uma contrapartida. A maneira como ela foi definida na lei, como ela foi redigida permite uma grande margem de interpretação. Ela diz assim, a Lei 11.713, que é a última versão, no seu artigo 9ª, no inciso III, que “O impacto da implantação do empreendimento relativo à capacidade viária do entorno e a qualidade ambiental e a paisagem urbana devem ser consideradas”. Onde está aí uma margem enorme de interpretação? Essa idéia de entorno. Eu, como técnico, posso assegurar aos senhores que quando se faz um apartamento, uma moradia, a influência daquela moradia no sistema de circulação se faz num raio de oito quilômetros, quer dizer, todos nós, em média, andamos em São Paulo oito quilômetros a partir da moradia para ir ao trabalho, para ir ao lazer, essa é a média estatística dada por pesquisas de circulação em São Paulo. Ora bem, se quando você constrói determinada moradia, um prédio de apartamento, vai gerar tráfego nesse entorno de oito quilômetros, a operação interligada teria que ser capaz de simular o efeito daquela ampliação de

área construída em toda essa enorme região. Oito quilômetros não é pouco, a Avenida Paulista tem três quilômetros, então é como se fosse uma distância duas vezes e meia a Avenida Paulista.

Só para situar bem, o problema que a operação interligada gera e, portanto, a análise, como era feita quando ainda estava sendo aplicada na SEMPLA, de modo algum ela fazia essa análise dos oito quilômetros, era uma análise restrita às vias do entorno imediato, quer dizer, a rua em frente ao empreendimento, quando muito as poucas ruas do entorno e o resultado da aplicação sistemática dessas exceções simplesmente torna inviável o planejamento da cidade, porque você tem que ter na cidade uma capacidade de previsão e a previsão é dada pelo zoneamento quando diz que aquela região vai ser assim e a outra vai ser assado. Na hora que se abre exceção aquele assim ou aquele assado deixa de ser mais garantido.

Bem isso do ponto de vista do planejamento da infra-estrutura da cidade, quer dizer, você tem que planejar água, esgoto, mas especialmente circulação precisa ter previsão de futuro, tem que planejar isso e todos nós sabemos a cidade de São Paulo como está em termos de circulação, é o problema crítico da cidade, a cidade de São Paulo está parando. Vemos a medição dos congestionamentos que ela sofre, de cem quilômetros, 120 quilômetros e a cada semana se bate o recorde da anterior. Isso é lógico de perceber porque o número de carros aumenta numa proporção de 500 carros por dia e o sistema viário não se amplia, então o resultado é isso.

Agora, operação interligada só vai agravar o problema crítico da cidade, que é de circulação. Então é um absurdo por si imaginar que a contrapartida da habitação popular vai ser suficiente para compensar esse malefício que ela produz, que de modo algum compensa.

Ai, entramos na gestão Paulo Maluf e nesse momento o Movimento Defenda São Paulo, ao qual pertenço, decidiu entrar com uma representação junto ao Ministério Público para declarar a

inconstitucionalidade da operação interligada porque ela desplaneja a cidade, ela é o inverso do que deveria ser, ela desplaneja, ela desarticula o planejamento feito pela Lei do Zoneamento. Aí fui incumbido pelo Defenda São Paulo de fazer uma representação, eu trouxe aqui cópia dessa representação do Ministério Público, passo às mãos da CPI, essa representação foi entregue ao então Procurador Geral professor Marrey, o Dr. Luiz Antônio Marrey Jr. acatou, entrou com essa ação de inconstitucionalidade junto à Justiça e essa ação está em tramite. Já ganhamos, posso dizer porque faço parte dessa busca de declarar a inconstitucionalidade dela, nós já ganhamos em duas instâncias, na primeira e na segunda, e acreditamos que vamos ganhar porque o argumento que se está usando, além desses que estou aqui expondo do desplanejamento é o argumento da indelegabilidade de poderes da Câmara para o Executivo. A operação interligada significa dizer o seguinte: que a Câmara está abrindo mão do seu poder de legislar e delegando isso ao Poder Executivo, que o faz através de uma comissão, no caso a CNLU. Então, essa indelegabilidade desse poder da Câmara que é do desplanejamento, é o argumento da indelegabilidade de poderes da Câmara para o Executivo. A operação interligada quer dizer que a Câmara está abrindo mão do seu poder de legislar delegando-o ao Poder Executivo, que o faz através de uma comissão, no caso CNLU. Essa indelegabilidade desse poder da Câmara parece que é muito claro. Eu não sou jurista, repito aqui, mas essa tese está sendo a tese principal que está levando a declaração de inconstitucionalidade dessa lei. Então o argumento urbanístico, eu havia me esquecido de mencionar algo importante - e faço agora - que é a questão do direito de vizinhança. Não é só a questão da imprevisibilidade do futuro daquele bairro enquanto demanda de infraestrutura, mas é também o direito de vizinhança dos cidadãos que querem que o bairro tenha uma certa cara e essa cara é garantida pelo zoneamento e vem a exceção e quebra a cara, quebra aquela fisionomia

que o bairro deveria ter, passa a ter outra porque exceções vão se abrindo. Então a garantia que o direito deve assegurar ao cidadão pela lei de zoneamento cai. Se de um lado cai a capacidade de previsão, de outro lado cai a garantia de uma vizinhança adequada, para que serve essa lei? Ela serve à especulação imobiliária e ela serve porque interessa ao promotor imobiliário poder construir mais pagando não ao proprietário do terreno, mas sim ao poder público esse direito, que é o que a operação interligada prevê. E esse pagamento está regulado pela lei que poderá ser até 40% menor do que o benefício que o empresário vai ter com aquela mudança. Quer dizer, a lei prevê um desconto, dá uma clara vantagem ao promotor imobiliário para que ele ganhe dinheiro com essa mudança do zoneamento. Então isso interessou muito aos promotores imobiliários, que passaram a fazer um lobby muito forte para conseguir que essa lei continuasse no seu funcionamento, e eles têm continuado nessa posição, eu tenho sempre publicamente me contraposto. E a maneira de decidir é que aí vem o perigo da corrupção, é aí que eu queria chegar, é essa a contribuição que posso dar, por que? Porque o cálculo do benefício é feito internamente, dentro da Comissão, dentro da SEMPLA que assessora a comissão. A SEMPLA tem os técnicos que são aqueles que vão dizer, olha, o senhor deve pagar tanto. É feita uma série de cálculos, e esses cálculos é que precisam ser examinados, porque na elaboração do cálculo é que pode haver o favorecimento. Então eu examinaria - e essa contribuição eu posso dar, vereador Wadih Mutran -, com muito cuidado os cálculos que são feitos, pegar casos. Foram aprovadas 300 ou 400 operações interligadas, então há um número muito grande para ser utilizado como base e aí examinar se houve favorecimento nesse cálculo, se foi sistemático o desconto de 40%, sempre se deu o máximo de desconto, e se o valor atribuído ao cálculo foi o valor que realmente representa o benefício. Então esse é um ponto a ser examinado. Um outro ponto que eu examinaria é o enriquecimento, possivelmente derivado, dessas

peessoas que possam ter tido essa atribuição de fazer esses cálculos e definir esses valores. Quer dizer, esses técnicos da comissão CNLU e assessores da SEMPLA, seria pegar dos dois lados, são pessoas que trabalharam na comissão, como técnicos da SEMPLA, fazendo esses pareceres; e outros que foram contratados, sei até de empresas contratadas para fazer essas avaliações. Aí está outra fonte que precisaria ser investigada para se examinar se houve contravenção, irregularidade, etc.. O que eu posso dizer, e faço com todo cuidado, é que ouvisse dizer de enriquecimento ilícito de funcionários da SEMPLA. Eu não posso dar nenhum nome aqui, porque seria temerário de minha parte ficar afirmando a, b ou c porque não sou..., eu ouvi dizer. Eu nunca aprovei pessoalmente nenhuma operação interligada”.

O VER. ARSELINO TATTO (PT) - O senhor me permite um aparte?

O SR. CÂNDIDO MALTA - Pois não.

P - Em relação às empresas, o senhor poderia declinar o nome de algumas delas?

R - Seria também temerário. Eu tenho na minha memória alguma coisa vaga, eu não posso afirmar o nome da empresa, mas isso, é claro, está nos autos. Nos processos em que esses cálculos foram feitos, essas empresas assinam pareceres. De modo que será fácil obter aí. Também pode ter ocorrido essa obtenção de favores pelos dirigentes desses órgãos, isto é, o Secretário de Planejamento, assessores do Secretário na ocasião em que isso foi aprovado. Então essa hipótese não pode ser descartada.

O VER. JOÃO ANTONIO (PT) - Prof. Cândido Malta, o pouco que começamos a trabalhar dentro da relatoria, você tem um momento em que essa operação interligada é aprovada em SEMPLA, e lá são feitos os cálculos.

R - Exatamente.

P - Essa operação interligada, é aprovada, tem o cálculo e a contrapartida, que depois no período do Maluf virou contrapartida em dinheiro.

R - Exatamente.

P - Essa contrapartida em dinheiro no período Paulo Maluf, primeira questão que eu queria que o senhor abordasse, ela se dava e ia, peloque nos consta, não para o Fundo de Habitação, mas para o caixa comum da Prefeitura. Faço primeiro essa formulação porque aí há possibilidade do dinheiro, será que foi exatamente para aquilo que a lei pede, que a lei manda? A segunda questão é que depois de aprovada em SEMPLA, quem vai fiscalizar, quem vai pedir o habite-se, já não é nem SEMPLA, nem SEHAB, é a administração regional da área para o empreendimento, para o empreendedor da proposta. A SEMPLA aprova apenas o projeto, mas não acompanha a sua execução que quem faz é a regional. Outra questão, as casinhas dadas em contrapartida, ela é feita e fiscalizada a execução por uma outra Secretaria, que não tem nada a ver com SEMPLA, da Habitação. Então nesse meio a operação de fiscalização, de execução é muito complexa, envolve diversas Secretarias. E como as Secretarias na cidade de São Paulo são..., você tem o titular que é o Prefeito, mas elas não tem interface uma com a outra, problema inclusive da administração pública em São Paulo, a partir daí dá asas a qualquer tipo de imaginação possível, que é o caso desta CPI. Mas queria que o senhor abordasse um pouco, o senhor viveu isso, como o senhor vê essa questão.

R - Sobre a questão da complexidade, não tenho muita coisa a aduzir porque considero que seja muito complicado fazer toda essa fiscalização, inclusive da qualidade da casa eu acrescentaria, sobre a qualidade física da construção. Se a construção foi de maior ou menor qualidade, porque no início havia a contrapartida física, você entregava um certo número de habitações, aquilo ali pode dar margem a materiais

de segunda, de terceira. Enfim, é um outro ângulo dessa fiscalização, difícil porque se desdobra em várias frentes. Mas eu imagino que essa fiscalização não deva ter sido muito bem feita, isso eu imagino. Gostaria muito que esta CPI pudesse apurar e verificar exatamente esses pontos todos que o senhor aponta como importantes. Seria perguntar a Prefeitura qual o sistema que ela tinha para fiscalizar, quem tinha essas atribuições para rastrear esse processo. Não sei se respondi ao que me foi colocado.

O VER. GOULART (PMDB) – *Uma outra questão, Prof. Cândido Malta, é que houve algumas denúncias, mas nada pontual, de que algumas operações interligadas se aprovava a construção de um pavimento, ou dois pavimentos acima do que a legislação permitia, e pagava-se para fazer obras ilegais. Se o senhor tem conhecimento, através até de denúncias chegadas ao movimento, de que em algum local comprovou-se isso; o cidadão tinha permissão para construir três ou cinco pavimentos a mais; se ele construiu oito ou 10 pavimentos.*

O SR. CÂNDIDO MALTA – *Eu sei de uma construção porque passo em frente e desconfio disso que o senhor está falando. Fica na Rua Senador Paulo Egídio... Não, um instantinho... É na continuação da Avenida Angélica, quando desce para o Pacaembu. É um nome parecido mas não é exatamente esse. Esquina da Rua Alagoas, em frente à FAAP. Tem um prédio gigantesco lá, que sei que foi fruto de operação interligada. Acho que seria interessante saber como foi esse processo. Edgar Egídio de Souza.*

O VER. JOÃO ANTÔNIO (PT) – *Na realidade, Prof. Cândido Malta, uma das questões que estamos preocupados na CPI, temos que trabalhar duas vias: a primeira, temos que apurar as irregularidades, mas obviamente temos de apurar o impacto que essas operações tiveram, do prejuízo que causaram à qualidade de vida da cidade. É uma responsabilidade também desta CPI. Então, o senhor, quando esteve à frente da secretaria, e depois vem acompanhando atentamente, poderia*

mencionar para nós algumas dessas operações que, além do debate em tese, que é uma defesa que o senhor faz contra as interligadas, alguma operação objetiva aqui na cidade que implicou diretamente na qualidade de vida?

O SR. CÂNDIDO MALTA – *Pois é, todas têm esse impacto negativo. Não é uma tese abstrata. A todo momento que se faz uma operação interligada, que se abre uma exceção, que produz o prédio alto, por exemplo... Eu até trouxe um desenho para ficar mais claro esse argumento... Eu poderia mostrar aqui, depois pode passar para todos?*

Aqui está pintado em vermelho, quando você duplica a altura de um prédio, que é o caso mais comum de operação interligada. Quando o Vereador Goulart falou um andar a mais, ou dois, pode ser que seja o clandestino – um andar a mais, ou dois a mais além do que a operação interligada teria aprovado. Isso pode ter ocorrido, como ocorre em muitos casos em São Paulo, sem operação interligada, construir-se além do que a lei permite.

É sabido, e conheço um prédio que foi até objeto de anistia pela Câmara, na Avenida Henrique Schaumann, que virou o Banco Crefisul, pertinho da Rebouças. Tem um prédio enorme ali, foi objeto de uma construção muito acima do permitido, tanto que teve de ser anistiado para ser utilizado, porque ele estava ilegal e sem poder ser utilizado.

Então, essa prática da construção a mais não é infreqüente. Também não sei dizer, fico imaginando em São Paulo qual é o grau de desobediência à legislação. Eu tenho um número em minha cabeça, graças à minha experiência: eu diria que uns 30% de pessoas praticam ilegalidades nesse sentido de construir a mais do que a lei permite.

Mas aqui é o “a mais” legalizado. É a exceção que seria legalizada se essa lei continuasse em vigor. E por esse desenho, pode-se ver claramente o que significa você ter um trambolho desses do seu lado. Há um prejuízo evidente: tira o sol, tira a ventilação, enche a rua de tráfego... Isso o bom senso já diz, não precisa ser técnico para tirar essa

conclusão. O prejuízo é evidente. O senhor me pergunta exemplos? Eu diria: os 300 exemplos, ou 400 casos de operações interligadas.

Queria até chamar um pouco a atenção para a composição da CNLU.

A CNLU, se não me engano, tem 24 membros, dos quais metade do Poder Executivo e metade da sociedade civil, sendo que o Poder Executivo tem o poder de desempate, no caso seria o Secretário de Planejamento. No caso de empate, ele teria esse poder. Essa metade da sociedade civil tem instituições, são sempre instituições, pessoas físicas só quando indicadas pelo Prefeito, aí no caso isso faz parte dos membros do Executivo, mas das entidades que estão lá representando a sociedade civil a grande maioria tem interesse imobiliários, a menos de duas entidades, que seriam a CUT, que estaria representando os trabalhadores, e o Conselho das Sociedades Amigos de Bairro do Estado de São Paulo. Esse conselho existe há muito tempo, não sei se os senhores sabem disso, desde muitos anos, parece que foi o Jânio Quadros, quando prefeito, que criou esse tipo de representação.

Esse representante das sociedades amigos de bairro era, até há pouco tempo, até a gestão da Marta, um funcionário da SEMPLA. Então nós, das sociedades amigos de bairro, sou presidente de uma, nos sentimos totalmente não representados porque o representante nosso era um funcionário da SEMPLA. Quer dizer, alguém que estava ali dependente de uma orientação que o Poder Executivo desse. Então, nunca nos representou.

As demais entidades são o próprio Secovi, que tem lá um representante, mas também têm Federação das Indústrias, Federação do Comércio, Instituto de Engenharia, Instituto dos Arquitetos, várias entidades, mas muito ligadas ao setor imobiliário, algumas totalmente dependentes.

Então, sempre entendemos que a CNLU não tem o equilíbrio que teria que ter para representar realmente a sociedade civil. É uma entidade muito ligada aos interesses imobiliários e daí se pode imaginar que há

uma tendência, vamos dizer assim, forte, devido a essa composição, de votarem em favor de interesses imobiliários e não a favor de interesses mais gerais da sociedade.

Temos feito essa crítica desde há muito tempo, queremos que o nosso movimento até esteja ali representado, que é o Defenda São Paulo, mas ele nunca conseguiu esse direito a voto. O que temos conseguido é direito à voz. Temos ido em reuniões e lá temos emitido nosso parecer, mas nunca como voto concreto, com peso portanto, para decidir questões.

Então, não é só a constitucionalidade ou não que está em questão, é o próprio papel da Câmara. E temos de ter presente que a Câmara é muito melhor representante da opinião pública da cidade do que uma CNLU, mesmo que ela seja aperfeiçoada na sua composição, como entendo que deva ser, ampliando os representantes de sociedade amigos de bairro para tornar mais equilibrada essa representação. A Câmara pega a totalidade das forças da cidade.

Mas quero marcar uma posição de defesa das prerrogativas da Câmara no sentido de dar a última palavra. O que ela pode delegar para uma Comissão tipo CNLU são detalhes técnicos, mas não o grosso, os grandes interesses têm de estar definidos em um projeto de lei.

O Estatuto da Cidade, recém aprovado na Câmara Federal, entrou em vigor a 10 de outubro, assinala isso, que as operações urbanas terão de ser aprovadas por lei, não poderá ter delegação para o Executivo. Quer dizer, o próprio Estatuto da Cidade, essa lei federal de desenvolvimento urbano, garante isso. Se tivermos esse encaminhamento ficará mais claro o total malefício que é a operação interligada pelo que ela significa em termos urbanísticos para a cidade, mas também o que ela significa como desrespeito à própria Câmara, que é a melhor representante da nossa sociedade". (Notas Taquigráficas)

Naquela mesma sessão, do dia 05 de novembro de 2001, contribuiu o senhor Alfredo Boti, antigo membro da CNLU, que teceu as seguintes considerações acerca das Interligadas :

“Ela teve uma característica enquanto existiu, de ser uma medida, absolutamente subjetiva. Porque o que se propunha era aumentar a capacidade de uso de um lote. Para isso, submetia-se esse lote a um análise urbanística e posteriormente se aprovada a análise urbanística a uma análise econômica financeira para saber qual era a mais valia que ia aumentar aquele aumento de utilização. Esta análise urbanística era realizada pela equipe de apoio da SEMPLA e baseado no que? Essa análise urbanística era baseada no conhecimento geral da cidade, nas informações, por exemplo, de infra estrutura da capacidade ou não da infra estrutura resistir e também das noções do novo plano Diretor que estava em andamento. (Grifo Nosso)

Claro que cabia a infra estrutura da SEMPLA, emitir um parecer fundamentado em tudo isso. e se aprovado o parecer urbanístico, era feito todo um processo de avaliação dessa mais valia a partir de levantamentos feitos pelo próprio interessado que a SEMPLA checava, do valor do terreno presente e do valor do terreno a mais que ia ser acrescido, por meios de levantamentos de preços de venda no entorno, para isso se contratavam firmas especializadas que faziam esse levantamento, forneciam todos os elementos técnicos para que pudesse fundamentar uma hipótese. No caso da proposta urbanística, repito, é um processo bastante subjetivo. Nem podia ser de outra forma. Estabelecer o valor de um lote, numa outra esquina que já é um valor diferente. É uma coisa difícil. A Prefeitura tem hoje dificuldades em levantar a planta de valores do Município, imagine fazer esse processo não para período curto. O que acontecia então, que essa proposta vinha a CNLU, e cabia a ela aprová-lo ou não. Os senhores conhecem perfeitamente o mecanismo como se processa em colegiados, é muito difícil, mesmo, que se não se aprove um parecer. Então os senhores

devem ouvir dizer que tinham 500, 600 operações das quais dois terços foram aprovadas e um terço foi reprovado. Provavelmente já vieram assim orientados dos seus pareceres técnicos, a favor ou contra. Muito raramente, lembro de um, dois casos, que o parecer técnico da infraestrutura da Secretaria de Planejamento não foi aceita pela CNLU. E nem podia ser de forma diferente. Era muito bem fundamentado. Tinha toda uma documentação, tornava-se muito difícil.

Existem lados negativos, extremos que não deveriam existir? Existem. Um é esse caso, e alguns casos que foram aprovados ou por falta de conhecimento – eram muitos -, ou, então, por falta de atenção ou até por, vamos dizer a verdade, que por pressão dos Executivos passaram, é possível que tenha havido alguns casos que não sejam os ideais. Mas não são muito poucos. E os grandes problemas que existem não são casos que foram aprovados erroneamente. Foram casos que foram aprovados e foram executados de uma maneira diferente daquela em que eles foram aprovados. (Grifo Nosso)

O Cândido citou para os senhores agora esse caso perto da Angélica (?); eu sei (?) de outra, que é aquele prédio na Tucumã, que todo mundo conhece, que tem 30 m a mais do que deveria ter; A CNLU aprovou com esse tamanho; a SEHAB aprovou com esse tamanho; foi executado com esse tamanho. A quem cabe a culpa? É o problema que temos em São Paulo, em que, infelizmente, o processo de fiscalização, como todo mundo conhece e não é novidade, ele não acompanha o desenvolvimento da cidade, e nem poderia acompanhar, porque o desenvolvimento da cidade é extremamente dinâmico: precisaria ter milhares de fiscais para poder acompanhar, e não é bem esse o espírito. Tenho impressão de que o processo que desenvolvemos, criamos realmente um processo de cidadania em que cada um tome conta de si, do que acontece em torno de si, que, de certa forma, é o que está acontecendo agora com as sociedades Amigos de Bairro”.

O VER. JOSÉ VIVIANI FERRAZ (PL) – Vocês aprovavam o processo. O processo então era encaminhado para onde?

O SR. ALBERTO BOTI – Na verdade, nós só aprovávamos os índices. O processo era apresentado para que se criasse uma alteração de índices. Como o senhor sabe, o plano de zoneamento prevê dois índices – taxa de ocupação e índice de incidência. Um é referente a qual área do terreno se pode ocupar e outro é o número de vezes que se pode construir no terreno. Depois o projeto seguia os trâmites normais, de qualquer outro projeto. Daí ia para SEHAB, era examinado, era aprovado ou não, se fosse necessário o visto dos demais órgãos, eles eram pedidos e assim por diante.

O VER. JOSÉ VIVIANI FERRAZ (PL) – Fiz essas duas perguntas para o senhor me dar uma informação. Quem fiscalizava se era cumprido o que foi estabelecido?

O SR. ALBERTO BOTI – Quando se fazia uma operação interligada é porque um terreno tinha um índice baixo que era aumentado. Então, a SEMPLA emitia um documento, depois de paga. Esse documento era juntado ao projeto. Então, cabia à SEHAB verificar se o índice que a pessoa estava utilizando era aquele que constava da certidão da SEHAB. A certidão da SEHAB dizia: “No terreno tal, na rua tal, o índice fica mudado para “x” e “y”.

O VER. JOSÉ VIVIANI FERRAZ (PL) – Mas quem fiscalizava a contrapartida? O empresário ia lá e falava: “Eu quero construir um prédio em frente ao Jockey de 10 andares e vou construir não sei quantas casas na Freguesia do Ó”. Quem controlava isso?

R – Era a SEMPLA que recebia o dinheiro e verificava junto à Secretaria de Habitação como esse dinheiro era aplicado. Aí já era um mecanismo interno dentro do Poder Executivo que evidentemente eu desconhecia. Aliás, desconhecíamos todos nós. Mas era um mecanismo pelo qual a CNLU, de três em três, ou quatro em quatro meses, via quantas casas haviam sido construídas.(Notas Taquigráficas).

Sob os olhos da CPI das Operações Interligadas, esta operação que visava a tentativa de uma parceria entre a iniciativa privada e o poder público, objetivava ainda, atender às necessidades da população de baixa renda no tocante ao “desfavelamento”, propiciando a aquisição de casas populares, com o incentivo da iniciativa privada no que tange à construção civil.

Entretanto, no momento de elaboração das Leis das Operações Interligadas, não se levou em conta aspectos que poderiam influenciar na política urbanística da cidade de São Paulo.

É sabido que as Operações Interligadas incrementaram os congestionamentos, aumentaram as horas perdidas dos trabalhadores e consumidores no trânsito de São Paulo, ampliando também, o custo do transporte de mercadorias.

A legislação de zoneamento define o máximo de intensidade dos usos permitidos, determinando por isso a demanda máxima a ser utilizada pelos técnicos, quando do planejamento da infra estrutura urbana.

Desta forma, com o surgimento das Operações Interligadas, a infra-estrutura urbana planejada de forma a comportar a demanda da população da cidade de São Paulo, estabelecida através de índices de ocupação do solo pelas leis de zoneamento, ficaram prejudicadas.

Isso prejudicou não só o trânsito, já caótico do município, mas também, os aspectos urbanos da ventilação, sossego dos bairros, desorganização da política urbana, acarretando um impacto ambiental não desejado.

Toda essa alteração aleatória e casuística provocou a necessidade de se ampliar a infra-estrutura de circulação (mais avenidas, mais viadutos, mais túneis), de água e esgoto, de eletricidade, etc. Isso acarretará prejuízos incalculáveis a toda a população, posto que, a partir do momento que uma determinada região da cidade é atingida, isso repercute em outra e torna-se um círculo vicioso sem volta.

Tal legislação também fere os direitos de vizinhança, os quais, são embasamento legal para um dos direitos constitucionais de todo cidadão: O direito

à propriedade estabelecido no artigo 5º, caput da Constituição da República Federativa do Brasil.

Ora, temos aqui um Direito Constitucional do cidadão brasileiro, disposto como garantia maior diante da Magna Carta, o que vale dizer, que de forma alguma e, em momento algum, poderia ser violado. Diante das mudanças sociais e urbanísticas trazidas pelas chamadas Operações Interligadas, nunca se deu uma afronta a tais direitos constitucionais de maneira tão veemente.

Suponha-se a hipótese de determinados cidadãos, moradores de certa zona urbana na cidade de São Paulo, que encontram-se privados de ventilação e de luminosidade em suas residências, devido ao fato de ter sido autorizada uma construção pela Lei das Operações Interligadas. Neste caso hipotético, estaríamos diante da flagrante violação do Direito de Propriedade.

Os cidadãos brasileiros somente podem ter seus Direitos Constitucionais (no caso o Direito de Propriedade) afetados, em situações previstas por Lei e nunca Decreto, o que não é o caso das Operações Interligadas. As normas urbanísticas, que disciplinam a política de desenvolvimento e de expansão urbana, ditam regras que, evidentemente, delimitam o Direito de Propriedade. Por isso, tais normas só podem ser veiculadas pelo instrumento apropriado à criação, modificação e extinção dos direitos: **A LEI**.

Não é por outro motivo que, tanto a Constituição Federal, bem como a Estadual, ao tratarem desta matéria, elegeram **A LEI** como instrumento de realização da Política Urbanística, em absoluta coerência com o Princípio Constitucional da Legalidade, acolhido sem reservas pelo nosso sistema normativo.

Aliás assevera o Ilmo. Mestre Hely Lopes Meirelles : *“A aprovação do Plano Diretor deve ser por lei, e lei com supremacia sobre as demais para dar preeminência e maior estabilidade às regras e diretrizes do planejamento”*. (in: Direito Municipal Brasileiro – Ed. Malheiros – 10º Edição, 1998, pág. 405). (Grifo Nosso).

No mais, deve o Poder Público arcar com os prejuízos causados aos cidadãos neste sentido, posto que ninguém pode ter seu Direito de Propriedade

violado, uma vez que o mesmo, encontra-se estabelecido como um dos direitos e garantias fundamentais dos indivíduos.

Desta forma, a Administração Pública deverá indenizar todas as pessoas que foram atingidas pelas construções autorizadas das Operações Interligadas, caso as mesmas tenham causado prejuízo aos particulares, no que tange ao Direito de Propriedade, constitucionalmente garantido, e que deve ser essencialmente preservado, pois estamos tratando de um Direito Fundamental da Carta Maior.

A garantia do cidadão proprietário de imóveis situados em determinada zona urbanística está no respeito aos critérios e limites impostos por lei. Aí encontra-se seu verdadeiro Direito de Propriedade e, conseqüentemente, seu Direito de Construir.

Essa garantia não pode ser modificada pela possibilidade de, mediante pagamento, serem alterados os índices urbanísticos e conseqüentemente, o zoneamento e o próprio Plano Diretor da cidade.

A Lei de Zoneamento e o Plano Diretor são instrumentos que garantem os Direitos de Propriedade e de Construir dos moradores de determinado município, não podendo ser aleatoriamente burlados por interesses individuais com maior poder aquisitivo.

Ora, o Plano Diretor de uma cidade deve estabelecer a função social da propriedade, bem como, abranger o estudo do município como um todo, norteando o desenvolvimento e crescimento, consoante as necessidades e interesses da sociedade.

O zoneamento dá aos imóveis a destinação de uso e ocupação do solo, consideradas as características das várias áreas e a densidade da população. A partir da aplicação de uma lei que não fixa limites, exceto de caráter financeiro, os loteamentos são alterados sem qualquer critério e suas regras, a princípio de observância obrigatória para todos, já não mais subsistirão e, assim, entraves sérios serão criados às brutais dificuldades de locomoção dentro da própria cidade, com autorização de construções acima dos gabaritos estabelecidos em lei,

tornando insuportável a vida em comunidade diretamente afetada por esses empreendimentos.

A mudança no zoneamento acarretada pelas leis da Operação Interligadas, aparentemente foram benéficas, mas apenas para o empreendedor, em contrapartida, provocou prejuízos à população de São Paulo, com a frustração dos direitos de vizinhança ao imóvel construído fora dos parâmetros previamente estabelecidos no Plano Diretor e nas Leis de Zoneamento, posto que não foram mantidos os critérios de uso e ocupação do solo nas regiões onde as operações Interligadas se instalaram.

As Operações Interligadas sob outro aspecto, afetaram a qualidade de vida dos cidadãos de determinadas áreas do município de São Paulo, e também, o município como um todo saiu perdendo, posto que o objetivo máximo não foi conquistado, ou se foi, acarretou um prejuízo maior do que o benefício que “procurou” conquistar.

A população da cidade de São Paulo foi prejudicada na qualidade de vida que o município, a cada dia pretende aperfeiçoar, ou seja, foi ele arrebatado por uma série de infortúnios, não sendo à toa que hoje o paulistano sofre diariamente com o trânsito caótico da metrópole.

Também verifica-se a falta de iluminação e de ventilação, posto que, verificou-se que os edifícios vizinhos a prédios anteriormente edificadas foram construídos com um maior número de andares, sem falar, no tráfego de pessoas e veículos, antes não tão caótico e intenso a prejudicar o trânsito na cidade de São Paulo.

A construção desordenada de edifícios, shopping centers e outros estabelecimentos através da Lei de Operações Interligadas desfavoreceu a municipalidade de São Paulo no geral, prejudicando inclusive o turismo na cidade, beneficiando apenas alguns, com interesses exclusivos e particulares.

4.1. - Localização das Operações Interligadas

Temos ainda, uma análise rigorosa e riquíssima no tocante à localização das construções beneficiadas pelas Leis nº 10.209/86 e 11.773/95, sob a visão de Daniel Julien Van Wilderode :

“O mapeamento das Operações Interligadas revela que o maior interesse por esse tipo de operação concentrou-se principalmente no

centro expandido da cidade, em direção ao setor Sudoeste, com maiores concentrações na Avenida Paulista, nas extremidades da Avenida Faria Lima, na Vila Nova Conceição, na Avenida Juscelino Kubitscheck, na Marginal do Rio Pinheiros e em Paraisópolis. Mas embora, nesse caso estejam as áreas mais cobiçadas pelo mercado imobiliário, operações interligadas aparecem também, com alguma frequência noutras regiões da cidade, como nas zona Leste e Norte.

Os conjuntos habitacionais que, a título de contrapartida foram construídos, respeitaram a lógica da implantação periférica.

As Operações Interligadas de uso residencial verticalizado possuem seu maior número de construções na zona oeste da cidade, concentrando-se nos bairros de Higienópolis e Vila Madalena, e no setor Sul/Sudoeste, nos bairros de Moema, Vila Nova Conceição, Vila Clementino, Itaim, Vila Mariana, Jardim Paulista e Campo Belo. Em seguida, surgiram novos focos de interesse, localizando-se na Zona Norte, nos bairros de Santana, Pirituba, Água Fria e Vila Maria Alta, na Zona Leste, na Mooca, e Vila Prudente, e na região Sudoeste extremo, em Paraisópolis e Vila Suzana. No entanto, quando deixamos de lado as construções verticalizadas, passamos a constatar a implantação do uso residencial na zona rural como no Jardim Ipanema, no Jaraguá.

Por outro lado, voltamo-nos para as construções de uso não residencial, onde observamos a sua concentração na Marginal do Rio Pinheiros dos usos do comércio e sobretudo de escritórios, no conjunto dos projetos aprovados por CNLU. Observamos ainda que a área construída média desses projetos interligados é muito mais elevada, atingindo mais de 15.000 (quinze mil) metros quadrados. Esse fenômeno inaugurou a tendência para empreendimentos de grandes dimensões: os chamados MEGAPROJETOS. As Operações Interligadas traduzem novas tendências do mercado imobiliário, explorando áreas pouco tocadas e inaugurando projetos preferencialmente, de grande porte.

Dos projetos de Operações Interligadas de comércio e de serviços, a maioria encontra-se localizada nas margens do Rio Pinheiros e consubstancia-se essencialmente em Shoppings Centers e Escritórios”.

(in: Operações Interligadas: Engessando a perna de pau – Polis-Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais - Instrumentos Urbanísticos Contra a Exclusão Social – nº 29 – 1997 – Pg. 43 a 55).

Abaixo segue mapa especificado da localização das Operações Interligadas realizadas na cidade de São Paulo, durante todo o período que as Leis nº 10.209/86 e 11.773/95 encontravam-se em vigor.

5. - OPERAÇÕES INTERLIGADAS – ASPECTOS NEGATIVOS

Em 1986, após todas as tentativas de implantação de um novo mecanismo de parceria entre Poder Público e iniciativa privada para implementar os aspectos urbanísticos na cidade de São Paulo, uma nova aplicação da idéia da transferência do direito de construir foi formulada, desta vez, como mecanismo de **“desfavelamento”**.

Segundo a lei aprovada (Lei nº 10.209/86), os proprietários de terrenos ocupados por favelas poderiam requerer à Prefeitura a modificação dos índices e características de uso e ocupação do solo do terreno ocupado pela favela ou de outros de sua propriedade, desde que se construísse e doasse ao Poder Público habitações de interesse social (HIS) para a população favelada ou moradora de núcleos.

Esta versão do instrumento, conhecida por **“Operações Interligadas”** marca uma ruptura conceitual e de objetivos em relação às versões anteriores. A ruptura consiste na associação do instrumento com a idéia de flexibilização dos controles de uso e ocupação do solo. Até a emergência deste tipo de operação, o chamado **“solo criado”** era pensado como estratégia de repartição de custos e ônus provocados pelo adensamento, no interior do marco das restrições impostas pelo zoneamento.

A idéia, presente nas Operações Interligadas, de que a venda de potencial se refere a uma modificação proposta individualmente por um

proprietário, que supera os índices em vigor, subverte esta lógica, transformando um instrumento de geração de contrapartidas em função do adensamento em instrumento de flexibilização da norma urbanística.

Além do conceito de flexibilização, nesta versão do solo criado, a geração de recursos adicionais para a Prefeitura de São Paulo ganhou maior dimensão frente a própria idéia de instrumento de controle de adensamento ou de viabilização de uma política urbana, como a preservação do patrimônio histórico e ambiental.

Diante da prática das Operações Interligadas, sobretudo em São Paulo e Rio de Janeiro, uma controvérsia no campo técnico se desenvolveu. Muitas discussões foram feitas e, alguns aspectos não foram, a princípio abordados. Apresentamos a seguir, os argumentos técnicos favoráveis às Operações Interligadas que foram formulados, bem como os aspectos negativos que, num primeiro momento, foram ignorados:

5. 1. - A captura de mais valia

Existia um relativo consenso no debate técnico de que a intervenção pública sobre o espaço tende a ser ineficaz, pela apropriação privada dos seus benefícios através da valorização dos imóveis próximos à área de intervenção.

Da mesma forma, a mudança nos parâmetros de uso e ocupação do solo – usos permitidos, gabaritos, índices de aproveitamento dos terrenos, taxas de ocupação, afastamentos, etc. – gera de imediato uma valorização dos terrenos – já que seu valor é sempre estabelecido em relação ao melhor uso possível – sem que o proprietário tenha realizado qualquer tipo de investimento que propiciasse esta valorização. As Operações Interligadas são justificadas, nesse argumento, como um instrumento eficiente na reapropriação dessas **“mais valias”**.

Este argumento é, em princípio, procedente. Todavia, as Operações Interligadas certamente não são a melhor maneira de promover a reapropriação pública das valorizações urbanas.

Em primeiro lugar, porque o instrumento tem caráter dúbio de promover uma valorização extraordinária, juntamente com o fato de recuperá-la parcialmente. Nesse sentido, as Operações Interligadas atuam como promotoras

do mercado, ao gerar condições especiais, que são relacionadas a cada terreno em particular. Nesse processo, as Operações Interligadas acabam por promover aquilo que deveria capturar, a valorização. Além do que, enfrenta a delicada questão de infração a um dos Princípios Constitucionais vigentes, o Princípio da Igualdade.

5.2. - A Necessidade de Flexibilização das Normas Urbanísticas

A forte crítica ao planejamento desenvolvida nos anos 70, tinha como um de seus pontos centrais, que o planejamento, até então preponderante, era exatamente rígido e pouco adaptável às constantes mudanças que ocorrem na cidade. As críticas mais radicais diziam ainda que, a capacidade de predição que fundamentava as simulações sobre o futuro das cidades, elaboradas no âmbito do planejamento, eram impossíveis dada a complexidade dos processos urbanos. Assim, as normas de uso e ocupação do solo resultariam em **“camisas de força que engessariam”** a cidade.

As Operações Interligadas seriam excelentes instrumentos de flexibilização da legislação permitindo ainda, identificar as tendências do mercado, levando, conseqüentemente, a uma transformação da legislação para adaptar-se a essas mudanças. Certamente, o controle do uso do solo hoje, deve contar com alternativas mais flexíveis para aumentar sua eficácia na geração do equilíbrio ambiental e urbano.

Contudo, essa flexibilização pode se dar sem a necessidade de se instituir instrumentos que promovam a burla sistemática da lei. Leis mais abertas com relação aos usos incompatíveis, acordados em processos de avaliação periódicos e que sejam implementadas através de sistemas de gestão com transparência e controle social, conforme experiências já em cursos em outras cidades. Em resumo, é possível elaborar leis – ou processos de implantação das leis – mais flexíveis, ao invés de produzir o arbítrio em nome da flexibilidade.

As normas e padrões urbanísticos contam hoje, com um conjunto de princípios básicos objetivos, aos quais devem responder, tendo em vista a garantia da qualidade de vida da população. Trata-se da preservação do meio ambiente, da necessidade de adequar usos e densidades à infra-estrutura disponível, do controle

das atividades geradoras de tráfego, da adequação do uso do solo às disponibilidades do sistema de transportes e da preservação do patrimônio histórico e cultural. Esses princípios podem se constituir como elementos objetivos, que nada têm a ver com a tecnologia ou com modelos urbanísticos equivocados.

5. 3. - Redistributividade

Esse argumento aponta para a necessidade de criar novas formas de gerar recursos para o desenvolvimento de políticas sociais. Ao capturar parte da valorização possibilitada pela modificação dos parâmetros urbanísticos e redirecioná-los para a aplicação em habitações de interesse social (HIS), o instrumento apresentaria uma virtude adicional, possibilitando o desenvolvimento dos programas sociais mesmo em tempo de crise fiscal ou de restrição de repasses de recursos federais ou estaduais, ampliando a autonomia local na definição e implementação das políticas.

Trata-se do argumento mais forte, já que a distribuição de renda exatamente perversa, que marca nossa realidade social – aliada a um mercado imobiliário e fundiário extremamente elitista e a ação tímida do poder público na provisão de infra-estrutura e moradia popular – levou a que nossas cidades se tornassem partidas, com fortes desigualdades entre condomínios de alta renda e favelas empobrecidas.

Enfrentar a pobreza humana é tarefa inadiável, e pode parecer a alguns, um preciosismo excessivo utilizar-se do argumento legalista contra um instrumento tão eficaz contra a geração de recursos.

Com relação a esse argumento, cabe afirmar que o instrumento não é precisamente **“redistributivo”**. Ele não incide sobre o bolo geral de recursos providos pelo sistema fiscal legal, mas antes, gera recursos extraordinários, que são compartilhados entre Poder Público e empreendedores. Por isso, ele vem sendo utilizado sem enfrentar qualquer oposição do setor imobiliário, pelo contrário, tendo seu apoio quase irrestrito. Só que, por alterar os parâmetros que definem a qualidade de vida dos moradores do seu entorno, sua aplicação não se dá – como parece a primeira vista – sem conflitos. Ou seja, não se trata de um **“jogo onde todos ganham”**, mas de uma disputa que tem como, seus potenciais perdedores,

a população moradora do entorno imediato ao empreendimento, no curto prazo, e a população que se utiliza cotidianamente daquele espaço, no médio e longo prazo. Isso porque, se as alterações pontuais, aprovadas de forma fragmentada em cada Operação Interligada, podem ter impactos mais restritos, sua acumulação no tempo e sua concentração espacial – inevitável, já que as Operações Interligadas ocorreram preferencialmente nas áreas mais valorizadas da cidade – acabarão por trazer conseqüências sobre todo o ambiente, e as comunidades vizinhas.

