

01-0087/2009

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE APOIO LEGISLATIVO - SGP2
SISTEMA DE APOIO AO PROCESSO LEGISLATIVO

OBJETO DE LEI 01 - 0087 / 2009 DE 2009

LEGISLATIVA: PL 01 - 0087 / 2009 DE 19/02/2009

M. OFÍCIO A.T.L.: 74 / 2009

ORIGINANTE: EXECUTIVO GILBERTO KASSAB

EMENTA: DISPÕE SOBRE A CONCESSÃO URBANÍSTICA NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, BEM COMO AUTORIZA O EXECUTIVO A APLICÁ-LA NAS ÁREAS DO PROJETO NOVA LUZ.

CNC Solutions
Tipo: Processo Legislativo
21/3/2011 15:53:39

00000059261-73



Não audiência pública realizada

ARQUIVADO EM 12/05/09

Juana R.

CHEFE DE SEÇÃO
VIVIANE FERREIRA MPO
Supervisora
SGP-33



GABINETE DO PREFEITO

Prefeitura do Município de São Paulo

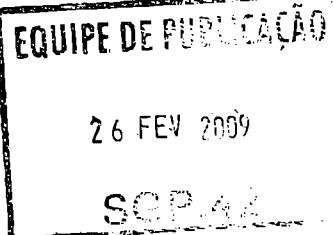
Folha nº 01 do proc.

Nº 01 de 27 de 2009

Adelina Cibeira - 1ª. Parlamentar

São Paulo, 26 de fevereiro de 2009

Ofício A. J. L. nº 74/09



Senhor Presidente

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei que dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo, bem como autoriza o Executivo a aplicá-la nas áreas do Projeto Nova Luz.

A concessão urbanística constitui instituto inovador no Direito Brasileiro, ensejando, para melhor compreensão de sua importância, as considerações a seguir tecidas.

O modelo de implantação de infra-estruturas baseado na concessão de serviços públicos à iniciativa privada, por vezes associada à concessão de obras a serem exploradas por concessionários, tem desempenhado, há décadas, um papel de grande importância para o desenvolvimento nacional.

Em geral, as concessões importam, basicamente, na especificação dos serviços públicos e obras a serem realizados com exclusividade pelo particular, durante certo prazo, com garantias mínimas de remuneração dos investimentos, e, freqüentemente, com reversão do patrimônio, ao término do contrato, ao poder concedente.

Durante muito tempo, as concessões foram praticadas com escassa legislação, apoiando-se basicamente nos contratos de concessão. Com o artigo 175 da Constituição de 1988 e sua regulamentação por meio da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, as concessões de obras e serviços públicos ganharam outro desenvolvimento, tornando-se importante mecanismo para o desempenho de atividades estatais, por meio da conjugação de esforços com empresas privadas, sem a necessidade de grandes investimentos imediatos por parte do Poder Público.

A forma de remuneração vem seguindo a tradição brasileira, de modo que o regime jurídico das concessões prevê o pagamento de tarifa

Senador(a) ou Vereador(a), assina
o documento em nome do
Poder Judiciário

02 de 22
03/03/09


Adeline Cicone

Assistente Parlamentar
Registro 100.406



pelos usuários, por meio da qual o concessionário é remunerado. No entanto, a lei federal de concessões também admite "a possibilidade de outras fontes provenientes de receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados, com ou sem exclusividade, com vistas a favorecer a modicidade das tarifas" (art. 11).

No Estado de São Paulo, essa forma de obtenção de recursos já ocorreu anteriormente, quando alguns concessionários acoplaram às suas atividades principais, previstas na concessão, outros objetos, que hoje seriam denominados "projetos associados". Foi o caso da Companhia Paulista de Estradas de Ferro, que constituiu a CAIC – Companhia de Agricultura, Imigração e Colonização para explorar terras ao longo de suas vias férreas. O mesmo ocorreu com a Companhia Light, que comprava as áreas onde implantava as linhas de bondes, e as loteava, valorizadas, por meio da Companhia City.

Vale mencionar, outrossim, outros diplomas normativos contemporâneos incorporados à legislação pátria, como as leis de parceria público-privada (Lei Municipal nº 14.517, de 16 de outubro de 2007, e Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004) e de operações urbanas, previstas pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), voltadas para melhor cooperação entre as iniciativas públicas e privadas, visando à solução dos entraves à prosperidade nacional.

Conjugando todas essas normas e seus propósitos, o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002) trouxe em seu artigo 239 o instituto da concessão urbanística, conceito que o presente projeto de lei busca desenvolver e operacionalizar.

A concessão urbanística é um novo instrumento de desenvolvimento urbano, por meio do qual a Municipalidade concede à iniciativa privada um projeto de requalificação urbana, que pode incluir obras relativas à modificação do sistema viário, da estrutura fundiária, de instalações e equipamentos urbanos, dos logradouros públicos e das edificações. Esse projeto urbanístico é financiado, no todo ou em parte, pela exploração econômica dos bens situados no perímetro da concessão, mediante a comercialização de empreendimentos imobiliários previstos pelo projeto de intervenção. Para tanto, compete ao Poder Público definir o projeto urbanístico e efetuar o seu licenciamento perante os órgãos competentes, declarando a utilidade pública das áreas a serem desapropriadas. Cabe ao concessionário efetuar as desapropriações nas áreas que deverão ser utilizadas para as obras e os empreendimentos imobiliários sujeitos a exploração econômica.

Com a concessão urbanística, o Poder Público poderá beneficiar-se da valorização proporcionada pela implantação das obras e serviços pelo concessionário. Conforme o projeto, pode ser previsto o pagamento de outorga pelo



Folha nº 03 do proc.³
Nº 01-87-09

Adelina Ciccone - Ass. Parlamentar

concessionário (concessão comum) ou, caso a exploração econômica não seja suficiente para financiar as obras, haver pagamento pela Municipalidade (concessão patrocinada). De qualquer forma, a outorga da concessão será feita de forma transparente, mediante licitação, seguindo todas as normas aplicáveis, de forma a garantir a melhor contratação para a Municipalidade.

Devidamente regulamentada, a concessão urbanística será um grande instrumento para que as obras e serviços públicos sejam viabilizados, sem a necessidade de grandes investimentos por parte da Municipalidade. Por meio dela, áreas degradadas da cidade poderão ser transformadas, ganhando equipamentos públicos, sociais e de infra-estrutura urbana, inclusive transporte coletivo e áreas verdes. Como o novo instituto não deflui automaticamente da conjugação do Plano Diretor e da lei federal de concessões, é necessária uma lei geral sobre a matéria, a desdobrar-se em leis específicas para cada concessão urbanística.

No mesmo projeto de lei, é solicitada autorização dessa Egrégia Câmara para a aplicação do instituto da concessão urbanística no perímetro conhecido como Nova Luz, cuja revitalização entra em sua última e definitiva fase. Nessa fase, não serão necessárias somente obras públicas, mas também projetos privados que mudem o perfil do local, atraindo novos empreendimentos e atividades.

Por todo o exposto, restando justificadas as razões que amparam a medida e demonstram o relevante interesse público de que se reveste, submeto o presente projeto de lei à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, contando com seu indispensável aval.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.


GILBERTO KASSAB
Prefeito

Ao

Excelentíssimo Senhor

ANTONIO CARLOS RODRIGUES

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

 Concessão Urbanística OF



PROJETO DE LEI Nº ... 01 - PL
01-00087/2009

Folha nº 04 do proc.
Nº 01-87 do 09
Adelina Cluene - Ass. Parlamentar
RF. 100.406

PREJUDICADO

22 ABR 2009

Dispõe sobre a concessão urbanística no
Município de São Paulo, bem como autoriza o
Executivo a aplicá-la nas áreas do Projeto
Nova Luz.

PRESIDENTE

HOJE

COMISSÕES DE: 20 FEV 2009
Const. Inst. e Org. Institucional
Pol. Urb. Met. e Meio Ambiente
Administração Pública
Finanças e Orçamento

A Câmara Municipal de São Paulo

PRESIDENTE

Dalton Silvano

SECRETARIA

APROVADO EM 1ª DISCUSSÃO
VOLTA A 2ª DISCUSSÃO

15 MAR 2009

PRESIDENTE

TÍTULO I

DA CONCESSÃO URBANÍSTICA

26 FEV 2009

100.406

Art. 1º. A concessão urbanística constitui instrumento de intervenção urbana estrutural destinado à realização de urbanização ou de reurbanização de parte do território municipal a ser objeto de requalificação da infra-estrutura urbana e de reordenamento do espaço urbano com base em projeto urbanístico específico em área de operação urbana, área de intervenção urbana ou de projeto urbanístico estratégico para atendimento de objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidas na lei do plano diretor estratégico.

Parágrafo único. São diretrizes que podem justificar a realização de intervenção urbana mediante a concessão urbanística:

- I - elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;
- II - racionalizar o uso da infra-estrutura instalada, em particular a do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;
- III - promover e tornar mais eficientes, em termos sociais, ambientais, urbanísticos e econômicos, os investimentos dos setores público e privado;



IV - prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

V - permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização;

VI - recuperar áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;

VII - estimular a reestruturação e requalificação urbanística para melhor aproveitamento de áreas dotadas de infra-estrutura, estimulando investimentos e revertendo o processo de esvaziamento populacional ou imobiliário;

VIII - estimular o adensamento de áreas já dotadas de serviços, infra-estrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir custos;

IX - adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modos de vida;

X - possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos.

Art. 2º. Para os fins desta lei, concessão urbanística é o contrato administrativo por meio do qual o poder concedente, mediante licitação, na modalidade concorrência, delega a pessoa jurídica ou a consórcio de empresas a execução de obras urbanísticas de interesse público, por conta e risco da empresa concessionária, de modo que o investimento desta seja remunerado e amortizado mediante a exploração dos imóveis resultantes destinados a usos privados nos termos do contrato de concessão, com base em prévio projeto urbanístico e em cumprimento de objetivos, diretrizes e prioridades da lei do plano diretor estratégico.

Parágrafo único. A empresa concessionária obterá sua remuneração, por sua conta e risco, nos termos estabelecidos no edital de licitação e no contrato, dentre outras fontes, por meio da alienação ou locação de imóveis, da exploração direta ou indireta de áreas públicas na área abrangida pela intervenção urbana ou qualquer outra forma de receita alternativa, complementar ou acessória, bem como pela receita de projetos associados.

Art. 3º. Podem ser objeto de concessão urbanística, entre outras intervenções estruturais, as obras relativas a modificação do sistema viário, da estrutura fundiária, de instalações e equipamentos urbanos, inclusive sistema de transporte público, e da



localização de logradouros públicos, a demolição, reforma, ampliação ou construção de edificações nos termos estabelecidos no respectivo projeto urbanístico.

§ 1º. A área resultante de urbanização ou de reurbanização mediante concessão urbanística deverá ser dotada, conforme o caso, de infra-estrutura de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e iluminação pública, sistema de manejo de águas pluviais, de transporte público de passageiros e viário público com pavimentação adequada, preferentemente com piso drenante, rede de telecomunicações, rede de gás canalizado e equipamentos comunitários destinados à educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social.

§ 2º. O reparcelamento de área necessário para a execução do projeto urbanístico da concessão deverá observar as normas gerais da legislação nacional e municipal aplicável ao parcelamento do solo para fins urbanos, as da lei do plano diretor estratégico e as da lei da operação urbana consorciada ou do respectivo projeto estratégico na qual esteja inserida a área objeto da concessão urbanística.

§ 3º. Conforme as necessidades de cada caso, a intervenção urbana pretendida, de acordo com o projeto urbanístico referido no art. 9º desta lei, poderá ser objeto de mais de uma concessão urbanística.

§ 4º. Poderá integrar o objeto da concessão urbanística tanto a exploração do solo quanto do subsolo e do espaço aéreo, inclusive a implantação de garagens subterrâneas e a gestão das redes de infra-estrutura instaladas em áreas municipais.

Art. 4º. A concessão urbanística fica sujeita ao regime jurídico das concessões comuns regidas pela Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com as complementações constantes desta lei, e das concessões patrocinadas previstas na Lei Municipal nº 14.517, de 16 de outubro de 2007, e na Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, sem prejuízo da aplicação das normas com ela compatíveis das leis que lhe são correlatas.

§ 1º. São correlatas com o regime jurídico das concessões comuns e a elas aplicáveis subsidiariamente as normas pertinentes e com elas compatíveis das Leis Federais nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e nº 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como da Lei Municipal nº 13.278, de 7 de janeiro de 2002.

§ 2º. Se o contrato de concessão urbanística estabelecer contrapartida do Poder Público Municipal com recursos provenientes de financiamento ou doação oriundos de agência oficial de cooperação técnica ou organismo financeiro multilateral de que o Brasil faça parte, poderão ser admitidas na licitação as condições decorrentes de



acordos, protocolos, convenções ou tratados internacionais aprovados pelo Congresso Nacional, bem como as normas e procedimentos daquelas entidades, inclusive quanto ao critério de seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, o qual poderá contemplar, além do preço, outros fatores de avaliação, desde que por elas exigidos para a obtenção do financiamento ou doação, e que também não conflitem com o princípio do julgamento objetivo e sejam objeto de despacho motivado do órgão executor do contrato, despacho esse ratificado pela autoridade imediatamente superior.

Art. 5º. A concessão urbanística deve ser autorizada por lei específica, que estabelecerá os parâmetros urbanísticos aplicáveis, e só pode ter por objeto uma área contínua destinada a intervenção urbana com base na lei do plano diretor.

Parágrafo único. Não será exigida a autorização de que trata o caput deste artigo nos casos em que não houver necessidade de alteração de parâmetros urbanísticos e demais disposições legais aplicáveis à intervenção urbana pretendida.

Art. 6º. Não se aplica às obras efetuadas com base nesta lei o disposto nos artigos 1º e 2º da Lei nº 10.671, de 28 de outubro de 1988.

Parágrafo único. As leis de melhoramento viário incidentes sobre a área da concessão urbanística não impedirão a modificação dos logradouros existentes, nos termos desta lei, nem impedirão a edificação nas áreas por eles atingidas, não sendo aplicáveis a tais casos as vedações estabelecidas pelos artigos 4º e 5º Lei nº 11.228, de 26 de junho de 1992.

Art. 7º. A autorização para a abertura de licitação para a concessão urbanística será precedida de estudos e providências de responsabilidade do poder concedente para a definição dos objetivos, diretrizes e parâmetros de interesse público específico para a intervenção urbana a ser realizada por meio da concessão, compreendendo, no mínimo, o seguinte:

- I - estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área;
- II - estudos de impacto ambiental ou de vizinhança, o que couber;
- III - relatório circunstanciado dos principais conteúdos dos estudos efetuados e das providências a serem executadas com o demonstrativo quantitativo e qualitativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana a ser realizada;
- IV - realização de uma audiência pública na área central do Município e na de cada uma das Subprefeituras em que será realizada a intervenção urbana, possibilitando a



interação com proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados eventualmente interessados.

Art. 8º. O projeto de concessão urbanística será objeto de consulta pública, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da publicação do edital da respectiva licitação, mediante publicação de aviso na imprensa oficial, em jornais de grande circulação e por meio eletrônico, no qual serão informadas as justificativas para a contratação, a identificação do objeto, o prazo de duração do contrato e seu valor estimado e as minutas do edital e do contrato, fixando-se prazo para fornecimento de sugestões, realizando-se uma audiência pública ao término deste prazo.

Art. 9º. A execução da intervenção urbana por meio da concessão urbanística será precedida da elaboração de projeto urbanístico específico em conformidade com a lei do plano diretor estratégico, a ser aprovado pelo poder concedente, o qual conterá, conforme o caso, os seguintes elementos:

- I - definição das modificações no sistema viário;
- II - localização e definição da infra-estrutura urbana e dos equipamentos comunitários;
- III - localização e definição dos espaços públicos de uso comum e especial;
- IV - definição dos parâmetros e diretrizes urbanísticos, ambientais e sociais;
- V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela intervenção urbana.

§ 1º. O projeto urbanístico deve ser submetido para análise e deliberação, em caráter preferencial, preliminarmente à abertura da licitação, no que se refere à preservação do patrimônio cultural e histórico, parcelamento do solo, trânsito, preservação do meio ambiente, e adequação dos parâmetros de uso e ocupação do solo.

§ 2º. As diretrizes emitidas nos termos do parágrafo anterior vincularão as análises posteriores dos órgãos municipais quanto aos pedidos de licenciamento de edificações formulados pelo concessionário.

§ 3º. O Poder Executivo poderá realizar concursos ou publicar edital de chamamento de pessoas físicas ou jurídicas interessadas em apresentar projetos, estudos, levantamentos e investigações que subsidiem a modelagem da concessão urbanística, os quais serão remunerados na forma prevista no artigo 21 da Lei Federal nº 8.987, de 1995.

Art. 10. O concessionário pode utilizar os instrumentos jurídicos autorizados na legislação vigente em conformidade com os respectivos limites legais, tais como, o



direito de preempção, o consórcio imobiliário, o direito de superfície, a concessão real de uso e outros conexos para adequado cumprimento da concessão urbanística.

Parágrafo único. A utilização do direito de preempção, do direito de superfície e da concessão real de uso sobre imóvel de domínio público depende de prévia autorização legal.

Art. 11. A Prefeitura Municipal efetuará a declaração de utilidade pública e de interesse social dos imóveis a serem objeto de desapropriação urbanística para a execução do projeto urbanístico específico mediante concessão urbanística nos termos autorizados na alínea "i" do art. 5º do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e no art. 44 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. O concessionário, com fundamento no art. 3º do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e na declaração a que se refere este artigo, promoverá a desapropriação judicial ou amigável dos imóveis a serem desapropriados, pagando e negociando integralmente a respectiva indenização, bem como assumindo a condição de proprietária dos respectivos imóveis nos termos do contrato de concessão urbanística.

Art. 12. Quando permitida, no edital de licitação, a participação de empresas em consórcio, serão observadas as seguintes normas:

I - comprovação de compromisso, público ou particular, de constituição de sociedade de propósito específico, subscrito pelas consorciadas;

II - indicação da empresa responsável pelo consórcio durante a licitação e até a constituição da sociedade de propósito específico;

III - apresentação dos documentos exigidos para aferição da capacidade técnica, da idoneidade financeira e da regularidade jurídica e fiscal e as condições de liderança da empresa responsável pelo consórcio;

IV - impedimento de participação de empresas consorciadas na mesma licitação, por intermédio de mais de um consórcio ou isoladamente.

§ 1º. A empresa líder do consórcio é a responsável perante o poder concedente pelo cumprimento do contrato de concessão urbanística, sem prejuízo da responsabilidade solidária das demais consorciadas.

§ 2º. A empresa licitante vencedora fica obrigada a constituir, antes da adjudicação do certame, sociedade de propósito específico para assumir os compromissos de concessionária até a completa execução da intervenção urbana dentro do prazo fixado no contrato de concessão urbanística antes de sua assinatura.



§ 3º. Poderá ser exigido pelo edital de licitação que a Prefeitura do Município de São Paulo receba 1 (uma) ação da empresa de propósito específico, com poder de participação nas decisões da empresa com a finalidade de controle do cumprimento do objeto da concessão urbanística, nos termos do edital.

Art. 13. O poder concedente, antes da abertura da licitação, poderá proceder à pré-qualificação jurídica, técnica, econômico-financeira e conexas das empresas ou consórcios de empresas que queiram participar da licitação de concessão urbanística a fim de efetuar análise mais detida da qualificação técnica das interessadas.

§ 1º. A adoção do procedimento de pré-qualificação será feita mediante proposta da autoridade competente do poder concedente, aprovada pela autoridade imediatamente superior.

§ 2º. Na pré-qualificação serão observadas as exigências legais relativas à concorrência, à convocação dos interessados, ao procedimento e à análise da documentação.

Art. 14. A licitação da concessão urbanística deverá ser autorizada pelo Prefeito, mediante despacho fundamentado, que efetuará a definição do objeto, área de abrangência, prazo e diretrizes a serem observadas.

Art. 15. A licitação será aberta na modalidade concorrência mediante edital elaborado pelo poder concedente, observados, no que couber, os critérios e as normas gerais da legislação própria aplicável às concessões comuns, que conterà, especialmente:

I - o objeto, metas e prazo da concessão;

II - a descrição das condições necessárias à adequada execução da intervenção urbana;

III - os prazos para recebimento das propostas, julgamento da licitação e assinatura do contrato;

IV - prazo, local e horário em que serão fornecidos ou disponibilizados, aos interessados, os dados, estudos e projetos necessários à elaboração dos orçamentos e apresentação das propostas;

V - os critérios e a relação dos documentos exigidos para a aferição da capacidade técnica, da idoneidade financeira e da regularidade jurídica e fiscal;

VI - as possíveis fontes de receitas alternativas, complementares ou acessórias, bem como as provenientes de projetos associados;



VII - os direitos e obrigações do poder concedente e da sociedade concessionária em relação a alterações a serem realizadas no futuro, para garantir a continuidade e a atualização da intervenção urbana aos fins de interesse público a que se destina;

VIII - os critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros a serem utilizados no julgamento técnico e econômico-financeiro da proposta;

IX - a indicação dos bens reversíveis e dos que forem objeto de imediata incorporação ao patrimônio público, de suas características e de outras condições conexas;

X - a expressa indicação do concessionário como responsável pelo ônus da concretização das desapropriações necessárias à completa execução da intervenção urbana, ou para a instituição de servidão administrativa ou urbanística, observada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades;

XI - a exigência de constituição de sociedade de propósito específico, antes da adjudicação do certame, com o objetivo único e exclusivo de realização da intervenção urbana prevista no edital;

XII - a exigência, se for o caso, de o concessionário ressarcir os dispêndios correspondentes aos estudos, investigações, levantamentos, projetos, obras e despesas ou investimentos já efetuados, vinculados à concessão, de utilidade para a licitação, realizados pelo poder concedente ou com a sua autorização, antes da assinatura do contrato de concessão urbanística;

XIII - as condições de liderança da empresa responsável, na hipótese em que for permitida a participação de empresas em consórcio;

XIV - a minuta do respectivo contrato de concessão urbanística, que conterá as cláusulas essenciais referidas no art. 19 desta lei e outras porventura necessárias e adequadas;

XV - os dados relativos às obras da intervenção urbana, dentre os quais os elementos básicos do projeto referido no art. 9º desta lei;

XVI - as garantias a serem exigidas para assegurar o adequado e completo cumprimento do contrato de concessão urbanística a que se referir o edital limitadas ao valor das obras da intervenção urbana.

§ 1º. Entende-se por atualização da intervenção urbana, a que se refere o inciso VII do "caput" deste artigo, o uso de métodos, técnicas, instalações e equipamentos que correspondam aos padrões de modernidade propiciados pelo progresso tecnológico, bem como a sua melhoria e a ampliação de acordo com as diretrizes da lei do plano diretor para atendimento das necessidades dos usuários da cidade.



§ 2º. Poderá ser prevista a obrigação de o concessionário incluir, na alienação dos imóveis resultantes da concessão, cláusulas que possibilitem o atendimento dos objetivos da intervenção urbana, inclusive no que se refere à manutenção de características de construção e de uso do bem, por prazo determinado, nos termos definidos no edital.

Art. 16. O julgamento da licitação de concessão urbanística poderá ser precedido da etapa de qualificação das propostas técnicas, desclassificando-se as empresas licitantes que não alcançarem a pontuação mínima, as quais não participarão da fase seguinte da licitação.

Parágrafo único. O exame das propostas técnicas, para fins de qualificação ou julgamento, será feito por ato motivado, com base em exigências, parâmetros e indicadores de resultado pertinentes ao objeto, definidos com clareza e objetividade no edital.

Art. 17. No julgamento da licitação para a concessão urbanística será considerado um dos seguintes critérios:

- I - a maior oferta, nos casos de pagamento ao poder concedente pela outorga da concessão;
- II - a melhor proposta técnica, com preço fixado no edital;
- III - melhor proposta em razão da combinação dos critérios de maior oferta pela outorga da concessão com o de melhor técnica;
- IV - melhor oferta de pagamento pela outorga após qualificação de propostas técnicas;
- V - menor valor da contrapartida a ser paga pela Administração Pública, no caso de concessão patrocinada;
- VI - melhor proposta em razão da combinação do critério do inciso V com o de melhor técnica, de acordo com os pesos estabelecidos no edital, no caso de concessão patrocinada.

§ 1º. O edital de licitação conterá parâmetros e exigências para a formulação de propostas técnicas.

§ 2º. O poder concedente recusará propostas manifestamente inexecutáveis ou financeiramente incompatíveis com os objetivos da licitação.

§ 3º. Em igualdade de condições, será dada preferência à proposta apresentada por empresa brasileira.



Art. 18. Considerar-se-á desclassificada a proposta que, para sua viabilização, necessite de vantagens ou subsídios que não estejam autorizados em lei e à disposição de todos os concorrentes.

§ 1º. Considerar-se-á também desclassificada a proposta de entidade estatal alheia à esfera político-administrativa do poder concedente que, para sua viabilização, necessite de vantagens ou subsídios do poder público controlador da referida entidade.

§ 2º. Inclui-se nas vantagens ou subsídios de que trata este artigo, qualquer tipo de tratamento tributário diferenciado, ainda que, em consequência da natureza jurídica da licitante, comprometa a isonomia fiscal que deve prevalecer entre todos os concorrentes.

Art. 19. São cláusulas essenciais do contrato de concessão as relativas:

- I - ao objeto, à área e ao prazo da concessão;
- II - ao modo, forma e condições de realização da intervenção urbana;
- III - aos critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros definidores da qualidade da intervenção urbana;
- IV - aos cronogramas físico-financeiros de execução das obras vinculadas à concessão;
- V - à forma e meios de remuneração da concessionária por meio da exploração da intervenção urbana e de projetos associados;
- VI - critérios objetivos de avaliação de desempenho;
- VII - compartilhamento de ganhos econômicos efetivos da concessionária decorrentes do risco de crédito dos financiamentos por ele utilizados com o poder concedente;
- VIII - à garantia do fiel cumprimento, pela concessionária, das obrigações relativas às obras vinculadas à concessão;
- IX - aos direitos, garantias e obrigações do poder concedente e da concessionária, inclusive os relacionados às previsíveis necessidades de futura alteração da intervenção urbana e conseqüente modernização, aperfeiçoamento e ampliação dos equipamentos e demais instalações;
- X - à forma de fiscalização das instalações, dos equipamentos, dos métodos e práticas de execução da intervenção urbana, bem como a indicação dos órgãos competentes para exercê-la;



XI - às penalidades contratuais e administrativas a que se sujeita a concessionária e sua forma de aplicação;

XII - aos casos de extinção da concessão urbanística;

XIII - aos bens reversíveis e àqueles que forem objeto de imediata incorporação ao patrimônio público;

XIV - aos critérios para o cálculo e a forma de pagamento de indenizações devidas à concessionária, se for o caso;

XV - às condições para prorrogação do contrato, se couber;

XVI - à obrigatoriedade, forma e periodicidade da prestação de contas da concessionária ao poder concedente;

XVII - à exigência da publicação de demonstrações financeiras periódicas da concessionária na forma estabelecida pela Prefeitura Municipal;

XVIII - às obrigações da concessionária para adequada realização do controle social pela sociedade civil; e

XIX - ao foro e ao modo amigável de solução das divergências contratuais;

XX - outras cláusulas, termos e obrigações peculiares ao objeto da concessão urbanística.

Parágrafo único. O prazo da concessão a ser fixado no edital da licitação, em cada caso, deverá atender ao interesse público e às peculiaridades relacionadas ao valor do investimento.

Art. 20. O contrato de concessão urbanística poderá prever o emprego de mecanismos privados para resolução de disputas decorrentes ou relacionadas ao contrato, inclusive a arbitragem, a ser realizada no Brasil e em língua portuguesa, nos termos da Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Art. 21. Incumbe à concessionária a execução da intervenção urbanística concedida, cabendo-lhe responder, independentemente de dolo ou culpa, por todos os prejuízos causados ao poder concedente ou a terceiros, sem que a fiscalização exercida por órgão ou entidade municipal competente exclua ou atenua essa responsabilidade.

§ 1º. Sem prejuízo da responsabilidade a que se refere este artigo, a concessionária poderá contratar com terceiros, sob sua exclusiva responsabilidade, o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares à intervenção urbanística concedida, bem como a implementação de projetos



associados nos termos que forem autorizados no edital e no contrato de concessão urbanística.

§ 2º. Os contratos celebrados entre a concessionária e os terceiros a que se refere o parágrafo anterior reger-se-ão pelo direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e o poder concedente.

§ 3º. A execução das atividades contratadas com terceiros pressupõe o cumprimento do projeto urbanístico a ser executado e das leis municipais, estaduais e nacionais sobre a intervenção em qualquer de seus aspectos.

Art. 22. A subconcessão pode ser admitida, nos termos previstos no contrato de concessão, desde que expressamente autorizada, por escrito, pelo poder concedente exclusivamente para atender ao interesse de perfeita execução do objeto do contrato de concessão urbanística.

§ 1º. A outorga de subconcessão será sempre precedida de concorrência.

§ 2º. O subconcessionário se sub-rogará em todos os direitos e obrigações da subconcedente dentro dos limites da subconcessão.

Art. 23. A transferência de concessão ou do controle societário da concessionária sem prévia anuência do poder concedente implicará a imediata caducidade da concessão de pleno direito.

§ 1º. Para fins de obtenção da anuência de que trata o "caput" deste artigo, o pretendente deverá:

I - atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção da concessão; e

II - comprometer-se a cumprir todas as cláusulas do contrato de concessão urbanística em vigor.

§ 2º. O poder concedente autorizará a assunção do controle da concessionária por seus financiadores para promover sua reestruturação financeira e assegurar a continuidade da prestação dos serviços nas condições estabelecidas no contrato de concessão.

§ 3º. Na hipótese prevista no § 2º, o poder concedente exigirá dos financiadores que atendam às exigências de regularidade jurídica e fiscal, podendo alterar ou dispensar os demais requisitos previstos no § 1º, inciso I, deste artigo.

§ 4º. A assunção do controle autorizada na forma do § 2º deste artigo não alterará as obrigações da concessionária e de seus controladores ante ao poder concedente.



Art. 24. Em contratos de financiamento, a concessionária poderá oferecer em garantia os direitos emergentes da concessão, até o limite que não comprometa a operacionalização e a continuidade da intervenção urbana concedida até sua completa realização.

Art. 25. Incumbe ao poder concedente:

I - regulamentar, no que couber, e fiscalizar a execução e a manutenção da intervenção urbana concedida;

II - modificar unilateralmente as disposições contratuais para atender a interesse público;

III - zelar pela boa qualidade da intervenção urbana e pela efetiva concretização dos interesses públicos a que se destina;

IV - declarar de utilidade pública ou de interesse social para o fim de desapropriação, promovendo-a diretamente ou mediante delegação à concessionária, hipótese em que será desta a responsabilidade pelo pagamento integral das indenizações devidas e despesas conexas;

V - intervir na concessão urbanística, retomá-la e extinguir a concessão nas hipóteses e nas condições previstas em lei e no contrato;

Art. 26. Incumbe à empresa concessionária:

I - cumprir e fazer cumprir as disposições legais, regulamentares e contratuais da concessão;

II - executar a intervenção urbana de acordo com o projeto urbanístico, as disposições da concessão e as normas legais;

III - proceder à aquisição e venda ou locação dos imóveis destinados a usos privados, inclusive mediante incorporação imobiliária;

IV - exercer o direito de preempção, em nome da Prefeitura Municipal e nos termos da lei, para aquisição de imóveis sujeitos a este direito com base na lei do plano diretor e no Estatuto da Cidade;

V - receber em doação de proprietário de imóvel situado no perímetro da concessão urbanística para viabilização financeira do aproveitamento do imóvel nos termos previstos no projeto urbanístico da concessão sob o compromisso de, em troca e após a realização das obras, o donatário doar ao doador unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas como pagamento da alienação do imóvel à empresa concessionária;



VI - zelar pela integridade dos bens vinculados à concessão urbanística;

VII - manter em dia o inventário e o registro dos bens vinculados à concessão;

VIII - promover as desapropriações, judicial ou amigavelmente, na forma autorizada na concessão, efetuando o pagamento das indenizações devidas aos proprietários e possuidores afetados, sob sua inteira e exclusiva responsabilidade;

IX - manter regularmente escriturados os seus livros e registros contábeis e organizados os arquivos, documentos e anotações, de forma a possibilitar a inspeção a qualquer momento pelos encarregados da fiscalização;

X - franquear o acesso dos encarregados da fiscalização, a qualquer momento, aos locais das obras, equipamentos e instalações da concessionária;

XI - prestar contas periódicas à Prefeitura Municipal e à sociedade civil do cumprimento integral e fiel da concessão.

Art. 27. No exercício da fiscalização, o poder concedente terá acesso aos dados relativos à administração, contabilidade, recursos técnicos, econômicos e financeiros da concessionária.

§1º. A fiscalização da concessão será efetuada pelo poder concedente ou por entidade conveniada ou contratada e, periodicamente, conforme previsto em norma regulamentar, por comissão composta de representantes do poder concedente, da concessionária, dos proprietários e usuários.

§ 2º. Na hipótese do § 1º deste artigo, a entidade conveniada ou contratada somente será responsável pela colheita e compilação de dados e elementos técnicos, que serão submetidos e analisados pela Administração para o aferimento da regularidade da execução do contrato de concessão.

Art. 28. O poder concedente poderá intervir na concessão com o fim de assegurar a sua adequação aos objetivos de interesse público, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes, observado o devido processo legal.

Parágrafo único. A intervenção far-se-á mediante ato do poder concedente que conterá a designação do interventor, o prazo da intervenção, os objetivos e limites da medida.

Art. 29. Declarada a intervenção, o poder concedente deverá, no prazo de trinta dias, instaurar procedimento para investigar e comprovar as causas determinantes da



medida e apurar responsabilidades, assegurado o exercício do direito de defesa à concessionária.

§ 1º. Se ficar comprovado que a intervenção não observou os pressupostos legais será declarada sua nulidade, devendo o objeto da concessão urbanística ser imediatamente devolvido à concessionária, sem prejuízo de seu direito à indenização.

§ 2º. O procedimento a que se refere o "caput" deste artigo deverá ser concluído no prazo de até cento e oitenta dias, sob pena de considerar-se inválida a intervenção.

Art. 30. Cessada a intervenção, se não for extinta a concessão, a administração da intervenção urbana será devolvida à concessionária, precedida da prestação de contas pelo interventor que responderá pelos atos praticados durante a sua gestão.

Art. 31. Extingue-se a concessão por:

- I - advento do termo final do contrato;
- II - encampação;
- III - caducidade;
- IV - rescisão;
- V - anulação;
- VI - falência ou extinção da empresa concessionária.

§ 1º. Extinta a concessão, retornarão ao poder concedente todos os bens reversíveis, direitos e privilégios transferidos à concessionária conforme previsto no edital e estabelecido no contrato.

§ 2º. Extinta a concessão, haverá a imediata assunção da intervenção urbana pelo poder concedente, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessárias.

§ 3º. A assunção da intervenção urbana autoriza a ocupação das instalações e a utilização, pelo poder concedente, de todos os bens reversíveis.

§ 4º. Nos casos previstos nos incisos I e II do "caput" deste artigo, o poder concedente, antecipando-se à extinção da concessão, procederá aos levantamentos e avaliações necessários à determinação dos montantes da indenização porventura devida à concessionária nas hipóteses de reversão ou de encampação.

§ 5º. Nos casos previstos nos incisos II a VI deste artigo, fica o poder concedente autorizado a alienar os imóveis adquiridos pelo concessionário em cumprimento das obrigações constantes do projeto urbanístico, diretamente ou por meio da contratação



Adelina Cicono - Ass. Parlamentar

de nova concessão urbanística, hipótese em que tais bens serão alienados ao concessionário, para a devida destinação.

Art. 32. A reversão dos bens no advento do termo final do contrato far-se-á com a indenização das parcelas dos investimentos vinculados a bens reversíveis que ainda não tenham sido amortizados ou depreciados que tenham sido realizados para que a intervenção urbana concedida atenda plenamente aos fins de utilidade e interesse públicos que constituem sua razão de ser.

Art. 33. Considera-se encampação a retomada da concessão pelo poder concedente durante o prazo da concessão, por motivo de interesse público, mediante lei autorizativa específica e após prévio pagamento da indenização na forma do artigo anterior.

Art. 34. A inexecução total ou parcial do contrato de concessão acarretará, a critério do poder concedente, a declaração de caducidade da concessão ou a aplicação das sanções contratuais, respeitadas as demais disposições desta lei.

§ 1º. A caducidade da concessão pode ser declarada pelo poder concedente quando:

I - a intervenção urbana estiver sendo realizada de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as leis municipais, as normas, critérios, indicadores e parâmetros definidores de sua boa qualidade;

II - a concessionária descumprir cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares concernentes à concessão;

III - a concessionária paralisar a intervenção urbana, total ou parcialmente, ou concorrer para tanto, ressalvadas as hipóteses decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV - a concessionária perder as condições econômicas, técnicas ou operacionais para a manutenção e atualização da obra concedida;

V - a concessionária não cumprir as penalidades impostas por infrações, nos devidos prazos;

VI - a concessionária não atender a intimação do poder concedente no sentido de corrigir as irregularidades;

VII - a concessionária for condenada em sentença transitada em julgado por sonegação de tributos e contribuições.



Adelina Ciccone - Ass. Parlamentar

§ 2º. A declaração da caducidade da concessão deverá ser precedida da verificação da inadimplência administrativa em procedimento sumário, assegurado o direito de defesa.

§ 3º. Não será instaurado procedimento de inadimplência antes de comunicados à concessionária, detalhadamente, por escrito, os descumprimentos contratuais específicos referidos no § 1º deste artigo, dando-lhe um prazo para corrigir as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento nos termos contratuais.

§ 4º. Instaurado o procedimento e comprovada a inadimplência, a caducidade será declarada por ato do poder concedente, independentemente de indenização prévia, calculada no decurso do processo.

§ 5º. A indenização de que trata o § 4º deste artigo será devida na forma aplicável à reversão de bens e do contrato, descontado o valor das multas contratuais e dos danos causados pela concessionária.

§ 6º. Declarada a caducidade, não resultará para o poder concedente qualquer espécie de responsabilidade em relação aos encargos, ônus, obrigações ou compromissos com terceiros ou com empregados da concessionária.

Art. 35. O contrato da concessão pode ser rescindido por iniciativa da concessionária, no caso de descumprimento das normas contratuais pelo poder concedente, mediante ação judicial especialmente intentada para esse fim.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no "caput" deste artigo, a intervenção urbana concedida não poderá ser interrompida ou paralisada até o efetivo trânsito em julgado da sentença judicial.

Art. 36. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU coordenará as atividades de planejamento da concessão urbanística, observadas a compatibilidade com o Plano Diretor Estratégico e a articulação com outros planos urbanísticos já existentes, ficando incumbida da elaboração da proposta de lei específica, dos estudos e providências de responsabilidade do poder concedente e do projeto urbanístico específico, previstos nos artigos 5º, 7º e 9º desta lei, solicitando a colaboração de outros órgãos municipais, de acordo com suas competências específicas.

Art. 37. A Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana – SIURB fica incumbida da outorga da concessão urbanística nos termos desta lei e da lei específica da concessão, observadas as disposições, objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidos no Plano Diretor Estratégico, bem como as demais leis municipais



aplicáveis, cabendo-lhe a abertura da licitação, a contratação, supervisão e fiscalização da concessão.

TÍTULO II

DO PROJETO NOVA LUZ

Art. 38. Fica o Executivo Municipal autorizado a aplicar a concessão urbanística nas áreas delimitadas pelos perímetros do Projeto Nova Luz.

