hiperstudio

Recurso ao julgamento do Concurso Público nº 001/2024 para Seleção e premiação do melhor Estudo Preliminar Arquitetônico para a implantação de futura Sede Administrativa do CREA-SP

Hiperstudio Arquitetura e Urbanismo

À prezada Comissão Julgadora do Concurso,

Primeiramente, gostaríamos de aproveitar a oportunidade para parabenizar o CREA-SP pela importante iniciativa de promover um concurso público voltado à seleção de um projeto de arquitetura para sua futura sede administrativa na Barra Funda. Os concursos públicos de arquitetura, por serem uma modalidade licitatória orientada pela qualidade das propostas arquitetônicas apresentadas, suscitam relevantes reflexões e debates acerca dos rumos da arquitetura nacional, destacando-se pelo seu caráter democrático e inclusivo; ao mesmo tempo, cumprem o papel de promoção de um ambiente urbano qualificado, marcado pela presença de arquitetura dotada de espírito público e cívico.

O presente concurso possui um caráter simbólico ainda mais significativo ao considerar-se a longa trajetória, iniciada em 1978 com os primeiros intentos para a construção de uma nova sede para o CREA-SP neste terreno na Barra Funda, por meio de um primeiro concurso de projetos cuja proposta vencedora acabou não sendo construída. Naquele período, há quase 50 anos, a região da Barra Funda era muito diferente do cenário existente atualmente: tratava-se ainda de uma região de caráter fabril marcada pela presença de galpões, em contraste com a atual paisagem urbana em intenso processo de transformação, à qual a presença da nova sede do CREA-SP poderia contribuir para a promoção do espírito de urbanidade que lá se forma.

É nosso desejo que o CREA-SP possa finalmente concluir esta longa jornada rumo à construção de sua nova sede com um projeto arquitetônico que atenda às suas necessidades, que se destaque pelas suas características arquitetônicas e urbanísticas, e que faça juz ao espírito inovador e aos compromissos socioambientais da instituição. Neste sentido, é de extrema importância que a Coordenação do Concurso e a Comissão Julgadora prezem, acima de tudo, pela exequibilidade do projeto no que tange à sua adequação às exigências e limitações impostas pela legislação urbanística e edilícia ali incidente. Assim, causou-nos extrema consternação a desclassificação de mais da metade das equipes participantes em razão de haverem submetido propostas “com área total construída abaixo do mínimo estabelecido em Edital”, tal como consta na ata de julgamento apresentada na sessão pública realizada às 10 horas do dia 04 de dezembro de 2024 na Sede Angélica do CREA-SP. No caso específico da proposta B, apresentada por nossa equipe, este é o único ponto em aparente desacordo com as diretrizes do certame.

Como pretendemos respeitosamente elucidar através do recurso aqui apresentado, acreditamos que, além de nossa proposta ter sido injustamente desclassificada, o CREA-SP está em vias de cometer grave falta, considerando-se que, pela estrita análise do potencial construtivo do terreno, conforme preconiza a legislação urbana e edilícia ali incidente, todas as três propostas premiadas **excedem, com margem significativa,** a área total que pode ser alcançada através do esgotamento de todos os índices urbanísticos e instrumentos de incentivo previstos em lei. Com o intuito de esclarecer os detalhes desta situação à Comissão Julgadora, e consequentemente oferecer subsídios para uma eventual revisão dos resultados do concurso, buscaremos demonstrar minuciosamente a memória de cálculo do potencial construtivo máximo do terreno com referência a todos os dispositivos da legislação que sobre ele interferem, assumindo uma situação hipotética de busca da maior área possível dentro do que permite a legislação e de acordo com as diretrizes estabelecidas objetivamente pelo Termo de Referência.

A proposta arquitetônica apresentada pela nossa equipe, como também poderá ser verificado adiante, **permanece corretamente dentro dos limites legais**, atingindo a máxima Área Construída Computável possível, e fazendo-se valer dos incentivos mais adequados para otimização da Área Construída Não Computável, conforme apropriado. Também cabe ressaltar que as estratégias propostas para a aprovação aqui explicitadas, foram apresentadas de maneira sintética e gráfica nas pranchas apresentadas no concurso, na seção “Viabilidade Legal e Aprovação“ da Prancha 05.

1. Considerações iniciais sobre as diretrizes do concurso

Antes de procedermos à demonstração do cálculo que subsidia o recurso aqui exposto, faz-se necessário a inclusão de alguns comentários sobre o Memorial Descritivo Técnico do concurso e o principal ponto de contenda, que seria a interpretação do item 3.2.1. - Área quadrada mínima, na página 20, no qual afirma-se:

> “Ressalta-se que as áreas expostas anteriormente para ambientes específicos são **sugestões**. Logo, com base nas intervenções que serão detalhadas nos próximos itens, a área total do novo prédio do CREA-SP deve estar dentro do intervalo de 20.629,06m² a 25.730,07m², o que corresponde ao intervalo de áreas computáveis de 4.336,00m² a 5.416,00m².” (grifo nosso)

A Comissão Julgadora aderiu rigidamente ao atendimento a este intervalo de valores, assumindo-o como critério de desclassificação das propostas que nele não se enquadram. No entanto, é importante considerar que estes valores foram definidos através da aplicação de um método de pré-dimensionamento que precisa ser contraposto ao que é permitido pela legislação, o que é natural em qualquer processo de projeto, que adquire maior refinamento conforme mais condicionantes vão sendo consideradas. Além disso, o Memorial Descritivo Técnico afirma,

reiteradamente, que estes valores possuem caráter de *sugestão* ou de *referência*, conforme verifica-se no excerto acima, mas também, por exemplo, na introdução do item 3. Partido, página 13:

> "Este capítulo aborda sobre a **sugestão** de zoneamento vertical, o programa de necessidades, as atribuições de cada pavimento, organograma e elementos arquitetônicos do projeto. É importante ressaltar que o conteúdo aqui apresentado é de **caráter referencial.**"

Tal posição é reiterada novamente no item 3.2. - Programa de Necessidades, na página 14:

> "(...) o presente capítulo apresentará os itens mínimos necessários para o novo prédio, **como sugestão,** buscando atender as demandas espaciais, ergonômicas e de viabilidade urbanística para instalação das atividades do CREA-SP".

Estas metragens apresentadas no Memorial Descritivo Técnico, como será demonstrado, não podem ser atingidas legalmente neste terreno, motivo pelo qual mais de metade das equipes, provavelmente conscientes das limitações impostas pela legislação, apresentou propostas com Área Construída Total inferior. Ademais, o Memorial Descritivo Técnico do presente concurso, de maneira responsável e coerente com a seriedade deste certame e da instituição que o promove, determina, no item 2.3. - Legislação, na página 10, após apontar as principais leis e decretos pertinentes ao objeto do concurso: "Para a elaboração do projeto, é fundamental aderir estritamente aos parâmetros e orientações delineados pelas leis e decretos previamente mencionados."