O impacto imediato pode ser reduzido, se adotadas as medidas preventivas, mas sua acumulação no tempo trará, inevitavelmente graves conseqüências sobre o equilíbrio ambiental e a qualidade de vida da população.

5.4.- O Pragmatismo

Esse tem sido um dos principais motivos para a adoção indiscriminada da Operações Interligadas. Parte do princípio de que, em primeiro lugar, a legislação existente é ilegítima, já que produzida segundo fundamentos discutíveis, seja por funcionários de gabinete desligados da rede social, segundo padrões tecnocráticos de decisão; e, em segundo lugar, de que a legislação vem sendo constantemente modificada, atendendo a determinados interesses.

As Operações Interligadas permitia, assim, dar visibilidade e transparência ao que antes era opaco e oculto, e, ainda, dar um sentido público aos recursos da contrapartida financeira.

Se esses são argumentos a favor, o argumento contrário é, basicamente um só : as Operações Interligadas, ao permitir a flexibilização das normas urbanísticas em troca do pagamento efetuado pelo beneficiário, inverteu completamente os princípios éticos que norteiam as idéias de justiça e legalidade, quais sejam, a universalidade e a equidade.

O intuito das Operações Interligadas estabelecia um novo princípio para nortear a aplicação da lei : o mercado. A lei vale para quem não pode pagar por sua transgressão. Instituem-se assim, duas classes de cidadãos : aqueles que podem pagar para usar mais intensamente o seu direito de propriedade e aqueles que, por não poder pagar, devem se submeter às determinações da lei.

Não é exagero concluir que as Operações Interligadas constituem um rompimento perigoso dos princípios básicos do Estado de Direito, instituindo um regime de desigualdade jurídica **“legal”**. A questão aqui, deve remeter ao debate ético. É razoável que se adote uma atitude pragmática, abrindo mão de determinados princípios básicos que, como vimos, ferem frontalmente as regras básicas do Estado de Direito, em nome da **“saudável”** publicização da transgressão?

Não se estará assim legitimando o não respeito à lei? Ou, por outro lado, as necessidades urgentes colocadas pelas políticas sociais justificam criar mecanismos que podem facilmente se traduzir como arbítrio e favorecimento?

Com base nessa argumentação, somos contrários à utilização desse instrumento - Operações Interligadas - , que claramente traz mais problemas do que soluções à cidade de São Paulo.

Acreditamos entretanto que, uma resposta eficaz às questões que levaram à formulação das Operações Interligadas deva ser feita, e que o tema da redistributividade, da captação de mais valias, assim como as críticas ao zoneamento devam ser enfrentados com coragem e atitude.

Constituindo tendências do mercado imobiliário, as Operações Interligadas revelam o obsolescimento do zoneamento. Mas, apesar de permitir a derrogação à Lei de Zoneamento, as Operações Interligadas não se contrapõem ao zoneamento. Ao contrário, a permanência do zoneamento é peça fundamental para o funcionamento do mecanismo interligado.

Com efeito, trata-se de criar uma exceção à regra antiga e essa exceção gera muito mais lucro do que os laudos de avaliadores credenciados (e pertencentes ao próprio setor privado) deixam transparecer. O tratamento das Operações Interligadas não consegue ocultar o seu caráter arbitrário e tecnocrático.

A Comissão Normativa de Legislação Urbanística (CNLU), representado na sua grande maioria por membros ligados aos setores da construção e imobiliário, também não autoriza transparência, nem democracia. As habitações de interesse social (HIS) alcançadas pelas Operações Interligadas

ocultam o caráter ideológico do processo, assim como o maior lucro obtido pelos empreendedores.

Portanto, ao pretender superar os problemas do zoneamento, na verdade, as Operações Interligadas perpetuam o próprio zoneamento, já que dependem dele para poder gerar as excepcionalidades.

5. 6. Crítica

Considerando os argumentos acima expostos, só seria possível se falar em retributividade e captação de mais valias imobiliárias, se toda a estratégia de manejo do solo urbano fosse encaminhada neste sentido. Isto pressupõe a adoção de uma densidade básica para toda a cidade a que todos os cidadãos tenham direito, e critérios claros de concessão onerosa ou gratuidade, no uso de parâmetros que excedem este patamar, com claro estabelecimento, também dos limites máximos e o valor da outorga.

Finalmente, esta é a concepção que está presente no recém aprovado, Estatuto da Cidade, que, segundo nosso ponto de vista, encerra a controvérsia, não permitindo mais a adoção das Operação Interligada, nos termos em que foram propostas em São Paulo.

A versão de outorga onerosa do direito de construir, que consta do Estatuto da Cidade, na verdade, contempla praticamente, todas as possibilidades experimentadas pelas cidades de implementação do solo criado, com exceção das Operações Interligadas.

O artigo 28 do Estatuto da Cidade declara que, o solo criado poderá ser estabelecido acima de um coeficiente básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana. Mas, atesta claramente que, o Plano Diretor deve definir os limites máximos para a outorga onerosa, no que se refere à alteração de índices construtivos, assim como a área onde se permitirá a superação dos índices existentes.

O artigo 29 do Estatuto da Cidade, se refere à possibilidade de alteração de usos prevista na legislação urbanística, de forma onerosa, ao estabelecer que, em áreas definidas pelo plano Diretor poderão ocorrer alterações mediante contrapartidas, sem entretanto estabelecer limites.

Assim, as únicas situações expressamente excluídas pelo Estatuto da Cidade são justamente as Operações Interligadas, que por iniciativa dos particulares poderiam ocorrer em qualquer lugar e solicitando qualquer alteração de índice, sem prévio estabelecimento de limites e parâmetros.

Na verdade, a Prefeitura de São Paulo, no afã de arrecadar recursos para supostamente atender a uma demanda socialmente justa, à habitação popular, utilizou-se de recursos publicitários para ativar o cumprimento de uma lei que impossibilitou o planejamento da infra-estrutura da água, esgoto, telefone e de circulação, notadamente o sistema viário e o sistema de transporte coletivo da cidade. A circulação, estava e está a ponto de estrangulamento da capacidade produtiva da cidade, pelo seu congestionamento crescente. As obras viárias executadas e em execução, pouco conseguem acrescentar às necessidades geradas pela crescente frota de veículos.

Não obstante a já crítica situação do trânsito em São Paulo, as Operações Interligadas acrescentaram demanda por esses serviços, justamente nos bairros mais congestionados, derogando o zoneamento em vigor, o instrumento legal controlador dos máximos de demanda, em cada área da cidade.

Além do mais, as Operações Interligadas destruíram o direito de vizinhança ao modificar os usos permitidos e a altura dos prédios, sem consulta e anuência de vizinhos, que tinham a lei de zoneamento como salvaguarda da qualidade de vida.

O instrumento das Operações Interligadas tornou impossível o cumprimento do artigo 182 da Constituição Federal, ao tornar imprevisível a demanda por serviços públicos, inclusive de educação e saúde, por tornar aleatória a distribuição dos usos e suas intensidades no território municipal, com exceção de uma pequena parcela de cerca de 6% (seis por cento) da área urbana, constituída pela Z1 – Zona Estritamente Residencial, habitada por famílias de alta renda.

Não é socialmente justo, no sentido da cidade e a propriedade cumprirem função social, apenas quando uma pequena área da mesma, tem um

planejamento não aleatório. Por outro lado, não se pode escapar, em boa lógica, que planejamento aleatório é uma contradição em termos.

Ainda, a mudança aleatória e casuística do uso do solo – dependendo do mero interesse de um empreendedor ou construtor – deixou a previsão legal, estabelecida pelo Plano Diretor, totalmente inútil, sem valor, logo, lei sem eficácia.

As chamadas Operações Interligadas tornaram aleatório o zoneamento para 95% (noventa e cinco por cento) da população de São Paulo, não tendo nenhuma segurança jurídica na manutenção das diretrizes e parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor e nas Leis de Zoneamento da cidade.

O Plano Diretor e as Leis de Zoneamento tem por escopo, de uma forma global, instituir em toda a cidade, diversas zonas de uso e ocupação do solo, estabelecendo os limites máximos de seu aproveitamento.

Desta forma, qualquer alteração nesses limites máximos, só poderá ocorrer por alteração no Plano Diretor e nas Leis de Zoneamento, o que deveria ter sido feito de forma ampla e global, sempre respeitando o direito de vizinhança e o direito de igualdade de todos os cidadãos paulistanos.

A Lei nº 11.773/95 permite que esses limites máximos sejam alterados casuisticamente, bastando o interesse do empreendedor – até **“os limites máximos de 04 (quatro) para o coeficiente de aproveitamento e de 80% (oitenta por cento) para a taxa de ocupação”**. Ou seja, esta lei faz tábua rasa da previsibilidade do Plano Diretor e das Leis de Zoneamento. Portanto, ignora as exigências constitucionais.

A eficácia do Plano Diretor da época, foi impedida por essa lei, pois ela instituiu a decisão casuística que desfaz a função da Lei de Zoneamento: regular o uso do solo, enquanto distribuição dos usos e atividades urbanas no território do município (o que é impostergável exigência constitucional).

Enfim, a Lei nº 11.773/95 criou vários problemas na cidade de São Paulo, trazendo sérias desvantagens para a qualidade de vida dos munícipes, além do que, foi uma verdadeira afronta ao Plano Diretor e leis de Zoneamento da Cidade.

6. - Prejuízos Financeiros ao Erário Público

Os cálculos elaborados por esta Comissão permitem identificar indícios de irregularidades freqüentes que podem ter originado enorme prejuízo aos cofres municipais.

Com isso, a Comissão Parlamentar de Inquérito entendeu que, os objetivos inicialmente traçados pelas Leis nº 10.209/86 e 11.773/95, não foram cumpridos, ou no mínimo foram desviados no meio do percurso da vigência destas Leis, numa total afronta à Constituição Federal e do Estado de São Paulo, e ainda aos Princípios norteadores do Direito Público, como por exemplo, o Princípio da Indisponibilidade.

7. - AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE DA LEI DAS OPERAÇÕES INTERLIGADAS

Fora proposta Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 045.352-0/5-00 perante o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Luiz Antônio Marrey Jr., na época, Procurador Geral de Justiça, objetivando a Declaração de Inconstitucionalidade substancial da Lei nº 11.773/95 do Município de São Paulo, que regulamentou as Operações Interligadas, as quais permitiram, por ato do Poder Executivo, a modificação de índices urbanísticos e de características de uso e ocupação do solo, afrontando os artigos 5º, parágrafo 1º e artigo 181 “caput” da Constituição do Estado de São Paulo.

Concedida a medida liminar em Agravo Regimental, a ADIN teve seu transcurso normal, e em sede de julgamento pelo Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o respectivo acórdão julgou, por maioria de votos, a ação procedente, entendendo pela inconstitucionalidade da Lei nº 11.773/1995.

Participaram do julgamento, os Desembargadores, Márcio Bonilha (Presidente), vencido em parte com declaração de voto; Nigro Conceição, com declaração de voto; Cuba dos Santos; José Osório, com declaração de voto; Gentil Leite, Dante Busana, Denser de Sá, Fonseca Tavares, Borelli Mchado, Gildo dos Santos, Angelo Gallucci, Sinésio de Souza, Theodoro Guimarães e Olavo Silveira, vencedores; Djalma Lofrano, Luís de Macedo, com declaração de voto; Mohamed Amaro, Luiz Tâmbara, Paulo Shintare, Flávio Pinheiro, Vallim Bellocchi, Jarbas

Mazzoni, com declaração de voto e Menezes Gomes, vencidos em parte; Forres Barbosa, Relator Sorteado, vencido e com declaração de voto.

A liminar concedida em Agravo Regimental conhecido pelo Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, suspendeu cautelarmente a aplicabilidade da lei supra mencionada e cominada de vícios.

O feito teve sua continuidade no Órgão Especial do Tribunal de Justiça. Apesar do nobre Desembargador Relator, o Doutor Hermes Pinotti ter conhecimento da preliminar, votou pelo julgamento da extinção do processo sem apreciação de mérito da ADIN, enfatizando a carência de ação, por impossibilidade jurídica do pedido. Sendo assim, na concepção do nobre Desembargador Relator, a Corte Estadual não ostentaria jurisdição para julgar a ADIN.

O Desembargador Hermes Pinotti, não compartilhou da mesma posição, não prevalecendo seu posicionamento, declarando que há um firme posicionamento do Supremo Tribunal Federal, entendendo que fosse determinado o conhecimento do *“meritum causae”*, posicionando-se pela licitude da análise de vício de constitucionalidade decorrente do malferimento de preceito estadual que constitui repetição de uma norma federal. Tal julgado e entendimento de nossa Corte Suprema transcrevemos abaixo:

“Ora, se a lei ou ato normativo municipal além de contrariar dispositivos da Constituição federal, afronta, também, previsões expressas do texto da Constituição Estadual, mesmo que de repetição obrigatória idêntica, e contra essas se argüi inconstitucionalidade, aplica-se o citado artigo 125, parágrafo 2º, da Constituição Federal, cabendo ao Tribunal de Justiça do respectivo Estado-Membro o processamento da ação”.

A propósito do tema, cabe evidenciar seguinte precedente do Excelso Pretório:

Ementa: Reclamação

“Esta Corte, segundo orientação firmada pelo plenário quando do julgamento da Reclamação nº 383, decidiu, ao julgar a Reclamação 374, como relação a ação direta de inconstitucionalidade proposta perante o Tribunal de Justiça com fundamento em dispositivos constitucionais

estaduais (de reprodução obrigatória pelo Estado-membro) e federais, trancar a ação direta de inconstitucionalidade em apreço quanto à “causa petendi” relativa à afronta a Constituição Federal, devendo, pois, o Tribunal reclamado julgá-la apenas no Estadual, “causa petendi” esta para a qual é ele competente (artigo 125, par. 2º, da Constituição Federal). (STF, RCL 360/SP, Em. Rel. Min. Marco Aurélio, publicado no DJ de 29.09.95, p. 00030)”. (fls. 107)”. (Cf. Recurso Extraordinário nº 172.694-6 – São Paulo, Relator Ministro Nelson Jobim, julgamento em 1º de fevereiro de 2000 _ Cf., igualmente, Recurso Extraordinário nº 191.273-1-SP, Relator Ministro Carlos Velloso, TJU 06 de junho de 1997; Recurso Extraordinário nº 176.484-8-SP, Relator Ministro Marco Aurélio, julgamento em 06 de junho de 2000)”.

Continua o acórdão do Egrégio Tribunal de Justiça no tocante à manifestação do Doutor Desembargador que opinou pela extinção do processo da ADIN, sem o julgamento do mérito:

“Entender que a hipótese do parágrafo 2º do artigo 125 da Constituição Federal guarda relevo apenas e tão somente quando a problemática envolver dispositivo peculiar da Constituição do Estado, ensejando quase norma única, sem nenhum liame com a Constituição Federal, ter-se-ia rarefeita a Ação Direta de Inconstitucionalidade perante os Tribunais de Justiça dos Estados, implicando no esvaziamento da norma constitucional, chegando às raias de sua aniquilação, o que não pode ser sufragado, pena de restrição de eficácia imprópria do preceito inconstitucional, daí porque não há falar em impossibilidade jurídica do pedido, até porque, formalmente, o perfil outro seria.

A validade e a eficácia da ação condicionadas estão a certos requisitos, a possibilidade jurídica, que se entende com a admissibilidade “in abstracto” do pedido, a legitimidade, que se volta à pertinência entre a relação existente entre as partes e, por derradeiro, o interesse de agir, que nada mais é do que o intento dirigido a obtenção de um provimento, com observação estrita da necessidade da prestação jurisdicional e da adequação do “iter” eleito.

Nesse diapasão, se inviável a propositura da ADIN nos moldes enunciados na petição inicial, perante a Justiça Estadual, ter-se-ia a inadequação do “iter” eleito, não se cogitando na impossibilidade jurídica do pedido, como se anota de passagem.

Assim, afasto a carência de ação”.

Analisando o pedido da Ação Direta de Inconstitucionalidade promovida por nosso Ministério Público Estadual, através de seu excelentíssimo representante, o Doutor Luiz Antônio Marrey Jr., na qualidade de Procurador Geral da Justiça do Estado, o Egrégio Tribunal de Justiça, decidiu pela procedência da ação e conseqüente declaração de inconstitucionalidade da Lei Municipal nº 11.773/95, pelos fatos e fundamentos jurídicos abaixo expostos:

*“O pedido de declaração de inconstitucionalidade da norma municipal, estampada na Lei nº 11.773/95, do Município da Capital Bandeirante é de ser acolhido, **pois contraria substancialmente os artigos 5º, parágrafo 1º e 181 “caput, da Constituição do Estado de São Paulo.** De plano, permito-me tecer em breves comentários, os quais são de rigor, acerca da matéria de fundo para, após, ingressar no exame da questão posta.*

De princípio, revela-se que a problemática emergente toca inteiramente o Direito Urbanístico, direito este que nada mais é, no contexto do plexo das normas jurídicas que regulam a conduta de todo cidadão, do que um conjunto de técnicas, regras e instrumentos jurídicos, sistematizados e informados por princípios apropriados, que tenha por fim a disciplina do comportamento humano relacionado aos espaços habitáveis (Diogo de Figueredo Moreira Neto, in Introdução ao Direito Ecológico e ao Direito Urbanístico, pág. 60), diretamente relacionado ao Direito Administrativo, por força inclusive, da interpretação da Administração Pública nesta área específica (Cf. Italo di Lorenzo, “in” Diritto Urbanistico).

Com efeito, ante o elastério compreendido no Direito urbanístico _ interligado ao plexo de normas constitucionais e infraconstitucionais, saliente-se - ele atinge não apenas de maneira ampla, mas lacunosa, o

“facere” em áreas habitáveis, indo muito além, incidindo, em verdade, como ressalta Sergio Ferraz, na própria higidez do meio ambiente (C.f. “in” Direito Ecológico, Perspectivas e Sugestões, pág. 04), na medida em que atine ele ao patrimônio coletivo e tudo aquilo que assim possa ser compreendido, o que se percebe, inclusive, em diversas passagens da Sexta Constituição Republicana, a qual além de atribuir competência concorrente à União e aos Estados, sem se esquecer, aqui, das matérias de peculiar interesse dos Municípios, tal como em outrora, traçou caminhos específicos (“in exemplis”: artigo 21, inciso IX; artigo 23, incisos II e IV; artigo 24, inciso I, VII e VIII_ estando a função social da propriedade intimamente ligada ao Direito Urbanístico, “ex vi” do disposto no Título VII, Capítulo II).

A matéria urbanística também era tratada na Constituição de 1967 (C.f., por exemplo, artigo 180, que se refere, especificamente, às paisagens naturais notáveis, bem como às jazidas arqueológicas) e, do mesmo modo, a matéria não refugiou ao constituinte de 46 (C.f. artigo 175), havendo, assim, razoável tradição urbanística em nossa terra, ainda que o tratamento legal tenha sido descuidado ao longo dos anos pelos entes políticos (União, Estados e Municípios), como lembra Hely Lopes Meirelles, que enfatiza, diga-se “na passant”, que a atividade tem sido preponderantemente perante as Municipalidades, conquanto parca (C.f. Direito Municipal Brasileiro, pág. 608/609).

Disto infere-se, em primeiro plano, a competência concorrente entre os entes políticos em matéria urbanística, e mais, que a própria Administração Pública nos seus três níveis de atuação ostenta atribuição, decorrente, inclusive, da própria capacidade legislativa, para fiscalizar e regulamentar a conduta humana nesta esfera de atuação, sendo certo que a Constituição da República garante a supremacia da União para legislar sobre normas gerais, não excluindo a competência suplementar dos estados, competindo, assim, aos Municípios, apenas e

tão-somente editar preceitos restritos e no âmbito de seu peculiar interesse, tão-somente (artigo 24, parágrafo primeiro).

O trato da matéria urbanística se dá por intermédio de lei, em especial, no que concerne aos índices urbanísticos e ao perfil de uso e ocupação do solo, sendo este o único modo de se garantir, de fato, a higidez urbanística, razão pela qual o legislador paulista cometeu à lei municipal as diretrizes do plano diretor, as normas de zoneamento e loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo e índices urbanísticos, sendo defeso, portanto, traçar regras inovadoras no universo jurídico por ato administrativo, até porque cuidar-se-ia de delegação igualmente permitida.

A lei municipal em destaque (Lei nº 11.773/95), que implementa a denominada “Operações Interligadas”, permitindo a participação na iniciativa privada do levantamento de habitações de interesse social, por intermédio de incentivos normativos e projetos integrados, tangencia as normas primordiais de parcelamento do solo, afetando tanto o índice urbanístico como uso e ocupação, refugindo o necessário regramento arrimado da lei, consoante se nota da redação dos artigos 1º, 2º e 3º.

Diante do contexto traduzido pela lei municipal seria plenamente inviável alteração de índices urbanísticos e características de uso e ocupação do solo, com a edição de novos parâmetros modificadores da lei, mediante “Operação Interligada”, que a seu turno é apreciada por órgão da Prefeitura Municipal.

Desta feita, pela “Operação Interligada” ter-se-ia a edição de normas individuais de direito urbanístico, vertentes aos índices e às características de uso e ocupação, como se possível fosse ao poder Executivo editar norma de conduta individual em matéria de reserva legal, reserva legal esta expressamente definida no artigo 181 “caput”, da Constituição do Estado de São Paulo (art. 181: Lei municipal estabelecerá em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas sobre, zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação

do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes). Ainda, havendo reserva legal, repito, expressa da Carta Paulista, efetivamente viável à delegação de regramento individual circunstancial do Poder Legislativo ao Poder Executivo (C.f. art. 5º, parágrafo 1º, da Constituição do Estado de São Paulo).

A referida “Operação Interligada” possibilita o desvirtuamento especializado e contínuo de todo Plano Diretor, ante a possibilidade de alteração das características de uso e ocupação, não se olvidando que a majoração do índice urbanístico traz incômodos outros a qualquer região, diante da ausência de previsão do Plano Diretor, de tal arte que a higidez do meio ambiente, norte maior de direito urbanístico, estaria rompida, sendo este o móvel pelo qual o legislador instituiu a reserva legal na espécie.

A delegação de regramento individual, com amplos reflexos coletivos, sublinhe-se, cria função atípica do Poder Executivo, que subtrai competência cometida ao Poder Legislativo, afrontando a Constituição do Estado e as normas primárias que estruturam o Estado.”(Grifos Nossos).

Finalmente, o Desembargador Hermes Pinotti, encerra com a declaração de inconstitucionalidade da Lei nº 11.773/95, proferindo seu voto:

“.....Por tudo, infere-se a inconstitucionalidade substancial da Lei nº 11.773/95, do Município de São Paulo, procedendo-se na forma do parágrafo 3º do artigo 90 da Constituição do Estado de São Paulo.....”

“A vista do exposto, pelo meu voto, julgo procedente o pedido, declarando inconstitucional a Lei nº 11.773/95, do Município de São Paulo, procedendo-se da forma do parágrafo 3º do artigo 90 da Constituição do estado de São Paulo”. (Grifos Nossos).

Foram interpostos pela Municipalidade Embargos de Declaração - nº 45.352.0/8-00 junto ao E. Tribunal de Justiça, recurso que, delimitou os efeitos da declaração de inconstitucionalidade da Lei nº 11.773/95, ficando certo que os

mesmos operaram “ex tunc”, sendo preservados todos os efeitos produzidos antes da concessão da medida liminar, sendo, portanto salvaguardados todos os direitos adquiridos dos interessados de boa-fé.

Em apertada síntese, alegou o Presidente e a Câmara Municipal de São Paulo, no respectivo relatório no tocante à matéria preliminar, por ocasião da prestação de informações que:

“...o primeiro embargante disse que o Requerente procedeu ao contraste da lei impugnada, de forma direta, ante os artigos 2º e 182 da CF, e isso viola os artigos 102 caput e 125 parágrafo 2º, nada dispondo acerca do artigo 102 caput da CF; que tal dispositivo deve ser apreciado expressamente, sob pena de afronta aos artigos 131, 165 e 458, II e 535, II do CPC, e os artigos 5º, LIV e LV, bem como 93, IX da CF, quanto ao mérito dizem em resumo, que se disse que ao Legislativo cabe editar normas gerais e abstratas, e ao Executivo insta praticar atos tendentes à execução de tais normas; que a norma acoimada de inconstitucional obedeceu a tal regra; que os artigos 2º e 9º da Lei nº 11.773/95 delimitaram os critérios e limites necessários ao deferimento da Operação Interligada; que o artigo 5º da norma declarada inconstitucional previu os parâmetros da fixação da contrapartida, inclusive no tocante à concessão de parcelamento (artigo 6º); que ao Executivo caberia apenas agir nos limites dos artigos 2º, 5º, 6º e 9º; que o Exmo. Procurador-Geral de Justiça considerou constitucional a Lei nº 11.732/95, que é similar à Lei nº 11.773/95; que o artigo 9º, I, delimitou a observância aos objetivos e as diretrizes do Plano Diretor; que os artigos 2º e 9º fixaram parâmetros legais a serem observados pelo Executivo; que se está a afrontar o artigo 2º da CF; que o v. Acórdão não apreciou tais alegações; que da leitura do Julgado atacado, deflui que a lei tida por inconstitucional não fixou qualquer parâmetro a ser observado pelo Executivo, a despeito do previsto nos artigos 2º, 5º, 6º e 9º da mesma; que o Aresto limitou-se à transcrição do caput do artigo 2º, silenciando quanto a seus incisos; que o parecer do Jurista Ives Gandra da Silva

aprecia a Lei nº 11.773/95; que o parecerista concluiu que o artigo 181 da C.E., é inconstitucional, pois afronta o artigo 182 da C.F. ; que o artigo 5º parágrafo 1º da CE, diz respeito, exclusivamente, às relações entre os Poderes Executivo e Legislativo Estaduais; que o tribunal não se manifestou acerca de tal parecer, e que assim, devem ser recebidos os presentes embargos, tidos por prequestionados os dispositivos legais supracitados”. (Grifo Nosso).

A Municipalidade, alegou em suma o que segue:

“...suscita preliminar de nulidade do acórdão, alegando que foram desatendidos os artigos 460 e 474, do RITJ, e os artigos 5º, LV e 125 da CF; que o artigo 460 diz que não participarão do julgamento os Desembargadores que não tenham ouvido o relatório ou assistido aos debates, salvo se não tiver havido sustentação oral e se derem por esclarecidos; que houve sustentação oral por Procuradora Municipal; que desde o início do julgamento, houve muitas sessões do Órgão Especial, prolongando-se o julgamento por muitos meses, resultando disso o fato de que alguns Desembargadores que votaram pela procedência da ação não ouviram a sustentação oral ou não assistiram aos debates; que o “quorum” do Plenário do TJ restou fracionado, a partir do momento em que o Des. Fonseca Tavares, na iminência de aposentar-se, adiantou seu voto, após pedido de vista por outro integrante do órgão julgante; que o voto do Des. Fonseca Tavares foi computado, nada obstante haja deixado de integrar a Turma Julgadora sem assistir aos votos restantes; que, convocado novo integrante do Plenário, para substituir o Des. Fonseca Tavares, não se lhe deu oportunidade para exteriorizar oficialmente sua opinião, mantido o voto de um componente do Plenário que já estava aposentado; que o Des. Jarbas Mazzoni foi substituído, na sessão de 4.10.00, pelo Des. Olavo Silveira e, após várias sessões, foram apurados os votos em 14.2.01, e na Ata de fls. 920/21 consta expressamente que o Des. Jarbas Mazzoni (ausente na sustentação oral) votou nesta ADIN; que juízes novos, que

não assistiram ao relatório nem ouviram os debates não tiveram oportunidade de ouvir os votos de seus pares; que o julgamento é nulo de pleno direito. Quanto aos embargos, propriamente ditos, alega, em síntese, que a lei declarada inconstitucional trata de interesse da coletividade, sendo certo que a declaração de inconstitucionalidade afeta número considerável de habitantes de moradias subnormais; que devem ser declarados os efeitos da decisão que julgou inconstitucional a lei municipal, fixando-se, também, o alcance dos efeitos da declaração de inconstitucionalidade; que se determinou proceder-se de acordo com o parágrafo 3º do artigo 90 da CE; que, da leitura do dispositivo, entende-se que, enquanto não houver a comunicação da declaração de inconstitucionalidade à Câmara Municipal, não se verificarão os efeitos do “decisum”; que tal entendimento está de acordo com a Lei nº 9.68/99, artigo 27; que, passados mais de dois anos de vigência da Lei das Operações Interligadas, foi proposta ação, ignoradas as situações consolidadas até então; que, àquela época, estava vigendo a Lei do Desfavelamento – nº 10.209/86; que os fatos consumados, as situações consolidadas e os direitos adquiridos não podem ser ignorados pelo Plenário do TJSP; que o Judiciário está sensível à questão da complexidade que envolve a presente declaração de inconstitucionalidade, bem como atento para a aplicação do artigo 90, parágrafo 3º da CE; que a embargante está certa de que serão resguardados os direitos de terceiros de boa-fé, até que o Tribunal comunique à Câmara Municipal o resultado desta demanda, e seja levado a efeito o trâmite procedimental, no Legislativo, para que seja suspensa a execução da lei declarada inconstitucional. Alternativamente, lembra que o v. acórdão proferido quando dos embargos de declaração opostos pela Municipalidade já declarava que os efeitos da liminar que suspendeu a execução da lei aqui tratada dar-se-iam “ex nunc”; que o Tribunal deve declarar expressamente que estão excetuados do alcance os efeitos da declaração de

inconstitucionalidade todos os pedidos administrativos subsumidos no parágrafo 1º da Lei nº 11.773/95; que tal pedido tem por fim evitar o ajuizamento em série de ações individuais questionando o alcance dos efeitos de declaração de inconstitucionalidade; que, assim, é de se esclarecer a omissão apontada, se antes não for reconhecida a nulidade do julgamento”. (Grifo Nosso).

O Exmo. Desembargador José Osório, proferiu seu voto após o relatório, delimitando os efeitos da declaração de inconstitucionalidade perante os casos concretos já definidos e acabados. Assim, vejamos:

“Esse momento não pode ser, por certo, aquele pretendido, ou seja, quando a decisão for formalmente comunicada à Câmara Municipal, ainda mais quando se lembra que a indigitada lei já estava com seus efeitos suspensos desde o julgamento que concedeu a liminar para essa finalidade. A decisão de procedência da ação confirmou automaticamente a liminar anteriormente concedida, sendo ilógico cogitar-se de um período de interrupção dos efeitos que vinham sendo produzidos.

Na jurisprudência do STF, bem como na Doutrina, é absolutamente tranqüilo que o julgamento final da ação direta de inconstitucionalidade produz efeitos “ex tunc”, ou seja, ficam sem validade e eficácia os atos praticados sob a égide do diploma inconstitucional:

“A declaração de inconstitucionalidade, no entanto, que se reveste de caráter definitivo, sempre retroage ao momento em que surgiu, no sistema de direito positivo, o ato estatal atingido pelo pronunciamento judicial (nulidade ab initio). É que os atos inconstitucionais são nulos e desprovidos de qualquer carga de eficácia jurídica (RTJ 146/461).” ADIN 1.434-SP, r. Min. Celso de Mello, j. 29.08.96, RTJ 164/509.(Grifo Nosso).

A nulidade, entretanto, não opera automaticamente:

“Os efeitos concretos que dela (da ação direta de inconstitucionalidade) nasceram e que permanecem devem ser atacados em ação própria, e

não indiretamente, por meio excepcional, que só se criou para fazer respeitar, no terreno do direito objetivo, o princípio da hierarquia das leis.” ADIN 652 – MA, r. Min Celso de Mello, j. 02.04.92 – RTJ 146/461.(Grifo Nosso).

Entretanto, são tais e tantos os efeitos concretos que podem ter sido produzidos na vigência da lei declarada inconstitucional que se entende hoje deva o Tribunal, quando necessário, deixar expresso o momento que devam ficar protegidos do decreto de nulidade.

Isto porque entram em jogo outros e relevantes princípios que norteiam toda ordem jurídica, entre os quais se sobressaem o da segurança das relações jurídicas, que se estabeleceram sob o direito positivo considerado correto, bem como o da boa-fé e o que veda o enriquecimento sem causa.

No caso dos autos, e seguindo a sugestão constante do voto do Des. Flávio Pinheiro, observa-se que a situação contratual entre os interessados e a Administração Pública consolida-se, de forma definitiva, no momento em que é assinado o “Termo de Compromisso”, a que se refere o parágrafo 2º do artigo 3º da indigitada Lei nº 11.773/95, de cujo instrumento devem constar, segundo o texto legal, todos os direitos e obrigações referentes à aprovação da operação interligada. (Grifo Nosso).

Ante o exposto, rejeitam-se os embargos da Câmara Municipal e recebem-se parcialmente os da Municipalidade para declarar que, de forma geral, os efeitos do julgamento operam “ex tunc”, porém com as ressalvas de que as nulidades não são reconhecidas automaticamente; e de que são salvaguardados os direitos e obrigações decorrentes da assinatura de termo de compromisso supra referido.”(Grifo Nosso).

Em declaração de voto vencedor, o Desembargador Flávio Pinheiro proferiu seu entendimento, acompanhando a explanação do Desembargador Relator, o Exmo. Desembargador José Osório:

“Efetivamente, foram consumados, situações consolidadas e direitos adquiridos não podem ser ignorados. (Grifo Nosso).

É impossível que procedimentos protocolares e burocráticos ainda devam ser tomados, tais como a comunicação deste Tribunal tanto ao Executivo como ao Legislativo Municipal do resultado desta demanda para que concretamente, em procedimento legislativo, seja suspensa a execução da lei em questão.

Em voto que proferi no julgamento dos embargos de declaração opostos pela Municipalidade paulistana contra acórdão deste Plenário que tinha a finalidade de explicitar o efeito em que foi concedida a medida liminar, em sessão de 15 de setembro de 1999, já deixava clara minha preocupação quanto ao alcance da liminar, pois, na hipótese de não ser bem definida essa questão, inúmeras ou incontáveis reclamações e até demandas daqueles que se julgarem beneficiados ou que se sentirem prejudicados pela interpretação que a Justiça ou a Administração Municipal viesse a atribuir à decisão judicial do Plenário.

Daí porque acompanho integralmente o voto do eminente Desembargador José Osório que, também preocupado com esse quadro, bem definiu a situação. (Grifo Nosso).

O entendimento firme, tanto na jurisprudência, como na doutrina, é no sentido de que o julgamento da ação direta de inconstitucionalidade produz efeitos “ex tunc”, ou seja, ficam sem validade e eficácia os atos praticados sob a égide do diploma inconstitucional. “Desde então, “a partir de então”, são os efeitos (Grifo Nosso).

Mas a realidade mostra que são tantos os efeitos concretos que podem ser produzidos na vigência da lei declarada inconstitucional e tendo em vista que a nulidade não opera automaticamente, como enfatiza o Des. José Osório, citando jurisprudência do Colendo Supremo Tribunal Federal, que há necessidade de o Judiciário deixar expresso o momento

em que o julgamento produz efeitos anulatórios ou quais os atos que devam ficar protegidos do decreto de nulidade. (Grifo Nosso).

Adotou, então, o eminente Desembargador José Osório minha sugestão, alvitada por ocasião do julgamento a que me referi acima, de 15.09.99, no sentido de que a situação contratual entre os interessados e a Administração Pública consolida-se, de forma definitiva, no momento em que é assinado o “termo de compromisso”, a que se refere o parágrafo 2º do artigo 3º da indigitada lei nº 11.773/95, de cujo instrumento devem constar, segundo o texto legal, todos os direitos e obrigações referentes à denominada à aprovação da denominada “operação interligada”. (Grifo Nosso).

Efetivamente, como já registrei no meu voto de 15.09.99, se verifica do procedimento estabelecido na Lei nº 11.773/95, artigo 3º, em especial os parágrafos 2º e 3º, que, o direito ao resultado das operações interligadas, para o particular, é adquirido com o firmamento do “termo de compromisso”. Esse documento, com a conseqüente expedição, pela Municipalidade, da respectiva certidão do seu inteiro teor (parágrafo 2º), habilita “o proprietário do imóvel a requerer e obter o alvará de execução das obras do projeto respectivo(parágrafo 3º)”. (Grifo Nosso).

Por todo acima exposto e, portanto, acompanhado integralmente o voto do eminente Desembargador José Osório, recebo, em parte, os embargos declaratórios da Municipalidade Paulistana, rejeitados os da Câmara Municipal de São Paulo. (Grifo Nosso).

Em síntese, tendo em vista o acima exposto concluído pela análise dos acórdãos do E. Tribunal de Justiça, já supra mencionados, que:

A Lei Municipal nº 11.773/95, foi considerada inconstitucional pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 045.352.0/5-00, movida pela Procuradoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

No referido julgamento, o voto vencedor prolatado pelo eminente Desembargador Hermes Pinotti, entendeu que a matéria de zoneamento, loteamento, uso e ocupação do solo, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes, nos termos do artigo 181, caput, da Constituição Estadual, constitui reserva de lei em sentido estrito, de modo que o Executivo não pode alterar, em cada caso concreto, a regra geral prevista na lei específica, ainda que tenha recebido delegação para tanto do Poder Legislativo, uma vez que no caso, tratando-se de reserva legal em sentido formal e material, não é constitucionalmente possível a delegação de regramento individual.

Neste sentido assevera o Excelentíssimo o Desembargador que *“o trato da matéria urbanística se dá por intermédio de lei, em especial, no que concerne aos índices urbanísticos e ao perfil de uso e ocupação do solo, sendo este o único modo de se garantir, de fato, a higidez, razão pela qual o legislador paulista cometeu à lei municipal as diretrizes do plano diretor, as normas de zoneamento e loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo e índices urbanísticos, sendo defeso, portanto, traçar regras inovadoras no universo jurídico por ato administrativo, até porque se cuidaria de delegação igualmente não permitida”*.

Cabe ressaltar que em regra a declaração de inconstitucionalidade de uma lei produz efeitos **“ex tunc”**, de modo que fica restaurado o **“status quo ante”**, restando sem validade todos os atos praticados sob a vigência da lei viciada de inconstitucionalidade.

Contudo, no caso da Lei nº 11.773/95, o E. Tribunal de Justiça de São Paulo, em sede de embargos de Declaração interpostos pela Municipalidade, delimitou os efeitos da decretação de inconstitucionalidade do referido diploma legal, tendo em consideração os princípios da segurança nas relações jurídicas, da boa-fé e do enriquecimento sem causa.

Assim, reconheceu-se que os efeitos da declaração de inconstitucionalidade da Lei nº 11.773/95, não deviam operar para desconstituir a relação jurídica entra a Administração e o particular, definitivamente consolidada com a assinatura do Termo de Compromisso a que faz referência o parágrafo 2º do artigo 3º da referida lei.

Desta forma, na prática, todas as Operações Interligadas, consolidadas com a assinatura do termo de Compromisso até 1º de junho de 1998, data em que foi concedida medida liminar para suspender os efeitos da Lei nº 11.773/95, até final do julgamento do mérito, restaram, pois, preservadas, de modo que é de todo pertinente, a verificação, por essa Comissão, de possíveis irregularidades que porventura possam ter maculado o processo de sua constituição, principalmente tendo em vista o ressarcimento do Erário.

8. - LIMITES DO OBJETO DA CPI DAS OPERAÇÕES INTERLIGADAS

O requerimento “D” nº 08-0111/2001 que originou a Comissão Parlamentar de Inquérito para investigar irregularidades nas Operações Interligadas encontra-se vazado nos seguintes termos :

*“Requeiro, com fundamento nos artigos 89 e seguintes da Resolução 02/91 e artigos 14,VIII e artigo 33 da Lei Orgânica do Município, seja instalada Comissão Parlamentar de Inquérito para apurar as Operações Interligadas (leis 10.209/86 e 11.426/93) realizadas no Município de São Paulo desde a promulgação da lei nº 10.209/86, **prioritariamente**, nos seguintes aspectos:*

I – Se os valores das contrapartidas negociadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo eram compatíveis com os ganhos auferidos pelos empreendedores, considerando a valorização imobiliária e os ganhos diretos e indiretos dos empreendimentos beneficiados pelas Operações Interligadas, em todas as suas fases (desde a valorização fundiária, incorporação, construção e comercialização);

II – Se todas as contrapartidas negociadas foram realmente pagas para o Município de São Paulo;

III – A destinação das contrapartidas pagas ao Município – como foram utilizadas, se o valor das contrapartidas foram realmente destinados

para habitação de interesse social, em quais programas foram investidos os recursos;

IV – Análise do impacto urbanístico dos empreendimentos que utilizaram a legislação das Operações Interligadas e eventuais danos, incluindo a geração de tráfego, a necessidade de ampliação de infra-estrutura urbana e equipamentos públicos, e a necessidade de novos investimentos público ”

Assim, pelo que se depreende do teor do referido documento, o objeto da Comissão é amplo, podendo esta investigar toda e qualquer irregularidade que se relacione com as Operações Interligadas, ou seja, aquelas que ocorreram desde a apresentação da proposta por parte do proprietário de um determinado imóvel, até a assinatura do Termo de Compromisso (que contém os direitos e obrigações referentes à aprovação da Operação Interligada – inclusive os novos parâmetros de construção aprovados), e expedição de Certidão, pela Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA, sobre as modificações aprovadas. Cabe ainda, a análise da Comissão daquelas irregularidades que sejam posterior à assinatura do referido Termo de Compromisso e digam respeito, principalmente, à construção de obra em desacordo com os novos parâmetros aprovados pela Operação Interligada.

Como se sabe as Comissões Parlamentares de Inquérito são instauradas para se apurar fato determinado, sendo definida a expressão fato determinado com *“fato concreto, específico, bem delineado, de modo a não deixar dúvidas sobre o objeto a ser investigado”*. (in: Comissão Parlamentar de Inquérito, Júnior, José Cretella RT-770, Dez 1999, p. 434).