§ 1º. Para os fins desta Lei, considera-se Projeto Nova Luz o conjunto das intervenções urbanísticas necessárias para a execução de plano de urbanização no perímetro definido pelo § 1º do art. 1º da Lei nº 14.096, de 8 de dezembro de 2005.

§ 2º. A concessão urbanística autorizada no "caput" deste artigo atenderá às normas gerais de concessão urbanística, previstas no Título I desta lei.

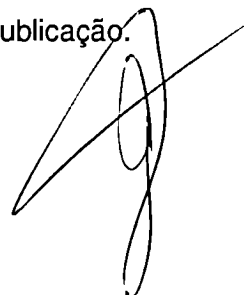
Art. 39. Aplica-se nas áreas do perímetro do Projeto Nova Luz, no que couber, a Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997 – Operação Urbana Centro, especialmente os seus artigos 3º, 4º, 6º, 7º e 9º.

§ 1º. Poderão ser adotados, no perímetro do Projeto Nova Luz, os parâmetros urbanísticos decorrentes da adesão à Operação Urbana Centro, nos termos da Lei nº 12.349, de 1997, ficando facultado ao Poder Executivo considerar a respectiva contrapartida financeira como compreendida nas obras realizadas em função do projeto e no valor pago ao poder concedente pela outorga da concessão urbanística.

§ 2º. Não se aplicam ao Projeto Nova Luz o inciso I do "caput" do art. 4º e o § 1º do art. 6º da Lei nº 12.349, de 1997.

Art. 40. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

 Concessão Urbanística PL





CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO
Secretaria de Apoio Legislativo – SGP-2

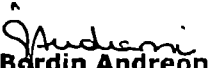
Papel para informação, rubricado como folha nº 22

do processo n.º 81-87 de 20 09 03/03/09 (a) CD

Adelina Cicone Battochio
Assistente Parlamentar
RF 100406

À Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa.

03/03/09


Ângela Bordin Andreoni
Secretária de Apoio Legislativo
SGP-2

RECEBIDO

Comissão de Constituição e Justiça

Em 03.03.09 às 17h15

RF

Rubem Davi Romancini
Técnico Administrativo
RF 11.257

Ao Nobre Vereador /A Nobre Vereadora

JOÃO ANTONIO

Para Rubricar.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e
Legislação Municipal.

Em 06/03/2009

Presidente

Obs. O prazo para manifestação é de 8 dias,
nos termos do § 3º do artigo 65 do R.L.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Segue(m) juntado(s) nesta data documento(s) rubricado(s)
sob nº 23.244 e folha de informação nº

em 11/03/09

Rubem Davi Romancini
Técnico Administrativo
RF 11.257

16 - PAR

16- 00017/2009

DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO
PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0087/09.

Objetiva-se analisar a legalidade do Projeto de Lei nº 87/2009, de autoria do Executivo, que dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo, bem como autoriza o Executivo a aplicá-la nas áreas do Projeto Nova Luz.

A importância do projeto de lei é evidente: o Município de São Paulo, caso aprovada a proposta, estará apto a utilizar importantíssimo instrumento de gestão urbanística previsto no Plano Diretor Estratégico, especialmente a partir de seu artigo 239.

A Concessão Urbanística permitirá que a Administração Municipal estabeleça parcerias com o setor privado, com a finalidade de realizar projetos urbanísticos que permitam revitalizar grandes áreas da Cidade. Será verdadeiro vetor de mudança, que possibilitará que o nosso Município implemente importantes ações de planejamento e desenvolvimento urbano, com reais e efetivos ganhos para a população do Município e à cidade como um todo, observadas todas as regras pertinentes aos institutos que orientam o direito constitucional e administrativo, especialmente a concessão, a desapropriação e a licitação, todas elas perfeitamente conjugadas entre si.

Observamos, ainda, que o projeto de lei encaminhado pelo Executivo dispõe de dois títulos distintos: o primeiro, que vai do artigo 1º ao artigo 37, trata da lei geral de concessão urbanística, e um segundo, constante dos artigos 38 e 39, referente especificamente ao primeiro projeto de concessão urbanística a ser implantado em São Paulo: o do Projeto Nova Luz.

O Título I estabelece, de maneira tecnicamente adequada e pioneira em nosso país, o regramento geral das concessões urbanísticas a serem realizadas no Município de São Paulo. Seu texto emoldura esta nova modalidade de intervenção urbana, estabelecendo suas finalidades, diretrizes e modo de

implementação. O Título II, por sua vez, desce à minúcia da normatização específica da Concessão Urbanística do Projeto Nova Luz. Trata-se, com efeito, de modelo de estruturação de diploma normativo já amplamente utilizado em nossa cidade (por exemplo, na Lei 13.885/04, que estabelece as normas de uso e ocupação do solo e os Planos Regionais Estratégicos) e em nosso País (como é o caso da legislação codificada, ou seja, os *Códigos*, frequentemente divididos em parte geral e especial). Como exemplo mais simples dessa técnica, pode-se citar o Código Penal, que em sua parte geral traz uma série de normas atinentes à aplicação do direito criminal e em sua parte especial define os diversos crimes, com as respectivas penas.

A divisão em dois títulos, um geral e outro especial, é de extrema conveniência e adequação. Ao mesmo tempo em que o projeto de lei deixa clara sua vocação de lei geral das concessões, regulamentando o Plano Diretor Estratégico, serve também de veículo para autorizar a implementação de sua primeira ação concreta: o Projeto Nova Luz. Gera, com tal medida, ganhos diretos em termos de efetividade e coesão de sistema, em muito beneficiando o entendimento dos mecanismos e procedimentos das futuras concessões urbanísticas a implementar em São Paulo – em outras palavras, ganha a lei geral de concessões, que terá concretizada sua primeira aplicação, e ganha o Projeto Nova Luz, que vem diretamente apoiado nas disposições da lei geral. Assim, evitam-se contradições e conflitos que tantas vezes embaraçam ou mesmo paralisam a ação positiva e efetiva do Poder Público, de modo que os títulos passam a compor um sistema harmonioso, inteiramente previsto em lei. A este sistema, no futuro, outros projetos concretos poderão ser acrescentados mediante o devido processo legislativo, deixando consolidadas em um mesmo diploma legal todas as normas relativas às concessões urbanísticas.

É de lembrar-se, ainda, que a medida tem perfeito suporte nas disposições da Lei Complementar Federal nº 95 de 1.998, que estabelece normas gerais a serem observadas na redação legislativa, uma vez que seu artigo 7º exige que os objetos tratados na lei devem ter vinculação, pertinência e conexão

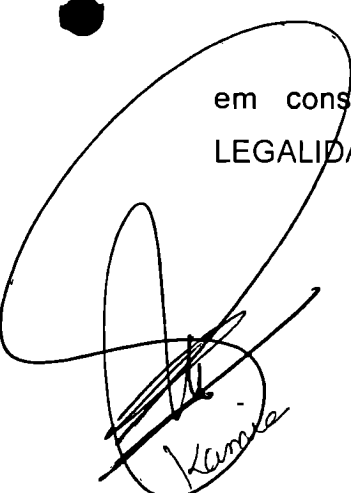
(inciso II). O art. 7º determina também que o mesmo assunto deverá ser preferencialmente tratado por uma mesma lei, exceto quando a próxima lei vier para complementar a lei considerada básica, vinculando-se a esta por remissão expressa (art. 7º, inc. IV), como poderá ser o caso das concessões urbanísticas ainda a projetar e implementar. Em razão da existência de tal regramento legal, não há um só caso em que o tratamento conjunto de temas conexos em um mesmo projeto de lei tenha sido questionado, com sucesso, em alguma das instâncias judiciais brasileiras. Nesse sentido, havendo interesse da urbe legislar sobre ambos os temas tratados pelo projeto de lei, o seu tratamento conjunto é mais do que conveniente – é uma recomendação legal, decorrente de lei complementar federal, aplicável a toda a produção legislativa.

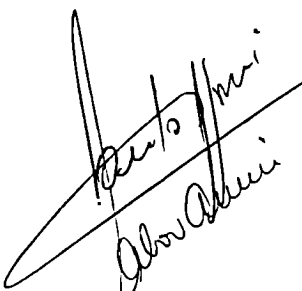
Por fim, o encaminhamento conjunto do projeto de lei geral de concessões urbanísticas e do primeiro projeto destas concessões privilegia a eficiência legislativa, uma vez que permitirá à Câmara analisar num mesmo contexto e processo legislativo as figuras mais genéricas e concretas da concessão urbanística, possibilitando um debate mais qualificado e profundo sobre seu alcance e implicações.

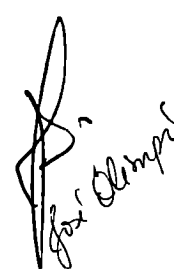
A matéria está sujeita a apreciação de quorum especial (3/5), tendo em vista tratar-se de matéria de Plano Diretor, devendo ser realizadas, pelo menos, duas audiências públicas durante sua tramitação.

Assim, tendo em conta que p Projeto de Lei em apreço encontra-se em consonância com os ditames da nossa Carta Magna somos pela LEGALIDADE E CONSTITUCIONALIDADE.

Sala das Sessões, 11/3/09


Rubem Davi Romancini
Gabriel Chelto


Paulo Sérgio
Abraão


João Olímpio



Câmara Municipal de São Paulo

PARECER N.º /2009 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA
AO PROJETO DE LEI N.º 087/2009

Trata de projeto de autoria do Poder Executivo que dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo, bem como autoriza o Executivo a aplicá-la nas áreas do projeto Nova Luz.

A Concessão Urbanística está prevista na Lei 13730/02, lei que implementa o Plano Diretor do Município de São Paulo, no seu artigo 239 diz o seguinte:

Art. 239 - O Poder Executivo fica autorizado a delegar, mediante licitação, à empresa, isoladamente, ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização de região da Cidade, inclusive loteamento, re-loteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor Estratégico.

O Plano Diretor prevê, ainda, que a remuneração pelas obras efetuadas no perímetro da concessão correrá por conta e risco do concessionário, mediante a exploração dos terrenos e edificações destinadas a uso privado que resultarem da obra realizada. Além disso, o Plano Diretor prevê a responsabilidade da empresa concessionária em arcar com o pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pelo pagamento dos imóveis, resultado do exercício do direito de preempção pela Prefeitura. Por fim, estabelece que a concessão urbanística reger-se-á pelas disposições da lei federal 8987/95, e no que couber pela lei estadual 7835/92.

DESAPROPRIAÇÃO

Com referência às desapropriações cabe esclarecimento de quem será a responsabilidade pelas desapropriações, e quem é o sujeito ativo do Direito Subjetivo de expropriar.



Câmara Municipal de São Paulo

A desapropriação no entendimento da professora Maria Sylvania Zanella de Pietro

... É o procedimento administrativo pelo qual o poder público ou seus delegados, mediante prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, impõe ao proprietário a perda de um bem, substituindo-o em seu patrimônio por justa indenização.¹

No mesmo sentido o Professor Celso Bandeira de Mello:

Do ponto de vista teórico, pode-se dizer que desapropriação é o procedimento através do qual o Poder Público compulsoriamente despoja, alguém de uma propriedade e a adquire, mediante indenização, fundado em um interesse público²

O artigo 2º do decreto lei 3365/41 que dispõe sobre as desapropriações por utilidade pública, estabelece que são sujeitos ativos da desapropriação a União, os Estados, os municípios, o Distrito Federal e os Territórios. Estes entes são competentes para submeterem um bem à força expropriatória, isto é, competentes para declararem de utilidade pública ou de interesse social os imóveis sujeitos à desapropriação.

Sobre isso escreveu a professora Di Pietro:

Não se confunde com os sujeitos ativos as entidades indicadas no artigo 3º do decreto Lei nº 3365/1941. O sujeito ativo é apenas aquela pessoa jurídica que se pode submeter o bem à força expropriatória, o que se faz pela declaração de utilidade pública ou interesse social. As entidades indicadas no artigo 3º pode apenas promover a desapropriação (fase executória), depois de expedido o ato expropriatório; elas são beneficiárias da desapropriação, já que o os bens expropriados passarão a integrar o seu patrimônio.³

Desta forma o que é conferido ao concessionário não é o poder de desapropriação, mas sim o direito de, em havendo a declaração de utilidade pública, promover a desapropriação e arcar com os custos desta, passando a ser beneficiária da desapropriação, e no caso deste projeto de lei a remuneração pela execução das obras serão mediante a exploração dos imóveis.

¹ Di Pietro, Maria Sylvania zanella, direito administrativo, 2005, pág.153.

² MELLO, Celso Antonio bandeira de, curso de direito administrativo, 1999, pág 686.

³ Di Pietro, Maria Sylvania Zanella, direito administrativo, 2005, pág., 162.



Câmara Municipal de São Paulo

Dessa forma, a Lei proposta pelo Executivo é uma compilação de leis que falam sobre concessão, e outras que dizem respeito ao processo de licitação que deve ser realizado para o procedimento a que se refere, além da lei das parcerias públicas privada. Mas esse expediente adotado pelo Executivo, apresenta algumas ilegalidades sanáveis por meio da apresentação de um substitutivo nesta Comissão.

O artigo 239 da Lei do Plano Diretor determina que as intervenções urbanas mediante concessão devem seguir os objetivos, prioridades e diretrizes do Plano Diretor. Já no parágrafo único do artigo 1º do PL apresentado pelo Executivo são apresentadas diretrizes para justificar a realização de intervenção urbana, porém esse parágrafo inclui 5 (cinco) incisos não previstos anteriormente no Plano Diretor, inovando algo que deveria ser estabelecido na revisão do PD e não em lei comum, até porque conforme o artigo 103, II, b do Regimento Interno da Câmara Municipal para leis que tratam do plano diretor serão necessários 3/5 dos membros para aprovação, ou seja, o voto de no mínimo 33 vereadores. Para sanar a ilegalidade de inclusão de determinações que deveriam constar da revisão do Plano Diretor, estes incisos deverão ser suprimidos do presente Projeto.

O Projeto determina, em seu artigo 5º, que a autorização para concessão urbanística deverá ser estabelecida através de autorização em lei específica que determinará os parâmetros urbanísticos aplicáveis à intervenção urbana pretendida. Porém, no parágrafo único deste mesmo artigo 5º, determina que não será exigida autorização para os casos que não necessitem alteração de parâmetros urbanísticos. Dessa maneira, o mesmo dispositivo estabelece regra e exceção que, sem definição de critérios mais específicos, resultará em abrangência praticamente irrestrita, em flagrante descumprimento do caput deste artigo.



Câmara Municipal de São Paulo

O artigo 38 da presente lei, ao contrário do estabelecido no artigo 5ª deste projeto de lei, autoriza a concessão urbanística para o projeto Nova Luz, o que deve ser feito por lei específica.

Por todo o exposto, somos pela

CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE, com SUBSTITUTIVO

A fim de adaptar a propositura à melhor técnica de elaboração legislativa, sugerimos o seguinte substitutivo:

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI 0087/2009 do Executivo

Dispõe sobre a concessão urbanística no
Município de São Paulo,

A Câmara Municipal de São Paulo D E C R E T A:

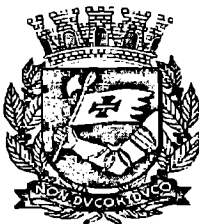
TÍTULO I

DA CONCESSÃO URBANÍSTICA

Art. 1º. A concessão urbanística constitui instrumento de intervenção urbana estrutural destinado à realização de urbanização ou de reurbanização de parte do território municipal a ser objeto de requalificação da infra-estrutura urbana e de reordenamento do espaço urbano com base em projeto urbanístico específico em área de operação urbana, área de intervenção urbana ou de projeto urbanístico estratégico para atendimento de objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidas na lei do plano diretor estratégico.

Parágrafo único. São diretrizes que podem justificar a realização de intervenção urbana mediante a concessão urbanística:

- I - elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;
- II - racionalizar o uso da infra-estrutura instalada, em particular a do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;
- III - promover e tornar mais eficientes, em termos sociais, ambientais, urbanísticos e econômicos, os investimentos dos setores público e privado;



Câmara Municipal de São Paulo

IV - prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

V - permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização;

VI - recuperar áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;

VII - estimular a reestruturação e requalificação urbanística para melhor aproveitamento de áreas dotadas de infra-estrutura, estimulando investimentos e revertendo o processo de esvaziamento populacional ou imobiliário;

VIII - estimular o adensamento de áreas já dotadas de serviços, infra-estrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir custos;

IX - adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modos de vida;

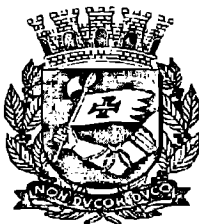
X - possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos.

Art. 2º. Para os fins desta lei, concessão urbanística é o contrato administrativo por meio do qual o poder concedente, mediante licitação, na modalidade concorrência, delega a pessoa jurídica ou a consórcio de empresas a execução de obras urbanísticas de interesse público, por conta e risco da empresa concessionária, de modo que o investimento desta seja remunerado e amortizado mediante a exploração dos imóveis resultantes destinados a usos privados nos termos do contrato de concessão, com base em prévio projeto urbanístico e em cumprimento de objetivos, diretrizes e prioridades da lei do plano diretor estratégico.

Parágrafo único. A empresa concessionária obterá sua remuneração, por sua conta e risco, nos termos estabelecidos no edital de licitação e no contrato, dentre outras fontes, por meio da alienação ou locação de imóveis, da exploração direta ou indireta de áreas públicas na área abrangida pela intervenção urbana ou qualquer outra forma de receita alternativa, complementar ou acessória, bem como pela receita de projetos associados.

Art. 3º. Podem ser objeto de concessão urbanística, entre outras intervenções estruturais, as obras relativas a modificação do sistema viário, da estrutura fundiária, de instalações e equipamentos urbanos, inclusive sistema de transporte público, e da localização de logradouros públicos, a demolição, reforma, ampliação ou construção de edificações nos termos estabelecidos no respectivo projeto urbanístico.

§ 1º. A área resultante de urbanização ou de reurbanização mediante concessão urbanística deverá ser dotada, conforme o caso, de infra-estrutura de abastecimento de água potável,



Câmara Municipal de São Paulo

disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e iluminação pública, sistema de manejo de águas pluviais, de transporte público de passageiros e viário público com pavimentação adequada, preferentemente com piso drenante, rede de telecomunicações, rede de gás canalizado e equipamentos comunitários destinados à educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social.

§ 2º. O reparcelamento de área necessário para a execução do projeto urbanístico da concessão deverá observar as normas gerais da legislação nacional e municipal aplicável ao parcelamento do solo para fins urbanos, as da lei do plano diretor estratégico e as da lei da operação urbana consorciada ou do respectivo projeto estratégico na qual esteja inserida a área objeto da concessão urbanística.

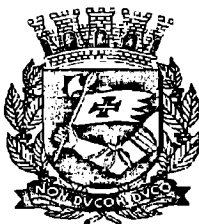
§ 3º. Conforme as necessidades de cada caso, a intervenção urbana pretendida, de acordo com o projeto urbanístico referido no art. 9º desta lei, poderá ser objeto de mais de uma concessão urbanística.

§ 4º. Poderá integrar o objeto da concessão urbanística tanto a exploração do solo quanto do subsolo e do espaço aéreo, inclusive a implantação de garagens subterrâneas e a gestão das redes de infra-estrutura instaladas em áreas municipais.

Art. 4º. A concessão urbanística fica sujeita ao regime jurídico das concessões comuns regidas pela Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com as complementações constantes desta lei, e das concessões patrocinadas previstas na Lei Municipal nº 14.517, de 16 de outubro de 2007, e na Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, sem prejuízo da aplicação das normas com ela compatíveis das leis que lhe são correlatas.

§ 1º. São correlatas com o regime jurídico das concessões comuns e a elas aplicáveis subsidiariamente as normas pertinentes e com elas compatíveis das Leis Federais nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e nº 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como da Lei Municipal nº 13.278, de 7 de janeiro de 2002.

§ 2º. Se o contrato de concessão urbanística estabelecer contrapartida do Poder Público Municipal com recursos provenientes de financiamento ou doação oriundos de agência oficial de cooperação técnica ou organismo financeiro multilateral de que o Brasil faça parte, poderão ser admitidas na licitação as condições decorrentes de acordos, protocolos, convenções ou tratados internacionais aprovados pelo Congresso Nacional, bem como as normas e procedimentos daquelas entidades, inclusive quanto ao critério de seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, o qual poderá contemplar, além do preço, outros fatores de avaliação, desde que por elas exigidos para a obtenção do financiamento ou doação, e que também não conflitem com o



Câmara Municipal de São Paulo

princípio do julgamento objetivo e sejam objeto de despacho motivado do órgão executor do contrato, despacho esse ratificado pela autoridade imediatamente superior.

Art. 5º. A concessão urbanística deve ser autorizada por lei específica, que estabelecerá os parâmetros urbanísticos aplicáveis, e só pode ter por objeto uma área contínua destinada a intervenção urbana com base na lei do plano diretor.

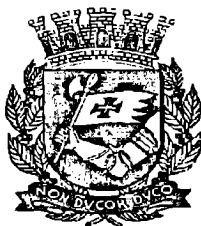
Art. 6º. Não se aplica às obras efetuadas com base nesta lei o disposto nos artigos 1º e 2º da Lei nº 10.671, de 28 de outubro de 1988.

Parágrafo único. As leis de melhoramento viário incidentes sobre a área da concessão urbanística não impedirão a modificação dos logradouros existentes, nos termos desta lei, nem impedirão a edificação nas áreas por eles atingidas, não sendo aplicáveis a tais casos as vedações estabelecidas pelos artigos 4º e 5º Lei nº 11.228, de 26 de junho de 1992.

Art. 7º. A autorização para a abertura de licitação para a concessão urbanística será precedida de estudos e providências de responsabilidade do poder concedente para a definição dos objetivos, diretrizes e parâmetros de interesse público específico para a intervenção urbana a ser realizada por meio da concessão, compreendendo, no mínimo, o seguinte:

- I - estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área;
- II - estudos de impacto ambiental ou de vizinhança, o que couber;
- III - relatório circunstanciado dos principais conteúdos dos estudos efetuados e das providências a serem executadas com o demonstrativo quantitativo e qualitativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana a ser realizada;
- IV - realização de uma audiência pública na área central do Município e na de cada uma das Subprefeituras em que será realizada a intervenção urbana, possibilitando a interação com proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados eventualmente interessados.

Art. 8º. O projeto de concessão urbanística será objeto de consulta pública, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da publicação do edital da respectiva licitação, mediante publicação de aviso na imprensa oficial, em jornais de grande circulação e por meio eletrônico, no qual serão informadas as justificativas para a contratação, a identificação do objeto, o prazo de duração do contrato e seu valor estimado e as minutas do edital e do contrato, fixando-se prazo para fornecimento de sugestões, realizando-se uma audiência pública ao término deste prazo.



Câmara Municipal de São Paulo

Art. 9º. A execução da intervenção urbana por meio da concessão urbanística será precedida da elaboração de projeto urbanístico específico em conformidade com a lei do plano diretor estratégico, a ser aprovado pelo poder concedente, o qual conterà, conforme o caso, os seguintes elementos:

- I - definição das modificações no sistema viário;
- II - localização e definição da infra-estrutura urbana e dos equipamentos comunitários;
- III - localização e definição dos espaços públicos de uso comum e especial;
- IV - definição dos parâmetros e diretrizes urbanísticos, ambientais e sociais;
- V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela intervenção urbana.

§ 1º. O projeto urbanístico deve ser submetido para análise e deliberação, em caráter preferencial, preliminarmente à abertura da licitação, no que se refere à preservação do patrimônio cultural e histórico, parcelamento do solo, trânsito, preservação do meio ambiente, e adequação dos parâmetros de uso e ocupação do solo.

§ 2º. As diretrizes emitidas nos termos do parágrafo anterior vincularão as análises posteriores dos órgãos municipais quanto aos pedidos de licenciamento de edificações formulados pelo concessionário.

§ 3º. O Poder Executivo poderá realizar concursos ou publicar edital de chamamento de pessoas físicas ou jurídicas interessadas em apresentar projetos, estudos, levantamentos e investigações que subsidiem a modelagem da concessão urbanística, os quais serão remunerados na forma prevista no artigo 21 da Lei Federal nº 8.987, de 1995.

Art. 10. O concessionário pode utilizar os instrumentos jurídicos autorizados na legislação vigente em conformidade com os respectivos limites legais, tais como, o direito de preempção, o consórcio imobiliário, o direito de superfície, a concessão real de uso e outros conexos para adequado cumprimento da concessão urbanística.

Parágrafo único. A utilização do direito de preempção, do direito de superfície e da concessão real de uso sobre imóvel de domínio público depende de prévia autorização legal.

Art. 11. A Prefeitura Municipal efetuará a declaração de utilidade pública e de interesse social dos imóveis a serem objeto de desapropriação urbanística para a execução do projeto urbanístico específico mediante concessão urbanística nos termos autorizados na alínea "i" do art. 5º do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e no art. 44 da Lei Federal nº



Câmara Municipal de São Paulo

6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. O concessionário, com fundamento no art. 3º do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e na declaração a que se refere este artigo, promoverá a desapropriação judicial ou amigável dos imóveis a serem desapropriados, pagando e negociando integralmente a respectiva indenização, bem como assumindo a condição de proprietária dos respectivos imóveis nos termos do contrato de concessão urbanística.

Art. 12. Quando permitida, no edital de licitação, a participação de empresas em consórcio, serão observadas as seguintes normas:

I - comprovação de compromisso, público ou particular, de constituição de sociedade de propósito específico, subscrito pelas consorciadas;

II - indicação da empresa responsável pelo consórcio durante a licitação e até a constituição da sociedade de propósito específico;

III - apresentação dos documentos exigidos para aferição da capacidade técnica, da idoneidade financeira e da regularidade jurídica e fiscal e as condições de liderança da empresa responsável pelo consórcio;

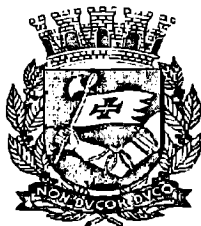
IV - impedimento de participação de empresas consorciadas na mesma licitação, por intermédio de mais de um consórcio ou isoladamente.

§ 1º. A empresa líder do consórcio é a responsável perante o poder concedente pelo cumprimento do contrato de concessão urbanística, sem prejuízo da responsabilidade solidária das demais consorciadas.

§ 2º. A empresa licitante vencedora fica obrigada a constituir, antes da adjudicação do certame, sociedade de propósito específico para assumir os compromissos de concessionária até a completa execução da intervenção urbana dentro do prazo fixado no contrato de concessão urbanística antes de sua assinatura.

§ 3º. Poderá ser exigido pelo edital de licitação que a Prefeitura do Município de São Paulo receba 1 (uma) ação da empresa de propósito específico, com poder de participação nas decisões da empresa com a finalidade de controle do cumprimento do objeto da concessão urbanística, nos termos do edital.

Art. 13. O poder concedente, antes da abertura da licitação, poderá proceder à pré-qualificação jurídica, técnica, econômico-financeira e conexas das empresas ou consórcios de empresas



Câmara Municipal de São Paulo

que queiram participar da licitação de concessão urbanística a fim de efetuar análise mais detida da qualificação técnica das interessadas.

§ 1º. A adoção do procedimento de pré-qualificação será feita mediante proposta da autoridade competente do poder concedente, aprovada pela autoridade imediatamente superior.

§ 2º. Na pré-qualificação serão observadas as exigências legais relativas à concorrência, à convocação dos interessados, ao procedimento e à análise da documentação.

Art. 14. A licitação da concessão urbanística deverá ser autorizada pelo Prefeito, mediante despacho fundamentado, que efetuará a definição do objeto, área de abrangência, prazo e diretrizes a serem observadas.

Art. 15. A licitação será aberta na modalidade concorrência mediante edital elaborado pelo poder concedente, observados, no que couber, os critérios e as normas gerais da legislação própria aplicável às concessões comuns, que conterà, especialmente:

I - o objeto, metas e prazo da concessão;

II - a descrição das condições necessárias à adequada execução da intervenção urbana;

III - os prazos para recebimento das propostas, julgamento da licitação e assinatura do contrato;

IV - prazo, local e horário em que serão fornecidos ou disponibilizados, aos interessados, os dados, estudos e projetos necessários à elaboração dos orçamentos e apresentação das propostas;

V - os critérios e a relação dos documentos exigidos para a aferição da capacidade técnica, da idoneidade financeira e da regularidade jurídica e fiscal;

VI - as possíveis fontes de receitas alternativas, complementares ou acessórias, bem como as provenientes de projetos associados;

VII - os direitos e obrigações do poder concedente e da sociedade concessionária em relação a alterações a serem realizadas no futuro, para garantir a continuidade e a atualização da intervenção urbana aos fins de interesse público a que se destina;

VIII - os critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros a serem utilizados no julgamento técnico e econômico-financeiro da proposta;

IX - a indicação dos bens reversíveis e dos que forem objeto de imediata incorporação ao patrimônio público, de suas características e de outras condições conexas;

X - a expressa indicação do concessionário como responsável pelo ônus da concretização das desapropriações necessárias à completa execução da intervenção urbana, ou para a instituição de



Câmara Municipal de São Paulo

servidão administrativa ou urbanística, observada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades;

XI - a exigência de constituição de sociedade de propósito específico, antes da adjudicação do certame, com o objetivo único e exclusivo de realização da intervenção urbana prevista no edital;

XII - a exigência, se for o caso, de o concessionário ressarcir os dispêndios correspondentes aos estudos, investigações, levantamentos, projetos, obras e despesas ou investimentos já efetuados, vinculados à concessão, de utilidade para a licitação, realizados pelo poder concedente ou com a sua autorização, antes da assinatura do contrato de concessão urbanística;

XIII - as condições de liderança da empresa responsável, na hipótese em que for permitida a participação de empresas em consórcio;

XIV - a minuta do respectivo contrato de concessão urbanística, que conterá as cláusulas essenciais referidas no art. 19 desta lei e outras porventura necessárias e adequadas;

XV - os dados relativos às obras da intervenção urbana, dentre os quais os elementos básicos do projeto referido no art. 9º desta lei;

XVI - as garantias a serem exigidas para assegurar o adequado e completo cumprimento do contrato de concessão urbanística a que se referir o edital limitadas ao valor das obras da intervenção urbana.

§ 1º. Entende-se por atualização da intervenção urbana, a que se refere o inciso VII do "caput" deste artigo, o uso de métodos, técnicas, instalações e equipamentos que correspondam aos padrões de modernidade propiciados pelo progresso tecnológico, bem como a sua melhoria e a ampliação de acordo com as diretrizes da lei do plano diretor para atendimento das necessidades dos usuários da cidade.

§ 2º. Poderá ser prevista a obrigação de o concessionário incluir, na alienação dos imóveis resultantes da concessão, cláusulas que possibilitem o atendimento dos objetivos da intervenção urbana, inclusive no que se refere à manutenção de características de construção e de uso do bem, por prazo determinado, nos termos definidos no edital.

Art. 16. O julgamento da licitação de concessão urbanística poderá ser precedido da etapa de qualificação das propostas técnicas, desclassificando-se as empresas licitantes que não alcançarem a pontuação mínima, as quais não participarão da fase seguinte da licitação.

Parágrafo único. O exame das propostas técnicas, para fins de qualificação ou julgamento, será feito por ato motivado, com base em exigências, parâmetros e indicadores de resultado pertinentes ao objeto, definidos com clareza e objetividade no edital.



Câmara Municipal de São Paulo

Art. 17. No julgamento da licitação para a concessão urbanística será considerado um dos seguintes critérios:

- I - a maior oferta, nos casos de pagamento ao poder concedente pela outorga da concessão;
- II - a melhor proposta técnica, com preço fixado no edital;
- III - melhor proposta em razão da combinação dos critérios de maior oferta pela outorga da concessão com o de melhor técnica;
- IV - melhor oferta de pagamento pela outorga após qualificação de propostas técnicas;
- V - menor valor da contrapartida a ser paga pela Administração Pública, no caso de concessão patrocinada;
- VI - melhor proposta em razão da combinação do critério do inciso V com o de melhor técnica, de acordo com os pesos estabelecidos no edital, no caso de concessão patrocinada.

§ 1º. O edital de licitação conterá parâmetros e exigências para a formulação de propostas técnicas.

§ 2º. O poder concedente recusará propostas manifestamente inexecutáveis ou financeiramente incompatíveis com os objetivos da licitação.

§ 3º. Em igualdade de condições, será dada preferência à proposta apresentada por empresa brasileira.

Art. 18. Considerar-se-á desclassificada a proposta que, para sua viabilização, necessite de vantagens ou subsídios que não estejam autorizados em lei e à disposição de todos os concorrentes.

§ 1º. Considerar-se-á também desclassificada a proposta de entidade estatal alheia à esfera político-administrativa do poder concedente que, para sua viabilização, necessite de vantagens ou subsídios do poder público controlador da referida entidade.

§ 2º. Inclui-se nas vantagens ou subsídios de que trata este artigo, qualquer tipo de tratamento tributário diferenciado, ainda que, em consequência da natureza jurídica da licitante, comprometa a isonomia fiscal que deve prevalecer entre todos os concorrentes.

Art. 19. São cláusulas essenciais do contrato de concessão as relativas:

- I - ao objeto, à área e ao prazo da concessão;
- II - ao modo, forma e condições de realização da intervenção urbana;
- III - aos critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros definidores da qualidade da intervenção urbana;
- IV - aos cronogramas físico-financeiros de execução das obras vinculadas à concessão;



Câmara Municipal de São Paulo

V - à forma e meios de remuneração da concessionária por meio da exploração da intervenção urbana e de projetos associados;

VI - critérios objetivos de avaliação de desempenho;

VII - compartilhamento de ganhos econômicos efetivos da concessionária decorrentes do risco de crédito dos financiamentos por ele utilizados com o poder concedente;

VIII - à garantia do fiel cumprimento, pela concessionária, das obrigações relativas às obras vinculadas à concessão;

IX - aos direitos, garantias e obrigações do poder concedente e da concessionária, inclusive os relacionados às previsíveis necessidades de futura alteração da intervenção urbana e conseqüente modernização, aperfeiçoamento e ampliação dos equipamentos e demais instalações;

X - à forma de fiscalização das instalações, dos equipamentos, dos métodos e práticas de execução da intervenção urbana, bem como a indicação dos órgãos competentes para executá-la;

XI - às penalidades contratuais e administrativas a que se sujeita a concessionária e sua forma de aplicação;

XII - aos casos de extinção da concessão urbanística;

XIII - aos bens reversíveis e àqueles que forem objeto de imediata incorporação ao patrimônio público;

XIV - aos critérios para o cálculo e a forma de pagamento de indenizações devidas à concessionária, se for o caso;

XV - às condições para prorrogação do contrato, se couber;

XVI - à obrigatoriedade, forma e periodicidade da prestação de contas da concessionária ao poder concedente;

XVII - à exigência da publicação de demonstrações financeiras periódicas da concessionária na forma estabelecida pela Prefeitura Municipal;

XVIII - às obrigações da concessionária para adequada realização do controle social pela sociedade civil; e

XIX - ao foro e ao modo amigável de solução das divergências contratuais;

XX - outras cláusulas, termos e obrigações peculiares ao objeto da concessão urbanística.

Parágrafo único. O prazo da concessão a ser fixado no edital da licitação, em cada caso, deverá atender ao interesse público e às peculiaridades relacionadas ao valor do investimento.

Art. 20. O contrato de concessão urbanística poderá prever o emprego de mecanismos privados para resolução de disputas decorrentes ou relacionadas ao contrato, inclusive a arbitragem, a ser



Câmara Municipal de São Paulo

realizada no Brasil e em língua portuguesa, nos termos da Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Art. 21. Incumbe à concessionária a execução da intervenção urbanística concedida, cabendo-lhe responder, independentemente de dolo ou culpa, por todos os prejuízos causados ao poder concedente ou a terceiros, sem que a fiscalização exercida por órgão ou entidade municipal competente exclua ou atenua essa responsabilidade.

§ 1º. Sem prejuízo da responsabilidade a que se refere este artigo, a concessionária poderá contratar com terceiros, sob sua exclusiva responsabilidade, o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares à intervenção urbanística concedida, bem como a implementação de projetos associados nos termos que forem autorizados no edital e no contrato de concessão urbanística.

§ 2º. Os contratos celebrados entre a concessionária e os terceiros a que se refere o parágrafo anterior reger-se-ão pelo direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e o poder concedente.

§ 3º. A execução das atividades contratadas com terceiros pressupõe o cumprimento do projeto urbanístico a ser executado e das leis municipais, estaduais e nacionais sobre a intervenção em qualquer de seus aspectos.

Art. 22. A subconcessão pode ser admitida, nos termos previstos no contrato de concessão, desde que expressamente autorizada, por escrito, pelo poder concedente exclusivamente para atender ao interesse de perfeita execução do objeto do contrato de concessão urbanística.

§ 1º. A outorga de subconcessão será sempre precedida de concorrência.

§ 2º. O subconcessionário se sub-rogará em todos os direitos e obrigações da subconcedente dentro dos limites da subconcessão.

Art. 23. A transferência de concessão ou do controle societário da concessionária sem prévia anuência do poder concedente implicará a imediata caducidade da concessão de pleno direito.

§ 1º. Para fins de obtenção da anuência de que trata o "caput" deste artigo, o pretendente deverá:

I - atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção da concessão; e

II - comprometer-se a cumprir todas as cláusulas do contrato de concessão urbanística em vigor.



Câmara Municipal de São Paulo

§ 2º. O poder concedente autorizará a assunção do controle da concessionária por seus financiadores para promover sua reestruturação financeira e assegurar a continuidade da prestação dos serviços nas condições estabelecidas no contrato de concessão.

§ 3º. Na hipótese prevista no § 2º, o poder concedente exigirá dos financiadores que atendam às exigências de regularidade jurídica e fiscal, podendo alterar ou dispensar os demais requisitos previstos no § 1º, inciso I, deste artigo.

§ 4º. A assunção do controle autorizada na forma do § 2º deste artigo não alterará as obrigações da concessionária e de seus controladores ante ao poder concedente.

Art. 24. Em contratos de financiamento, a concessionária poderá oferecer em garantia os direitos emergentes da concessão, até o limite que não comprometa a operacionalização e a continuidade da intervenção urbana concedida até sua completa realização.

Art. 25. Incumbe ao poder concedente:

- I - regulamentar, no que couber, e fiscalizar a execução e a manutenção da intervenção urbana concedida;
- II - modificar unilateralmente as disposições contratuais para atender a interesse público;
- III - zelar pela boa qualidade da intervenção urbana e pela efetiva concretização dos interesses públicos a que se destina;
- IV - declarar de utilidade pública ou de interesse social para o fim de desapropriação, promovendo-a diretamente ou mediante delegação à concessionária, hipótese em que será desta a responsabilidade pelo pagamento integral das indenizações devidas e despesas conexas;
- V - intervir na concessão urbanística, retomá-la e extinguir a concessão nas hipóteses e nas condições previstas em lei e no contrato;

Art. 26. Incumbe à empresa concessionária:

- I - cumprir e fazer cumprir as disposições legais, regulamentares e contratuais da concessão;
- II - executar a intervenção urbana de acordo com o projeto urbanístico, as disposições da concessão e as normas legais;
- III - proceder à aquisição e venda ou locação dos imóveis destinados a usos privados, inclusive mediante incorporação imobiliária;
- IV - exercer o direito de preempção, em nome da Prefeitura Municipal e nos termos da lei, para aquisição de imóveis sujeitos a este direito com base na lei do plano diretor e no Estatuto da Cidade;



Câmara Municipal de São Paulo

V - receber em doação de proprietário de imóvel situado no perímetro da concessão urbanística para viabilização financeira do aproveitamento do imóvel nos termos previstos no projeto urbanístico da concessão sob o compromisso de, em troca e após a realização das obras, o donatário doar ao doador unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas como pagamento da alienação do imóvel à empresa concessionária;

VI - zelar pela integridade dos bens vinculados à concessão urbanística;

VII - manter em dia o inventário e o registro dos bens vinculados à concessão;

VIII - promover as desapropriações, judicial ou amigavelmente, na forma autorizada na concessão, efetuando o pagamento das indenizações devidas aos proprietários e possuidores afetados, sob sua inteira e exclusiva responsabilidade;

IX - manter regularmente escriturados os seus livros e registros contábeis e organizados os arquivos, documentos e anotações, de forma a possibilitar a inspeção a qualquer momento pelos encarregados da fiscalização;

X - franquear o acesso dos encarregados da fiscalização, a qualquer momento, aos locais das obras, equipamentos e instalações da concessionária;

XI - prestar contas periódicas à Prefeitura Municipal e à sociedade civil do cumprimento integral e fiel da concessão.