Percebe-se, portanto, que é dever dos profissionais que concorrem no presente concurso demonstrar o pleno conhecimento da legislação e entendimento dos parâmetros por ela definidos, e que estes devem tomar precedência sobre os outros aspectos que são apresentados como sugestões. Por outro lado, também não acreditamos que as sugestões presentes no Memorial Descritivo Técnico, em que pese eventuais conflitos com a legislação urbanística e edilícia, venham de forma alguma a invalidá-lo, pois são apresentadas justamente como sugestões. O conteúdo do Memorial Descritivo Técnico representa, outrossim, um esforço de sistematização das necessidades espaciais e programáticas do CREA-SP para o projeto de sua nova Sede, e cabe aos profissionais qualificados entendê-las, organizá-las e enquadrá-las do melhor modo dentro do que a realidade do terreno, da técnica e da legislação permite. Portanto, não reconhecemos nenhum vício no conteúdo do edital, sendo que nosso questionamento, expresso neste recurso, refere-se exclusivamente à aplicação, por parte da Comissão Julgadora, deste critério relativo ao intervalo de área construída como sendo de caráter eliminatório, pois atendê-lo de maneira acrítica nas propostas apresentadas significaria ir contra os limites impostos pela legislação.

A definição das áreas foi estabelecida no Memorial Descritivo Técnico de acordo com o método definido pelo "Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional", publicado pelo

Ministério da Economia. Este documento, que doravante chamaremos de “Manual”, segundo consta na sua introdução,

> “é um instrumento explicativo, auxiliar ao cumprimento da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, que institui padrão de ocupação e parâmetros para o dimensionamento de imóveis utilizados por órgãos e entidades da administração pública federal direta, autárquica e fundacional de uso administrativo a serem aplicados no desenvolvimento de projetos, obras de construção, reformas e ampliação, avaliação da adequação de locações, permutas e compartilhamento de imóveis.” (MINISTÉRIO DA ECONOMIA, p. 2).

Como se pode notar, trata-se de um manual abrangente, pois busca abarcar uma diversidade grande de situações (projeto, construção, reforma, locação, etc) e tem validade para todo o território nacional. De modo geral, o Manual oferece diretrizes preliminares que cumprem função importante no que poderia ser considerado a etapa de “pré-projeto”, a que justamente concerne ao Memorial Descritivo Técnico. Tais diretrizes, no entanto, devem ser devidamente compatibilizadas pelos profissionais às especificidades de cada contexto (socioeconômico, urbano, legal, etc). Mais importante, o próprio Manual estipula, na p. 3, dentre suas Notas Gerais:

> “I. O conteúdo deste Manual, assim como o da Portaria Conjunta nº 38, de 2020, à qual faz referência, **não dispensa a observância às legislações locais** e às normas técnicas relativas a edificações.” (grifo nosso)

Isto confirma a preponderância do atendimento à legislação e normativa técnica em relação ao método de pré-dimensionamento proposto pelo Manual, admitindo-se que no caso de conflito entre um e outro, as orientações nele contidas (e por conseguinte, no Memorial Descritivo Técnico) devem deferir à legislação. Assim, fica claro que as áreas mínimas e máximas obtidas a partir do pré-dimensionamento baseado no Manual, presentes no Memorial Descritivo Técnico, configuram dados referenciais para orientar as equipes na elaboração das propostas, mas não devem ser tomadas como pétreas pela Comissão Julgadora, uma vez que precisam ser adequadas à legislação local.

2. Conceitos de Área Computável, Área Não Computável e Área Construída Total

É importante notar que as referências diretas, presentes no Memorial Descritivo Técnico, ao método definido pelo Manual podem inevitavelmente produzir um pouco de confusão, pois o Manual adota, num contexto específico ao pré-dimensionamento de áreas administrativas de órgãos públicos, alguns termos técnicos semelhantes a outros usados de maneira mais abrangente e com significado distinto na legislação urbanística. Assim sendo, julgamos importante destacar as diferenças de significado de alguns termos-chave para alcançarmos maior clareza nos argumentos que serão expostos. Para fins comparativos, indicamos abaixo a diferença de significado dos termos “Área Computável “ e “Área Não-Computável”, expressas no Manual, e os termos “Área Construída

Computável" e "Área Construída Não Computável", conforme definidos no Quadro 1 anexo à Lei Municipal 16.050/14 (Plano Diretor do Município de São Paulo).

No Manual:

> **"Área Computável:** Área Útil passível de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo–se em: Áreas de Escritório: aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel. (...) Áreas de Apoio: aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços." (p. 7)

> "**Área Não Computável:** Área Útil que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo–se em: Áreas Técnicas: aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e à infraestrutura do imóvel, tais como hall, foyers, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switchs, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc. Áreas Específicas: aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadoria Apreendidas (DMA), área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, laboratórios e arsenais." (p. 8)

Por sua vez, conforme consta no Quadro 1 anexo à Lei Municipal 16.050/14:

> "**Área Construída Computável** é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;

> "**Área Construída Não Computável** é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente;"

Desta maneira, cabe destacar que para fins de enquadramento legal para aprovação no município de São Paulo, muitas áreas definidas como "Área Não Computável" no Manual, como por exemplo: hall, foyers, corredores, área de espera para atendimento ao público, ou restaurante são enquadradas pela legislação urbana e edilícia vigente em São Paulo como "Área Construída Computável" e precisam, portanto, ser consideradas no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, apesar de o Manual as enquadrarem como "Área Não Computável" no seu método de pré-dimensionamento. De modo geral, o que é entendido como Área Construída Computável pela legislação urbanística em São Paulo compreende quase todas as áreas cobertas destinadas às

atividades-fim da edificação, sendo a Área Construída Não Computável geralmente relativa a outras áreas de caráter complementar da edificação como garagens, terraços, circulações verticais, áreas técnicas (casa de máquinas, barrilete, geradores, etc); ou então áreas cuja criação a legislação municipal busca incentivar, como por exemplo, áreas de "fachada ativa" que ajudam na qualificação do entorno urbano.

A legislação vigente em São Paulo estabelece limites distintos para a Área Construída Computável e para a Área Construída Não Computável, e a somatória de ambas é o que considera-se como **Área Construída Total** (relativa portanto à soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação).

3. Definição da Área Construída Computável máxima

Começaremos pelo dimensionamento da Área Construída Computável. O lote pertencente ao CREA-SP possui uma área total de 10.393,32m², mas, como estipulado pelo Memorial Descritivo Técnico na página 6,

> "Na concepção do projeto, é relevante destacar que não será utilizada a área total do terreno, será aproveitada apenas uma parte específica do terreno em questão (...). Essa porção do terreno possui uma forma irregular e abrange uma área total de 5.500,00 m²."

Em termos práticos isto significa que os projetos devem ser concebidos tratando esta porção do terreno isoladamente, não utilizando-se do potencial construtivo relativo à parte restante do terreno. Esta interpretação é confirmada no Pedido de Esclarecimento 01, na resposta à questão 08:

> "O projeto e a construção do edifício deve ser planejado de forma a permitir a subdivisão do terreno, em momento oportuno, caso seja de interesse da Administração."