Entretanto os fatos conexos, ou seja, aqueles que se relacionam de modo particular com o objeto da CPI, numa relação encadeada de causa e efeito, igualmente se inserem no âmbito de investigação. Neste sentido o prof. José Cretella Júnior, preleciona que: *“deve o fato determinado relacionar-se com o momento constitucional vivido, recaindo as investigações apenas sobre eventos que se relacionem numa sucessão encadeada de causa e efeito”*. (in: Comissão Parlamentar de Inquérito, Júnior, José Cretella RT-770, Dez 1999, p. 434).

Ressalte-se, que a edificação de obra em desacordo com os parâmetros de construção aprovados pela Operação Interligada viola o Termo de Compromisso a que se refere o parágrafo 2º do artigo 3º da Lei nº 11.773/95, ou seja, representa uma irregularidade intimamente conexas ao conteúdo de tais operações. Assim, se insere dentro dos limites do objeto de investigação da Comissão Parlamentar de Inquérito a verificação de irregularidades que hipoteticamente possam ter ocorrido na fase de tramitação da proposta da Operação Interligada até sua aprovação e assinatura do Termo de Compromisso e expedição da Certidão sobre as modificações aprovadas, bem assim aquelas que sejam posterior à assinatura do referido termo e digam respeito à desobediência dos novos parâmetros de uso e ocupação do solo e índices urbanísticos.

Ainda, esta Comissão Parlamentar de Inquérito abraçou como fato conexo, a destinação das Contrapartidas pagas pelos beneficiados com as Operações Interligadas, ou seja, preocupou-se com a finalidade maior das Leis nº 10.209/86 e Lei nº 11.773/95.

Desta forma, procurou investigar a fundo, todo o cerne que envolveu a construção e destinação das Habitações de Interesse Social (HIS). Com isso, pode averiguar vários fatos, e procurou respostas para indagações, como: os beneficiados com as Operações Interligadas cumpriram devidamente a contrapartida determinada (Operações Interligadas realizadas na vigência da Lei nº 10.209/86); as Habitações de Interesse Social foram construídas regularmente, atendendo o determinado nas Certidões de Sempla; as chamadas “HIS” foram entregues à população moradora de favela e núcleos; o Fundo Municipal de Habitação, destinou realmente o valor das contrapartidas financeiras (Operações Interligadas realizadas na vigência da Lei nº 11.773/95) para a construção das Habitações de Interesse Social, etc.

Verificou a Comissão Parlamentar de Inquérito que, o objeto desta investigação ia muito mais além, do que, a princípio pareceu apenas delimitar-se ao cerne da celebração e execução das Operações Interligadas, pois este instrumento fora usado como meio para se alcançar um fim maior, qual seja: a

destinação de habitações populares para moradores favelados, haja vista que, a Lei nº 10.209/86 era chamada de “Lei do Desvafelamento”.

Assim sendo, entendeu esta Comissão Parlamentar de Inquérito que, a simples investigação dos fatos que, aparentemente se revestiam de irregularidades, possuía uma amplitude muito maior do que se imaginava, e então, passou também, focar e apurar detalhadamente, fatos lindeiros ao objeto principal.

9. - CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA AVALIAÇÃO DO BENEFÍCIO ECONÔMICO DAS PROPOSTAS DAS OPERAÇÕES INTERLIGADAS

As Operações Interligadas consistiam na solicitação pela iniciativa privada, de modificações de índices e características de uso e ocupação do solo, mediante a destinação, num primeiro momento, de construções de Habitações de Interesse Social - HIS, e, num segundo momento, à contrapartida financeira estipulada e destinada ao Fundo Municipal de Habitação – FMH (criado pela Lei nº 11.632/94), visando o atendimento à população moradora em habitações sub-normais, conforme prioridades definidas pela Administração Municipal.

Logo, para o exame das propostas das Operações Interligadas, estabeleceu-se duas seqüências. Um primeiro exame, envolvendo vários órgãos municipais e estaduais, limitava-se ao aspecto urbanístico do projeto interligado. Dificilmente os pedidos nesta fase eram indeferidos, e quando eram, a justificativa mais freqüente era a insuficiência da capacidade viária em relação ao porte do empreendimento.

A segunda etapa, mais delicada, consistia na avaliação da valorização do imóvel, decorrente das alterações urbanísticas. Essa avaliação era efetuada por empresas de engenharia e avaliações, cadastradas e credenciadas por SEMPLA.

Inicialmente, restaram estabelecidos três critérios, quais sejam: O primeiro seria o **critério da valorização do terreno** decorrente da alteração dos índices urbanísticos; o segundo, **o critério do terreno virtual (solo criado)**, baseado no valor de mercado do terreno e no seu potencial construtivo; e o terceiro, seria o critério do **valor global do empreendimento**, ou seja, realizava-

se uma análise do custo da construção e da rentabilidade esperada com sua conseqüente valorização.

Os critérios acima estabelecidos, serviam como fatores que conduziam a realização de uma análise conjunta dos mesmos, sendo que, da média de cálculo dos três critérios, estatisticamente chegava-se ao valor da contrapartida de cada proponente.

Assim foram estabelecidos:

- a) critério da valorização do terreno;
- b) critério do terreno virtual;
- c) critério do empreendimento global.

Os primeiros editais recomendavam o uso desses três critérios, sendo o benefício estimado, a média entre esses três valores. O critério do empreendimento global, apesar de ser o mais favorável à Municipalidade foi logo abandonado. O critério do terreno virtual foi também progressivamente descartado e usado só para derrogações relativas ao aumento da área construída e não ao uso ou outras alterações.

Ainda, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 11.773/95, cabia à Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU, a aprovação dos novos parâmetros de uso e ocupação do solo, solicitados na proposta de Operação Interligada, bem como, fixar o valor das contrapartidas.

Em decorrência de tal competência, cabia à CNLU fixar o método de avaliação do imóvel para fins de se determinar o valor do benefício econômico obtido e assim chegar ao valor da contrapartida financeira, a qual não poderia ser inferior a **60% (sessenta por cento)** daquela quantia, conforme explicaremos no item 10.

Consoante dispunha a Resolução nº 057/94 – SEMPLA/CNLU, que disciplinou as especificações técnicas para elaboração do laudo de avaliação das Operações Interligadas, no seu item 01, o referido laudo, deveria necessariamente respeitar as normas de avaliações de imóveis previstas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABTN), em especial, a ABTN nº 502/77 e NBR nº 5676/80 emitidas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE,

e as Normas de Avaliações e Laudos em Desapropriações nas Varas da Fazenda Pública da Capital de São Paulo.

Já a alínea “a”, do item 2.2.2 da Resolução nº 057/94 – SEMPLA/CNLU, que determinava que pelo menos dois critérios de avaliação do valor do benefício econômico obtido pelo proprietário do imóvel, objeto da Operação Interligada, deveriam ser usuais. Tais critérios eram o da **valorização do terreno e do terreno virtual**.

Muito embora a referida Resolução de CNLU se refira a tais critérios como **“consagrados empiricamente”**, não há qualquer notícia de uso de tais parâmetros fora do âmbito das Operações Interligadas e, não se possuía uma noção exata em que consistia tais critérios, uma vez que não há definição precisa de seus contornos em qualquer disposição normativa expedida por CNLU.

O critério do **“terreno virtual”** consistia no cálculo do valor do benefício por meio da inferência da quantia necessária de terreno que deveria ser acrescido no imóvel original para se edificar o projeto pretendido, caso mantida a taxa de ocupação do terreno prevista para aquele zoneamento. Assim, o valor de mercado desse terreno hipoteticamente concebido, constituía o valor do benefício, que por sua vez era utilizado como parâmetro para se determinar a contrapartida.

Já o critério da **“valorização do terreno”** utilizava-se de elemento comparativo para se estabelecer o valor do benefício. Assim, comparava-se o valor atual do terreno com o valor de área semelhante, situada em perímetro de zoneamento igual àquele pretendido pelo requerente.

Esses critérios eram encontrados no anexo XI da Lei nº 11.773 de 1995, e possuíam a seguinte forma estabelecida, conforme elencamos a seguir:

Anexo XI

Critérios de Avaliação do Benefício Econômico

A seguir serão apresentados os critérios mais usuais. Outros poderão ser utilizados, dependendo da especificidade de cada caso.

1. Critério de Valorização do Terreno

Por esse critério, o benefício econômico seria igual a uma porcentagem de valorização do terreno decorrente do benefício urbanístico. A expressão matemática é a seguinte:

$$B = (vt2 - vt1) At$$

B = Benefício econômico expresso em moeda corrente nacional.

Vt2 = Valor de mercado do m2 de terreno expresso em moeda corrente após a mudança dos índices urbanísticos.

Vt1 = Valor de mercado do m2 de terreno em moeda corrente antes da concessão dos benefícios.

At = Área do terreno em m2 para o qual é solicitado o benefício.

2. Critério do Terreno Virtual

Baseia-se no valor de mercado atual e no seu potencial construtivo permitido pela legislação em vigor.

Parte da hipótese de que o proprietário do terreno a ser beneficiado teria a possibilidade de adquirir um terreno vizinho ao seu, com a metragem quadrada necessária para comportar o aumento da área construída de seu empreendimento. A expressão matemática é a seguinte :

$$B = Aa \times vt1 \times Fd$$

Cap

B = Benefício econômico expresso em moeda corrente nacional.

Aa = Área adicional expressa em m2, que é a diferença entre a área construída total do empreendimento após a concessão do benefício urbanístico e a área que poderia ser construída se aplicada a legislação de uso e ocupação do solo.

Vt1 = Valor de mercado atual do m2 do terreno objeto da alteração dos índices urbanísticos, expressos em moeda corrente.

Fd = "Fator desvalorizante" variável expressa em porcentagem, por tratar-se de terreno "virtual" onde o aproveitamento seria menor que o de um terreno real, com térreo dobrado, maior testada, etc. Usualmente calcula-se essa desvalorização em torno de 0,7 ou 30%, podendo ser menor em função do número de benefícios solicitados, da

disponibilidade de terrenos “reais” no entorno e do tamanho do terreno objeto da proposta.

Cap = Coeficiente de aproveitamento da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo para o uso do objeto da proposta.

9.1 - DETERMINAÇÃO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

O valor da contrapartida financeira a ser repassada pelo interessado ao Poder Público seria uma porcentagem do valor atribuído ao benefício econômico total, não podendo ser inferior a 60% deste e nem ao equivalente a 5 (cinco) habitações de interesse social.

Nos termos da lei, esse valor seria determinado através de entendimentos prévios com o interessado, buscando-se sempre um equilíbrio entre os interesses público e privado envolvidos, e em função da especificidade do empreendimento solicitado, sua localização e segmento de mercado.

Em relação ao critério da valorização do terreno, SEMPLA expõe o que segue : *“O critério considera de modo abrangente todos os casos possíveis de benefícios concedidos: mudanças de uso, aproveitamento, ocupação, recuos, etc. No valor do terreno, antes e depois, estariam refletidos todos os fatores de valorização, inclusive os decorrentes da Legislação de Uso e Ocupação do Solo. Contudo, é necessário notar que o critério se baseia exclusivamente no valor de mercado do terreno, antes e depois da concessão do benefício. A questão, portanto, transforma-se num problema de avaliação. Para os valores atuais do mercado já há técnicas consagradas; os valores após o benefício representam um problema novo, para os quais estão sendo aplicados métodos analógicos. O critério de avaliação geralmente adotado é o da comparação com elementos de referência coletados no mercado imobiliário, na região em que o imóvel está localizado. Os casos concretos de Operações Interligadas envolvem uma enorme gama de situações. Enquanto o valor inicial espelha a condição atual de mercado, o valor final tenta alcançar uma realidade abstrata para o local de estudo, mas comparável com as áreas circunvizinhas ou próximas, em zonas que tenham os mesmos coeficientes e usos pretendidos”.* (in: Participações da Iniciativa Privada na Construção da Cidade. DOM, suplemento, N° 243, 24/12/92, pg.7).

O critério do terreno virtual , ou solo criado, partia da idéia de que, o construtor teria a possibilidade de adquirir um terreno vizinho com área suficiente para realizar o projeto das Operações Interligadas. Porém, havia influência no cálculo desse critério, os seguintes fatores: a localização do empreendimento, o uso do solo, a oferta de terreno nas imediações, o impacto imobiliário e urbanístico, etc.

O critério do empreendimento global visava avaliar o “**plus**” ou o lucro adicional imobiliário alcançado pela construção. Esse critério parte da composição dos preços do produto imobiliário, combinando custeio com a rentabilidade esperada na operação. Haviam outros fatores que eram levados em conta para tal avaliação, como: a área do terreno, o valor do metro quadrado do terreno, o custo da obra, o investimento que o empreendimento exigia, etc. Este critério tinha como parâmetro, a especulação do mercado imobiliário, mas não levou em consideração as mudanças que ocorriam no uso ou na localização da obra.

O benefício estimado decorria da operação matemática da média alcançada entre esses três valores obtidos.

O último critério, qual seja, o critério do valor global da construção foi abandonado logo no início, bem como, em seguida, deixou-se de lado o critério do terreno virtual, restando apenas o critério da valorização do terreno.

Os primeiros editais recomendavam o uso desses três métodos, sendo o benefício estimado a média entre os três valores obtidos. Como ocorreram discrepâncias muito grandes entre o último critério e os dois primeiros, o critério do empreendimento global foi logo abandonado, apesar de mais favorável à Prefeitura. O critério do terreno virtual também foi progressivamente descartado para aplicar-se exclusivamente às derrogações relativas ao aumento da área construída e não ao uso ou outras alterações.

Contudo, desde o início das atividades das Operações Interligadas, os critérios supra mencionados não possuíam qualquer embasamento legal, sendo os mesmos estabelecidos em editais e em seguida, no anexo à Lei nº 11.773/95. Entretanto, sem qualquer respaldo ou fundamentação, foram aleatoriamente

afastados da análise para a fixação dos benefícios, sendo que esses passaram a ser fixados sem que houvesse quaisquer parâmetros estabelecidos em lei.

O pensamento disposto nos parágrafos anteriores pode ser corroborado pelos esclarecimentos de ordem técnica prestados pelo convidado à CPI das Operações Interligadas, o senhor Paulo Castelari, arquiteto concursado da Prefeitura do Município de São Paulo desde 1991, conforme abaixo transcrevemos:

“As operações interligadas, na verdade, elas faziam exceções à legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo. Quais exceções? Eram publicados editais de chamamento, abertos, publicados e abertos, e se apresentavam as propostas em atendimento a esse edital. Foram feitos seis editais, desde a época do Jânio.

Na verdade, a lei é de 86, 10.209/86, mas ela passou a ser usada em 88. Foram dois anos de adaptação enfim, de um tramitação burocrática para que se emitisse o primeiro edital, e que comesçassem a entrar as primeiras propostas.

Dessa proposta constava a documentação do terreno, a documentação do proprietário, e a planta com que ele pretendia, com o quadro-resumo. Normalmente, o que mais acontecia com as operações interligadas era se comprar uma área adicional de construção. Então, por exemplo, numa zona Z-02, onde se podia construir um prédio com duas vezes a área do terreno, então, ele tinha 1500 m² de terreno, ele construía 3 mil metros. Poder-se-ia chegar até 4 vezes a área. Então, em vez de 3 mil metros, ele construiria 6 mil metros. Esses 3 mil ele pagaria para a prefeitura uma diferença.

Como é que se processava esse pedido? Então, o proprietário entrava com a proposta, protocolava, ia para o Jurídico, que analisava toda a documentação apresentada, vinha para o grupo técnico, que era formado por nós, arquitetos do Deplano, que examinávamos a proposta sob o ponto de vista urbanístico. Então, se fazia um levantamento no local, se levantava o uso do entorno, a largura da via, a infra-estrutura existente, o sistema viário, enfim, toda a infra-estrutura urbana

envolvendo o terreno em questão. Eram praticamente todas as quadras. Se aqui fosse a proposta, seriam as quatro quadras vizinhas, no mínimo. Dependendo do tamanho da proposta, se estendia para oito, dez quadras vizinhas.

Se fosse entendido que esse aumento não traria um prejuízo para a qualidade de vida dos moradores do local e nem para o sistema viário, o grupo técnico fazia um parecer favorável. Desse relatório técnico constavam todas as condições físicas, o local, tudo o que foi levantado, e o que ele pedia, o que a gente achava que podia ser concordado ou que podia ser aceito.

Pedia-se então, ao proprietário que apresentasse um laudo de avaliação. Esse laudo de avaliação visava então a que? Buscar dois valores: o valor do terreno no mercado de hoje, quanto vale hoje este terreno no mercado. 2º : quanto vale este terreno depois da operação. Era o chamado VT1, valor de terreno 1, que é o valor hoje do terreno; E o VT2? Quanto vale depois da operação.

Por que isso? Porque ele poderia fazer a operação e não construir. Porém, todo esse adicional a mais que ele ganhou estava incluído no terreno dele, era um potencial a mais. Se ele fosse vender o terreno dele, o terreno dele seria diferenciado dos outros e, portanto, tinha de ter um valor a maior do que os outros. Isso se incorpora ao terreno, não ao proprietário, certo?

Então, esse VT2 o que era? Era exatamente se captar, de alguma maneira, no valor de mercado dos imóveis, qual seria o ganho dele. Na verdade, existe a ABNT, existem umas técnicas para se levantar o VT1. Porém, para o VT2 não existe nenhuma norma técnica. Era uma coisa nova que se estava propondo. Hoje, quem trabalha com avaliação de imóvel sabe disso: não tem como avaliar alguma coisa que não seja o que ele pode realmente fazer. Era uma novidade. Em 88, então, os primeiros que apareceram, os senhores imaginam a dificuldade de se chegar num valor de quanto ele pagaria para construir a mais. Então,

uma das idéias propostas foi a do terreno virtual. Se ele pode construir, nesse terreno de 1500 metros, 3 mil metros, ele precisaria comprar um terreno vizinho, de 1500 metros, para construir os outros três. Quanto custa comprar o terreno vizinho? Custa o mesmo preço do dele, certo? Porém, ele não tem a terra, ele não tem o térreo, ele não vai ter o subsolo para cavar.

Então, ele já tem um desconto nesse terreno, chamado de virtual, certo? Esse desconto ficou na ordem de 30%, porque, na verdade, o térreo valoriza muito o empreendimento. Então, qual seria o valor do terreno? Seria o valor dele mesmo, com deságio de 30%. Ou seja, 70%. Se o terreno dele valia dois mil reais o metro quadrado, o virtual valeria 70% disso, 1400 reais o metro. Se calculariam os 1500 que ele precisava ...H06

Se calcularem os 1.500 que ele precisava, e essa era a contrapartida. Agora, na verdade esse era o valor do benefício, porém existia uma negociação. A negociação: sentava a Prefeitura dum lado, os proprietários do outro e se negociava uma parcela dessa diferença, que sempre girou em torno, na ordem de 70% também. Então, seria... (Notas Taquigráficas)

Sendo assim, percebemos apenas em uma sucinta análise de ambas as regras normativas referentes às Operações Interligadas (Lei nº 10209/86 e 11.773/95), juntamente com os esclarecimentos prestados pelo senhor Paulo Castelari, que as mesmas não possuíam a taxatividade exigível, comum e pertinente às regras de nosso ordenamento jurídico, uma vez que, quando uma Lei ou qualquer Ato Normativo que se crie não é recoberto de um mínimo de taxatividade, ou não aborda todos os assuntos que deveria reger, deixando então, uma lacuna a ser preenchida por uma futura regulamentação, esta perde-se no vazio, pois os espaços que deveriam ser preenchidos por estas mesmas normas jurídicas, ficam dispostos à discricionariedade do administrador, sem qualquer vinculação legal, numa total afronta a todos os Princípios de Direito e ensejando um possível desvirtualmente de seus objetivos.

O estabelecimento de critérios ou quaisquer outros parâmetros, os quais a Lei deveria dispor e não dispôs, abriu espaço para que tais regulamentações se fizessem sem qualquer embasamento legal, sendo que, desta forma, aqueles passaram a ser regulados à margem da lei, ou seja, através de outros expedientes que não normas legais.

A lei deve revestir-se de ordenação para segurança nas relações sociais, vez que, caso a mesma não discipline a matéria que se propões a regular, o sentido da norma jurídica não encontra espaço e nem aplicação na vida em sociedade.

Segundo ensina nossa mais autorizada doutrina: “a lei é, em primeiro lugar, uma “ordenação”. Essa era, aliás, a designação das leis, no velho direito português: Ordenações do Reino, Ordenações Manuelinas, Ordenações Filipinas. No conceito de “ordenação” incluem-se duas noções: a de “imperativo” e a de “ordem”. A lei é um preceito “imperativo”. Não se trata de um simples enunciado, proposição ou conselho, mas de uma ordem ou comando obrigatório. Além disso, o conceito de lei deve estar ligado, como vimos, ao de “ordem” universal, dentro da qual se insere a ordem humana, moral ou ética. O objetivo da lei não é a tarefa negativa da repressão ou do simples equilíbrio de liberdades e interesses. Mas a promoção de uma ordem humana. Com razão, observou **LAVERSIN** : “A regra de direito tem por fim assegurar a cooperação e não apenas a coexistência de atividades rivais. A lei deve estimular, auxiliar, dirigir as atividades e não apenas restringi-las. Não é da essência da lei “proibir”, mas sim “ordenar”, isto é, organizar em vista de um fim”.....(Grifo Nosso).

.....“A vontade e as determinações da autoridade não têm valor de lei, senão quando reguladas pela razão. Em caso contrário, trata-se de arbitrariedade e violência, e não de lei – **“magis esst iniquitas quam legis”**”.

.....“Toda lei tem por finalidade o bem comum. É ela o instrumento normal que deve conduzir a atividade de todos os membros da comunidade para o bem geral. Toda norma que se desviar desse objetivo e atender a interesses particulares, em prejuízo do bem comum, estará contrariando uma das exigências da própria natureza da lei”.

.....“Nas sociedades modernas, a lei é indiscutivelmente a mais importante das fontes formais da ordem jurídica. Ela é a forma ordinária e fundamental de expressão do direito. É “essencial que os direitos dos homens sejam protegidos pelo império da lei”, afirma o “Preâmbulo da Declaração Universal dos Direitos do Homem”. “Ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa a não ser em virtude de lei”, prescreve a Constituição da República Federativa Brasileira em seu artigo 5º II”. (In: Introdução à Ciência do Direito - André Franco Montoro – volume II – 11ª edição – p. 25 a 27 e 57).

A regra jurídica que queira estabelecer uma norma a ser seguida pela sociedade que pretende atingir, deverá encerrar toda a matéria que pretende dispor, pois caso contrário, a mesma dará margem para a inaplicabilidade de seu texto ou ensejará possibilidade para que se legisle aleatoriamente sobre seu conteúdo.

Ora, se uma determinada Norma Jurídica que discipline determinado assunto de peculiar interesse para a população de dado espaço territorial, e, uma vez que a mesma não estabelece “*numerus clausus*” o mesmo assunto, podemos concluir que não há qualquer segurança jurídica para essa mesma população, sendo que a tal regramento jurídico poderá ser alterado sem que se legisle sobre o objeto que encerra, num completo descaso e afronta aos Princípios Gerais do Direito.

Neste contexto, podemos acrescentar o depoimento prestado a esta CPI, do Arquiteto José Magalhães Júnior, atual Diretor de Projetos Urbanos da Secretaria Municipal de Planejamento, o qual trouxe muitos esclarecimentos aos membros da Comissão, sendo portanto, de muita valia e contribuição às investigações. Seu depoimento é claro ao enfatizar que as Operações Interligadas, ao nascerem com o advento da Lei nº 10.209/85, não possuíam a melhor chance de prosperar, uma vez que o respaldo legal dessa operação não disciplinava completamente as relações que se estabeleceram.

Sr. José Magalhães Júnior: **“..... não é bem burlar a lei, porque existe uma lei que aprovava a Operação Interligada. O que está errado é a lei da Operação Interligada. A gente não pode dizer, e aí concordo com os**

empresários que vão à SEMPLA e querem que os seus projetos sejam aprovados de acordo com a lei. Nós podemos ser rigorosos do ponto de vista técnico – é o que a gente está fazendo -; agora, a gente não pode dizer que eles burlam a lei, porque a lei existe.....o que nós temos que fazer é mudar as leis.....” (Nosso Destaque).

Por todo acima exposto, claro restou que, ambas as modalidades de critérios utilizados para confecção dos laudos de valorização imobiliária apresentaram defeitos que os tornam inábeis para os fins pretendidos.

Com isso, o critério do ***“terreno virtual”*** não é potencialmente capaz de aferir a valorização imobiliária que decorra de outra causa que não aquela mudança da taxa de ocupação do imóvel e do coeficiente de aproveitamento e, o critério da ***“valorização do terreno”*** não é apto a captar a real valorização da área, objeto da Operação Interligada, uma vez que a situação excepcional de se mudar os parâmetros de uso e ocupação do solo em um único imóvel existente numa determinada zona de ocupação, produz uma valorização que nem de longe é captada pela simples comparação de preço com imóveis semelhantes existentes em área de zoneamento igual aos parâmetros de uso e ocupação estabelecidos pelas leis que regeram as Operações Interligadas.

Ambos os critérios apontados acima, fundamentam-se apenas no valor do terreno para a aferição do benefício econômico experimentado pelo proprietário, sendo que o método do terreno virtual sequer leva em consideração a valorização advinda em decorrência dos novos parâmetros de uso e ocupação do solo aprovados pela Operação Interligada.

Há contudo, um terceiro critério que já fora supra mencionado, e que, embora possa conter imperfeições, se afigura como o mais apto para refletir o benefício econômico resultante da operação interligada. Trata-se do critério do empreendimento global que *“visa avaliar a lucratividade adicional do empreendimento imobiliário, combinando fatores de custeio com a rentabilidade esperada da operação. São consideradas como variantes a área de venda viável, a área equivalente de construção, o prazo de execução das obras, os custos diretos por metro quadrado, o fator de administração e gerenciamento, o custo financeiro*

da produção, a área do terreno, o valor do metro quadrado do terreno, o nível de investimento exigido e a taxa de retorno esperada para a remuneração do investimento". (in: Desregulamentação Urbana : As Operações Interligadas – Wilderode, Daniel Julien Van; Dissertação de Mestrado – FAU/USP – 1994, p. 14).

Embora não se leve em consideração as mudanças dos índices urbanísticos e das características de uso e ocupação do solo, conjugada com a localização, ou a área de zoneamento do empreendimento, pode-se notar que é bem mais complexa que as duas anteriores e potencialmente mais apta para captar o real valor do benefício econômico auferido pelo proprietário do terreno.

Desse modo, evidencia-se a lesão ao interesse público e ao erário, haja vista a ausência, ou no mínimo, confusa regulamentação de critérios para fixação das contrapartidas financeiras, tendo em conta que, principalmente nos mega-empreendimentos, permitiu-se construir fora dos padrões de uso e ocupação do solo, ensejando enorme impacto urbanístico, sobretudo representado pelo adensamento do volume de tráfego, sem que o particular que se beneficiou economicamente, contribuisse, na forma idealizada pela Lei nº 11.773/95, para que, parte de seu lucro fosse canalizado para resolução de outro grave problema social que aflige o espaço urbano de metrópoles como São Paulo, ou seja, a enorme quantidade de moradias em condições sub-humana.

10.- Estrutura Legal das Operações Interligadas

Os diplomas legais que disciplinam as Operações Interligadas foram: a Lei nº 10.209/86, regulamentada pelo Decreto nº 26.913/88, e posteriormente a Lei nº 11.773/95.

10. 1. - A Lei nº 10.209 de 09 de dezembro de 1986

A Operação Interligada realizada nos termos da Lei nº 10.209/86, deveria observar os seguintes critérios :

a) somente os proprietários de terrenos ocupados por favelas ou núcleos poderiam pleitear junto à Prefeitura Municipal de São Paulo a realização de Operação Interligada, seja no terreno ocupado pela favela, ou outro de sua propriedade, excepcionalmente, o Executivo Municipal poderia fazer o chamamento

por edital dos interessados em realizar Operação Interligada em área de favela pertencente ao poder Público;

b) a contrapartida consistia na obrigação do proprietário do imóvel beneficiado construir e doar ao Poder Público, habitações populares em número suficiente para atender à necessidade de moradia de toda a população da favela ou núcleo, objeto do plano;

c) apresentação de projeto para construção das habitações populares;

d) cadastramento de todos os favelados ou moradores de núcleo;

e) apresentação de plano de alteração dos índices e das características de uso e ocupação do solo;

Ainda, nos termos do artigo 4º da Lei nº 10.209/86, uma vez solicitada a realização de uma Operação Interligada, sua análise para posterior aprovação ou rejeição competia à Comissão de Zoneamento, que deveria observar, principalmente, o atendimento dos requisitos legais acima elencados, estando a fiscalização a cargo da Secretaria Municipal de Planejamento.

Nos termos do Decreto nº 26.913/88, os donos de imóveis, obrigados à construção de Habitações de Interesse Social (HIS), para quitarem a contrapartida exigida no termo de compromisso firmado com SEMPLA, foram autorizados a contratar o FUNAPS – Fundo de Atendimento à População Moradora de Habitação Sub-Normal ou a COHAB, desde que com a aquiescência do FUNAPS, para a construção das unidades habitacionais a que se obrigaram.

Posteriormente, em abril de 1.992, o Decreto nº 26.913/98, foi declarado inválido por decisão do Tribunal de Justiça, que entendeu que o referido ato normativo extrapolava os limites de regulamentação da Lei nº 10.209/86.

Em parecer solicitado pela Empresa Municipal de Urbanização (EMURB), o prof. José Afonso da Silva, abordando o tema das Operações Interligadas, salienta que esta *“se chama interligada exatamente porque a intervenção na área e os benefícios outorgados estão subordinados à construção de moradias para moradores da favela ou núcleo, em terrenos e às expensas do proprietário da área do objeto do plano da operação. O proprietário assim, tem*

dupla vantagem. Uma porque consegue recuperar o terreno que se achava ocupado. Outra, porque obtém benefício compensatório com a modificação de índices urbanísticos. Esse sentido das Operações Interligadas, de certo modo foi deformado pela Lei nº 11.773 de 18.05.1995, ao dispor que os interessados em apresentar propostas de modificação dos índices urbanísticos e de características de uso e ocupação do solo, devem destinar ao Fundo Municipal de Habitação importância relativa à totalidade dos valores estipulados como contrapartida para a construção de Habitações de Interesse Social para atendimento de moradores de habitação subnormal”.

De fato, como se poderá constatar a seguir quando abordamos os critérios legais introduzidos pela Lei nº 11.773/95, esta inovou o panorama jurídico até então existente permitindo que a intervenção do Executivo Municipal, para alterar os índices urbanos e as características do uso e ocupação do solo pudesse se estender por toda a Cidade de São Paulo, com exceção de algumas áreas que a Lei situou fora do alcance das Operações Interligadas. Estabeleceu-se, ainda, uma contrapartida cujos critérios de determinação, sempre permaneceram vagos, ensejando as diversas distorções que no decorrer do presente relatório serão explicitadas.

10.2.- A Lei nº 11.773, de 18 de maio de 1995

Nos termos da Lei nº 11.773/95, o procedimento de realização de Operação Interligada deveria observar os seguintes critérios:

a) qualquer espécie de terreno poderia ser objeto de Operação Interligada, à exceção de áreas de proteção ambiental, mananciais; daqueles imóveis situados nas **Zonas de uso de Z1, Z9, Z14, Z15, Z16, Z8-100, Z8-200; aqueles situados nos corredores de uso especial lindeiros à zona de uso Z1, desde que prevejam a superação em mais de 20% (vinte por cento) do gabarito de altura fixado para o corredor;(CL)**

b) contrapartida prestada em moeda corrente, cujo valor não poderia ser inferior a **60% (sessenta por cento)** do valor referente ao benefício econômico obtido e que seria destinada ao Fundo Municipal de Habitação. Ainda nos termos do parágrafo 1º do artigo 9º da lei nº 11.887/95, poderia ser exigido do

proprietário do imóvel, objeto de Operação Interligada, a realização de obras de adequação da infraestrutura, incluindo-se, quando necessário, modificações no sistema viário, visando controlar o impacto resultante da alteração dos índices urbanísticos e das normas de uso e ocupação do solo, no entorno do empreendimento a ser construído;

c) limite máximo de **04 (quatro)** para coeficiente de aproveitamento e de **80% (oitenta por cento)** para taxa de ocupação, c.f. no artigo 9º, inciso II da Lei nº 11.773/95.

11. - DAS CONCLUSÕES FINAIS

11.1 - FUNDAMENTOS JURÍDICOS

11.1.1 - VIOLAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DO DIREITO URBANÍSTICO.

Para que possamos analisar os aspectos jurídicos das operações interligadas e as irregularidades que suscitaram, faz-se imprescindível a abordagem, ainda que sucinta, dos princípios fundamentais do Direito Urbanístico Brasileiro. Conforme ensina REGINA HELENA COSTA, tais princípios são quatro: o da *função social da propriedade*, o de que o *urbanismo é função pública*, o da *subsidiariedade da intervenção administrativa em matéria urbanística* e o da *afetação das mais-valias ao custo da urbanificação*. Todos estes princípios, segundo a mencionada publicista, fundam-se no princípio maior da *supremacia do interesse público sobre o interesse individual*².

² *Reflexões sobre os princípios de Direito Urbanístico na Constituição de 1988* in *Temas de Direito Público*. São Paulo: Ministério Público / Imprensa Oficial, 1999. pp. 13/18.

Preceitua a Constituição da República que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes (art. 182, caput).

Estes objetivos da política urbana, fixados pela Lei Maior, reforçados pelos artigos 180 e seguintes da Constituição Estadual e detalhados pelos artigos 148 e seguintes da Lei Orgânica do Município de São Paulo, vinculam a atividade

do Município, a quem compete *promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano* (CR, art. 30, VIII).

Destarte, não pode o Município realizar, como ocorreu no caso em análise, *operações urbanas* que beneficiam alguns empreiteiros em prejuízo do planejamento urbano e do adequado ordenamento territorial. Isto porque, fixada a finalidade constitucional, está a Administração Pública adstrita ao atendimento do interesse público ali delineado, não podendo admitir a superposição de interesses privados àquele. Inadmissível também é a disposição, pela Administração, do interesse público.

O regime jurídico da administração pública erige-se sobre dois princípios basilares: ***supremacia do interesse público sobre o particular e indisponibilidade do interesse público***.

Juridicamente organizada uma sociedade, tem-se que alguns interesses são titularizados por toda a coletividade, tendo prevalência sobre os interesses individuais. Daí decorrem a *posição privilegiada* da Administração em relações jurídicas e sua *posição de supremacia*, que gera uma relação de verticalidade manifestada pela possibilidade de a Administração constituir os particulares em obrigações, bem como modificar unilateralmente as relações jurídicas de que participe.

Sendo alheios os interesses perseguidos pela Administração, não podem, evidentemente, ser objeto de disposição.

Função administrativa, como se sabe, é o *dever* de satisfazer determinadas finalidades em prol de interesse alheio, sendo, portanto, os chamados “poderes” da Administração, verdadeiros *deveres-poderes*.

Isto porque a relação de administração, na conhecida afirmação de CIRNE LIMA³, é a relação jurídica que “*se estrutura ao influxo de uma finalidade cogente*”, é a atividade do que não é senhor absoluto. Portanto, ao contrário da relação de domínio, em que predomina a vontade, na relação de administração prevalecem o dever e a finalidade.

³*Princípios de Direito Administrativo*. 6ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1987. p. 51/52.

Por serem instrumentais, os órgãos da Administração Pública não titularizam os interesses públicos, pertencentes ao Estado, que deles pode dispor através da atividade legislativa, respeitados, evidentemente, os limites constitucionais.

Do princípio da indisponibilidade do interesse público decorrem os princípios da legalidade, da obrigatoriedade do desempenho da atividade pública, do controle administrativo ou tutela, da isonomia, da publicidade, da inalienabilidade de direitos concernentes a interesses públicos e do controle jurisdicional dos atos administrativos. Já o princípio da legalidade abrange os sub-princípios da finalidade, da razoabilidade, da proporcionalidade, da motivação e da responsabilidade do Estado.

Sendo, repita-se, indisponíveis os interesses públicos, que devem prevalecer sobre os privados, a atividade administrativa do Município, no que se refere à política de desenvolvimento urbano é vinculada pela Constituição da República, pela Constituição Estadual, pela Lei Orgânica do Município e por toda a legislação de regência. Neste aspecto, de grande importância é o Plano Diretor, que é o *instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana* (CR, art. 182, § 1º), ao mesmo tempo em que identifica o interesse público no que se refere à política urbana e delimita o conceito de **função social da propriedade** (CR, 5º, XXII).

A respeito da função social da propriedade, observe-se, de antemão que, que, “integrada a função nos conceitos de propriedade, o preceito constitucional em que consagrada resulta dotado de eficácia plena incontestável”⁴.

⁴Eros Roberto Grau. *Solo Criado* in *Revista de Direito Imobiliário* 51/34.

Consequentemente, conforme ensina ADILSON DE ABREU DALLARI, “De acordo com a formulação constitucional, o sistema jurídico brasileiro somente consagra, comporta e ampara o direito de propriedade enquanto e na medida em que ele estiver cumprindo uma função social”⁵.

⁵Aspectos jurídicos do Plano Diretor in Revista de Direito Imobiliário 51/14.

Esta nova concepção do direito de propriedade é de extrema relevância para o regime jurídico-urbanístico, estabelecendo a obrigatoriedade de sua observância pelo Poder Público na formulação da política de desenvolvimento urbano. Como foi demonstrado acima, as Operações Interligadas foram realizadas em completa inobservância à função social da propriedade, causando um grande desvirtuamento da noção de propriedade, além de proporcionar enriquecimento ilícito dos proprietários beneficiados.

A respeito da função social da propriedade, preleciona EROS ROBERTO GRAU:

“Expressão das mais modernas tendências que caracterizam o tratamento conferido pelo direito de nossos dias à realidade social – na busca de uma integração entre os ideais individuais e sociais –, as modernas concepções de propriedade são aplicadas à preservação de uma situação de equilíbrio entre o individual e o social”.

“Por isso que, tendo em vista a integração da função social como elemento inerente às estruturas dos direitos de propriedade, afirma Ana de Vita que a introdução do conceito de função social no sistema que reconhece e garante a propriedade privada impõe a superação de contraposição entre público e privado, i. e., implica a evolução da propriedade em sentido social, uma verdadeira metamorfose qualitativa do direito na sua realização concreta, destinada à satisfação de exigências de caráter social. Passa a propriedade, assim, a ser vista desde uma perspectiva comunitária, não mais sob uma visão individualista”.

“Importa, nestas condições – a verificação de que a propriedade deve cumprir uma função social –, não apenas o rompimento da concepção, tradicional, de que a sua garantia reside exclusivamente no direito natural, mas também a conclusão – que enuncio – de que, mais do que meros direitos residuais (parcelas daquele que em sua totalidade contemplava-se no utendi fruendi et abutendi, na plena in re potestas), o que atualmente divisamos, nas formas de propriedade impregnadas pelo

*princípio, são verdadeiras propriedades-função social e não apenas, simplesmente, propriedades. As metamorfoses quantitativas se fazem completas e, no desenho marcado pela contemplação de limitações da propriedade – e não, meramente, de limitações ao exercício da propriedade –, surgem novos institutos, que não mais podem ser fidedignamente referidos como propriedades, mas que apenas encontram expressividade adequada quando indicados como propriedades-função social*⁶.

⁶Ob. Cit. P. 30.

O princípio constitucional da função social da propriedade implica dois sub-princípios: o da **remissão ao plano** e o da **proteção ambiental**.

Sem prejuízo das balizas constitucionais, o conceito de função social da propriedade é delimitado pelo Plano Diretor (art. 182, § 2º, da Constituição da República), em decorrência do sub-princípio da remissão ao plano.

Extraí-se do até aqui exposto que, sendo o Plano Diretor o *instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana* (CR, art. 182, § 1º), delineando a função social que condiciona a propriedade urbana, esta vincula-se a um *destino urbanístico*. Isto em razão do destaque conferido pelo constituinte aos **objetivos** do urbanismo, que são os de *ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes* (CR, art. 182, *caput*)⁷.

⁷Cf. Eros Roberto Grau. Ob. cit. p. 35.

Observa PINTO FERREIRA que a atual Constituição da República deu *“configuração mais abrangente ao direito urbanístico, pela necessidade de atender ao desenvolvimento e ao bem-estar da comunidade, tendo em vista também as funções sociais das cidades com o mínimo civilizatório, permitindo o exercício adequado da cidadania”*⁸.

⁸Comentários à Constituição Brasileira. 6º volume. São Paulo: Saraiva, 1994. p. 434.

Já no que se refere à proteção ambiental, deve ser observado que proclama a Constituição da República ser direito de todos o meio ambiente

ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações (art. 225).

Além disso, a Constituição determina ser competência administrativa comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, *proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas* (art. 23, VI). Esta competência é reforçada pelo artigo 191, da Constituição Paulista. Ademais, preceitua a Lei Orgânica deste Município, em seu artigo 7º, inciso I, ser *dever do Poder Municipal*, em cooperação com os demais entes políticos, *assegurar a todos o exercício dos direitos individuais, coletivos, difusos e sociais estabelecidos pela Constituição da República e pela Constituição Estadual, e daqueles inerentes às condições de vida na cidade, inserido nas competências municipais específicas, em especial no que respeita a: meio ambiente humanizado, sadio e ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo, para as presentes e futuras gerações.*

A atividade administrativa relacionada ao desenvolvimento urbano deve observar o objetivo constitucional de transformação da tão injusta realidade dos grandes centros urbanos brasileiros. Com efeito o artigo 182, parágrafo 4º, da Carta Magna, estabelece a obrigatoriedade de realização de uma reforma urbana que busque a afirmação da *dignidade da pessoa humana*, que é um dos fundamentos de nossa República (CR, art. 1º, III). Reforçam esta intenção do constituinte a afirmação preceptiva de que entre os *objetivos fundamentais* da República se inserem *erradicar a pobreza e a marginalização, reduzir as desigualdades sociais, construir uma sociedade livre, justa e solidária e promover o bem de todos.*

Além dos já referidos princípios do Direito Urbanístico, também foram violados o de que o *urbanismo é função pública*, consistindo portanto em dever-poder de atendimento dos ditames constitucionais (182, *caput*) e o da *afetação das mais-valias ao custo da urbanificação*, pois os empresários beneficiados perceberam extraordinários lucros às custas do sofrimento da sociedade com a

situação caótica da cidade sem que se lhes exigisse adequada retribuição, visto serem evidentemente inadequados os critérios para o cálculo das contrapartidas.