Art. 27. No exercício da fiscalização, o poder concedente terá acesso aos dados relativos à administração, contabilidade, recursos técnicos, econômicos e financeiros da concessionária.

§ 1º. A fiscalização da concessão será efetuada pelo poder concedente ou por entidade conveniada ou contratada e, periodicamente, conforme previsto em norma regulamentar, por comissão composta de representantes do poder concedente, da concessionária, dos proprietários e usuários.

§ 2º. Na hipótese do § 1º deste artigo, a entidade conveniada ou contratada somente será responsável pela colheita e compilação de dados e elementos técnicos, que serão submetidos e analisados pela Administração para o aferimento da regularidade da execução do contrato de concessão.

Art. 28. O poder concedente poderá intervir na concessão com o fim de assegurar a sua adequação aos objetivos de interesse público, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes, observado o devido processo legal.

Parágrafo único. A intervenção far-se-á mediante ato do poder concedente que conterá a designação do interventor, o prazo da intervenção, os objetivos e limites da medida.



Câmara Municipal de São Paulo

Art. 29. Declarada a intervenção, o poder concedente deverá, no prazo de trinta dias, instaurar procedimento para investigar e comprovar as causas determinantes da medida e apurar responsabilidades, assegurado o exercício do direito de defesa à concessionária.

§ 1º. Se ficar comprovado que a intervenção não observou os pressupostos legais será declarada sua nulidade, devendo o objeto da concessão urbanística ser imediatamente devolvido à concessionária, sem prejuízo de seu direito à indenização.

§ 2º. O procedimento a que se refere o "caput" deste artigo deverá ser concluído no prazo de até cento e oitenta dias, sob pena de considerar-se inválida a intervenção.

Art. 30. Cessada a intervenção, se não for extinta a concessão, a administração da intervenção urbana será devolvida à concessionária, precedida da prestação de contas pelo interventor que responderá pelos atos praticados durante a sua gestão.

Art. 31. Extingue-se a concessão por:

I - advento do termo final do contrato;

II - encampação;

III - caducidade;

IV - rescisão;

V - anulação;

VI - falência ou extinção da empresa concessionária.

§ 1º. Extinta a concessão, retornarão ao poder concedente todos os bens reversíveis, direitos e privilégios transferidos à concessionária conforme previsto no edital e estabelecido no contrato.

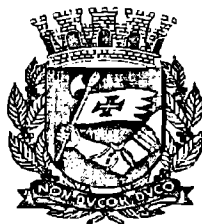
§ 2º. Extinta a concessão, haverá a imediata assunção da intervenção urbana pelo poder concedente, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessárias.

§ 3º. A assunção da intervenção urbana autoriza a ocupação das instalações e a utilização, pelo poder concedente, de todos os bens reversíveis.

§ 4º. Nos casos previstos nos incisos I e II do "caput" deste artigo,

o poder concedente, antecipando-se à extinção da concessão, procederá aos levantamentos e avaliações necessários à determinação dos montantes da indenização porventura devida à concessionária nas hipóteses de reversão ou de encampação.

§ 5º. Nos casos previstos nos incisos III a VI deste artigo, fica o poder concedente autorizado a alienar os imóveis adquiridos pelo concessionário em cumprimento das obrigações constantes do projeto urbanístico, diretamente ou por meio da contratação de nova concessão urbanística, hipótese em que tais bens serão alienados ao concessionário, para a devida destinação.



Câmara Municipal de São Paulo

Art. 32. A reversão dos bens no advento do termo final do contrato far-se-á com a indenização as parcelas dos investimentos vinculados a bens reversíveis que ainda não tenham sido amortizados ou depreciados que tenham sido realizados para que a intervenção urbana concedida atenda plenamente aos fins de utilidade e interesse públicos que constituem sua razão de ser.

Art. 33. Considera-se encampação a retomada da concessão pelo poder concedente durante o prazo da concessão, por motivo de interesse público, mediante lei autorizativa específica e após prévio pagamento da indenização na forma do artigo anterior.

Art. 34. A inexecução total ou parcial do contrato de concessão acarretará, a critério do poder concedente, a declaração de caducidade da concessão ou a aplicação das sanções contratuais, respeitadas as demais disposições desta lei.

§ 1º. A caducidade da concessão pode ser declarada pelo poder concedente quando:

I - a intervenção urbana estiver sendo realizada de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as leis municipais, as normas, critérios, indicadores e parâmetros definidores de sua boa qualidade;

II - a concessionária descumprir cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares concernentes à concessão;

III - a concessionária paralisar a intervenção urbana, total ou parcialmente, ou concorrer para tanto, ressalvadas as hipóteses decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV - a concessionária perder as condições econômicas, técnicas ou operacionais para a manutenção e atualização da obra concedida;

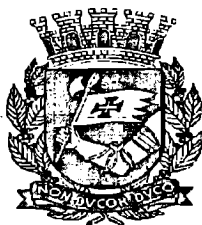
V - a concessionária não cumprir as penalidades impostas por infrações, nos devidos prazos;

VI - a concessionária não atender a intimação do poder concedente no sentido de corrigir as irregularidades;

VII - a concessionária for condenada em sentença transitada em julgado por sonegação de tributos e contribuições.

§ 2º. A declaração da caducidade da concessão deverá ser precedida da verificação da inadimplência administrativa em procedimento sumário, assegurado o direito de defesa.

§ 3º. Não será instaurado procedimento de inadimplência antes de comunicados à concessionária, detalhadamente, por escrito, os descumprimentos contratuais específicos referidos no § 1º deste artigo, dando-lhe um prazo para corrigir as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento nos termos contratuais.



Câmara Municipal de São Paulo

§ 4º. Instaurado o procedimento e comprovada a inadimplência, a caducidade será declarada por ato do poder concedente, independentemente de indenização prévia, calculada no decurso do processo.

§ 5º. A indenização de que trata o § 4º deste artigo será devida na forma aplicável à reversão de bens e do contrato, descontado o valor das multas contratuais e dos danos causados pela concessionária.

§ 6º. Declarada a caducidade, não resultará para o poder concedente qualquer espécie de responsabilidade em relação aos encargos, ônus, obrigações ou compromissos com terceiros ou com empregados da concessionária.

Art. 35. O contrato da concessão pode ser rescindido por iniciativa da concessionária, no caso de descumprimento das normas contratuais pelo poder concedente, mediante ação judicial especialmente intentada para esse fim.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no "caput" deste artigo, a intervenção urbana concedida não poderá ser interrompida ou paralisada até o efetivo trânsito em julgado da sentença judicial.

Art. 36. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU coordenará as atividades de planejamento da concessão urbanística, observadas a compatibilidade com o Plano Diretor Estratégico e a articulação com outros planos urbanísticos já existentes, ficando incumbida da elaboração da proposta de lei específica, dos estudos e providências de responsabilidade do poder concedente e do projeto urbanístico específico, previstos nos artigos 5º, 7º e 9º desta lei, solicitando a colaboração de outros órgãos municipais, de acordo com suas competências específicas.

Art. 37. A Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana - SIURB fica incumbida da outorga da concessão urbanística nos termos desta lei e da lei específica da concessão, observadas as disposições, objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidos no Plano Diretor Estratégico, bem como as demais leis municipais aplicáveis, cabendo-lhe a abertura da licitação, a contratação, supervisão e fiscalização da concessão.

Art. 38. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Às Comissões competentes."

11/3/09
João Antônio

Celso Tatiane

Agnelo Tunes

11/3/09
Rubem Davi Romancini

PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL

DE 13 / 3 / 09

Págs 89, 90 Col. 4, 1-4, 1, 2

Conferido _____

SOLANGE RAINICHE DOS SANTOS

R.E. 10004
Sec. 05/13

À Comissão de Política Urbana,
Metropolitana e Meio Ambiente.

Em 13 / 03 / 09

SOLANGE RAINICHE DOS SANTOS

R.E. 10004
Sec. 05/13

Recebido na Comissão de
Política Urbana, Metropolitana
e Meio Ambiente

Em 13/03/09 às 15:30 h

Inamar Alves de Sousa Junior
Secretário de Comissão
RF - 101204

Ao Nobre Vereador / À Nobre Vereadora

Para voltar:

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Em / /

Presidente

Obs: o prazo para manifestação é de 8 dias, nos termos do § 3º,
artigo 63 do R.I.

Segue(s) juntado(s) nesta data documento(s)
e papel de informação rubricado(s) sob folha
nº 95 A 66

Em 13 / 03 / 2009

Inamar Alves de Sousa Junior
Secretário de Comissão
RF - 101204



Folha nº 45

do Processo nº 08-0087/09

Inamar Alves de Sousa Jr.

RF: 101.204

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

COMISSÃO PERMANENTE DE POLÍTICA URBANA,
METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE E COMISSÃO DE
CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

PRESIDENTE: ÍTALO CARDOSO E CARLOS APOLINARIO
AUDIÊNCIA PÚBLICA
LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo
DATA: 06 de março de 2009

OBSERVAÇÕES:

- Orador não identificado
- Manifestação fora do microfone
- Tumulto



O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) – Na qualidade de Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, declaro abertos os trabalhos desta primeira audiência pública, que trata do Projeto de Lei 87/09, do Executivo, o qual dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo, bem como autoriza o Executivo a aplicá-la nas áreas do Projeto Nova Luz.

Primeiramente, em nome do conjunto de Vereadores, gostaria de pedir desculpas pelo atraso, porque estávamos precisando, exatamente o tema e como aproveitar, da melhor forma possível esta audiência, no âmbito da Comissão de Constituição e Justiça. Isto porque, em seguida, teremos na Comissão de Política Urbana, presidida pelo nobre Vereador Carlos Apolinário, o tratamento da discussão de mérito. Em um acordo das comissões e dos Vereadores, gostaríamos de, hoje, entrar o máximo possível no aspecto jurídico e constitucional do projeto.

Convidamos para que viesse hoje o Prof. Adilson Dallari, para fazer a apresentação do projeto. Também estão presentes os Srs. José Fernando Brega, Procurador e chefe de gabinete da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano; Antônio Carlos Cintra do Amaral Filho, Procurador e chefe da assessoria jurídica da Secretaria do Governo Municipal; Valéria Rossi, da Secretaria do Estado do Planejamento; Regina Marcell Bacareti(?), da Secretaria do Estado do Planejamento, da assessoria técnica do Sr. Secretário Francisco Vidal Luna; José Batista Neto, assessor da Secretaria da Coordenação das Subprefeituras, lanca(?) Babenco, Diretora do Instituto do Patrimônio; André Goldman, assessor da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente; José Alexandre Sanches, assessor da Secretaria de Governo; Associação dos Comerciantes de Santa Ifigênia; Camila Garcia, diretora; Paulo César Garcia, diretor; e Carlos Eduardo, assessor, e várias outras entidades.

A audiência de hoje vai tratar do projeto 87/09, do Poder Executivo, que dispõe sobre concessão urbanística, no município de São Paulo, bem como autoriza o Executivo a aplicá-la nas áreas do Projeto Nova Luz.

Vamos conduzir o nosso trabalho, sob a ótica constitucional. Nesta audiência pública, vamos tratar de detalhes técnicos do projeto.

Tem a palavra o nobre Vereador Carlos Apolinario.

O SR. CARLOS APOLINARIO – Sr. Presidente, Sr. Adilson Dallari e demais Vereadores, todos projetos que chegam, na Casa, passam, primeiramente, pela Comissão de Constituição e Justiça. Ela tem prazo de 23 dias para dar parecer, dizendo se o projeto é constitucional ou não. O projeto que estamos discutindo hoje ainda não chegou ao final do prazo regimental de 23 dias. Por esse motivo, nós, o Sr. Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente e o Sr. Presidente da Comissão de Constituição e Justiça, tivemos um entendimento, de que, na reunião de hoje, discutiríamos a constitucionalidade da matéria.

Está conosco aqui um dos mais brilhantes juristas, Sr. Adilson Dallari, que falará sobre o projeto. Outras pessoas também irão discutir, para sabermos se o projeto é constitucional ou não.

Nós, Vereadores, entendemos que esse projeto é importante. Agradeço a presença do Sr. Presidente da Comissão de Constituição e Justiça por me ceder a palavra.

Vamos convocar, para o dia 16 de março, numa segunda-feira, às 10 horas da manhã, a segunda audiência pública, quando vamos discutir não a constitucionalidade, mas apenas o mérito da matéria, para sabermos o que a população acha, o que moradores acham desse projeto, se é bom, ruim, importante ou não para a cidade.

Estendo esse convite a todos. Na próxima reunião, poderíamos realizar os trabalhos no plenário ou em um ambiente maior.

Então, hoje vamos discutir a constitucionalidade e dia 16 vamos discutir o mérito. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) – Obrigado, nobre Vereador Apolinario. Então, dia 16, às 10h, com certeza, teremos de ter um espaço maior e estará lotado.

Tem a palavra o Professor Adilson Dallari, para que faça a apresentação do projeto.

O SR. ADILSON DALLARI – Bom dia a todos. Sr. Presidente, demais ilustres Vereadores

presentes, senhoras e senhores, antes de mais nada gostaria de agradecer o convite que me foi formulado para participar desta Audiência Pública, que cuida do projeto de lei da concessão urbanística. Sinto-me muito honrado e feliz com o convite, porque embora isto pareça uma novidade: concessão urbanística, afinal de contas o que é isto? Não é novidade nenhuma. Quero dizer que comecei a cuidar desta matéria em 1967. Quarenta e tantos anos se vão, quando trabalhava com o Professor Hely Lopes Meirelles. Já naquela época havia uma preocupação muito grande com a recondução da cidade, para que a Administração Pública pudesse dominar o processo de crescimento.

Foi muito tempo – não vou falar toda uma história – mas há um marco: a Constituição de 1988, que já previa a existência do Estatuto da Cidade. Então, a Constituição em seu artigo 182, ao cuidar de política urbana, prevê a edição de uma norma geral sobre desenvolvimento urbano a ser editada por lei federal. Não obstante a Constituição seja de 1988, esse assunto foi objeto de muita discussão e apenas em 2001 tivemos a edição do Estatuto da Cidade – Lei 10257/2001.

Então, as raízes da concessão urbanística que estamos vendo hoje, estão na Constituição e por determinação constitucional no Estatuto da Cidade. O fundamento jurídico, já que a nossa preocupação é estritamente com a questão da constitucionalidade, quer dizer, não vamos entrar em detalhes do projeto, mas vou tentar dizer o que é uma concessão urbanística e como ela se enquadra nos instrumentos de ação urbanística e onde está o sustento, o fundamento constitucional para sua implantação.

Quais são os problemas inerentes à concessão urbanística? Sendo uma concessão, pressupõe a atividade e atuação dos particulares. Referindo-se ao urbanismo, a uma atividade de redimensionamento, redistribuição do espaço urbano, pressupõe a atuação dos particulares. Quer dizer, a cidade cresce com a atuação dos particulares, que investem no crescimento das cidades construindo, edificando, fazendo a cidade crescer. Mas, o investimento particular não pode crescer sozinho, tem de ser conduzido pela Administração Pública. Ou seja, é muito importante que exista investimento privado no desenvolvimento da cidade, mas esse investimento tem de ser feito não com base no interesse especulativo imobiliário. Tem de ser feito com base no interesse da coletividade representada pelo Poder Público. É exatamente isso que queremos mostrar: esses dois elementos devem estar presentes na concessão urbanística.

Primeiramente, gostaria de dizer que a concessão urbanística pressupõe a realização de desapropriações, o que gera um descontentamento geral, ninguém gosta. Desapropriação é uma intervenção muito grande em algo que é muito sensível para todos, que é a propriedade.

No Brasil, temos um problema muito sério de desmoralização da Constituição. A Constituição manda que a desapropriação seja feita mediante prévia indenização em dinheiro e todos sabem que não é prévio, e pior do que isso, não é nem indenização, pois a vítima de uma desapropriação não consegue receber em vida, quem irá recebê-la é o seu neto ou o bisneto. Enfim, a desapropriação é um instrumento absolutamente antipático.

Mas, normalmente, o Poder Público desapropria uma área para instalar um prédio público, um serviço público: para fazer uma delegacia, uma escola, um posto de saúde. Enfim, a idéia que se tem da desapropriação é que o Poder Público desapropria uma propriedade de um particular e essa propriedade passa para o patrimônio público.

A desapropriação urbanística é um pouco diferente, pois o que importa não é quem ficará com o bem, o que importa é o que será feito do bem. Importa saber qual é a finalidade da desapropriação. Já temos muita experiência, de longa data nesse assunto.

Fui Diretor do Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal – CEPAM - ainda era tempo da ditadura militar, e naquele tempo, tive que explicar direitinho como estava defendendo a possibilidade de desapropriar um bem para dar a outro particular. Isso era algo muito esquisito.

Naquela época, o que se discutia muito era a questão dos distritos industriais. Por conta da estrutura tributária brasileira, cidade que tinha indústria tinha receita e cidade que não tinha indústria não tinha receita. Havia uma “guerra” entre os municípios no Brasil inteiro, sendo

muito grande em São Paulo, no sentido de criar distritos industriais. As Prefeituras desapropriavam uma área, dividiam-na em lotes industriais e vendiam ou doavam esses lotes para as indústrias.

O primeiro caso que enfrentei num distrito industrial, fui parar na Comissão Geral de Investigações, pois me consideravam muito subversivo com essa história de desapropriação. Era o caso de uma indústria, numa pequena cidade do interior, que recebeu em doação o terreno para sua implantação. Isso criou uma grande discussão, no final percebeu-se que o valor que a Prefeitura pagou pelo terreno seria recuperado em três anos com os tributos gerados pela indústria. A indústria teria de investir, construir a fábrica inteira, contratar pessoal, gerar emprego, gerar consumo na cidade. O impacto econômico gerado por essa indústria pagava o valor do terreno em três anos e depois para o resto da vida seria só lucro para a Prefeitura.

É preciso, portanto, evitar o preconceito. Essa história de desapropriar para que um outro particular utilize é algo perfeitamente normal. Nós temos isso nos distritos industriais, e também, toda vez que temos conjuntos habitacionais populares. O que é um conjunto habitacional popular? É uma área que o Poder Público desapropria e que vai entregar para particulares que fazem parte de um programa habitacional.

Ou seja, não importa quem ficará com o bem, importa qual será a finalidade da desapropriação. No caso do distrito industrial, gerar emprego e renda para o Município. No caso do conjunto habitacional, propiciar a habitação, que é um direito fundamental do cidadão.

Dentre os vários casos que tive que enfrentar por aí - agora se parou de falar nisso - mas, durante algum tempo, se falava muito que a Prefeitura desapropriaria uma área na Região de Itaquera para construir o Estádio do Corinthians. Fico, perfeitamente, à vontade para falar nisso porque sou paulista, ninguém vai dizer que sou suspeito. Sempre me manifestei favoravelmente. O que é um estádio de futebol? É um equipamento urbano, uma área de lazer. O Estádio do Pacaembu o que é? É um estádio, um local de lazer, o Pacaembu é público. O Estádio do Morumbi, o estádio do São Paulo, o que é? É uma área relevantíssima de lazer para a população inteira. Então, não importa se o dono é o Poder Público ou se é o particular. O que importa é a finalidade.

A cidade de São Paulo está precisando de estádios porque não os tem. Então, se algum clube de futebol resolver investir e criar este equipamento urbano acho que é perfeitamente possível que se desaproprie para dotar a Cidade desse equipamento. Não há, portanto, problema algum em desapropriar para que um particular dê uma destinação conveniente para a Cidade.

Em São Paulo, tivemos um rumoroso caso, nos anos 70, deu uma encrenca danada, com os terminais de Santana e Jabaquara. Naquela época só tinha projetada uma única linha do Metrô, que era a Norte-Sul e os terminais eram Santana e Jabaquara. Para poder implantar o Metrô - que é transporte de massa, de grandes contingentes - era preciso requalificar a área nos terminais. Especialmente, o Jabaquara era uma região de baixa densidade, de casas pequenas e simples. Seria um absurdo criar uma linha de Metrô, um terminal de Metrô para pouca gente. Então, o que o Poder Público tinha que fazer? Tinha que desapropriar aquela área, requalificá-la, dar um novo tratamento urbanístico, uma nova destinação. Permitir, sim, o uso intensivo, substituir as pequenas propriedades, as casas de uso residencial, convertê-las em uso comercial. Permitir a construção de prédios, exatamente para promover o adensamento. Isso deu uma briga terrível nos tribunais aqui em São Paulo, foi até o Supremo Tribunal Federal, que acabou reconhecendo a constitucionalidade da possibilidade de desapropriar e revender, para que seja dada uma destinação urbanística conveniente.

Mas isso foi nos anos 70, não tínhamos uma previsão expressa na Constituição, agora nós temos. Agora, temos uma base constitucional que está no Art. 182 que trata exatamente da política urbana, remete essa matéria para o Estatuto da Cidade. E o que faz o Estatuto da Cidade? É uma lei nacional que cria instrumentos de atuação urbanística, que visam dar maior eficiência à atuação da administração pública.

Vamos ver o que aconteceu em São Paulo: antes do Estatuto da Cidade, por falta de instrumentos hábeis, eficientes, de atuação urbanística, a Cidade cresceu de maneira

desordenada. Hoje, temos um caos urbano. Onde vamos trabalhar na Cidade sem transporte coletivo, saúde, creche, educação? Onde formos o Poder Público vem a reboque, vem atrás. Porque antes não havia instrumentos para conduzir, para direcionar o crescimento da Cidade. Com o Estatuto da Cidade criou-se uma série de instrumentos que permitem, ao Poder Público, conduzir, retomar o controle do crescimento urbano. Essa série de instrumentos propiciam formas mais ágeis de atuação e, o que é muito importante, propiciaram recursos. Há algum tempo, em São Paulo, temos as chamadas Operações Urbanas, que correspondem a uma atuação bastante intensa do Poder Público em determinadas áreas.

Muito antes do Estatuto da Cidade, no tempo do Sr. Prefeito Jânio Quadros, se não me engano, começamos em São Paulo, com as famosas Operações Interligadas, que eram aquelas em que o poder público permitia o uso mais intensivo de uma determinada área. Por exemplo, uma área ocupada por favela em região central da cidade, uma gleba; não me lembro exatamente de todas, mas onde hoje é o *Shopping Villa-Lobos*, era uma área ocupada por sub-habitação, que o Poder Público, através de uma lei, de uma autorização legislativa específica, trocou por outra área, destinada a realocar a população residente ali.

Então, os particulares interessados, em troca de poder construir mais intensamente ali, cederam outras áreas para o Poder Público construir habitações populares. Essa foi a primeira forma de atuação que tivemos, as Operações Interligadas.

Isso foi evoluindo e chegamos às Operações Urbanas, atualmente existentes: Operação Faria Lima, Operação Água Espraiada, Operação Centro, entre outras. Nessas operações atuais não há, exatamente a troca de uma área por outra; o Poder Público atua no sentido de investir para melhorar as condições da área e o particular, que pode construir mais andares, paga ao Poder Público. Até muito pouco tempo na história do Brasil, o dono do terreno podia construir em sua área, o quanto ele quisesse, desde que obedecesse a legislação, até os máximos estabelecidos por ela.

Desde o Estatuto da Cidade, criou-se no Brasil, a venda do potencial de edificabilidade: em determinadas áreas da cidade existe um potencial de edificabilidade básico, por exemplo, de construção de até duas a três vezes a área do terreno. Assim, quem possui um terreno nessa área, poderá construir duas ou três vezes, conforme a área, que é a plataforma básica. Mas, se o particular quiser construir mais andares, terá de comprar o direito de construir; o Poder Público vende, através dos Cepacs – Certificado de Potencial Adicional de Construção.

Dessa forma, nas operações, como a da Faria Lima, os particulares que quiseram construir acima daquele básico, tiveram de comprar do Poder Público, o Cepac. Ou seja, tiveram de dar dinheiro para que a Prefeitura pagasse as obras de urbanização, inclusive a própria ampliação da Avenida Faria Lima. Agora, está em desenvolvimento mais na Água Espraiada.

Há uma forma de atuação mais intensa do Poder Público nessas denominadas Operações Urbanas. Com o advento do Estatuto da Cidade, tem-se a previsão da existência de Operações Urbanas Consorciadas, que são aquelas em que ocorre atuação conjunta, em parceria, com a participação dos particulares.

Na atividade urbanística em geral, o Poder Público legisla e o particular irá construir ou não, segundo o seu interesse, desde que obedeça a lei. Nas Operações Urbanas que temos até hoje, o Poder Público disciplina o uso da área e a lei permite uma edificação mais intensiva, desde que se pague. Mas, quem irá construir ou não, se quiser ou não, é o particular. Se o particular tiver interesse, irá comprar Cepac, irá pagar; se não houver interesse, acabou e a Prefeitura não irá fazer nada. Agora estamos dando um passo adiante, fazendo com que a Prefeitura tenha o controle da situação, tomando a iniciativa.

A Prefeitura promove a atuação mais intensiva de determinadas áreas com a participação dos particulares, valendo-se exatamente das operações urbanas consorciadas, previstas no Estatuto da Cidade; para isso, atua em conjunto com os particulares.

Essas operações urbanas consorciadas não vêm substituir todos os instrumentos de atuação urbanística existentes; ela é mais um instrumento a ser utilizado em determinadas áreas. Não é uma intervenção cosmética na Cidade, mas cirúrgica, e deve ser utilizada em áreas deterioradas, que estão muito subutilizadas. No caso específico que estamos vendo – embora

eu não vá entrar em detalhes -, a área da Luz é uma área central da Cidade, no meio de São Paulo, dotada de tudo quanto é equipamento público, especialmente de transporte coletivo; porém é uma área subutilizada, que comporta um adensamento muito maior do que o que já existe, pois foi deteriorada, e o Poder Público, sozinho, não tem como melhorar aquela área. Por isso, é necessária a participação dos particulares.

As raízes dessa operação estão no artigo 182 da Constituição, e a especificação, no Estatuto da Cidade. Agora, vamos ver como ela funciona em São Paulo, porque a Constituição permite que cada município, se quiser, se valha disso. O Estatuto da Cidade criou genericamente esse instituto das operações urbanas consorciadas, mas cada cidade terá de resolver com sua legislação, por meio da participação do Executivo e do Legislativo e, por exigência constitucional, por meio da participação popular. Já existem casos de julgamento em que o planejamento foi feito sem a participação popular, e o plano acabou sendo anulado pelo Poder Judiciário. Então, é absolutamente essencial essa participação do Executivo, do Legislativo e dos representantes da coletividade.

Em São Paulo, agora, estamos começando a dar um passo adiante para implantar a concessão urbanística. A primeira coisa que tinha de acontecer já aconteceu: a previsão da existência de concessão urbanística, a utilização desse instrumento, desse regime da construção urbanística. Isso tinha de ser previsto no Plano Diretor. A cidade de São Paulo era uma antes do Plano Diretor, passou a ser outra depois do Plano Diretor. Por imposição constitucional, por determinação do Estatuto da Cidade, tudo o que vai se fazer urbanisticamente numa cidade tem de estar previsto no Plano Diretor. Por isso, ele é de edição obrigatória. Não se pode fazer nada na cidade contrariando o Plano Diretor, só se pode fazer o que está previsto – ainda que genericamente – no Plano Diretor. É ele que vai conduzir o crescimento da cidade. No caso de São Paulo, temos a previsão expressa da concessão urbanística no Plano Diretor.

O fundamento constitucional está no artigo 182. A possibilidade de desapropriação está também na Constituição. Mais do que isso: a Constituição também prevê, no seu artigo 175, a possibilidade do uso da concessão, que é uma atividade pública, basicamente um serviço público, que é operada por particulares. Temos isso desde longa data no Brasil, ainda no Brasil Império. As primeiras ferrovias existentes no Brasil, os primeiros serviços públicos de volume que tivemos no Brasil, no Rio de Janeiro, foram feitos por meio de concessão, por meio do famoso Visconde de Mauá, que era um concessionário de ferrovias. Então, no Brasil, desde longa data, usamos o instituto da concessão.

Quando mudei para São Paulo, os serviços públicos básicos de São Paulo – todos – energia, transporte e gás, estavam na mão de uma empresa concessionária chamada The São Paulo Tramway Light and Power e que, depois, se dividiu em três. Então, era uma concessionária que cuidava de bonde, luz e gás. Depois, houve a separação.

Portanto, concessão não é nenhuma novidade para nós. Usamos a figura da concessão no Brasil, desde a época do Império, e a usamos intensamente na cidade de São Paulo. É verdade que hoje a usamos muito mais em serviços públicos, especialmente no transporte coletivo urbano.

A concessão é um instrumento conhecido nosso só que, de uns tempos para cá, passamos a utilizar essa concessão com maior intensidade. No caso do Estado de São Paulo, temos um enorme programa de desenvolvimento rodoviário. O Estado de São Paulo tem as melhores rodovias do Brasil. As melhores em matéria de qualidade, de funcionamento. Enfim, temos as melhores rodovias do Brasil e que são concedidas. Quer dizer, o Poder Público concede aos particulares o direito de fazer a rodovia e cobrar a tarifa por sua utilização.

No âmbito federal isso andou atrasado. As rodovias federais – especialmente as que passam em São Paulo – a Fernão Dias é campeã de mortes; a Régis Bittencourt tem um absurdo número de mortes. Só agora que o Governo Federal acordou e resolveu conceder essas rodovias. Portanto, agora não morrerão mais pessoas e poderemos trafegar com segurança mediante pagamento de tarifa.

Há, também, um problema que gostaria de me referir e que é o seguinte: quando se fala em

concessão pensa-se em pagamento de tarifa. Existe uma ilusão das pessoas de que quando a estrada é pública eu não pago. Quando ela é concedida eu pago. Não. Não existe isso. O Poder Público não gasta um tostão que não tenha primeiro tirado dos particulares. Quando uma estrada é concedida quem paga é quem usa. Quando a estrada não é concedida é a comunidade inteira que paga. Todo mundo paga porque custa, tem um investimento público lá. No caso da concessão é o usuário que paga. Mas no nosso caso, a coisa ficou um pouquinho mais complicada porque, na concessão urbanística, não temos exatamente um serviço que é prestado, não dá para cobrar tarifa, não dá para cobrar pedágio de alguém que via entrar naquela área da cidade. Então, o modelo tinha de ser diferente. E qual é o modelo? O que é uma concessão urbanística? Como que se obtém recurso para melhorar uma área deteriorada da cidade para que se torne uma área nobre, de melhor qualidade? Como que se faz isso? Concedendo aquela área, através de licitação, a um grupo. É impossível que uma empresa só faça isso, portanto tem de ser um grupo econômico, porque envolve muito dinheiro. Então, se faz uma concessão aos particulares, que farão as desapropriações. Quer dizer, não são os particulares que farão as desapropriações, porque só o Poder Público pode desapropriar. O Poder Público declara de utilidade pública para fins de desapropriação e autoriza o particular a promover a desapropriação. Portanto, não é o particular que vai ao lugar e diz que vai desapropriar. Quem desapropria é o Poder Público. O particular paga. E é aí que está a grande vantagem para o desapropriado. Porque quem, hoje, é desapropriado pela Administração Pública cai no inferno. Não tem nenhuma garantia de que vai receber a indenização. E digo isso com uma vergonha danada porque sou jurista e fica difícil explicarmos isso. Se a Constituição diz que a desapropriação só pode ser feita mediante prévia indenização, como é que o Poder Público desapropria e não paga? Mas é isso que acontece no Brasil. Porém, isso não acontece nas concessões. Nas concessões o particular tem de pagar, ele não tem a prerrogativa do Poder Público de não pagar. O particular tem de pagar. Se ele não pagar o desapropriado pode acioná-lo em juízo a fim de que haja o pagamento. Então, o concessionário paga. Para o desapropriado a concessão é uma vantagem, porque ele terá a certeza de que receberá o valor correspondente ao imóvel.

Ele pode fazer um acordo com essa empresa concessionária. Se não houver acordo, a questão vai para o Poder Judiciário. Se não houver acordo quanto ao preço, o juiz é quem vai definir o valor. Uma coisa é certa: O pagamento será feito. Isso não ocorreu ainda.

Então, o particular, vencedor de uma licitação, vai promover desapropriações, numa determinada área da cidade e transformá-la de acordo com o projeto aprovado pelo Poder Público, proposto pela Prefeitura, aprovado pela Câmara, em concordância por representantes da coletividade, pois todo planejamento tem de ser participativo. Então, não é o particular quem faz o projeto da área. Quem diz o que será feito é o Poder Público, como toda concessão de serviço público. O concessionário do serviço público não é dono do serviço, mas sim um mero executante. No caso da concessão urbanística, o concessionário não vai se tornar dono da área, para fazer o que quiser. Não, ele vai adquirir a propriedade daquela área para, nela, fazer o que foi determinado pelo Poder Público. Ele recebe a propriedade para executar um projeto, que foi submetido à licitação. Não é que primeiro fazem uma licitação para ver quem ganha, e depois vão ver o que será feito. É o contrário. A concessão urbanística fortalece muito a capacidade de planejamento do Poder Público. Este pode, numa determinada área da cidade, conceder a utilização ótima, ideal, e depois colocar o projeto, em licitação, e diz: "Particulares, vou colocar isso em licitação. Quem estiver interessado em executar o projeto - que eu, Poder Público, fiz, pode trabalhar". Qual o interesse do particular aí? Ele é inerente ao regime capitalista. Então, não vai colocar dinheiro, em qualquer negócio, para perder. Só vai entrar, em uma concessão, se tiver possibilidade de ganhar. Ocorre que a possibilidade de ele ganhar depende do dinheiro que colocar, do investimento que fizer. Só vai ganhar se executar bem o projeto. Caso contrário, não ganhará nada, porque não pode vender o que não foi planejado, colocado em licitação. Nesse caso, a concessão tem uma vantagem enorme em relação ao que existe hoje.

Trabalho na área urbanística há muito tempo, e estou cansado de ver essa situação, a qual



muitos já viram. Cada vez que o Poder Público abre uma avenida, constrói um hospital, uma escola ou uma ponte, investe, num determinado serviço público, num equipamento público, quem ganha? Particulares, que têm terrenos na área. Nós, a coletividade - porque o dinheiro do Poder Público é nosso - investimos, para haver melhoria urbana, e quem ganha são pessoas que já tinham terrenos na área. Aqui não, para a pessoa ganhar, terá de investir. Então, não é o nosso dinheiro que vai, é o dele. É justo que ele tenha remuneração, na medida em que gerar mais valia do terreno. Então, se, efetivamente, executar o plano e a área valorizar, vai ganhar dinheiro. Se não fizer isso, não ganhará, só irá perder.

O mais importante é que a implantação de uma concessão urbanística vai depender de um projeto feito pelo Poder Público. Isso tem de levar em consideração elementos propriamente urbanísticos, como habitação, comércio, disponibilidade de serviços públicos, áreas de lazer, aspectos propriamente urbanísticos, como também aspectos sociais, cuidando de pessoas que estão no entorno. Aliás, não é possível espantarem a população do local. Há hoje também questões fundamentais de ordem ambientais. Hoje estamos enfrentando problemas de enchentes. Por que isso ocorre? Porque nunca houve cuidados em relação ao meio ambiente. Agora, não, por determinação constitucional, do Estatuto da Cidade, esses projetos têm de considerar aspectos urbanísticos, sociais e ambientais.

Então, o Poder Público ganha força em matéria de planejamento.

Para resumir: o mais importante disto tudo é que, através da concessão urbanística, vamos poder dar cumprimento a um princípio constitucional extremamente relevante, que é a função social da cidade. A cidade tem de ser aberta, tem de ser disponível para todos. A cidade é de todos. Todos têm o direito de desfrutar de todos os equipamentos urbanos. Qual é pendência que temos hoje? O que temos observado hoje? Um crescimento louco de condomínio fechado, de áreas de excelência, de guetos onde há tudo. Quer dizer, temos hoje a Cidade dos ricos e a Cidade dos pobres, porque temos uma segregação muito grande. Onde é que se faz o grande comércio hoje? Através de *shopping center*. E o comércio de rua? O que se pretende, por exemplo, nessa área da Luz é fortalecer enormemente a utilização da Cidade inteira, é o uso que aquela população vai fazer daquela área, cumprindo o preceito constitucional da função social da Cidade.

Quer dizer, vamos conseguir uma coisa que é muito importante: a democratização do espaço urbano, revertendo, portanto, essa tendência de segregar, de fechar, de ter uma Cidade dos ricos, uma Cidade dos pobres. O que se quer é uma área nobre, uma área requalificada, uma área de excelência, equipada com serviços públicos, equipada com transporte coletivo, exatamente para permitir o acesso de toda a população, uma área nobre, aberta ao desfrute de toda a coletividade.

Com isso, portanto, temos não só o fundamento constitucional, a base constitucional para atuação, mas temos o que é mais importante: um instrumento que vai permitir a concretização de um preceito constitucional, do princípio constitucional, que é exatamente o da função social da cidade e da democratização do espaço público.

É o que tinha a dizer, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) – Muito obrigado, professor.. Anuncio a presença do Sr. Marco Antônio Ramos de Almeida, da Associação Viva Centro; a do Sr. Antônio Timóteo, da Terceiro Milênio; da Sra. Iênidis Benfatti, da ONG Viva Pacaembu por São Paulo; do Sr. Eduardo Merge, da Assuapi; do Sr. João do Nascimento, da Agenda 21 Jabaquara/Vila Mariana/Ipiranga; da Sra. Nancy Yoshii, da Associação Cultural Desportiva Nikkei; do Sr. Eduardo Fontes, do Movimento pelo Direito à Moradia; do Sr. Antônio Geraldo Souza Rinaldi, da Associação dos Lojistas de Santa Ifigênia; do Sr. Airton Góes, do Movimento Nossa São Paulo. As entidades que ainda não se inscreveram, por favor, manifestem-se para que possamos anunciar todas.

Anuncio também a presença dos Srs. Vereadores e Sras. Vereadoras: Agnaldo Timóteo, João Antônio e José Olímpio, da Comissão de Constituição e Justiça; Carlos Apolinario, Zelão, Juscelino Gadelha e José Police Neto, da Comissão de Política Urbana. Além da presença das Sras. Vereadoras Sandra Tadeu e Juliana Cardoso e a dos Srs. Vereadores Jamil Murad e

Claudio Fonseca.

- Manifestações longe do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) – O Sr. Adilson tem uma audiência, mas um Procurador vai substituí-lo, o Dr. José Fernando.

Podem vir para mesa, por favor. Agradeço a sua presença. Hoje, estaremos tratando dos aspectos constitucionais deste projeto. Vamos, então abrir agora a palavra para os nobres Vereadores, em seguida, estaremos aceitando inscrições de pessoas que preferencialmente representem entidades para que o alcance da intervenção seja mais amplo. Vou passar a palavra para o nobre Vereador Carlos Apolinário.