É importante frisar que utilizar-se, na área de projeto, do potencial construtivo relativo à parte "reservada" do terreno (ou seja, fora da parte demarcada com área total de 5.500 m²) , e depois desmembrá-lo com vias a utilizar novamente o mesmo potencial construtivo na parte desocupada, constituir-se-ia numa manobra equiparável à fraude, hipótese que deve ser absolutamente descartada pelo CREA-SP. Nesta hipótese, caso estre trecho do lote já estivesse edificado (ou mesmo apenas com projeto aprovado para construção), ficaria a nova Sede do CREA-SP em situação irregular perante a legislação, pois sua área construída estaria excedendo o que seria permitido no terreno com área de 5.500 m².

Consequentemente, isto nos deixa com uma base de cálculo do potencial construtivo do terreno com área equivalente a 5.500 m², localizado, conforme estipulado pela Lei Municipal 16.402/16 (Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo), numa ZM - Zona Mista. O principal índice urbanístico a ser considerado nesta Zona que merece menção no argumento aqui exposto, conforme bem indicado no quadro da página 10 do Memorial Descritivo Técnico, é o

Coeficiente de Aproveitamento Básico equivalente a 1,0. Normalmente, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, na Zona Mista seria possível adquirir potencial construtivo adicional através do pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) até atingir-se o Coeficiente de Aproveitamento Máximo da ZM, que equivale a 2,0.

Entretanto, o terreno também encontra-se dentro do perímetro da Operação Urbana Água Branca, definida pela Lei 15.893/13, na qual não se aplica o dispositivo da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Ao invés disso, a Operação Urbana permitiria atingir-se até o Coeficiente de Aproveitamento Máximo equivalente a 4,0; porém, para tanto, seria necessário a utilização de Certificados de Potencial Adicional de Construção da Operação Urbana (CEPACs), conforme definido pelo Art. 43 da lei da Operação Urbana: "Art. 43. O pagamento pelo potencial adicional de construção será realizado exclusivamente por meio de CEPAC, nos termos definidos nesta lei". Esta hipótese, contudo, foi descartada no Pedido de Esclarecimento 05, na resposta à pergunta 01:

> "O projeto não deve gerar qualquer obrigação ao CREA-SP de adquirir Certificados de Potencial Adicional de Construção para aprovação de sua execução pela Prefeitura Municipal. Os requisitos apresentados no Anexo I – Memorial Descritivo Técnico, bem como as legislações aplicáveis, devem ser rigorosamente respeitados."

Descartando-se a hipótese de utilização de CEPAC, isto significa, enfim, que o projeto precisa admitir a adoção do Coeficiente de Aproveitamento 1,0. Além disso, conforme o Art. 1º da Lei 15.893/13, Parágrafo único,

> "As regras de uso e ocupação do solo fixadas nesta lei devem ser observadas em todos os pedidos de aprovação de construção ou reforma **com área construída acima do coeficiente de aproveitamento um**, situadas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, aplicando-se, no que não confrontar com a presente lei, as demais normas urbanísticas integrantes da legislação municipal." (grifos nossos)

Isto significa, para todos os efeitos, que o projeto não deve considerar quaisquer dos benefícios ou incentivos presentes nesta lei que poderiam eventualmente proporcionar acréscimos sobre o potencial construtivo adotado no projeto, uma vez que o coeficiente de aproveitamento não poderá superar 1,0.

A adoção do Coeficiente de Aproveitamento 1,0 determinaria que a Área Construída Computável do projeto ficaria limitada a 5.500 m². No entanto, buscando resguardar ao CREA-SP o usufruto integral do potencial construtivo de seu próprio terreno, verifica-se que existe uma faixa de Melhoramento Viário determinada pela Lei 15.893/13 que abarca a parte frontal do terreno do projeto, ao longo do seu alinhamento voltado para a Av. Marquês de São Vicente. Esta faixa consta tanto na planta apresentada na página 6 do Memorial Descritivo Técnico, quanto no Mapa IV da lei da Operação Urbana, que determina o alargamento da Av. Marquês de São Vicente para uma largura

total de 46 metros. A faixa de Melhoramento Viário, que percorre o alinhamento frontal do terreno de projeto com 92,34 m de extensão e largura de 6,38m (estreitando-se ligeiramente em direção à esquina) pertence ao CREA-SP e não haveria qualquer motivo para renunciar ao aproveitamento do potencial construtivo dela decorrente. O Capítulo VII do Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo (Lei 16.642/17) oferece regramentos acerca de Melhoramentos Viários, sendo que no Art. 106 determina-se o seguinte:

> "Art. 106. **A edificação nova** e as novas partes da edificação existente, nas reformas com aumento de área executadas **em imóvel parcialmente atingido por plano de melhoramento público aprovado por lei** e sem declaração de utilidade pública ou de interesse social em vigor, **devem observar as seguintes disposições**:
>
> I - atender aos recuos mínimos obrigatórios, à taxa de ocupação e ao **coeficiente de aproveitamento estabelecidos no PDE e LPUOS, em relação ao lote original**; (...)" (grifos nossos)

Ou seja, o Coeficiente de Aproveitamento Básico do presente terreno deve ser calculado considerando-se sua área original, incluindo, portanto, a área relativa à faixa de Melhoramento Viário. Assim sendo, a inclusão desta área no cálculo do potencial construtivo não apenas tem a finalidade de resguardar ao CREA-SP o direito que lhe cabe acerca do potencial construtivo desta parte de seu imóvel, mas também é necessária para atender o disposto no Art. 106 do Código de Obras.

Como não foi disponibilizado um levantamento planialtimétrico do terreno em arquivo eletrônico em formato vetorial, apenas uma imagem sem escala da planta do terreno (disponível na página 6 do Memorial Descritivo Técnico), seguimos a orientação oferecida na resposta à Pergunta 01 do Pedido de Esclarecimento 04, acerca das bases do terreno:

> "Essas informações são de fácil reprodução e podem ser reproduzidas na extensão compatível com o software que será utilizado por cada participante. Informações complementares sobre o terreno serão disponibilizadas na fase seguinte ao estudo preliminar, exclusivamente ao vencedor do concurso."

Assim sendo, tomamos a liberdade de refazer o desenho do terreno e da faixa de Melhoramento Viário em software adequado e concluímos que a área desta faixa, em seu trecho à frente da área de projeto, é de aproximadamente 532 m². De acordo com o Art. 106 da Lei 16.642/17, esta área deve ser acrescida à área remanescente de 5.500,00m² para servir como base de cálculo dos coeficientes de aproveitamento, totalizando, assim, 6.032 m² sobre os quais aplica-se o Coeficiente de Aproveitamento Básico equivalente a 1,0.

Com isto, concluímos que, em pleno acordo com a legislação urbana vigente em São Paulo e com os critérios objetivamente definidos no Termo de Referência, no Memorial Descritivo Técnico e

em subsequentes esclarecimentos, a **Área Construída Computável máxima que pode ser adotada para o projeto da Sede do CREA-SP é de 6.032,00m²**.