11.1.2. - INCOMPATIBILIDADE ENTRE AS LEIS MUNICIPAIS REFERENTES ÀS OPERAÇÕES INTERLIGADAS E AS CONSTITUIÇÕES FEDERAL E ESTADUAL

Este sistema, consagrado na Constituição da República, não recepcionou a Lei Municipal nº 10.209/86, pois as Operações Interligadas, além de impedir um planejamento urbano que atenda aos objetivos estampados no artigo 182 da Lei Maior, implicam inaceitável delegação de função legislativa ao Poder Executivo.

Pelas mesmas razões, inconstitucionais são todas as demais leis municipais referentes às Operações Interligadas, em especial a que recebeu o nº 11.773/95. Esta última, aliás, já foi julgada inconstitucional pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 045.352.0/5-00, proposta pelo Procurador-Geral de Justiça do Estado de São Paulo. Nesta ação a lei municipal em questão foi confrontada com o artigo 5º, parágrafo 1º e com o artigo 181, *caput*, ambos da Constituição do Estado de São Paulo, ambos consagradores de princípios estabelecidos na Constituição da República.

Com efeito, preceituando a Carta Magna, que a *República Federativa do Brasil constitui-se em Estado Democrático de Direito* (art. 1º, *caput*), estabelecendo a divisão das funções do Estado entre os Poderes Legislativo, Executivo e Judiciário (art. 2º), divisão esta, ademais, consistente em cláusula pétrea (art. 60, § 4º, III), infringe profundamente o sistema constitucional qualquer tentativa de delegação de função legislativa ao Executivo.

Já a Constituição Paulista estabelece em seu artigo 5º, parágrafo 1º que *é vedado a qualquer dos Poderes delegar atribuições*.

Pontifica Celso Antônio Bandeira de Mello:

“em estrita sintonia com a lógica do Estado de Direito, sagra-se a tese da soberania popular, do primado da lei – regra geral, abstrata e impessoal – expressão da vontade popular, produzida por representação, através do órgão denominado “Poder Legislativo”, de

*molde a assegurar, graças à generalidade e abstração dos enunciados, respeito ao princípio isonômico, segundo o qual todos são iguais perante a lei, como dispõe o artigo 5º, caput, da Constituição de 1988*⁹.

⁹ *Discricionariedade e Controle Jurisdicional*. 2ª ed. 3ª tiragem. São Paulo: Malheiros, 1998. p. 50

Deve ser observado ainda que a Administração Pública é atividade de concretização dos desideratos legais. É atividade infralegal, sublegal.

11.1.3. - LIMITES DA DISCRICIONARIEDADE E DO DESVIO DE PODER

Visto que função administrativa, como se sabe, é o *dever* de satisfazer determinadas finalidades em prol de interesse alheio, toda a atividade administrativa deve buscar a concretização da finalidade estabelecida pelo ordenamento jurídico. Esta finalidade já foi suficientemente analisada acima, restando-nos considerar que a atividade administrativa que a pretexto de buscar aqueles fins busque outros caracteriza desvio de poder, conforme passaremos a expor.

Estabelecida uma margem de discricção na fixação da contrapartida a ser prestada pelo empreendedor beneficiado, cabia ao agente competente valer-se, para o cálculo, de critérios adequados aos ditames da ordem jurídica, ou seja que atendessem aos princípios acima mencionados, especialmente o da afetação das mais valias ao custo da urbanificação e o da indisponibilidade dos interesses públicos.

O tema referente à discricionariedade administrativa merece tratamento cuidadoso e com o aprofundamento mínimo para que se compreenda a situação versada neste relatório. Outrossim, faz-se indispensável uma séria análise da conformação jurídico-positiva da discricionariedade no direito pátrio, tendo-se em vista o tratamento parcimonioso que tem recebido o assunto.

Administração pública é atividade rigorosamente submissa à legalidade, ao fim legal. Conhecida é a lição de SEABRA FAGUNDES, no sentido de que administrar é *“aplicar a lei, de ofício”*¹⁰, bem como a de CIRNE LIMA, que afirma:

“À relação jurídica que se estrutura ao influxo de uma finalidade cogente, chama-se relação de administração”¹¹.

10 *Apud* MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Ob. cit. p. 37.

11 Ob. cit. p.51.

Acrescenta este último mestre que verifica-se a relação de administração, *“no plano das relações jurídicas, quando a finalidade, que a atividade de administração se propõe, nos aparece defendida e protegida, pela ordem jurídica, contra o próprio agente e contra terceiros”¹².*

12 Ob. cit., p. 52.

Isto porque a Constituição da República, além de determinar no *caput* do artigo 37 que a administração pública deve obediência ao princípio da *legalidade*, em seu artigo 5º, inciso II, preceitua que *ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei*.

Estabelece ainda a Lei Maior que todo poder emana do povo que o exerce por meio de representantes eleitos ou diretamente... (art. 1º, § 1º), complementando: ao Congresso Nacional compete dispor sobre todas as matérias de competência da União (art. 48, *caput*). Conforme observa CELSO ANTÔNIO BANDEIRA DE MELLO, o Texto Constitucional *“refere todas as matérias, sem prejuízo de encarecer: ‘especialmente sobre...’, arrolando umas tantas postas em saliência, tudo conforme dicção do art. 48”¹³.*

13 Ob. cit. p. 50.

Por fim, reforça a Carta Magna o princípio da legalidade preceituando que compete ao Chefe do Poder Executivo, *sancionar, promulgar e fazer publicar as leis, bem como expedir decretos e regulamentos para sua fiel execução* (artigo 84, IV).

Estes dispositivos demonstram ter a Constituição conferido à administração pública o caráter de atividade submissa à estrita legalidade. Conclui-se, portanto, que *“a Administração Pública só pode ser exercida na conformidade*

*da lei e que, de conseguinte, a atividade administrativa é sublegal, infralegal, consistente na expedição de comandos complementares à lei*¹⁴.

14 MELLO, Celso Antônio Bandeira de, mencionando lição de ALESSI, em seu *Curso de Direito Administrativo*. 12ª ed. São Paulo: Malheiros, 2000. p. 71 – grifo nosso.

Acrescente-se as palavras de CIRNE LIMA, que nos ensina supor a atividade administrativa *“a preexistência de uma regra jurídica, reconhecendo-lhe uma finalidade própria. Jaz, conseqüentemente, a administração pública debaixo da legislação, que deve enunciar e determinar a regra de direito*¹⁵.

15 Ob. cit. p. 22.

Necessária, ainda, nesta introdução do tema, se faz a observação de que a discricionariedade não é um “poder” de que desfruta o administrador. Como ensina CELSO ANTÔNIO BANDEIRA DE MELLO, os institutos do Direito Administrativo circulam em torno da doção de *dever*, e não de *poder*, pois,

*“Em face da finalidade, alguém – a Administração Pública – está posta numa situação que os italianos chamam de ‘deverosità’, isto é, sujeição a este dever de atingir a finalidade. Como não há outro meio para se atingir esta finalidade, para obter-se o cumprimento deste dever, senão irrogar a alguém certo poder instrumental, ancilar ao cumprimento do dever, surge o poder, como mera decorrência, como mero instrumento impostargável para que se cumpra o dever*¹⁶.

16 *Discricionariedade e Controle Jurisdicional*. 2a. ed., 3a. tiragem. São Paulo: Malheiros, 1998. p. 15.

Portanto, pode-se conceituar a discricionariedade, com o supracitado mestre, como:

“a margem de liberdade que remanesça ao administrador para eleger, segundo critérios consistentes de razoabilidade, um, dentre pelo menos dois comportamentos cabíveis, perante cada caso concreto, a fim de cumprir o dever de adotar a solução mais adequada à satisfação da finalidade legal, quando, por força da fluidez das expressões da lei ou da liberdade conferida no mandamento, dela não se possa extrair objetivamente, uma solução unívoca para a situação vertente”¹⁷.

¹⁷Ob. cit. p. 48.

Esta concepção representa grande avanço doutrinário no estudo da discricionariedade. No que diz respeito aos chamados “conceitos indeterminados”, entretanto, assevera EROS ROBERTO GRAU: “Se é indeterminado o conceito, não é conceito”, pois “o mínimo que se exige de uma suma de idéias, abstrata, para que seja um conceito, é que seja determinada”¹⁸.

¹⁸ *O Direito Posto e o Direito Pressuposto*. 3ª ed. São Paulo: Malheiros, 2000. p. 147.

Acrescenta o mestre:

“o conceito, expressado no seu termo, é coisa (signo) que representa outra coisa (seu objeto).

Logo, o conceito, na concepção aristotélica, está referido, pela mediação do termo (signo do conceito), a um objeto.

A perturbação do pensamento claro e da expressão lúcida relativamente à compreensão dos conceitos, resulta, fundamentalmente, da circunstância de serem ambíguos ou imprecisos (vagos, elásticos, fluidos) os seus termos.

Algo de mais complexo, contudo, ocorre em relação aos conceitos jurídicos, visto que estes não têm como objeto uma coisa, porém significações”.

“... Não são conceitos essencialistas.

O ‘objeto’ do conceito jurídico... não existe ‘em si’... só existe ‘para mim’, de modo tal, porém, que sua existência abstrata apenas tem validade, no mundo jurídico, quando a este ‘para mim’, por força de convenção normativa, corresponde um – seja-me permitida a expressão – ‘para nós’”.

E isto se dá, afirma, para “permitir a aplicação das normas jurídicas, com um mínimo de segurança e certeza”, pois “A admitir-se possa existir conceito ‘indeterminado’ – ou seja, cuja significação não é reconhecida uniformemente por um grupo social –, toda a interpretação/aplicação do direito haverá de ser procedida à margem da legalidade”¹⁹.

19 Ob.cit. p. 145.

Em decorrência, as hipóteses de utilização pela lei de termos indeterminados não indicam a existência de discricionariedade, devendo o Poder Judiciário estabelecer, em sua atividade de aplicar o direito, o sentido socialmente aceito para o conceito a que se refere tal termo.

Reforça este entendimento, conforme se observa na lição colacionada, é mais difícil a compreensão objetiva de conceitos jurídicos, em razão de terem por objeto significações, o que, entretanto, não os torna conceitos indeterminados.

Com efeito, cabe a uma ciência normativa, elaborar enunciados sobre a existência e o conteúdo das normas. Tais enunciados não se confundem com as próprias normas.

Seguindo-se esta linha de raciocínio, portanto, ainda que seja indeterminado o *termo* utilizado para significar o *conceito* empregado na linguagem idiomática que expressa a norma – seu *enunciado* –, não o será o *conceito* e com maior razão não o será a *norma*.

Neste sentido é a lição de EROS GRAU²⁰: “A *enunciação (expressão) do conceito jurídico produz em nossas mentes uma imagem, que é um signo de terceiro grau, isto é, um signo (terceiro) da expressão conceitual (segundo) da significação (primeiro)*”. Concluindo o jurista em questão que “*Esta imagem (que é a imagem de uma idéia universal, o conceito) está relacionada à coisa, estado ou situação pela mediação de dois signos – a expressão do conceito e a significação atribuível à coisa, estado ou situação –, e não de um signo apenas*”.

20 Ob. Cit. p. 147.

GARCÍA DE ENTERRÍA e a moderna doutrina alemã vão além²¹, afirmando que nas hipóteses de que se trata, há uma única solução cabível diante de cada caso concreto.

21 Cf. GRAU, Eros Roberto. Ob. cit. pp. 149/150. e MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Ob. cit. p. 22.

No entanto, assevera EROS GRAU que *“inexistem, no âmbito do direito, soluções exatas – uma para cada caso –, porém, sempre, para cada caso, um elenco de soluções corretas”*²², acrescentando:

22 Ob. cit. p. 150.

“Penso, assim, podermos apartar as duas técnicas na consideração dos juízos aos quais correspondem. No exercício da discricionariedade o sujeito cuida da emissão de juízos de oportunidade, na eleição entre indiferentes jurídicos; na aplicação de conceitos indeterminados o sujeito cuida da emissão de juízos de legalidade. Por isso é que – e não porque o número de soluções justas varia de uma outra hipótese – são distintas as duas técnicas.

*“... embora o conceito seja sempre significação determinada, em diversas instâncias de enunciação – ou seja, nos diversos enunciados virtuais de uma mesma sentença – ganha multiplicidade de referências, que explicam e justificam mais de uma solução normativa. Neste sentido, enquanto referência, o conceito, de conotativo, transmuta-se em denotativo. A redescoberta da conotação conceitual, em cada enunciado normativo, em especial quando veicule conceito indeterminado, será, sem dúvida, expressão de interpretação/aplicação do direito – juízo de legalidade”*²³.

23 Ob. cit. p. 151.

Conclui este publicista que:

“A discricionariedade, vimos, expressa-se na formulação de juízos de oportunidade, importando eleição entre indiferentes jurídicos, à margem, pois, da legalidade.

*“Logo, no Estado de Direito, qualquer agente público somente deterá competência para a prática de atos discricionários – isto é, exercitando as margens de liberdade de atuação fora dos quadrantes da legalidade – quando norma jurídica válida a ele atribuir a formação de juízos de oportunidade”*²⁴.

24 Ob. cit. p. 152.

Portanto, a discricionariedade só existe, em face do nosso Direito quando, por não poder prever todas as situações concretas que exigirão atuação

da Administração Pública, o legislador ordenar ao administrador que adote a solução, dentre as comportadas pela lei, que melhor atenda à finalidade legal.

Destarte, estabelecida, como acima demonstrado, a finalidade constitucional e legal referente à política de desenvolvimento urbano, a Administração não pode, sob o pretexto de exercer competência discricionária, agir contrariamente a tal finalidade. O agente que agir buscando fim diverso do estabelecido pela ordem jurídica incorre em desvio de poder.

Isto porque, nas palavras do grande mestre RUY CIRNE LIMA:

“O fim – e não a vontade, – domina a todas as formas de administração.

“Supõe, destarte, a atividade administrativa a preexistência de uma regra jurídica, reconhecendo-lhe uma finalidade própria. Jaz, conseqüentemente, a administração pública debaixo da legislação, que deve enunciar e determinar a regra de direito”²⁵.

25 Ob. cit. p. 22.

Acrescenta o saudoso publicista que *“administração é a atividade do que não é proprietário”²⁶.*

26 Ob. e loc. cit.

Estabelecida a finalidade constitucional nos termos em que a expusemos acima, torna-se cristalina a ocorrência de desvio de poder tanto por ação (na concessão de licenças referentes às Operações Interligadas), como por omissão (na ausência de fiscalização que permitiu a ocorrência de edificações em desacordo com as licenças concedidas).

Desvio de poder, afirma CELSO ANTÔNIO BANDEIRA DE MELLO, é *“a utilização de uma competência em desacordo com a finalidade que lhe preside a instituição”²⁷.*

27 Ob. cit. p. 56.

Constitui, conforme acrescenta o mencionado autor:

“no manejo de um plexo de poderes (competência) procedido de molde a atingir um resultado diverso daquele em vista do qual está outorgada a competência. O agente se evade do fim legal, extravía-se da finalidade cabível em face da lei. Em suma: falseia, deliberadamente ou não, com intuitos subalternos ou não, aquele seu dever de operar o estrito cumprimento do que a lei configurou como objetivo prezável e atingível por dada via jurídica”²⁸.

28 Ob. cit. p. 57.

Na espécie, tendo-se em vista que em todos os empreendimentos viabilizados pelas Operações interligadas foram fixadas contrapartidas no patamar mínimo, tendo sido utilizados para o cálculo do lucro extraordinário critérios evidentemente inadequados como demonstramos, restando, por fim, inertes os agentes envolvidos diante das construções em nítido desacordo com as licenças expedidas, não há qualquer dúvida quanto à caracterização do desvio de poder.

Aliás, em casos como o de que se trata, conforme argutamente observa BANDEIRA DE MELLO, *“a autoridade, invocando sua discricção administrativa, arroja-se à busca de objetivos inconfessáveis. É bem de ver que o faz disfarçadamente, exibindo como capa do ato algum motivo liso perante o Direito”*.

Conclui o mestre:

“Trata-se, pois, de um vício particularmente censurável, já que se traduz em comportamento insidioso. A autoridade atua embuçada em pretensão interesse público, ocultando dessarte seu malicioso desígnio. Sob a máscara da legalidade, procura, à esconsa, alcançar finalidade estranha à competência que possui. Em outras palavras: atua em falsa-fé. Enquanto de público o ato se apresenta escorreito, na verdade possui uma outra face que se forceja por ocultar, já que é constituída de má-sorte e orientada para escopos subalternos”²⁹.

29 Ob. cit. p. 63.

A respeito da prova do desvio de poder, ensina este autor que, *“de regra, quem age mal intencionado procura cintar-se de cautelas, precatando-se contra os riscos de exhibir ou entremostrear sua incorreção. Daí que procura disfarçar*

o vício, cercando-se de pretensas justificativas para o ato, a fim de encobrir-lhe a mácula³⁰.

30 Ob. cit. p. 78.

Prossegue BANDEIRA DE MELLO afirmando que

“É tendo em conta esta particularidade que o Poder Judiciário deverá enfrentar tal vício, armando-se com olhos de lince e dispondo-se a investigar a fundo a etiologia do ato. Sobremais, **haverá de esquivar-se a rigorismos para dar como estabelecida sua demonstração**³¹ .

31Ob. e loc. cit. (*grifamos*)

11.1.4 - IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA

Ainda que se considere que os agentes públicos envolvidos nas operações interligadas (agentes responsáveis, por exemplo, pela concessão de licenças, pela fiscalização, pela análise técnica das propostas, etc.) não houvessem percebido a grosseira discrepância entre as leis de regência das Operações Interligadas e a Constituição da República, agiram em desconformidade com a *legalidade*, a *isonomia*, a *moralidade*, entre outros princípios fundamentais do regime jurídico-administrativo. Tripudiarão, outrossim, sobre os dois princípios basilares do sistema: supremacia do interesse público sobre o privado e indisponibilidade do interesse público pela Administração. Destes já tratamos acima.

Se a supremacia do interesse público é da essência de qualquer Estado, o princípio da *legalidade* qualifica o Estado de Direito, sendo o princípio basilar do regime jurídico-administrativo que surge com o advento desta forma de organização social em que os governantes se submetem às normas previamente aprovadas pelos representantes do povo.

Administração pública, reafirme-se é “*atividade sublegal, infralegal, consistente na expedição de comandos complementares à lei*”, conforme ensina ALESSI³².

32 *apud*. MELLO. Celso Antônio Bandeira de. Curso... cit. p. 71.

Além de assentar-se na própria estrutura do Estado de Direito, no sistema constitucional como um todo, portanto, o princípio da legalidade está radicado nos artigos 37 *caput* e 84, IV, da Constituição da República, além do artigo 111, da Constituição Estadual e do artigo 81 da Lei Orgânica deste Município.

Inerentes ao princípio da legalidade são os princípios da *impessoalidade* e da *finalidade*, que compartilham com aquele, portanto, seus fundamentos constitucionais e legais. Além disto, o princípio da impessoalidade é previsto expressamente no artigo 37 *caput*, da Lei Maior, sendo ambos previstos expressamente no artigo 111, da Constituição Paulista, e no artigo 81, da Lei Orgânica Municipal. Estes dois que se implicam mutuamente, são aspectos do princípio da *isonomia*, consagrado no artigo 5º, *caput*, da Constituição da República.

O princípio da *moralidade*, também previsto expressamente pelo artigo 37, *caput*, da Constituição Federal e pelo artigo 111, da Constituição Estadual, além do artigo 81, da Lei Orgânica do Município, manifesta-se também nos artigos 85, V e 5º, LXXIII, da Constituição da República.

Deve ser observado ainda que além de fixar as contrapartidas sempre no mínimo (60%) tais agentes valeram-se de critérios nitidamente inadequados para seu cálculo. Violaram, destarte, gravemente o princípio da *afetação das mais-valias*, que, de acordo com a ordem constitucional vigente deve informar toda a atividade urbanística.

Com efeito, conforme pontifica EROS ROBERTO GRAU:

“O proprietário não participa, assim, da constituição do capital representado pelo solo urbano, tal como ocorre, por exemplo, no caso da produção agrícola. Neste último caso, o proprietário aplica trabalho e faz investimentos sobre o solo, desta atividade resultando um determinado saldo, positivo ou negativo. A causa desse resultado, todavia, é individual, diversamente do que ocorre em relação à hipótese de que tratamos. No caso do solo urbano, a sua rentabilidade é

*função da ação conjunta do setor público e setor privado, devendo, pois, ser atribuída à sociedade como um todo*³³.

33 Ob. cit. p. 36.

Embora tenham sido praticadas todas as espécies de atos de improbidade administrativa, apenas não se encontram prescritas, nos termos do artigo 23, da Lei nº 8429/92, as pretensões referentes aos atos que causaram prejuízo ao erário. Isto em virtude do artigo 37, parágrafo 5º, da Constituição da República.

A Lei nº 8429/92, preceitua, em seu artigo 5º, que ocorrendo lesão ao patrimônio público por ação ou omissão, dolosa ou culposa, do agente ou de terceiro, dar-se-á o integral ressarcimento do dano.

Percebe-se, portanto, que estas condutas encontram perfeita adequação às balizas trazidas pelo artigo 10, da referida lei, segundo o qual *constitui ato de improbidade administrativa que causa lesão ao erário qualquer ação ou omissão, dolosa ou culposa, que enseje perda patrimonial à Administração Pública.*

A prática de preço *inferior ao de mercado*, que se verificou quando dos cálculos das contrapartidas é considerada ato de improbidade por menção expressa do inciso IV, do artigo 10. Já o inciso IX, considera expressamente ato de improbidade *agir negligentemente na arrecadação de renda*. O inciso XII, por sua vez, considera ato de improbidade *permitir, facilitar ou concorrer para que terceiro se enriqueça ilicitamente*.

Evidentemente, sendo ilegais as licenças concedidas, sendo inadequados e demonstradores de nítido favoritismo os critérios utilizados para o cálculo das contrapartidas e tendo os empresários beneficiados obtido proveito patrimonial em prejuízo dos direitos da coletividade, não há qualquer dúvida de que os agentes que se demonstrou serem responsáveis pelas irregularidades permitiram, facilitaram e concorreram para que terceiros enriquecessem ilicitamente, além de praticarem valores inferiores aos de mercado e agirem negligentemente na arrecadação de renda.

A respeito, argutamente observa MARCELO FIGUEIREDO que “O patrimônio Público deve ser protegido de quaisquer lesões ou ameaças de lesões; há uma série de instrumentos constitucionais e legais aptos à sua defesa. O

*conceito de 'patrimônio público', para esse efeito, é o mais amplo possível*³⁴. Acrescenta este mestre que “Qualquer ação ou omissão, dolosa ou culposa, pode, em princípio, configurar, configurar ato de improbidade lesivo ao erário”³⁵, esclarecendo que as hipóteses arroladas pela lei têm caráter exemplificativo, motivo pelo qual a lei utilizou o termo *notadamente*.

34 *Probidade Administrativa*. São Paulo: Malheiros, 1998. p. 31.

35 Ob. cit. p. 49.

A antijuridicidade da atuação dos agentes em questão resta intensificada quando atentamos à gravidade de suas condutas, que, causando vultosos prejuízos ao erário, infringiram os princípios basilares do Direito Urbanístico consagrados pela Carta Magna, aos quais já nos referimos.

Especial atenção merece a violação do princípio da função social da propriedade que deve orientar toda a atividade urbanística, sendo qualquer conduta administrativa contrária à sua observância gravemente violadora dos propósitos do constituinte de 1988.

As Operações Interligadas não somente não condicionaram o exercício da propriedade à sua função social, mas permitiram seu exercício de forma contrária à função social, de modo extremamente danoso ao meio ambiente urbano e comprometendo a realização de um planejamento urbano que atenda às diretrizes constitucionais mencionadas acima.

Portanto a extrema gravidade a conduta dos agentes de que se trata, bem como o enorme prejuízo causado ao erário, devem ser considerados na aplicação das sanções decorrentes dos atos de improbidade que praticaram. Também pelos graves prejuízos aos interesses difusos ligados à ordem urbanística devem ser responsabilizados os agentes indicados neste relatório.

Com efeito, as sanções aplicáveis aos atos de improbidade de que se trata – contidas no inciso II, do artigo 12, da Lei nº 8.429/92 – devem ser aplicadas considerando-se a *extensão do dano causado* (art. 12, parágrafo único), devendo, portanto, na espécie, ser fixadas em seu patamar máximo.

11.2 - COMISSÃO NORMATIVA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CNLU

Consoante o já exposto por este relatório da CPI das Operações Interligadas, a Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU, dentro das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei nº 11773/95 exercia um papel preponderante na operacionalização das Interligadas, uma vez que lhe competia não só a aprovação da alteração dos índices urbanísticos e das características e de uso e ocupação do solo, nos termos da proposta do proprietário do imóvel, mas também a fixação da referida contrapartida.

Entretanto, consoante se especificou no transcurso do presente relatório, a atuação do referido órgão principalmente no que pertence à determinação das contrapartidas a serem prestadas pelos beneficiários das Operações Interligadas, deixou muito a desejar, quer sob o aspecto da defesa do interesse público, quer sob o aspecto técnico.

De fato, nos termos das análises efetuadas pela Assessoria Técnica do Tribunal de Contas do Município, bem como, pela Assessoria Técnica desta Comissão, os critérios que pautaram as avaliações que determinaram as contrapartidas a serem recolhidas ao Fundo Municipal de Habitação, em vários casos privilegiaram os interesses dos proprietários dos imóveis, tornando a contrapartida menos onerosa, de modo a concluir-se que foi sub-avaliada.

Em seu depoimento perante esta Comissão Parlamentar de Inquérito, o senhor Marco Antônio Marques de Oliveira, que representou a Secretaria de Finanças junto à CNLU, assevera que o pronunciamento do referido órgão na aprovação das Operações Interligadas e na determinação das contrapartidas não era exclusivamente técnico, o processo de decisão sofria influência do governo, limitando-se a referida comissão, na grande maioria dos casos, a homologar a sugestão do Secretário de Habitação, que presidia o órgão.

Segundo o que se depreendeu do depoimento do Sr. Marco Antonio, esses fatos não se apresentavam isolados, restando claro que esta particularidade é característica marcante da Comissão Normativa de Legislação Urbanística, ou seja, não fez parte apenas de alguns governos, permanecendo predominante em toda a sua estrutura como organização.

Neste sentido relata que:

“...A partir do momento que meu chefe é o presidente e me dá as linhas, fica difícil alguém contradizer se participam subordinados e hierarquicamente (sic) dentro da própria instituição. Os técnicos ouvindo o próprio secretário manifestar o seu desejo, já deixa este conselho sem característica de conselho.. Vou explicar porque. Desde que examinamos os casos temos a sensação de amém. Aliás, até agora, a única manifestação por escrito de que deveria exigir uma contrapartida baseando em critérios essencialmente técnicos acima daquela (sic) proposta, envolve o caso da Sul América e a manifestação. Todas as outras são amém. Do jeito que veio, ficou.” (Vol. fls.).

Cabe ressaltar que nos termos em que foi colocada, a afirmação acima transcrita deixa claramente subentendido que na época a orientação do governo (maioria na CNLU), era no sentido de se aprovar as propostas de Operação Interligada do modo como foram originalmente formuladas, sem se adentrar muito em critérios técnicos, e a maioria dos representantes do Município até por questões relativas à subordinação hierárquica e falta de independência, se curvava à vontade do Governo expressa pela opinião do Secretário do Planejamento, que presidia o órgão e aqueles que expressavam sua opinião, muitas vezes votando contra, não logravam êxito no prevalecimento de suas opiniões, pois possuíam representatividade minoritária.

Entretanto, tal postura desvirtua frontalmente as finalidades párea as quais criou-se a CNLU, constituída para ser um órgão de caráter eminentemente técnico, voltado para a interpretação normativa da legislação urbanística do Município.

Pode-se depreender que a preponderância de representantes do Executivo, retira do órgão o caráter de instância autônoma e eminentemente técnica, para transforma-la em órgão burocrático homologador da política e da vontade governamental.

De fato, nos termos de seu Regimento Interno (Resolução SEMPLA/CNLU nº 055/94), a Comissão Normativa de Legislação Urbanística é composta em sua maioria por representantes indicados por órgãos do governo

municipal, ao todo são 14 (quatorze) representantes da prefeitura Municipal e 09 (nove) de outros segmentos da sociedade. Constituem a referida Comissão:

O Secretário de Planejamento que a preside;

- ?? 03 (três representantes da Secretaria Municipal de Planejamento;
- ?? 01 (um) representante da Secretaria dos Negócios Jurídicos;
- ?? 01(um) representante da secretaria das Administrações Regionais;
- ?? 01(um) representante da Secretaria de habitação e Desenvolvimento Urbano;
- ?? 01 (um) representante da Secretaria das Finanças;
- ?? 01 (um) representante da Secretaria das Vias Públicas;
- ?? 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Transportes;
- ?? 01 (um) representante da Secretaria do Bem Estar Social;
- ?? 01 (um representante) da Secretaria de Serviços e Obras;
- ?? 01 (um) representante do Instituto de Engenharia de São Paulo;
- ?? 01 (um) representante do instituto dos Arquitetos do Brasil – Seção São Paulo;
- ?? 01 (um) representante do Departamento intersindical de Estatísticas e Estudos Sócio-Econômicos;
- ?? 01 (um) representante do Sindicato das Empresas de Compra, Venda , locação e Administração de Imóveis de São Paulo;
- ?? 01 (um) representante do Conselho Coordenador das Associações de moradores;
- ?? 01 (um) representante da Federação do Comércio do Estado de São Paulo;
- ?? 01 (um) representante da Central Única dos Trabalhadores –CUT;
- ?? 01 (um) representante da Federação das indústrias do estado de São Paulo – FIESP;
- ?? 01 (um) representante do Sindicato das Indústrias da Construção Civil de Grandes Estruturas no estado de São Paulo;
- ?? 01 (um) representante da Secretaria do governo Municipal;

?? 02 (dois) representantes designados pelo Prefeito, escolhidos entre pessoas com experiência em planejamento.

Atualmente, a composição da CNLU – Comissão Normativa de Legislação urbanística é fundamentalmente representativa do mercado da construção civil e imobiliário discutindo com o Poder Público seus interesses, ficando, desta forma, a sociedade civil completamente excluída, pois encontra-se em sua minoria.

Recomenda-se ainda que, na composição da CNLU exista maior participação ativa da sociedade civil, devendo ser proporcional aos demais membros, a fim de que, os debates dos problemas da cidade de São Paulo, realize-se em conjunto e democraticamente.

Ainda, se faz extremamente necessário, que os componentes que representam o mercado imobiliário e empreendedores (os quais defendem seus interesses econômicos) sejam em número proporcional aos demais setores que compõe o organismo da CNLU e não em sua maioria, como atualmente acontece.

Desta forma, recomenda-se que seja revista a estrutura da Comissão Normativa de Legislação Urbanística, de modo a dotar-lhe de uma composição que lhe possa emprestar – ou lhe devolver – o caráter de entidade técnica, a fim de que, em primeiro lugar, suas decisões não desvirtuem a legislação urbanística do Município, e ao mesmo tempo lhe confira o papel de foro de discussão, onde os diversos setores da sociedade, mais proximamente envolvidos em questões urbanísticas tenham assento como meros opinadores, sem direito de voto.

11.3 – DAS OPERAÇÕES INTERLIGADAS NA CIDADE DE SÃO PAULO

No decurso dos trabalhos, esta Comissão colheu depoimento de 134 representantes das empresas responsáveis pelas Operações Interligadas, sendo que de 1.988 a 1.998, foram realizadas na cidade de São Paulo exatamente 328 (trezentas e treze) Operações Interligadas.

Embora se pretendesse analisar todas as Interligadas realizadas no Município, em virtude do grande volume de processos e do tempo

relativamente apertado face ao universo de trabalho, esta Comissão deliberou por iniciar suas diligências no exame daquelas sobre as quais já pairavam indícios de irregularidades em razão de análise concluída pelos órgãos técnicos do Tribunal de Contas do Município, onde restou apontado que as contrapartidas prestadas em diversas Operações Interligadas foram sub-avaliadas.

No rol de todos os processos das Operações Interligadas, esta CPI constatou 03 (três) situações:

a) processos analisados e constatadas irregularidades diversas;

b) processos analisados, os quais não se constatou quaisquer irregularidades, e

c) processos não totalmente analisados por esta CPI, seja por que os representantes dos empreendimentos das Operações Interligadas não compareceram para depor e justificaram, e outros, pela extinção da própria Comissão.

A seguir passamos a elencar de modo sucinto as diversas Operações Interligadas efetivadas na cidade.

Segue também, aquelas que foram objeto de análise pela Assessoria Técnica de Engenharia do Tribunal de Contas do Município, bem como, alguns casos que foram analisados pela Assessoria Técnica desta Comissão.

Ao final, restou externado as conclusões desta Comissão Parlamentar de Inquérito, com respeito às Operações Interligadas, que a seguir elencamos:

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 4

Interessado SERVLEASE IMOB. CONST.LTDA.

Endereço: ASCENDINO REIS

?? Processo:1988/0000027/4

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:3732,83 m²

- ?? Valor da Contrapartida: 55.000,00 OTN
- ?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 598.763,00
- ?? Numero de HIS: 55,0
- ?? Área da HIS: 28,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 7

Interessado SOPAEL.

Endereço: PARAISÓPOLIS

* Processo:1988/0000028/2

* Total de Terreno do Projeto Aprovado:82600,00 m²

??Valor da Contrapartida: 66.500,00 OTN

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 723.958,90

??Numero de HIS: 66,0

??Área da HIS: 28,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 20

Interessado WALCON EMP. IMOB. S/C LTDA.

Endereço: MARIA FAGNANI S/Nº

??Processo:1988/0000054/1

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:4991,20 m²

??Valor da Contrapartida: 15.500,00 OTN

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 168.742,30

??Numero de HIS: 8,0

??Área da HIS: 56,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 21

Interessado: ASS. ALUMINI.

Endereço: LAGUNA ESQ. BRASILIENSE

??Processo:1988/0016623/7

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:2400,00 m²

??Valor da Contrapartida: -

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 87.093,28

??Numero de HIS: 8,0

??Área da HIS: 28,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 24

Interessado: ESCR. TEC. JULIO NEVES S/C.

Endereço: JORGE COELHO 14,16,18

??Processo:1988/0000126/2

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:6089,71 m²

??Valor da Contrapartida: 188.653,00 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 8.640.307,40

??Numero de HIS: 608,0

??Área da HIS: 42,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 33

Interessado: FRAIHA INC. LTDA.

Endereço: GABRIELE D'ANNUZIO 152

??Processo:1988/0000133/5

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1336,00 m²

??Valor da Contrapartida: 84.000,00 OTN

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 914.474,40

??Numero de HIS: 24,0

??Área da HIS: 56,0

??TCM DETERMINA QUE SEJA REPARADO O DANO

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 37

Interessado PBK IMÓVEIS LTDA.

Endereço: ANTÔNIO AFONSO 3 A 15

??Processo:02-007634-88-64

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:2440,00 m²

??Valor da Contrapartida: - OTN

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 1.437.031,20

??Numero de HIS: 70,0

??Área da HIS: 24,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 42

Interessado NELSON SCHOR E OUTROS.

Endereço: FRADIQUE COUTINHO 1640

??Processo:1988/0000144/0

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1000,00 m²

??Valor da Contrapartida: 13.200,00 OTN

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 143.703,12

??Numero de HIS: 7,0

??Área da HIS: 56,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 56(CL)

Interessado JOHN LUI

Endereço: PASCOAL VITA 553

??Processo:02-007969-88-22

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:500,00 m²

??Valor da Contrapartida: -

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 87.093,28

??Numero de HIS: 4,0

??Área da HIS: 56,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 57

Interessado: ESC. DE WOLOSKER.

Endereço: DOMINGOS LEME/ DOM. FERN.

??Processo:1988/0000151/3

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1544,81 m²

??Valor da Contrapartida: 7.800,00 OTN

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 84.915,48

??Numero de HIS: 65,0

??Área da HIS: 30,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 58

Interessado SILMAR IMPORT. EXPORT. LTDA.

Endereço: CARDOSO DE MELLO

??Processo:1988/0000152/1

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:2000,00 m²

??Valor da Contrapartida: 57.000,00 VRF

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 511.597,08

??Numero de HIS: 36,0

??Área da HIS: 42,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 64

Interessado: FRESNO S/A.

Endereço: AICAS 479,493 E 513

??Processo:1990/0000084/0

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1764,00 m²

??Valor da Contrapartida: -

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 383.697,81

??Numero de HIS: 27,0

??Área da HIS: 42,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 66

Interessado ENGEDISA EMP. IMOB. LTDA.

Endereço: MIRASOL

??Processo:1996/0162745/6

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:9.478,41 m²

??Valor da Contrapartida: 440.827,40 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 423.679,21

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 75

Interessado: SOPAEL/consorcio davilar.

Endereço: S.PAULO ANTIGO 101

??Processo:1990/0000012/2

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:5777,78 m²

??Valor da Contrapartida: 2.554,44 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 116.993,35

??Numero de HIS: 6,0

??Área da HIS: 42,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 78

Interessado: CARMEM RODRIGUES ORTEGA.

Endereço: PEREIRA DA NOBREGA 217

??Processo:1990/0000125/0

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:681,86 m²

??Valor da Contrapartida: 22.500,00 VRF

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 213.165,45

??Numero de HIS: 15,0

??Área da HIS: 42,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 86

Interessado: FRESNO S/A.

Endereço: GUARAMORIS 388

??Processo:1990/0000142/0

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1634,88 m²

??Valor da Contrapartida: -

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 184.743,39

??Numero de HIS: 13,0

??Área da HIS: 42,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 87

Interessado BIRMAN S/A COM. EMP..

Endereço: ALEXANDRE DUMAS 1759

??Processo:1990/0000152/8

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:7624,00 m²

??Valor da Contrapartida: 64.538,00 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 2.955.840,40

??HIS :208

??Area media: 42 m

??Não foi formalizada a doação do terreno onde foram construídas as HIS.

??Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

??Ofício n 226/02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 89

Interessado AGENOR BARRETO PARENTE.

Endereço: GIOVANI GRONCHI

??Processo:1990/0000155/2

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:500,00 m²

??Valor da Contrapartida: 851,00 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 38.975,80

??Numero de HIS: 2,0

??Área da HIS: 48,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 93

Interessado MIRO CONST. LTDA.

Endereço: D.L. TOLLE 103,109,113

??Processo:1990/0000168/4

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1542,25 m²

??Valor da Contrapartida: 6.000,00 VRF

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 56.844,12

??Numero de HIS: 4,0

??Área da HIS: 42,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 100

Interessado RAWET INC. COM. PART. LTDA.

Endereço: FREI GASPAR 102 A 140

??Processo:1990/0000192/7

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1202,50 m²

??Valor da Contrapartida: 851,48 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 38.997,78

??Numero de HIS: 2,0

??Área da HIS: 42,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 106

Interessado FRANSTER EMP. IMOB. LTDA.

Endereço: MACHADO BITTENCOURT 300

??Processo:1990/0022297/4

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:940,68 m²

??Valor da Contrapartida: 5.227,53 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 239.420,87

??Numero de HIS: 11,0

??Área da HIS: 48,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 107

Interessado CIRCULO ESOTERICO DA COMU.

Endereço: RODRIGO SILVA 58

??Processo:1990/0000194/3

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:715,02 m²

??Valor da Contrapartida: 5.702,76 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 261.186,41

??Numero de HIS: 12,0

??Área da HIS: 60,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 113

Interessado: VERA LYGIA TOLEDO BRAGA.

Endereço: MELLO ALVES 717

?? Processo:1990/0000201/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2005,87 m²

?? Valor da Contrapartida: 37.039,38 UFM

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 1.696.403,60

?? Numero de HIS: 84,0

?? Área da HIS: 43,7

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 119

Interessado: FRESNO S/A.

Endereço: MONTESQUIER/ERN.O

?? Processo:1990/0000197/8

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2784,96 m²

?? Valor da Contrapartida: 6.653,00 UFM

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 304.707,40

?? Numero de HIS: 14,0

?? Área da HIS: 48,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 120

Interessado: FRESNO S/A.

Endereço: AFONSO BOVERO

?? Processo:1990/0000196/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1977,15 m²

?? Valor da Contrapartida: 10.508,96 UFM

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 481.310,37

?? Numero de HIS: 22,0

?? Área da HIS: 48,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 121

Interessado MAURICIO CUKIER KORN.

Endereço: ITAGUABA 21

?? Processo:1990/0000195/1

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1490,62 m²

?? Valor da Contrapartida: 16.633,05 UFM

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 761.793,69

?? Numero de HIS: 35,0

?? Área da HIS: 42,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA

Interessado : CONST. WASSERMAN LTDA.

Endereço: MATTIA FILLIZOLA

??Processo:1990/0000215/0

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1572,00 m²

??Valor da Contrapartida: 3.323,18 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 152.201,64

??Numero de HIS: 14,0

??Área da HIS: 30,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 134

Interessado : PAULO DE CAMPOS MARINHO (A.

Endereço: PAULO VIEIRA/ PARIS

??Processo:1990/0000231/1

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:2414,97 m²

??Valor da Contrapartida: 5.960,36 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 272.984,49

??Numero de HIS: 14,0

??Área da HIS: 42,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 138

Interessado : FORTENGE CONST. EMP. LTDA.