O SR. CARLOS APOLINARIO – É só para comunicar aos senhores como teremos nossa reunião no dia 16, que é segunda-feira, que o relator deste projeto pela Comissão de Política Urbana será o nobre Vereador José Police Neto. Então, qualquer sugestão, qualquer encaminhamento que os senhores tiverem o relator deste projeto, repito, será o Vereador José Police Neto.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) – Quero adiantar que o nobre Vereador João Antônio será o relator deste projeto na Comissão de Constituição e Justiça. Tem a palavra o nobre Vereador João Antônio.

O SR. JOÃO ANTÔNIO – É uma pena que o professor Adilson não tenha podido ficar. Tenho me esforçado muito para ler tudo que o professor Adilson escreve. Tenho um respeito muito grande pela sabedoria Jurídica do professor.

Gostaria de fazer algumas observações. Terei um prazer enorme de vir numa audiência pública presidida pelo nobre Vereador Apolinário, mas é importante discutir o mérito desta questão. Primeiro, gostaria de destacar que não vejo do ponto de vista da Constituição da República nenhuma inconstitucionalidade neste projeto. Faço algumas observações no que diz respeito ao aspecto legal do projeto.

O primeiro deles diz respeito à Casa. Não sei a opinião dos nossos procuradores, porque não fiz nenhuma consulta nesta direção, mas, no meu entender, trata-se de uma matéria que adentra a questão do Plano Diretor Estratégico e também de operação urbana. Portanto, a primeira questão no que diz respeito à Casa, pois entendo esta matéria como matéria para voto qualificado aqui na Casa. Depois, em outra oportunidade, vou tecer todos os argumentos porque acho que é uma matéria para voto qualificado. O segundo aspecto diz respeito à legalidade do projeto é que o artigo quinto diz que a concessão urbanística deve ser autorizada por lei específica que estabelecerá os parâmetros urbanísticos aplicáveis e que só pode ter por objeto uma área contínua destinada à intervenção urbana com base na lei do Plano Diretor.

O artigo 38 trata de uma questão específica, portanto, a primeira questão de legalidade é que o artigo 38 não pode estar contido nesta lei, tem de ser objeto de uma lei específica. E, mais o artigo 39, em seu parágrafo 1º, diz o seguinte: "Poderão ser adotados no perímetro do projeto Nova Luz parâmetros urbanísticos decorrentes da Operação Urbana Centro".

Pois bem, nobres colegas vereadores e público presente, Operação Urbana está prevista em nosso Plano Diretor. Porém, Operação Urbana é objeto de uma lei específica a ser aprovada pelo voto qualificado nesta Casa. E a Operação Urbana Centro ainda não foi objeto de aprovação, ela não veio para esta Casa a fim de ser apreciada.

Portanto, não podemos antecipar o que será a Operação Urbana Centro. Existe a determinação desta Operação, porém a aprovação dela especificamente e os contornos específicos serão objeto de lei.

- Manifestações fora do microfone.

O SR. JOÃO ANTÔNIO – Sr. Presidente, temos ainda mais um argumento, que aqui é o voto qualificado. Se estamos tratando e inferindo o perímetro da Nova Luz na Operação Urbana Centro, isso significa que o voto é o qualificado na Casa.

O artigo 4º da Lei dispõe que poderá integrar o objeto da concessão urbanística tanto a exploração do solo, do subsolo, do espaço aéreo, inclusive a implantação de garagem subterrânea, na gestão de rede e infraestrutura instalados nessas áreas municipais e etc. Não tenho absolutamente nada contra este artigo. Agora, é um artigo por demais amplo. Então, a

preocupação dos legisladores desta Casa deverá ser de, ao determinar, ao estabelecer essa questão ver regras precisas para que não possamos dar um poder enorme nas mãos do Sr. Prefeito, poder discricionário do Sr. Prefeito.

Nobre Vereador Ítalo Cardoso, deixei para falar por último a respeito do que é o centro desse projeto, na minha opinião, e que é o artigo 11. Imagino que o Nova Luz ainda não foi implementado, não por incompetência do Governo, mas porque faltou instrumento eficaz que pudesse despertar maior interesse da iniciativa privada para investir na área. E por isso vem este artigo 11 autorizando, na Nova Luz, por lei, essa desapropriação judicial, e que é um artigo que dispõe de forma genérica para a cidade. Porém, ao final da lei está colocado especificamente que isso equivale para a Nova Luz.

Preocupações que temos de ter com vistas ao futuro. Primeira questão é a seguinte, sou favorável ao instrumento e acho-o perfeitamente legal. Porém, temos de tomar algumas preocupações. Uma coisa é uma área deteriorada, por exemplo, de galpões industriais, onde se autoriza a desapropriação e dá-se uma finalidade – como bem disse o Professor Dallari – pública mais efetiva àquelas áreas. Isso é uma coisa. E isso é o que estamos autorizando aqui. E o particular vai lá e desapropria. Outra coisa é uma área deteriorada, mas, porém, densa em termos de habitação na cidade de São Paulo. São dois tratamentos que aprovaria esse princípio – e estamos estabelecendo regras. Porém, em uma área ele tem uma finalidade e um resultado urbanístico. Em outra área, ele pode ter outra finalidade e outro resultado social e urbanístico.

E por que deixei por último esta questão? Porque nós, ao aperfeiçoarmos essa lei, devemos distinguir, já que o Poder Público não pode passar para o particular um poder demasiado quando se trata de um interesse social coletivo como o de moradia.

Por fim, quero falar sobre essa questão da concessão patrocinada e como vamos tratar isso na questão das AIS nessas regiões já estruturadas, de habitação de interesse social. Acho que deveríamos trabalhar desde já por um substitutivo no sentido de aperfeiçoar essa regra – até porque no mérito, não sou contrário – para que possamos tirar as imperfeições do texto, impedir algumas ilegalidades na lei e melhor qualificá-la no Legislativo paulistano, sem nenhum demérito aos elaboradores desse projeto de lei.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) – Obrigado, Vereador João Antônio. Agora, passo a palavra ao nobre Vereador Claudio Fonseca, Líder do PPS.

O SR. CLAUDIO FONSECA – Inicialmente, cumprimento todas as pessoas que vieram a esta audiência pública, assim como o Presidente da Comissão, Vereador Apolinário, pelo entendimento a que chegamos para que fosse dado curso ao debate sobre esse importante projeto para a cidade de São Paulo, e os demais Vereadores que aqui estão.

Conforme o entendimento construído, devemos ocupar esta audiência pública com discussão do aspecto da constitucionalidade e da legalidade da lei, e acho que podemos afastar a dúvida quanto à constitucionalidade do projeto de lei. Constitucional é, porque está amparado tanto na Constituição Federal como na lei de concessão de serviços públicos e de obras. Acho que a inspiração, na verdade, nem é o Estatuto da Cidade, concretamente, mas a relação mais material que existe, pelo que observei aqui, com a lei de concessão de serviços públicos e de obras.

Também sob esse ponto de vista, podemos dizer que é legal. No entanto, acho que algumas coisas saltam aos olhos, como a necessidade de alterar o aspecto legal do projeto, porque não há dúvida de que é uma transferência de bem público para um terceiro; na linguagem jornalística, uma terceirização – termo, aliás, bastante apropriado para essas circunstâncias –, porque se está tirando do público e passando para que o privado faça uma exploração daquele espaço público. Acho, então, que devemos ter na lei alguns mecanismos que inibam a força do poder econômico, inclusive para proteger os pequenos proprietários de determinadas áreas, que devem poder contar com o que está contido na lei.

Outro aspecto que me chamou a atenção, e acho que é legal, é que não há a identificação de título de bem público objeto da concessão. Estamos falando de bens de uso do povo, de bens de uso comum, de bens de uso dominial, de bens especiais. Então, acho que no artigo 3º,



talvez, caiba qualificar para que possamos afastar dúvidas quanto à legalidade da lei e de que bem estamos tratando. Carece, portanto, de uma maior precisão legal para que afastemos dúvidas. Na medida em que se mexe com interesses estruturais da cidade, como o econômico e o social, é necessário que se cuide para não aprovarmos um projeto que tenha essa dimensão para que não fiquemos presos a questões jurídicas, impedimentos de execução do projeto propriamente dito.

Então, é importante que sejam feitas alterações do ponto de vista de se dar maior garantia legal, um maior fundamento legal.

O projeto dispõe sobre o que é a concessão urbanística, fixa as diretrizes que qualificam a concessão, o que pode ser objeto da concessão, as condições para abertura da licitação estão contidas no projeto; e talvez, do ponto de vista legal, talvez, precisássemos colocar mecanismos mais amplos de participação popular e de controle, inclusive, das ações, das operações que vão ser realizadas. Como se dá o acompanhamento da sociedade? Acho que, do ponto de vista legal, é necessário também criarem-se meios, mecanismos legais para que haja o acompanhamento desde a elaboração do projeto urbanístico, da concessão – que ser fará por meio de licitação – e, depois, da execução, para que tivéssemos maior segurança de que a sociedade não será refém do poder econômico.

Fico muito satisfeito com a indicação feita pelo Vereador Apolinario, Presidente da Comissão de Política Urbana, para que possamos encaminhar as propostas, as contribuições para o Vereador Netinho e também para os demais membros – conforme a indicação do Vereador João Antônio, da Comissão de Justiça. Independente disso, a população pode procurar qualquer um dos 55 Vereadores da Casa, que, ao final, contribuirão para a construção coletiva desse projeto, apresentando emendas e substitutivos. E, claro, a intenção de nossa bancada é participar do debate, contribuindo para a superação daquilo que nós vemos como problemas legais, bem como, depois, entrar na discussão do conteúdo. Obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) – Obrigado, Vereador Claudio Fonseca. Tem a palavra o nobre Vereador Netinho.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Sr. Presidente, não usarei os dez minutos a que tenho direito, até para agilizar este debate. Agradeço a presença dos Vereadores que acompanham este debate e trazem contribuições, assim como feito na apresentação do Professor Dallari. Agradeço, também, a todos os que vieram a esta audiência pública. Parece-me que quando a Cidade, em 2001 para 2002, optou por um modelo de desenvolvimento urbano, naquele momento já emergiam essas regras. Em 2002, quando a Câmara Municipal aprovou o PDE, registrou, em seu artigo 239, esse instrumento, que, depois de seis anos, a cidade de São Paulo tenta tirar do papel. Mas não parou por aí: a Casa, em 2004 reforçou a presença desse dispositivo no artigo 39 da Lei 13.885. Portanto, Vereador João Antônio, não há dúvida de que a Cidade já recepcionou, pelos dois esforços legislativos - na recepção legal que fez do Estatuto da Cidade e da Constituição -, a possibilidade de empresas concessionárias ficarem responsáveis pelo pagamento, por sua conta e risco, de indenizações devidas em decorrência de desapropriações, conforme o projeto anuncia em seu artigo 11.

Digo isso porque essa ação não se trata de uma inovação do legislador Executivo: trata-se do cumprimento de um mandamento constitucional, que consiste em se determinar, via projetos, qual será o modelo de desenvolvimento e em permitir a participação do agente privado. Trata-se, então, da permissão da participação. Por que esse esforço? O que realmente importa nesta discussão é que tiremos do papel o princípio constitucional da função social da cidade, ou seja, na função social da terra. É por incompetência do agente público? Não, é por necessidade de participação do agente privado. Porque o agente público, lá em 2001, calçou essa regra, cumprindo um processo constitucional, o Estatuto da Cidade.

Por tabela o Município de São Paulo, sabiamente no ano seguinte reforçou isso no Plano Diretor, e em consequência, quando definiu as regras que isso se aplique nas 31 subprefeituras, nos 31 diplomas de desenvolvimento local dos PRs definiu o mesmo instrumento. Passados cinco anos deste lançamento tentam se tirar do papel algo que a

Constituição em 88 abandonou. Cumprir a função social da cidade não é tarefa só do setor público, ele ordena ela. Ela a conduz, mas ele tem de chamar a sociedade a participar para que este inconstitucional seja um poder, dever de todos, sobre uma orientação pública, essa sim, do agente de desenvolvimento urbano da cidade de São Paulo.

Era isso que queria trazer, dentro dessa discussão que fazemos da questão constitucional e legal para afastarmos as dúvidas, se ainda as temos, de há dispositivo legal para que a matéria que chegue e há dispositivo constitucional que nos obrigue a isso fazer, para dar cumprimento sim a preceito e a um princípio da Constituição Federal.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) - Com a palavra o nobre Vereador Agnaldo Timóteo.

O SR. AGNALDO TIMÓTEO – Quero fazer algumas observações a respeito do depoimento do Dr. Dallari. Ele nos informa que desde de 67 ele anda lutando por isso. Pergunto, porque até agora, se o PDSB manda neste Estado de 1º de janeiro de 1983? Porque não tomaram essas providências antes? Segundo, fala sobre o negócio de o empresário pagar para ter mais andares, mas não há um limite, não vamos ter de determinar aqui um limite, porque senão daqui há pouco um pode construir um de 60 andares, outro construir um dez. deveremos ter a responsabilidade de criarmos um padrão para que não se torne uma região com desequilíbrio. Outra coisa que me deixou muito preocupado, é que de uma hora para outra começaram a surgir blitz de fiscais na Santa Efigênia, Guaianazes, naquela área como se estivesse buscando informações das pessoas que estão legalizadas para informarem depois a quem interessa, naturalmente as empresas privadas para saberem quais serão mais fácil de negociar. E preciso que nós aventemos a possibilidade de que descargamos a Prefeitura do Município de São Paulo para benefícios de terceiros. Não é justo que daqui há pouco punamos aqueles que estejam a dezenas, a décadas, na Santa Efigênia, na região com seus pequenos estabelecimentos para facilitar que venha um magnata para construir seus prédios. Achei que toda explanação foi absolutamente desnecessária. Sabemos perfeitamente o que é concessão, como serão as trajetórias das concessões, tudo isso entendemos perfeitamente no parlamento, e a sociedade também entende. São Paulo está uma cidade feia, pichada, placas de trânsito horrorosas. São Paulo precisa se modernizar. E preciso que lutemos para que São Paulo se modernize, mas que seja uma coisa factível a muita gente, não apenas a alguns grupos mais próximos do Poder Executivo.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) - Obrigado, Vereador Agnaldo Timóteo. (Palmas)

Vou, então, passar ao Vereador Jamil Murad, ainda fazendo apelo do debate, no campo jurídico do projeto.

O SR. JAMIL MURAD - Boa tarde.

Queria cumprimentar o Presidente Ítalo Cardoso, o Vereador Apolinário, Presidente da Comissão de Política Urbana, os demais Srs. Vereadores e também cumprimentar todos os assessores, técnicos e membros da sociedade que se interessaram por esse importante assunto.

Houve um determinado momento que, aqui em São Paulo, se aprovou o chamado Programa Estadual de Desestatização e, aprovado aquele projeto, aí estava aberta a porta para inúmeras atitudes, projetos de venda de hidrelétricas, concessão de rodovias etc. e, portanto, temos de tomar um cuidado muito grande, porque não devemos conceder, liberar para atividades de concessão de maneira indiscriminada. Acho que cada projeto tem de passar pela Câmara. Muito bem. E também o Professor Dallari, um professor brilhante, mas ele também foi muito apaixonado, no meu ponto de vista, na defesa das concessões, do papel da iniciativa privada, do grande capital, do grande empresariado.

E nós que somos defensores de uma sociedade mais equilibrada, do papel do Poder Público, fomos massacrados nos últimos 20 anos. Eram as idéias liberais grassando o mundo. E aqueles que defendiam o Poder Público estavam defendendo o atraso, defendendo as mordomias, defendendo todo tipo de problema que a sociedade não gosta.

Ocorre que os bancos tiveram tanta liberdade que levaram o mundo a uma grande crise. O próprio Presidente dos Estados Unidos, o Obama, fala o seguinte: "Tem de fiscalizar os bancos, tem que regular os bancos, suas atividades; eles têm de prestar contas".

Por quê? Porque o prejuízo fica com a sociedade. Então, havia essa história de que dando liberdade para o capital, para o grande empresariado fazer o que quiser isso atingiria a grande meta de se ter uma sociedade mais equilibrada e tal, o que não é verdade.

Por isso é que me preocupo com o projeto e isso também já foi registrado até em opinião de grandes jornais. Qual é o papel do Poder Público na fiscalização, na regulação dessa concessão? Ela é constitucional, tudo bem. Mas temos agora aqui na Câmara que pontuar o papel do Poder Público.

Por exemplo: fala-se, como o fez o próprio Professor Dallari, que o aspecto social tem de ser resguardado, assim como o aspecto ambiental e urbanístico. Mas temos de fazer prevalecer isso na lei, no projeto. Senão, depois, o grande empresariado com sua especulação não vai querer resguardar esse interesse.

Uma outra questão que queria colocar: no projeto também se coloca a questão da exploração do subsolo. Pergunto para os senhores: "Ali, se tiver de passar uma linha do metrô, vamos ter de comprar o direito daqueles concessionários para passarmos a linha de metrô?"

Quer dizer, o uso de subsolo passa a ser, então, de propriedade deles - e por cem anos, por 50 anos. Se o Poder Público tiver de fazer um benefício social de desenvolvimento econômico, vamos ter de comprar? E mesmo também o setor aéreo.

Segundo, a fiscalização não pode ser feita por terceiros como está no projeto, no § 1º, artigo 27, não pode.

Terceiro, aqui em São Paulo houve a "cratera do Pinheiros", houve o contrato da obra, os próprios empreendedores iam se fiscalizar, a empresa Metrô não cumpriu o seu papel de fiscalizar a obra e qual foi a consequência? Prejuízo para a sociedade - alguns perderam até a vida. Então, não dá para manter esse § 1º, artigo 37 (?), como está. O Poder Público tem de fiscalizar.

O PL cita também o problema de outras concessões, conforme relatei no início de minha intervenção, no seu artigo 5º.

Temos de aprovar que cada projeto de lei virá à Câmara para ser analisado. Senão, projeta-se uma grande obra em uma determinada região da cidade e aí se faz um projeto de concessão daquela área, um grupo de empresários fica com aquela área e fica com todos os benefícios que vão surgir - como o próprio Professor Dallari colocou que, uma vez realizada determinada obra, é valorizado o setor privado do entorno.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) - Concluindo, por favor, Vereador.

O SR. JAMIL MURAD - Concluindo, queríamos dizer que vamos fazer emendas. A Assessoria do meu Gabinete e a Assessoria do Vereador Netinho de Paula também, que lá há o advogado Eliseu, a Helena, a Penha e o Vander. Então, já estamos preparando as emendas pela bancada do PC do B.

Queremos contribuir com o desenvolvimento da cidade, um desenvolvimento econômico e social. Não somos contra inovações, se fôssemos contra inovações, teríamos de parar no tempo. Eu sou darwiniano, partidário do Darwin, da evolução. Então, a sociedade evolui, se desenvolve, cria mecanismos para solucionar problemas que, às vezes, 50 anos atrás nem havia e que agora existem. Assim, não podemos ficar petrificados. Mas sempre há o interesse da coletividade e o Poder Público, os instrumentos públicos é que respondem por esse interesse mais geral. Os outros respondem por interesses setoriais. São legítimos, mas temos de ter a fiscalização, o controle e a intervenção.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) - Obrigado, Vereador Jamil Murad.

Vou passar, então, para a Vereadora Juliana Cardoso, que fará sua intervenção. Depois, verei se o Vereador Zelão quer fazer sua saudação e vamos em frente.

A SRA. JULIANA CARDOSO - Boa tarde a todos. Boa tarde à Mesa, a todos os Vereadores e Promotores.

Quanto a esse programa, a esse PL que está sendo colocado, tenho muitas dúvidas, principalmente no sentido da baixa renda que é minha maior preocupação. Aqui se fala muito em empresas, se fala muita da classe média, mas em nenhum momento ouvi falar aqui o que

vai acontecer com a classe de baixa renda.

Por que estou falando isso? Dentro das áreas, principalmente na questão do Centro, existem as que são de interesses sociais, as ZEISs, que, em alguns lugares, ficam em uma área que, para esse poder que vai comprar, para eles é interessante fazê-lo porque vai valorizar. Então, a coisa de dez mil, após a intervenção, vai valer 40.

Assim, queria saber qual será a forma de conversar com essas pessoas, mesmo sendo a questão de ZEISs, mesmo porque sabemos que, na Casa, será iniciada a discussão, no próximo dia 13, a questão do Plano Diretor e dentro da questão do Plano Diretor, o novo que foi colocado, que também me preocupa, que passa de 50 para 30% as áreas de ZEIs e, mais preocupante ainda, pega as áreas que podem fazer permuta. Quer dizer, se é uma área no Centro, mesmo que seja área de ZEIs, poderá sair do Centro com uma permuta para ir, por exemplo, para a Cidade Tiradentes.

Eu gostaria de saber, se são pessoas que moram, trabalham e sobrevivem no Centro, qual será o papel, principalmente, desta questão que vai fazer a Declaração de Utilidade Pública? Aí já é outra opção. Faz uma Declaração de Utilidade Pública, pega uma área, por exemplo, que a casa de uma pessoa eles falam que vale R\$1.200,00 - como está acontecendo agora. Essa pessoa vai para onde? Para debaixo da ponte? Ou vai dar uma indenização para ela de R\$1.200,00, falar para ela que vamos colocá-la na Parceria Social. A Parceria Social dá 30 meses, findo este prazo - como já está acontecendo na cidade de São Paulo que é a Parceria Social e depois tem a questão da Habitação - o apartamento não sai, termina a Parceria Social, a pessoa está na rua, não tem como pagar o aluguel, o apartamento não ficou pronto. Gostaria de entender como será este processo, porque se vai ter que sair, vai ter que desapropriar, mesmo que a pessoa faça a compra, o ideal seria que a pessoa saia da sua casa para outra casa, e não sair da sua casa para ir para a Parceria Social.

Então, gostaria de entender como está sendo feito isso para as pessoas de baixa renda, uma vez que a classe média e a alta têm condições e a baixa, como fica? E as pessoas que trabalham por conta própria, não têm comprovação para poder conseguir mesmo que seja um apartamento da Prefeitura, que não tem condições de comprovar, ter um "holleirith" para poder ter esta questão do apartamento em outro local, como que vai ser isso? Essa é a minha pergunta.

Muito obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) - Obrigado, Juliana. Anuncio a presença do nobre Vereador Antonio Donato. Passo o microfone ao nobre Vereador Zelão, para que faça suas considerações. Antes, porém, gostaria de informar que, num acordo feito, os procuradores preferem, ou seja, o Dr. José Fernando, prefere, após a fala dos Vereadores, responder aos seus questionamentos e, quem sabe, ao mesmo tempo atender às inquietações das entidades presentes.

Com a palavra, nobre Vereador Zelão, em seguida, passo ao Dr. José Fernando.

O SR. JOSÉ FERREIRA DOS SANTOS – ZELÃO – Sr. Presidente, cumprimento a todos, serei breve. Concorde com algumas falas anteriores. Presidente Carlos Apolinário, da Comissão de Políticas Urbanas, e nobre Vereador Ítalo Cardoso, não sei se nas próximas audiências públicas que estas duas comissões estarão promovendo, não sei se seria a oportunidade de estarmos chamando outros juristas, até porque concordo com a fala do nobre Vereador Jamil Murad, que aqui, o Dr. Dalari, apesar da sua competência, da sua capacidade, defendeu o projeto. Em minha opinião estava defendendo o projeto. Tudo bem, pode ser que esteja correto. Mas será que é isso mesmo? Será que não? Proponho que, doravante, avaliemos esta discussão, se não é a oportunidade de convidar outras pessoas para falar do Projeto da Nova Luz.

Gostaria, também, de discutirmos, pois quando falamos em desapropriações, conheço pedaço desta Cidade, que tem pessoas que foram desapropriadas há 10, 15 anos e até hoje não conseguiram receber. Ou é motivo de documentação, ou são herdeiros e assim por diante, uma série de complicações. Isso deve ser avaliado porque há, na região central da cidade, pessoas que não conseguem pagar nem IPTU, são pessoas aposentadas que ganham uma

miséria e tem a casinha porque receberam do avô, da mãe.

Precisamos tomar cuidado no momento de delimitarmos a área que será desapropriada, para não jogar essas pessoas na rua, como há muitos aqui. A região da nova Luz é uma das regiões que mais recebeu gente em São Paulo, até pela proximidade com a Estação Júlio Prestes e pelo antigo terminal rodoviário. As pessoas chegavam a São Paulo, não conseguiam emprego e por ali ficavam morando. Hoje, a cidade toda está nessas condições. Então, temos de nos preocupar não só com a beleza da cidade, mas também a forma de não se levar mais moradores às ruas e no orçamento do próprio projeto estarmos discutindo o que vamos fazer com os que já estão nas ruas, inclusive na porta da Câmara Municipal, que aumenta a cada dia.

Era isso que tinha para discutir. Muito obrigado Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) – Tem a palavra o Dr. José Fernandez Brega, Chefe de Gabinete da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Ele irá abordar os assuntos levantados pelos Vereadores e em seguida iremos conceder a palavra às entidades.

O SR. JOSÉ FERNANDO – Boa tarde a todos. Gostaria de expressar a minha satisfação de estar presente nesta reunião. Para mim é um desafio ocupar a cadeira que foi ocupada pelo Prof. Adilson, e a mesmo tempo fico feliz porque a exposição foi bastante clara e trouxe outros elementos para a discussão. Acho que podemos nos restringir às questões que surgiram em função das falas dos nobres Vereadores, alguns pontos podem ser esclarecidos ou podemos fazer algumas observações mais pontuais. Procurarei fazer um relato geral.

A questão da concessão, até pelo que falou o Prof. Adilson, decorre da integração de vários temas de Direito Público, tanto de concessões como de Plano Diretor, de licitação, de matérias em geral do Direito Administrativo.

Procuramos, no Projeto que foi encaminhado, integrar todos os esquemas de uma forma que seja juridicamente sustentável, que é o propósito desta reunião de hoje, e sempre ter em vista que a concessão é de um objeto público e que continua sendo público em toda a sua execução.

Nesse contexto, o principal a ser analisado é a questão do projeto urbanístico. O projeto urbanístico procurou ser, na sua descrição, o mais detalhado possível, procurou contar com a maior participação popular e com a instrução técnica necessária, para que essas questões que foram discutidas pudessem realmente ser atendidas de uma forma apropriada.

O projeto urbanístico tem realmente que obrigar a estabelecer limites: ter um cálculo de aproveitamento econômico para que esse aproveitamento não seja excessivo; ter um atendimento à população de baixa renda; estabelecer os limites da utilização do subsolo - que foi uma questão discutida como uma possibilidade, não como uma necessidade, conforme o projeto isso pode ser atendido. O ponto central para que isso tudo seja harmonizado dentro de uma concessão que é pública, é que o projeto é público, a execução é pública e no futuro a fiscalização também será pública. Evidentemente, as normas podem ser aperfeiçoadas, o projeto está na Câmara com a finalidade de ser apreciado devidamente.

Os demais problemas específicos podem ser encaminhados ao Vereador relator, mas, do ponto de vista jurídico, gostaria de dizer que todos os pontos discutidos foram pensados para que eles fossem sanados, de forma que esse conjunto de normas de várias áreas do Direito Administrativo, que convergem para a concessão, possa ocorrer de uma forma apropriada. Também, que essa concessão seja sustentável tanto do ponto de vista social, quanto do ponto de vista estritamente jurídico, para que não venha a ser questionada pelas várias formas que existem no regime democrático. O propósito é que seja juridicamente correto e apropriado, para que as coisas possam efetivamente acontecer.

Colocamo-nos à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas que possam surgir. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) – Passaremos a palavra às pessoas da sociedade civil que se inscreveram.

Tem a palavra o Sr. Eduardo Merje, da SUAP.

O SR. EDUARDO MERJE – Sr. Presidente, senhoras e senhores, atendo-me a questão da Constituição e Justiça e, posteriormente, a minha especialidade que seria na área de planejamento urbano, vi um grande buraco neste projeto, que é uma questão de sequência jurídica, porque o Estatuto da Cidade prevê as normas, inclusive, a norma de revisão do Plano Diretor. Não temos o Plano Diretor de São Paulo. Ele foi aprovado em 2002/2003 e até agora não tivemos uma revisa. Não tivemos esse Plano Diretor definitivamente colocado como representação gráfica. Temos o Clube Sírio chamado de Monte Líbano. Deixamos de ter córregos clássicos em São Paulo, que não estão citados nem nominalmente no Plano Diretor. Então indago o seguinte: na questão jurídica, o Estatuto da Cidade tem de ser cumprido na íntegra? O Plano Diretor tem de passar por revisões, para depois pensar em regulamentar qualquer coisa, que a meu ver, os Srs. Vereadores já deixaram bem claro. Está previsto nas operações urbanas. As interligadas vieram com essa finalidade, não conseguiram instrumentalizar, associam-se com o mercado, enquanto esta cidade não é sequer uma metrópole. É um monte de cidades, umas grudadas nas outras e cada Subprefeitura é um reduto onde as pessoas não vão ter mais respostas. O Vereador vai saber quem vai votar ali. Vamos perder a representatividade em São Paulo.

Esta cidade vai ficar com um projeto como este da seguinte forma: bairro que tem dinheiro se junta com o particular, com o privado e faz uma obra maravilhosa. Se os senhores quiserem construir guetos, lembrem-se do que estou falando agora, porque seus filhos e netos vão ver isso e vão cobrar dos senhores.

No que diz respeito à área de Constituição e Justiça, não tem mérito constitucional, não obedece ao Estatuto da Cidade na revisão do Plano Diretor. Então não tem vitalidade. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Italo Cardoso) – Tem a palavra o Sr. Paulo Garcia, da Associação dos Comerciantes Santa Efigênia.

O SR. PAULO GARCIA – Boa tarde a todos. Com o tempo fomos desmontando esse projeto. Como país democrático fomos desmontando cada parte dele. Mas parece que estamos querendo voltar à época de colônia. Isso parece um dispositivo de colônia e não de um país democrático ou de uma lei que atenda à necessidade da população. A população está trabalhando e de repente se sente pisoteada com uma escavadeira. A gente precisa de iluminação, de atenção e isso a gente consegue. Parece-me que esta é uma abertura, é uma corrupção que não tem tamanho.

A gente não consegue nem organizar, nem fiscalizar a compra de ambulâncias. Quer dizer que agora vamos vender bairros inteiros. E para quem? E como? Outra coisa é o mesmo (ininteligível) começo, meio e fim. Parece uma brincadeira de crianças, que me perdoem todas as pessoas envolvidas nesta situação, principalmente, o nobre Vereador José Police Neto, me perdoe a expressão, não foi adequada.

Este projeto talvez seja perfeito para a Suíça. Vejo alguns pontos aqui, por exemplo, quando se fala em adensamento. Independentemente do que eu ache, pois acho desnecessário, pois basta fazer o que diz a lei, ou seja, cumprir, se dedicar e ir lá resolver o que está errado. Mesmo que isso seja necessário, penso que quando se fala em adensamento se pressupõe que quando você “adensa” é para caber mais gente. Se cabe mais gente, a primeira preocupação é manter quem já está para que permaneça lá.

Nós seremos os primeiros a serem expulsos dos nossos locais de trabalho. Eu não consigo entender que se “adensa” e teremos a possibilidade de acomodar mais porque nós que já estamos lá os primeiros a sermos acomodados. Ou tenhamos nós de alguma maneira a possibilidade de participar desta situação como um todo. Até pouco tempo achávamos que era possível, agora, teremos que ter 10 bilhões de dólares para começar a pensar em alguma coisa. Não são só os pobres, são os pobres, a classe média, os ricos, todos, estão excluídos. São as grandes construtoras e corporações. E não sei até que ponto isto não possibilita, pelos valores que vão ser discutidos, conversa de gabinete. Falo isso com toda a sinceridade. Eu participei de leilões públicos e privados e sei muito bem como funciona nos bastidores uma licitação. Ótimo, faremos licitações.

Vocês podem se responsabilizar por hoje, todos estão aí encabeçando este processo. Só que amanhã não estarão. E quem estiver vai levar com a mesma idoneidade estes dispositivos que vocês estão criando? Não dá para confiar. Era só isso que eu tinha para dizer.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) – Tem a palavra o Sr. Antônio Geraldo da Associação dos Comerciantes de Santa Ifigênia.

O SR. ANTÔNIO GERALDO – Sigo na mesma linha do Paulo dizendo que, no meu ponto, o que querem fazer lá é uma exclusão social porque querem tirar quem já esteve na região há vários anos a começar pelos comerciantes. Por que não tiraram os “nóias” de lá? Se o Governo do Estado não conseguiu tirar eles, agora, vai querer tirar os comerciantes? Quem mais vão querer tirar depois? Onde mais vão mexer depois?

Eu peço aos Partidos que estejam mais junto ao povo, nesta Casa, não aos que trouxeram, por exemplo, o Dr. Dalari porque ele veio aqui para dar “benção” ao Governo, para o Kassab. Agora, em relação à questão de Constituição e Justiça, de leis, por que não passaram lá, há muito tempo, e não foram mexer com os alvarás? Porque quando as pessoas vão mexer com os alvarás, só sabem dar um tíquete para tirar mais dinheiro do povo e postergar o negócio. “Voltem o ano que vem para nós faturarmos de novo”.

Há vários anos vem fazendo isso e a área não está regularizada. Não vão fiscalizar, não fizeram isso há muito tempo. Agora, de uma hora para outra, querem tirar o bode? O bode que eles mesmos colocaram porque tentaram mexer na Luz, tentaram mexer em toda a região e não conseguiram? O que se vê lá é o gato correndo atrás do rato durante o dia. Daí, depois, a Guarda Civil Metropolitana fica vendendo os “nóias”. Só falta eles colocarem o cachimbo na mão das pessoas, porque apreendem em um dia e em outro dia está tudo novamente na frente dos guardas. Não sei que tipo de intervenção que eles querem fazer naquela região. Porque, ao longo do que já fizeram próximo à Praça da Sé e em outros locais - com ação local -, não resolveram nada. Tudo continua do mesmo jeito. Então, se está nisso mais para ganhar dinheiro. É mais para fazer balcão de negócio, igual ao que o Sr. Maluf fazia. São herdeiros do Sr. Maluf e que querem fazer balcão de negócio. E o povo está lá. Estamos lá, como comerciantes, e não vamos permitir isso. Vamos colocar o povo na rua. Vamos trazer o povo para a frente desta Casa. Vamos fazer passeata. Vamos fazer tudo o que for possível para não deixarmos que isso ocorra, para os senhores, depois, irem fazer o “bate” e dividirem as propinas. Porque é isso que acontece.

- Manifestações fora do microfone.

O SR. ANTONIO GERALDO – Não nominarei um nem outro. Mas é o que acontece.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) – Peço que as pessoas respeitem.

O SR. ANTONIO GERALDO – O que acontece é isso. Os senhores dividirão o lucro depois como o Sr. Maluf fez.

- Manifestações fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) – O microfone está aberto a todos. Mas todos aqui têm de saber que são responsáveis pelo que falam também. Até porque esta sessão é gravada. É muito fácil jogar pedra para cima. As pessoas, quando forem fazer tipos de afirmação, têm de nominar porque, senão, é difícil as pessoas virem até aqui para serem desmoralizadas. Portanto, peço, além da intervenção, se pautar no âmbito jurídico do projeto, o respeito, também, às pessoas que estão presentes, dos dois lados: da Mesa e dos senhores.

O próximo é o Sr. Igor César Garcia.

O SR. IGOR CÉSAR GARCIA – Sr. Presidente, passo a palavra.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) – A próxima é a Sra. Camila de Almeida, também da Associação dos Comerciantes da Santa Ifigênia e, em seguida, o Sr. Carlos Eduardo, comerciante da Rua do Triunfo.

A SRA. CAMILA DE ALMEIDA – Sr. Presidente, boa tarde. Gostaria de agradecer as palavras do Sr. Agnaldo Timóteo, no sentido de que ninguém está pensando no pequeno comerciante da área. Todo mundo está pensando em grandes empresas. Até agora ninguém falou no locatário. Só no proprietário. Então, acho que deveriam dar mais atenção aos pequenos que

estão há dez, vinte, trinta anos cuidando da área – tentando cuidar – e ninguém está cuidando do que é mais importante: os usuários de droga, que temos lá trezentas pessoas e nós, lojistas e pequenos comerciantes, não estamos conseguindo cuidar de tudo isso na área.

Muito obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Italo Cardoso) – Muito obrigado, Sra. Camila.

O próximo, o Sr. Carlos Eduardo, comerciante da Rua do Triunfo.

O SR. CARLOS EDUARDO – Sr. Presidente, primeiro parabênizo a iniciativa desta audiência. É muito importante convidar a sociedade para debater o tema da concessão urbanística, que é fundamental para o desenvolvimento urbano de uma cidade como São Paulo. Porém, tomei conhecimento graças ao companheiro, o nobre Vereador Jamil Murad, que nos chamou para debater o projeto em seu gabinete. Penso que a audiência tem de ser mais divulgada, para que os movimentos tenham conhecimento.

Sou membro do Conselho Municipal de Habitação, eleito pelo voto popular, e tomei conhecimento desta audiência pela relação que temos com o mandato do Sr. Jamil. Então, a Câmara tem de ter um papel maior de divulgação. Estão faltando, aqui, vários movimentos populares do Centro, e que são importantes nesse debate. E não estão presentes porque não tomaram conhecimento. Então, este é um aspecto que acho importante ser registrado.

Faço um comentário rápido. O Professor Dallari trabalhou alguns temas importantes do Estatuto da Cidade – do qual tive a oportunidade de participar do processo de elaboração – tais como: a função social da cidade; a participação da população na elaboração dos projetos urbanos – que são, hoje, de responsabilidade do Poder Público. Então, minha pergunta é a seguinte: se o projeto de lei, em si, apresentado, porque eu concordo com o princípio. A concessão urbanística está estabelecida no Estatuto da Cidade e até ajudamos a propor isso.

Agora, o projeto de lei está, em seus artigos, garantindo que a concessão da Luz vai garantir a função social da propriedade, ou seja, o interesse dos comerciantes que lá estão há muito tempo, os interesses da população que ali mora, isso está previsto no projeto, essa função social? Em princípio, eu não vi isso previsto.

Outro aspecto, onde está na lei que lá vai ter um controle social da operação urbana? Não vi isso na lei. A professora poderá dizer que há uma jurisprudência. Sim, mas na lei não consta. Na Constituição consta, mas na lei não. Na lei não diz que vai ter o controle social na hora que for elaborar o projeto, seja ele o da Luz ou outro que venham a ser elaborados. Mas a Constituição diz que tem de ter, mas a lei não tem. Então, essa é uma contradição da lei. Por isso, a princípio a concessão urbanística é legal, agora, a lei da forma como foi apresentada está cheia de contradições não-constitucionais. É preciso apreciar esse aspecto do instrumento. Acho que o Vereador Ítalo Cardoso, Presidente da Comissão, pode tratar do mérito constitucional e terá de analisar esses aspectos que não constam do projeto.

De outro lado, eu acho que um projeto dessa dimensão, que envolve a cidade toda, tem de garantir que a Câmara Municipal de São Paulo aprecie cada projeto específico. Não pode ser só o Poder Executivo. Por exemplo, o Poder Executivo fez uma proposta de Plano Diretor, fez audiência em que se tinha um minuto para falar. Eu fui ao bairro de Santo Amaro e era um minuto para cada pessoa, fazia uma fila. Essa era a participação popular para discutir o Plano Diretor.

Quero estabelecer o seguinte: a Câmara Municipal de São Paulo não pode abrir mão da sua prerrogativa constitucional de analisar os projetos urbanos da cidade de São Paulo. É na Câmara que podemos intervir com maior participação, com maior pressão para os Vereadores votarem conforme os interesses da cidade de São Paulo e não só os do Poder Executivo ou do setor econômico que existe quando se faz concessão urbanística tão grande quanto a da USP, por exemplo, que já está anexada no projeto.