Propostas com Área Construída Computável acima deste valor estão em direto desacordo com a legislação, e não poderiam em nenhuma circunstância ser aprovadas pelos órgãos de licenciamento. Este é o caso da proposta G (no momento premiada em 1º Lugar), cuja Área Construída Computável é de 8.883,23, quase 50% acima do limite admitido pela legislação, o que representa um desvio significativo e que, acreditamos, **deveria levar inequivocamente à sua desclassificação**.

Ademais, como pretendemos demonstrar no próximo item, as duas outras propostas classificadas (D e F), ainda que não excedam ao limite de Área Construída Computável, por outro lado excedem significativamente os limites impostos para a Área Construída Não Computável e para a Área Construída Total.

4. Definição da Área Construída Não Computável máxima

Acerca da Área Construída Não Computável, o Art. 62 da Lei Municipal 16.402/16 dispõe sobre praticamente todas situações previstas em lei. Sendo este artigo de sumária importância para a argumentação aqui exposta, tomamos a liberdade de transcrevê-lo na íntegra, incluindo grifos aos itens que seriam aplicáveis na presente situação, os quais serão discutidos em seguida:

> "Art. 62. São consideradas áreas não computáveis:
>
> I - nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação de veículos e pedestres, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas, exceto as especiais, motocicletas e bicicletas, não ultrapasse:
>
> a) nos usos residenciais, observada a cota de garagem máxima igual a 32 m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga, alternativamente:
>
> 1. 1 (uma) vaga por unidade habitacional maior ou igual a 30m² (trinta metros quadrados) de área construída computável;
>
> 2. 1 (uma) vaga a cada 60m² (sessenta metros quadrados) de área construída privativa total do empreendimento, desprezadas as frações;
>
> b) nos usos não residenciais, 1 (uma) vaga para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;
>
> c) nos usos mistos, as alternativas definidas na alínea "a" para usos residenciais e na alínea "b" para usos não residenciais, excluídas as áreas computáveis ocupadas por vagas, desprezadas as frações;

d) como incentivo aos empreendimentos sem vagas de estacionamento de veículos, excetuadas as vagas necessárias ao atendimento das condições de instalação fixadas nesta Lei, serão consideradas não computáveis até o limite de 10% (dez por cento) da área construída computável, as áreas cobertas de uso residencial ou não residencial, em qualquer pavimento;

e) nos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS), Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular (EHMP) ou Empreendimentos em Zona Especial de Interesse Social (EZEIS), 50% (cinquenta por cento) das vagas de estacionamento de veículos para as áreas de uso nR incentivado;

II - nos edifícios-garagem situados nas áreas referidas no § 1º do art. 126 desta lei, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, respeitado o limite estabelecido no § 2º deste artigo;

III - nas zonas não referidas no inciso I do "caput" deste artigo, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos;

IV - as áreas ocupadas por vagas especiais destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e idosos, vagas de motocicletas, vagas de bicicletas e vagas para carga e descarga, até o limite mínimo exigido pelo Quadro 4A desta lei;

V - as áreas cobertas nos usos residenciais, em qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical, limitada a 20% (vinte por cento) da área coberta do pavimento, exceto nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP;

VI - as áreas não computáveis previstas na legislação edilícia;

VII - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e de no mínimo 3m (três metros) de extensão, destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de:

a) 50% (cinquenta por cento) da área do lote nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa;

b) 20% (vinte por cento) da área do lote nas demais zonas;

VIII - nos lotes localizados nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos empreendimentos de uso misto com fachada ativa;

IX - as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, na proporção de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída não computável incentivada nos termos do inciso VII do "caput" deste artigo, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

X - a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos EHIS;

XI - a área incentivada da quota ambiental, conforme o § 3º do art. 82 desta lei;

XII - a área destinada às HIS, proveniente da aplicação da cota de solidariedade, conforme previsto no § 1º do art. 112 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE;

XIII - as áreas consideradas não computáveis nos termos do § 2º do art. 67 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE;

XIV - as áreas destinadas às atividades operacionais do sistema de transporte público coletivo, nos termos do § 1º art. 90 desta lei;

XV - as áreas ocupadas por vestiário de usuários de bicicletas;

XVI - nos lotes com área de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) localizados na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental conforme Mapa 2 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, até 50% (cinquenta por cento) da área construída computável total.

XVII - as áreas de fruição pública, cobertas ou descobertas, em qualquer zona de uso;

XVIII - nos clubes esportivos localizados em AC-1, as área destinadas a administração e sanitários até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável;

XIX - as áreas técnicas e operacionais sem permanência humana dos Hospitais e Complexos de Saúde, assim declarados pela municipalidade, desde que justificadas através do memorial técnico conforme RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021 ou a que vier a substituí-la;

XX - a área destinada aos usos educacionais em saúde, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos Hospitais e Complexos de Saúde, assim declarados pela municipalidade, localizados em qualquer zona de uso na qual a atividade hospitalar e de Complexo de Saúde seja permitida;

XXI - as áreas cobertas destinadas a camarins, salas para oficina e depósito de materiais utilizados nos teatros.

§ 1º Para efeito de cálculo das áreas não computáveis previstas no inciso I do "caput" deste artigo, em edifícios de uso misto que tenham usos residenciais e não residenciais envolvendo uma ou mais subcategorias de uso não residenciais e em edifícios não residenciais envolvendo mais de uma subcategoria de uso não residencial, deverá ser considerada a área construída utilizada para cada subcategoria de uso.

§ 2º A somatória das áreas construídas não computáveis referidas nos incisos I a VI do "caput" deste artigo fica limitada a 59% (cinquenta e nove por cento) do valor correspondente à área construída total da edificação, excluídas as áreas não computáveis previstas nos incisos VII a XVI.

§ 3º Não se aplica o inciso III do caput deste artigo aos imóveis cuja atividade seja exclusivamente destinada a estacionamento de veículos.

§ 4º A fachada ativa de que trata o inciso VII do caput:

I - deve ser calculada sobre a área do lote remanescente de doação de área para alargamento do passeio ou implantação de melhoramento viário;

II - pode estar localizada em diferentes níveis da edificação, desde que seja garantido acesso por logradouro público em todos os níveis;

III - pode ser atendida em apenas uma testada, desde que em extensão equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do somatório de todas as testadas;

IV - pode ser parcialmente implantada em pavimento imediatamente superior ao pavimento de acesso, limitada a 1/3 (um terço) da área construída total destinada à fachada ativa, desde que se configure em uma subdivisão do mesmo compartimento edificado e seja garantida a permeabilidade visual para o logradouro público.

§ 5º Os benefícios previstos nos incisos VII e VIII do caput deste artigo não poderão ser utilizados para os grupos de atividade nR1-14, nR1-15, nR2-12, nR2-13 e nR3-6.

§ 6º Fica vedada a previsão das atividades flats, apart hotéis, pensionatos ou pensões, do subgrupo de atividades nR1-12, como uso não residencial incentivado nos termos do inciso VIII do caput deste artigo.