Endereço: ALVORADA 1509,1523

??Processo:1990/0000252/4

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:998,01 m²

??Valor da Contrapartida: 6.177,99 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 282.951,94

??Numero de HIS: 14,0

??Área da HIS: 42,0

??Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

??Invade área Municipal

??Ofício nº 210/02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 140

Interessado : ANTRAK ADM. EMP. PART. CONST..

Endereço: PVISC. SOUZA.F. 205,207,213

??Processo:1990/0000249/4

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1173,55 m²

??Valor da Contrapartida: -

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 113.688,24

??Numero de HIS: 8,0

??Área da HIS: 42,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 149

Interessado : DESIM DESENV. IMOB. S/A LTD.

Endereço: CAPOTE VALENTE, 115,137

??Processo:1990/0000259/1

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1569,20 m²

??Valor da Contrapartida: 6.205,60 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 284.216,48

??Numero de HIS: 20,0

??Área da HIS: 42,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 151

Interessado : MICHA HEINZ SALOME E OUTR.

Endereço: ALAGOAS 676

??Processo:1990/0000255/9

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:719,39 m²

??Valor da Contrapartida: 4.984,77 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 228.302,47

??Numero de HIS: 21,0

??Área da HIS: 30,0

??Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 152

Interessado : ANTÔNIO OLIVEIRA PEREIRA.

Endereço: DIOGENES RIBEIRO LIMA

??Processo:1990/0000256/7

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:900,00 m²

??Valor da Contrapartida: 22.500,00 VRF

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 213.165,45

??Numero de HIS: 15,0

??Área da HIS: 42,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 155

Interessado : LUIZ MARTINS.

Endereço: DOMINGOS LOPES SILVA

??Processo:1990/0000257/5

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:892,05 m²

??Valor da Contrapartida: 2.128,70 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 97.494,46

??Numero de HIS: 5,0

??Área da HIS: 48,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 158

Interessado : FRESNO S/A.

Endereço: STA. CAT. 901,915 E 925

??Processo:1990/0000261/3

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1568,66 m²

??Valor da Contrapartida: 3.343,76 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 153.144,21

??Numero de HIS: 7,0

??Área da HIS: 42,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 159

Interessado : FRESNO S/A.

Endereço: ACOCE 436

??Processo:1990/0000262/1

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1845,00 m²

??Valor da Contrapartida: 16.157,82 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 740.028,16

??Numero de HIS: 34,0

??Área da HIS: 48,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 162

Interessado : SARKIS ARAKELIAN NETTO.

Endereço: ESCOBAR ORTIZ 505

??Processo:1990/0000263/0

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:2285,87 m²

??Valor da Contrapartida: 63.000,00 VRF

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 596.863,26

??Numero de HIS: 42,0

??Área da HIS: 42,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 165

Interessado : SERGIO BARBOSA PEREIRA LEITE.

Endereço: CORUJAS

??Processo:1990/0023971/0

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.178,11 m²

??Valor da Contrapartida: 263.625,16 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 253.370,14

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 176

Interessado : E.K. EMP. PAT. IMOB. LTDA..

Endereço: ANAPURUS 437/451

??Processo:1992/0000062/2

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:927,62 m²

??Valor da Contrapartida: 5.960,36 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 272.984,49

??Numero de HIS: 14,0

??Área da HIS: 48,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 177

Interessado : IAUB - EMPREENDIMENTOS IMOB.

Endereço: EDSON 1044/ JOÃO A.S.

??Processo:1992/0000063/0

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1216,54 m²

??Valor da Contrapartida: 7.352,94 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 336.764,65

??Numero de HIS: 33,0

??Área da HIS: 26,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 178

Interessado : BERNARDINO PIMENTEL MENDES.

Endereço: JAPORE S/Nº

??Processo:1992/0000075/4

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:43.296,75 m²

??Valor da Contrapartida: 192.155,53 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 184.680,68

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 179

Interessado : BIRMANN S/A COM. E EMP..

Endereço: NAÇÕES UNIDAS

??Processo:1992/0000070/3

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:11107,60 m²

??Valor da Contrapartida: 205.920,00 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 9.431.136,00

??Numero de HIS: 352,0

??Área da HIS: 48,0

??Não cumpriu Termo de Compromisso que exigia HIS com 60 m

??Não formalizou a doacao das His e respectivos terrenos.

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 183

Interessado : S.K.F. ENGENHARIA LTDA.

Endereço: NELSON HUNGRIA

??Processo:1992/0000072/0

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1973,24 m²

??Valor da Contrapartida: 4.683,14 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 214.487,81

??Numero de HIS: 11,0

??Área da HIS: 48,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 188

Interessado : ESCR. ADM. GERMAIN LUCY BUC.

Endereço: SUMARÉ/ GODOY

??Processo:1992/0000099/1

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:5196,06 m²

??Valor da Contrapartida: 2.980,18 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 136.492,24

??Numero de HIS: 7,0

??Área da HIS: 48,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 190

Interessado : JOSÉ BUONO.

Endereço: FRANCO ROCHA 164/182

??Processo:1992/0000113/0

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1364,38 m²

??Valor da Contrapartida: 18.735,56 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 858.088,65

??Numero de HIS: 83,0

??Área da HIS: 26,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 194

Interessado : SOCIEDADE HARMONIA DE TÊNIS.

Endereço: CANADA , 658

??Processo:1992/0000121/1

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.703,80 m²

??Valor da Contrapartida: 733.245,28 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 704.722,04

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 195

Interessado : MÁRIO AUGUSTO BERTAZZI.

Endereço: RAGUEB CHOFFI 195

??Processo:1992/0000117/3

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:2500,00 m²

??Valor da Contrapartida: 425,74 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 19.498,89

??Numero de HIS: 1,0

??Área da HIS: 48,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 197

Interessado : AMAFFI COM. E CONST. LTDA.

Endereço: RINO PIERALINI 175

??Processo:1992/0000122/0

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1723,25 m²

??Valor da Contrapartida: 6.386,10 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 292.483,38

??Numero de HIS: 15,0

??Área da HIS: 48,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 201

Interessado : EDUARDO RAHME AMARO E OUTRO.

Endereço: TUPINAMBAS, 152/164/170

??Processo:1992/0043776/1

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.125,74 m²

??Valor da Contrapartida: 710.191,20 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 682.564,76

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 202

Interessado : ROBERTO CLIMENTO AURIEMO.

Endereço: JUSCELINO KUBITSCHEK

??Processo:1992/0000147/5

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1831,20 m²

??Valor da Contrapartida: 35.336,42 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 1.618.408,04

??Numero de HIS: 83,0

??Área da HIS: 43,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 204

Interessado : ITAMAR BEREZIN.

Endereço: FERNANDES ABREU, 214,228

?? Processo:1992/0000134/3

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1275,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 7.237,58 UFM

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 331.481,16

?? Numero de HIS: 17,0

?? Área da HIS: 42,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 210

Interessado : JOAQUIM GOMES MOREIRA.

Endereço: EST. TURISTICA JARAGUA

?? Processo:02-003363-92-70

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.350,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 72.754,46 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 69.924,31

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 212

Interessado : VISTA VERDE S/A EMP..

Endereço: VICENTE SABINO

?? Processo:1992/0000215/3

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:11732,05 m²

?? Valor da Contrapartida: 11.270,36 UFM

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 516.182,49

?? Numero de HIS: 27,0

?? Área da HIS: 42,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 213

Interessado : VISTA VERDE S/A EMP..

Endereço: ROBERTO B.

?? Processo:1992/0000214/5

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:5870,86 m²

?? Valor da Contrapartida: 5.453,40 UFM

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 249.765,72

?? Numero de HIS: 13,0

?? Área da HIS: 43,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 214

Interessado : VISTA VERDE S/A EMP. IMOB..

Endereço: 1 E 2 LTS 1 A 25 LTE. VISTAVERDE

?? Processo:1992/0000213/7

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:6.708,20 m²

?? Valor da Contrapartida: 365.241,19 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 351.033,31

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 215

Interessado : CONST. E INC. EXATA LTDA.

Endereço: BALT. VEIGA 500, 526

?? Processo:1992/0000207/2

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1283,11 m²

?? Valor da Contrapartida: 25.118,66 UFM

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 1.150.434,63

?? Numero de HIS: 59,0

?? Área da HIS: 42,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 216

Interessado : OLIMPICO EMP. IMOBILIÁRIOS S/C.

Endereço: URUCUCA , 32, 42 E 50

?? Processo:1997/0020015/9

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:3.885,52 m²

?? Valor da Contrapartida: 175.669,74 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 168.836,19

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 217

Interessado : JULIO JOSÉ F. NEVES.

Endereço: M. GABRIEL REZENDE 479

?? Processo:1992/0000222/6

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:601,63 m²

?? Valor da Contrapartida: 7.237,58 UFM

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 331.481,16

?? Numero de HIS: 16,0

?? Área da HIS: 45,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 222

Interessado : ITAMAR BEREZIN ARQ. S.C. LT.

Endereço: PELOTAS 214

?? Processo:1992/0000197/1

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:714,51 m²

?? Valor da Contrapartida: 8.940,00 UFM

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 409.452,00

?? Numero de HIS: 21,0

?? Área da HIS: 42,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 229

Interessado : ASS. BARÃO DE SOUZA QUEIROZ.

Endereço: FRANCISCO MORATO, 3350

?? Processo:1992/0039397/7

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:31.527,31 m²

?? Valor da Contrapartida: 223.202,95 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 214.520,36

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 232

Interessado : ASS. PRO VIDA.

Endereço: FURTADO NASCIMENTO

?? Processo:1992/0000261/7

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1575,18 m²

?? Valor da Contrapartida: 12.772,20 UFM

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 584.966,76

?? Numero de HIS: 30,0

?? Área da HIS: 48,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 233

Interessado : PROJETU'S EMPREED. IMOB. LTDA.

Endereço: GABRIEL D'ANNUZIO, 125 A 155

?? Processo:1992/0043769/9

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.679,59 m²

?? Valor da Contrapartida: 637.689,82 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 612.883,69

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 234

Interessado : OTAVIANO AUGUSTO DE MORAES.

Endereço: TUCUMA 681 A 721

?? Processo:1993/0000049/7

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2541,90 m²

?? Valor da Contrapartida: 53.217,50 UFM

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 2.437.361,50

?? Numero de HIS: 237,0

?? Área da HIS: 26,0

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 243

Interessado : ISAIAS STEINBERG E MILTON KOCHEN.

Endereço: CRISTIANO VIANA , 116

?? Processo:1993/0000076/4

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:989,40 m²

?? Valor da Contrapartida: 486.988,25 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 468.044,41

?? TCM DETERMINA QUE SEJA REPARADO O DANO

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 247

Interessado : GASTÃO GRACIE FILHO.

Endereço: CIDADE JARDIM, AMAURI

?? Processo:1993/0000148/5

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:431,50 m²

?? Valor da Contrapartida: 87.028,91 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 83.643,49

?? TCM DETERMINA QUE SEJA REPARADO O DANO

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 248

Interessado : GATAZ ING. C. LTDA.

Endereço: EMBAU 206

?? Processo:1993/0000151/5

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1200,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 12.346,00 UFM

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 565.446,80

?? Numero de HIS: 28,0

?? Área da HIS: 43,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 250

Interessado : CELSO LUIZ MOSCARDI.

Endereço: DIOGO DE FARIA , 1202

?? Processo:02-001365-93-56

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:965,10 m²

?? Valor da Contrapartida: 259.442,50 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 249.350,19

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 252

Interessado : LAURA AFONSO.

Endereço: MORAS 542

?? Processo:1993/0000155/8

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:604,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 1.277,22 UFM

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 58.496,68

?? Numero de HIS: 3,0

?? Área da HIS: 43,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 255

Interessado : FRAIHA LTDA.

Endereço: RIO GRANDE, 560, 574 E 580

?? Processo:1993/0052162/4

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.949,45 m²

?? Valor da Contrapartida: 913.102,97 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 877.583,26

?? TCM DETERMINA QUE SEJA REPARADO O DANO

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 257(CL)

Interessado : HOSP. ITATIAIA LTDA.

Endereço: DUARTE DA COSTA 344

??Processo:1993/0000189/2

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1914,09 m²

??Valor da Contrapartida: 1.817,80 UFM

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 83.255,24

??Numero de HIS: 4,0

??Área da HIS: 43,0

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 261

Interessado : LUIZ ANTONIO NAVES JUNQUEIRA.

Endereço: RAIMUNDO P. MAGALH, 10779

??Processo:1993/0000220/1

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:31.000,00 m²

??Valor da Contrapartida: 109.793,58 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 105.522,61

??TCM DETERMINA QUE SEJA REPARADO O DANO

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 273

Interessado : FRAIHA DEMETRIO FERES.

Endereço: CANARIO, 279, 289, 297 E 307

??Processo:1993/0052187/0

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.331,00 m²

??Valor da Contrapartida: 629.026,49 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 604.557,36

??TCM DETERMINA QUE SEJA REPARADO O DANO

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 274

Interessado(CL): JORGE ´S IMOV. ADM. LTDA.

Endereço: TUMIARU, 271 A 295

??Processo:1993/0052188/8

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.645,52 m²

??Valor da Contrapartida: 1.095.723,56 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 1.053.099,91

??Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

??Ofício 218/02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 275

Interessado : CARLOS MAZZA.

Endereço: BARBARA ELIODORA, 65/75

??Processo:02-002925-93-37

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:780,00 m²

??Valor da Contrapartida: 143.557,19 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 137.972,82

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 277

Interessado : HOSP. MATRN. NOSSA SRA. LOURDES.

Endereço: PEROBAS, 342 E 344

?? Processo:1993/0000290/2

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:3.941,10 m²

?? Valor da Contrapartida: 426.114,72 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 409.538,86

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 291

Interessado : IMOB. E ADM. OMAR MAKSOUND.

Endereço: JOÃO AVELINO PINHO MELÃO 33

?? Processo:1993/0052194/2

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.000,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 216.814,47 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 208.380,39

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 298

Interessado : TRICURY CONST. E PART. LTDA.

Endereço: JOAQ. EUGENIO DE LIMA, 739

?? Processo:1993/0052159/4

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:504,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 344.950,01 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 331.531,45

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

?? Ofício nº 220/02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 300

Interessado : CONCYB E EMP. IMOB. LTDA.

Endereço: TUMIARU, HERMANO RIBEIRO

?? Processo:1993/0000453/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:900,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 486.988,25 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 468.044,41

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 313

Interessado : FORTE ADM. DE EMP. S/C.

Endereço: VERGUEIRO, DOS. ARAGÃO

?? Processo:1993/0052155/1

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:3.087,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 79.355,50 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 76.268,57

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 315

Interessado : EDUANA PART. LTDA/ITAMAR.

Endereço: MIRANDA DE AZEVEDO, 1282

?? Processo:1993/0000447/6

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.010,02 m²

?? Valor da Contrapartida: 346.553,33 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 333.072,41

?? TCM DETERMINA QUE SEJA REPARADO O DANO

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 316(CL)

Interessado : ORIENT RELOG. DA AMAZONIA LTDA.

Endereço: FURTADO DO NASC.

?? Processo:1994/0158959/3

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.161,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 307.710,87 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 295.740,92

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 317

Interessado : MORADA DO SOL COM. ADM. E SERV..

Endereço: AMERICO RIBEIRO, 76

??Processo:1994/0165343/7

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.205,37 m²

??Valor da Contrapartida: 98.315,98 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 94.491,49

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 319

Interessado : JULIO RIBEIRO DOS REMÉDIOS.

Endereço: JULIO MUGNANNI, LEROS

??Processo:13-000139-94-92

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:803,00 m²

??Valor da Contrapartida: 81.164,71 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 78.007,40

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 322

Interessado : SECOVI - SIND. EMP. DE IMOV..

Endereço: BACELAR, 1043

??Processo:1994/0001841/0

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:666,00 m²

??Valor da Contrapartida: 741.579,28 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 712.731,85

??TCM DETERMINA QUE SEJA REPARADO O DANO

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 324

Interessado : CORPORATE EMP. IMOB. LTDA.

Endereço: HORACIO LAFER, 555/573

??Processo:13-000245-94-30

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.650,00 m²

??Valor da Contrapartida: 1.017.451,88 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 977.873,00

??TCM DETERMINA QUE SEJA REPARADO O DANO

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 325

Interessado : ELIAN IMÓVEIS E CONT. LTDA.

Endereço: MARTINS J, 437 FUND. E 421

??Processo:1994/0009353/5

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.385,15 m²

??Valor da Contrapartida: 149.502,90 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 143.687,24

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 327

Interessado : GONÇALVES DE CARVALHO EMP. IMB..

Endereço: ORIGINAL X MADALENA

??Processo:13-000305-96-21

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.087,26 m²

??Valor da Contrapartida: 265.476,04 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 255.149,02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 331

Interessado : FRESNO S/A.

Endereço: ANAPURUS , 511

??Processo:1994/0009367/5

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:807,51 m²

??Valor da Contrapartida: 285.463,33 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 274.358,81

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 338

Interessado : SAUT INCORPORAÇÕES LTDA.

Endereço: PIASSANGUABA , 2933

??Processo:13-000367-94-17

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.240,00 m²

??Valor da Contrapartida: 84.469,65 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 81.183,78

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 339

Interessado : CARLOS HENRIQUE SILVEIRA LEITÃO.

Endereço: EDGARD FACO, 1313

??Processo:13-000419-94-19

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:959,84 m²

??Valor da Contrapartida: 82.651,25 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 79.436,12

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 340

Interessado : CESARIO GALLI NETTO.

Endereço: JOAQUIM MACEDO, 65

??Processo:1994/0009400/0

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.295,00 m²

??Valor da Contrapartida: 417.000,00 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 400.778,70

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 341

Interessado : CLAUDIO CALOVINI.

Endereço: LEOP. PASSOS X PIE RENO

?? Processo:1994/0009408/6

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.631,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 99.225,91 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 95.366,02

?? TCM DETERMINA QUE SEJA REPARADO O DANO

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 343

Interessado : INSTITUTO DE S. PAULO.

Endereço: DANTE PAZZANEZI, 120

?? Processo:1994/0162576/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:12.325,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 192.155,53 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 184.680,68

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 345

Interessado : ROBERTA MACEDO MOLINA.

Endereço: TURIASSU, 1875

?? Processo:1994/0009473/6

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.700,60 m²

?? Valor da Contrapartida: 472.112,42 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 453.747,25

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 350

Interessado : WILSON BUCALEN.

Endereço: BANDEIRANTES

?? Processo:1994/0009493/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:4.462,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 423.181,18 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 406.719,43

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 353

Interessado : ALDIVINO FERREIRA PINTO.

Endereço: CARLOS CALDEIRA F.

?? Processo:1995/0016937/1

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:447,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 60.849,22 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 58.482,19

?? TCM DETERMINA QUE SEJA REPARADO O DANO

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 355

Interessado : SOCIEDADE DE CULTURA ARTÍSTICA.

Endereço: NESTOR PESTANA , 196

?? Processo:1995/0016941/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.976,12 m²

?? Valor da Contrapartida: 186.503,90 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 179.248,90

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 358

Interessado : ENGEDISA EMP. IMOB. LTDA.

Endereço: DIOGO DE FARIA, 1314/1328

?? Processo:1995/0017189/9

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.788,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 591.045,95 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 568.054,26

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 359

Interessado : PINHEIRO ADM. IMÓVEIS LTDA.

Endereço: PEDRO DE TOLEDO, 195/205

?? Processo:1995/0017190/2

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.252,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 515.868,22 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 495.800,95

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 361

Interessado : FIDENTINO GARCIA DIEZ.

Endereço: ANTONIO J. M. ANDRADE, 220

?? Processo:1995/0017195/3

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:384,40 m²

?? Valor da Contrapartida: 78.772,29 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 75.708,05

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 363

Interessado : ECIL CONST. INC. LTDA.

Endereço: MORAES BARROS, 750

?? Processo:1995/0017196/1

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:960,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 615.138,56 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 591.209,67

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 366

Interessado : ALBERTO ARMANDO FORTE.

Endereço: IMARÉS, 370

?? Processo:1995/0095154/1

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:750,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 196.844,05 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 189.186,82

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 367

Interessado : ALBERTO ARMANDO FORTE.

Endereço: VERGUEIRO, DES. ARAGÃO

?? Processo:1995/0017206/2

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:3.087,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 79.051,38 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 75.976,28

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 368

Interessado : ALBERTO ARMANDO FORTE/ MOISÉS ZERAIB.

Endereço: PIRES DO RIO/ERVA ANTA

?? Processo:1995/0017207/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:942,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 87.382,55 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 83.983,37

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 370

Interessado : MAISSONAVE CIA. (SHELL BRASIL).

Endereço: BANDEIRANTES ESQ. ANAPU

?? Processo: 1995/0017209/7

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.295,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 238.933,45 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 229.638,94

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

?? Invade área Municipal

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 372

Interessado : MACEDO S.G. FERNANDES LTDA.

Endereço: GUARAPEBA

?? Processo:1995/0017214/3

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.573,85 m²

?? Valor da Contrapartida: 452.130,67 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 434.542,79

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 373

Interessado : ASS. AGENTES FISCAIS DE RENDA SP.

Endereço: BRIG. LUIS ANTONIO, 4839

?? Processo:13-000562-95-73

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:11.440,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 122.458,46 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 117.694,83

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 374

Interessado : AGRO CASTANHEIRA LTDA.

Endereço: PÇA. DEP. DARIO DE BARROS, 17

?? Processo:1995/0017218/6

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:878,14 m²

?? Valor da Contrapartida: 144.927,54 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 139.289,86

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 375

Interessado : VIGA INC. SERV. S/C LTDA.

Endereço: PASSO DA PÁTRIA, 1305

?? Processo:1995/0017219/4

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:724,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 75.648,90 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 72.706,16

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 378

Interessado : JZM PLAN. IMOB. E CONST. LTDA.

Endereço: ALVES GUIMARÃES, 1133

?? Processo:1995/0017226/7

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.230,12 m²

?? Valor da Contrapartida: 259.975,13 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 249.862,10

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 380

Interessado : GAMA E SOUZA ARQ. E LTDA.

Endereço: PRAIA CASTELO

?? Processo:1995/0095150/9

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.000,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 176.794,98 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 169.917,66

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 383

Interessado : CARLOS LEUZZI.

Endereço: TAJURAS, 125

?? Processo:1995/0095159/2

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:492,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 79.122,86 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 76.044,98

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 385

Interessado : SILVIO ROBERTO ANSPACH.

Endereço: TAJURAS, 9

??Processo:1995/0095149/5

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:784,99 m²

??Valor da Contrapartida: 229.274,76 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 220.355,97

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 387

Interessado : VITALE EMP. IMOB. LTDA..

Endereço: S. BENEDITO, 2653

??Processo:1995/0095145/2

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.200,00 m²

??Valor da Contrapartida: 278.060,35 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 267.243,80

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 388

Interessado : CELSO VIEIRA DA SILVA.

Endereço: LINEU DE PAULA MACHADO

??Processo:1995/0017258/5

??Total de Terreno do Projeto Aprovado:700,00 m²

??Valor da Contrapartida: 173.766,13 UFIR

??Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 167.006,63

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 389

Interessado : TETRAENG S/A PLAN. E CONST..

Endereço: AMARO BEZERRA CAVALCANT

?? Processo:1995/0017260/7

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:990,17 m²

?? Valor da Contrapartida: 106.190,42 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 102.059,61

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 390

Interessado : VIVALDO DIAS DE ANDRADE.

Endereço: LINEU PAULA MACHADO. 1100

?? Processo:1995/0017257/7

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:700,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 173.766,13 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 167.006,63

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 392

Interessado : PANAMERICANA CONST. IMOB. S/A..

Endereço: ARMANDO FRANCO CAIUB

?? Processo:1995/0017261/5

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.000,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 156.872,21 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 150.769,88

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 393

Interessado : PETRILLO EMP. IMOB. S/A.

Endereço: PEREIRA LEITE

?? Processo:1995/0017264/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:671,01 m²

?? Valor da Contrapartida: 112.223,96 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 107.858,45

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 394

Interessado : GLOBO PART. LTDA.

Endereço: PALMEIRAS, 311 E 315

?? Processo:1995/0095165/7

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:900,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 188.536,23 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 181.202,17

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 395

Interessado : TRICURY CONTR. E PART. LTDA.

Endereço: GUARAMOMIS, 455

?? Processo:1995/0095156/8

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.097,34 m²

?? Valor da Contrapartida: 428.381,80 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 411.717,75

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 396

Interessado : RHODIS CONST. COM. LTDA..

Endereço: DOM ARMANDO LOMBARDI, 635

?? Processo:1995/0017272/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.341,83 m²

?? Valor da Contrapartida: 91.205,21 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 87.657,33

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 397

Interessado : MARIO TAKATA.

Endereço: LAUDO F. CAMARGO

?? Processo:1995/0017273/9

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.684,67 m²

?? Valor da Contrapartida: 101.966,94 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 98.000,43

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 398

Interessado : LUCIANO WERTHEIM S/A EMP. IMOB..

Endereço: GALOFRE

?? Processo:1995/0017275/5

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.569,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 579.220,47 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 556.688,79

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 399

Interessado : CONST. SAMIR DICHY LTDA.

Endereço: JAUAPERI, 496

?? Processo: 1995/0095160/6

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:650,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 331.845,06 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 318.936,29

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 400

Interessado : BBZ EMP. IMOB. LTDA E OTS..

Endereço: DOMINGOS FERNANDES

?? Processo:1995/0095163/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.943,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 1.586.117,45 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 1.524.417,48

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 402

Interessado : NTR CONST. ENGENH. LTDA..

Endereço: MORAS, 778 E 782

?? Processo:1995/0095146/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.104,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 290.816,94 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 279.504,16

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 408

Interessado : LUCIANO WERTHEIM S/A EMP. IMOB..

Endereço: RENE ZAMLUTTI

?? Processo:1995/0095155/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.752,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 241.341,86 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 231.953,66

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 409

Interessado : SCHAIA AKKERMAN.

Endereço: RAGGIO NOBREGA, 63

?? Processo:1995/0017299/2

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:234,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 84.095,38 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 80.824,07

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 410

Interessado : PAULO MONTEIRO MACHADO.

Endereço: ANT. ESTEVAO DE CARVAL

?? Processo:13-000648-96-78

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:880,58 m²

?? Valor da Contrapartida: 111.989,45 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 107.633,06

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 411

Interessado : PAULO MONTEIRO MACHADO.

Endereço: RUGUEB CHOFFIXMONTEI

?? Processo:13-000793-95-96

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:9.065,62 m²

?? Valor da Contrapartida: 90.503,20 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 86.982,63

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 414

Interessado : PEDRO GERALDO B. ALBUQUERQUE.

Endereço: TAJURAS , 200

?? Processo:1995/0017325/5

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:613,26 m²

?? Valor da Contrapartida: 79.122,86 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 76.044,98

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 415

Interessado : SALOMÃO ROTEMBERG.

Endereço: VICENTE RAO

?? Processo:1995/0095151/7

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:5.147,46 m²

?? Valor da Contrapartida: 217.207,67 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 208.758,29

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 417

Interessado : ANF ENGENHARIA LTDA.

Endereço: CAPOTE VALENTE , 1335

?? Processo:1995/0095152/5

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:806,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 226.065,33 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 217.271,39

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 419

Interessado : MAC E EMP. IMOB. LTDA.

Endereço: BAGE , 92

?? Processo:1995/0095153/3

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.306,60 m²

?? Valor da Contrapartida: 458.549,53 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 440.711,95

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 421

Interessado : QUOTA EMP. IMOB. LTDA.

Endereço: CEARA, 253 E 287

?? Processo:1995/0017340/9

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.599,28 m²

?? Valor da Contrapartida: 658.761,53 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 633.135,71

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 423

Interessado : VERMONT EMP. IMOB. LTDA.

Endereço: PE. MACHADOX JUREIA

?? Processo:13-000927-95-50

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.100,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 380.113,43 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 365.327,02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 424

Interessado : DIAGRAMA CONST. LTDA.

Endereço: ITAPIMIRUM

?? Processo:1995/0017347/6

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.668,17 m²

?? Valor da Contrapartida: 114.637,38 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 110.177,99

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

?? Ofício n 224/02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 427

Interessado : PROJEMAR EMP. IMOB. S/C LTDA.

Endereço: FRANCISCO COIMBRA, 583

?? Processo:1996/0029160/8

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.477,50 m²

?? Valor da Contrapartida: 90.503,20 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 86.982,63

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 428

Interessado : CHB E CONSTRUÇÃO LTDA.

Endereço: VISCONDE DE INHAUMA, 535

?? Processo:1996/0029159/4

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.000,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 113.032,66 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 108.635,69

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 430

Interessado : PAULO MONTEIRO MACHADO.

Endereço: JOÃO JORGE SAAD

?? Processo:13-000-035-96-59

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.463,16 m²

?? Valor da Contrapartida: 92.916,61 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 89.302,15

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 434

Interessado : FUND. UNIV. P/ VESTIBULAR FUVEST.

Endereço: ALVARENGA

?? Processo:1996/0029193/4

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.757,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 96.536,74 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 92.781,46

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 435

Interessado : ASS. BRAS. IND. GRÁFICA , ABIGRAF.

Endereço: DO PARAISO, 529

?? Processo:13-000116-96-59

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:661,98 m²

?? Valor da Contrapartida: 124.335,93 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 119.499,26

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

?? Ofício n 228/02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 436

Interessado : MANOEL FERNANDES RODRIGUES.

Endereço: FRANCISCO MOURATO

?? Processo:1996/0029196/9

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.709,99 m²

?? Valor da Contrapartida: 181.006,40 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 173.965,25

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 437

Interessado : BANI BUREAU NEG. IMOB. LTDA.

Endereço: CARAVELAS

?? Processo:1996/0029201/9

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:923,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 243.020,23 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 233.566,74

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 441

Interessado : CONST. YAZIGI LTDA E OUTROS.

Endereço: GUATAS

?? Processo:1996/0029225/6

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.896,17 m²

?? Valor da Contrapartida: 169.549,00 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 162.953,54

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 444

Interessado : STAEWGGIO CONST. EMP. LTDA.

Endereço: HORACIO ALVES COSTA, 210

?? Processo:13-000190-96-01

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.176,25 m²

?? Valor da Contrapartida: 90.426,13 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 86.908,55

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 445

Interessado : JÚLIO CHAGAS DO NASCIMENTO.

Endereço: ITAGIBA SANTIAGO, 295

?? Processo:13-000196-96-98

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.520,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 276.930,03 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 266.157,45

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 450

Interessado : BRAIDO S/A COM. E ADMINISTRA..

Endereço: APINAGES, 1064 E 1068

?? Processo:1996/0029244/2

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.331,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 537.988,58 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 517.060,82

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 451

Interessado : ROBERTO ROCHA.

Endereço: ALCANTARILA

?? Processo:13-000219-96-91

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:953,70 m²

?? Valor da Contrapartida: 135.639,20 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 130.362,84

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 452

Interessado : STC SOC. TECNICA DE CONST. S/A.

Endereço: OSCAR MONTEIRO BARRO

?? Processo:1996/0029259/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.440,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 203.458,80 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 195.544,25

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 454

Interessado : ALBERTO ARMANDO FORTE.

Endereço: GIOVANNI GRANCHI

?? Processo:1996/0029266/3

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.821,60 m²

?? Valor da Contrapartida: 209.675,60 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 201.519,22

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 461

Interessado : NTR CONST. ENGENH. LTDA..

Endereço: SANTOS, 2313/2315

?? Processo:13-000303-96-94

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:673,20 m²

?? Valor da Contrapartida: 226.065,33 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 217.271,39

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

?? Ofício n 214/02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 462

Interessado : ULISSES POLLASTRINI VARGAS.

Endereço: MORAS, 404 E 428

?? Processo:1996/0029284/1

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.205,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 180.852,27 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 173.817,12

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 464

Interessado : CONST. TARJAB LTDA.

Endereço: AGNALDO MANUEL SANTOS

?? Processo:13-000325-96-39

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.070,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 373.007,80 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 358.497,80

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 465

Interessado : SKALA PART. E NEGOCIAÇÕES LTDA.

Endereço: GUILHERME DI VILARES

?? Processo:13-000319-96-36

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.813,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 146.942,47 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 141.226,41

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 466

Interessado : COSTA E HIROTA LTDA.

Endereço: XAVIER DA VEIGA, 73/81

?? Processo:1996/0029292/2

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.576,76 m²

?? Valor da Contrapartida: 237.975,47 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 228.718,22

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 470

Interessado : SERRA PARTICIPAÇÕES S/A.

Endereço: CLOVIS DE OLIVEIRA, 364

?? Processo:1996/0029303/1

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.500,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 126.596,59 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 121.671,98

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 471

Interessado : MEIKA COM. EMP. IMOB. LTDA.

Endereço: TANCREDO NEVES

?? Processo:13-000350-96-80

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:13.579,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 1.017.293,99 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 977.721,25

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 472

Interessado : LUCIANO WERTHEIM S/A EMP. IMOB..

Endereço: BARÃO DE MONTE MOR

?? Processo:1996/0029304/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.543,43 m²

?? Valor da Contrapartida: 197.628,46 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 189.940,71

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 473

Interessado : CONST. CASA BLANCA LTDA.

Endereço: JURECE X AICAS

?? Processo:13-000354-96-37

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.600,55 m²

?? Valor da Contrapartida: 678.196,00 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 651.814,18

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 475

Interessado : DIÁLOGO E CONTRUÇÃO.

Endereço: FLAVIO MELLO, 134, 144, 156

?? Processo:13-000361-96-37

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.308,50 m²

?? Valor da Contrapartida: 275.347,57 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 264.636,55

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 478

Interessado : LIBBS FARMAÊUTICA LTDA.

Endereço: RAUL POMPEIA, 1087

?? Processo:1996/0162613/1

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.217,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 141.290,83 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 135.794,62

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

?? Ofício n 235/02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 481

Interessado : COMPACTA EMP. IMOB. LTDA.

Endereço: BENTA PEREIRA, 338/344

?? Processo:1996/0029319/8

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.551,59 m²

?? Valor da Contrapartida: 231.038,77 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 222.051,36

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 485

Interessado : ARRIFES CONST. E EMP. LTDA.

Endereço: JOÃO MARCHIORI

?? Processo:13-000446-96-53

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.446,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 201.198,15 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 193.371,54

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 488

Interessado : CAIXA BENEF. POLÍCIA MIL. DO ES..

Endereço: LUIZ CARLOS GENTILE

?? Processo:1996/0029342/2

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.420,59 m²

?? Valor da Contrapartida: 163.897,37 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 157.521,76

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 489

Interessado : ADALBERTO BUENO NETO.

Endereço: CORIFEU AZEV. MARQUES

?? Processo:1996/0162612/3

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.743,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 107.381,03 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 103.203,91

?? TCM DETERMINA QUE SEJA REPARADO O DANO

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 490

Interessado : ABS EMP. IMOB. PARTC. E SERVIÇOS.

Endereço: DARWIN X TORE

?? Processo:1996/0029344/9

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.897,80 m²

?? Valor da Contrapartida: 129.556,43 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 124.516,68

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 492

Interessado : MARCOS LICHTENSTEIN.

Endereço: BAHIA, 1067/1096

?? Processo:1996/0029350/3

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.428,17 m²

?? Valor da Contrapartida: 209.110,43 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 200.976,03

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 493

Interessado : MARIA LEILA DOS SANTOS.

Endereço: BANDEIRANTES

?? Processo:1996/0029349/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:745,77 m²

?? Valor da Contrapartida: 247.035,57 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 237.425,89

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 494

Interessado : CONST. REITZFELD LTDA.

Endereço: BRIGADEIRO GALVÃO, 665

?? Processo:1996/0029357/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:600,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 78.772,30 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 75.708,06

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 495

Interessado : PARK SENA COMERCIAL LTDA.

Endereço: SENA MADUREIRA, 1496

?? Processo:13-0004896-96-78

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.058,50 m²

?? Valor da Contrapartida: 169.549,00 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 162.953,54

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 496

Interessado : CURUPA EMP. IMOB. LTDA.

Endereço: SÃO CONSTANTINO QD1, L51

?? Processo:1996/0166246/4

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.743,50 m²

?? Valor da Contrapartida: 269.017,75 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 258.552,96

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 499

Interessado : FRANZ HERMANN GOTTHIFF.

Endereço: JAUAPERI, 496

?? Processo:1996/0029369/4

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.463,13 m²

?? Valor da Contrapartida: 260.875,05 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 250.727,01

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 500

Interessado : JACOBINA ALBU VAISMAN.

Endereço: GIRASSOL, 24 E 34

?? Processo:1996/0162801/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:754,88 m²

?? Valor da Contrapartida: 180.852,26 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 173.817,11

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

?? Ofício n 221/02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 502

Interessado : ROBERTO C.B. COIMBRA E OUTROS.

Endereço: AFONSO BRAS , 888/900

?? Processo:13-000445-96-90

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.210,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 101.729,40 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 97.772,13

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 504

Interessado : CARLOS EDUARDO H.WAECHAVCHIK.

Endereço: PEDRO POMPONAZZI, QD34

?? Processo:1996/0029389/9

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.237,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 180.852,26 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 173.817,11

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 506

Interessado : KELP EMP. LTDA.

Endereço: ELISA SILVEIRA, 57

?? Processo:1996/0029404/6

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:3.315,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 175.669,74 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 168.836,19

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

?? Invade área Municipal

?? Ofício n 193/02 e 227/02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 509

Interessado : NELSON AGUIAR QUINA FILHO.

Endereço: MADRE DE DEUS, 1095

?? Processo:1996/0029404/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:846,20 m²

?? Valor da Contrapartida: 90.030,74 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 86.528,54

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 510

Interessado : ANTONIO TADEU JALLARD.

Endereço: LORENA, 638/652

?? Processo:1996/0029408/9

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:622,40 m²

?? Valor da Contrapartida: 115.283,27 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 110.798,75

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 513

Interessado : RHR EMP. PARTIC. E ADM. LTDA.

Endereço: ALEXANDRE CORREIA S/N

?? Processo:1996/0029415/1

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.600,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 100.461,13 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 96.553,19

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 516

Interessado : FRANCISCO H. C. DELLA MANNA.

Endereço: PEIXOTO GOMIDE, 276

?? Processo:1996/0029426/7

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:509,38 m²

?? Valor da Contrapartida: 90.426,13 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 86.908,55

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 518

Interessado : SOC. ED. ASSIST. SOCIAL ED-LOYOLA.

Endereço: 1822 NOS, 13 E 393

?? Processo:1996/0162607/7

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:6.701,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 157.115,41 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 151.003,62

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 520

Interessado : IWAMOTO EMP. IMOBIL. LTDA.

Endereço: JOÃO BARRETOS MENEZES

?? Processo:1996/0029422/4

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.562,20 m²

?? Valor da Contrapartida: 91.458,05 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 87.900,33

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 521

Interessado : VANEG E CONST. LTDA.

Endereço: MARCOS FERNANDES, 823

?? Processo:1996/0165790/8

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:720,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 128.857,24 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 123.844,69

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 523

Interessado : WALTER MUNIZ AZAR.

Endereço: BANDEIRANTES

?? Processo:13-000597-96-39

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.410,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 271.278,40 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 260.725,67

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

?? Ofício n 222/02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 524

Interessado : WILLIAN ELIAS DAHER.

Endereço: DIVINO SALVADOR, 876

?? Processo:1996/0029438/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.533,37 m²

?? Valor da Contrapartida: 208.607,82 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 200.492,98

?? TCM DETERMINA QUE SEJA REPARADO O DANO

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 525

Interessado : FRESNO S/A.

Endereço: JANDIRA X TUPINIQUINS

?? Processo:1996/0029440/2

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:900,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 439.174,35 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 422.090,47

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 529

Interessado : CONST. TARJAB LTDA.

Endereço: VISC. INHAUMA, 552

?? Processo:1996/0029446/1

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.050,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 184.453,22 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 177.277,99

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 530

Interessado : NIVEL/RUY BARBOSA NOGUEIRA.

Endereço: EDSON E PRINCESA ISABEL

?? Processo:1996/0029449/6

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.250,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 510.540,18 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 490.680,17

(NG)OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 531

Interessado(CL): ISABEL CRISTINA DE SOUZA MORAES.

Endereço: TANCREDO NEVES

?? Processo:1996/0029452/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:7.885,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 191.040,84 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 183.609,35

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 533

Interessado : LINAURA PEDROSA.

Endereço: POMPEIA, 1682

?? Processo:1996/0029455/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.182,93 m²

?? Valor da Contrapartida: 79.051,38 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 75.976,28

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 534

Interessado : VALDEMAR BESSA FILHO.

Endereço: IGNACIO DE ARAUJO, 109

?? Processo:1996/0029456/9

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:3.635,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 439.174,35 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 422.090,47

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 535

Interessado : IMOB. TRABULSI LTDA.

Endereço: PAMPLONA, 396

?? Processo:1996/0029458/5

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:503,21 m²

?? Valor da Contrapartida: 115.283,26 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 110.798,74

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 536

Interessado : LNM CONST. E LTDA.

Endereço: CASA VERDE

?? Processo:1996/0029459/3

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:3.183,43 m²

?? Valor da Contrapartida: 181.159,42 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 174.112,32

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 537

Interessado : REID CONST. LTDA.

Endereço: DIAS DE TOLEDO, 222/230

?? Processo:1996/0029463/1

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:975,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 170.180,06 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 163.560,06

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 539

Interessado : SOLVE/BASIC LTDA.

Endereço: MONTE ALEGRE, 1489/1494

?? Processo:1996/0029469/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:640,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 101.010,10 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 97.080,81

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 541

Interessado : SÓCRATES NASSER.

Endereço: AUREA, 54

?? Processo:1996/0029471/2

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.256,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 258.014,93 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 247.978,15

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 547

Interessado : LUCIANO WERTHEIM S/A EMP. IMOB..

Endereço: BARÃO DE MONTE MOR

?? Processo:1996/0029499/2

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:989,01 m²

?? Valor da Contrapartida: 120.772,95 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 116.074,88

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 548

Interessado : SOC. ISRAELITA BENF. BEIT CHABAD.