Por fim, quero dizer aos companheiros que mesmo ao se fazer concessão como essa, temos de garantir alguns interesses coletivos, públicos. Temos de prever, por exemplo, onde vai haver habitação de interesse social. Se vai ter intervenção urbana onde está garantido que o povo que mora na região continue morando. Esse é um direito constitucional e tem de estar previsto no projeto. Acredito que não está, pelo que me falaram não está.

Quanto aos comerciantes, aos empresários médios e pequenos, temos de levar em conta que do jeito que temos condomínios privados, quase ninguém consegue entrar, poderemos ter cidades privas com essa concessão urbanística, e isso vai depender do modelo de concessão. Falaram bem porque o modelo de concessão da Imigrantes é um e o da Régis Bittencourt é outro. Lá o pedágio é no valor de R\$ 1,50, os valores são estabelecidos conforme o interesse público, não ao bel prazer do lucro. Temos de debater isso.

Agradeço o espaço e vou pedir ao Conselho Municipal de Habitação para convidar a Secretaria para apresentar o projeto no conselho porque é prerrogativa dele ver quais são os interesses da Habitação.

(Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) – Faço uma comunicação. A assessoria pede que seja informado que o projeto, que a audiência foi divulgada, com circulação pelo Estado de São Paulo, mas também os Vereadores quando chamam reunião em seu gabinete é uma forma de divulgar. Quero parabenizar então o Vereador Jamil Murad que fez a sua lição de casa.

Tem a palavra Marco Antônio da Associação Viva o Centro.

O SR. MARCO ANTÔNIO – Quero lhes dizer que me parece que é necessária a regulamentação da concessão urbanística, pois é algo que está no Estatuto da Cidade, etc. Agora, eu concordo com a ideia de que devemos separar no projeto de lei o que é a regulamentação geral das concessões urbanísticas, que depois deve ser aplicada em cada caso específico, como é o caso da Nova Luz. Quer dizer, colocar as duas juntas fica muito difícil, não é impossível, mas fica complicado. Ao mesmo tempo em que se está regulamentando está aplicando a regulamentação, e não se sabe o que vai ser aprovado e pode ser até uma lei bastante contraditória. É da lógica que primeiro se regulamente o instrumento para depois aplicar a cada caso específico.

A minha visão é que se isso não ficar muito bem elaborado, o que vamos ter são editais vazios. São concorrências vazias porque ninguém vai botar um bilhão de reais, porque é esse o nível, é daí para cima, com instrumentos em que vai haver 500 mandados de segurança. Ou se faz uma coisa bem-feita juridicamente dando muita segurança para o investidor, ou vai ficar difícil. Não estou nem falando da pessoa que está lá, mas há instrumentos legais. Ela vai entrar com mandado de segurança, o Ministério Público vai brigar. O empreendedor não vai entrar nessa, ninguém vai entrar em um negócio complicado, isso vai ter de estar bem regulado. A primeira coisa é fazer uma lei muito bem-feita relativamente à concessão urbanística. A segunda coisa é aplicar essa lei aos casos concretos, pode ser no caso da Nova Luz e em outras áreas. Temos outras áreas importantes na cidade, como a orla ferroviária em que é muito importante.

De outro lado, deixando a Nova Luz de lado e entrando no projeto em si, eles estabelecem uma série de parâmetros e faltam outros. Evidentemente, o prazo é curto, vamos estudar e apresentar propostas para a comissão, trazer para o Netinho.

Basicamente, falou-se que a concessão urbanística tem de ter um projeto de obras muito bem discutido, tem de ser aprovado pela Câmara Municipal de São Paulo, coisa e tal. Mas deveríamos ir adiante. Além de um projeto de obras temos de ter um projeto de execução da obra porque a obra não é numa estrada, não é numa área fora da cidade. Lembramos daquela vez dos túneis porque, de repente, de manhã, o pessoal percebe que começou a construção de um túnel. Aí um monte de gente faliu porque não houve tempo, o sujeito não se organizou. Ou seja, essas coisas têm de ser bem debatidas porque toda obra pública, em princípio, é boa. Ninguém vai fazer uma obra pública para piorar, é sempre para melhorar. Quando se vai fazer o metrô é para melhorar só que a execução, durante a execução da obra há uma piora. Por isso, precisa haver medidas compensatórias. Quando se fez o metrô, o metrô é bom, mas durante a obra é muito ruim e eu sou vizinho do metrô. É preciso que haja então o projeto da obra e da execução da obra, essa sim muito bem discutida com a comunidade. Depois, acho que devemos aproveitar porque se vamos revigorar uma área, que haja um sistema de gestão da área mais aperfeiçoado, uma co-gestão, com a participação da comunidade, etc. Hoje o que vemos é que o poder público não tem fôlego para tudo isso.

Anteontem, estive me Brasília participando de reunião no Ministério das Cidades, em que se

discutia um projeto que é mais voltado para as áreas de negócios, mas pode ter aplicações em áreas mais populares no sistema de gestão de áreas, e isso é cuidar do dia-a-dia para que funcione bem.

Por último, parece-me que qualquer concessão, quando se fala em concessão da telefonia, concessão elétrica, concessão hidroelétrica, concessão do sistema de ônibus, tudo que é concessão tem uma agência reguladora. No caso aqui não é o caso de uma agência porque cada empreendimento terá de ter uma regulação específica porque são muito diferentes. Mas têm de ter uma organização civil reguladora da concessão porque durante o prazo de 10 ou 20 anos haverá sempre grandes pendências. E não vai ser o organismo público sozinho, uma Secretaria, não terá gente para cuidar desse assunto. Então, a regulação vai à ideia de que diminua o nível das pessoas que vão entrar no Judiciário. Quer dizer, quanto mais facilidade no local melhor. Acho que isso tem de ser previsto no instrumento.

São essas as colocações que vamos estudar e empregar.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) – Ouvimos as palavras do Sr. Marco Antônio da Associação Viva o Centro. Com a palavra a Sra. Iênídes Benfari.

A SRA. IÊNIDES BENFARI – Boa tarde a todos. Ao público que veio a essa audiência pública que tem o nome presume-se que é o momento para que as autoridades, o governo, os vereadores, ouçam o público. No entanto estamos habituados, principalmente nas audiências públicas do Executivo em que o Público ouve as autoridades. A Câmara Municipal de São Paulo de certa maneira trabalha melhor com isso porque dá uma liberdade um pouco maior para as manifestações. O que o colega que me antecedeu falou a verdade, nas audiências públicas, ou seja, uma audiência para ouvir o público. O público tem o direito de falar por um minuto e a obrigação de ouvir por três horas.

Quero parabeniza os Srs. Vereadores desta Casa, em que me sinto dona dela, porque sou povo e eles são meus representantes, pela rapidez com que trabalharam de forma a agendar essa audiência pública. Gostaria que essa mesma rapidez tivesse atuado na disponibilização da minuta desse projeto de lei na Internet. Ou seja, hoje às 10hs30min, acessei o site da Câmara Municipal de São Paulo, consegui ver que essa audiência aconteceria às 11 horas, e quando tentei ver a minuta do projeto, dizia: esse projeto ainda não está disponível na Internet. Portanto, precisamos ser rápidos. A cidade tem um ritmo acelerado, mas precisamos ser rápidos em todos os aspectos.

Não sou contra o projeto de lei. Há que se criar novos mecanismos de se recuperar a saúde de algumas áreas de São Paulo. Tampouco, sou a favor porque eles têm muitas falhas. E algumas coisas que ficam absolutamente no ar. Falamos aqui por várias vezes, desde o primeiro vereador que se manifestou, até o jurista renomado que se manifestou em área degradada. O que é área degradada? Qual o parâmetro para se aferir a degradação de uma área. Falamos em esvaziamento urbano. Qual é o parâmetro de esvaziamento urbano? É em uma região com cem imóveis, dez desocupados, é noventa ociosos? Do que estamos falando? Falou-se em área urbana. O que é essa área urbana? São quatro ou cinco lotes em uma região ou é uma região? Qual é tamanho mínimo dessa área, qual é o tamanho máximo dessa área? Caso contrário vamos estimular uma especulação imobiliária impossível de se controlar. Precisamos definir o que estamos falando e muito claramente e essas falhas ocorreram por um motivo óbvio e muito fácil de ser compreendido. Esse projeto de lei foi feito visando o projeto Nova Luz, só que quem redigiu não se deu conta de que ele se aplica a toda a cidade de São Paulo. Quando falamos em área degradada, eu penso Nova Luz, é uma área degradada quando falo em esvaziamento urbano e penso no centro da cidade de São Paulo. Isso não se restringe a central da cidade. É um projeto para a cidade toda. Nesse aspecto concordo com o Dr. Marco Antonio, que uma coisa é uma coisa, outra coisa é outra coisa. Considerando que uma coisa é uma coisa, vamos tratar da regulamentação e depois, com a rapidez que lhes é características vamos tratar de aprovar a aplicação dessa regulamentação num projeto nova luz. Quanto ao aspecto jurídico, há algumas coisas aqui, além dessas definições que gostaria, que juridicamente ficasse muito claras, elas estão obscuras. Há um direito que é concedido aqui que se quer sei se esse direito existe na Constituição.

Os senhores juristas saberiam dizer se isso foi aprovado e sancionado na Constituição Federal? Então, há algumas coisas que, eu como não sou jurista, gostaria de ver esclarecidas...

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) - A senhora conclua, por favor.

A SRA. IÊNIDIS BENFATI - Gostaria que esses parâmetros solicitados fossem muito clarificados, em dois projetos de lei, um de regulamentação outro de aplicação. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) - Muito obrigado. Agora, passaremos a palavra para a Sra. Renata Marília Ribeiro da Luz, do Cades, e diretora do Meio Ambiente, do Jabaquara. É a última pessoa inscrita, em seguida, falarão os representantes da Prefeitura.

A SRA. RENATA MARÍLIA RIBEIRO DA LUZ – Cheguei atrasada, queria saber se, por acaso, foi falado pelos senhores que as desapropriações desse novo modelo será diferente do que é feito hoje em dia, em que dá um preço, é avaliado por aquele preço, e não se dá um tostão a mais para quem mora lá. Com esta nova lei, se a pessoa não gostar do preço, não sai de lá até chegar ao preço que a pessoa quer. Já foi falado isso? (Pausa)

- Apartes fora do microfone.

A SRA. RENATA MARÍLIA RIBEIRO DA LUZ – Já? Bom, é o seguinte, tomei conhecimento desta reunião há pouco tempo, três dias, mas fui atrás para saber se o projeto era bom ou não. Quando o Sr. Prefeito Kassab foi eleito - não o conheço, não sou contra, nem a favor - mas dei-lhe um voto de confiança, porque ele foi muito corajoso em tirar os postos de gasolina – não sei como conseguiu – foi muito corajoso em tirar os “outdoors”, então é uma pessoa que faz e que age. Também sou assim, sei como é difícil isso.

Sei como nas assembleias têm aquele que quer fazer, tem o vaidoso que quer falar, tem o outro que não sabe se é bom ou se é ruim, então prefere dizer que não quer e que vai parar, engaveta. Então, o meu apelo a todos é que façam rapidamente, não enrolem, vejam se é bom, se é ruim, se a pessoa que fez o projeto vem aqui e explica. Não fiquem enrolando porque o Sr. Prefeito Kassab não vai ganhar nem um tostão com isso. É um sonho que ele tem há muito tempo, antes de ser eleito, eu conheço isso, que era um sonho que ele tinha para São Paulo. Sei que tem pessoas que serão prejudicadas, ou não, talvez não sejam prejudicados, mas temos que pensar no bem comum.

- Tumulto.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) – Por favor, vamos ouvir.

A SRA. RENATA MARILIA RIBEIRO DA LUZ – Também tive uma casa desapropriada, porque o bem comum era maior, e eu tive que ficar quietinha e não fui fazer passeata com faixa e defender o meu umbigo, eu defendo São Paulo. Para São Paulo crescer vai prejudicar pessoas, vai favorecer outras. Então, eu queria pedir a vocês, aos que são de agir como eu, façam questão de falar, de ralar, para não ficar enrolando sem sair do papel.

Meu pai foi secretário de Saúde, ele era médico, muito idealista. Um dia eu falei para ele: “puxa pai, que coisa maravilhosa você pode fazer pela Cidade, sendo secretário da Saúde”. Ele falou: “minha filha, os que são do meu partido, os que são contra não querem que eu faça porque sou de outro partido, enrolam não fazem, param, acontece”. O que meu pai fez? Começou assinar e fazer sem ouvir o resto, acabou sendo expulso porque ele fazia sem consultar. Então eu queria pedir a todos que agilizem, só isso. Está bom.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) - Obrigado, Sra. Renata. Só uma correção, a assessoria solicitou que ouvíssemos o Sr. Luiz Vieira, da Associação dos Comerciantes de Santa Ifigênia, que tinha feito a inscrição.

O SR. LUIZ VIEIRA – No projeto, nós lojistas, somos excluídos do incentivo fiscal, que é dado para as pessoas que prestam serviços. Os lojistas foram totalmente excluídos. Infelizmente este projeto tem erros básicos que não têm sentido. Nós, da Santa Ifigênia, não Nova Luz, é uma região que está há 50 anos desenvolvendo o País, temos vendido para vários países, e estão esquecendo que não é Nova Luz, é Santa Ifigênia. Estávamos, a menos de cinco anos atrás, conseguindo com que a Santa Ifigênia se expandisse e íamos conseguir, em mais dois anos, chegar até a Rua dos Protestantes e todas as outras. Íamos acabar com esta região, pelo incentivo dos comerciantes. Os comerciantes investiram e investem até hoje.

Ninguém está comprando imóvel, ninguém está reformando imóvel porque, como disse o Vereador, no dia cinco do mês passado, recebemos 180 notificações sobre pedidos de alvará e licença de funcionamento por culpa da Prefeitura isso não existe. Nós conversamos com o Vereador José Police Neto. Está na hora de escutar um pouco os comerciantes.

Nós mantemos aquela região há muitos anos, nós vivemos naquela região há muitos anos. Lá não existe baixo adensamento demográfico. Lá é uma região que se gera, produz e dá emprego e dinheiro. Queremos ser respeitados como comerciantes. Eu pediria a vocês que nos escutassem e pediria também a Câmara, nós temos um lugar que pode facilmente ser adaptado, que vocês fossem e explicassem para os comerciantes o que está acontecendo.

Hoje, nós somos, simplesmente, pressionados com fiscalização ameaçados pela Prefeitura e não estamos sendo respeitados. Nós geramos empregos, são mais de 15 mil funcionários da região, não é baixa densidade demográfica. A região é muito valorizada sim porque há transporte, não existem pedras altas. Imaginem, agora, derrubar aquelas pequenas lojas que estão ali há 20,30,40,60 anos para colocar um prédio de 15 andares para fazer um "call center" que poderia ser na Bahia, na Etiópia, na Índia, em qualquer lugar. Estamos sendo desrespeitados neste sentido.

No projeto não existe nenhum incentivo para o comerciante, existe para o prestador de serviço: academias de ginástica, ballet, teatro e nós que estamos ali lutando para que aquela região não seja degradada? Por que não é feito na região da Ferrovia? Porto Madero foi feito na beira do mar. Faça em Porto Madero, mas não na região onde nós trabalhamos. E se nós tivermos que sair que sejamos os primeiros a ter incentivo também para construir um shopping com alguma coisa para que a gente possa trabalhar. Este é o nosso intuito.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) – Encerramos então esta fase de intervenção e quero reforçar aqui a convocatória que já fez o Vereador Apolinário para o dia 16 de março, às 10h, no primeiro andar, audiência pública deste projeto para tratar da questão urbanística. Vamos ouvir os representantes do Governo, no dia 13, às 11h, no Salão Nobre, faremos uma audiência pública do Plano Diretor para tratar também do aspecto constitucional do projeto.

Tem a palavra o representante da Prefeitura.

O SR. _____ - Agradeço a observação do Vereador Ítalo Cardoso no sentido de que realmente a gente tenha que discutir algum tema mais a frente. Quanto às questões que foram colocadas, realmente, difícil separar o mérito de um projeto a ser analisado em outra comissão. Juridicamente, talvez fosse o caso de esclarecer pontualmente que o direito de preempção existe no Estatuto da Cidade e que a questão dos incentivos fiscais para a Nova Luz é objeto de uma discussão em separado, de um projeto em separado.

Juridicamente, o restante esta Câmara vai analisar o mérito do projeto e em havendo alguma alteração que necessite de uma adequação sob o ponto de vista jurídico este trabalho vai se seguir normalmente e outras considerações serão feitas.

O SR. PRESIDENTE (Ítalo Cardoso) – Agradeço, mais uma vez, todas as entidades que estiveram presentes o Sr. José Fernando Brega, Chefe de gabinete da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Sr. Antonio Carlos Cintra do Amaral Filho, Chefe de Gabinete da Assessoria Jurídica da Secretaria de Governo Municipal; Prof. Adilson Dallari e entidades. Muito obrigado a todos.

Estão encerrados nossos trabalhos.

Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental
e Pedido de Habeas Corpus nº 113.031/09
nº 672

Em 19.03.09

Tratado de Comércio e de
Habeas Corpus nº 113.031/09
RF - 100



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

Folha nº 07 do proc.
nº 087 de 20 09
Elaine Gonçalves Gavioli
RP 100465

**COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E
MEIO AMBIENTE**

PRESIDENTE: CARLOS APOLINARIO
TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA
LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo
DATA: 17 de março de 2009

OBSERVAÇÕES:

- Manifestação fora do microfone

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Bom dia a todos. Iniciamos esta Audiência Pública, a segunda do PL 87/2009, do Executivo, que dispõe sobre a concessão urbanística do Município de São Paulo, bem como autoriza o Executivo a aplicá-las nas áreas do Projeto Nova Luz.

Notifico a presença do Relator, José Police Neto, mais conhecido como Netinho; Vereador José Ferreira dos Santos, o Zelão; Vereador Jamil Murad; Vereador João Antônio, da Comissão de Justiça e, também, o Vereador Claudio Fonseca, Líder do PPS. Está presente o Dr. Miguel Luiz Bucalem, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano; Dr. Rubens Chamas, Diretor de Desenvolvimento e Intervenção Urbana da Emurb e o Dr. Fernando Brega, Chefe de Gabinete da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Antes de dar a palavra ao Dr. Miguel e ao Dr. Rubens, que farão a exposição acerca do projeto, combinaremos um critério. Depois de ouvir os dois doutores, cada um que se inscrever terá cinco minutos para falar sobre o projeto. Muitas vezes, as pessoas acham que cinco minutos são pouco, - também acho – mas, fui o relator da atual Lei Eleitoral e no Congresso Nacional, quando expliquei os 114 artigos da Lei, tive prazo de quinze minutos. Estavam 513 deputados no Plenário e o relator da Lei, que iria reger as eleições para quase 180 milhões de brasileiros, teve quinze minutos para falar e tentar expor alguma coisa, foi sucinto. Na Câmara Municipal, o Vereador tem cinco minutos no Pequeno Expediente para expor suas ideias e quinze no Grande Expediente.

A democracia é boa, mas, nos impõe algumas regras de tempo para que todas as pessoas possam falar. Ouviremos os dois expositores, em seguida, aqueles que se inscreverem terão direito a cinco minutos para falar contra, a favor ou até para dar sugestões. O melhor seria dar sugestões porque aqui se encontra o Relator e os Vereadores para ouvirem os senhores.

A Câmara é dos senhores, somos apenas representantes da população e de forma respeitosa os Vereadores falarão e os senhores, também. Pelo critério adotado pelo Presidente Ítalo Cardoso, na Comissão de Justiça, primeiro falaram os expositores, depois a população e por último, os Vereadores. Foi um bom critério porque o objetivo da Audiência Pública é ouvir a

população.

Nós, Vereadores, temos as nossas reuniões diárias. Apresento o nobre Vereador Chico Macena, representante da Comissão de Política Urbana. Dito isto, tem a palavra, o Sr. Miguel Luiz Bucalem.

O SR. MIGUEL LUIZ BUCALEM – Bom dia a todos. Cumprimento o nobre Vereador Carlos Apolinario, Presidente da Comissão de Política Urbana, todos os nobres Vereadores que compõem a Comissão e estão presentes na Mesa. Cumprimento também todos os presentes.

Farei uma breve exposição sobre o Projeto de Lei da Concessão Urbanística. Esse Projeto de Lei está organizado em dois Títulos: o Título I fala dos aspectos gerais da lei, que se aplicam, então, a todas as possíveis concessões e o Título II fala especificamente do Projeto Nova Luz, a concessão relativa à Nova Luz.

Queria mencionar, inicialmente, que esse instrumento - concessão urbanística - está previsto no Plano Diretor Estratégico do Município, foi aprovado em 2002 e o seu artigo 239 já estabelece as características gerais da concessão urbanística. Gostaria de ler o *caput* do artigo 239: "O Poder Executivo fica autorizado a delegar, mediante licitação, a empresa isoladamente ou o conjunto de empresas em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização de região da cidade, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução, incorporação de conjuntos e edificações para implementação de Diretrizes do Plano Diretor Estratégico". Os artigos 1º, 2º e 3º apresentam um certo detalhamento nos parágrafos.

O Projeto de Lei 87/2009 no seu Título I, na verdade tem como objetivo, regulamentar esse instrumento da concessão urbanística que já está previsto no Plano Diretor Estratégico, estabelecendo uma série de procedimentos a serem observados de forma a garantir que, de fato, as transformações almejadas pela concessão urbanística aconteçam em benefício da cidade e de seus munícipes.

Existem alguns condicionantes a destacar sobre a concessão urbanística. Esse instrumento tem como objetivo promover intervenções urbanas estruturais na cidade e somente

pode ser proposto em áreas já identificadas no Plano Diretor Estratégico para o atendimento das diretrizes e objetivos desse mesmo Plano Diretor Estratégico. Um ponto central do instrumento de concessão urbanística é o projeto urbanístico, ou seja, é ele que vai orientar todas as intervenções que ocorrerão por meio desse instrumento. Esse projeto urbanístico é construído como então preconiza essa lei, ou seja, ela vai estabelecer todos os passos para que se chegue a um projeto urbanístico que reflita a interação com todos os interlocutores: os proprietários, os moradores, os investidores relacionados à área.

A importância desse instrumento é que ele permite, ao Poder Público, liderar intervenções induzidas em áreas da Cidade em que as transformações não se realizariam ou levariam muito tempo para ocorrer. Por um lado, esse instrumento é muito importante, porque dispensa ou minimiza a necessidade de investimento do Poder Público que está associada a qualquer transformação urbanística. Uma vez que se vá fazer uma transformação, modificar uma área, são exigidos investimentos e infraestrutura, e o instrumento de concessão urbanística permite antecipar esses recursos por meio da apropriação pela Cidade, da valorização que ocorrerá nessa área quando esse projeto urbanístico for implantado, ou seja, este projeto permite apropriar essa valorização para o Poder Público e viabilizar a implantação da infraestrutura necessária para essa intervenção.

Áreas que são propensas, ou que podem ser objetos, não são áreas degradadas ou áreas que, devido às transformações das construções das cidades, perderam a sua atividade, a sua pujança econômica e estão sendo subutilizadas. Geralmente essas áreas são dotadas de infraestrutura. Do ponto de vista da utilização e da função social da propriedade, seria importante que fossem submetidas a processo de transformação, como o próprio Plano Diretor prevê nesses casos.

Existem contrapartidas que podem acontecer no projeto urbanístico da concessão. Por exemplo: implantação de sistemas de transporte público; equipamentos destinados à educação, cultura, saúde, esporte, lazer e equipamentos sociais; novos parques e áreas verdes; modificações no sistema viário.

Outra característica importante é que o Poder Público, mediante licitação, delega a

uma pessoa jurídica ou um consórcio de empresas a execução desse projeto urbanístico e das obras associadas a ele, que refletem o interesse público.

O investimento, feito pelo concessionário na infraestrutura a ser implementada, é ressarcido pelo direito de o concessionário explorar algumas áreas previstas no projeto urbanístico, destinadas a empreendimentos imobiliários.

Há uma série de etapas e requisitos previstos em lei para se garantir a devida participação e o devido amadurecimento do projeto urbanístico e da intervenção. Está previsto o estudo de viabilidade, estudo de impacto ambiental ou de vizinhança, relatório circunstanciado - o qual contém as melhorias urbanísticas, ambientais e sociais que a cidade deve receber na medida em que esse projeto urbanístico for implementado - e a realização de Audiências Públicas, uma na região central e uma, pelo menos, na Subprefeitura, onde será propiciado o debate com os moradores, usuários da área, os proprietários e os investidores. Desse modo, quando o projeto urbanístico for implantado, ele já terá sido amplamente discutido.

Antes do edital de licitação, há mecanismos para se garantir que ele seja de conhecimento público. Devem ser distribuídas, por meio de consulta pública, as justificativas, a identificação precisa do objeto da intervenção, prazo de duração da intervenção, minutas do edital e do contrato, prazo para se receber sugestões. Esse processo se encerra com Audiência Pública sobre o edital e o contrato de concessão, antes de ele ser publicado.

O projeto urbanístico que é o ponto central da concessão urbanística deve prever entre outras possíveis: modificações no sistema viário, a localização e definição de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, a localização e definição de novos espaços públicos de uso comum, a definição dos parâmetros urbanísticos, ambientais e sociais e o programa de atendimento econômico e social para a população que vier a ser afetada pela intervenção.

O projeto urbanístico também deve seguir procedimentos de aprovação prévia no âmbito da Prefeitura, ou seja, antes de ser licitado, será submetido à análise dos órgãos de preservação do patrimônio cultural e histórico, sobre o parcelamento do solo, preservação do

meio ambiente e adequação de seus parâmetros em relação aos parâmetros de uso e ocupação do solo.

As diretrizes que serão emitidas a partir da análise desse projeto, vincularão o futuro licenciamento de empreendimentos na área, de forma que se tenha a garantia, no momento da licitação, que o projeto possa ser implementado de acordo com as previsões do projeto urbanístico.

Também faz parte do instrumento de concessão, a possibilidade de desapropriar e na verdade, é uma prerrogativa do Poder Público determinar, dentre toda a área de concessão e não em toda a sua extensão, mas em subperímetros, a declaração de utilidade pública e de interesse social, de acordo com o projeto urbanístico. O concessionário, que for habilitado, como contratado, apenas executa a desapropriação, em caráter judicial ou amigável, pagando a negociação, com maior flexibilidade que o Poder Público, na determinação da indenização.

Passo ao Diretor de Intervenções Urbanas da Emurb, para que proceda à segunda parte da apresentação, que se refere ao Título II da Lei, especificamente à área da Nova Luz.

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Quero apresentar o nobre Vereador Paulo Frange, um dos componentes de nossa Comissão; assim como o nobre Vereador Juscelino Gadelha, da Comissão de Políticas Urbanas. Ouviremos agora o Dr. Rubens Chamas.

O SR. RUBENS CHAMAS – Bom dia a todos. Cumprimento o nobre Vereador Carlos Apolinario, Presidente da Comissão de Política Urbana, os demais Vereadores e todos os presentes. Como o Dr. Miguel Bucalem bem disse, o processo de construção urbanística implica no desenvolvimento de um projeto urbanístico para a área e o Título II do Projeto de Lei enfoca a região da Nova Luz.

A Nova Luz é um Programa de Governo em que estão envolvidas várias Secretarias e inúmeros órgãos municipais, entre eles, a Emurb. Fizemos a apresentação, extremamente curta, para mostrar alguns focos principais, dividindo-a em quatro itens.

Primeiro, um breve histórico de todas as intervenções nessa região.

Em 1986 houve uma Resolução do Condephaat que listou alguns imóveis

tombados, na região da Santa Ifigênia. Em setembro de 2005 houve o primeiro Decreto de Utilidade Pública, e em dezembro foi publicada a Lei 14.096, de incentivos fiscais para a região. Em fevereiro de 2007 foi realizado um edital de chamamento para as empresas, que iremos detalhar, em seguida; em maio, houve um decreto, ampliando aquele primeiro perímetro indicado em setembro de 2005; em julho, ocorreu o edital, habilitando as empresas. Esse edital foi de julho de 2007 a janeiro de 2008, quando foram referendados e divulgados os resultados das empresas habilitadas. Em junho de 2008, a Emurb colocou em consulta pública, algumas diretrizes do plano urbanístico que está em desenvolvimento; essa consulta pública ainda encontra-se no *site* da Prefeitura.

Agora, em fevereiro de 2009, foram entregues para todas as empresas habilitadas, os termos, dando a garantia dos benefícios a que têm direito.

A maioria de vocês conhece bem a área e aqui temos todo o perímetro; em vermelho é o referente ao primeiro Decreto de Utilidade Pública e em azul, é o do decreto já ampliado. Esse perímetro em azul, Ruas Mauá, Cásper Líbero, Ipiranga, Rio Branco e Duque de Caxias, coincide hoje com a Lei de Incentivos Fiscais.

Nessa cor azulada, temos todos os imóveis tombados, indicados pela Resolução do Condephaat, de 1986. Na região, por exemplo, da Rua Santa Ifigênia, vemos uma grande gama de imóveis preservados.

Aqui, temos indicada a ZEIS existente no perímetro da Nova Luz, que ocupa quase um terço da área. E mais alguns dados para nos sintonizarmos: essa é uma área que possui 220 mil metros quadrados, são 4.241 lotes, uma área construída de quase 615 mil metros quadrados, sendo 149 mil metros quadrados, residencial, ou seja, 24% do total e quase 13 mil metros quadrados de terrenos vagos. O coeficiente de aproveitamento dessa área, hoje, é de 2.79.

A população residente, no ano de 2000 era de aproximadamente 6.600 habitantes com uma densidade de 299 habitantes por hectare. E aqui, uma distribuição por faixa de renda, da população residente na região.

Quais são os objetivos do Projeto Nova Luz, indicados na Lei de Incentivos?

A retomada dos espaços públicos e privados, ocupados por atividades ilícitas presentes à época; a renovação de edificações degradadas; o incremento de uso não residencial e o adensamento populacional, que vimos agora, de 299 habitantes por hectare, é bem abaixo do indicado para uma região central da cidade.

As macrodiretrizes do Projeto Nova Luz são: um maior controle da região, por parte da administração pública; investimento em melhorias urbanas; incentivos fiscais para atividades terciárias, com ênfase na área de tecnologia da informação. Isso porque alguns estudos mostraram que a atividade hoje, já existente na região, é principalmente ligada ao comércio de eletroeletrônicos e a intenção de focarmos na região, um grande polo digital, fez com que déssemos incentivos para as empresas que trabalham no ramo de tecnologia da informação. Outra diretriz importante é a estruturação da ZEIS 3, que está constando no Plano Diretor e que permanece; os incentivos à produção imobiliária e de mercado, que é não só de HIS – Habitação de Interesse Social, mas também para as outras faixas de renda e a participação dos empreendedores privados nesse processo de revitalização. Como disse o Dr. Miguel, é o grande chamariz do processo de concessão urbanística.

Com relação às ações públicas na região, temos um quadro resumido, em que constam 12 operações conduzidas por várias Secretarias, entre elas a da Saúde, a da Assistência Social e a subprefeitura da Sé. São ações de crianças sendo reconduzidas às famílias, apreensões de armas de fogo, fechamento de estabelecimentos ilegais; a última operação ocorreu no segundo semestre de 2008.

Quanto às melhorias urbanas, tivemos a instalação da sede da Guarda Civil Metropolitana na região; a instalação de câmeras para monitoramento; a requalificação de espaços públicos; a construção de equipamentos e sedes de órgãos públicos e a produção de HIS.

Na área de segurança temos a região e em vermelho, as três câmeras já instaladas e mais 10 a serem instaladas, no entorno da Nova Luz. A sede da Guarda Civil Metropolitana é um prédio que foi desapropriado pela Prefeitura e reformado; temos aqui o perfil do prédio.

Com relação a outras obras públicas, estamos com a de requalificação dos espaços

públicos na região e hoje, a empresa contratada pela Emurb, a Contracta, possui um contrato de 13 milhões de reais. As obras iniciaram-se em janeiro de 2009, com duração prevista de 15 meses; sendo esperada a recuperação de 36 mil metros quadrados de calçamento, 158 novas árvores, 173 luminárias e quase quatro quilômetros de valas técnicas, que são essas em vermelho. Se a Prefeitura está indicando que essa será uma região de polo digital, nada mais lógico do que dotarmos a área, da melhor infraestrutura para tal finalidade.

Ainda quanto às ações públicas, a Prefeitura desapropriou e já tem emissão na posse, dessas duas quadras: a 69 e a 77, que são alvo de desenvolvimento para instalação de prédios públicos municipais. O Estado está desapropriando a quadra 90 para instalação de uma escola técnica e aqui, embora esteja fora da área da Nova Luz, é importante ressaltarmos que o Estado também está desapropriando a quadra 49, onde antes localizava-se a Estação Rodoviária, para instalação da Companhia de Trânsito do Estado de São Paulo. Essas são ações em andamento, mostrando as ações públicas na desapropriação.

No interior das ZEIS, a Prefeitura já desapropriou lotes nas quadras 67 e 75; desenvolveu, em conjunto com a CDHU, projetos executivos, e as obras já estão em fase de licitação.

Aqui são dois prédios com habitações da ordem de 140 unidades, nas quadras 67 e 75. Os projetos ainda estão em fase final de ajuste, junto aos órgãos de preservação.

O segundo ponto que precisamos abordar é o Programa de Incentivos Seletivos, até para não deixar dúvida sobre sua relação com a concessão urbanística.

O Programa de Incentivos Seletivos – Lei nº 14.095/95, e seu decreto regulamentador – indica que qualquer investidor com investimento acima de 50 mil reais, compreendendo elaboração de projeto, aquisição de terreno, execução de obras, tem direito a apresentar um projeto e a ter alguns benefícios, os quais constam da Lei.

O benefício será dado após a apresentação do projeto e a análise da Prefeitura, através da concessão de um certificado de investimento, pelo qual o investidor vai descontar à razão de 20% - ou seja, em cinco anos –, para pagamento de ISS, IPTU e vale-transporte dos seus funcionários.

Temos uma lista das empresas habilitadas: vinte e três empresas e seus respectivos projetos.

Esse era um projeto com grandes incentivos para o setor de serviços, focados em empresas de mão-de-obra intensiva, empresas da área de tecnologia da informação, telermarketing.

Vejamos o perfil das empresas: são 11 empresas de sistemas, 03 empresas de *call center*, 01 gráfica, 01 empresa de publicidade, 01 equipamento cultural – o Instituto Moreira Salles –, 01 *shopping center* e 05 investimentos imobiliários.

Os projetos que essas empresas apresentaram implicam transformação de 29 mil m² de terreno.

Se lembrarmos que a área da Nova Luz tem 220 mil m², estamos falando em quase 15% de transformação da área do projeto Nova Luz, com uma proposta de renovação de 155 m² – renovação ou construção nova.

Estão previstos investimentos de 750 milhões de reais e a geração de 26 mil novos empregos. Essas empresas já têm, hoje, condições de se instalarem na Nova Luz. Todos os trâmites legais e jurídicos já foram tratados, motivo pelo qual elas têm condições de começar seus investimentos, apresentar suas notas, e, após toda a parte formal da Prefeitura, receber os incentivos devidos.

O terceiro e último item que queremos mostrar diz respeito ao plano urbanístico. Como o Dr. Miguel falou, o êxito da concessão urbanística depende de um bom projeto urbanístico, o qual deverá ser construído após a definição das grandes diretrizes.

Esse plano urbanístico está em consulta pública desde o final de junho de 2008, no site da Prefeitura. E aqui, numa mostra em fase bem inicial, temos o perímetro da Operação Urbana Centro, no qual se destaca a Nova Luz.

Na Nova Luz, destacamos secundariamente as ZEIS. Essas duas cores representam duas zonas distintas de centralidades no perímetro da Nova Luz.

Aqui temos uma leitura da área. Esse levantamento foi feito em 2005. Algumas modificações devem ter ocorrido nesse período, mas não houve alterações significativas.

Então vemos, por exemplo, nessa cor esverdeada, áreas com uso especializado, onde se destaca toda a região da Santa Ifigênia e algumas outras regiões.

Uma área com usos consolidados – agências bancárias, postos de serviços – nessa cor um pouco mais clara.

E, principalmente, na fatia direita do perímetro direito, destaca-se uma área de renovação mais imediata, porque são galpões vazios ou subutilizados na região.

Indicamos, na lilás, os empreendimentos públicos, com os dois terrenos municipais, e a ETEC do Estado, e uma proposta de áreas para empreendimentos especiais, por meio do qual podíamos fazer algum remembramento de lotes. São lotes vazios, ou subutilizados, na quadra 19, ou nas quadras lindeiras, antes de chegar às ZEIS.

Essas são diretrizes e propostas formuladas pelo Emurb, em conjunto com outros órgãos municipais, que vão embasar os estudos que vamos mostrar ao final.

As áreas de preservação, já constantes das resoluções do Condefat. Uma proposta de gabaritos na borda do perímetro da Nova Luz – de até 60 metros; e, migrando para seu miolo, gabaritos menores, de 45, 30 metros; até chegar, na quadra 19, a gabaritos de 15 metros.

Há, também, uma proposta de zoneamento e densidade construtiva, em conjunto com a proposta de gabarito. As densidades são maiores nas bordas, e vão diminuindo, em direção ao centro, onde se destacam as ZEIS, em amarelo.

As quadras 69, 77 e 90 são institucionais. Essa cor um pouco lilás, mais forte, é a borda de todo o perímetro, e dizem respeito às propostas de ocupação com densidades mais altas. Esse azul-claro tem uma densidade média; e, em direção ao meio, também uma densidade média, com predominância residencial, por se tratar das ZEIS.

Lembrando que temos, nas ZEIS, a obrigação legal de implantar em seu perímetro 40% de HIS, 40% de HMP e 20% para outros usos.

Além de todas as propostas, devemos lembrar que existem esses caminhos verdes previstos, que são, basicamente, destinados a fazer uma ligação entre a Estação da Luz, desde o Largo do Arouche, e a Estação da Luz.

Neste momento, são apresentados alguns slides que mostram as duas propostas de prédios municipais. A proposta da ETC, junto à Nova Luz. Temos uma proposta de como seria essa passagem, essa abertura, para dar acesso à Estação da Luz, tendo em vista a grande extensão da quadra 19.

Temos outra vista geral de outro ângulo. E uma vista mais longe também.

Lembrando que toda a parte à direita refere-se a áreas prioritariamente para renovação, devido à existência de terrenos vagos ou subutilizados.

O que lhes foi mostrado com certeza ainda está longe de um projeto, mas já são diretrizes bem costuradas, e sobre as quais houve consenso no âmbito da Prefeitura.

O próximo passo é o desenvolvimento de um projeto urbanístico que fará parte do edital citado pelo Dr. Miguel, o qual deverá conter um projeto específico para a área das ZEIS.

As ZEIS ocupam quase um terço da área, motivo pelo qual devemos valorizar o projeto, na medida em que ele possa ser adequado ao projeto como um todo.