§ 7º Para fins de aplicação do inciso VI, as condições aplicadas ao prédio residencial na legislação edilícia aplicam-se ao uso residencial em qualquer modalidade."

Prosseguiremos, portanto, à análise das disposições do Art. 62 da 16.402/16 para estabelecermos os limites máximos para a Área Construída Não Computável. O principal ponto de partida é o § 2º, grifado acima, que determina: "A somatória das áreas construídas não computáveis referidas **nos incisos I a VI do "caput" deste artigo fica limitada a 59%** (cinquenta e nove por cento) do valor correspondente à área construída total da edificação, **excluídas as áreas não computáveis previstas nos incisos VII a XVI.**"

Desta maneira, torna-se necessário discutir primeiramente as disposições dos incisos I a VI do "caput", dentre os quais são aplicáveis ao projeto da nova sede do CREA-SP os incisos III e IV, referentes, respectivamente, às áreas de circulação, manobra e estacionamento de veículos, e às vagas especiais; e o inciso VI, referentes às áreas não computáveis previstas na legislação edilícia. Acerca destas últimas, estão definidas no Art. 108 da Lei 16.642/17 e no Art. 102 do Decreto 57.776/17 (Código de Obras e Edificações do Município São Paulo), abrangendo diversas categorias, como por exemplo o terraço aberto, jirau, mobiliários, obras complementares, saliências, elementos arquitetônicos, beiral, marquise, áreas técnicas, circulação vertical, etc; cada qual com regras específicas que determinam suas respectivas áreas máximas, e que não cabem ser discutidas aqui pois cada projeto apresentado no concurso certamente apresenta configurações extremamente variadas para todos estes elementos.

O que interessa ao argumento presente é que a somatória de todas estas áreas não pode ultrapassar 59% do valor correspondente à área construída total da edificação, excluídas as áreas não computáveis previstas nos incisos VII a XVI. Isto significa que na situação hipotética em que a somatória de todas estas áreas seja projetada de modo a esgotar os limites estabelecidos, devemos

assumir que a Área Construída Computável calculada no item anterior (ou, no caso, a adotada nos projetos apresentados no concurso) representaria os outros 41%. Considerando-se que a Área Construída Computável esteja projetada esgotando o limite máximo de 6.032,00m² (41%), extrapolando-se este valor chegaríamos ao limite de 8.680,20m² (59%) para a parte da Área Construída Não Computável relativa aos incisos I a VI, sendo, portanto, equivalente a 14.712,20m² o valor de 100% da "área construída total da edificação, excluídas as áreas não computáveis previstas nos incisos VII a XVI" conforme determina o § 2º do Art. 62.[1]

Sobre o esgotamento deste limite de 59% para as Áreas Construídas Não Computáveis, é importante frisar que, apesar dele ser tecnicamente possível de ser atingido, isto não significa que fazê-lo seja pertinente para o projeto da nova Sede do CREA-SP, dado que tratam-se majoritariamente de áreas de estacionamento, áreas técnicas ou áreas de circulação que devem ser projetadas na justa medida para atender às necessidades da instituição. O edital do concurso, em seu item 7.2, (p. 7) afirma que "(...) soluções econômicas que empreguem técnicas e estratégias de economia em edifícios, tanto na construção quanto na operação, serão consideradas diferenciais." Assim sendo, entendemos que é de interesse ao projeto da nova Sede do CREA-SP que estas áreas sejam projetadas de maneira a otimizar seu aproveitamento, evitando excesso apenas com a finalidade de esgotamento do potencial construtivo, devendo justamente ser valorizadas as propostas que seguem na direção de redução destas áreas dentro do que julga-se possível e conveniente, consequentemente reduzindo os custos de construção e manutenção.

Por fim, cabe agora estimar o limite das Áreas Construídas Não Computáveis relativas aos incisos VII a XVI, que não são incluídos no limite de 59% determinado pelo § 2º. Estes tratam-se, em sua maioria, de áreas cuja criação é incentivada pela legislação urbana, por entender-se que proporcionam benefícios urbanísticos para a cidade de São Paulo. As modalidades aplicáveis para o projeto da nova Sede do CREA-SP são as definidas nos incisos VII (fachada ativa), IX (vagas de veículos proporcionais à fachada ativa), XI (área incentivada da quota ambiental), XV (vestiário de usuários de bicicletas) e XVII (fruição pública).

Sobre o incentivo à fachada ativa determinado no inciso VII, como o projeto encontra-se localizado numa Zona Mista, este corresponde a um acréscimo de Área Construída Não Computável equivalente a 20% da área do terreno, e é importante notar que o § 4º do Art. 62 determina que "esta deve ser calculada sobre a área do lote remanescente de doação de área para alargamento do passeio ou implantação de melhoramento viário." Assim sendo, esta é equivalente a até 1.100 m² (20% de 5.500m²). As exigências específicas para a configuração da fachada ativa, cujo atendimento deve ser observado nos projetos apresentados, são detalhadas no Art. 71 da Lei 16.402/16, que determinam que esta deve:

[1] É importante, ainda, esclarecer que este limite de 59% para as Áreas Construídas Não Computáveis deve ser calculado proporcionalmente à Área Construída Computável adotada em cada proposta.

"I - estar contida na faixa de 5m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal;

II - ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20m (vinte metros) de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público."

Com relação ao inciso IX do Art. 62, este permite acrescer uma Área Construída Não Computável para acomodar vagas de veículos na proporção de 1 para cada 70m² de fachada ativa, o que corresponderia, no cenário de esgotamento de ambos os benefícios, a um acréscimo de mais 15 vagas (excluindo frações). Utilizando a maior área possível, definida pela cota de garagem máxima (32 m²/vaga), seria possível acrescentar mais 480 m², a serem usados exclusivamente para vagas de veículos, as quais talvez sequer sejam necessárias ao projeto.

O inciso XI do art. 62 refere-se à área incentivada da quota ambiental, a qual é definida pelo § 3º do Art. 82 da mesma lei. Sobre a quota ambiental, é relevante esclarecer que, segundo o Art. 74 desta lei, esta "corresponde a um conjunto de regras de ocupação dos lotes objetivando qualificá-los ambientalmente, tendo como referência uma medida da eficácia ambiental para cada lote, expressa por um índice que agrega os indicadores Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D)."

O terreno de projeto encontra-se localizado no Perímetro Ambiental 1, para a qual o Quadro 3A, anexo à Lei 16.402/16, determina uma Taxa de Permeabilidade Mínima do lote equivalente a 0,25, e o atendimento a uma Pontuação mínima para a Quota Ambiental Mínima equivalente a 0,8 para lotes com área entre 5.000 e 10.000m². O Art. 81, por sua vez, oferece algumas provisões para que estes índices possam ser alterados para acomodar situações específicas, definindo que

> "§ 2º Nos lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), que não estejam localizados em ZEPAM ou ZPDS, a taxa de permeabilidade prevista no "caput" deste artigo poderá ser reduzida em até 50% (cinquenta por cento), desde que a pontuação da QA prevista no Quadro 3A desta lei para o lote seja majorada na mesma proporção em que a taxa de permeabilidade seja reduzida."