Endereço: MELLO ALVES, 580

?? Processo:1996/0029508/5

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.256,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 548.967,94 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 527.613,09

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 552

Interessado : ZVONIMIR PADJUM.

Endereço: INTERLAGOSXJOÃO BERTONI

?? Processo:1996/0029528/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:982,24 m²

?? Valor da Contrapartida: 111.989,46 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 107.633,07

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 554

Interessado : POSTO DE SERV. SEC. XXI LTDA.

Endereço: GUILHERME DI VILARES

?? Processo:1996/0029533/6

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.960,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 159.200,70 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 153.007,79

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 555

Interessado : JOSE AFONSO RODRIGUES E OUTROS.

Endereço: AGUIA DE HAIA X S. MIGUEL

?? Processo:1996/0029542/5

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.295,72 m²

?? Valor da Contrapartida: 146.025,47 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 140.345,08

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 558

Interessado : ANTONIO MIGUEL SATERNO.

Endereço: CHUCRI ZAIDAN X A E.

?? Processo:1996/0029546/8

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.496,45 m²

?? Valor da Contrapartida: 241.545,89 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 232.149,75

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 563

Interessado : ESCOLA PANAMERICANA DE ARTES.

Endereço: ANGELICA, 1900

?? Processo:13-000758-96-76

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.260,50 m²

?? Valor da Contrapartida: 133.948,17 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 128.737,59

?? TCM DETERMINA QUE SEJA REPARADO O DANO

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 564

Interessado : ADMO CONST. E ADM. DE MÃO/OB.

Endereço: RODOLFO BELZ/G. D. VILLAR

?? Processo:1996/0029572/7

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:3.657,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 790.513,83 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 759.762,84

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 565

Interessado : CONST. DARPAN LTDA.

Endereço: JAUAPERI, 83

?? Processo:1996/0029576/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:650,33 m²

?? Valor da Contrapartida: 98.814,22 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 94.970,35

?? Lavrou escritura por valor inferior ao estabelecido no contrato inicial de compra e venda.

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 567

Interessado : SHELL BRASIL S/A.

Endereço: GIOVANNI GRONCHI L, 16

?? Processo:1996/0029584/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.302,63 m²

?? Valor da Contrapartida: 237.154,15 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 227.928,85

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 568

Interessado : ADMO CONST. E ADM. DE MÃO/OB.

Endereço: MARTINS DE OLIVEIRA

?? Processo:1996/0029585/9

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:3.659,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 568.761,52 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 546.636,70

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 571

Interessado : LEONEL GODOY PESSOA.

Endereço: ESC. POLIT.X F. SOAVE

?? Processo:1996/0029603/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:5.740,51 m²

?? Valor da Contrapartida: 137.241,99 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 131.903,28

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 573

Interessado : ASS. ALUMNI.

Endereço: BRASILIENSE X LAGUNA

?? Processo:1996/0029601/4

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.400,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 79.051,38 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 75.976,28

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 575

Interessado : KENSON INTERNACIONAL INC..

Endereço: EST. UNIDOS, 1776/B. CINTRA

?? Processo:1996/0029611/1

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:622,20 m²

?? Valor da Contrapartida: 301.932,37 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 290.187,20

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 581

Interessado : RUMER E EMP. LTDA.

Endereço: LAVANDISCA, 343/355/365

?? Processo:1996/0029635/9

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.202,49 m²

?? Valor da Contrapartida: 546.772,07 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 525.502,64

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

?? Ofício n 236/02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 584

Interessado : CONST. TARIAB LTDA.

Endereço: CAROLINA RIBEIRO

?? Processo:1996/0029646/4

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.357,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 153.711,02 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 147.731,66

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 589

Interessado : CONTINENTAL ADM. E EMP. LTDA.

Endereço: JORGE JOÃO SAAD, 161/16

?? Processo:13-000075-97-54

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:729,53 m²

?? Valor da Contrapartida: 170.180,06 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 163.560,06

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 590

Interessado : PATUN ADM. E PARTC. LTDA.

Endereço: BANDEIRANTESX LOUSA

?? Processo:1997/0019879/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:947,02 m²

?? Valor da Contrapartida: 197.628,46 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 189.940,71

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 591

Interessado : FOCA EMP. IMOB. LTDA.

Endereço: FELIX PACHECO/PCA. SILV

?? Processo:1997/0019880/4

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.417,97 m²

?? Valor da Contrapartida: 169.082,13 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 162.504,84

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 592

Interessado : ELTON FERRARA.

Endereço: JOAQUINA RAMALHO, 1099

?? Processo:1997/0019895/2

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.026,84 m²

?? Valor da Contrapartida: 149.319,27 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 143.510,75

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 593

Interessado : RAUL DI PACE.

Endereço: AMORIM LIMA, 120

?? Processo:1997/0019894/4

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:962,25 m²

?? Valor da Contrapartida: 126.262,62 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 121.351,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 595

Interessado : TAMIZ LTDA.

Endereço: CAPOTE VALENTE, 167

?? Processo:1997/0019918/5

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.020,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 406.236,27 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 390.433,68

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 596

Interessado : LUIZ RENATO DINIZ MOREIRA.

Endereço: CORIFEU DE AZ. MARQUES

?? Processo:1997/0019921/5

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:534,04 m²

?? Valor da Contrapartida: 108.695,65 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 104.467,39

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 599

Interessado : RAPHAEL FLEURY F. DE S. NETO E OU.

Endereço: ESTADOS UNIDOS, 1930

?? Processo:1997/0019957/6

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:707,40 m²

?? Valor da Contrapartida: 274.483,97 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 263.806,54

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 602

Interessado : PM G EMP. IMOB. S/C LTDA.

Endereço: DUARTE AZEVEDO, 448

?? Processo:1997/0019962/2

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:600,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 192.138,77 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 184.664,57

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

?? Ofício n 232/02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 604

Interessado : INCOSUL INC. E PARTIC. S/C LTDA.

Endereço: ALVES GUIMARÃES, 124

?? Processo:1997/0019963/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.518,98 m²

?? Valor da Contrapartida: 548.967,94 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 527.613,09

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 605

Interessado : RICARDO LUIZ HELMEISTER.

Endereço: GAIVOTA, 1367/ COTOVIA

?? Processo:1997/0019967/3

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:800,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 153.711,02 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 147.731,66

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 607

Interessado : ESPOLIO DE CHARLES ANTON MENGE.

Endereço: MARIA AM. LOPES DE AZEV.

?? Processo:1997/0019983/3

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.593,76 m²

?? Valor da Contrapartida: 164.690,38 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 158.283,92

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 608

Interessado : R. YESBEK DESENV. IMOB. LTDA.

Endereço: CURITIBA, 133

?? Processo:1997/0019989/3

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.245,70 m²

?? Valor da Contrapartida: 1.070.487,48 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 1.028.845,52

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

?? Ofício n 217/02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 612

Interessado : FRANCISCO L'ABBATE.

Endereço: CAETANO ALVARES

?? Processo:1997/0020006/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.248,06 m²

?? Valor da Contrapartida: 153.711,02 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 147.731,66

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 615

Interessado : JOSE EMILIO PESSANHA.

Endereço: LUIS MIGLIANO, 977

?? Processo:1997/0020010/8

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.507,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 164.690,38 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 158.283,92

?? TCM DETERMINA QUE SEJA REPARADO O DANO

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 616

Interessado : ANTONIO GREGORIO DE FREITAS.

Endereço: EST CAMPO LIMPO, 2114

?? Processo:1997/0020011/6

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:4.129,60 m²

?? Valor da Contrapartida: 167.435,22 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 160.921,99

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 619

Interessado : BRASCAN/ESPOLIO DE VICENZO PALUMBO.

Endereço: 16 S/N , PARTE GLEBA B

?? Processo:1997/0020035/3

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:69.431,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 307.422,05 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 295.463,33

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 624

Interessado : FRAIHA.

Endereço: PINTASSILGO, 477/481/491

?? Processo:1997/0020072/8

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.501,73 m²

?? Valor da Contrapartida: 713.658,32 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 685.897,01

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 626

Interessado : FORTE COM. IMP. EXP. E ADM. LTDA.

Endereço: BANDEIRANTES/PAIAO

?? Processo:1997/0020076/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.883,34 m²

?? Valor da Contrapartida: 307.422,04 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 295.463,32

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 627

Interessado : TECNUM & CORPARETE EMP. IMOB..

Endereço: ACOCE, 515

?? Processo:1997/0020081/7

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.247,47 m²

?? Valor da Contrapartida: 389.767,24 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 374.605,29

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 628

Interessado : ANTONIO CESIO DE PADUA LIMA.

Endereço: PÇ. PANAMERICANA

?? Processo:1997/0020084/1

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.006,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 181.159,42 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 174.112,32

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 631

Interessado : SERGIO JOSE RODRIGUES.

Endereço: LUIS IG. A MELO

?? Processo:1997/0020097/3

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.701,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 162.714,10 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 156.384,52

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 632

Interessado : MARCELO MILITÃO ELIAS.

Endereço: GUAPIACU, 93

?? Processo:1997/0020098/1

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:746,08 m²

?? Valor da Contrapartida: 192.138,78 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 184.664,58

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 633

Interessado : MSM CONST. E EMP. IMOB. LTDA.

Endereço: ORLANDO Z. MAMMANA, 33

?? Processo:1997/0020104/0

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.305,42 m²

?? Valor da Contrapartida: 95.520,42 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 91.804,68

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 637

Interessado : WILLIAM MITRE.

Endereço: CARLOS ESCOBAR

?? Processo:1997/0020116/3

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.540,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 148.221,34 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 142.455,53

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 639

Interessado(CL): YUSSEF SAID CAHALI.

Endereço: HEITOR PENTEADO, 177/193

?? Processo:1997/0020134/1

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:919,08 m²

?? Valor da Contrapartida: 98.814,23 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 94.970,36

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 642

Interessado : CYRELLA-BRAZIL REALTY.

Endereço: HERNESTO DE OLIVEIRAx FABIO PRADO

?? Processo:1997/0104202/6

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:2.723,06 m²

?? Valor da Contrapartida: 603.864,73 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 580.374,39

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 643

Interessado : SUAREZ HABITACIONAL LTDA.

Endereço: LUISIANIA, 447/467

?? Processo:1997/0104524/6

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.252,58 m²

?? Valor da Contrapartida: 150.417,22 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 144.565,99

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 646

Interessado : CONST. ROMEU CHAP-CHAP.

Endereço: VENANCIO AIRES, 641/ POMP.

?? Processo:1997/0110727/6

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:4.771,11 m²

?? Valor da Contrapartida: 1.070.487,48 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 1.028.845,52

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 651

Interessado : COMPANY TECN. CONST. LTDA.

Endereço: MANOELITO DE ORNELAS

?? Processo:1997/0121492/7

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.376,48 m²

?? Valor da Contrapartida: 554.457,62 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 532.889,22

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

?? Ofício n 189/02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 680

Interessado : GIOVANNI DE FAZIO.

Endereço: AUGUSTA, 2146

?? Processo:1997/0176521/4

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:1.120,00 m²

?? Valor da Contrapartida: 175.669,74 UFIR

?? Valor Aproximado em Dezembro de 1998: R\$ 168.836,19

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:669

Interessado : Jaguari

Endereço: Av. Gal. Furtado Nascimento, 740

?? Total do Terreno do projeto aprovado:1.828,38 m²

?? Área Total Construída:11.711,89 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento aprovado:3.55

?? Taxa de Ocupação:31,46%

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 810.000,00

?? Outros Benefícios : Uso S2.1 (era proibido em Z13)

?? Operação Interligada com pedido em28/07/1997 para 9845,76 m2

?? Projeto modificativo para aumento da área em 11.711 m2

?? Cálculos concluídos em 09/12/1997

?? Contrapartida Calculada: R\$ 530.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:662

Interessado : Terramaras Inc. LTDA.

Endereço: Francisco Preto com Armando B.

- ?? Total do Terreno do projeto aprovado: 1.796,30 m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento aprovado: 3.43
- ?? Taxa de Ocupação: 255
- ?? Uso: R301, para 74 unidades, em 18 pavimentos tipo e duplex (2), com 153 vagas para autos
- ?? Contrapartida Calculada em UFIR: 181.159,42

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:647

Interessado : Barril

Endereço: Rua Eleonora Cintra

- ?? Total do Terreno do projeto aprovado:2.000 m²
- ?? Área Cosntruida Computável Projetada: 6653.16 m²
- ?? Área Construída Não Computável: 4.495,44
- ?? Área Total Construída:11.148,60 m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento aprovado:3.33 (máximo legal 2.0)
- ?? Taxa de ocupação:25%
- ?? Gabarito:02 subsolos, térreo, 18 pavimentos tipo, para 72 unidades e 145 vagas para autos
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 558.600,00
- ?? Operação Interligada com pedido em 07/06/1997
- ?? Cálculos Concluídos em 22/09/1997
- ?? Contrapartida Calculada: R\$ 335.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:638

Interessado : DMF Construtora

Endereço: Rua Caetano Bizzaro

- ?? Total do Terreno do projeto aprovado:677m²
- ?? Área Total construída:1.845,06 m²
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 43.569,00
- ?? Operação Interligada com pedido em 28/04/1997
- ?? Cálculos Concluídos em 06/10/1997
- ?? Contrapartida Calculada em R\$ 72.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:636

Interessado : Passareli

Endereço: Correia Dias

- ?? Total do Terreno do projeto aprovado:779,34m²
- ?? Área Total construída:6.237,41 m²
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 577.500,00
- ?? Operação Interligada com pedido em 16/04/1997
- ?? Cálculos Concluídos em 05/12/1997
- ?? Contrapartida Calculada em R\$ 285.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:623

Interessado : Impar

Endereço: Rua João Lourenço

- ?? Total do Terreno do projeto aprovado:2.957,50 m²
- ?? Área Total construída:18.915,59 m²
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 2.795.000,00
- ?? Operação Interligada com pedido em 17/04/1997
- ?? Operação Interligada aprovada em 04/08/1997
- ?? Cálculos Concluídos em 19/09/1997
- ?? Contrapartida Calculada em R\$ 1.800.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:617

Interessado : Olimpico

Endereço: Rua Urucuca

- ?? Total do Terreno do projeto aprovado:1.439,12 m²
- ?? Área Construída Computável: 5.756,48 m²
- ?? Área Construída Não Computável: 3.711,68
- ?? Área Total construída:9.468,16 m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento aprovado:4.0 (max. Legal 2.0)
- ?? Taxa de ocupação:25%
- ?? Gabarito:17 pavimentos tipo, para 102 unidades e 120 vagas de autos.
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 249.802,45

?? Operação Interligada com pedido em 02/04/1997

?? Cálculos Concluídos em 19/08/1997

?? Contrapartida Calculada: R\$ 160.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:557

Interessado : Clap Engenharia e Construções

Endereço: Rua Barão de Monte Mor

?? Total do Terreno do projeto aprovado:2.329,25 m²

?? Área Total construída:11.421,41 m²

?? Operação Interligada com pedido em 04/11/1996

?? Cálculos Concluídos em 29/11/1996

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 241.500,00

?? Contrapartida Calculada em R\$ 170.000,00

OBSERVAÇÃO:

O Tribunal de Contas do Município concluiu que: ***“a operação interligada em apreço se processou de forma lesiva aos cofres públicos.”*** em 29/11/2001.

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:551

Interessado: Boghosian

Endereço: Alcides Lourenço da Rocha

?? Total do Terreno do projeto aprovado:1.120 m²

?? Área Total construída:8.835 m²

?? Operação Interligada com pedido em 24/10/1996

?? Cálculos Concluídos em 14/05/1997

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 80.000,00

?? Contrapartida Calculada em R\$ 72.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:550

Endereço: Rua Capitão Manoel Novaes, 121

?? Total do Terreno do projeto aprovado:1.499,85 m²

?? Área Total construída:9.437 m²

?? Operação Interligada com pedido em 16/08/1996

?? Cálculos Concluídos em 13/06/1997

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 475.000,00

?? Contrapartida Calculada em R\$ 310.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:527

Endereço: Giovani Gronchi

?? Total do Terreno do projeto aprovado:896,09 m²

?? Área Total construída:957,60 m²

?? Operação Interligada com pedido em 04/09/1996

?? Cálculos Concluídos em 19/08/1997

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 150.700,00

?? Contrapartida Calculada em R\$ R\$ 105.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:486

Interessado: Shering do Brasil LTDA.

Endereço: Rua Cancioneiro de Évora, 255

?? Total do Terreno do projeto de reforma aprovado:10.668m²

?? Área Total construída:23.884m²

?? Coeficiente de Aproveitamento aprovado:1,946 (max. legal 1.0)

?? Taxa de Ocupação:60,40% (max. Legal conforme lei para CA 1,946:
25.51%)

?? Outros Benefícios: redução de recuos para 5,30m

?? Opeação Interligada com pedido em 01/07/1996

?? Cálculos Concluídos em 06/11/1996

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 845.000,00

?? Contrapartida Calculada em R\$ R\$ 535.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:438

Interessado : Inpar

Endereço: R. Luiz Gotschalk

?? Total do Terreno do projeto aprovado:1.898,00m²

?? Área Construída Computável: 7.592 m²

?? Área Cosntruída Não Computável: 4.923,96m²

?? Área Total construída:12.515,96m²

- ?? Coeficiente de Aproveitamento aprovado:4.0(max. legal 2.0)
- ?? Taxa de Ocupação:25%
- ?? Gabarito:2 subsolos, térreo, 22 pavimentos tipo, 1 cobertura para 44 unidades, 136 vagas de autos.
- ?? Outros Benefícios: Isenção de círculo de lazer de 8m de raio; dispensa do recuo da frente no subsolo.
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 1.282.061,04
- ?? Operação Interligada com pedido em 23/02/1996
- ?? Cálculos Concluídos em 27/05/1996
- ?? Contrapartida Calculada em R\$ 740.830,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:431

Interessado : Ana Rosa Construtora

Endereço: Av. das Corujas

- ?? Total do Terreno do projeto aprovado:1.500 m²
- ?? Área Total construída:6.913 m²
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 113.000,00
- ?? Operação Interligada com pedido em 12/01/1996
- ?? Cálculos Concluídos em 29/11/1996
- ?? Contrapartida Calculada em R\$ 80.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:429

Interessado : Mafra

Endereço: Paiaguas, 75

- ?? Total do Terreno do projeto aprovado:1.325 m²
- ?? Área Total construída:8.633,30 m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento aprovado:4.0
- ?? Taxa de Ocupação:21%
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 498.823,00
- ?? Contrapartida Calculada em: R\$ 340.000,00 ou 410.281.16 UFIR's

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:425

Interessado : Motel das Fontes

Endereço: Ricardo Jafet, 1500

?? Total do Terreno do projeto aprovado:3.960 m²

?? Área Total construída:2.594,53 m²

?? Área Construída Computável: 1.831,61 m²

?? Área Cosntruída Não Computável: 642,18 m²

?? Gabarito: Uso S 2.5 - motel com 42 unidades com 42 vagas (não permissível pela legislação).

?? Operação Interligada com pedido em 20/12/1995

?? Cálculos Conclídos em 01/07/1996

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 315.000,00

?? Contrapartida Calculada em: R\$ 160.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:433

Interessado : Linter

Endereço: Rua Alves Guimarães

?? Total do Terreno do projeto aprovado:766 m²

?? Área Total construída:3.984,50 m²

?? Área Construída Computável: 2.433,65 m²

?? Área Construída Não Computável: 1.550,85 m²

?? Gabarito: 2 subsolos, térreo, 12 pavimentos tipo, cobertura duplex para 13 unidades e 40 vagas para autos

?? Coeficiente de Aproveitamento: 3.18 (max. Legal 2.0)

?? Taxa de Ocupação: 25%

?? Operação Interligada com pedido em 05/02/1996

?? Cálculos Conclídos em 09/07/1996

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 221.450,60

?? Contrapartida Calculada em: R\$ 156.000,00

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

OBSERVAÇÃO : Ofício n 239/02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:413

Interessado : Barq S/A

Endereço: Av. Rebolças, 385

?? Total do Terreno do projeto aprovado:724,91 m²

?? Área Total construída:2.404,37 m²

?? Área Cosntruída Computável: 1.518 m2

?? Área Construída Não Computável: 886,37 m2

?? Coeficiente de Aproveitamento aprovado:2.095 (max. legal 1.0)

?? Taxa de Ocupação:25%

?? Gabarito:1 subsolo, térreo, 10 pavimentos tipo, para 40 unidades, uma loja, 46 vagas para autos e 10 motos.

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 230.000,00

?? Operação Interligada com pedido em 16/11/1995

?? Cálculos Concluídos em 29/04/1996

?? Contrapartida Calculada: R\$ 160.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:412

Interessado : Com YT

Endereço: Rua Francisco Leitão

?? Total do Terreno do projeto aprovado:3.337,20 m²

?? Área Total construída: 9.656,06 m²

?? Área Construída Computável: 4.034,15 m2

?? Área Construída Não Computável: 5.621,91 m2

?? Coeficiente de Aproveitamento aprovado:1,21 (max. Legal 2.0)

?? Taxa de Ocupação:50%

?? Gabarito:2 subsolos, térreo, 2 pavimentos, 167 vagas para automóveis.

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 434.000,00

?? Operação Interligada com pedido em 14/11/1995

?? Cálculos Concluídos em 24/09/1996

?? Contrapartida Calculada em R\$ 260.400,00

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

OBSERVAÇÃO : Ofício nº 196/02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:406

Interessado : Fraiha

Endereço: Apinages com Afonso Bovero

?? Total do Terreno do projeto aprovado:1.833,04 m²

?? Área Total construída: 10.436,78 m²

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 816.000,00

?? Operação Interligada com pedido em 10/1995

?? Cálculos concluídos em 19/11/1996

?? Contrapartida Calculada em R\$ 540.000,00

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

?? Ofício nº 229/02

OBSERVAÇÃO :

O Tribunal de Contas do Município concluiu que: ***“...questionada a legitimidade e economicidade do ato administrativo analisado, opino, com apoio nos pareceres técnicos precedentes, pela irregularidade da Operação Interligada em exame.”*** Em 29/07/1998.

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:386

Interessado : Santa Gisela

Endereço: Al. Lorena

?? Total do Terreno do projeto aprovado:750,31m²

?? Área Total construída: 5.570,92 m²

?? Área Construída Computável: 2.986,86 m²

?? Área Construída não Computável: 2.584,24 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento aprovado:3.98 (max. legal 2.0)

?? Taxa de Ocupação:32,78%

?? Gabarito:3 subsolos, térreo, 12 pavimentos tipo, 1 cobertura para 48 unidades, 60 vagas de autos, uso flat.

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 501.530,37

?? Operação Interligada com pedido em 14/09/1995

?? Cálculos Concluído em 02/02/1996

?? Contrapartida Calculada em R\$ 351.071,25

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:379

Interessado : Aricanduva S/A

Endereço: Rua Minas Gerais, 454

- ?? Total do Terreno do projeto aprovado:776,10 m²
- ?? Área Total construída:3.240,95 m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento aprovado:2.08 (max. Legal 1.0)
- ?? Taxa de Ocupação:35% (max. Legal 24,03)
- ?? Gabarito: 8 andares mais torre de 212 metros (eram apenas 4 andares)
- ?? Outros Benefícios: Dispensa do uso de recuos; permissão para instalação de torre
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 600.000,00
- ?? Operação Interligada com pedido em 31/08/1995
- ?? Cálculos Concluídos em 09/04/1996
- ?? Contrapartida Calculada em R\$ 390.000,00
- ?? Quitação da Contrapartida em 15/05/1997

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:679

Endereço: Rua Doralisa

- ?? Total do Terreno do projeto aprovado:1.494 m²
- ?? Área Total construída: 5.756 m²
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 259.686,00
- ?? Operação Interligada com pedido em 14/08/1997
- ?? Cálculos Concluídos em 25/11/1997
- ?? Contrapartida Calculada em R\$ 161.000,00
- ?? Contrapartida paga em 28/01/1998

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:449

Interessado : Casa Santa Luzia Importadora Ltda. / Antonio Lopes da Silva e outros

Endereço: Al. Lorena, 1471

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 2.734,25 m²
- ?? Área Total Construída: 12.752,74 m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 2,90

?? Taxa de Ocupação: 73,00%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso: 23/01/1997

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 23/01/1997

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 595.000,00

?? Valor da Contrapartida: R\$ 390.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:642

Interessado : Brazil Realty

Endereço: Av Prefeito Fabio Prado com R Ernesto de Oliveira

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 2.721,00 m²

?? Área Total Construída: 17.899,34 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 4,0

?? Taxa de Ocupação: 22%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso: 27/11/1997

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 27/11/1997

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 865.000,00

?? Valor da Contrapartida: R\$ 550.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:629

Interessado : Fundo Cyrela de Investimento

Endereço: R Voltaire com R Pico Della Mirandola e R Pedro Nicole

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 2.260,00 m²

?? Área Total Construída: 13.045,48 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 3,50

?? Taxa de Ocupação: 25%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso: 09/12/1997

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 17/12/1997

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 555.000,00

?? Valor da Contrapartida: R\$ 355.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:622

Interessado :SKR Engenharia Ltda.

Endereço: Al. Min Rocha Azevedo, 456

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 840,00 m²

?? Área Total Construída: 6.033,35 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 3,67

?? Taxa de Ocupação: 37,40%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso: 13/01/1998

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 30/05/2000

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 212.907,45

?? Valor da Contrapartida: R\$ 150.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:576

Interessado : Cyrela Empreend Imob. Ltda.

Endereço: Av. Castelo Branco

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 29.090,00 m²

?? Área Total Construída: 200.357,90 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 3,0

?? Taxa de Ocupação: 68,60%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso:

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 14/03/1998

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 1.100.000,00

?? Valor da Contrapartida: R\$ 680.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:597

Interessado : São José Construções e Comercio Ltda.

Endereço: R Nova Independencia

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 1.674,00m²

?? Área Total Construída: 9.865,31 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 3,08

- ?? Taxa de Ocupação: 28,21%
- ?? Gabarito:
- ?? Data do Termo de Compromisso:
- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 30/03/1998
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA:
- ?? Valor da Contrapartida: R\$ 791.419,00

OBSERVAÇÃO :

O processo de aprovação de alvará de construção foi indeferido em 02/1999 e a obra ainda não foi iniciada.

OPERAÇÃO Interligada nº 458

Interessado : Elias Victor Nigri

Endereço: Edgar Egídio de Souza, 217

- ?? Total do Terreno do Projeto Aprovado: 2.229,68 m²
- ?? Área Total Construída: 13.619,68 m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 4,0
- ?? Taxa de Ocupação: 21,98%
- ?? Gabarito:
- ?? Data do Termo de Compromisso: 15/01/1997
- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 15/01/1997
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: 881.654,80 UFIR's
- ?? Valor da Contrapartida: UFIR's 244.662,87

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:519

Interessado :Construtora Moises Mirocznik Ltda.

Endereço: Al. Tiete, 72

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 930,50 m²
- ?? Área Total Construída:
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 4,0
- ?? Taxa de Ocupação: 23,68%
- ?? Gabarito:
- ?? Data do Termo de Compromisso: 31/01/1997

- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 31/01/1997
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 134.000,00
- ?? Valor da Contrapartida: R\$ 94.000,00

OBSERVAÇÃO :

Projeto aprovado para 6.469,34 m²

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:508

Interessado :JHM Construção Incorporação e Empreend. Imob. Ltda.

Endereço: R Bahia, 563

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 920,58m²
- ?? Área Total Construída:
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 4,0
- ?? Taxa de Ocupação: 31,25%
- ?? Gabarito:
- ?? Data do Termo de Compromisso: 22/01/1997
- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 22/01/1997
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: 196.000,00
- ?? Valor da Contrapartida: 127.400,00

OBSERVAÇÃO :

Projeto aprovado para 6.387,72 m²

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:505

Interessado : Cyrela- Brazil Realty

Endereço: R Verbo Divino e R Manoelito Ornellas

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 2.429,00m²
- ?? Área Total Construída: 13.888,80 m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 3,50
- ?? Taxa de Ocupação: 60,00%
- ?? Gabarito:
- ?? Data do Termo de Compromisso: 22/08/1997
- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 09/03/1998
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 998.000,00

?? Valor da Contrapartida: R\$ 680.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:501

Interessado : Fundação Petrobras de Seguro Social - PETRUS

Endereço: Av. Nações Unidas, 13.947

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 34.315,00 m²

?? Área Total Construída: 20.016,00 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 2,10

?? Taxa de Ocupação: 63,00%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso: 23/05/1997

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 11/02/1998

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 7.303.500,00

?? Valor da Contrapartida: R\$ 4.400.000,00 equivalente à 60,2%

OBSERVAÇÃO :

Inclusão de obras viárias na Certidão de SEMPLA, quando a legislação 10.209/86 e 11.773/95 determinam que contrapartida deveria ser em HIS (Habitação de Interesse Social), e posteriormente em dinheiro.

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:482

Interessado :Ferreira Leite Participações Adm. S/C Ltda.

Endereço: R Marques de Paraná com R Barão da Passagem

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 18.016,50 m²

?? Área Total Construída: 73.976,02 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 2,23

?? Taxa de Ocupação: 25%

?? Gabarito: 35,40 m

?? Data do Termo de Compromisso: 15/01/1997

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 15/01/1997

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: 956.256,36 UFIR's

?? Valor da Contrapartida: 678.195,99 UFIR's

OBSERVAÇÃO :

Projeto aprovado para 73.976,02 m²

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:467

Interessado :Construtora Moises Mirocznik Ltda.

Endereço: R Engº Edgar Egídio de Souza, 148

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 974,51 m²

?? Área Total Construída: 7.113,58 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 4,0

?? Taxa de Ocupação: 25,00%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso: 31/10/1996

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 05/07/1997

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 571.000,00

?? Valor da Contrapartida: R\$ 370.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:463

Interessado :Restaurante Fasano

Endereço: R Tairana, 78

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 1.141,20 m²

?? Área Total Construída: 10.317,81 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: hoteleira-4,41, serviço de hotel-1,46 e garagens 3,18

?? Taxa de Ocupação: subsolos-70%, térreo 50% e torre 20%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso: 25/02/1997

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 17/07/1997

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: 868.090.87 UFIR`s

?? Valor da Contrapartida: 610.376,39 UFIR´s

OBSERVAÇÃO :

Projeto aprovado para 10.317,81 m²

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:458

Interessado :Elias Victor Nigri

Endereço: R Ceará, 527 e R Goias, 114

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 800,73 m²

- ?? Área Total Construída: 4.155,00 m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 3,04
- ?? Taxa de Ocupação: 28,50%
- ?? Gabarito: 33,00 m
- ?? Data do Termo de Compromisso: 22/07/1997
- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 06/08/1997
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: 359.443,88 UFIR`s
- ?? Valor da Contrapartida: 244.662,87 UFIR´s

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:440

Interessado :Setin Empreend. Imob. Ltda.

Endereço: R Caraíbas, 1342

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 2.443,57 m²
- ?? Área Total Construída: 12.643,89 m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 3,016
- ?? Taxa de Ocupação: 20%
- ?? Gabarito:
- ?? Data do Termo de Compromisso: 20/11/1996
- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 21/11/1996
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: 373.592,17
- ?? Valor da Contrapartida: 250.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:416

Interessado :Setin Empreend. Imob. Ltda.

Endereço: R Faxina com R Joinville

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 4.411,00 m²
- ?? Área Total Construída: 22.000,00 m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: Geral 3,64, Instalação Hoteleira 2,73, Serviços 0,91 e Estacionamento 1,37
- ?? Taxa de Ocupação: 25%
- ?? Gabarito:
- ?? Data do Termo de Compromisso: 07/11/1996

- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 07/11/1996
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 442.419,33
- ?? Valor da Contrapartida: R\$ 354.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:403

Interessado : Ricardo Emilio Haidar

Endereço: R Morás, 558

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 1.240.54 m²
- ?? Área Total Construída: 4.958.55 m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 2,46
- ?? Taxa de Ocupação: 32,70%
- ?? Gabarito:
- ?? Data do Termo de Compromisso: 27/06/1996
- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 22/08/1996
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 260.772,82
- ?? Valor da Contrapartida: R\$ 183.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 036

Interessado :Participações Morro Vermelho Ltda..

Endereço: Av. Giovanni Gronchi

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 23 165.77m²
- ?? Área Total Construída:57.060.22 m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 1.11
- ?? Taxa de Ocupação:
- ?? Gabarito:
- ?? Data do Termo de Compromisso: 22.08.1989
- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 22.08.1989
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: 62630.48 OTN`s
- ?? Valor da Contrapartida: 53 294.32 OTN's ou 45 HIS

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:360

Interessado :Companhia Liberman de Participações

Endereço: R Passo da Pátria, 991

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 1.393,33m²
- ?? Área Total Construída: 4.263,21m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 2,58
- ?? Taxa de Ocupação: 29,18%
- ?? Gabarito: 31,50
- ?? Data do Termo de Compromisso: 09/11/1995
- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 08/07/1996
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 241.571,35
- ?? Valor da Contrapartida: R\$ 170.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:354

Interessado :LS Empreend. Imob. Ltda.

Endereço: R Estela, 287

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 1.463,15m²
- ?? Área Total Construída: 8.082,58 m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 3,35
- ?? Taxa de Ocupação: 25%
- ?? Gabarito:
- ?? Data do Termo de Compromisso: 30/05/1996
- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 30/05/1996
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 470.000,00
- ?? Valor da Contrapartida: 295.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:335

Interessado :Participações Morro Vermelho Ltda..

Endereço: Av. Giovanni Gronchi

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 23 165.77m²
- ?? Área Total Construída:95.352.63 m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 1.74
- ?? Taxa de Ocupação:69.61%
- ?? Gabarito:
- ?? Data do Termo de Compromisso: 28.01.1997

- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 28.01.1997
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 3.793.000,00
- ?? Valor da Contrapartida: R\$ 2.600.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:299

Interessado : Gafisa – Franz Herman Gotehif

Endereço: R Novo Horizonte, 94

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 1.463.13 m²
- ?? Área Total Construída:7.301.37m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 3.14
- ?? Taxa de Ocupação: 15.56%
- ?? Gabarito: 2 subsolos , térreo e 21 pavimentos tipo
- ?? Data do Termo de Compromisso: 30.04.1996
- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 06.05.1996
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: US\$ 497.220,66
- ?? Valor da Contrapartida: US\$ 390.810,73 ou 30 HIS

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:282

Interessado :Multishopping Empreend. Imob. S/A

Endereço: Av Roque Petroni Jr., 1089

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 207.411,63 m²
- ?? Área Total Construída: 56.474,86m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 1,89
- ?? Taxa de Ocupação: 67,00%
- ?? Gabarito:
- ?? Data do Termo de Compromisso: 17/03/1998
- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 17/03/1998
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 8.038.000,00
- ?? Valor da Contrapartida: R\$ 4.900.000,00

OBSERVAÇÃO :

Inclusão na Certidão de SEMPLA de exigências **estranhas** à legislação (Obras Viárias).

As Leis 10.209/86 e 11.773/95 determinam que a contrapartida deveria ser **exclusivamente** em HIS - Habitação de Interesse Social (sua construção), ou **exclusivamente** pecuniária.

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:242

Interessado : David Azrak Missrie

Endereço: Av Cruzeiro do Sul, 1100

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 28.684,00m²

?? Área Total Construída: 85.993,00 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 1,50

?? Taxa de Ocupação: 52,69%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso: 11/03/1996

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 07/10/1996

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 90.701,50 UFIR's

?? Valor da Contrapartida: R\$ 54.465,67 UFM's

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:239

Interessado : Companhia Brasileira de Projetos e Obras – CBPO e outros

Endereço: Av das Nações Unidas, 2901

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado:30.000,00 m²

?? Área Total Construída: 126.473,86 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 2,0

?? Taxa de Ocupação: 50%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso: 07/02/1996

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 17/10/1996

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 6.750.000,00

?? Valor da Contrapartida: 5.400.919,49 UFIR's

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:175

Interessado :Elias Victor Nigri

Endereço: R Pará, 391

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 2.018,03 m²

?? Área Total Construída: 11.361,71 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 3,28

?? Taxa de Ocupação: 17,17%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso: 12/09/1995

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 26/03/1996

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: 26.024,63 UFM`s

?? Valor da Contrapartida: 43 HIS

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:160

Interessado : Lott`s Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Endereço: R Edward Joseph

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 5.524,00 m²

?? Área Total Construída: 13.378,89 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 1,173

?? Taxa de Ocupação: 42,93%

?? Gabarito: 15 (quinze) Pavtos.

?? Data do Termo de Compromisso: 26/12/1991

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 30/04/1992

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: 6.038,77 UFM`s

?? Valor da Contrapartida: 18 HIS

IRREGULARIDADE :

Inclusão de obras viárias na Certidão de SEMPLA, quando a legislação 10.209/86 e 11.773/95 determinam que contrapartida deveria ser em HIS (Habitação de Interesse Social), e posteriormente em dinheiro.

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:99

Interessado :Tecnisa Com. Ltda.

Endereço: R Barão de Bocaína, 112

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 1.131,84m²

- ?? Área Total Construída: 7.075,54m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 3,59
- ?? Taxa de Ocupação: 22,14%
- ?? Gabarito:
- ?? Data do Termo de Compromisso:
- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 05/01/1995
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA:
- ?? Valor da Contrapartida: 40 HIS (60.000 VRF's)

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:92

Interessado : Lott`s Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Endereço: Luiz Migliano 11,12 e 15

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 2.927,80 m²
- ?? Área Total Construída: m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 2,0
- ?? Taxa de Ocupação: %
- ?? Gabarito:
- ?? Data do Termo de Compromisso:
- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida:
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: 10.549,52 UFM's
- ?? Valor da Contrapartida: 24 HIS

IRREGULARIDADE :

Inclusão de obras viárias na Certidão de SEMPLA, quando a legislação 10.209/86 e 11.773/95 determinam que contrapartida deveria ser em HIS (Habitação de Interesse Social), e posteriormente em dinheiro.

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:091

Interessado :Elias Victor Nigri

Endereço: R Bahia, 692

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 882,07m²
- ?? Área Total Construída: 5.980,52 m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 3,51

- ?? Taxa de Ocupação: 24,77%
- ?? Gabarito:
- ?? Data do Termo de Compromisso: 29/11/1991
- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 05/12/1994
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: 67.581,9 OTN`s
- ?? Valor da Contrapartida: 31 HIS (CR\$ 201.290.735,00)

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:083

Interessado :Racinvest Investimentos Imobiliários Ltda.

Endereço: R Fernandes de Abreu,269

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 919,56 m²
- ?? Área Total Construída: 2.933,80 m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 2,20
- ?? Taxa de Ocupação: 26,00%
- ?? Gabarito:
- ?? Data do Termo de Compromisso: 21/03/1991
- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida:
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA:
- ?? Valor da Contrapartida: 04 HIS (Cr\$ 10.430.086,00)

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:44

Interessado :SUSA S/A

Endereço: R Abrahão de Moraes

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 21.224,00 m²
- ?? Área Total Construída: 86.277,78 m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 1,91
- ?? Taxa de Ocupação: 63,70%
- ?? Gabarito:
- ?? Data do Termo de Compromisso: 30/10/1989
- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 23/03/1994
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA:
- ?? Valor da Contrapartida: 271 HIS

OBSERVAÇÃO :

As 271 HIS foram pagas em 03 (três) parcelas ao custo unitário de 1.200 (hum mil e duzentas) OTN's, nos termos do edital 03 (unidades com 30 m²). Porém por decisão administrativa superior o Conj. Rincão foi executado com 45,52 m² a unidade, que correspondeu ao total 194 HIS construídas e entregues.

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:040

Interessado : Cyrela Empreend Imob. Ltda.

Endereço: R Edgar Egidio de Souza com R Sen. Padua Sales

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 4.273,293 m²

?? Área Total Construída: 23.893,39 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 3,20

?? Taxa de Ocupação: 25%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso: 28/03/1989

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 28/03/1994

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: 280.519,04 OTN's

?? Valor da Contrapartida: 148 HIS

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:038

Interessado :SKR Engenharia Ltda.

Endereço: R Bueno Brandão, 112

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 2.077,26 m²

?? Área Total Construída: 12.749,45 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado:

?? Taxa de Ocupação: %

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso:

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 23/08/1995

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA:

?? Valor da Contrapartida:

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:030

Interessado :Elias Victor Nigri

Endereço: R Bahia, 705

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 2.798,77 m²

?? Área Total Construída: 19.017,47 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 4,0

?? Taxa de Ocupação: 15,72%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso: 28/02/1989

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 16/09/1994

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: 262.994.81 OTN`s

?? Valor da Contrapartida: 132 HIS (158.400 OTN`s)

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 029 / 043

Interessado : Edificadora Santa Helena

Endereço: Av Morumbi com Silvio Tramontano

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 25.017,11 m²

?? Área Total Construída: 53.065,19 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 1

?? Taxa de Ocupação: 50%

?? Gabarito: 25 m da cota 107,00

?? Data do Termo de Compromisso: 16/11/1989

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 16/11/1989

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: NCz \$ 18.501.120,00

?? Valor da Contrapartida: 240 HIS

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 023

Interessado : Rossi Residencial

Endereço: R Lacedemonia

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 1.518,90 m²

?? Área Total Construída: 8.668,55 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 3,5

?? Taxa de Ocupação: 25%

?? Gabarito: 15 pavtos.

?? Data do Termo de Compromisso: 16/11/1989

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 16/11/1989

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: NCz \$ 1.233.408,00

?? Valor da Contrapartida: 16 HIS

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:10

Interessado :SUSA S/A e LOCBRAS S/A

Endereço: Av. Antartica

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 18.838,36 m²

?? Área Total Construída: Bloco A 47.495,52 m², Bloco B 36.749,21 m² e o Bloco C 25.426,52 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: Bloco A 3,50, Bloco B 3,00 e Bloco C 2,50

?? Taxa de Ocupação: Bloco A 100%, Bloco B 73% e Bloco C 100%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso: 26/10/1988

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 04/11/1988 (DOM)

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA:

?? Valor da Contrapartida: 475 HIS

OBSERVAÇÕES :

Inclusão na Certidão de SEMPLA de exigências **estranhas** à legislação (Obras Viárias).

