

**ANEXO I Integrante do Decreto nº 53.364, de 17 de agosto de 2012
DECLARAÇÃO**

Razão Social: JHSF MALLS AS

CNPJ: 07.859.510/0001-68

Endereço: Av. Magalhaes de Castro, 12.000 - Jardim Panorama - São Paulo - SP

Nº dos Contribuintes: 300.005.0322-0 a 300.005.0645-9 relativos à área residencial (planilha anexa) e o nº 300.005.0321-2 relativo à área comercial.

Sector Operação Urbana Consorciada Água Espiraiada

Solicita: Consolidação das Certidões de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC nº AE-005/2019, AE-001/13, AE-001/11, AE-002/09, AE-017/08, AE-008/06, AE001/06 e AE-001/04

Vem, pela presente, declarar que opta pelo disposto na Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, com as modificações introduzidas pelas Leis nº 15.416, de 22 de julho de 2011, e nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011, cuja previsão de outorga onerosa em CEPACs foi calculada conforme abaixo segue:

CÁLCULO DE QUANTIDADE DE CEPACs:

I) Potencial adicional de construção pelo aumento do Coeficiente de Aproveitamento

Cálculo da área construída computável adicional:

			doação		remanescente
Ato	49.777,94	=	823,94	+	48.954,00
			nR		R
Ato	49.777,94	=	19.566,07	+	30.211,87
	100%	=	39,31%	+	60,69%
DOAÇÃO	823,94	=	323,86	+	500,08
USO não residencial					USO residencial
Aca(nR) = (Ato x Cproj) - (Ato X CB)					Aca(R) = (Ato x Cproj) - (Ato X CB)
Aca(nR) = (19.566,07 x 3,5267) - (19.566,07 X 1,00)					Aca(R) = (30.211,87 x 3,576448) - (30.211,87 X 1,00)
Aca(nR) = 55.981,80 - 19.566,07					Aca(R) = 108.051,20 - 30.211,87
Aca(nR) = 36.415,74					Aca(R) = 77.839,32
Aca(total)= 114.255,06					

A Certidão nº AE-001/04, foi única e exclusivamente para alteração de parâmetro, ao passo que as Certidões n.º AE-001/13, AE-001/11, AE-002/09, AE-017/08, AE-008/06, AE001/06, foram para aquisição de potencial construtivo adicional dos quais:

(i)108.051,20m² para o setor residencial, sendo que o setor residencial já utilizou todo o potencial vinculado e já obteve o "Habite-se" para toda a sua área.
(ii)55.981,80m² foram vinculados para o setor não residencial, dos quais foram utilizados somente 53.799,80m² com emissão de "Habite-se", restando, portanto, antes da emissão da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC nº AE-005/2019, 2.182,00m² de potencial adquirido para o setor não residencial ainda não construído.

CÁLCULO DE QUANTIDADE DE CEPACs:

I) Potencial adicional de construção pelo aumento do Coeficiente de Aproveitamento

Cálculo da área construída computável adicional:

			doação		remanescente
Ato	49.777,94	=	823,94	+	48.954,00
			nR		R
Ato	49.777,94	=	19.566,07	+	30.211,87
	100%	=	39,31%	+	60,69%
DOAÇÃO	823,94	=	323,86	+	500,08
USO não residencial					USO residencial
Aca(nR) = (Ato x Cproj) - (Ato X CB)					Aca(R) = (Ato x Cproj) - (Ato X CB)
Aca(nR) = (19.566,07 x 3,598260) - (19.566,07 X 1,00)					Aca(R) = (30.211,87 x 3,576448) - (30.211,87 X 1,00)
Aca(nR) = 70.403,79 - 19.566,07					Aca(R) = 108.051,20 - 30.211,87
Aca(nR) = 50.837,73 - 36.415,74					Aca(R) = 77.839,32 - 77.839,32
Aca(nR) = 14.421,99					Aca(R) = 0,00
Aca(total)= 128.677,05 - 114.255,06					
Aca(total): 14.421,99					

Em 2019 foi emitida a Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC nº AE-005/2019, por meio da qual foram vinculados mais **14.422m² de potencial construtivo para o setor não residencial, restando, portanto, até a data de hoje, 16.603,99m² de potencial adquirido para o setor não residencial já vinculados.**

a) Incentivos previstos no art. 16 da Lei nº 13.260, de 2001, com as alterações posteriores, - Remembramento de lotes:

a.1) Inciso I do art. 16: se lotes com área inferior 2000 m² remembrados originarem em área superior a 2500 m², I1 é dado por:

I1 = 10:100 X Área remembrada formada por lotes ≤ 2000 m²

$$I1 = \frac{20}{100} : \frac{100}{100} \times 0,00$$

I1 = 0

a.2) Inciso II, art. 16: se Lotes com área inferior a 2000m² remembrados originarem área superior 5000m², I1 é dado por:

I1 = 20:100 X Área remembrada formada por lotes ≥ 5000 m²

$$I1 = \frac{20}{100} : \frac{100}{100} \times 0$$

I1 = 0

b) Incentivos previstos no art. 17 da Lei nº 13.260, de 2001 - doação de faixa para alargamento de calçadas:

I2 = 2 X Atdc

$$I2 = \frac{2}{647,727248} \times 323,86$$

I2 = 647,727248

b) Incentivos previstos no art. 17 da Lei nº 13.260, de 2001 - doação de faixa para alargamento de calçadas:

I2 = 2 X Atdc

$$I2 = \frac{2}{1000,152752} \times 500,08$$

I2 = 1000,152752

Cálculo da quantidade necessária de CEPACs para construção adicional

Qad = {Aca(total) - (I1 + I2)} : F1

$$Qad = \frac{50837,73 - 0 + 647,727248}{2} = 25095,00$$

Qad = {Aca(total) - (I1 + I2)} : F1

$$Qad = \frac{77839,32 - 0 + 1000,152752}{2} = 38419,59$$

II) Modificação de uso e parâmetros:

Cálculo da área do terreno referente:

Atmp = Ato - (Atdc+Atdmv)

Atmp =	49.777,94	-	823,94	+	0	=	48.954,00
Atmp =	49.777,94	-	823,94	=	48954,00		

A Certidão nº AE-001/04, foi única e exclusivamente para alteração de parâmetro

Cálculo da quantidade necessária de CEPACs para mudança de uso e parâmetros urbanísticos:

Qmp = Atmp : F2

$$Qmp = \frac{48954,00}{2} = 24477,00$$

Qmp = 24477

III) Cálculo da quantidade TOTAL de CEPACs

Qt = Qad + Qmp

	nR	R		
Qt(total) =	25.095	+ 38.420	=	63.515 (7211 cepacs objeto do pedido AE 005/2019)
Qt(total) =	63.515	+ 24.477	=	87.992
Qt(total) =	80.781	já vinculado (AE 001/2004, 001/2006, 008/2006, 017/2008, 002/2009, 001/2011,001/2013)		
Qt(total) =	7.211	já vinculado (AE 005/2019)		

Onde:

Aca = Área construída adicional

Atmp = Área de terreno referente para mudanças de uso e parâmetros

Ato = Área do terreno anterior à doação de faixa para alargamento das calçadas e melhoramentos viários previstos na Lei nº 13.260, de 2001;

Atdc = Área de terreno doada para alargamento das calçadas

Atdmv = área de Terreno doada para melhoramentos viários previstos na Lei nº 13.260, de 2001

CB = Coeficiente de aproveitamento básico na Legislação Vigente

Cproj = Coeficiente de aproveitamento do projeto permitido pela Lei nº 13.260, de 2001 (Operação Urbana Consorciada Água Espiraiada)

F1 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da primeira coluna da tabela constante do "caput" do artigo 11 da Lei nº 13.260, de 2001;

F2 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da segunda coluna da tabela constante do "caput" do artigo 11 da Lei nº 13.260, de 2001;

I1 = Incentivos previstos no art. 16 da Lei nº 13.260, de 2001

I2 = Incentivos previstos no art. 17 da Lei nº 13.260, de 2001

Qt = Quantidade TOTAL de CEPACs

Qad = Quantidade necessária de CEPACs para construção adicional

Qmp = Quantidade necessária de CEPACs para mudança de uso e parâmetros urbanísticos.

São Paulo, 26/01/2026

Signed by:

Robert Bruce Harley

AD5F02B35404417 JHSF MALLS S.A.

Assinado por:

Felipe Meira Dias

6EC239798654477...

DS

LETT

Rubrica

Rafael Godoi
JHSF
Juridico