O Art. 82, § 3º, por sua vez, afirma que:

> "(...) quando o empreendimento atingir de 2 (duas) a 4 (quatro) vezes a quota ambiental mínima, o empreendedor poderá optar por receber benefício em área não computável incentivada, de acordo com as seguintes fórmulas: (...) NCQA = (VQA Min - 1) x At x 0,07, (...) sendo:
>
> NCQA: área não computável adicional, em metros quadrados, decorrente da majoração da Quota Ambiental;

VQA Min: razão entre o valor numérico da QA atingida pelo projeto do empreendimento e o valor mínimo exigido da QA, variando de 1,5 (um inteiro e cinco décimos) a 4 (quatro), de acordo com o Quadro 3A desta Lei;

At: área de terreno."

Caso o projeto não venha a propor nenhuma redução na Taxa de Permeabilidade Mínima equivalente a 25%, seria necessário atingir uma pontuação mínima de Quota Ambiental equivalente a 1,60 para que se possa ter algum aproveitamento deste incentivo, e para aproveitá-lo integralmente seria necessário atingir a pontuação de 3,2.

Não cabe aqui discutirmos as especificidades dos cálculos para atendimento à Pontuação mínima da Quota Ambiental, cujas estratégias devem variar bastante entre as propostas apresentadas. Na presente hipótese de esgotamento de todos os incentivos, iremos assumir que tenha sido possível atingir uma pontuação suficientemente alta que permita o usufruto da totalidade deste benefício, ainda que este cenário no qual a pontuação da Quota Ambiental consiga atingir 4 vezes o valor mínimo seja bastante improvável (inclusive, consideramos que seria imprudente considerá-lo integralmente nas propostas apresentadas no concurso). Neste caso, seria possível acrescentar mais 1.155,00m² de Área Construída Não Computável incentivada.

Sobre as áreas ocupadas por vestiário de usuários de bicicletas (mencionadas no inciso XV do Art. 62 da LUOS), o Decreto 57.776/17, Art. 102, inciso VI, determina que estas possuam a área máxima de 40 m² para edificações de uso não-residencial.

Além dos incentivos para a criação das áreas expostas acima, há, por fim, incentivos determinados pelo Art. 10 da lei 18.081/24 para projetos que se destaquem por adotarem soluções tecnologicamente inovadoras, que contribuam para a sustentabilidade e eficiência energética do edifício. O incentivo oferece um acréscimo, sobre a Área Construída Não Computável, equivalente de 10% da Área Construída Computável do Projeto, que no caso corresponderia a mais 603,20 m².

A última categoria de Área Construída Não Computável a ser considerada são as áreas de fruição pública, cobertas ou descobertas, mencionadas no inciso XVII do Art. 62 da LUOS. Estas precisam ser consideradas de modo diferente das demais, pois a legislação não determina objetivamente um limite máximo para as mesmas. Sobre estas, o Quadro 1 da Lei 16.402/16 oferece a seguinte definição:

> "Fruição pública: Corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível com, pelo menos, um logradouro ou demais espaços públicos, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários permanentes e moradores, devendo fazer conexão entre os logradouros sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público".

O Art. 70 desta lei, por sua vez, determina alguns critérios específicos para seu dimensionamento:

> "Art. 70. A área de fruição pública:
>
> I - poderá ser coberta ou descoberta, e não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, exceto no período noturno;
>
> II - deverá ter largura mínima de 4m (quatro metros), tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote."

Desta maneira, verificamos que as áreas de fruição pública devem estar permanentemente abertas no período diurno (inclusive aos domingos e feriados), com acesso completamente livre à partir da rua, não admitindo-se sequer a presença de objetos de vedação temporária como portas, portões ou cancelas, sendo admitida a presença de elementos removíveis apenas no período noturno. Estas podem ser áreas descobertas, circunstância na qual não afetariam o cálculo da Área Construída Total, mas também podem ser cobertas, caso no qual precisariam ser consideradas na presente simulação.

Em termos práticos e no contexto do presente concurso, as áreas de fruição pública cobertas correspondem a espaços como marquises, pilotis, arcadas e galerias abertas para a Avenida Marques de São Vicente, que cumprem importantes funções de acolhimento e proteção dos pedestres que acessam o edifício, assim como de qualificação urbanística da relação do edifício com o entorno urbano, e devem ser elementos valorizados nos projetos. No entanto, só serão considerados como Área Construída Não Computável quando forem espaços permanentemente abertos e com largura mínima de 4m, com acesso direto para a rua, não incluindo-se nesta conta os espaços que tenham características espaciais semelhantes, mas estejam localizados depois dos controles de acesso do edifício.

5. Definição da Área Construída Total máxima

Como a legislação não determina um limite específico para as áreas de fruição pública, suas características precisam ser analisadas caso-a-caso nos projetos apresentados. Desta maneira, somos compelidos à avaliar a somatória de áreas máximas averiguadas até agora (Área Construída Computável e Não Computável), pois restaria apenas a área de fruição pública a ser observada nos projetos, cujo dimensionamento é livre (ainda que, quando coberta, seja indiretamente limitada por outros índices como a Taxa de Ocupação e a Taxa de Permeabilidade). Os resultados obtidos até agora encontram-se expressos no Quadro abaixo:

Quadro 1 - Síntese da simulação de Área Construída Total Máxima permitida pela legislação

Área Construída Computável	**Área (m²)**
Área do terreno	5.500,00
Área da faixa de Melhoramento Viário	532,00
Área Construída Computável (Coeficiente de Aproveitamento = 1,0)	**6.032,00**
Área Construída Não Computável	
Áreas Não Computáveis limitadas a 59% da Área Construída Total, excluídas as demais Áreas Não Computáveis (LUOS Art. 62 caput, inciso I a VI; § 2º)	8.680,20
Área Não Computável incentivada da Fachada Ativa (LUOS Art. 62 inciso VII)	1.100,00
Área Não Computável das Vagas relativas à fachada Ativa (LUOS Art. 62 inciso IX)	480,00
Área Não Comput. Incentivada da Quota Ambiental (LUOS Art. 62, inciso XI, Art. 82. § 3º)*	1.155,00
Área Não Computável Vestiário para usuário de bicicletas (LUOS Art. 62, inciso XV)	40,00
Área Não Computável Incentivo a Edifício Sustentável (Lei 18.081/24, Art. 10)	603,20
Área Construída Não Computável Total**	**12.058,40**
Área Construída Total máxima	**18.090,40**

* Assumindo que os projetos consigam atingir uma pontuação de Quota Ambiental equivalente a 4 vezes a pontuação mínima, o que pode ser tecnicamente inviável.
**Não inclui a área de fruição pública coberta conforme a LUOS Art. 62, inciso XVII, a ser observada em cada proposta, e que precisa ser totalmente aberta e desobstruída para a Av. Marquês de São Vicente.