E a definição das contrapartidas, ou seja, o que obteremos em troca? O que o Poder Público necessita para a região? Primeiro, será feita análise econômica das áreas passíveis de ocupação e o quanto é possível chegar nessa ocupação. Lembrando que a Nova Luz está inserida no perímetro da Operação Urbana Centro, que tem coeficientes bem generosos, com indicação de usos residenciais e não-residenciais - usos mistos bem generosos. Então, é fundamental a avaliação do quanto será possível construir na região, sempre em compatibilidade com os imóveis preservados da área.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. RUBENS - Generosos? As outras operações urbanas. Por exemplo, a Água Espraiada e a Faria Lima têm limite de construção até quatro vezes a área do terreno. Supondo que um empreendedor tenha um terreno de mil metros quadrados, nessas operações poderá construir até 4 mil metros quadrados. Na Operação Urbana Centro esse índice é quase ilimitado, poderá construir seis, sete vezes a área do terreno. Claro que preservando os gabaritos informados pelos órgãos de preservação e outras...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. RUBENS - Em termos já de construção. São generosos, mas, em função disso, o empreendedor pagará uma contrapartida para a Prefeitura, dependendo do quanto será construído a maior. Outra contrapartida é a implantação de equipamentos públicos, uma vez que, se estamos prevendo um adensamento populacional na região, precisaremos de equipamentos públicos como creches, escolas, por ventura - o estudo deste Projeto definirá com precisão; requalificação de espaços públicos; implantação de áreas verdes; não mencionamos, mas deve ser considerada a implantação de garagens subterrâneas ou não-subterrâneas e o estudo de viabilidade. De posse dos dados de subsídio, pretendemos fornecer condições para obter um bom projeto, mostrar o que queremos para a área e subsidiar o edital de concessão urbanística.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) - Muito obrigado ao Dr. Rubens, daremos a palavra aos oradores, antes, registro a presença do nobre Vereador Eliseu Gabriel-PSB. Não controlarei a fala dos oradores, quem utilizar o tempo de cinco minutos, terá a liberdade de falar o que pensa, só que bom seria se falássemos sobre o Projeto em discussão. Resido na Zona Norte, porém não está em discussão o Projeto em relação àquela região, discutiremos o Projeto que dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo, bem como autoriza o Executivo a aplicá-los na área Projeto Nova Luz, este é o Projeto que está em discussão na audiência pública. Se alguém falar de outra região não será interrompido, será ouvido, mas perderemos o sentido da reunião se não discutirmos o Projeto que está pautado para o dia de hoje. É apenas uma solicitação, não uma determinação, que a discussão gire em torno a este Projeto, se apresentarmos outras regiões, deixaremos de discutir aquilo que é importante no dia de hoje. Fica a critério dos que usarão a palavra o que falarão, porém é uma recomendação discutirmos o Projeto escolhido para o dia de hoje.

Tem a palavra o Sr. Eduardo Merge, da Assuapi.

O SR. EDUARDO MERGE – Cumprimento a todos, população de São Paulo, da Metrópole de São Paulo, que eu gostaria que fosse, mas, infelizmente, não é, uma vez que os projetos vêm de cima para baixo e ficamos abismados. Concorde, temos que revitalizar a

Estação da Luz, o Projeto Nova Luz é importante para a Cidade, mas não está de acordo como está apresentado e o suporte que tem no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor. Não basta olhar só o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor e dizer: "está escrito aqui", de repente atropelaram, conseguiram passar. É preciso avaliar se foi feita a revisão no Plano Diretor, se estava prevista a revisão. Há obra que já deveria ter sido terminada em 2006, no Plano Diretor. Em 2012, praticamente todo Plano Diretor já deveria estar definido, agora, vemos entidades que esqueceram que o Plano Diretor ainda não está acomodado.

Criar uma proposta interessante para São Paulo, ao invés de fazer esta colcha de retalhos que tem sido as subprefeituras, que têm dividido, retalhado a Cidade em mil pedaços, transformando o Plano Diretor em "Plano Eleitor". Dessa forma, não podemos aceitar que uma Cidade como São Paulo, esteja padecendo de um processo onde todo mundo está "comendo" a Cidade. E quem está pensando na Metrópole? O que será das futuras gerações? Que mercado terá essa Cidade? A vocação industrial já foi perdida, o mundo mudou. É o turismo. Mas o turismo com esses hoteleiros que só olham para dentro e não querem soltar esta Cidade; ou as pessoas das elites que preferem ver os seus bairros cercados ao invés de expandir para arquitetura humana. Não adianta mostrar uma arquitetura onde a humanidade não está incluída, ou seja, a humanidade vocês que deveriam estar incluídos. (Palmas)

Dessa forma, acho que precisa retomar, precisa voltar, senhores expositores, a conversar com essas pessoas no local, pode ser que não estejam adequadas lá, mas merecem ser realocados, pelo menos, de uma forma digna. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Tem a palavra a Sra. Lucila Lacrete, Movimento Defenda São Paulo.

A SRA. LUCILA LACRETE – Cumprimento a todos. Por causa deste Projeto de Lei, estamos diante de um verdadeiro faroeste urbano, que alija os proprietários dos imóveis objetos da reformulação urbanística, de todo o processo urbanístico, contrariando a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade. Realmente, a figura da concessão urbanística está presente no Plano Diretor, na Lei 3.430, porém esta figura não está presente no Estatuto da Cidade, no artigo 4º, Sessão dos Instrumentos em Geral, diz o seguinte: "Para os fins desta

Lei serão utilizados, entre outros instrumentos, Plano Diretor, etc.". Na Linha G menciona a concessão de direito real de uso - não é a concessão urbanística como está sendo tratada aqui - e concessão de uso especial para fins de moradia - também não é o caso aqui. Tem parcelamento de edificação e utilização compulsórios, mas sempre, sempre, o desencadeador desse processo de urbanização é o proprietário dos lotes. Tanto é assim que, na Constituição Federal, artigo 182, Parágrafo 4º, está dito: "É facultado ao Poder Público Municipal, mediante lei específica, para área incluída no Plano Diretor exigir, nos termos da Lei Federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova o seu adequado aproveitamento sob pena sucessivamente de: parcelamento ou edificação compulsórios, imposto de propriedade progressivo no tempo e desapropriação com pagamento mediante de títulos da dívida pública".

Então, o que fica claro é que são os proprietários que deverão fazer esse projeto de urbanização. Gostaria de saber se algum proprietário de imóveis nesse perímetro foi notificado pela Prefeitura para proceder ao processo de urbanização.

- Manifestações.

A SRA. LUCILA LACRETA – Não? Então, essa questão é uma falha gravíssima, porque retira do real proprietário e delega-se sabe lá para quem inclusive o lucro imobiliário. Porque o que está sendo proposto nesse PL neste momento é que haverá uma desapropriação compulsória, ou seja, quer o proprietário queira ou não participar do processo de urbanização, simplesmente retira-se o proprietário da área e se paga o preço do mercado atual. Lembro que uma coisa é o preço do imóvel, outra é o preço decorrente do uso do imóvel, porque esses imóveis têm possuidores, têm vários locatários; existe um comércio pujante na região que vale uma fortuna. (Aplausos)

A SRA. LUCILA LACRETA – O que está acontecendo aqui é um verdadeiro confisco das propriedades. (Aplausos) E confisco que não está previsto na nossa Constituição.

Já falei da questão da Constituição, que os proprietários têm de ser notificados. Já citei também que na Seção II, artigo 5º, parágrafo 2º do Estatuto da Cidade, que fala de parcelamento, edificações ou utilização compulsória, está dito o seguinte: "O proprietário será

notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação – do parcelamento, da edificação ou de melhoria urbana –, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.”.

Parece-me que, pela reação dos senhores, esse procedimento não aconteceu e que ninguém aqui foi notificado ou teve a opção de participar dessa urbanização, que pode ser muito interessante para o bairro. Mas por que não ser feita pelos seus proprietários de imóveis e pelos usuários? Inclusive, até onde sei, pelo que vi no *site* da Emurb, existe um esboço de um projeto que não está detalhado. Como essas edificações, esse adensamento será proposto se não há nenhum estudo da capacidade viária, se não foi apresentado estudo do subsolo, já que ali é área alagadiça?

Enfim, é algo muito vago e a única situação concreta é a de se retirar os reais proprietários desse processo, delegando-o a entidades privadas, ao grande capital imobiliário. (Aplausos) Capital esse que não tem legitimidade de fazer essa urbanização.

Parece-me que o projeto de urbanização pode ser interessante, desde que, de acordo com a Constituição Federal, de acordo com o Estatuto da Cidade, os proprietários possam participar. Inclusive vou ler o artigo 46 do Estatuto da Cidade, que diz: “O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.”.

Quer dizer, em nenhum momento o proprietário é aliado desse processo, e dessa forma tem de ser; caso contrário corremos o risco de ter de entrar com uma ação civil pública de ilegalidade ou até mesmo de inconstitucionalidade.

Muito obrigada. (Aplausos)

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Passo a palavra à Sra. Iênidis Benfatti,

da Associação Viva Pacaembu.

A SRA. IÊNIDIS BENFATTI – Boa tarde. Meu nome é Iênidis Benfatti, sou Presidente do Conselho Deliberativo da Associação Viva Pacaembu de São Paulo. Cumprimento nossos representantes, os Srs. Vereadores, que, por meio do Poder Executivo, executam aquilo que a população deveria desejar. Cumprimento também os senhores membros do Executivo, Dr. Miguel Luiz Bucalem e Dr. Rubens Chamas.

Tenho uma forma muito simplista de olhar essas questões. Especificamente, nesse projeto destaca-se para mim uma questão com grandes pontos de interrogação. Estou ainda definindo uma receita de tratamento para uma área urbana, que é um organismo vivo, ou seja, uma medicação a ser aplicada. Mas, no mesmo projeto, já aplico a medicação sem saber de que forma ela vai ser formulada. Portanto, continuo insistindo que uma coisa é uma coisa, outra coisa é outra coisa. Primeiro, vamos regulamentar, vamos legislar sobre as normas de concessão urbanística; depois de feitas e acabadas, vamos aplicar essas normas à área da nova Luz, à área da Vila Leopoldina, à área da Vila Nova Cachoeirinha, etc. Mas não podemos aplicar uma medicação para tratar um organismo vivo sem antes saber a exata composição dessa fórmula. Dessa maneira, corremos o risco de, em vez de sanar, matar.

Não estou falando apenas da nova Luz. O projeto trata da Cidade como um todo e, ao tratar a Cidade como um todo, questiono novamente o que é área degradada, o que é esvaziamento urbano, o que é ociosidade do sistema viário, o que é área passível de concessão urbanística. Vou perguntar de novo: é um lote, são 10 lotes, é uma quadra, são 10 quadras, é um bairro inteiro? Qual é o limite máximo e qual é o limite mínimo desse perímetro?

Não podemos ponderar esse projeto vislumbrando apenas a nova Luz ou a Rua Santa Ifigênia, porque ele é feito para Cidade como um todo. (Aplausos)

Pensando na questão da nova Luz e da Santa Ifigênia e pensando na Cidade como um todo, há um agente, há um personagem nessa história que é tirado da peça e outro que sequer se considera tirado da peça. O primeiro é o proprietário; o outro é o inquilino. Eles não vão participar da peça de revitalização urbana.

A minha questão, e é sempre de forma muito simplista, é que o proprietário ou o

inquilino tem mais no local do que o valor financeiro do seu imóvel; ele tem uma história de vida, seja ela pessoal ou comercial. (Aplausos) E essa história de vida não pode ser simplesmente muito truncada e joga no lixo. Portanto, para sermos justos com o inquilino ou com o proprietário, haveria de se colocar nesse projeto um mecanismo que desse garantias a, por exemplo, um proprietário de um terreno de 250 metros quadrados antes desse valor, antes de essa região ter valor, porque ele deve ter direito de ter novamente os 250 metros quadrados quando a região tiver valor, afinal, ele é o agente da história desta cidade, ele quem faz a história desta cidade, e não a construtora A, B ou C. (Aplausos)

Nesse sentido, eu acredito que, se o proprietário, o inquilino, o funcionário tiver sequência na sua história de vida na região, a Prefeitura terá muito mais facilidade para implantar o projeto. Era o que eu tinha a dizer.

- Aplausos e manifestações.

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Meu amigo, eu pediria que o senhor respeitasse o ambiente que o senhor está frequentando. Temos de respeitar a população e a população tem de respeitar a Câmara, até porque a Câmara é de vocês. Eu, daqui a quatro anos, não serei mais candidato, já esgotei minha cota, e talvez muita gente fique feliz com isso. (Aplausos) O ambiente é de vocês; então, vamos fazer a coisa da forma mais democrática e respeitosa possível.

Passo a palavra ao Sr. Paulo César Garcia, da Associação dos Comerciantes do Bairro de Santa Ifigênia.

O SR. PAULO CÉSAR GARCIA – Tentarei ser breve, pois meus antecessores já falaram do principal. Quero falar a respeito de um jogo chamado banco imobiliário, que todos vocês, provavelmente, já jogaram ou viram alguém jogando. Eu não gostaria de que, se eu estivesse jogando, alguém chegasse de fora, sem estar estava jogando, pegasse o dado do jogo e o vendesse a um terceiro, para que só ele jogasse o dado. Eu comecei o jogo, estou há horas jogando; e chega alguém no mesmo momento, pega o dado, vende a outro, que terá lucro em cima da desvalorização do meu trabalho, da minha história. Há pessoas que estão há 60 anos na Santa Ifigênia, eu estou há 25 anos. Meu filho, hoje com 20 anos, está comigo para

"tocar" a loja em frente. Então, penso que essa associação que se faz, de revitalização da Santa Ifigênia mediante concessão urbanística, não faz sentido. (Aplausos)

Outra coisa. Sobre o projeto de concessão, o mínimo que posso dizer é que ele é maligno, porque tem dispositivos que vão cercear investimentos por parte de empresários outros na cidade de São Paulo. No momento em que se gera uma segurança do capital investido, privilegia-se um consórcio ou uma empresa que vai aplicar na região da Luz em detrimento de toda São Paulo. Eu gostaria de saber se o empresário do Rio de Janeiro gostaria de vir a São Paulo e investir sua grana aqui, sabendo que, no futuro, talvez, o investimento que ele fez num terreno, para uso futuro, seja perdido e ele, desapropriado. Pior: seja desapropriado para que o terreno seja entregue a uma empresa privada para que ela possa, a partir daí, gerar lucros. Isso não tem sentido.

Concordo com que haja desapropriação em prol de um hospital ou de metrô ou de praça, todos temos de concordar com a revitalização, acho o Projeto Nova Luz espetacular; mas não entendo por que, com todos os problemas já foram resolvidos e com o Projeto Nova Luz, precisamos de concessão urbanística para voltar para a Luz. A Santa Ifigênia não conta com uma base comunitária, não é objeto de ações por parte da Assistência Social... (Aplausos) Vemos números, mas não vejo nada acontecer. Com a Cracolândia, há uma relação maldosa. Quando me perguntam se sou da região da Cracolândia, muitas vezes tenho de me explicar com conhecidos de outras regiões dizendo que sou da Santa Ifigênia, não da Cracolândia. (Aplausos) Pergunto: sabendo que a Cracolândia concentra-se basicamente em duas quadras – da Rua do Triunfo até próximo à Rua Mauá - e que o Poder Público não consegue resolver especificamente esse problema,... (Palmas e ovações)..., como podemos dar aval para que ele estenda esse programa para o resto da cidade de São Paulo? Se não conseguiu em duas quadras, vai conseguir em toda a Cidade? Pior: a cada projeto que se apresenta, a cada novidade que chega, desestimulam-se os investimentos feitos pelos próprios proprietários da região. (Aplausos)

Nós, da Santa Ifigênia - agora chamada de Nova Luz e, em algumas ocasiões, de Cracolândia, dependendo do *marketing* que se queira fazer -, precisamos, simplesmente, de

segurança, de limpeza, de iluminação. O resto, fazemos. Não precisamos de que a Prefeitura vá lá e se preocupe com a densidade, pois aquela é uma área comercial. Se se quer densidade populacional, que se coloque iluminação pública e policiamento de rua. (Aplausos) Ou, então, que se dê um tempo para que a gente aprenda a jogar banco imobiliário sem dado, porque até hoje eu não aprendi. (Aplausos)

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Antes de dar a palavra à próxima oradora inscrita, darei mais cinco minutos para que, quem quiser, possa se inscrever. A partir do próximo orador, encerrarei as inscrições para a audiência pública de hoje. Então, a inscrição continua aberta até o final da fala da Sra. Terezinha Barros, após o que as inscrições estarão encerradas. Tem a palavra a Sra. Terezinha Barros, do Cades Jabaquara.

A SRA. TEREZINHA BARROS – Peço a Deus que abençoe a nós e, principalmente, a esta Casa, que tem um homem como Dr. Jamil, a quem admiro muito.

Há momentos em que a gente precisa de qualidade de vida. Nesse local passam milhares de pessoas todos os dias e trabalha muita gente. Esse local tem uma história de vida. Sinto-me contemplada por tudo o que falaram os oradores que me antecederam. Venho do Jabaquara, onde temos problemas imensos, onde ZEIS precisam ser construídas. A quem se destinam essas ZEIS? Às pessoas que já moram aqui ou às que moram longe? Precisamos nos unir em favor de uma qualidade para todo mundo que mora nesta cidade, pessoas que têm história! Se você tira o pessoal daqui, vai mandar para onde?

Não foi dito nada sobre o que vai ser feito no Parque da Luz, se vai ser ampliado, se não vai. Questiono o seguinte: onde está a responsabilidade social desse projeto? Muito obrigada. (Aplausos)

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) - Estão encerradas as inscrições. Tem a palavra a Sra. Karina Uso, do Instituto Police.

A SRA. KARINA – Bom dia. Falarei, um pouco, sobre o Projeto que trata de duas questões: uma da regulamentação da concessão urbanística. Como regulamentação da concessão urbanística, temos de obedecer, também, o Plano Diretor. E o Plano Diretor aqui de São Paulo, em seus artigos 285 e 286, cria, respectivamente, o Conselho Municipal de Política

Urbana e a Câmara Técnica de Legislação Urbanística. Essa Câmara Técnica tem como competência emitir parecer técnico sobre projeto de lei de interesse urbanístico ambiental. Então, esse instrumento tem de passar pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística, que foi constituída e estabelecida no Plano Diretor vigente no Município de São Paulo. Então, nessa regulamentação desse instrumento passou despercebido o Plano Diretor, que é um requisito obrigatório. E a Câmara Técnica de Legislação Urbanística tem de encaminhar propostas para a manifestação do Conselho Municipal de Política Urbana. E isso, também não foi observado nesse Projeto de Lei. (Palmas).

Outra questão muito importante, porque estamos tratando de duas questões neste Projeto, uma é a regulamentação do instrumento e outra que é a questão da Luz, que veio no final, com pouquíssimos artigos.

Continuando na questão da regulamentação da concessão urbanística, ela tem de, obrigatoriamente, ter um plano urbanístico, que é esse plano que foi apresentado aqui. Só que esse plano urbanístico também de passar pelo Conselho. Esse plano urbanístico é o que fundamenta qualquer desapropriação que se caracteriza como de interesse público, e que é a desapropriação que utilizamos na concessão urbanística. Só que esse plano, também, é apresentado muito timidamente e, nem sequer, se remete ao Conselho e, muito menos, à Comissão. Então, esses requisitos têm de ser observados, porque são requisitos de legalidade da concessão.

Automaticamente, continuando no Projeto de Lei nº 87/2009, temos referida a questão da Luz. Aí, também, constatamos a inobservância de todos esses requisitos que temos no Plano Diretor – porque, senão, não precisaremos ter Comissão Técnica Legislativa, não precisaremos ter Conselho. Então, antes de qualquer processo licitatório temos de ter um plano urbanístico e que tem de passar na Comissão, além de ter audiências públicas, para cumprir as diretrizes e os objetivos do Plano Diretor. Então, essas são questões que refletem uma inabilidade desse Projeto de Lei de concessão urbanística. Hoje é a Luz, amanhã é outro bairro, outra região. (Palmas) E, se quisermos criar um projeto de lei que realmente reflita as questões jurídicas e que passe, que seja legal, temos de fazer um projeto de lei que esteja de

acordo com o arcabouço jurídico que temos no município – e que foi tão debatido.

Muito obrigada. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Tem a palavra o Sr. João Paulo Fernandes, da ACSI – Associação dos Comerciantes do Bairro de Santa Ifigênia.

O SR. JOÃO PAULO FERNANDES – Bom dia a todos.

Como representante da Associação dos Comerciantes do Bairro de Santa Ifigênia digo, em primeiro lugar que, todos que estão aqui são representantes do povo e estão eleitos, endossados, pela sociedade. (Palmas) Só que esse voto não dá o direito - e nunca deu o direito – a ninguém de rasgar a Constituição Federal. A Constituição Federal preconiza, como cláusula pétrea, o direito à propriedade, o direito do cidadão ao trabalho. (Palmas)

Esse Plano de concessão urbanística não atende esses requisitos. Pelo contrário. O comprometimento dessas pessoas, de criar 25 mil empregos, é ridículo porque não há, então, um estudo que mostre, e demonstre, que – nós da Santa Ifigênia, eu como inquilino, alguns proprietários – já geramos muito mais que esses empregos. Estamos falando, hoje, em torno de 50 mil empregos diretos. (Palmas) Então, isso demonstra despreparo das pessoas que aqui estão e o descaso em, sequer, consultar ou mostrar com antecipação para que nós – inquilinos ou proprietários – nos programemos e avisemos aos nossos atuais funcionários que eles não terão emprego no futuro. Que serão substituídos por multinacionais, e empresas que aqui estão colocadas, sem a nossa anuência. Isso é um absurdo.

Era isso que tinha a dizer. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Deixo uma sugestão aos dois representantes da área da Santa Ifigênia para que depois – hoje ou outro dia – procurem nosso relator. Hoje de manhã, conversando com o nobre relator, vi a preocupação que ele tinha ao conversar com os representantes do Governo, com relação à área da Santa Ifigênia. Então, vocês dois que são representantes da Associação da região, conversem com nosso relator, que está aberto a conversar com os senhores sobre a Santa Ifigênia.

Tem a palavra o Sr. Igor Carvalho, munícipe.

O SR. IGOR CARVALHO – Bom dia a todos. Meu nome é Igor. Sou estudante de

Arquitetura e Urbanismo, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, mas não venho representar esta instituição. Venho falar como morador da área envolvida neste Projeto. Penso que algumas questões precisam ser repensadas. A ideia de política pública urbana é questionável na forma como vem sendo empregada; assim como a ideia de resolução de problemas sociais; a ideia do que seja o patrimônio histórico; a noção do que seja um projeto público e a que ele serve e, até mesmo, a noção do que seja essa área, que hora é chamada de "cracolândia", ora é chamada de "Nova Luz". (Palmas)

Então, começarei pela questão da política urbana. Política pública urbana não é política de privatização do espaço público que foi construído coletivamente por toda a sociedade ao longo de décadas e que é dela. (Palmas) Da mesma forma, melhorar aspectos sociais não é destruir espaços edificados e camuflar os problemas pelo espraiamento dos efeitos danosos, como está sendo feito pelo Projeto Nova Luz. Aquela região da quadra demolida espraiou os problemas sociais para os Campos Elíseos, a ponto de uma escola tradicional do setor privado, – e aí estamos falando do setor privado – Colégio Nossa Senhora do Loreto, que já estava há 50 anos e era um colégio de freiras, foi fechado devido ao aumento da violência na região, pois o tráfico de drogas começou a ameaçar os alunos. Então, esse é apenas um exemplo de como resolver problemas sociais não tem nada a ver com derrubar parede.

Está muito claro para mim, também, a questão de que o Projeto Nova Luz é uma iniciativa imobiliária, visando valorizar o valor da terra e atrair o investimento do alto capital, buscando tornar a área mais atraente para o turismo, para vender a imagem da Cidade em cenário internacional, como foi feito, um pouco, com a Operação Urbana Água Espraiada, que criou aquele novo cartão postal da cidade de São Paulo e que as famílias moradoras há mais de 30 anos na região do Jardim Edite foram expulsas e levadas, inclusive, pela Prefeitura para a região dos mananciais. Então, questiono: de que maneira isso resolve o problema social? Este não está mais exposto na região de Águas Espraiadas, mas está latente nos mananciais.

Isso nos faz lembrar da obra de Angels, *A Situação da Classe Trabalhadora na Inglaterra*, na qual ele afirma que os projetos de intervenção nas áreas de Docklands apenas

fez com que a população se deslocasse – isso há mais de 100 anos – para um outro lugar alagado e se tornasse o segundo bairro daquela população, ou seja, os problemas sociais continuam.

As tentativas de valorização imobiliária dos projetos âncoras culturais criam abismos sociais, ilhas de segregação.

Se pensarmos em Sala São Paulo, Museu de Língua Portuguesa, Pinacoteca do Estado, Estação Pinacoteca, entre muitos outros edifícios de interesse cultural, percebemos que são políticas, medidas de higienização urbana, de limpeza social, de descaracterização do tecido urbano histórico e de desrespeito à população moradora e aos comerciantes do local.

É sintomático um projeto desse caráter de privatização o qual se insere como política neoliberal urbana, mesmo em tempos em que o neoliberalismo mostra-se ineficaz e falho como vemos na crise americana. O que há de errado em querer melhorar o espaço físico da Cidade, em melhorar a imagem da Cidade? A meu ver não há problema, desde que esse projeto esteja inserido em um plano político pertinente considerando as necessidades reais e os direitos dos cidadãos.

Obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinário) – Tem a palavra ao Sr. Benedito Roberto Barbosa, da União dos Movimentos de Moradia de São Paulo.

O SR. BENEDITO ROBERTO BARBOSA – Bom dia. Sou membro da União dos Movimentos de Moradia e atuo na Central de Movimentos Populares.

Estamos presenciando, com muita preocupação, esse conjunto de projetos na Câmara Municipal de São Paulo que têm o interesse de beneficiar exclusivamente o capital imobiliário da Cidade. A alteração do Plano Diretor e a concessão urbanística, na verdade, são faces da mesma moeda.

E precisamos descobrir sobre o caráter, inclusive, do projeto anterior que está travado, Projeto batizado de “Nova Luz” que, na verdade, chama-se Projeto de Incentivo Seletivo. Selecionar quem? Quais interesses? A quem a Prefeitura pretende beneficiar ao fazer esse tipo de projeto?

No ano passado, entramos na União dos Movimentos de Moradia, na Central de Movimentos Populares, na FACESP, com uma representação no Ministério Público contra esse projeto, e a Prefeitura de São Paulo apresentou várias respostas sobre o atendimento das zonas especiais de interesse social no projeto.

O custo das unidades no Projeto Nova Luz, em parceria com a Caixa Economia Federal ou com a CDHU, é de 100 a 130 mil reais. Como é que vai atender à população de baixa renda com uma unidade habitacional nesse valor?

Na verdade, o que a Prefeitura de São Paulo pretende com esse projeto é consolidar aquilo que já está fazendo na prática, ou seja, uma política de expulsão, de exclusão dos pobres do centro da Cidade e consolidar sua política higienista no centro.

Muito obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Registro a presença do "sempre" Vereador Nabil Bonduque. (Palmas)

Tem a palavra o Sr. Antônio Pedro, da FACESP.

O SR. ANTÔNIO PEDRO – Primeiro, o que causa estranheza nesse debate é a discussão de um projeto que diz respeito a toda a cidade de São Paulo, abordando um item desse projeto, uma intervenção urbana, não correspondendo ao que vai acontecer na Cidade inteira, e tratar desse projeto como se fosse uma espécie de laboratório para, depois, implementá-lo, uma vez que a lei como um todo não foi discutida ainda. E há inúmeras controvérsias e conflitos de interesse em relação a essa lei. Então, é despropositado esse debate sobre a Nova Luz, embora nós, que discordamos em vários aspectos do projeto, participamos do debate com o intuito de expressar nossas opiniões.

A respeito das desapropriações dos pequenos e médios comerciantes da região, estão colocadas sobre valor de mercado, sem considerar o valor real desse imóvel para os comerciantes. Nós, que atuamos no movimento popular, que defendemos uma reforma urbana democrática há tanto tempo, criamos fóruns, conferências, no sentido de democratizar a Cidade, não concordamos com a forma que está sendo feito, e o Legislativo não pode aprovar uma lei que não democratiza, que não envolve a sociedade e os segmentos interessados.

Em relação as HEs, falou-se em cerca de 140 unidades, duas torres, uma quantidade ridícula em termos de habitação aqui na região central e, de acordo com o tamanho das HEs, que tem de ter 40% de HIS e 40% de HIP. Portanto, essa quantidade é ínfima.

Segundo, que garantias e que políticas públicas a Prefeitura prevê, em termos de subsídio, a garantir a permanência dessas famílias que estarão morando na região das HEs? Quem garantirá que o próprio mercado imobiliário não expulse essas famílias em um período muito curto? Além disso, há a questão do IPTU, dos impostos, das taxas em geral que acaba expulsando os moradores. Então, que política garantirá a permanência dessas pessoas nessas HEs? E o número de 140 unidades, em 30% da área de intervenção urbana, será construída somente essa quantidade de unidades habitacionais?

Essa não é uma luta que cabe somente aos pequenos, médios comerciantes, mas ao conjunto de setores, de movimentos, de entidades atuantes aqui na Cidade. Eu sou representante da FACESP, estão presentes os companheiros da União, de outras entidades, o Movimento Defesa São Paulo para que pudéssemos sentar, nos reunir para juntos, com unidade tratar o projeto que ao nosso ver é malévolo pra toda a população porque beneficia unicamente a especulação imobiliária.

Obrigado.

(Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Tem a palavra o Sr. Malcon Forest da entidade AMAR.

O SR. MALCON FOREST – Bom dia a todos, ilustres membros da Câmara Municipal de São Paulo. Vou falar rapidamente sobre a ilegalidade constitucional do PL que já foi sobejamente falado. Posso falar de algumas coisas que são pontuais como a fiscalização que fica concedida, possivelmente, a terceiros, fugindo da alçada direta da Prefeitura. Na falha de consultar se o cidadão proprietário, trabalhador da região, enfim, não vou me ater quanto às pontualidades do PL porque já caiu por terra. Quero ressaltar a importância da região da Luz pra São Paulo. Nós temos ali o Mosteiro da Luz que é patrimônio da humanidade, construído por Frei Galvão, por Morgado de Mateus e Irmã Helena Maria. E Frei Galvão, o primeiro santo

brasileiro previu que a região da Luz seria a mais importante da cidade de São Paulo, mudando inclusive a fachada do Mosteiro da Avenida Jorge Miranda para a atual Avenida Tiradentes, antiga Estrada Real do Guarepe. Ali temos também o Liceu do Sagrado Coração de Jesus que é outro monumento de grande importância nacional e internacional, obra do arquiteto Domingos Delpiano; as Instituições Dom Bosco; a casa da família de Santos Dumont; além da Estação da Luz e outros patrimônios importantes da cidade. E a área do Jardim da Luz, primeiro jardim botânico de São Paulo que faz parte da reserva da biosfera, do cinturão verde da cidade de São Paulo, tombado pela Unesco com caráter de patrimônio da humanidade, uma área importante, área tampão da cidade. Esse projeto não pleiteia nada de qualidade de vida, de verde e de memória da cidade. Eu sou radicalmente contra.

Obrigado.

(Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Anuncio as presenças do ex-Presidente da Casa, Vereador Roberto Trípoli e do Vereador Toninho Paiva, Vice-Presidente da Comissão de Política Urbana.

Passo a palavra a Elizabeth Sampaio da Associação dos Comerciantes do bairro de Santa Efigênia.

A SRA. ELIZABETH SAMPAIO – Bom dia a todos os presentes, aos Srs. Vereadores. Vou falar em prol da população, do povo que trabalha, do povo que constrói, do povo que está ali urbanizando a Santa Efigênia porque quem urbanizou fomos nós. Eles querem tirar da gente um poder que nós construímos. Vamos nos unir, vamos colocar o povo na frente. Vou fazer uma pergunta, a pergunta que não quer calar: por que tudo isso? Por que a minha empresa, a sua não está lá no meio dos 23? Povo, vamos acordar! Precisamos saber o por que de tudo isso! Nós construímos a Santa Efigênia, nós estamos no poder, o povo tem o poder e o poder somos nós. Temos representantes que irão falar por nós. Vamos buscar a sabedoria! Por que a sua empresa, a minha, a empresa do pai, da mãe, do empregado, por que não nos dão poder de construir? Por que vão delimitar? Por que vão tirar a gente daquilo que temos o poder até hoje? E dá poder às pessoas que não colocaram a mão na massa!

Mostro a vocês as minhas calejadas de tanto trabalhar na Santa Efigênia.

Era só isso, gente!

(Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Tem a palavra o Sr. Agnaldo Doratiotto (?), da Associação dos Comerciantes do Bairro da Santa Ifigênia.

O SR. AGNALDO – Srs. Vereadores, colegas da Santa Ifigênia, como comerciante há longa data na região, entendo que não devemos deixar que tal projeto se concretize.

Por que essa lei que está em vigor não consta do *site* da Prefeitura? Por que esta lei passou e não tivemos nem condição de votá-la?

Temos de pensar em uma alternativa. A cidade é grande, é pujante, vive. Estamos inseridos em três grandes polos: Santa Ifigênia, 25 de Março e José Paulino. Haverá um racha. E por que na Santa Ifigênia?

Imaginem o que acontecerá com os polos eletroeletrônicos se cada comerciante, com sua pequena, grande ou microloja, sair dali e for para outro lugar. Quais as influências desse deslocamento em relação aos outros polos? Os polos 25 de Março e José Paulino serão capazes de suportar essa influência?

A Cidade precisa viver como um todo. A revitalização é necessária. Mas, conforme já foi dito por tantas pessoas, temos de analisar o caso de cada comerciante, pois cada porta significa um emprego. O que será feito com todos que lá estão? O que essas empresas que irão para lá farão com os empregados? Vão alocar os empregados novamente? Vão dar condições? Em que momento isso vai acontecer?

Então essa transformação é algo que atinge todos, e está diretamente ligada às nossas vidas.

Sou de uma geração em que não se falava em "Polo Santa Ifigênia". Meu pai é comerciante há mais de 40 anos. Vim para São Paulo, e neste bairro vivo há mais de 25 anos.

Temos de pensar nisso, e não apenas nós, cidadãos, mas também os nossos governantes, que foram eleitos para se dedicarem a nós. A Cidade também nos deve essa reflexão, pois levamos seu nome, e a levantamos.

O momento é de crise mundial. Se forem à Santa Ifigênia, verão o quanto a Santa Ifigênia teve de porta fechada; no entanto, continua lutando, como uma parte da Cidade.

Não se trata de grandes empresas, as grandes construtoras, os grandes *shoppings*, trata-se de comerciantes que estão ali, no dia a dia, que saem de casa para trabalhar – essas são as pessoas que devem ser valorizadas. Todas as observações feitas são muito importantes, mas ressalto novamente a importância de cada microempresário lá instalado, pois tem papel vital para a Cidade.

E vai haver uma grande quebra. Neste bairro, há instituições bancárias, vários tipos de comércio, os quais, com a quebra dos comerciantes da Santa Ifigênia, ou com a sua mudança, não promoverão esse direcionamento de fluxo de capital.

Obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Antes de dar a palavra ao próximo orador, quero lembrar os senhores de que, no *site* da Câmara – www.camara.sp.gov.br –, encontrarão o Plano Diretor atual, a mudança proposta e os respectivos mapas.

Aliás, agradeço a Vilma, pois trabalhou com afinco, a Assessoria da Comissão, e o pessoal da informática, por terem nos ajudado a lhes disponibilizar o conhecimento necessário.

Tem a palavra a Sra. Ana Maria, do Conselho Municipal de Habitação.

A SRA. ANA MARIA – Companheiros de luta, esta é a Casa onde os assuntos devem realmente ser discutidos. Contamos com muitos representantes, com pessoas de muita luta, gente muito importante, como os companheiros Jamil e Claudio Fonseca, nobres Vereadores desta Casa, além de outros companheiros que conhecem a luta do povo, sabem a importância de participar do debate, discutir.

A concessão tem de passar pelo Conselho Municipal de Habitação. (Palmas) As leis não podem ser desrespeitadas; os movimentos não podem ser desrespeitados.

A população de São Paulo, os comerciantes, todos merecem ser ouvidos e entendidos. Porque se há uma discussão tão séria, com pessoas de lutas, vindo expor suas opiniões a respeito do assunto, tenho certeza que alcançarão a vitória. Serão vitoriosos os comerciantes, o povo, com a ajuda destes homens de luta da Câmara Municipal. Existem

peessoas que conhecem a luta do povo de São Paulo e do mundo. Lutam pela paz, por um mundo mais justo, pelo Meio Ambiente, pelo cidadão mais humilde, por pessoas que não tem casa.

A respeito da utilização do uso da terra, precisamos ter a noção de que pessoas precisam ser priorizadas em detrimento a outras coisas que podem ser organizadas com mais tempo. Mas, o povo, a cidade possui necessidades que são urgentes e precisam ser atendidas.

Viva a luta do povo. Viva os que lutam e os que têm coragem.

Viva os companheiros Vereadores que estão do lado do povo e das lutas importantes desta cidade.

- Palmas.

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Encerramos os oradores inscritos. Daremos a palavra aos nobres Vereadores. Gostaria de agradecer a todos os oradores que usaram a tribuna, fazendo-a de forma respeitosa. Essas discussões acrescentam muitas informações a nós Vereadores, que levaremos em conta na hora de votarmos os projetos, de pensarmos. Muito obrigado.

Daremos a palavra aos Vereadores, por ordem alfabética, por ser uma forma justa.

O primeiro orador seria eu, mas como Presidente da Comissão, prefiro apenas presidir e não opinar, até para ser justo com os meus colegas e com a população.

Os nobres Vereadores terão o mesmo tempo que os senhores tiveram, 5 minutos.

Tem a palavra o nobre Vereador Chico Macena.

O SR. CHICO MACENA – Bom dia a todos. Gostaria de informar que na Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, a bancada do PT discutiu muito este projeto e o relator apresentou um parecer pela ilegalidade desse Projeto de Lei.

- Palmas.

Infelizmente, por cinco votos a quatro fomos derrotados e a Comissão, pelo menos a maioria de seus membros, entendeu que era legal.

Gostaria de dizer que o Executivo Municipal tem utilizado muito o recurso de “atalhos” em Projetos de Leis que são enviados a esta Casa. Para se discutir dois ou três

assuntos ou muitas vezes tentar que algum assunto passe de forma despercebida por todos.

Existem duas questões diferentes e assim devem ser discutidas.

Primeiro, a questão da concessão urbanística. Inclusive, precisamos neste Projeto de Lei, ter amarras, garantias do controle social sobre a concessão urbanística. Para fazer cumprir aquilo que o próprio Projeto de Lei regulamenta em seu artigo 1º, inciso IV, que é prevenir distorções, abusos e desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra, como reserva de valor, assegurando, deste modo, o cumprimento da função social da propriedade. Depois percebemos que o restante dos artigos diz respeito à abertura a iniciativa privada, não estabelece nenhum controle social, para garantir justamente essa função social.

A segunda questão, que deve ser separada, porque inclusive a Lei que é apresentada neste momento, diz que os projetos urbanísticos deveriam ser objetos de lei específica e assim diz, também, o Plano Diretor.

Estranhamente, colocam o atalho, talvez seja o mais curto para chegar onde se quer, mas às vezes, é escuro, cheio de mato, enfim, o atalho da Nova Luz. E a quinta questão é sobre o mérito que precisam ser aprofundadas e precisamos debater mais profundamente com a sociedade.

Primeiro, acho que alguns daqueles que são eleitos têm uma visão autoritária do voto representativo. Acha que porque recebeu o voto popular pode fazer o que quiser. Entretanto, o voto é justamente para cumprir um desejo, uma vontade expressa pela população, portanto, tem que ouvir a população para saber o que ela pensa, tem de ouvir os conselhos instituídos em lei, tem que ouvir a população que está lá diretamente envolvida.

Tive oportunidade de conhecer alguns processos de reurbanização de algumas áreas, inclusive, fora. Interessante é que quando você busca um projeto de reurbanização, você discute as vocações da cidade. Inclusive, a vocação da região, esse é o ponto de partida. Muda-se a vocação quanto ela não tem mais vida, quando não tem mais valor, mais atividade. Quando ela tem atividade você tem de reforçar e procurar requalificar e qualificar aquela vocação que já possui. Por que, em vez de substituir nós não procuramos um projeto em que

se valoriza o comércio, por exemplo, da Santa Efigênia?