As Leis 10.209/86 e 11.773/95 determinam que a contrapartida deveria ser **exclusivamente** em HIS - Habitação de Interesse Social (sua construção), ou **exclusivamente** pecuniária.

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 006

Interessado : Rossi Residencial.

Endereço: R Palacete das Aguias

?? Total do Terreno do Projeto Aprovado: 2.000 m²

?? Área Total Construída: 12.611,60 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 4,0

?? Taxa de Ocupação: 325

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso: 26/10/1988

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 26/10/1988

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: 17.000,00 OTN's

?? Valor da Contrapartida: 17 HIS

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº 362/SEMPLA

Interessado : PBK Eng.

Endereço: Rua Albertina Godinho, nº 19.

?? Termo de Compromisso nº 32/96

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 2.252,10 m²

?? Área Total Construída: aprovado 8.406,03 m²

?? Cálculos concluídos em: 30/01/1996

?? Avaliação do Benefício por SEMPLA: R\$ 135.126,00

?? Contrapartida calculada em: R\$ 90.000,00

OBSERVAÇÃO(CL):

Não foram respeitados os índices negociados na Operação interligada.

Conclusão do laudo do TCM

Concluiu-se que o método de avaliação utilizado por SEMPLA não captou a valorização do terreno em relação ao aumento do gabarito, que proporcionou a construção de mais dois andares tipo. A interessada foi autorizada a construir 28% a mais de unidades alto luxo. Entretanto, a metodologia de cálculo adotada por SEMPLA, que se utilizou de um fator empírico para remunerar o aumento do gabarito, não captou integralmente a valorização do terreno.

OPERAÇÃO INTERLIGADA nº 109/SEMPLA

Interessado : INPAR.

Endereço: Roque Petroni.

?? Termo de Compromisso nº 91/97

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 4.738,47 M² .

?? Área Construída Computável projetada: 14.089,70 M².

- ?? Área Construída não Computável: 11.715,83 m².
- ?? Área Total Construída: aprovado 25.805,53 m².
- ?? Coeficiente de Aproveitamento: aprovado 3.2 (Max. Legal 1.5).
- ?? Taxa de Ocupação: aprovada 46%.
- ?? Gabarito: aprovados 24 pavimentos tipo, e cobertura, para 400 unidades e 403 vagas.
- ?? Estimativa do valor do benefício pelo requerente: R\$ 1.822.069,18.
- ?? Benefício fixado por SEMPLA R\$ 1.700.000,00

OBSERVAÇÃO :

Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada. Ofício nº 233/02

Conclusão do laudo do TCM

Concluiu-se que o valor do metro quadrado do terreno, tanto o proposto pelo interessado R\$ 735,06/m², como o proposto por SEMPLA R\$ R\$780,00/m² estavam subestimado, não sendo representativo para a localização e as características do terreno avaliando. Consta que de acordo com os autos nº 979/95 da 12ª. Vara da Fazenda Pública e nº 1.322/95 da 11ª Vara da Fazenda Pública o metro quadrado calculado para desapropriação de um terreno situado na quadra 641, próxima ao terreno objeto da Operação Interligada foi de R\$ 1.500,00/m², praticamente o dobro daquele calculado por SEMPLA.

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº 341/SEMPA

Interessado : Calovini.

Endereço: Cruzamento da Ruas Leopoldo Passos Lima e Pierre Renoir.

- ?? Termo de Compromisso nº 74/97.
- ?? Uso permitido: aprovado S2.8 (Posto de Abastecimento).
- ?? Coeficiente máximo de aproveitamento: 0,115.
- ?? Taxa máxima de ocupação do lote: 24,23%

Conclusão do laudo do TCM

Concluiu-se que o avaliador contratado pelo interessado empregou procedimento de avaliação inadequado, abaixo das estimativas de galonagem

consideradas mínimas pelo mercado para cobrir os custos fixos e tornar o empreendimento comercialmente viável. Por seu turno SEMPLA calculou, empregando método diverso, valor bem mais alto que o apresentado pelo interessado (estimativa do interessado: R\$ 60.000,00 - estimativa de SEMPLA: R\$ 150.000,00). Porém, SEMPLA teria desprezado a circunstância de que o interessado pautou-se por método de avaliação que não refletia o valor de seu benefício econômico e era bem inferior a estimativa por ela calculada e fixou a contrapartida na média entre os dois valores, deixando de observar as normas técnicas aplicáveis na avaliação de imóveis urbanos.

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº 585

Interessado : Gama e Souza

Endereço: Rua Eng. Jorge Oliva

- ?? Total do terreno do projetop aprovado: 2.000 m2
- ?? Área Construída Computável: 7.924,50 m2
- ?? Área Construída Não Computável: 4.925,96 m2
- ?? Área Total Construída: 12.850,46 m2
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 3.962
- ?? Taxa de Ocupação: 25%
- ?? Gabarito: 2 bolcos, com dois subsolos, térreo e 1 cobertura, bloco 1 com 15 pavimentos tipo, bloco 2 com 18 pavimentos tipo, total 132 unidades e 147 vagas para autos.
- ?? Valor do benefício calculado por SEMPLA: R\$ 426.000,00
- ?? Operação interligada com pedido em 07/01/1997
- ?? Cálculos Concluídos em: 24/03/1997
- ?? Contrapartida calculada em R\$ 290.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº 560

Interligada Lucio Engenharia

Endereço: Rua Cantagalo

- ?? Total do Terreno do Projeto ao projeto aprovado: 6.600 m2
- ?? Área Total Construída: 33.337,10 m2
- ?? Coeficiente de Aproveitamento aprovado: 3.22

- ?? Taxa de Ocupação: 63,6%
- ?? Garagem: 425 no prédio e 148 a menos de 200 metros.
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: em 04/08/1997 R\$ 949.500,00 e em 12/08/1997 R\$ 830.750,00
- ?? Operação Interligada com pedido em 05/11/1996
- ?? Cálculos Concluídos em 04/08/1997
- ?? Contrapartida Calculada em R\$ 499.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:583

INTERESSADO : Crefipar Participações

Endereço: Rua Augusta, 973

?? Total do Terreno do projeto aprovado: 1.666,00 m²

?? Área Total construída: 4.285,42 m²

?? Valor do benefício calculado por SEMPLA: R\$ 175.250,00

?? Operação Interligada com pedido em 16/12/1996

?? Cálculos Concluídos em 11/09/1997

?? Contrapartida Calculada em R\$ 110.000,00

?? Quitação da Contrapartida em 19/01/1998

Irregularidades : O TCM concluiu pela ilegalidade da Operação Interligada em exame.

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº :193

Interessado : Construtora Kauffmann Ltda e outros

Endereço: R. Leopoldo Couto de Magalhães, 1400

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 3.249,51 m²

?? Área Total Construída: 21.545,80 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 4,0

?? Taxa de Ocupação: 25%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso: 29/12/1992 reti-rati 25/02/1997

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida:

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA:

?? Valor da Contrapartida: 1.160.515,83 UFIR's

Irregularidades : Não foram respeitados os índices Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, negociados na Operação Interligada (Ofício nº 231/02).

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:249

Interessado : Victor Mello E Mello Ass. S/C

Endereço: Frederico Chopin, 190

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 1.133,87m²

?? Área Total Construída: 6859.82 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 3,871

?? Taxa de Ocupação: 31,00%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso: 30.04.1996

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 30/04/1996

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: US\$1.177.480,08

?? Valor da Contrapartida: 29.801,80 UFM's ou 70 HIS (cerca de R\$1.300.000,00)

?? OBS.: Alvará de aprovação para 7.839,43 m²

Irregularidades

Não foram respeitados os índices Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, negociados na Operação Interligada (Ofício nº 216/02).

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:323

Interessado :Szyja Dawid Korn – Misacon Empr. Imob. Ltda.

Endereço: R Melo Alves, 685

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 1.537,50m²

?? Área Total Construída: m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 4,0

?? Taxa de Ocupação: 25,00%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso: 30/05/1996

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 30/05/1996

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 1.052.647,50

?? Valor da Contrapartida: 20.069,57 UFM's

?? OBS.: Alvará de aprovação para 10.486,36 m²

Irregularidades

Não foram respeitados os índices Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, negociados na Operação Interligada (Ofício nº 219/02).

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:348

Interessado :Construtora Kauffmann Ltda e outros

Endereço: R. Alvaro Luiz Roberto Assunção, 202

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 2.072,20 m²

?? Área Total Construída: 14.838,56 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 4,0

?? Taxa de Ocupação: 25%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso: 26/12/1995

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 26/12/1995

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: 727.547,41 UFIR's

?? Valor da Contrapartida: R\$ 578.545,77

Irregularidades

Não foram respeitados os índices Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, negociados na Operação Interligada (Ofício nº 223/02).

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:432

Interessado :Linter Construtora Ltda.

Endereço: R Cristiano Viana, 264

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 1.023,20 m²

?? Área Total Construída: 5.582,92 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 3,342

?? Taxa de Ocupação: 28,25%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso: 11/12/1996

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 11/07/1997

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 376.028,48

?? Valor da Contrapartida: R\$ 260.000,00

Irregularidades

Não foram respeitados os índices Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, negociados na Operação Interligada (Ofício nº 239/02).

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:480

Interessado : FUNCEF – Fundação dos Economiários Federais

Endereço: Al Santos com R Haddock Lobo

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 5.840,60 m²

?? Área Total Construída: 47.513,56 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: Serviços 1,39, Hotelaria 4,60 e Garagens 1,22

?? Taxa de Ocupação: 52,67%

?? Gabarito:

?? Data do Termo de Compromisso:

?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 28/04/1997

?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 1.227.187,50

?? Valor da Contrapartida: R\$ 740.000,00

Irregularidades

Não foram respeitados os índices Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, negociados na Operação Interligada (Ofício nº 234/02).

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº:556

Interessado : São José Construções e Comercio Ltda. – PREVI –

Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil

Endereço: Av. Eng.º Oscar Americano, 840 (Hospital São Luiz)

?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 7.689,58 m²

?? Área Total Construída: 20.853,75 m²

?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: 1,82

?? Taxa de Ocupação: 35,00%

?? Gabarito:

- ?? Data do Termo de Compromisso: 10/04/1997
- ?? Data do Termo de Quitação da Contrapartida: 10/04/1997
- ?? Valor do Benefício calculado por SEMPLA: R\$ 1.438.300,00
- ?? Valor da Contrapartida: R\$ 1.222.555,00 (85%)

Irregularidades

Não foram respeitados os índices Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, negociados na Operação Interligada (Ofício nº 230/02).

OPERAÇÃO INTERLIGADA nº 407/SEMPA

Interessado : Fresno S/A

Endereço: Al dos Guaramomis, 213.

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 1.525 m²
- ?? Área Total Construída: aprovado 8.819,81 m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento: aprovado 3.289 (max legal= 2,0)
- ?? Taxa de Ocupação: aprovada 19.57 (Max para CA 3.289= 15.20%)
- ?? Gabarito: aprovado 20 pavimentos tipo mais um duplex aceitos as fls 103. (a análise do laudo às fls 110, cita **21 pavimentos tipo**, mas mantém a área total).
- ?? Garagens: 2 subsolos com 88 vagas.
- ?? Área de lazer: 203 m²,
- ?? Outros benefícios: inicialmente dispensa de circulo de lazer, depois mantido.
- ?? Requerida OI em: 01/11/1995
- ?? Cálculos concluídos em 08/02/1996
- ?? Avaliação do Benefício por SEMPLA: R\$ 676.891,35, dispensando o uso do círculo, posteriormente reduzido para R\$ 557.439,96, aceitando o círculo.
- ?? Contrapartida calculada em R\$ 390.027,97

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 169

Interessado : Hotel Porto do Sol

Endereço: Av. Brigadeiro Luiz Antonio

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 1436,46m²
- ?? Área Total Construída: 18.482,10m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento Aprovado: Lei 8.006/74
- ?? Taxa de Ocupação: Lei 8.006/74
- ?? Benefício: Anexação de lotes e ocupação de recuo de fundos
- ?? Valor da Contrapartida: 4.257,40 UFM's (10 HIS)
- ?? Data do Termo de Compromisso: 15/12/1992
- ?? Data do Termo de Quitação: 23/11/1993

Irregularidades

Não foram respeitados os índices Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, negociados na Operação Interligada (Ofício nº 163/02 e 195/02).

OPERAÇÃO INTERLIGADA nº 532/SEMPA

Interessado : LUGLIO.

Endereço: Rua Lydia Ferrari Magnolli.

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 2.010 m²
- ?? Área Total Construída Aprovada : 10.252,70m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento: aprovado 3.15 (Max. conf Lei: 1,0)
- ?? Taxa de Ocupação: aprovado: 24,22% (Max. conf Lei, para CA 3,15: **15.87%**)
- ?? Gabarito: aprovado 38,10 m.
- ?? Requerida OI em 16/09/1996
- ?? Cálculos concluídos em 28/11/1996
- ?? Avaliação do benefício por Sempla: R\$ 613.000,00
- ?? Base de Benefício usado pelo Grupo de Negociação: R\$ 536.333,33
- ?? Contrapartida calculada em R\$ 368.000,00

OPERAÇÃO INTERLIGADA nº 515/SEMPA

Interessado : Casa Dourada

Endereço: Av. Min. Gabriel Resende Passos

- ?? Total de Terreno do Projeto Aprovado: 976,80 m²

- ?? Área Computável permitida: 3.409,16m²
- ?? Área Não- Computável permitida: 2592,19m²
- ?? Área Total Construída Aprovada : 6.001,35m²
- ?? Coeficiente de Aproveitamento: aprovado 3.5
- ?? Taxa de Ocupação: aprovado 27,965%
- ?? Gabarito: aprovados 2(dois) subsolos, térreo, 12 (doze) pavimentos-tipo, cobertura para 13 (treze) unidades e 55 (cinquenta e cinco) vagas de garagem
- ?? Outros bebefícios: dispensa do círculo de 8 m, ocupação de recuo em subsolo.
- ?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada
- ?? Ofício nº 225/02

Irregularidades : O empreendimento foi concluído em 2001, e o IPTU apresenta cadastro de 12 aptos tipo de 496 m² e um duplex com 897 m², totalizando 6.850 m² de área total construída, portanto, além dos parâmetros aprovados pela Operação Interligada.

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº: 09/SEMPLA

Proc. nº 1988-0 000 048-7

Interessado : Sul América

Local do empreendimento: Marginal Pinheiros

- ? Área total do terreno do projeto aprovado: 20.615.99 m²
- ? Área total construída: 84.784 m² computáveis.
- ? Gabarito: aprovado 35m.
- ? Valor da Contrapartida calculada por SEMPLA: 445 HIS
- ? Valor da Contrapartida: 288 HIS.
- ? Uso : S2.1 (era proibido para o local).
- ? Vagas: 1 para cada 50 m² construído
- ?? Computável permitido: 51.540 m².
- ?? Não computável permitido: 30.636 m²
- ?? Total permitido: 82.176 m²

?? Computável adicionado: 41.088 m²

?? Terreno Virtual: 20.616 m²

Irregularidades :

?? Não foram respeitados os índices negociados na Operação Interligada

?? Ofício nº 167/02

OPERAÇÕES INTERLIGADAS Nº 88/SEMPLA

Interessado : Fundação Casper Líbero

Empreendimento: Shopping Butantã

Endereço: Av. Francisco Morato, 2.718

?? Total do terreno do projeto: aprovado 52.608,02 m².

?? Área total construída: aprovada 145.703 m².

?? Certidão de SEMPLA nº 03/92, expedida em 22/01/92

?? Contrapartida paga: Cr\$ 1.344.895.007,00

?? Alvará de Construção: Processo nº 1989-0.018.474-1, requerido em 28/12/1989

?? Aprovados 108.743,00 m² de construção conforme OI

?? 2.597 vagas de garagem

?? Modificativo: Processo nº 05-007.133-93*08

?? Área construída: aprovada 160.663,36 m², com 5 pavimentos, 2 mezaninos e 1 subsolo.

?? Terreno após desapropriação: 58.419,85 m²

?? Habite-se parcial pelo processo nº: 1994-0 015 685-5, requerido em 21/01/1994 quando concluídos: 94. 686,25 m²

?? Habite-se parcial pelo processo nº: 1994-0 015 816-5

?? Pedido em: 03/05/1994- INDEFERIDO (art 4º do Dec.33673/93)

?? Concluídos: 20.273,50 m², somando 114.960 m²

?? Habite-se parcial pelo processo nº 1994-0 015 883-1 (Reconsideração), requerido em: 06/06/1994- DEFERIDO.

Irregularidades :

?? Ofício nº 173/02, 174/02, 175/02, 179/02 e 200/02

OPERAÇÃO INTERLIGADA Nº 371/SEMPA

Interessado : Cotage.

Endereço: Rua Groenlandia

?? Total de terreno do projeto aprovado: 1.592,60 m².

?? Área total construída: aprovada 6.260,45 m².

?? Pedida OI em 07/07/1995.

?? Cálculos concluídos em 26/03/1996.

?? Avaliação do Benefício por SEMPLA : R\$ 241.490,97.

?? Contrapartida calculada em R\$ 165.000,00.

Irregularidades : Após ter recolhido um terço do valor estimado, o Interessado desistiu da OI, devido a problemas de aprovação do CONDEPHAAT, alegando que a Obra foi realizada sem o uso dos benefícios, com projeto de 5.433 m², mas os registros do IPTU dos diversos apartamentos somam 7388 m², ou seja, cerca de 1.128 m² além do limite aprovado pela OI.

11.4 – DAS IRREGULARIDADES DAS OPERAÇÕES INTERLIGADAS

A Comissão Parlamentar de Inquérito analisou 134 Operações Interligadas das efetivadas em São Paulo.

Ao final das investigações , a CPI constatou algumas irregularidades no procedimento de aprovação das Operações Interligadas, no tocante aos parâmetros de construção, na avaliação das contrapartidas, e na motivação dos atos administrativos que fixaram as contrapartidas.

A primeira constatação derivada da análise das diversas irregularidades ocorridas na fixação das contrapartidas a serem pagas pelos beneficiários, é a de que se originam, muitas vezes, da falta de parâmetros fixados em lei para se aferir o quantum que deveria ser pago pelo proprietário do terreno privilegiado pela alteração dos índices urbanísticos e das características de uso de ocupação do solo urbano.

A falta de parâmetros legais de avaliação determinou uma total confusão acerca do modo mais correto de se aferir o valor do benefício econômico do requerente, redundando em evidente prejuízo ao interesse público e,

por outro lado concedeu à Comissão Normativa de Legislação Urbanística enorme poder de decisão, no pressuposto de que se desencumbiria de preservar o interesse público, expectativa, porém, que não foi correspondida, pelo que se depreende das hipóteses ilustrativas acima transcritas.

Há que se considerar ainda, que mesmo nas hipótese em que o modo de avaliação não é controvertido, por não pesar sobre ele fundado receio de que não reflète o benefício econômico experimentado pelo dono do terreno, os fatores de avaliação – como por exemplo o valor do metro quadrado da área – foram subestimados tendo como consequência a fixação de um valor de contrapartida em quantia bem aquém daquela que efetivamente deveria ter sido recolhida aos cofres públicos.

Em tais ocorrências, a diferença entre o valor do metro quadrado em que se fundamentou a avaliação tanto do requerente, quanto de SEMPLA, com o valor do mercado, são gritantes.

Várias são os casos em que valor do metro quadrado tomado como base para a avaliação reflète apenas metade do real valor de mercado.

Assim, em tais casos, a possibilidade de existência de má fé por parte dos agentes públicos incumbidos por lei de fixar o valor da contrapartida e do e do dono do terreno beneficiado não pode ser descartada.

O fato da avaliação tanto do requerente, quanto de SEMPLA divergirem de modo tão discrepante do real valor de mercado em relação ao metro quadrado do imóvel, quando - consoante faz prova os laudos do Tribunal de Contas do Município - seria facilmente verificável o preço real, se constitui em indício, não desprezível, de possível ajuste prévio para sub-avaliar o benefício econômico resultante da Operação Interligada, determinando-se, assim a fixação de contrapartida em um montante bem inferior ao que realmente seria devido.

Tais fatos demandam assim análise mais aprofundada pelo Douto Ministério Público do Estado de São Paulo, em colaboração com a polícia judiciária, entendendo, que a diferença relativa às contrapartidas tidas como sub-avaliadas deva ser objeto de cobrança pela Procuradoria do Município.

Ainda, se faz necessário que, sejam apuradas as possíveis responsabilidades dos agentes públicos da época, nos termos da Lei de Improbidade Administrativa, haja vista os indícios de omissão diante das irregularidades acima apontadas.

Das operações Interligadas que foram efetivadas, algumas já foram analisadas pelo Tribunal de Contas do Município, sendo que, dentre essas, muitas foram consideradas irregulares, até o presente momento.

Esta Comissão requereu ao Egrégio Tribunal de Contas do Município, através dos ofícios nº 41/01, 96/01 e 134/02 , cópia dos acórdãos, acompanhados dos respectivos relatórios e voto do relator, relativos a processos julgados com pelo Tribunal.

Depreendendo-se da análise desta documentação, a Comissão apurou que, até a presente data, foram julgados com impugnações e ressalvas, as seguintes Operações Interligadas, pelo Tribunal de Contas do Município:

Anexo I – Processos TCs Julgados com impugnações e Ressalvas

| TC Nº | Interessado |
|----------------------|---|
| 72-000.250.96-74 | SECOVI |
| 72-000.250.97-55 | Embalagens Barg S/A Indústria e Comércio |
| 72.000.687.96-62 (a) | Aldivino Ferreiras Pinto e Outro |
| 72.000.877.97-89 | Adalberto Bueno Netto |
| 72.000.900.97-07 | Fraiha Incorporadora Ltda |
| 72.001.755.96-56(a) | Salwa Bahi |
| 72.003.224.96-70(a) | Szyja Dawi Korn |
| 72.003.442.97-22 | Antonio Martins Simões e Outros |
| 72.003.639.97-07(a) | Willian Elias Daher |
| 72.003.690.95-00(a) | Corporate Empreendimentos Imobiliários Ltda e Outros |
| 72.003.816.96-110 | Empreendimentos Patrimoniais Santa Gisele Ltda |
| 72.004.032.98-07(a) | Escola Panamericana de Artes S/C Ltda |

| | |
|---------------------|--|
| 72.004.048.96-85(a) | Eduana Participações Ltda e Outros |
| 72.004.063.98-30(a) | Construtora Ikal Ltda |
| 72.004.032.97.02(a) | CLAP Engenharia e Construções Ltda |
| 72.004.120.98-72 | Luiz Antonio Naves Junqueira |
| 72.004.121.98-35 | Empresa Cinematográfica OSVI S/A |
| 72.005.175.95-57(a) | Isaias Steinberg e Outros |
| 72.005.613.98.75(a) | Jaguari de Construções e Comércio Ltda |
| 72.006.264.95-10 | Gastão Gracie Filho e Outra |
| 72.006.777.96.76(a) | Setim Empreendimentos imobiliários Ltda |
| 72.006.815.97-44 | Folwest S/A |
| 72.009.867.95.54 | José Emilio Pessanha |
| 72.010.414.97.07(a) | Claudio Calovini e Outro |
| 72.010.415.97-70 | Espólio de Diogo de Toledo Lara e Outros |

(a) Encontro em análise o recurso impetrado pelos interessados(pendente de julgamento)

A título de exemplo, abaixo relacionamos uma pequena amostra de Operações Interligadas analisadas pelo Tribunal de Contas do Município e, que restaram condenadas a pagar a diferença das contrapartidas aos cofres públicos:

| OI NOME | VALOR | TCM |
|---|--------------|---------------|
| 109 Keith Smedberg Bush | 1.700.000,00 | 2.738.008,00 |
| 239 Shopping Villa Lobos | 4.390.000,00 | 13.500.000,00 |
| 406 FRAIHA Incorporadora Ltda | 540.000,00 | 984.000,00 |
| 500 Antonio Martins Simões | 160.000,00 | 210.000,00 |
| 506 KELP Emprend. Ltda | 160.000,00 | 461.400,00 |
| 597 São José Construções e Com. | 750.000,00 | 1.281.815,28 |
| 602 PMG Empreend. Imobiliário S/C Ltda | 175.000,00 | 340.200,00 |
| 623 INPAR – Incorp. e Participação Ltda | 1.800.000,00 | 2.837.066,72 |
| 412 Comercial YT Ltda | 260.400,00 | 334.200,00 |
| 557 CLAP Eng.e Construções Ltda | 170.000,00 | 235.616,64 |

| | | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| 583 Empresa Cinematográfica OSVI | 110.000,00 | 151.200,00 |
| soma total | 10.215.400,00 | 23.073.506,64 |
| Diferença | | 12.858.106,64 |

Desta forma, o TCM emitiu seu parecer a respeito das Operações Interligadas sub-avaliadas:

O Tribunal de Contas do Município ao julgar irregular algumas das Operações Irregulares observou: **“... O item 7.54 (fl. 111) da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos – 1.995 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, admite “..... a utilização de ponderações ou fatores empíricos, se consagrados ou resultantes de levantamentos estatísticos de mercado, estes desde que plenamente justificados”, (Grifos Nossos).)**

O fato de este ser um procedimento usualmente adotado por SEMPLA não indica que esteja correto e nem que reflita o benefício obtido pelo interessado ou ainda que seja praticado, aceito e consagrado pela Engenharia de Avaliações.

Cabe ressaltar que a avaliação de terrenos em Operações Interligadas ou Urbanas é de competência da Engenharia de Avaliações, a quem cabe avaliar a valorização do terreno que passou a ter um maior aproveitamento econômico com as exceções concedidas.

Não questionamos a competência legal da CNLU para a escolha do método de avaliação. No entanto, entendemos que deva ser escolhido o método que melhor capte a valorização do terreno e, assim, garanta o equilíbrio entre os interesses público e privado”.

Nos termos expressos na Lei 11.773/95, competia à Comissão Normativa de Legislação Urbanística (CNLU), fixar o valor da contrapartida a ser prestada pelo proprietário do terreno beneficiado com a atribuição a sua propriedade de novos índices urbanísticos ou novas características de uso e ocupação do solo (art. 3º).

Assim, uma vez estabelecido, por intermédio do processo de avaliação, o valor do benefício econômico obtido pelo requerente da Operação Interligada, este valor, consoante o disposto no art. 5º do referido diploma legal, poderia ser reduzido a até 60% (sessenta por cento). Neste sentido dispõe o mencionado preceptivo legal:

"Art. 5º O valor da contrapartida a ser repassado para a Prefeitura do Município de São Paulo, relativo à proposta de Operação Interligada, não poderá ser inferior a 60% (sessenta por cento) do valor atribuído ao benefício econômico obtido e nem o equivalente a 5 (cinco) Habitações de Interesse Social - HIS, assegurados o perfeito atendimento e o equilíbrio dos interesse públicos e privados."

Trata-se, portanto, de ato administrativo discricionário, uma vez que a lei, ao facultar desconto de até 40% (quarenta por cento) no montante total da contrapartida a ser paga pelo requerente, não o vinculou a qualquer espécie de parâmetro que na prática do ato, norteasse a fixação do percentual de desconto a ser concedido em cada hipótese.

Contudo, mesmo atos administrativos discricionários necessitam ser motivados, uma vez que os critérios de oportunidade e conveniência em que se fundamentam devem ser submetidos à verificação de sua compatibilidade com o direito positivo.

No caso do ato praticado pela CNLU, na fixação do valor da contrapartida, a motivação se impõe ainda mais para se possa extrair um juízo de lisura do ato, uma vez que na prática, seu objeto era valores que deveriam compor o patrimônio público, destinando-se diretamente ao Fundo Municipal de Habitação.

Assim, "hoje a idéia é a de que todos os atos precisam ser motivados. Como, a Constituição não colocou o princípio da motivação no art. 37, ficou aquela dúvida se precisa ou não motivação. Mas colocou no art. 93, inc. X, para dizer que a motivação é obrigatória nas decisões administrativas dos

*Tribunais, quer dizer é um indício mais que suficiente para se dizer que se até o Judiciário, quando adota uma decisão administrativa, precisa motivar, com muito mais razão a Administração Pública.*³⁶

36 - 6º Seminário Nacional de Direito Administrativo - publicado no Boletim de Direito Administrativo; Novembro/2000, p. 672.

Sem motivação, que justifique porque em alguns casos concedeu-se desconto no importe de 40% (quarenta por cento) e, em outros 20%, 30% ou 35%, não há possibilidade do exercício do controle de moralidade do ato administrativo, ou seja, não se pode determinar os critérios que nortearam a fixação de tais contrapartidas, se visaram realmente atender ao perfeito equilíbrio entre os interesses públicos ou privados, como preceitua a lei, ou se não passaram de mera barganha.

Soa no mínimo estranho, que nenhuma das decisões que fixaram os valores das contrapartidas em quantia inferior ao montante determinado no processo de avaliação, tenham sido motivadas, de modo que se recomenda ao Ministério Público e ao Tribunal de Contas do Município que diligencie no sentido de verificar, em cada uma das Operações Interligadas onde foi efetivado tal espécie de desconto, possível conluio entre os proprietários dos imóveis beneficiados pelas Operações Interligadas e o agentes públicos que tinham assento na Comissão Normativa de Legislação Urbanística quando das deliberações no sentido de, imotivadamente, conceder tais descontos.

Outra espécie de irregularidade encontrada por esta Comissão, diz respeito à concretização das obras das Operações Interligadas, ou seja, as investigações da CPI constataram que muitas das propostas não cumpriram os padrões estabelecidos nos termos de Compromisso.

Nos termos da Lei nº 11.773/95, a partir da decisão de SEMPLA/CNLU fixando o valor final da contrapartida (§ 1º do art. 3º), a próxima etapa do procedimento de concretização de uma Operação Interligada era a realização de um termo de compromisso, a ser firmado entre a Secretaria de Planejamento e o proprietário do imóvel, onde restavam estabelecidos os direitos e

obrigações das partes referentes à aprovação da Operação Interligada (§ 2º do art. 3º).

Com fundamento em tal acordo, SEMPLA emitia certidão conferindo ao proprietário do imóvel o direito de construir com base nos novos parâmetros aprovados. Devendo o dono do terreno, com esteio na referida certidão, requerer o alvará de execução das obras do projeto respectivo.

Ocorre que, em diversas Operações Interligadas analisadas por esta Comissão, pôde-se constatar que vários empreendimentos foram construídos além dos novos parâmetros de construção permitidos, sendo que em alguns casos, inclusive foi emitido certificado de conclusão da obra, embora patente a infração aos limites estabelecidos na certidão expedida por SEMPLA.

Assim, infringido-se os parâmetros de construção específicos, aprovados nos termos da Operação Interligada, agravou-se ainda mais uma situação excepcional que por si já era danosa ao ambiente urbano, ou seja, aumentou-se o impacto da realização do empreendimento no entorno, com influência na capacidade viária, na paisagem urbana e na qualidade ambiental.

Assim, foram muitos os casos de irregularidades referentes à não observância dos parâmetros de construção derivados da realização das Operações Interligadas.

Tal fato demonstra em primeiro lugar a grande inépcia e ineficácia do sistema de fiscalização de construções existente no Município de São Paulo, de modo que a recomendação desta Comissão é a de que o Executivo adote as medidas necessárias para corrigir as irregularidades em todo o sistema das Operações Interligadas realizadas na cidade de São Paulo.

Há portanto, que se ressaltar as responsabilidades decorrentes de tais irregularidades.

Muitos dos empreendimentos acima citados apesar de terem sido construído de forma irregular, lograram obter Certificado de Conclusão.

Certificado de Conclusão é o ato administrativo por meio do qual o Poder Público, no exercício de suas atribuições de polícia das

construções, atesta a regularidade da construção dando licença para que o proprietário a utilize segundo os seus fins.

A rigor, portanto, a construção estando irregular, não deveria obter Certificado de Conclusão, se o obteve, deve-se perquirir a responsabilidade daqueles que deram causa ao ato.

Assim, nos termos do Decreto nº 38.058/99, o proprietário do imóvel fica obrigado – ao requer a obtenção do Certificado de Conclusão da obra – a conjuntamente com o responsável técnico, firmar declaração, sob as penas da lei, de que a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado.

O mesmo diploma legal dispensa a fiscalização de realizar vistoria prévia para aferir a veracidade do que foi declarado pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico da obra, a fim de que se possa expedir o Certificado de Conclusão.

De modo que, de acordo com a dinâmica da referida sistemática, a responsabilidade pelas irregularidades em cada uma das Operações Interligadas acima descritas, caberia, em tese, ao proprietários dos imóveis e aos responsáveis técnicos das obras.

Há na espécie, indícios de prática do delito de falsidade ideológica, figura delituosa prevista no art. 299 do Código Penal, que tipifica a conduta de se inserir em documento público ou particular, declaração falsa, sobre fato juridicamente relevante, a fim de se obter vantagem, consistente esta, na espécie, na obtenção do Certificado de Conclusão.

Soma-se àqueles argumentos, o fato de que, as certidoões emitidas por SEMPLA não eram precisas dando margem a interpretações diversas dos limites dos benefícios negociados.

Assim, encaminhamos ao Ministério Público, que em colaboração com a autoridade policial, certamente saberá conduzir as investigações examinando a conduta de cada um dos proprietários de imóveis e responsáveis técnicos, das obras cujas irregularidades foram acima apontadas.

Recomenda-se ainda, que o Executivo Municipal, por intermédio das Administrações Regionais, onde se situam cada uma das construções apontadas como irregulares, que tome as medidas administrativas cabíveis na espécie, visando punir todas as irregularidades nas referidas obras. Vale frisar que esta Comissão Parlamentar de Inquérito já comunicou a todas as administrações regionais as irregularidades constatadas.

Sugere-se ainda, que a atual Administração modifique a sistemática de fiscalização implantada pelos agentes públicos da época, onde o Poder Público praticamente abriu mão da atividade fiscalizatória na área das construções, olvidando que o exercício do poder de polícia das edificações é atividade de relevante interesse público, uma vez que visa a verificação da segurança das mesmas, aspecto que interessa a toda comunidade, uma vez que o Poder Público tem obrigação de garantir à população, no mínimo, a solidez das construções que licencia, e para isso, apenas a declaração do proprietário ou do responsável técnico não é suficiente, pois do contrário, não se necessitaria do aparato de fiscalização edilícia, montado no Município.

Aliás, refletindo-se sobre esta sistemática de fiscalização de obras, tem-se a impressão de que foi construída com a finalidade de desonerar o corpo de agentes públicos incumbidos da fiscalização de construções da responsabilidade sobre eventuais irregularidades encontráveis em edificações com Certificado de Conclusão já expedido.

Deste modo, recomenda-se a alteração das regras referentes à expedição de tais certificados.

11.3.4 - DAS IRREGULARIDADES APURADAS REFERENTE ÀS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL – HIS

A princípio, as Operações Interligadas estipularam, a título de contrapartida, a construção de Habitações de Interesse Social – HIS, pelos interessados que possuíssem terrenos ocupados por favelas. Era o objetivo inicial da Lei nº 10.209/86, ou seja, “o desfavelamento”.

Em seguida, fora estipulado pelo ex-Prefeito Jânio Quadros, que também, os interessados que NÃO possuíssem terrenos ocupados por favelas, poderiam apresentar proposta de Operações Interligadas e se beneficiar com a parceria.

Em 1988, através do Decreto nº 26.913 de 16 de setembro de 1988, permitiu-se aos interessados em concretizar Operações Interligadas, contratar com o FUNAPS – Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Sub-Normal, com a finalidade de efetivar a construção de Habitações de Interesse Social – HIS e, respectivamente, a execução das obras de infra-estrutura necessárias. Este Decreto estabelecia ainda, o limite mínimo para as contrapartidas, que nunca poderia ser inferior à metade do valor atribuído ao benefício concebido, c.f. no artigo 6º, inciso II do Decreto nº 26.913/88.

Já no governo de 1995, a Lei nº 11.773 de 18 de maio de 1995, determinou que os interessados em realizar Operações Interligadas, deveriam destinar ao Fundo Monetário de Habitação – FMH (criado através da Lei nº 11.632/94), a importância relativa à totalidade dos valores estipulados a título de contrapartida para a construção de Habitações de Interesse Social – HIS, visando atender moradores de habitação sub-normal.

Desta forma, c.f. no artigo 4º, parágrafo 2º da já mencionada lei, a responsabilidade da construção de habitações de interesse social era do Poder Público Municipal, sendo que o particular, a título de contrapartida, fornecia os recursos financeiros equivalentes ao benefício auferido com a Operação Interligada, sendo desde já estipulado no termo de Compromisso assinado com SEMPLA.

No decorrer da CPI, não se apurou somente irregularidades ocorridas no tocante a execução das Operações Interligadas (particulares beneficiados), mas também, no que se refere às Habitações de Interesse Social – HIS, conforme passamos a descrever:

11.3.4 a) - DAS IRREGULARIDADES NA ENTREGA DAS CONSTRUÇÕES INACABADAS DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL – HIS

Apurou-se no decorrer da CPI das Operação Interligadas, que as Habitações de Interesse Social – HIS que deveriam ser doadas à Municipalidades

e repassadas aos moradores de habitações sub-normais não foram construídas completamente, ou seja, não atenderam ao projeto inicial de construção determinado pela Secretaria de Habitação – SEHAB.

Corroborar-se esta informação através dos depoimentos abaixo arrolados:

“.....P – As casas foram terminadas?”

.....R – As casa que são das interligadas eles entregaram só a parte de baixo, que é quarto, sala, cozinha e banheiro.

....P – Mas o projeto não era para entregar a parte de baixo, era o prédio....?

...R – Não, o projeto seria....sobrados

....P – Isso é importante, ou seja: foi entregue aos moradores, no que diz respeito às casas construídas, elas foram entregues inacabadas?

....R – Inacabadas : quarto, sala, cozinha, banheiro.

....P- Vários prédios, várias casas continuam inacabadas?

....R – Continuam.

....P – Só para entender, para ajudar a Lídia, aqui tem os predinhos, que foram terminados, mas tem casas também, baseadas em interligadas. Essas casas não foi concluído seu projeto. Foi concluído só a parte de baixo, a parte de cima não.

....R – Só a parte de baixo.

....P – As casa foram entregues inacabadas. Os apartamentos foram acabados. Quer dizer, foram acabados, vírgula, a parte de baixo, a parte que diz respeito a estacionamento, essas coisas, não existem. Ou existem?

*....R – Não. Os prédios não foram murados e nem fizeram a parte do estacionamento, só fizeram os prédios e entregaram. **(Notas Taquigráficas – Depoimento prestado em sessão da CPI em 08/04/02 por Lídia Ossano – Líder Comunitária do Conjunto habitacional TEXIMA ao Vereador João Antônio (PT).***

Outro depoimento, também denuncia a irregularidade;

....P -Essas casas foram entregues completamente acabadas ou tinha algum defeito nesses apartamentos?

....R- Não, elas não foram totalmente acabadas, inclusive houve um problema muito sério, quando era presidente do condomínio. Caiu um raio e por não ter o pára-raio queimou todas as televisões, geladeira, som do pessoal.

....P- deixa eu dizer para a senhora outra coisa aqui importante. São murados os apartamentos ou estão...

....R – Não, não tem muro.

....P – Não tem muro?

....R – Não. **(Notas Taquigráficas – Depoimento prestado em sessão da CPI em 15/04/02 por Maria Aparecida da Silva – ex presidente da Associação de Mulheres Consciência ao Vereador João Antônio (PT))**

Abaixo segue mais um depoimento prestado nesta CPI, o qual não deixa dúvidas sobre o que acima já fora disposto:

....P – O conjunto Texima não está totalmente acabado?

....R – Não senhor, faltam 85 apartamentos. **(Notas Taquigráficas – depoimento prestado em sessão da CPI em 15/04/02 por Maria Jacob lamamoto – Presidente da Associação de Moradores do Conjunto Habitacional Boa Esperança ao vereador João Antônio (PT)).**

Outro depoimento, do Senhor Luiz Carlos de Lima à CPI das Operações Interligadas, reafirma todos os outros, acima transcritos:

....P – O conjunto inteiro está acabado? Como os senhores receberam aquele conjunto?

....R – Recebemos apenas no piso e no bloco cru, nenhum tipo de benfeitoria, nem interna nem externa.

....P – No projeto previa estacionamento fechado?

....R – Prevê. Quando presidente da associação eu que fiz esse tipo de levantamento, existe uma planta onde consta gradil.

....P – Gradil? E já foram feitos os gradis?

....R – Não.

....P – Não foram feitos os gradis? Estão completamente abertos?

....R – Exatamente. **(Notas Taquigráficas – Depoimento prestado em sessão da CPI em 22/04/02 por Luiz Carlos de Lima – ex-presidente do**

Conjunto Habitacional Chácara das Flores – Itaim Paulista ao Vereador João Antônio (PT).

Segue-se a mais um depoimento, que confirma que as habitações de interesse social – HIS, as quais deveriam ser construídas integralmente a título de contrapartida, não foram concluídas pelos beneficiados das Operações Interligadas. Assim restou esclarecido no depoimento do Senhor Marcos Florêncio, atual presidente da Associação Comunitária do Conjunto habitacional Chácara das Flores II:

....R –tendo em vista que nós pegamos aqueles prédios sem pára-raio que eles utilizaram é pára-raio de gaiola, eu tenho as plantas aqui, não é, sem uma tubulação para a antena, sem...

....P – Mas só para ajudar. O senhor está dizendo o seguinte: Os pára-raios instalados não eram aqueles que eram original do projeto....