Dessa forma, após minuciosa análise da legislação urbana e edilícia pertinente ao projeto da nova Sede do CREA-SP, conforme exposto acima com apontamentos a todos os dispositivos legais, considerando que o projeto esgote o potencial de Área Construída Computável de 6.032m², **concluímos que a Área Construída Total máxima de toda e qualquer proposta a ser apresentada neste concurso não poderia exceder o valor de 18.090,40m²**, salvo eventual área adicional de fruição pública coberta, localizada no térreo e aberta para a rua, a qual não deve alterar substancialmente a metragem aqui calculada. Apenas para efeito de determinar uma "ordem de grandeza" para o peso que a área de fruição pública poderia ter nesta conta, se imaginarmos uma situação extremamente generosa, na qual haja uma área coberta e aberta para a rua que se estenda ao longo de todo alinhamento frontal do terreno (92.34m), com 4 metros de profundidade conforme sugerido pelo Art. 70, somar-se-ia, enfim, mais 369,36 m² a este total.

A conclusão a que se chega após apresentar-se esta memória de cálculo, solidamente embasada na realidade da legislação, é que o atendimento "ao intervalo de 20.629,06m² a 25.730,07m²", mencionado na página 20 do Memorial Descritivo Técnico, de fato precisa ser entendido no espírito reiteradamente defendido pelo próprio documento (e também pelo Manual que lhe serviu de base) de que estes tratam-se de **valores referenciais**, definidos por um

pré-dimensionamento que oferece um ponto de partida ao projeto, não podendo, portanto, ser aplicado pela Comissão Julgadora como critério eliminatório, pois neste cenário a proposta estaria em desacordo com a legislação. Conforme a Comissão Julgadora poderá perceber, analisando a Proposta B apresentada pela nossa equipe, todas as áreas de projeto de nossa proposta estão em acordo com o que determina a legislação, conforme o cálculo apresentado até agora.

6. Considerações sobre as propostas classificadas

Neste momento torna-se necessário fazermos algumas considerações sobre as três propostas classificadas. Iremos nos deter em não discutir qualquer atributo subjetivo das mesmas, entendendo que isto é competência exclusiva da Comissão Julgadora, mas inevitavelmente precisaremos fazer alguns comentários objetivos sobre os Quadros de Áreas Estimadas por elas apresentados.

Em primeiro lugar, preocupa-nos o fato de que a Proposta G, no momento agraciada com a primeira colocação no presente certame, apresenta, em seu Quadro de Áreas Estimadas, uma Área Construída Computável de 8.883,23 m², a qual, como vimos, encontra-se quase 50% acima do limite admitido pela legislação para a área de 5.500 m². O respeito ao limite de Área Construída Computável máxima é um dos aspectos tratados com a maior seriedade em qualquer processo de aprovação de projeto, pois é dele que decorre o pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, ou, no caso específico do presente terreno localizado na Operação Urbana Água Branca, o consumo de CEPACs, hipótese expressamente vedada no Pedido de Esclarecimento 05. Assim sendo, com base na presente constatação, recomendamos veementemente que a Comissão Julgadora considere a desclassificação desta proposta.

Em termos práticos, só haveria duas maneiras possíveis de alcançar a Área Construída Computável por ela proposta. A primeira seria através da aquisição de CEPACs, o que já está descartado. A segunda seria utilizando o potencial construtivo da parte “reservada” do terreno, para além da parte do terreno de 5.500m² que é objeto do presente concurso. Devemos lembrar que o Memorial Descritivo Técnico orienta expressamente que “não será utilizada a área total do terreno, será aproveitada apenas uma parte específica do terreno em questão” conforme demarcado na planta da página 6. O uso desta área foi, inclusive, motivo de desclassificação de outra proposta, e é importante considerar que **utilizar o potencial construtivo da parte reservada do terreno, significa que ela está sendo efetivamente usada, mesmo sem que esteja sendo ocupada fisicamente**. Neste caso, um futuro aproveitamento desta área reservada estaria comprometido, pois a proposta apresentada consome quase todo o seu potencial construtivo básico.

Além disso, conforme buscamos elucidar em mais detalhes na página 6 do presente recurso, esta situação também poderia vir a gerar sérios problemas para o CREA-SP em qualquer hipótese de futuro desmembramento das duas partes do terreno, pois aí restaria a Sede do CREA-SP em situação irregular, com área construída em excesso ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, e sem

possibilidade de regularização que não seja através da aquisição de CEPACs (que poderiam, inclusive, não estar disponíveis).

Por fim, devemos ainda observar que a Área Construída Total desta proposta, conforme consta em seu Quadro de Áreas Estimadas, equivale a 21.646,62m², excedendo significativamente o limite máximo de 18.090,40m² conforme os cálculos aqui apresentados.

Com relação às propostas D e F, por sua vez agraciadas respectivamente com o 2º e 3º Lugar no concurso, se repetirmos a mesma metodologia de cálculo exposta neste recurso (sintetizada no Quadro 1, página 16 deste documento), chegaremos à conclusão de que ambas também excedem significativamente as áreas máximas legalmente viáveis.

No caso da Proposta D, cuja Área Construída Computável é de 5.372,74 m², a Área Construída Total máxima deveria ser da ordem de 16.416,52 m², mas na proposta esta consta como 20.701,65 m², portanto possui um excedente de área de 4.285,13 m² que não pode ser aprovado.[2] Já no caso da Proposta F, cuja Área Construída Computável é de 5.410,24 m², a Área Construída Total máxima deveria ser da ordem de 16.511,7 3m², mas na proposta esta consta como 22.596,85 m², portanto possui um excedente de área de 6.085,13 m² que também não pode ser aprovado.[3] O único componente não apurado nestas contas, como vimos, são as áreas de fruição pública coberta, mas este dispositivo está muito longe de ser suficiente para acomodar todo o excesso de área destes projetos, mesmo se o pavimento térreo inteiro destas propostas pudessem ser enquadrados como área de fruição pública coberta (sem portas ou paredes, situação que beira o absurdo e claramente não corresponde à realidade).

Assim sendo, como demonstrado meticulosamente neste recurso, **as propostas classificadas D, F e G excedem significativamente a Área Construída Total máxima legalmente possível de ser aprovada para a área de projeto**, esgotando-se todos os dispositivos da legislação.

Por fim, é importante elucidar de antemão à Comissão Julgadora que quaisquer dispositivos da lei que sejam baseados em proporcionar "descontos" à aquisição de potencial construtivo adicional através de Outorga Onerosa do Direito de Construir, como, por exemplo, aqueles instituídos pelo Art. 83 da Lei 16.402/16, ou pelo Art. 7 do Decreto 63.504/24, não são válidos dentro do perímetro da Operação Urbana Água Branca, como já determinado no Art. 43. da Lei 15.893/13,

[2] A Área Construída Computável da Proposta D equivale a 5.372,74m² (no mínimo 41%), portanto o seu limite para a Área Não Computável relativa aos incisos I a VI do Art. 62 da LUOS seria 7.731,50m² (no máximo 59%), totalizando 13.104,24m² (100%). Somando-se a Área Não Computável relativa aos demais incisos do Art. 62 da LUOS (no máximo, 1.100,00m² de incentivo de fachada ativa, 480,00m² para as vagas proporcionais à fachada ativa, 1.155,00m² de incentivo da quota ambiental, e 40,00m² para os vestiários), a Área construída Total máxima deveria ser da ordem de R$15.879,24m².