Acho que todos são a favor da reurbanização. Quando buscamos o projeto de reurbanização de uma favela, qual é o objetivo? É para retirar os moradores da Favela ou é para dar qualidade de vida para aqueles que moram lá? Este deve ser um ponto de partida de um projeto de reurbanização.

Quero fazer um apelo ao líder do Governo nesta Casa: retirem a questão da Nova Luz e vamos discutir num projeto específico, debatendo com a sociedade, debatendo com a Comissão de Política Urbana. Partam do princípio que lá tem uma história e que esta história tem de ser valorizada. Em segundo lugar apelo para que no projeto da concessão urbanística, também, a gente volte para as instâncias institucionais, para Comissão de Política Urbana, para que a gente discuta lá e possa discutir com a sociedade para que a gente tenha instrumentos urbanos, mas um controle social, um controle da população.

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Tem a palavra o Vereador Claudio Fonseca.

O SR. CLAUDIO FONSECA – Sr. Presidente, que conduz esta comissão de forma tão serena e ressalta a importância da participação da sociedade neste debate e a forma como realizou o debate, ao meu ver, é a mais adequada.

Primeiro, depois de uma apresentação inicial, deu a palavra às pessoas que para cá vieram. Ou seja, a audiência pública e o público deve assim se manifestar. Talvez, não haja razão para aqueles que registraram suas críticas em relação à participação pelo menos aqui no Legislativo. O projeto de lei aqui chegou e tivemos se não me falha a memória duas audiências públicas. Uma audiência da Comissão de Constituição e Justiça em que a preocupação de alguns Vereadores é se discutiríamos o mérito, o conteúdo do projeto ou simplesmente a constitucionalidade.

Depois, nós percebemos o desenvolvimento do debate que a população obviamente discute aquilo que é mais aparente, que mais atinge, então, ninguém ficou apenas nos aspectos jurídicos. Avançaram, inclusive, o conteúdo do projeto o que é muito importante. Posteriormente, o debate prosseguiu e na reunião da Comissão de Constituição e Justiça, foi

discutida a legalidade e a constitucionalidade do projeto de lei por cinco a quatro como foi dito aqui pelo Vereador foi aprovado que o projeto é constitucional. Foi convocada uma reunião, foi realizada. Vocês estão querendo me convencer a votar com vocês ou me afastar da possibilidade de ouvi-los e a partir daquilo que vocês dizem, inclusive, promover alterações naquilo que é justo.

Audiência pública serve para isso também. Não pode ser um diálogo de surdos e nem pode ser uma confrontação somente a partir da força. Não é isso, é necessário que aqueles que para cá vieram qualifiquem as suas reivindicações. Temos o relator, os Vereadores. Por maior que sejam as diferenças de opinião entre os Vereadores é razoável que a partir da finalização do debate saibam aquilo que de fato nós assimilamos como crítica procedente e dizemos eles estão corretos. Há a necessidade de modificar. A minha participação como Vereador não foi em vão.

Estamos discutindo o projeto de concessão urbanística que é um instrumento e estamos discutindo uma Nova Luz. Creio que este debate tivesse sido feito para discutir um instrumento de concessão, como instrumento jurídico, em que o Estado repassa para terceiros a exploração de serviços, obras, investimentos. Esta lei, como foi dito aqui, você não vai encontrar lá no Estatuto da Cidade o que ampare juridicamente a lei de concessão urbanística, mas você vai encontrar numa lei federal que dispõe sobre a concessão de serviços e obras.

É interessante, primeiramente, discutir se este é o melhor instrumento. Sendo o melhor instrumento se ele protege o cidadão comum, se não faz com que o mercado se sobreponha ao interesse social para que não tornem as pessoas de um determinado local como reféns da especulação imobiliária onde a pessoa tem como única alternativa se submeter aquilo que é definido pelos grandes investidores e vender, muitas vezes, seu imóvel, não só pelo valor venal, mas pelo valor que tem, pela atividade comercial que ali se instalou.

As pessoas não podem ser reféns do poder econômico dos grandes investidores. Elas têm de ter proteção, participação social, controle social de gestão, inclusive para que o Estado não repasse a exploração de determinados serviços. A população deve discutir e verificar se este instrumento é o mais adequado. Ele garante proteção às pessoas proprietárias

ou não a inquilinos que lá estão há muito tempo e que investiram no seu negócio e que se saírem de lá terão problemas.

Há aspectos de legalidade, possibilidade de superação, então, podemos nos dividir entre aqueles que são favoráveis à concessão urbanística como instrumento de intervenção urbana adequado não só para a Nova Luz com também para área da Mooca e outras regiões que precisam ser recuperadas se somos favoráveis ou não.

Creio que o Estado precisa ter alguns instrumentos que sejam ágeis para a recuperação de determinadas áreas degradadas sim. Poderia até dizer que área degradada é aquilo que agride os sentidos e vemos determinadas áreas que de fato você não se sente bem em olhar determinadas cenas urbanas, comportamentos das pessoas e como as pessoas se utilizaram dos espaços urbanos, às vezes, de forma privada, achando que o espaço é dele que não é social, não é de todos.

Então, é necessário que coloquemos essa questão do instrumento de concessão urbana.

A outra é se, neste momento, seria mais adequado discutir o instrumento de concessão urbana e, depois, discutirmos o Projeto Nova Luz.

O projeto Nova Luz já existe. Esta lei tem dois artigos tratando do Nova Luz. Um é o que autoriza a utilização do instrumento de concessão urbana lá no Nova Luz, que foi apresentado o projeto aqui, com a intervenção que se fará naquela região, inclusive com o projeto que foi apresentado - alguns apontaram deficiências no próprio projeto, omissões no próprio projeto. Então, cabe agora a nós Vereadores, e também a vocês, discutirmos. Quero crer que o Relator está atento a esse fato, para que, havendo necessidade, separe uma coisa da outra, se ele é adequado. E talvez possamos focar o debate sobre a questão da área Nova Luz e até do Programa de Valorização da Região Central.

Então, como Vereador, com todas as propostas que foram colocadas, observações de ilegalidade, de inconstitucionalidade, dos efeitos sociais sobre as mudanças que ocorrerão naquela região, eu não fiquei sensível.

Muito obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) - Com a palavra o Vereador Jamil Murad.

O SR. JAMIL MURAD – Queria cumprimentar os participantes dessa audiência pública, cumprimentar os meus Colegas Vereadores, o sempre Vereador Nabil - especialista também em problemas urbanos.

Represento nesta Casa uma bancada de dois Vereadores, eu e o Netinho de Paula, pelo PC do B - já tivemos outros Vereadores, inclusive a Ana Martins, que era uma pessoa que estudava muitos os problemas urbanos da cidade. E trouxe aqui nossa Assessora Jurídica, nossa Arquiteta, Assessora nossa de problemas urbanos e outros companheiros, lideranças populares que convidamos para nos ajudar a defender melhor os interesses da população de São Paulo, os interesses da cidade de São Paulo.

Em primeiro lugar, não se está mexendo apenas com aquelas famílias que foram projetadas aqui, Srs. Vereadores. Por exemplo, Santa Ifigênia é uma área que interliga os interesses econômicos, comerciais, do Brasil inteiro. (Palmas) Não é uma questão apenas do consumidor individualmente. As pessoas vêm dos mais diferentes locais do Brasil fazer compras ali, para revender, para fazer girar o dinheiro, para fazer o desenvolvimento econômico e, portanto, a sustentação social também do nosso país. (Palmas)

Então, nós não estamos encarando como um projeto que mexe com uma área. Aquela história da "Cracolândia", para mim, parece aquela história de colocar um bode dentro da sala. Ele fica incomodando com aquele cheiro e, aí, você tira o bode. Então, colocaram aqueles coitados. Eu, como médico, sei que são vítimas de dependência química...

- Manifestações fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) - Amigo, por favor, se o senhor quiser falar, se inscreva. Por favor.

O SR. JAMIL MURAD - ...Então, aquelas pessoas precisam de tratamento etc. Quer dizer, se um projeto de concessão urbanística atingir a área onde eles consomem droga, eles vão para outras áreas. Infelizmente, aquilo não é a solução para o problema - que vai matá-lo mais cedo, inclusive.

Assim, acho que aquilo tudo de "Cracolândia" e tal foi uma maneira de criar um

ambiente favorável à implementação desse projeto. (Palmas)

Queríamos colocar que estamos discutindo um projeto de concessão urbanística, mas acoplaram, lá no fim do projeto já uma concessão que é a Nova Luz. Gostei muito das intervenções aqui, foram procedentes, levantaram questões pertinentes para nós vereadores e aprovado esse projeto ele vai ser um instrumento de concessão urbanística que servirá para outras concessões. O Jornal o Estado de São Paulo, hoje fala da construção de áreas que ficam livres da sociedade. Ali se cria um espaço onde tem o cinema, o banco, o comercio, o shopping, o teatro e de livra do resto de São Paulo. Aqui propõe um *apartheid* social tira os pobres dali, o pequeno comerciante, tira o médio e empurra para outro lugar. Portanto é um instrumento que não contempla o interesse São Paulo. São Paulo tem 455 anos. São Paulo é um motor que ajuda impulsionar o desenvolvimento do Brasil. Somos integrados. Os projetos de desenvolvimento de São Paulo têm de contemplar que os brasileiros não se dividem em classes sócias, fazer um bairro, ninguém pode passar, ninguém pode freqüentar o mesmo cinema, ter um comercio pequeno perto de um grande. Não é dessa forma. Achamos deva ser separado esse projeto, não pode essa limpeza social, entre aspas, como colocado. (Palmas)

A falência de uma concessionária socializa o prejuízo, como está aqui propomos modificação, tem de prever projetos sociais de educação, saúde, cultura, para integrar...

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Está encerrado o tempo de V.Exa.

O SR. JAMIL MURAD – Já vou encerrar;. Nós estamos aqui com nossa assessoria para fazer as emendas, para participar desse debate para defender os interesses de São Paulo e vamos fazer. Muito obrigado. Palmas.

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Com a palavra o Sr. Nabil Bonduk.

O SR. NABIL BONDUK – Inicialmente quero agradecer o nobre Vereador Carlos Apolinario, Presidente da sessão, cumprimentar todos os Srs. Vereadores. Sou um ex-Vereador desta Casa, no momento, primeiro suplente da Bancada do Partido dos Trabalhadores, e agradeço a oportunidade de poder estar aqui manifestando a respeito desse projeto de lei. Inicialmente quero cumprimentar o nobre Vereador Carlos Apolinário, a Câmara Municipal de São Paulo que nessa legislatura tem demonstrado que volta a ser um espaço

importante de debates dos problemas urbanos de São Paulo e dos projetos de lei. Estive aqui semana passada quando se debateu a revisão do Plano Diretor e agora essas audiências desse projeto de lei, mostra a importância da Câmara Municipal de São Paulo como espaço de debate onde a população pode se manifestar e onde o próprio Legislativo pode formar opinião a respeito dos projetos da cidade. Considero que esse processo vai realmente ganhar maior importância, quanto mais de fato se aprofundar na discussão de um projeto que é muito importante para a cidade e, portanto não pode ser discutido e ser aprovado como se costuma dizer de maneira rápida, expressa e em caráter de urgência. É muito importante, que esse debate, agora iniciado possa ter continuidade, que em três, cinco minutos é difícil a gente poder fazer uma discussão aprofundada do ponto de vista jurídico e urbanístico do projeto de lei. Em primeiro lugar quero deixar aqui a proposição de que se aprofunde essa discussão em outras Audiências públicas, em debates específicos de modo que possamos nos aprofundar em dois aspectos totalmente diferentes, em primeiro lugar, a discussão do instrumento Concessão Urbanística, que evidentemente tem de ser separado da aplicação desse instrumento em determinadas áreas; isso é absolutamente líquido e certo. Não podemos associar a discussão do instrumento Concessão Urbanística, da aplicação específica em uma área com certo conteúdo, porque contaminaremos a discussão do instrumento, que é genérico e tem de garantir um conjunto de aspectos e dispositivos para preservação do interesse público. Não podemos associar essa discussão com a de um projeto específico que o Governo tem, em determinada área, que é a da Luz.

Creio que a primeira questão parece absolutamente necessária: a separação do projeto da área da Luz, da discussão da Concessão Urbanística. Evidentemente, projetos como o da Concessão Urbanística podem ser bastante nocivos para a cidade e para a população moradora. Isso porque, na verdade, transfere para particulares a possibilidade de usufruir a valorização imobiliária que é gerada por investimentos públicos. No caso da Luz, isso é muito evidente, porque temos uma região na qual, logo será inaugurada uma conexão de metrô, que a ligará com a zona mais valorizada da cidade, que é o setor sudoeste. Ali estão previstos investimentos importantes, da própria Prefeitura e do Governo do Estado, como a Escola de

Dança, que ocupará o espaço da antiga rodoviária, fora aqueles que já foram realizados.

Aquela região irá sofrer um processo de valorização, que evidentemente, não poderá ser usufruído apenas por alguns atores, dentro da cidade, e sim, pelo conjunto da população.

Temos de discutir a questão da Luz: o Governo não apresentou um projeto urbanístico, social, para que possamos saber se é de interesse da cidade e compatível com o Plano Diretor. Aguardamos que seja apresentado um projeto urbanístico, em que poderá ou não ser utilizado o instrumento da Concessão Urbanística, ou outros que temos, alguns de preservação de interesse social, como o da ZEIS. Essa é uma discussão; a outra é, em tese, a da concessão urbanística. Existem urbanistas que defendem que esse instrumento pode ser positivo; há outros que entendem que ele sempre será um instrumento de exclusão. É preciso discutir um projeto, no sentido de evitar que seja um instrumento de exclusão. Se ao chegarmos à conclusão de que ele pode ser um instrumento de interesse à cidade, poderá ser aprovado. Para isso, é preciso aprofundar a discussão do projeto.

Considero alguns dispositivos da lei, por exemplo, a concessão patrocinada, que significa o Governo colocar recursos na área, como algo muito discutível e que, provavelmente, deveria ser excluído de um instrumento de Concessão Urbanística.

Nobre Vereador, é preciso entendermos que a conjuntura mudou no último ano; instrumentos como o de Concessão Urbanística foram utilizados, a partir dos anos 80, em um momento em que o Poder Público não possuía recursos e o setor privado era aquele que se propunha a realizar modificações na cidade. Essa conjuntura mudou e precisamos discutir melhor esse aspecto, porque nesse momento o que está acontecendo é que o setor privado está de pires na mão, no mundo inteiro, recolhendo recursos públicos para viabilizar sua atividade. Nessa circunstância, esse projeto fica mais perigoso ainda, porque precisamos aprofundar sobre qual papel irá exercer na atual situação urbana de São Paulo. Muito obrigado.
(Aplausos)

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Agradeço ao nobre Vereador Nabil Bonduki e em todas as sessões que presidir, V.Exa. será tratado como Vereador, sendo

sempre bem-vindo. (Aplausos)

Tem a palavra o nobre Vereador Juscelino Gadelha.

O SR. JUSCELINO GADELHA - Bom dia a todos. Sr. Presidente, muito obrigado. Como o tempo é curto, vamos direto ao que nos interessa. Primeiramente, o seguinte: parabenizar que a Catedral de Santa Ifigênia faz 200 anos neste ano - uma coisa importante para a gente, certo? (Palmas) Inclusive, lá há marca de bala da Revolução de 32 - portanto, algo importante para o patrimônio histórico da nossa cidade.

Eu queria separar um pouco as coisas, porque acho que estão muito confusas. Por que eu falo isso? Pelo seguinte: uma questão é a concessão urbanística - que considero que é um acordo geral nesta Casa.

Sou de uma região inteiramente degradada, a Mooca. Quer dizer, se pudermos melhorar o Brás, se pudermos melhorar a Mooca, o Bom Retiro ou até mesmo a Luz, é bom para a cidade. Acho que quanto a isso há consenso, porque é um instrumento inclusive que veio no Plano Diretor, feito na gestão passada pela Gestão PT - na qual o Nabil era o Relator -, um instrumento que é bom para a Cidade. E o PT colocou, naquela época, dentro do Plano Diretor, que foi aprovado. E, agora, estamos regularizando isso. Nesse aspecto, acho que isso é bom para cidade, não é ruim.

O que estamos discutindo agora e vocês estão colocando a questão é quanto à situação dos comerciantes da Santa Ifigênia. Parece-me que vocês acham que serão desalojados, despejados, que vão acabar com vocês - o que também não é verdade.

- Manifestações fora do microfone.

O SR. JUSCELINO GADELHA – Não é verdade, não é verdade. O que tem de acontecer...

- Manifestações fora do microfone.

O SR. JUSCELINO GADELHA – Não, não é verdade.

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) - Por gentileza, vamos ouvir o orador, por favor.

O SR. JUSCELINO GADELHA – Eu ouvi tudo. Ouvi coisas que fizeram doer o meu

ouvido. Não falei nada.

Na questão dos comerciantes da Santa Ifigênia, o que tem de acontecer? As lojas têm de melhorar: têm de melhorar suas fachadas, reformar os prédios; melhorar a questão das vias daquela região. É isso o que vai acontecer dentro do outro projeto, o Nova Luz. São coisas diferentes. Isso tem de ficar muito claro.

Já que vocês estão lá no dia-a-dia, trabalham lá, vivem lá, vocês têm de compreender que são situações que muitas das coisas aqui colocadas não são verdade. Não são verdade. Ninguém quer acabar com o comércio de Santa Ifigênia. E digo mais: se for retirado o comércio da Santa Ifigênia, a região como um todo é uma região que está muito feia. Temos de melhorar, temos de levar melhor progresso para a região, e o comércio da Santa Ifigênia é uma peça fundamental para isso, por ser um comércio que representa não só a Santa Ifigênia, representa o Brasil. São pessoas que vêm do Brasil inteiro comprar ali. Então, quer dizer, ninguém aqui quer acabar com nada. Queremos melhorar. Assim, isso queria deixar muito claro a vocês.

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) - O senhor tem um minuto, Vereador.

O SR. JUSCELINO GADELHA – O PSDB é favorável ao Projeto de Concessão Urbanística. O PSDB é favorável ao Projeto Nova Luz.

O que temos de fazer? Acho que o Relator - um companheiro de luta - poderá sentar-se com os comerciantes de Santa Ifigênia e tentar melhorar, dentro do projeto, o que pode assegurar de benefícios não só para os comerciantes, para a Cidade como um todo.

Considero que essa questão está muito próxima de uma conversa e de uma negociação. (Palmas) Devemos tratar as coisas com responsabilidade.

- Manifestações fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) - Por favor, por favor.

O SR. JUSCELINO GADELHA – Esta Casa tem responsabilidade.

Então, é o seguinte: ou vira luta política - e aí não acontece nada, certo? – ou tratamos as coisas com responsabilidade.

Nesta Casa, vamos - o PSDB, junto com o Relator e com todos os Srs. Vereadores -

tratar as coisas com responsabilidade.

Sou da Mooca. Quando éramos moleques, saímos a pé e íamos passear de escada rolante na rodoviária antiga, pois era o único local onde havia escada rolante na cidade. Quer dizer, é uma região por onde tenho uma consideração muito grande - e, principalmente, pelo seu progresso. (Palmas) Então, pessoal, vamos ter responsabilidade.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) - Quero agradecer ao Vereador Juscelino pela participação.

Vamos ouvir, agora...

Antes, quero registrar a presença do nobre Vereador Ítalo Cardoso, Presidente da Comissão de Constituição e Justiça. Tem a palavra o nobre Vereador Paulo Frange-PTB.

O SR. PAULO FRANGE – Sr. Presidente, inicialmente, gostaria de saudá-lo, pela belíssima escolha, a presidência da Comissão de Política Urbana, em mãos de V.Exa. que conduz os trabalhos com critério, tranquilidade, concedendo oportunidade a todos. Cumprimento o público presente que se manifestou ao microfone, no prazo estipulado, permitindo que todos expressassem a sua vontade.

Trabalhamos na Câmara Municipal no sentido de ampliar a possibilidade dos debates com a sociedade, portanto, quando se ouve falar nos gastos da Câmara, envolvem, inclusive, a publicidade das atividades, pois buscamos levar a informação, neste caso específico, das audiências públicas via rádio, que é o mecanismo mais fácil. Hoje, temos uma população interessante localizada na região da Santa Ifigênia, na circunvizinhança, porém quando o assunto tratado é sobre a Cidade Tiradentes, a população não fica sabendo. Publicamos no Diário Oficial, mas a população, em geral, não lê o Diário Oficial. Então, a possibilidade das audiências públicas serem comunicadas via rádio, veículo mais barato e simples, seria interessante fosse mais utilizado, pois gostamos desse tipo de debate, assim como recebê-los na Casa.

Temos a visão de que a Cidade de São Paulo não pode ser tratada única e exclusivamente à luz de um Plano Diretor, sem ferramentas adicionais. As Operações Urbanas

foram intervenções extremamente interessantes e algumas não caminharam, outras seguiram em frente por ousadia, a Faria Lima, por exemplo; outras porque fazem parte de um eixo econômico mais ágil em termos de desenvolvimento econômico. Temos ainda a Operação Urbana Centro, que ficou devagar, não ofereceu nada à iniciativa privada e quase não caminhou. Como resultado, o Centro permanece degradado.

O instrumento denominado Concessão Urbanística tem de ser tratado num projeto bem claro, específico; Para que se possa tratar a Lei da Concessão Urbanística para tudo e, a cada uma delas, haja discussão aqui na Casa, sob a luz do artigo da lei que questionamos e temos dificuldade em votar, a permissão para transferir para o Executivo a construção urbanística específica para qualquer área da Cidade. Dessa forma, temos que tratá-la, na Casa, votá-las uma a uma, com a participação da sociedade como neste momento.

A Operação Nova Luz está sendo tratada em separado, mesmo que se vote em momentos próximos, sem nenhum problema, mas que possamos determinar o que hoje é claro para nós. Ninguém quer atrapalhar a situação da região da Santa Ifigênia, sou filho de libanês e tenho uma paixão enorme pela região, onde nossa colônia se assentou, muitas vezes, e veio gente do Brasil inteiro para cá. É polo de desenvolvimento econômico, faz parte do nosso turismo econômico com milhares de pessoas que vêm para São Paulo por causa da rua Santa Ifigênia, assim como vieram por causa da rua 25 de Março. Então, é possível tratar esse assunto e, se quiserem, a Santa Ifigênia pode ser excluída desse processo, mas não podemos deixar de valorizar o seu entorno, nem permitir que fique excluído da requalificação.

Estamos discutindo um Projeto de Lei, depois virá o projeto da região, podemos até colocar que no projeto de execução, numa discussão desse tipo, fique a rua Santa Ifigênia excluída do mapa, o fato de ter um perímetro não gera problemas. Quando um projeto chega na Casa, nós discutimos com vocês, tudo muda, nenhum projeto entrou e saiu igual, nesta Câmara, nos últimos 12 anos que estou aqui. Os projetos sempre recebem muitas mudanças, as sugestões são bem-vindas. Só não podemos, hoje, ficar sem instrumento para a Cidade de São Paulo, sem instrumento das Operações Urbanas que vão ser discutidas uma a uma nesta Casa: Diagonal Sul, Faria Lima, perímetros, estoque, hoje não temos mais estoque para

vender. Enfim, tudo isso vai ser discutido na Casa, a Concessão Urbanística, também, vai ser tratada aqui, e cada vez que as áreas forem ser discutidas, deverão ser uma a uma.

Mas uma vez, Sr. Presidente, vamos trabalhar juntos para que possamos atender à expectativa da sociedade, para que, em nenhum momento, possamos agredir o interesse da população, o interesse econômico. Não é essa a visão que se tem, mas a valorização da Região Centro, em especial toda região da Santa Ifigênia se faz necessário, até porque é esta região, ex-Vereador Nabil Bonduki lembrou muito bem, que vai receber Metrô, novos investimentos, o Centro de São Paulo voltará a ter a atenção da Cidade de São Paulo, como aconteceu com quase todas as metrópoles dos países desenvolvidos, estamos nos incluindo no processo do desenvolvimento econômico e sócio-cultural.

Não ficarão fora da operação as ZEIS, aquela situação que discutimos em 2000, ainda, 2002, 2004, do Plano Diretor, sobre aproximar o trabalhador do local de trabalho será mantida aqui, em hipótese nenhuma situação de ZEIS vai desaparecer desse processo. Nem poderíamos deixar, porque se esta região vai ser requalificada, é para cá que o morador, trabalhador da região, precisa estar presente. Temos estatística mostrando que o trabalhador do Centro de São Paulo, a grande maioria, mora bem longe, precisamos mantê-los perto, ocupar os espaços vazios do nosso Centro.

Muito obrigado, Sr. Presidente. (Palmas.)

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Agradeço ao nobre Vereador Paulo Frange, o nobre Vereador Ítalo Cardoso solicitou que informasse aos senhores que, no dia 25, às 11 horas, neste mesmo local, será debatida e votada a Constitucionalidade do Plano Diretor.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – É o relatório. Pois não, Sr. Presidente.

O SR. ÍTALO CARDOSO - Parabenizo a Comissão pela audiência pública e gostaria de reforçar o convite para o dia 25, mas, também, esclarecer: é uma Sessão Ordinária da Comissão, onde vamos apreciar o relatório apresentado pelo nobre Vereador João Antônio, portanto será diferente da realizada na semana passada, quando o ex-Vereador Nabil e a Sra. Heloísa fizeram as suas falas. Estão todos convidados, é importante, mas não há possibilidade

regimental de abrir a palavra aos presentes neste dia, por se tratar de reunião interna e requerer rito regimental, por isso convidamos e já antecipamos que não abriremos a palavra em função do Regimento, mas é muito importante a presença.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

- Manifestação fora do microfone

O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Darei a palavra ao último orador inscrito, o relator do Projeto, nobre Vereador José Police Neto, conhecido como Netinho, em seguida, encerrarei a reunião. O Presidente relembra que a Sessão será das 9 às 11, no dia 25. Aos representantes da Região da Santa Ifigênia, estou à disposição para falar com os senhores, estou sensível com a preocupação de vocês com relação à Região da Santa Ifigênia. Com a palavra, o relator Vereador José Police Neto. (Palmas)

O SR. JOSÉ POLICE NETO - NETINHO – Sr. Presidente, agradeço a contribuição dos mais de 20 oradores que se somaram aos da tribuna e que vieram seja da Santa Ifigênia, seja os que vieram de outros bairros da Cidade, preocupados não só com a questão da Santa Ifigênia e do Projeto Nova Luz, mas preocupados com o instrumento de desenvolvimento urbano que discutimos agora, em 2009.

Mas é bom lembrar que este instrumento foi debatido, nesta Casa, por duas oportunidades objetivas. Em 2002, quando se traduziu no artigo 239, do PDE e em 2004, quando se traduziu no artigo 39, da Lei 13.885. Portanto, este direito que o Legislativo conferiu ao Executivo neste momento comporta apenas regulamentação, para que não se imagine que o Parlamento pode mais neste momento do que podia em 2002, e 2004, lembro que não pode. A decisão de utilizar um instrumento como política de desenvolvimento urbano da Cidade foi tomada em duas ocasiões objetivas, 2002 e 2004. Talvez o tempo de 2004 a 2009 requer melhor aplicação deste instrumento é isto que fazemos no dia de hoje é isto que fizemos nas duas semanas que antecederam este debate.

De que maneira? Quero discordar da tese de que não é bom ter uma aplicação direta, quando da regulamentação. Imaginem que neste momento não tivéssemos aqui, aqueles que se sentem atingidos pelo instrumento, como os que vieram da Santa Ifigênia; qual

debate teria sido estabelecido neste Plenário?

Quem sabe se uma dessas aplicações, lá em 2004, tivesse feito parte do debate, a manifestação que hoje é presente, estaria em 2004 e a regra de intervenção urbana reproduzida em 2004, já teria se aprimorado, permitindo de melhor forma, a participação dos proprietários e dos inquilinos nos projetos urbanísticos, como foi amplamente discutido. Este é o momento de construirmos essas ações, de se dar a garantia ao cidadão de participar do processo de desenvolvimento do seu bairro. Olhamos para o cenário de nosso debate, interpretando que o processo de desenvolvimento da cidade tem adversários.

Não me parece que o esforço de vocês seja o da construção de adversários; não me parece que a manutenção explícita das leis naquele território constitua alguma adversidade para o Conselho Municipal de Habitação. Também não me parece que ao decidir que aquela região terá um polo digital, difira da vontade dos proprietários do entorno da Santa Ifigênia, que aliás, é a área que terá a menor intervenção para uma outra medida legislativa.

A questão do Conpresp, que esta Casa criou, no começo dos anos 80, por iniciativa do Vereador Marcos Mendonça, e que grafou naquele território da Santa Ifigênia, o tombamento de diversos imóveis, nem se quisesse, o Plano Diretor conseguiria recuperar o não tombamento. Parece que estamos aqui, em uma indução de adversários, quando todos queremos que aquele território seja efetivamente utilizado para os princípios trazidos a esse microfone.

Não me parece que aqueles que pontuam questões contrárias ao projeto, vieram fazê-lo, do ponto de vista conceitual; não me parece que o cidadão que mora na Santa Ifigênia não queira, objetivamente, que o Plano Diretor seja cumprido, que o Plano Regional seja cumprido, como define o artigo 1º do projeto. Parece-me que optamos por estarmos surdos ou cegos, à leitura do projeto e arvorarmos em uma discussão daquilo que nem está escrito.

O problema é que isso prejudica a todos nós; ao não fazermos a discussão em cima do que foi a proposta para a Casa, não da cabeça de um ou outro, e sim, do processo legislativo que esta Casa instaurou, neste mesmo Plenário, com a presença do Sr. Secretário Jorge Wilhelm, em 2002. Essa é a questão objetiva; o que fazemos neste momento é garantir,

a partir desse consenso, que é necessário ser construído, essa participação da sociedade naquilo que será o projeto urbanístico para cada uma das áreas, que poderá receber esse modelo de intervenção.

Falo nesse sentido porque é óbvio que podemos avançar, e muito, na definição para cada projeto, quanto às diretrizes específicas, uma vez que o projeto comporta apenas diretrizes gerais. E uma diretriz específica para o território delimitado como Nova Luz, que pertence a uma outra lei, da Operação Urbana Centro.

Quais são esses dois princípios? Um, o do polo digital, porque é claro que para qualquer cidadão brasileiro, aquele território é reconhecido como o que oferece insumos para a tecnologia e todos nós sabemos. Não passaria pela cabeça de nenhum urbanista da cidade, retirar algo que foi construído; retirar de ninguém. Mas também definido em nosso zoneamento está gravado uma vez; e em muitas outras, escuto de alguns comerciantes daquele mesmo território, que se sentem ameaçados pela ZEIS que está ali. Estranha a ameaça? Não, natural ameaça; cada um imaginando que o seu interesse deva estar revelado ao processo. Não estamos aqui para defender interesses de grupos daqui ou de lá; os parlamentares estão para defender o interesse público. Essa é a matriz desse desenvolvimento: escutar aqueles que querem garantias da participação da sociedade, que se desenvolvem economicamente ali; é uma obrigação do Parlamento.

Garantir que a lei de desenvolvimento da cidade, que grafou uma ZEIS ali, seja mantida, é uma obrigação deste Parlamento. A forma como se dá isso: realizamos a primeira reunião há 15 dias; sucessivos encontros em que muitos dos empresários e donos de comércio da Nova Luz sentaram-se conosco para discutir e continuam a fazê-lo. O que não se pode é arrastar para este microfone, aquilo que não está escrito no projeto, para lançar suspeitas sobre o projeto ou para qualquer um de nós. Esse é o processo que não nos ajuda a encontrar um modelo legislativo que garanta a participação do proprietário, dando um controle social, lançado aqui pelo nobre Vereador Chico Macena e sobre o qual nos debruçaremos para encontrar o melhor mecanismo.

Agora, imaginar que a cidade de São Paulo possa ser congelada a não reconhecer

que precisa se desenvolver, desculpem-me, aí não terão o meu apoio. As contribuições importantíssimas trazidas aqui, como as diretrizes específicas, o modelo de fiscalização pública, a participação ativa de proprietários e de trabalhadores na elaboração do projeto urbanístico, a questão de amarras e garantias no controle social; a todos esses, nenhum dos Vereadores que estão aqui, manifestaram-se contrários. Porém, imaginar que aquilo que está no texto, está nos microfones ou discursos que escutamos, desculpem-me, as linhas que compõem o projeto não dão a autorização lançada aqui, não transformam em nenhum brinquedo, com foi lançado e não contribui para o que queremos para nossa cidade.

Talvez o Vereador com menor experiência nesta Mesa, faça a sugestão de que a participação que tivemos hoje, na oferta, seja real, capaz de comportar a participação do trabalhador e do proprietário, de forma que possamos garantir esse instrumento de requalificação, como o que foi trazido. Se realizamos um processo de requalificação, é para garantir que aquele que esteve presente, seja não apenas mantido, mas tenha a sua atividade incrementada pela inovação trazida.

Quero deixar não apenas o mandato, mas a relatoria do projeto, em absoluta disposição para aqueles interessados em se aplicar ao texto, e não aqueles que preferam fazer um duelo. Não existe duelo no desenvolvimento da cidade, existe vontade de desenvolvê-la. (Aplausos e manifestações de desagrado)

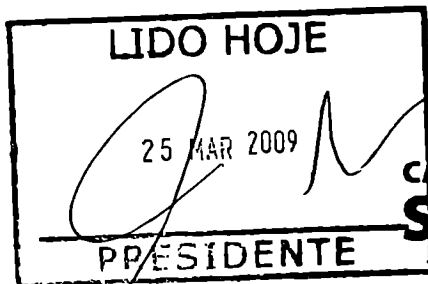
O SR. PRESIDENTE (Carlos Apolinario) – Agradeço ao nobre Vereador José Police Neto, que é o relator do projeto. Sei que as vaías são democráticas, mas se quiserem conseguir mudanças no projeto, é importante o diálogo com o relator, porque ele irá realizar o relatório do processo. As vaías não irão constar no relatório, e sim, o diálogo com os senhores e as possíveis mudanças a que estamos abertos. O nobre Vereador José Police Neto colocou-se à disposição, com relação à Santa Ifigênia; acredito que a maioria dos Vereadores reconhece a importância do comércio dos senhores, da manutenção dessa atividade na região. O relator está à disposição para dar o encaminhamento que seja bom para a cidade e para os senhores. Então, por gentileza, de forma democrática, o nobre Vereador está aberto para conversar com os senhores. Boa tarde a todos. Muito obrigado. (Aplausos)

Segue M juntado 5 nesta data documento(s)
e papel de Informação rubricado — sob folhas
n° 5 114 a 122

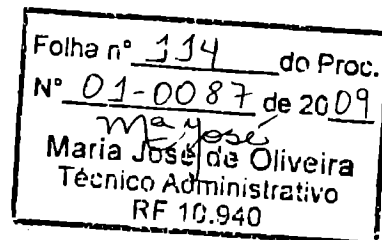
Ma José
Marta José de Oliveira
Técnico Administrativo

RF 10940

Em 26 103 10940



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO



PARECER CONJUNTO Nº

DAS COMISSÕES DE POLÍTICA

**URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; E DE
FINANÇAS E ORÇAMENTO, SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0087/2009**

DO PROJETO – TÍTULO I

O Projeto de Lei nº 87/2009, do Executivo, em seu Título I propõe a regulamentação do instrumento urbanístico previsto no art. 239 do Plano Diretor Estratégico – PDE (Lei n. 13.430/2002), estabelecendo os procedimentos a serem observados na efetivação de tais concessões, de forma a garantir, de fato, que as transformações urbanísticas ocorram em benefício da cidade e de seus habitantes.

Apropriadamente, o projeto de lei caracteriza a concessão urbanística como um instrumento de intervenção urbana estrutural, que somente pode ser proposto em áreas já identificadas no PDE para o atendimento de objetivos e diretrizes do planejamento urbano. Além disso, a proposta legislativa em exame dá o devido destaque ao projeto urbanístico, ponto central para que a Municipalidade possa liderar, de forma indutora, a transformação de determinados trechos da Cidade, especialmente as áreas degradadas e as áreas centrais dotadas de infraestrutura que estão subutilizadas.

O objeto da concessão é a delegação, a pessoa jurídica ou a consórcio de empresas, da execução de obras urbanísticas de interesse público, segundo o referido projeto urbanístico. Para tanto, o projeto de lei estabelece a possibilidade de que o projeto urbanístico preveja, por exemplo, investimentos no sistema de transporte público, no sistema viário, em novos parques e áreas verdes e em equipamentos institucionais, destinados à educação, cultura, saúde, esportes, lazer e outras finalidades sociais.

De forma a atingir os objetivos da ordenação urbana, em suas diversas perspectivas, o projeto de lei apresentado prescreve várias exigências de fundo, sem as quais a concessão urbanística não poderá prosperar. Entre tais exigências, estão a realização de estudos de viabilidade, estudos de impacto ambiental ou de vizinhança,

25 MAR 2009



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 115	do Proc.
Nº 01-0087	de 2009
Maria José de Oliveira	
Técnico Administrativo	
RF 10.940	

relatório dos estudos efetuados e das providências a serem executadas, demonstrativo quantitativo e qualitativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana objeto da concessão.

Sob o aspecto urbanístico, de forma pertinente, a proposta legislativa em exame exige do projeto urbanístico a observância das normas do PDE, bem como a definição das modificações no sistema viário, localização e definição da infra-estrutura urbana e dos equipamentos comunitários, localização e definição dos espaços públicos de uso comum e especial, definição dos parâmetros e diretrizes urbanísticos, ambientais e sociais e programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela intervenção urbana.

Todas essas propostas do projeto urbanístico estarão sujeitas à análise e deliberação, em caráter preferencial, por parte de todos os órgãos competentes do Poder Público, especialmente no que se refere à preservação do patrimônio cultural e histórico, parcelamento do solo, trânsito, preservação do meio ambiente e adequação dos parâmetros de uso e ocupação do solo. De forma a evitar questionamentos e futuras discussões, o projeto de lei estabelece, de forma bem ajustada, que as diretrizes em tais deliberações vincularão as análises posteriores dos órgãos municipais quanto aos pedidos de licenciamento de edificações, que deverão ser formulados pelo concessionário.

Sob o ponto de vista da publicidade e da participação popular, o projeto de lei também apresenta conteúdo apropriado. Assim é que se exige, para o projeto urbanístico, a realização de audiências públicas, tanto na área central do Município quanto na de cada uma das Subprefeituras em que será realizada a intervenção urbana, permitindo a interação dos diversos interessados, sejam eles proprietários, moradores, usuários permanentes ou investidores privados. Além disso, a proposta legislativa estabelece uma consulta pública a respeito do projeto de concessão urbanística, com informações a respeito das justificativas para a contratação, identificação do objeto, prazo de duração do contrato e seu valor estimado, minutas do edital e do contrato, prazo para acolhimento de sugestões e uma audiência pública ao final do prazo estipulado para discussão do projeto.

Na linha do que se encontra previsto no art. 239 do PDE, o projeto de lei regulamenta a forma de financiamento da concessão urbanística, de modo que o investimento do concessionário seja remunerado e amortizado mediante a exploração dos



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº <u>116</u>	do Proc.
Nº <u>01-0087</u>	de 2009
<i>MP José</i> Maria José de Oliveira Técnico Administrativo RF 10.940	

imóveis resultantes destinados a usos privados nos termos do contrato de concessão. Assim, os investimentos urbanísticos serão viabilizados pela apropriação antecipada, por parte do Poder Público, da futura valorização das áreas transformadas, o que dispensa ou minimiza os investimentos do Poder Público em infraestrutura para induzir a transformação das áreas. A propósito, o texto em análise possibilita também a utilização da concessão patrocinada, com o aporte de recursos públicos, segundo as necessidades do projeto urbanístico, oferecendo maior flexibilidade ao instrumento, com base na legislação federal (Lei n.º 11.079/04) e municipal (Lei n.º 14.517/07) aplicável às concessões em geral.