*....R – É, era, era o original do projeto, infelizmente, mas só que se a gente colocar uma antena, o pára-raio de gaiola é aquele que é colocado os ferrinhos ao redor do prédio. Então, como a gente mora em prédio, a gente tem que ter necessidade de uma antena coletiva, a antena coletiva está suprimindo o pára-raio. Em caso de qualquer descarga elétrica, vai atingir a antena. Então nós tivemos que providenciar um pára-raio, não é, tendo em vista que o pára-raio do projeto não, não batia. Então devido a, nós não, não tinha tubulação de, de antena, interfone, não tinha tubulação de telefone, não é, e nem as plantas nós tínhamos, em as plantas depois de um ano. **(Notas Taquigráficas – Depoimento prestado na sessão do dia 15/04/02 pelo Senhor Marcos Florêncio – Atual Presidente da Associação Comunitária Chácara das Flores II ao Vereador Paulo Frange - PTB).***

Continuando o depoimento prestado pelo Sr. Marcos Florêncio, ao Vereador Paulo Frange do PTB, onde corrobora o que acima foi dito:

....P – Marcos, meu nome é Paulo Frange. Eu quero primeiro dizer que o senhor está contribuindo muito aqui e há muito tempo a gente não vê um morador representando um conjunto, tão preparado quanto o senhor, com informações precisas, de tudo. Agora, o senhor falou uma coisa que nos deixou mais triste

ainda, dentro desse processo todo, os prédios foram entregues sem tubulação, para antena coletiva, sem tubulação e sem lugar para passar fio de interfone, sem lugar para passar...

....R – Fio de telefone.

....P – Fio de telefone, com pára-raio em gaiola, onde não tem como colocar uma antena, porque a verdade a antena vira o próprio pára-raio e coloca a vida de vocês em risco.

....R – Isso, isso.

Ainda, continua o depoimento do Sr. Marcos Florêncio ao membro da CPI:

....P – Quer dizer que nem, nem embutido era toda a canalização? Tudo externo?

....R – Externa, a de água, tudo externo. Nós que tivemos que embutir.

....P – Tá, da área externa do prédio, havia murada?

....R – Não, sem muro, sem gradio, sem nada.

....P – também não é murada?

....R – cerca de arame farpado.

Através dos depoimentos supra mencionados, podemos constatar que, a contrapartida em muitos casos, não foram entregues integralmente à Municipalidade, caracterizando portanto, a falta de cumprimento da obrigação assumida quando da assinatura do Termo de Compromisso.

Estando claro tal infração, recomenda-se que, aqueles que tenham como contrapartida, a entrega dos conjuntos habitacionais supra mencionados, sejam obrigados a concluir as construções, haja vista que não cumpriram o acordado nos Termos de Compromisso respectivos.

11.3.4 b) - DAS IRREGULARIDADES NA METRAGEM DAS HIS – OBJETO DE CONTRAPARTIDA DAS OPERAÇÕES INTERLIGADAS

Apurou esta CPI que algumas das Habitações de Interesse Social – HIS também foram entregues em desacordo com o estipulado nos Termos de Compromisso, restando claro que, mais uma vez, as contrapartidas estipuladas por SEMPLA foram descumpridas.

Através do Termo de Compromisso juntado às folhas....., a empresa Birman S/A Comércio e Empreendimentos, estabeleceu como contrapartida da Operação Interligada nº 087 que, realizaria a construção de 352 habitações de interesse social – HIS com 60 m2.

Entretanto, foram entregues 352 habitações de interesse social – HIS com 42 m2 apenas, acarretando os seguintes prejuízos:

a) em primeiro lugar, ao constatarmos que foram construídas 352 habitações de interesse social – HIS com 18 m2 (dezoito metros quadrados) a menos do que fora acertado através do Termo de Compromisso, a população carente da cidade de São Paulo, viu-se privada de aproximadamente 108 (cento e oito) moradias, as quais deveriam ser doadas à Municipalidade e repassadas à população favelada ou moradora de núcleos, em conformidade com a Lei nº 10.209/86, e

b) em segundo lugar, fora descumprido o acordo firmado com Sempla, sendo que, desta forma, ocorreu enriquecimento ilícito por parte dos empreendedores, a partir do momento em que realizaram a construção de, aproximadamente 108 (cento e oito) moradias a menos. Deverão os mesmos, serem obrigados a ressarcir o Poder Público Municipal com a construção das habitações de interesse social faltantes, a fim de que elas sejam entregues à população necessitada e fiel cumprimento da Lei.

Podemos corroborar todo acima exposto, através do processo administrativo nº 02-001.022-92*11, bem como do Termo de Compromisso assinado com a Secretaria de Planejamento, os quais podem confirmar todo o histórico acima exposto.

11.3.4 c) - DAS IRREGULARIDADES NA OCUPAÇÃO DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL – HIS

Ao longo da oitiva dos depoimentos das pessoas envolvidas com a aprovação dos projetos das Operações Interligadas e a fiscalização das construções das Habitações de Interesse Social, por esta CPI nos 180 (cento e oitenta dias) de sua duração, pudemos constatar outra irregularidade flagrante, que implica diretamente em responsabilidade do Poder Público Municipal, ou seja, a ocupação por pessoas que não são moradoras de favelas ou núcleos. Tal fato, confirmado por depoimentos de testemunhas que compareceram nesta CPI, deixou evidente a irregularidade, a afronta a lei e o descaso das autoridades públicas com a população moradora de áreas carentes.

Vejamos alguns trechos de depoimentos que comprovam a irregularidade acima apontada:

....P – Sr. Marcos, eu, eu tenho notícia de que, nesse conjunto habitacional mora, não mora só favelado, mora alguns advogados. É verdade?

....R – Lá mora uma gama de pessoas não é, de, de pessoas, não é, de todas as classes.

....P – De todas as classes sociais

....R – De todas as classes

....P – Guardas civis metropolitanos?

....R – Guardas Civis.

....P – Advogados?

....R – Se eu não me engano, tem advogados, tem, de todas classes, classe B, C, existe....

....P – Existe de todas as classes.

....R – Existe.

....P – Com certeza, esses advogados que moram lá, o guarda civil metropolitano não vieram de favelas?

....R – Não, pelo que eu sei lá e vejo assim, devido, eu até hoje, infelizmente eu não tenho um carro, não é mas tem gente que tem carros lá que, assim, lógico que trabalham para que contenham com esse, esse bem, não é? Então isso é realidade.

....P – O que o senhor está dizendo é o seguinte: “Tem gente lá que independente, independente do, do, do, do esforço na vida”

....R – Isso.

....P – Constam que trabalham, batalham, é são merecedor do seu padrão aquisitivo, mas objetivamente tem um padrão, padrão aquisitivo relativamente bom.

....R – Muito bom.

....P – Muito bom, não é?

....R – É .

....P – É , é, simplesmente para dizer que, Sr. Presidente, que, vem confirmar aquela tese, de que não foram obedecidas as relações , não é, de que eram para a área de risco, área de favelas, que nós temos..... É, como é que, os prédios foram construídos e entregues, e o senhor já tem, o senhor já tem documentação dessa, desse prédio? **Notas Taquigráficas – Depoimento prestado na sessão da CPI em 15/04/02 pelo Sr. Marcos Florêncio – Atual Presidente da Associação comunitária Chácara das Flores II ao Vereador João Antônio (PT).**

O depoimento abaixo transcrito, vem confirmar todas as suspeitas de que nos conjuntos habitacionais construídos a título de contrapartida das Operações Interligadas não foram entregues às pessoas que preenchem os requisitos da Lei nº 10.209/86, ou seja, “ moradores de favelas ou núcleos”, c.f. no artigo 2º da referida lei.

....P -O que eu estou perguntando é o seguinte: todas as famílias – não as que a senhora colocou -, as famílias que estavam inscritas pela entidade da senhora, no conjunto todo, quem mora, quem foi colocado pela prefeitura lá? São todos favelados ou são pessoas que vieram com proteção e algumas pessoas da prefeitura?

....R – Não sei se por proteção, mas não são todos favelados. Não são.

....P – É verdade que lá mora advogado, guarda civil metropolitano?

....R – É verdade. É terrível falar isso, porque a gente não sabe o que espera, quando chega lá no bairro, mas é verdade. Moram advogados, moram policiais, guarda civil metropolitano, pessoas que foram indicadas pelas Secretarias, pelas próprias assistentes sociais.

...P -a CPI das Operações Interligadas tem uma grande responsabilidade em investigar quem ocupou aquelas casas, e se foi, porque existia uma ordem, e a senhora....Existia uma ordem, Dona Maria Aparecida?.

...R – Existia, existia.

....P – A senhora acompanhou essa ordem?

....R – Existia a lista da demanda.

....P – Existia uma lista de ordem?

....R – Hum, hum.

....P – E essa ordem não foi obedecida, essa ordem não foi obedecida?

....R – Não.

Nesta parte do interrogatório, a depoente cita o nome da assistente social, a Sra. Rita de Cássia Correia Madureira, responsável pela triagem das pessoas que receberiam as habitações de interesse social:

....P – Qual era a assistente social responsável pela triagem?

....R - A Rita e a Quésia.

....P – A Rita de Cássia era responsável inclusive pela triagem?

....R – Era, e a Quésia. Na época era.

....P – E a Quésia?

....R – É.

....P -Estou falando da triagem é o seguinte: é relacionar a demanda às pessoas que estão exatamente dentro daquilo que estabelece a lei, à ordem de inscrição. Isso eram elas que eram responsáveis?

....R – Era, ela era a responsável. **(Notas Taquigráficas – depoimento prestado na sessão da CPI no dia 15/04/02 pela Sra. Maria Aparecida da Silva**

– ex- presidente da Associação Mulheres Consciência ao Vereador João Antônio (PT).

Em seguida, transcrevemos o depoimento da assistente social de Sehab (Secretaria de habitação), a qual nega o fato de que tenha participado da triagem das pessoas que deveriam receber as moradias populares, ou habitações de interesse social – HIS:

....P – *A primeira pergunta que faço, em que pese termos de consciência de que não era esse o papel da senhora em Sempla e Sehab a senhora ocupou o cargo de assistente social?*

....R – *Isso.*

....P – *Ocupa até hoje o cargo de assistente social?*

....R – *Sim, sou funcionária pública há 28 anos.*

....P – *Nessa questão de construção de habitação popular, a função da senhora?*

....R- *Era só receber as famílias, entregar as chaves, e fazer o trabalho de pós-ocupação.*

....P – *A senhora fazia o trabalho de triagem?*

....R – Não.

....P – *Quem fazia o trabalho da demanda?*

....R – *Vinha do gabinete do Secretário, era uma equipe do gabinete que fazia isso.*

....P – *a senhora não fazia nenhuma triagem?*

....R – *Não, a lista vinha pronta. Era uma lista de demanda que saía do gabinete do Secretário, ia direto ao setor de cadastro, que a gente chama de Hab-41, que procedia ao cadastro das famílias e encaminhava a lista para a gente entregar as chaves, a lista das pessoas que iriam ocupar as unidades habitacionais.*

....P – *A senhora, como assistente social, não cumpria nenhum papel de verificar se essas pessoas estavam dentro de critérios estabelecidos pela lei?*

....R – *Não, nesse processo, eu só assinei que as unidades estavam sendo entregues aos moradores. Eu nem tinha vistas nesse processo, nunca*

participei do processo, eu nem sabia ao certo. Minha função era trabalhar com eles o sócio-educativo. Depois que eles mudavam.

....P – Então, a senhora atuou especificamente na entrega das chaves?

....R – Sim, depois que eles mudavam.

....P – Essa relação vinha do gabinete do Secretário?

....R – Vinha, passava pelo setor de cadastro, as famílias eram cadastradas e depois a lista para a gente.

....P – O setor de cadastro era dirigido por quem?

....R – Hab-41.

....P -A minha última pergunta é a seguinte, essa primeira fase a senhora coordenou até em que período?

....R – Elas mudaram, daí a gente começou a fazer o trabalho de pós ocupação propriamente dito, tirar regulamento interno, normas e tudo, orientação sócio educativa. Aí, em seguida, se dividiu a equipe e se passou para outra coordenação, que foi da Dona Maria Angélica de Oliveira Pinto, que era uma assistente social desses empreendimentos de operações interligadas, todos eles, passaram para essa coordenação dessa outra assistente social, eu só fiquei com a coordenação do Cingapura mesmo.

....P – Então essa questão da relação dos nomes, tem a Maria Tereza e tem o João?

....R – O Dr. João Albuquerque Neto, que era o Chefe de Gabinete da Secretaria, na época.

....P – Que coordenava?

*....R – Sim, vinha assinado por ele e pela Dona Maria Tereza a lista para a gente entregar. **(Notas Taquigráficas – depoimento prestado em sessão da CPI em 01/04/02 pela Senhora Rita de Cássia Correia Madureira – Assistente Social de Sehab ao Vereador Wadih Mutran (PPB).***

O mesmo depoente expõe a mesma afirmação acima para o Vereador Wadih Mutran do PPB:

....P – O que a senhora pode explicar dessas casas, do 17 ao 26, que foram entregues à Guarda Civil Metropolitana?

....R – Não sei explicar para o senhor também.

....P – Eles tinham direito? Era distribuído uma porcentagem a cada guarda civil metropolitano?

....R – Eu não sei, porque os critérios todos da demanda, nobre vereador, eram feitos no gabinete, vinha pronto e não cabia a gente questionar. Eu era uma simples funcionária. Tanto que eles nunca foram fardados lá, eu sabia que eles eram porque veio nesta lista escrita, agora, tem muitas listas que vinham do setor de Hab-41, eu nem sei se Hab-41 tem essas listas, eu não tenho todas, infelizmente, porque não guardei esse material, só se estiver arquivado na secretaria.

....P – Sabe, o que eu estou lendo nesta relação, por exemplo, e a senhora não está esclarecendo, algumas anotações que têm aqui eram determinadas por deficiência da pessoa, a mãe tem problema de saúde, era só para dar no andar térreo, o pedido da pessoa, não é o apartamento.

....R – Não, não. É para dar no andar térreo.

....P – Então, só que a senhora devia...Eu estou vendo aqui não como uma determinação. De onde vinha essa relação? A mãe tem problemas de locomoção : andar térreo; mãe idosa : andar térreo; o marido tem insuficiência renal, faz hemodiálise: andar térreo.

....R - Vinha da Dona Maria Tereza, vinha pronta essa lista para a gente dessa forma.

....P – Mas essas determinações que são dadas aqui não são determinação para dar a casa. O direito da casa a pessoa já tinha, era para dar o andar térreo.

....R – Sim, porque primeiro eles passavam pela unidade de cadastro.

....P – nem para isso a senhora sabe explicar?

....R – Não, porque eu não fazia entrevista com eles, eram feitas pela Dona Maria Tereza, eu não fazia entrevista com ninguém. **(Notas Taquigráficas – depoimento prestado em sessão da CPI em 01/04/02 pela Senhora Rita de Cássia Correia Madureira – Assistente Social de Sehab ao Vereador João Antônio (PT)).**

Esta CPI entendeu que, ao longo dos depoimentos prestados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias, no que se refere à ocupação das habitações de interesse social – HIS, a maioria dos depoimentos foram contraditórios.

Abaixo segue mais um depoimento contraditório com todos os demais acima exposto, o que demonstra que houve irregularidades e que as pessoas responsáveis, no mínimo ocultaram fatos:

....P – o senhor se lembra do fiscal de Hab. O nome que temos aqui, é José Nilton Queiza.

....R – Acho que esse engenheiro, se não me falhe a informação, continua trabalhando em Sehab.

....P – Rita de Cássia? O senhor se lembra desse nome?

....R – Engenheira?

....P – Correia Madureira....?

....R – Assistente Social....?

....P - O senhor se lembra se ela teve alguma atuação nesse processo?

....R – Se não me falha memória, Rita de Cássia é assistente social. Ela comandava, também, a parte de demanda.

....P – Demanda de quem iam ocupar as casinhas.

....R – Exatamente. O encaminhamento, preparação das famílias, o planejamento de mudança.

....P – José Roberto Sergio, foi o responsável pela interligada?

....R – José Roberto Sergio era o Engenheiro que no âmbito Sehab e Hab coordenava os trabalhos relativos a Operação Interligada. Hab fornecia os engenheiros....para fazer o serviço de fiscalização. Mas era ele quem coordenava as informações que eram repassadas a Sempla, o retorno disso, as providências relativas..... **(Notas Taquigráficas – Depoimento prestado em sessão da CPI em 25/03/02 pelo Senhor João Leopoldo Werneck de Camargo – Superintendente de Sehab ao Vereador João Antônio (PT)).**

Faz-se relevante acrescentar a esse relatório mais um trecho do depoimento de outra depoente chamada a prestar esclarecimentos à CPI das Operações interligadas:

....P – *Eu vou ter que fazer uma pergunta para a senhora por dever de ofício, porque é importante fazer para esclarecimento : a senhora em particular, veio de que favela?*

....R – Eu, de nenhuma. Eu pagava aluguel e....

....P – *Não tem outros casos..... (G20)*

....P – *Não tem outros casos iguais à senhora, a senhora tem certeza?*

....R – *Olha, eu sei de mim, que eu pagava aluguel, então como eu ajudava eles, que a gente fazia reunião na prefeitura de São Miguel com os moradores das favelas, aí descobriram que eu pagava aluguel e me sortearam com uma casa.*

....P – *E quem sorteou a senhora com a casa?*

....R – *O Valter Chaves.*

....P – *O Valter Chaves era de que.....*

....R – *Ele era da Cohab, parece que ele era presidente da Cohab, coisinha assim.*

....P – *Mas a senhora concorda comigo que eu posso, aqui na CPI, achar que existem outros casos como a senhora?*

....R – *Pode, sem dúvida.*

....P – *Que no processo de seleção o Valter Chaves pode ter sorteado outras pessoas com essa.....*

....R – *Sem dúvida.*

....P – *portanto, se houver uma vistoria da CPI nas casinhas, nós podemos encontrar mais casos nessa situação?*

....R – *Sem dúvida. **(Notas Taquigráficas – Depoimento prestado em sessão da CPI em 08/04/02 por Lídia Ossano – Líder Comunitária do Conjunto Habitacional TEXIMA ao Vereador João Antônio (PT).***

Outro depoimento prestado em sessão da CPI que contribui para a certeza de que, as habitações de interesse social que deveriam ser entregues a

moradores de favelas ou núcleos, teve seu objeto desviado, de forma que foram entregues a outras pessoas que não faziam parte da demanda que a lei exigia:

.....P – Vou fazer uma pergunta ao senhor, se nós montarmos uma comissão da CPI para ficarmos lá uma tarde ou manhã, nós vamos comprovar que 100% dos moradores que lá estão vieram de área de risco de favela?

....R – Não tenho idéia. Sei que foi feita essa habitação para pessoas carentes, isso é o que eu sei, que vieram de área de risco, alojamentos e favelas.

....P – Mas o senhor confirma que 100% vem de favelas?

....R – Isso não posso confirmar.

....P – Nós tivemos outros depoimentos aqui diversos. É verdade que lá nesse conjunto mora guarda civil metropolitano?

....R – Mora.

....P – É verdade que nesse conjunto moram policiais militares?

....R – Mora.

....P – Todo esse conjunto de policiais, guarda civil metropolitano o senhor acha que vieram de favelas?

...R – Acredito que não. Apesar de que é relativo, Vereador, se você verificar....

....P – O Senhor morava em favela, Sr. Luiz, antes?

....R – Não morava em favela.

....P – O senhor não morava em favela. E morava em alguma área de risco?

....R – Também não. Eu morava de aluguel.

....P – Morava de aluguel. Isso é importante nesse depoimento para a gente ir fechando um diagnóstico nesta CPI. **(Notas Taquigráficas – Depoimento prestado em sessão da CPI pelo Senhor Luiz Carlos de Lima – ex-presidente do Conjunto habitacional Chácara das Flores ao Vereador João Antônio (PT)).**

Tendo em vista todos os depoimentos que acima foram elencados, este relatório da Comissão Parlamentar de Inquérito das Operações Interligadas comprova que houve irregularidades no tocante à triagem dos moradores, os quais deveria ser feita a entrega das Habitações de Interesse Social – HIS.

Restou comprovado através destes depoimentos, que a escolha ou o seu critério foi burlado, ou no mínimo não fiscalizado pela Secretaria de Habitação, não atendendo aos critérios estabelecidos pela Lei nº 10.209/86 e 11.773/95, o que enseja a responsabilidade de todos os responsáveis pela triagem, bem como pela entrega das chaves aos moradores, a fim de que se faça justiça social e fiel cumprimento dos mandamentos legais.

11.3.5 Das irregularidades referentes à aplicação dos recursos arrecadados com as Operações Interligadas

Nos termos da Portaria Intersecretarial nº 047/97 SEMPLA/SEHAB, foi constituído um Grupo de Trabalho, cujo escopo, definido no seu instrumento de constituição, era o de: *“a) levantar e propor medidas operacionalizadoras, bem como solução para os casos pendentes de Operações Interligadas protocoladas com base na Lei nº 10.209/86 e b) levantar a situação dos recursos do Fundo Municipal de habitação – FMH, advindos das Operações Interligadas aprovadas com base na Lei nº 11.773/95”*.

Foram designados pelas Secretarias de Planejamento e Habitação vários servidores para comporem o referido grupo.

Os estudos do Grupo de Trabalho foram concluídos em meados de 1998, e se consubstanciam no relatório juntado às **fls.6107/6146 – VOLUME 026** do presente processo (doc. sem assinatura).

Relata o referido estudo que do ano de 1986 até o ano de 1998, foram requeridas **843** (oitocentos e quarenta e três) Operações Interligadas, sendo que foram concluídas, ou tiveram Termo de Compromisso firmados **313** (trezentas e treze) propostas.

Destes **313** Termos de Compromisso firmados, **126** (cento e vinte e seis) ou 41% (quarenta e um por cento) obedecem ao parâmetros da **Lei nº 10.209/86** e **187** (cento e oitenta e sete) ou 59% (cinquenta e nove por cento) fundamentam-se na **Lei nº 11.773/95**.

No que se refere ao total de valores arrecadados, narra o referido estudo que dos **313** Termos de Compromisso firmados, foi gerada uma contrapartida no valor de **US\$ 122.498.608,84** (cento e vinte e dois

milhões, quatrocentos e noventa e oito mil, seiscentos e oito dólares e oitenta e quatro cents), quantia suficiente para a construção de **11.102** (onze mil, cento e duas) **Habitações de Interesse Social**, considerando-se o valor de cada unidade em aproximadamente **US\$ 11.033,00** (onze mil e trinta e três dólares).

Ainda de acordo com o relatório, dos **126** (cento e vinte e seis) Termos de Compromissos firmados sob a égide da Lei nº 10.209/86, 76 (setenta e seis) são correspondentes à contrapartidas quitadas na forma de construção, pelo próprio proprietário, das Habitações de Interesse Social.

Destes **76** Termos de Compromisso, **57** (cinquenta e sete) foram quitados, ou seja, foram construídas e entregues **3.348** (três mil e quarenta e oito) Habitações de Interesse Social, no valor aproximado de **US\$ 22.646.576,49** (vinte e dois milhões, seiscentos e quarenta e seis mil, quinhentos e setenta e seis dólares e quarenta e nove cents).

Informa ainda o estudo que daqueles **126** (cento e vinte e seis) Termos de Compromisso constituídos com fundamento na Lei nº 10.209/86, **11** (onze), que somados corresponderiam **1.367** (um mil trezentas e sessenta e sete) Habitações de Interesse Social, foram recalculados restando em construção **1.267** (um mil duzentas e sessenta e sete) habitações populares, em virtude da alteração do modelo padrão das Habitações de Interesse Social, que teve aumentado a metragem da área final. O valor correspondente foi calculado em **US\$ 14.500.745,99** (quatroze milhões, quinhentos mil, setecentos e quarenta e cinco dólares e noventa e nove cents).

Outros **8** (oito) Termos de Compromisso, relativos a **159** Habitações de Interesse Social, cujo valor em termos de contrapartida totalizava **US\$ 1.602.795,19** (um milhão, seiscentos e dois mil, setecentos e noventa e cinco dólares e dezenove cents), na época estavam em construção ou aguardando regularização do Conjunto Habitacional.

Em relação aos **76** (setenta e seis) Termos de Compromisso firmados em conformidade com a Lei nº 10.209/86, conclui o estudo que deveriam gerar **4.927** (quatro mil novecentos e vinte sete) Habitações de Interesse Social, das quais até a finalização dos trabalhos **3.448** (três mil

quatrocentos e quarenta e oito) foram efetivamente concluídas, restando na época **1.575** (um mil quinhentas e setenta e cinco) **em fase de conclusão ou em construção**.

Os Termos de Compromisso fundados na Lei nº 11.773/95 - de acordo com o referido estudo - foram **237** (duzentos e trinta e sete), sendo que deste total **227** (duzentas e vinte e sete) contrapartidas referentes aos mencionados termos, foram quitadas gerando uma receita no valor de **US\$ 78.988.810,21** (setenta e oito milhões, novecentos e oitenta e oito mil, oitocentos e dez dólares e vinte e um cents), quantia que daria para construir **5.811 (cinco mil oitocentos e onze) Habitações de Interesse Social**. A este total soma-se ainda, **10** (dez) Termos de Compromisso que na época não haviam ainda sido quitados, cujas contrapartidas correspondiam ao valor de **US\$ 4.759.678,96** (quatro milhões, setecentos e cinquenta e nove, seiscentos e setenta e oito dólares e noventa e seis cents), montante suficiente para construção de **367** Habitações de Interesse Social.

Porém, até meados de 1.998, ano em que foi concluído o estudo, estes **US\$ 78.988.810,21** (setenta e oito milhões, novecentos e oitenta e oito mil, oitocentos e dez dólares e vinte e um cents), não haviam gerado a construção uma única Habitação de Interesse Social.

Assim, o panorama delineado pelo referido relatório aponta no sentido de que durante as gestões dos anos de 1995, 1996, 1997 e 1998 a receita oriunda das contrapartidas pagas nos termos da Lei nº 11.773/95, que instituiu o chamado Programa de Direito à Moradia, não foi aplicada na construção de Habitações de Interesse Social.

Desta forma, dos **US\$ 122.498.608,84** (cento e vinte e dois milhões, quatrocentos e noventa e oito mil, seiscentos e oito dólares e oitenta e quatro cents), arrecadados durante os doze anos em que vigoram as Leis nºs 10.2109/86 e 11.773/95 (1986 a 1998), apenas a quantia aproximada de **22 milhões de dólares foi efetivamente** aplicada na construção de Habitações de Interesse Social, sendo que mais da metade da receita gerada, não foi aplicada na

atividade específica que a lei determinava, ou seja, construção de moradias populares.

Por ocasião de seu depoimento perante esta Comissão, o servidor **José Marinho Néri da Silva Júnior** que participou do Grupo de Trabalho, constituído nos termos da Portaria Intersecretarial nº 047/97/SEMP/SEHAB, para realização do estudo acima relatado, afirma que os **US\$ 78.988.810,21** (setenta e oito milhões, novecentos e oitenta e oito mil, oitocentos e dez dólares e vinte e um cents) arrecadados nos termos do Programa de Direito à Moradia (Lei nº 11.773/95), sequer foram repassados ao Fundo Municipal de Habitação pela Secretaria de Finanças, consoante determinava a lei. Neste sentido narra o referido servidor que:

“P – Os técnicos de Sehab dizem que não foi, que não entrou no caixa?”

R – Exatamente. Não entrou no caixa do Fundo Municipal de Habitação.”

O próprio relatório do Grupo de Trabalho menciona explicitamente que a Secretaria de Finanças, órgão competente para arrecadação das contrapartidas, não estava efetuando os repasses - que a lei a obrigava - ao Fundo Municipal de Habitação. Nestes termos, assevera o referido estudo que **“o montante total, aproximadamente US\$ 78,4 milhões de dólares (67%), corresponde ao valor cujo repasse ao Fundo Municipal de Habitação (FMH) compete à Secretaria de Finanças, como determina o Artigo 4º da Lei nº 11.773/95, que ainda não foi efetuado”** (volume 26 , páginas 6107/6146).

De fato, a Lei nº 11.773/95, vinculou a receita gerada pelas contrapartidas pagas pelos proprietários de imóveis beneficiados pelo Programa de Direito à Moradia (mudança das características de uso e ocupação do solo e alteração dos índices urbanísticos) ao Fundo Municipal de Habitação. Neste sentido dispõe o art. 4º, do diploma legal acima mencionado que:

“Art. 4º As importâncias arrecadadas na forma do art.1º desta lei, integrarão, como recursos do Fundo Municipal de Habitação - FMH, uma conta específica

destinada ao registro contábil autônomo das Operações Interligadas.

*((§ 1º - Os recursos a que se refere o "caput" deste artigo deverão ser utilizados exclusivamente na construção de Habitações de Interesse Social - HIS, conforme objetivos da Lei nº 10.209, de 9 de dezembro de 1986, e para atendimento de moradores de habitações sub-normal, **vedada sua utilização para quaisquer outros fins, sejam de que natureza forem, inclusive despesas administrativas.**)*

Há que se considerar então, que os recursos gerados pela arrecadação das contrapartidas pagas pelos proprietários de imóveis beneficiados na forma da Lei nº 11.773/95, eram vinculado unicamente à construção de Habitações de Interesse Social, de modo que em hipótese alguma seria permitido que tivessem destinação diversa, uma vez que a competência da Secretaria de Finanças era unicamente a de arrecadar tais recursos e depositá-los em conta vinculada ao Fundo Municipal de Habitação.

A hipótese de se ter agido de modo diverso caracteriza indício de desvio de tais verbas, dando ensejo a responsabilização penal e administrativa dos agentes públicos que de qualquer forma concorreram para a prática do ilícito.

As informações contidas no relatório produzido pelo Grupo de Trabalho, constituído nos termos da Portaria Intersecretarial nº 047/97/SEMP/SEHAB, foi ratificado pelo depoimento do servidor José Marinho Néri da Silva Júnior, que pessoalmente entregou referido documento à Comissão parlamentar de Inquérito na mesma oportunidade.

Constituem ainda indícios de tal prática, a análise dos extratos de **conta corrente nº 956.358-X** (anexo 57), aberta no Banco do Brasil pelo então Diretor Técnico do Departamento do Tesouro, sob a titulariedade "**PMSP – FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – FMH – Op. Interligadas**", para

ser movimentada por designação expressa – contida no Ofício nº 2.839/94 – TES G, – pela Secretaria de Finanças (doc. sem assinatura).

Entretanto, nos termos da lei que instituiu o Fundo Municipal de Habitação (Lei Municipal nº 11.632/94, art. 11) sua operacionalização cabia à Companhia Metropolitana de Habitação - COHAB, de modo que constitui indício veemente de possível desvio na destinação dos recursos arrecadados pelas Operações Interligadas, o fato de tais recursos serem geridos por agentes públicos que não aqueles legalmente incumbidos de administrá-los, ainda mais considerando-se que o relatório acima mencionada assevera que as receitas originadas das Operações Interligadas não foram empregadas para a construção de uma única Habitação de Interesse Popular.

Ademais, pode-se anotar outros elementos caracterizadores de possível desvio de recursos, constante de tais extratos, tais como: débitos regulares e de valores relativamente baixos, que não permitem deduzir que tenham sido efetivados para quitar dívida ou parcela de dívida oriunda da construção de conjuntos habitacionais; anotações as margens dos extratos – com seta indicativa apontada para os itens débito em conta corrente – onde foram consignadas palavras tais como: “verde”, “rock”, “azul”, “carro”, “estrela”, “sol”, “luz”, “lua”, denotando possível uso de código referente à destinação irregular dos valores sacados (doc. sem assinatura).

Assim agindo, em tese, podem ter praticado o delito de emprego irregular de verba pública, tipificado no art. 315, do Código Penal, que incrimina a conduta do agente público que dá às rendas públicas destinação diversa daquela prevista na lei. Entretanto, não se pode descartar possível configuração de ocorrência de delito mais grave.

Em relação à possível participação dos Secretários de Habitação pode-se anotar o fato de que SEHAB, durante o referido período, simplesmente deixou de publicar o relatório semestral de prestação de contas, relativos às Operações Interligadas. Neste diapasão o estudo do referido Grupo de Trabalho informa que *“já em relação à SEHAB, o Grupo de Trabalho detectou que não vem ocorrendo a publicação, no Diário Oficial do Município, do relatório*

semestral de prestação de contas, que deveria explicitar a destinação dos recursos advindos de Operações Interligadas, com a devida vinculação às habitações construídas e aos conjuntos de habitações subnormais atendidos, conforme o disposto no Artigo 10, § 2º, da Lei nº 11.773/95' (vol. 26, fls. 6107/614).

Desta forma, a **omissão** da Secretaria de Habitação de **publicar a prestação de contas semestral**, conforme a lei lhe impunha, para além de por si só já constituir **ato de improbidade**, uma vez que o **inciso VI do art. 11 da Lei nº 8.492/92**, caracteriza como ato de improbidade o fato de se deixar de prestar contas, quando obrigado a fazê-lo, caracteriza indícios de acerto prévio entre os agentes públicos responsáveis pela administração do FMH, e aqueles encarregados de repassar o dinheiro arrecadado ao referido Fundo.

Contudo, o possível desvio de recurso do Fundo Municipal de Habitação não seria concretizável, sem a participação dos gestores da Companhia Metropolitana de Habitação (COHAB), tendo em conta que esta era responsável pela operacionalização de tal Fundo. Neste sentido é vazado o art. 11, da Lei Municipal nº 11.632/94 (que instituiu o Fundo Municipal de Habitação):

“Art. 11. O Fundo Municipal de Habitação será operacionalizado pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB), sob supervisão do Conselho do Fundo Municipal de Habitação de que tratam os artigos 12 e 13.”

Ainda dentro de sua atribuição de operacionalização do Fundo Municipal de Habitação, cabia à COHAB, nos termos dos incisos VII e VIII, do art. 6º da Lei nº 11.632/94, elaborar a prestação de contas do Fundo, bem como, fornecer periodicamente à Secretaria de Habitação as informações necessárias ao gerenciamento e controle dos recursos do Fundo.

Deste modo, o possível desvio de US\$ 78,4 milhões de dólares do Fundo Municipal de Habitação teria que contar com a participação direta dos gestores da COHAB, e com a conivência do Conselho do Fundo.

Nos termos do art. 12 da Lei nº 11.624/94, compunham o Conselho do Fundo Municipal de Habitação: **o Secretário**

Municipal de Habitação, que o presidia; o **Secretário Municipal do Planejamento**; o **Secretário Municipal de Finanças**; o **Secretário Municipal de Vias Públicas**; o **Presidente da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo** (COHAB); dois representantes de Organizações Comunitárias pró-Moradia; um representante de entidades religiosas e um representante de Universidades com setores ligados à produção habitacional.

Além da responsabilidade penal, os indícios colhidos nos autos configuram ainda ato de improbidade administrativa, na modalidade descrita no art. 11 da Lei nº 8.429/92.

Reza o referido dispositivo legal que:

“Art. 11. Constitui ato de improbidade administrativa que atenta contra os princípios da administração pública qualquer ação ou omissão que viole os deveres de honestidade, imparcialidade, legalidade, e lealdade às instituições, e notadamente:

I – praticar ato visando fim proibido em lei ou regulamento ou diverso daquele previsto, na regra de competência.”

Com efeito, os elementos constantes dos autos que apontam no sentido de provável atuação em conjunto dos agentes públicos da época para desviarem os recursos advindos das contrapartidas pagas nas Operações Interligadas, e que por destinação legal, estavam vinculados ao Fundo Municipal de Habitação, caracterizam a prática de ato objetivando fim proibido na lei, que na espécie, se traduz no emprego dos recursos destinados ao Fundo Municipal de Habitação para fins diverso daquele previsto na legislação municipal.

Desta forma se teria violado o dever de honestidade que deve pautar a conduta dos agentes públicos no desempenho de seu mister, bem como e os princípios da legalidade e da lealdade às instituições, configurando assim, o ato de improbidade tipificado no preceptivo legal acima transcrito.

O coordenador da Comissão nomeado pela Portaria 047/97, tinha na qualidade de presidente do Grupo de Trabalho a obrigação

encaminhar ao seu superior hierárquico o relatório contendo as conclusões finais do grupo, apontando as irregularidades aqui relatadas. Caso seja provado, que ele tenha encaminhado ao então **Secretário de Planejamento** o referido relatório, caberia a este dar ciência ao então Chefe do Executivo do conteúdo das irregularidades apontadas no mesmo, uma vez que na hipótese de ter se omitido, em tese, deve ser imputada aos agentes públicos a possível prática do delito de **prevaricação** .

Contudo, sob o ponto de vista administrativo, talvez a responsabilidade maior pelo fato de terem sido desviados sistematicamente recursos do Fundo Municipal de Habitação, constituindo ao todo um montante aproximado de 78,4 milhões de dólares, caiba aos **Agentes Públicos da época**.

Em primeiro lugar há que se ressaltar o aspecto meramente de gestão dos negócios públicos. Assim, imaginar que os desvios dos recursos do Fundo Municipal de Habitação ocorreram à revelia dos agentes públicos da época , principalmente tendo em vista o montante desviado, significa no mínimo reconhecer um enorme desleixo e descaso dos mesmos para com a política habitacional do Município de São Paulo, note-se que durante anos nenhum centavo de um programa instituído justamente para gerar recursos para a construção de Habitações de Interesse Social teria sido empregado com tal finalidade, de modo que se houve desconhecimento de tal desvio de destinação por parte dos então Prefeitos, é um demonstrativo claro de que não tinham controle sobre a máquina administrativa e sobre os recursos públicos que estavam encarregados de gerir, numa demonstração fragorosa de inépcia que não os qualificam para os cargos que ocuparam.

11.4 - DEVERES DA MUNICIPALIDADE E DO MINISTÉRIO PÚBLICO PERANTE A ATUAL SITUAÇÃO

Deve a Administração Municipal adotar as medidas necessárias contra as edificações ilegais, além de buscar o ressarcimento dos danos sofridos pelo erário e responsabilizar os agentes que incorreram em desvio de poder. Consequentemente, deve ainda, apurar as responsabilidades dos agentes que, a

qualquer outro título, que não o interesse público, destinaram de forma irregular, as habitações de interesse social e, tampouco fiscalizaram sua execução.

Por outro lado, levamos ao conhecimento do Ministério Público, que com o rigor de seus conhecimentos, certamente adotará as medidas necessárias à tutela dos interesses metaindividuais violados, relacionados à ordem urbanística, além de buscar a responsabilização dos referidos agentes pelos atos que praticaram.

Em tempo, é de bom alvitre ressaltar que, o relatório do grupo de trabalho criado pela portaria intersecretarial 047/97, foi encaminhado a esta Comissão oficiosamente por um depoente, e muito embora traga indícios importantes de irregularidades administrativas, deve ser analisado com cautelas assim como toda a fundamentação do item “Das Irregularidades”.

As Operações Interligadas sob o aspecto formal pareceu a esta Comissão ruim, e deu indícios durante os trabalhos da possível existência de corrupção, devendo todo o material colhido ser encaminhado ao Ministério Público e ao Poder Executivo para as medidas administrativas e judiciais competentes.

11.5 - NOVAS DIRETRIZES JURÍDICAS PARA A POLÍTICA URBANA

Desincumbindo-se da competência que lhe atribuiu a Constituição da República (art. 182, *caput*, c. c. art. 24, I), a União editou a lei nº 10.257/01, denominada Estatuto da Cidade, que impõe aos Municípios uma intensa atividade normativa e administrativa no sentido da implementação de instrumentos por meio dos quais enfrentarão **“os problemas de desigualdade social e territorial nas cidades”, conforme observa NELSON SAULE JÚNIOR³⁷.**

³⁷ *Estatuto da Cidade – novas perspectivas para a reforma urbana*. São Paulo: Polis, 2001. p. 11. (cadernos Polis 4) – obra desenvolvida em co-autoria com Raquel Rolnik.

O Estatuto, conjugado com outros diplomas normativos, todos interpretados em conformidade com o sistema constitucional, estabelecem a finalidade inerente a qualquer atividade urbanística do Poder Público. Esta, evidentemente se manifestará com características distintas diante de cada situação concreta. Algumas diretrizes, entretanto, fixadas expressamente, devem ser

observadas pelo Poder Público tanto na atividade administrativa como na legislativa. O Estatuto da Cidade estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulamentam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (art. 1º, parágrafo único). Tais são algumas das diretrizes expressas a que nos referimos. Da mesma natureza é a finalidade estampada no artigo 2º, caput, que preceitua ser objetivo da política urbana ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, estabelecendo algumas das diretrizes gerais que devem informar a atividade administrativa em matéria urbanística.

Cabe aqui a observação de ADILSON DE ABREU DALLARI, no sentido de que:

“é muito significativo, do ponto de vista jurídico, que o Estatuto da Cidade, dispondo sobre normas gerais de Direito Urbanístico, tenha sido editado pela União na competência que lhe dá o art. 24, I, da CF, para editar normas gerais de Direito Urbanístico. A inferência imediata que se deve retirar disso é que o Estatuto da Cidade não é uma lei federal, no sentido de ser uma lei aplicável apenas ao aparelho administrativo da União: o Estatuto da Cidade é uma lei Nacional, que estabelece normas gerais de observância obrigatória por todos os jurisdicionados do Estado brasileiro”³⁸.

³⁸ Ob. cit. p. 13.

Os princípios veiculados pelo Estatuto referentes à participação popular, que reforçam normas constitucionais vigentes desde 1988, corroborados pelo artigo 81, entre outros dispositivos da Lei Orgânica Municipal, demonstram o valor dado pelo ordenamento jurídico à participação popular em toda a atividade da administração pública e, em especial, a atividade urbanística. Portanto, deve ser observado que a CNLU ou qualquer outro órgão que eventualmente exerça sua função deve observar tais princípios em sua formação, sendo contrária à constituição e às leis sua atual forma de constituição. A constituição de tal órgão deve ser caracterizada por ampla participação popular que permita a representação

dos interesses de toda a sociedade e não só ou predominantemente os interesses da administração e de empreiteiros.

Antônio Goulart(PMDB)- Presidente

João Antônio (PT)- Relator

Alcides Amazonas (PC do B)-Membro

Arselino Tatto (PT)- Membro

José Viviani Ferraz (PL)-Membro

Paulo Frange (PTB)-Membro

Wadih Mutran (PPB)-Membro

MAPA