[3] A Área Construída Computável da Proposta F equivale a 5.410,24m² (no mínimo 41%), portanto o seu limite para a Área Não Computável relativa aos incisos I a VI do Art. 62 da LUOS seria 7.785,47m² (no máximo 59%), totalizando 13.195,71m² (100%). Somando-se a Área Não Computável relativa aos demais incisos do Art. 62 da LUOS (no máximo, 1.100,00m² de incentivo de fachada ativa, 480,00m² para as vagas proporcionais à fachada ativa, 1.155,00m² de incentivo da quota ambiental, e 40,00m² para os vestiários), a Área construída Total máxima deveria ser da ordem de R$15.970,71m².

sendo a utilização de CEPAC a única forma possível de ampliar a Área Construída Computável. Também é importante observar que dispositivos que ampliam o Coeficiente de Aproveitamento Máximo, como por exemplo aquele contido no Art. 82-A da Lei 16.050/14 relativo à Praça Urbana, também não serviriam para a presente situação, na qual usa-se apenas o Coeficiente de Aproveitamento Básico. Não reconhecemos, portanto, quaisquer alternativas que poderiam tornar estas propostas aderentes à legislação, e vemo-nos na obrigação de apontar esta situação à organização do concurso, para que evite submeter o CREA-SP à tal situação de inconformidade.

7. Considerações finais

Considerando a análise acima exposta, gostaríamos primeiramente de solicitar à Comissão Julgadora que reconsidere a aplicação do critério eliminatório relativo ao "enquadramento às áreas total construídas mínima e máxima", uma vez que está comprovado que este intervalo de áreas encontra-se em desacordo com o que é permitido pela legislação, devendo ele ser entendido meramente como um valor referencial que informa os primeiros passos do projeto. Ater-se a este critério criaria uma contradição intransponível no atendimento às exigências do concurso. Deste modo, **solicitamos que seja revertida a desclassificação de nossa equipe devido à suposta inconformidade com os critérios eliminatórios 15.2.1.3.1 e 15.2.1.3.2,** assim como de demais equipes que tenham sido injustamente desclassificadas unicamente pelo mesmo critério.

Neste ensejo, é importante comentar que a Área Construída Total máxima permitida pela legislação, a qual, como demonstramos no Quadro 1 deste recurso, é de aproximadamente 18.090,40m², mesmo sendo inferior à sugerida no Memorial Descritivo Técnico, ainda é plenamente viável para acomodar as instalações da nova Sede do CREA-SP, uma vez que é muito próxima da soma da área construída de todos os seus edifícios utilizados atualmente em São Paulo, a qual, segundo a Tabela 4 do Memorial Descritivo Técnico, equivale à 17.516,06m². Defendemos que, ao unificar as várias sedes do CREA-SP num único novo edifício, mesmo considerando a ampliação de alguns espaços como o auditório, vários outros espaços e infraestruturas que hoje são redundantes entre as várias sedes (espaços de acesso, apoio, circulação vertical, áreas técnicas, etc) serão eliminados ou otimizados, permitindo inclusive uma redução relativa da área total.

Como já mencionado, fica constatado que nenhuma das três propostas classificadas está em conformidade com os parâmetros e diretrizes estabelecidos pela legislação, por excederem significativamente o potencial construtivo da área de projeto**.** Desta maneira, como explicitado acima, defendemos que as propostas **D, F e G deveriam ser desclassificadas devido à não observância ao critério eliminatório 15.2.1.3.3:** "Conformidade da Proposta com os parâmetros e diretrizes estabelecidos pelas seguintes legislações federais, estaduais, municipais, regulamentos e normas técnicas relacionadas neste documento, bem como atendimento às restrições e diretrizes do Plano Diretor, Lei de Zoneamento, Código de Obras e Planos regionais e locais do município de São Paulo e demais Normas Técnicas e Legislações pertinentes e correlatas, mesmo que não citadas."

Além de suas propostas não observarem a legislação urbana e edilícia, acreditamos que a postura adotada pelas equipes, seja motivada por pragmatismo ou desconhecimento da legislação, lesou ao concurso e às demais equipes participantes, as quais, conhecedoras dos limites impostos pela legislação, apresentaram propostas com área inferior mas adequada à legislação, e foram injustamente desclassificadas. Tivessem todas as equipes apresentado propostas adequadas à legislação, nenhuma delas estaria no intervalo sugerido pelo Memorial Descritivo Técnico, o que certamente teria levado a Comissão Julgadora a reavaliar a aplicação deste quesito como critério eliminatório. Ademais, quando futuramente confrontadas com a necessidade de aprovação pelos órgãos técnicos municipais, ficaria patente que tais propostas são inexequíveis sem que utilizem o potencial construtivo do restante do terreno, ou sem que se fizessem necessárias drásticas modificações que inevitavelmente as desfigurariam por completo, enfraquecendo o próprio exercício do concurso enquanto processo seletivo da melhor proposta arquitetônica.

Neste ensejo, e considerando que trata-se justamente de um concurso de projeto para a nova Sede do CREA-SP, instituição comprometida com o respeito às leis e com a observância à boa prática profissional, consideramos importante citar o item 2.1. do Código de Ética e Disciplina do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil, que estabelece, dentre as obrigações do arquiteto para com o interesse público:

> "2.1.1. O arquiteto e urbanista deve defender o interesse público e respeitar o teor das leis que regem o exercício profissional, considerando as consequências de suas atividades segundo os princípios de sustentabilidade socioambiental e contribuindo para a boa qualidade das cidades, das edificações e sua inserção harmoniosa na circunvizinhança, e do ordenamento territorial, em respeito às paisagens naturais, rurais e urbanas."; para tanto, o Código recomenda enfaticamente que "2.3.6. O arquiteto e urbanista deve respeitar a legislação urbanística e ambiental e colaborar para o seu aperfeiçoamento."

Desta maneira, reiteramos que o espírito deste recurso, que inevitavelmente compreende a defesa da proposta arquitetônica apresentada pela nossa equipe, compreende também a defesa de um valor mais amplo, que é a aderência e o respeito dos arquitetos e engenheiros ao conteúdo das leis que regem nossa prática profissional, o desenvolvimento de nossas cidades, e, em última instância, nosso convívio em sociedade; valores estes, acreditamos, sejam também centrais para uma instituição como o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo.

São Paulo, 16 de dezembro de 2024

HIPERSTUDIO ARQUITETURA E URBANISMO
CNPJ: 16.097.062/0001-01

Ricardo Felipe Gonçalves

Matheus Marques Rodrigues Alves

Rolando Piccolo Figueiredo

Alexandre Hepner