A efetiva transformação das áreas e a realização do projeto urbanístico pressupõem, de fato, a efetivação de desapropriações urbanísticas, fundamentadas na alínea "i" do art. 5.º do Decreto-lei n.º 3.365/41 e no art. 44 da Lei Federal n.º 6766/79. Sob este aspecto, novamente, o projeto de lei está redigido com total acerto, prevendo-se que o Poder Público, como titular do poder de desapropriar, efetue a declaração de Utilidade Pública e de Interesse Social dos imóveis a serem objeto de desapropriação para a execução do projeto urbanístico específico mediante concessão urbanística, ao passo que o concessionário apenas promove a desapropriação, em caráter judicial ou amigável, pagando e negociando a respectiva indenização.

Em atendimento às necessidades de economicidade e isonomia entre os possíveis interessados, exige-se que a concessão seja feita mediante licitação, na modalidade concorrência, autorizada pelo Prefeito. As regras pertinentes às licitações e contratos seguem o modelo já desenvolvido e aperfeiçoado em nível federal, o que previne eventuais discussões a respeito do tema. Assim, por exemplo, são estabelecidas normas a respeito de: participação de empresas em consórcio, pré-qualificação dos licitantes, normas do edital, julgamento da licitação, cláusulas essenciais do contrato, prazo, solução de conflitos, deveres e responsabilidades do concessionário, deveres do concedente, fiscalização, intervenção e formas de extinção da concessão.

DO APRIMORAMENTO – TÍTULO I

Aprimorar os mecanismos de fiscalização e acompanhamento-cidadão para a concessão urbanística desde a idealização do projeto urbanístico, sua consulta pública, passando pela discussão em audiências públicas, seu certame licitatório, até sua



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº <u>117</u> do Proc. N° <u>01-0087</u> de 2009
<i>Maria José</i> Maria José de Oliveira Técnico Administrativo RF 10.940

final implantação, parece ser aos olhos do legislador medida acessória à propositura executiva obrigatória.

Não menos importante, para que se construa um projeto urbanístico concensuado é indispensável que o mesmo seja elaborado a priori da licitação a ser efetivada, de modo a que os interessados possam se manifestar de maneira efetiva, apresentando suas razões e preferências de forma a que esta concertação técnico-política produza um projeto que atenda especificamente aos objetivos definidos, de modo geral, no Plano Diretor.

Para isso, o Poder Executivo encomendará de profissionais capazes, de seus quadros ou externos, por concurso ou convite, um projeto básico, o qual definirá a destinação de cada parcela do território enquanto parcelamento, uso e ocupação do solo, inclusive dos espaços públicos e semipúblicos previstos, como ruas e praças, incluindo as tipologias urbanísticas e arquitetônicas de modo que mesmo um leigo venha compreender as ambiências urbanas dela resultantes e a viabilidade econômica financeira de sua realização.

As avaliações de impacto de vizinhança e ambientais serão concomitantemente desenvolvidas e apresentadas, e elaboradas tantas alternativas e variantes do projeto urbanístico até que se chegue a uma concertação final, coordenada pelo Poder Executivo, o qual será enviado para referendo do Poder Legislativo.

Obtido o referendo, será o Projeto Urbanístico licitado nos termos legais.

Esse procedimento participativo e democrático garantirá o sucesso do instrumento, que assim não poderá ser utilizado em benefício preferencial de quaisquer das partes, conferindo-lhe a representatividade e legitimidade que precisa ter para se transformar em uma das principais ferramentas à disposição do Poder Público na qualificação e requalificação do espaço urbano paulistano.

DO PROJETO – TÍTULO II

O projeto de lei traz, em seu Título II, as normas relativas à aplicação da concessão urbanística no perímetro do Projeto Nova Luz, definido na Lei n. 14.096/05. Sob



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Folha nº 118	do Proc.
Nº 01-0087	de 2009
Maria José de Oliveira	
Técnico Administrativo	
RF 10.940	

este aspecto, deve-se frisar que essa concessão específica obedecerá a todas as normas aplicáveis às concessões em geral, de modo que deverão ser observadas todas as exigências urbanísticas e procedimentais acima referidas, especialmente no que se refere à participação popular, que necessariamente antecederão a especificação do projeto urbanístico e a abertura da licitação.

Ainda no que concerne ao Projeto Nova Luz, a proposta ora analisada prevê a possibilidade de aplicação, ao trecho da concessão, das regras da Operação Urbana Centro, que já se encontra em vigor. No âmbito dessa Operação, o Projeto Nova Luz constituirá um perímetro diferenciado, no qual poderá ser aplicado o novo instituto ora regulamentado, com grandes perspectivas em termos de requalificação urbana, observadas todas as demais normas urbanísticas pertinentes, inclusive em relação à Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) existente no local, cujas regras deverão ser observadas na elaboração do projeto urbanístico específico.

DO APRIMORAMENTO – TÍTULO II

A definição de diretrizes específicas para a construção do projeto urbanístico em questão parecer ao relator mecanismo fundamental para garantir a manutenção da atividade econômica relevante já instalada, promovendo-a, não substituindo-a. É imprescindível que se valorize a vocação já existente no bairro, traduzida em pólo digital de alta tecnologia, fortalecendo aquela região da cidade, espaço de especialização, referência no Brasil e no exterior.

Outra diretriz específica deve resultar no repovoamento do território definido no Plano Diretor (Zeis), tem como objetivos reduzir as distâncias percorridas pelo cidadão entre casa e emprego, casa e lazer, casa e comércio e demais serviços; promover habitação, cultura, educação e saúde em mesmo espaço urbano. Isso tende definitivamente a reduzir os custos de urbanização, traduzidos em diminuição de investimentos e custeios em transporte e otimizar o aproveitamento de equipamentos públicos ociosos na área central.

Inovação ainda necessária refere-se à diretriz específica para o tratamento de imóveis de valor histórico tombados no território, que deverão, no projeto urbanístico, receber atenção diferenciada quanto aos incentivos para sua real preservação.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº	119	do Proc.
Nº	01-0087	de 2009
Maria José de Oliveira		
Técnico Administrativo		
RF 10.940		

Em fim, todas as diretrizes combinadas resultarão em uma mesclagem de usos que corresponde ao que de mais atual e contemporâneo se pratica em todo o mundo.

DA CONCLUSÃO

Constatados os méritos urbanísticos do projeto em exame, o parecer é pela sua aprovação e devido prosseguimento, sugerindo, no entanto, ampliar as discussões sobre as diversas propostas já oferecidas em audiências públicas e debates aqui sintetizadas, decorrendo, daí, a necessidade de elaboração de propositura acessória ao texto do executivo.

Favorável é o nosso parecer ao Projeto de Lei n. 87, de 2009.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa apresentou parecer pela legalidade da iniciativa.

O projeto em análise, ao instituir a concessão urbanística no Município de São Paulo, no qual a Municipalidade concede à iniciativa privada, por meio de um novo instrumento, a possibilidade de requalificação urbana e de reordenamento do espaço urbano, que podem incluir obras relativas à modificação do sistema viário, da estrutura fundiária, de instalações e equipamentos urbanos, dos logradouros públicos e das edificações, reveste-se de elevado interesse público, motivo pelo qual a Comissão de Administração Pública posiciona-se favoravelmente à sua aprovação.

A Comissão de Finanças e Orçamento, quanto ao aspecto financeiro, nada tem a opor à propositura, visto que as despesas de sua execução serão cobertas por dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Sala das Comissões Reunidas, em



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

CONTÁBIL

chir macina

COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Jonjosa

Adolfo Quintas

Quilômetro

Francisco Chagas

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Alcides

Floriane Jesus

Milton Leite

Wade Milton

Roberto Trippoli

PL 87/09

Folha nº 120	do Proc.
Nº 01-0087	de 2009
Maria José de Oliveira	
Técnico Administrativo	
R.F. 10.940	

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Painel Eletrônico - Plenário

Folha nº <u>121</u> do Proc.
Nº <u>01-0087</u> de 2009
<i>Maria José</i> Maria José de Oliveira Técnico Administrativo RF 10.940

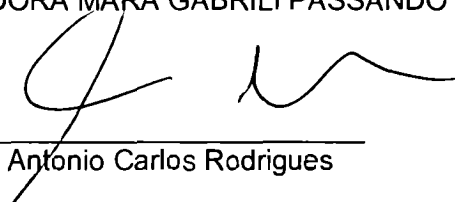
Matéria : PL 87/2009 - EXECUTIVO - Proj. Nova Luz - 1ª Discussão

Reunião : 16ª Sessão Extraordinária
Data : 25/03/2009 - 18:32:34 às 18:36:56

Nome do Parlamentar	Partido	Voto
ANTONIO CARLOS RODRIGUES	PR	Sim
ABOU ANNI	PV	Sim
ADILSON AMADEU	PTB	Sim
ADOLFO QUINTAS	PSDB	Sim
AGNALDO TIMOTEO	PR	Sim
ALFREDINHO	PT	Abstenção
ARSELINO TATTO	PT	Abstenção
ATÍLIO FRANCISCO	PRB	Sim
AURÉLIO MIGUEL	PR	Sim
CARLOS ALBERTO BEZERRA JUNIOR	PSDB	Sim
CARLOS APOLINÁRIO	DEM	Sim
CELSO JATENE	PTB	Sim
CHICO MACENA	PT	Abstenção
CLAUDINHO DE SOUZA	PSDB	Sim
CLAUDIO PRADO	PDT	Sim
CLAUDIO FONSECA	PPS	Sim
DALTON SILVANO	PSDB	Sim
DONATO	PT	Abstenção
ELISEU GABRIEL	PSB	Sim
FLORIANO PESARO	PSDB	Sim
FRANCISCO CHAGAS	PT	Abstenção
GABRIEL CHALITA	PSDB	Sim
GILSON BARRETO	PSDB	Sim
ANTONIO GOULART	PMDB	Sim
ÍTALO CARDOSO	PT	Abstenção
JAMIL MOURAD	PCdoB	Abstenção
JOÃO ANTÔNIO	PT	Abstenção
JOOJI HATO	PMDB	Sim
JOSÉ AMÉRICO	PT	Abstenção
JOSÉ POLICE NETO	PSDB	Sim
JULIANA CARDOSO	PT	Abstenção
JUSCELINO GADELHA	PSDB	Sim
JOSÉ FERREIRA (ZELÃO)	PT	Abstenção
MARCELO AGUIAR	PSC	Sim
MARCO AURÉLIO DE ALMEIDA CUNHA	DEM	Sim
MARTA COSTA	DEM	Sim
MILTON LEITE	DEM	Sim
MILTON FERREIRA	PPS	Sim
GILBERTO NATALINI	PSDB	Sim
NETINHO DE PAULA	PCdoB	Abstenção
NOEMI NONATO	PSB	Sim
PAULO FRANGE	PTB	Sim
PENNA	PV	Sim
QUITO FORMIGA	PR	Sim
RICARDO TEIXEIRA	PSDB	Sim
ROBERTO TRIPOLI	PV	Sim
SANDRA TADEU	DEM	Sim
TONINHO PAIVA	PR	Sim
USHITARO KAMIA	DEM	Sim
WADIIH MUTRAN	PP	Sim

<u>Totais da Votação :</u>	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	TOTAL
	38	0	12	50

VOTOU PELO MICROFONE A VEREADORA MARA GABRILI PASSANDO A SER: SIM (39) NÃO (0) ABSTENÇÃO (12) TOTAL (51)


Antonio Carlos Rodrigues

Equipe de Taquigrafia e Revisão
25 MAR 2009
SGP-41



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO
Secretaria de Apoio Legislativo – SGP-2

Papel para informação, rubricado como folha nº 122
do processo n.º 01-0087 de 2009 26/03/2009 (a) M^{re} José
Maria José da Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10940

À SGP-2

Sra. Secretária

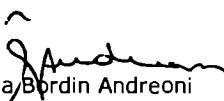
A presente propositura foi aprovada em 1ª discussão e votação.

26/03/2009


Luzia de Almeida Leite
Supervisora de Apoio ao Plenário
SGP - 21

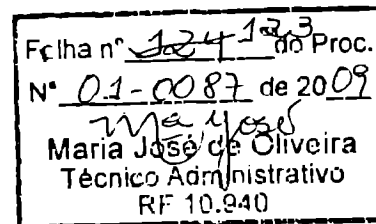
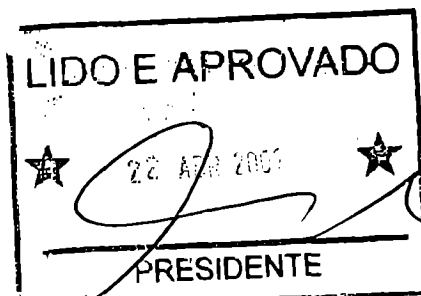
Conferido

26/ 03 /2009


Ângela Bordin Andreoni
Secretária de Apoio Legislativo
SGP-2

Segue(m) juntado(s), nesta
data, documento(s) e folha de
informação rubricados sob
nº 123.001.199
Em 16/04/2009
Ass: M. Jose
Marcia Jose da Oliveira
Técnico Administrativo

RF 10940



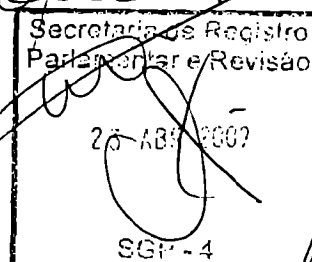
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

SUBSECRETARIA DE APOIO LEGISLATIVO

REQUERIMENTO

Requeremos à Douta Mesa, na forma regimental, o
ENCERRAMENTO DA DISCUSSÃO do Projeto de Lei
n.º 0871.09, devendo o mesmo passar à fase de
votação.

Sala das Sessões, em



TA 2.0 - o primeiro protocolador microprocessado
-CT-SP - SGP 2 -22-Abr-2009-17:50:2469

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Painel Eletrônico - Plenário

Matéria : Encerramento da Discussão ao PL 87/2009

Reunião : 24ª Sessão Extraordinária
Data : 22/04/2009 - 17:37:23 às 17:40:47

Folha nº 124 do Proc.
 Nº 01-0087 de 2009
 Maria José de Oliveira
 Técnico Administrativo
 RF 10.940

Nome do Parlamentar	Partido	Voto
ANTONIO CARLOS RODRIGUES	PR	Sim
ABOU ANNI	PV	Sim
ADILSON AMADEU	PTB	Sim
ADOLFO QUINTAS	PSDB	Sim
ALFREDINHO	PT	Nao
ARSELINO TATTO	PT	Nao
ATÍLIO FRANCISCO	PRB	Sim
AURÉLIO MIGUEL	PR	Sim
CARLOS ALBERTO BEZERRA JUNIOR	PSDB	Sim
CARLOS APOLINÁRIO	DEM	Sim
CELSO JATENE	PTB	Sim
CHICO MACENA	PT	Nao
CLAUDINHO DE SOUZA	PSDB	Sim
CLAUDIO PRADO	PD	Sim
CLAUDIO FONSECA	PPS	Sim
DOMINGOS DISSEI	DEM	Sim
EDONATO	PT	Nao
ELISEU GABRIEL	PSB	Sim
FLORIANO PESARO	PSDB	Sim
FRANCISCO CHAGAS	PT	Nao
GABRIEL CHALITA	PSDB	Sim
GILSON BARRETO	PSDB	Sim
ANTONIO GOULART	PMDB	Sim
ÍTALO CARDOSO	PT	Nao
JAMIL MOURAD	PCdoB	Sim
JOÃO ANTÔNIO	PT	Nao
JOOJI HATO	PMDB	Sim
JOSÉ AMÉRICO	PT	Nao
JOSÉ POLICE NETO	PSDB	Sim
JULIANA CARDOSO	PT	Nao
JUSCELINO GADELHA	PSDB	Sim
JOSÉ FERREIRA (ZELÃO)	PT	Nao
MARA GABRILLI	PSDB	Sim
MARCELO AGUIAR	PSC	Sim
MARCO AURÉLIO DE ALMEIDA CUNHA	DEM	Sim
MILTON LEITE	DEM	Sim
MILTON FERREIRA	PPS	Sim
GILBERTO NATALINI	PSDB	Sim
NETINHO DE PAULA	PCdoB	Sim
NOEMI NONATO	PSB	Sim
PAULO FRANGE	PTB	Sim
RENNA	PV	Sim
QUITO FORMIGA	PR	Sim
RICARDO TEIXEIRA	PSDB	Sim
ROBERTO TRIPOLI	PV	Sim
SANDRA TADEU	DEM	Sim
SOUZA SANTOS	PSDB	Sim
TONINHO PAIVA	PR	Sim
USHITARO KAMIA	DEM	Sim
WADIIH MUTRAN	PP	Sim

Totais da Votação :

SIM
40

NÃO
10

TOTAL
50

Antonio Carlos Rodrigues

Secretaria de Registro
Parlamentar e Revisão

23 ABR 2009

SGP - 4



LIDO HOJE

22 ABR 2009

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 87, DE 2009
PRESIDENTE

Folha nº 125 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.940

APROVADO EM 2ª DISCUSSÃO
A SANÇÃO

sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo.

22 ABR 2009

PRESIDENTE

A Câmara Municipal de São Paulo

DECRETA:

Art. 1º. A concessão urbanística constitui instrumento de intervenção urbana estrutural destinado à realização de urbanização ou de reurbanização de parte do território municipal a ser objeto de requalificação da infra-estrutura urbana e de reordenamento do espaço urbano com base em projeto urbanístico específico em área de operação urbana ou área de intervenção urbana para atendimento de objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidas na lei do plano diretor estratégico.

Parágrafo único. São diretrizes que podem justificar a realização de intervenção urbana mediante a concessão urbanística:

I - elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;

II - racionalizar o uso da infra-estrutura instalada, em particular a do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;

III - promover e tornar mais eficientes, em termos sociais, ambientais, urbanísticos e econômicos, os investimentos dos setores público e privado;

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
23 ABR 2009
SGP



Folha nº <u>126</u> do Proc.
Nº <u>01-0087</u> de <u>2009</u>
<i>Ma José</i> Maria José de Oliveira Técnico Administrativo RF 10.940

IV - prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

V - permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização;

VI - recuperar áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;

VII - estimular a reestruturação e requalificação urbanística para melhor aproveitamento de áreas dotadas de infra-estrutura, estimulando investimentos e revertendo o processo de esvaziamento populacional ou imobiliário;

VIII - estimular o adensamento de áreas já dotadas de serviços, infra-estrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir custos;

IX - adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modos de vida;

X - possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos.

Art. 2º. Para os fins desta lei, concessão urbanística é o contrato administrativo por meio do qual o poder concedente, mediante licitação, na modalidade concorrência, delega a pessoa jurídica ou a consórcio de empresas a execução de obras urbanísticas de interesse público, por conta e risco da empresa concessionária, de modo que o investimento desta seja remunerado e amortizado mediante a exploração dos imóveis resultantes destinados a usos privados nos termos do contrato de concessão, com base em prévio projeto urbanístico específico e em cumprimento de objetivos, diretrizes e prioridades da lei do plano diretor estratégico. ✓

Parágrafo único. A empresa concessionária obterá sua remuneração, por sua conta e risco, nos termos estabelecidos no edital de licitação e no contrato, dentre outras fontes, por meio da alienação ou locação de imóveis, inclusive dos imóveis desapropriados e das



unidades imobiliárias a serem construídas, da exploração direta ou indireta de áreas públicas na área abrangida pela intervenção urbana ou qualquer outra forma de receita alternativa, complementar ou acessória, bem como pela receita de projetos associados.

Art. 3º. Podem ser objeto de concessão urbanística, entre outras intervenções estruturais, as obras relativas a modificação do sistema viário, da estrutura fundiária, de instalações e equipamentos urbanos, inclusive sistema de transporte público, e da localização de logradouros públicos, a demolição, reforma, ampliação ou construção de edificações nos termos estabelecidos no respectivo projeto urbanístico específico.

§ 1º. A área resultante de urbanização ou de reurbanização mediante concessão urbanística deverá ser dotada, conforme o caso, de infraestrutura de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e iluminação pública, sistema de manejo de águas pluviais, de transporte público de passageiros e viário público com pavimentação adequada, atendidas as normas de acessibilidade e preferentemente com piso drenante, rede de telecomunicações, rede de gás canalizado e equipamentos comunitários destinados à educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social.

§ 2º. O reparcelamento de área necessário para a execução do projeto urbanístico específico da concessão deverá observar as normas gerais da legislação nacional e municipal aplicável ao parcelamento do solo para fins urbanos, as da lei do plano diretor estratégico e as da lei da operação urbana consorciada ou do respectivo projeto estratégico na qual esteja inserida a área objeto da concessão urbanística.

§ 3º. Conforme as necessidades de cada caso, a intervenção urbana pretendida, de acordo com o projeto urbanístico específico referido no art. 8º desta lei, poderá ser objeto de mais de uma concessão urbanística.

§ 4º. Poderá integrar o objeto da concessão urbanística tanto a exploração do solo quanto do subsolo e do espaço aéreo, inclusive a



Folha nº <u>128</u> do Proc.
Nº <u>01-0087</u> de 2009
<i>Maria José</i> Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.940

implantação de garagens subterrâneas e a gestão das redes de infraestrutura instaladas em áreas municipais.

Art. 4º. A concessão urbanística fica sujeita ao regime jurídico das concessões comuns regidas pela Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com as complementações constantes desta lei, e das concessões patrocinadas previstas na Lei Municipal nº 14.517, de 16 de outubro de 2007, e na Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, sem prejuízo da aplicação das normas com ela compatíveis das leis que lhe são correlatas.

§ 1º. São correlatas com o regime jurídico das concessões comuns e a elas aplicáveis subsidiariamente as normas pertinentes e com elas compatíveis das Leis Federais nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e nº 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como da Lei Municipal nº 13.278, de 7 de janeiro de 2002.

§ 2º. Se o contrato de concessão urbanística estabelecer contrapartida do Poder Público Municipal com recursos provenientes de financiamento ou doação oriundos de agência oficial de cooperação técnica ou organismo financeiro multilateral de que o Brasil faça parte, poderão ser admitidas na licitação as condições decorrentes de acordos, protocolos, convenções ou tratados internacionais aprovados pelo Congresso Nacional, bem como as normas e procedimentos daquelas entidades, inclusive quanto ao critério de seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, o qual poderá contemplar, além do preço, outros fatores de avaliação, desde que por elas exigidos para a obtenção do financiamento ou doação, e que também não conflitem com o princípio do julgamento objetivo e sejam objeto de despacho motivado do órgão executor do contrato, despacho esse ratificado pela autoridade imediatamente superior. ✓

Art. 5º. Toda concessão urbanística deve ser autorizada por lei específica, que estabelecerá os parâmetros urbanísticos aplicáveis, e só pode ter por objeto uma área contínua destinada a intervenção urbana com base na lei do plano diretor estratégico, mesmo que não haja necessidade de alteração de parâmetros urbanísticos e demais disposições legais aplicáveis.



Folha nº 129 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.340

§ 1º. Cada autorização legislativa, no âmbito da respectiva lei específica, deverá conter o perímetro específico e as diretrizes específicas da concessão urbanística por ela autorizada, que orientarão a transformação urbanística pretendida para a região, de acordo com as suas características e potencialidades.

§ 2º. O Poder Legislativo poderá sustar a autorização legislativa de que trata este artigo caso a concessão urbanística não observe o perímetro específico e as diretrizes específicas autorizadas.

Art. 6º. Não se aplica às obras efetuadas com base nesta lei o disposto nos artigos 1º e 2º da Lei nº 10.671, de 28 de outubro de 1988.

Parágrafo único. As leis de melhoramento viário incidentes sobre a área da concessão urbanística não impedirão a modificação dos logradouros existentes, nos termos desta lei, nem impedirão a edificação nas áreas por eles atingidas, não sendo aplicáveis a tais casos as vedações estabelecidas pelos artigos 4º e 5º Lei nº 11.228, de 26 de junho de 1992.

Art. 7º. A autorização para a abertura de licitação para a concessão urbanística será precedida de estudos e providências de responsabilidade do poder concedente para a definição dos objetivos, diretrizes e parâmetros de interesse público específico para a elaboração do projeto urbanístico específico da intervenção a ser realizada por meio da concessão, compreendendo, no mínimo, o seguinte:

I - estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área;

II - estudos de impacto ambiental ou de vizinhança;

III - relatório circunstanciado dos principais conteúdos dos estudos efetuados e das providências a serem executadas com o demonstrativo quantitativo e qualitativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana a ser realizada;

IV - realização de uma audiência pública na área central do Município e na de cada uma das Subprefeituras em que será realizada a intervenção urbana, possibilitando a interação com proprietários,



Folha nº <u>130</u> do Proc.
Nº <u>01-0087</u> de 2009
<i>M. J. Oliveira</i>
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.940

moradores, usuários permanentes e investidores privados eventualmente interessados.

Art. 8º. O projeto urbanístico específico da intervenção urbana a ser realizada por meio da concessão urbanística, em conformidade com a lei do plano diretor estratégico, conterá, conforme o caso, os seguintes elementos:

I - definição das modificações no sistema viário;

II - localização e definição da infra-estrutura urbana e dos equipamentos comunitários;

III - localização e definição dos espaços públicos de uso comum e especial;

IV - definição dos parâmetros e diretrizes urbanísticos, ambientais e sociais;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela intervenção urbana.

§ 1º. O projeto urbanístico específico deve ser submetido para análise e deliberação, em caráter preferencial, preliminarmente à abertura da licitação, para a definição das diretrizes relativas à preservação do patrimônio cultural e histórico, parcelamento do solo, trânsito, preservação do meio ambiente e adequação dos parâmetros de uso e ocupação do solo, devendo ser submetido, ao final, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU).

§ 2º. As diretrizes emitidas nos termos do parágrafo anterior vincularão as análises posteriores dos órgãos municipais quanto aos pedidos de licenciamento de edificações formulados pelo concessionário. ✓

§ 3º. O Poder Executivo poderá realizar concursos ou publicar edital de chamamento de pessoas físicas ou jurídicas interessadas em apresentar projetos, estudos, levantamentos e investigações que subsidiem a modelagem da concessão urbanística, os quais serão remunerados na forma prevista no artigo 21 da Lei Federal nº 8.987, de 1995.

9



Art. 9º. O projeto de concessão urbanística será objeto de consulta pública, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da publicação do edital da respectiva licitação, mediante publicação de aviso na imprensa oficial, em jornais de grande circulação e por meio eletrônico, no qual serão informadas as justificativas para a contratação, a identificação do objeto, o prazo de duração do contrato e seu valor estimado e as minutas do edital e do contrato, fixando-se prazo para fornecimento de sugestões, realizando-se uma audiência pública ao término deste prazo.

Art. 10. O concessionário pode utilizar os instrumentos jurídicos autorizados na legislação vigente em conformidade com os respectivos limites legais, tais como, o direito de preempção, o consórcio imobiliário, o direito de superfície, a concessão real de uso e outros conexos para adequado cumprimento da concessão urbanística.

Parágrafo único. A utilização do direito de preempção, do direito de superfície e da concessão real de uso sobre imóvel de domínio público depende de prévia autorização legal.

Art. 11. A Prefeitura Municipal efetuará a declaração de utilidade pública e de interesse social dos imóveis a serem objeto de desapropriação urbanística para a execução do projeto urbanístico específico mediante concessão urbanística nos termos autorizados na alínea "i" do art. 5º do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e no art. 44 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. ✓

§ 1º. O concessionário, com fundamento no art. 3º do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e na declaração a que se refere este artigo, promoverá a desapropriação judicial ou amigável dos imóveis a serem desapropriados, pagando e negociando integralmente a respectiva indenização, bem como assumindo a condição de proprietária dos respectivos imóveis, com poderes para promover as alterações registrárias necessárias para a realização de incorporações imobiliárias e a implementação do projeto urbanístico específico, nos termos do contrato de concessão urbanística.

§ 2º. - A desapropriação, uma vez obtida a imissão na posse, será irretratável e irrevogável, sendo defeso ao Poder Público Municipal



Folha nº <u>132</u> do Proc.
Nº <u>01-0087</u> de 20 <u>09</u>
<i>M.ª José</i> Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.940

ou ao concessionário desistir ou renunciar aos direitos e obrigações a ela relativos.

Art. 12. Quando permitida, no edital de licitação, a participação de empresas em consórcio, serão observadas as seguintes normas:

I - comprovação de compromisso, público ou particular, de constituição de sociedade de propósito específico, subscrito pelas consorciadas;

II - indicação da empresa responsável pelo consórcio durante a licitação e até a constituição da sociedade de propósito específico;

III - apresentação dos documentos exigidos para aferição da capacidade técnica, da idoneidade financeira e da regularidade jurídica e fiscal e as condições de liderança da empresa responsável pelo consórcio;

IV - impedimento de participação de empresas consorciadas na mesma licitação, por intermédio de mais de um consórcio ou isoladamente.

§ 1º. A empresa líder do consórcio é a responsável perante o poder concedente pelo cumprimento do contrato de concessão urbanística, sem prejuízo da responsabilidade solidária das demais consorciadas.

§ 2º. A empresa licitante vencedora fica obrigada a constituir, antes da adjudicação do certame, sociedade de propósito específico para assumir os compromissos de concessionária até a completa execução da intervenção urbana dentro do prazo fixado no contrato de concessão urbanística antes de sua assinatura. ✓

§ 3º. Poderá ser exigido pelo edital de licitação que a Prefeitura do Município de São Paulo receba 1 (uma) ação da empresa de propósito específico, com poder de participação nas decisões da empresa com a finalidade de controle do cumprimento do objeto da concessão urbanística, nos termos do edital.

Art. 13. O poder concedente, antes da abertura da licitação, poderá proceder à pré-qualificação jurídica, técnica, econômico-financeira e conexas das empresas ou consórcios de empresas que queiram participar da licitação de concessão urbanística a fim de efetuar análise mais detida da qualificação técnica das interessadas.



§ 1º. A adoção do procedimento de pré-qualificação será feita mediante proposta da autoridade competente do poder concedente, aprovada pela autoridade imediatamente superior.

§ 2º. Na pré-qualificação serão observadas as exigências legais relativas à concorrência, à convocação dos interessados, ao procedimento e à análise da documentação.

Art. 14. Observado o disposto no art. 5º, a licitação da concessão urbanística deverá ser autorizada pelo Prefeito, mediante despacho fundamentado, que efetuará a definição do objeto, área de abrangência, prazo e diretrizes a serem observadas.

Art. 15. A licitação será aberta na modalidade concorrência mediante edital elaborado pelo poder concedente, observados, no que couber, os critérios e as normas gerais da legislação própria aplicável às concessões comuns, que conterá, especialmente:

I - o objeto, metas e prazo da concessão;

II - a descrição das condições necessárias à adequada execução da intervenção urbana;

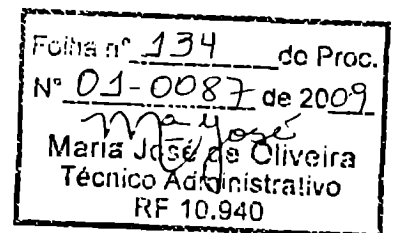
III - os prazos para recebimento das propostas, julgamento da licitação e assinatura do contrato;

IV - prazo, local e horário em que serão fornecidos ou disponibilizados, aos interessados, os dados, estudos e projetos necessários à elaboração dos orçamentos e apresentação das propostas;

V - os critérios e a relação dos documentos exigidos para a aferição da capacidade técnica, da idoneidade financeira e da regularidade jurídica e fiscal;

VI - as possíveis fontes de receitas alternativas, complementares ou acessórias, bem como as provenientes de projetos associados;

VII - os direitos e obrigações do poder concedente e da sociedade concessionária em relação a alterações a serem realizadas no futuro, para garantir a continuidade e a atualização da intervenção urbana aos fins de interesse público a que se destina;



VIII - os critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros a serem utilizados no julgamento técnico e econômico-financeiro da proposta;

IX - a indicação dos bens reversíveis e dos que forem objeto de imediata incorporação ao patrimônio público, de suas características e de outras condições conexas;

X - a expressa indicação do concessionário como responsável pelo ônus da concretização das desapropriações necessárias à completa execução da intervenção urbana, ou para a instituição de servidão administrativa ou urbanística, observada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades, conforme definido no edital;

XI - a exigência de constituição de sociedade de propósito específico, antes da adjudicação do certame, com o objetivo único e exclusivo de realização da intervenção urbana prevista no edital;

XII - a exigência, se for o caso, de o concessionário ressarcir os dispêndios correspondentes aos estudos, investigações, levantamentos, projetos, obras e despesas ou investimentos já efetuados, vinculados à concessão, de utilidade para a licitação, realizados pelo poder concedente ou com a sua autorização, antes da assinatura do contrato de concessão urbanística;

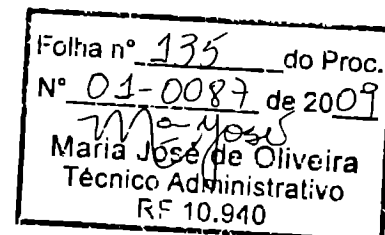
XIII - as condições de liderança da empresa responsável, na hipótese em que for permitida a participação de empresas em consórcio;

XIV - a minuta do respectivo contrato de concessão urbanística, que conterà as cláusulas essenciais referidas no art. 19 desta lei e outras porventura necessárias e adequadas;

XV - os dados relativos às obras da intervenção urbana, dentre os quais os elementos básicos do projeto referido no art. 8º desta lei;

XVI - as garantias a serem exigidas para assegurar o adequado e completo cumprimento do contrato de concessão urbanística a que se referir o edital limitadas ao valor das obras da intervenção urbana.

§ 1º. Entende-se por atualização da intervenção urbana, a que se refere o inciso VII do "caput" deste artigo, o uso de métodos, técnicas, instalações e equipamentos que correspondam aos padrões de modernidade propiciados pelo progresso tecnológico, bem como a sua



melhoria e a ampliação de acordo com as diretrizes da lei do plano diretor para atendimento das necessidades dos usuários da cidade.

§ 2º. Poderá ser prevista a obrigação de o concessionário incluir, na alienação dos imóveis resultantes da concessão, cláusulas que possibilitem o atendimento dos objetivos da intervenção urbana, inclusive no que se refere à manutenção de características de construção e de uso do bem, por prazo determinado, nos termos definidos no edital.

§ 3º. A concessionária poderá promover a realização de incorporações imobiliárias nos imóveis desapropriados, a fim de possibilitar, ainda em fase de construção, a alienação das futuras unidades dos empreendimentos imobiliários, bem como sua dação em garantia de financiamentos.

Art. 16. O julgamento da licitação de concessão urbanística poderá ser precedido da etapa de qualificação das propostas técnicas, desclassificando-se as empresas licitantes que não alcançarem a pontuação mínima, as quais não participarão da fase seguinte da licitação.

Parágrafo único. O exame das propostas técnicas, para fins de qualificação ou julgamento, será feito por ato motivado, com base em exigências, parâmetros e indicadores de resultado pertinentes ao objeto, definidos com clareza e objetividade no edital.

Art. 17. No julgamento da licitação para a concessão urbanística será considerado um dos seguintes critérios:

- I - a maior oferta, nos casos de pagamento ao poder concedente pela outorga da concessão;
- II - a melhor proposta técnica, com preço fixado no edital;
- III - melhor proposta em razão da combinação dos critérios de maior oferta pela outorga da concessão com o de melhor técnica;
- IV - melhor oferta de pagamento pela outorga após qualificação de propostas técnicas;
- V - menor valor da contrapartida a ser paga pela Administração Pública, no caso de concessão patrocinada;



Folha nº 136	da Proc.
Nº 0.1-0087	de 2009
Maria José de Oliveira	
Técnico Administrativo	
RF 10.940	

VI - melhor proposta em razão da combinação do critério do inciso V com o de melhor técnica, de acordo com os pesos estabelecidos no edital, no caso de concessão patrocinada.

§ 1º. O edital de licitação conterá parâmetros e exigências para a formulação de propostas técnicas.

§ 2º. O poder concedente recusará propostas manifestamente inexeqüíveis ou financeiramente incompatíveis com os objetivos da licitação.

§ 3º. Em igualdade de condições, será dada preferência à proposta apresentada por empresa brasileira.

Art. 18. Considerar-se-á desclassificada a proposta que, para sua viabilização, necessite de vantagens ou subsídios que não estejam autorizados em lei e à disposição de todos os concorrentes.

§ 1º. Considerar-se-á também desclassificada a proposta de entidade estatal alheia à esfera político-administrativa do poder concedente que, para sua viabilização, necessite de vantagens ou subsídios do poder público controlador da referida entidade.

§ 2º. Inclui-se nas vantagens ou subsídios de que trata este artigo qualquer tipo de tratamento tributário diferenciado, ainda que em consequência da natureza jurídica da licitante, comprometa a isonomia fiscal que deve prevalecer entre todos os concorrentes.

Art. 19. São cláusulas essenciais do contrato de concessão as relativas:

I - ao objeto, à área e ao prazo da concessão;

II - ao modo, forma e condições de realização da intervenção urbana;

III - aos critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros definidores da qualidade da intervenção urbana;

IV - aos cronogramas físico-financeiros de execução das obras vinculadas à concessão;

V - à forma e meios de remuneração da concessionária por meio da exploração da intervenção urbana e de projetos associados;

VI - critérios objetivos de avaliação de desempenho;



Folha nº 137	do Proc.
Nº 01-0087	de 2009
Maria José de Oliveira	
Técnico Administrativo	
RF 10.940	

VII - à garantia do fiel cumprimento, pela concessionária, das obrigações relativas às obras vinculadas à concessão;

VIII - aos direitos, garantias e obrigações do poder concedente e da concessionária, inclusive os relacionados às previsíveis necessidades de futura alteração da intervenção urbana e conseqüente modernização, aperfeiçoamento e ampliação dos equipamentos e demais instalações;

IX - à forma de fiscalização das instalações, dos equipamentos, dos métodos e práticas de execução da intervenção urbana, bem como a indicação dos órgãos competentes para exercê-la;

X - às penalidades contratuais e administrativas a que se sujeita a concessionária e sua forma de aplicação;

XI - aos casos de extinção da concessão urbanística;

XII - aos bens reversíveis e àqueles que forem objeto de imediata incorporação ao patrimônio público;

XIII - aos critérios para o cálculo e a forma de pagamento de indenizações devidas à concessionária, se for o caso;

XIV - às condições para prorrogação do contrato, se couber;

XV - à obrigatoriedade, forma e periodicidade da prestação de contas da concessionária ao poder concedente, sem prejuízo no disposto no art. 38 desta lei;

XVI - à exigência da publicação de demonstrações financeiras periódicas da concessionária na forma estabelecida pela Prefeitura Municipal;

XVII - às obrigações da concessionária para adequada realização do controle social pela sociedade civil, sem prejuízo no disposto no art. 38 desta lei;

XVIII - ao foro e ao modo amigável de solução das divergências contratuais;

XIX - outras cláusulas, termos e obrigações peculiares ao objeto da concessão urbanística.



Folha nº 138	do Proc.
Nº 010087	de 2009
Maria José de Oliveira	
Técnico Administrativo	
RF 10.940	

Parágrafo único. O prazo da concessão a ser fixado no edital da licitação, em cada caso, deverá atender ao interesse público e às peculiaridades relacionadas ao valor do investimento.

Art. 20. O contrato de concessão urbanística poderá prever o emprego de mecanismos privados para resolução de disputas decorrentes ou relacionadas ao contrato, inclusive a arbitragem, a ser realizada no Brasil e em língua portuguesa, nos termos da Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Art. 21. Incumbe à concessionária a execução da intervenção urbanística concedida, cabendo-lhe responder por todos os prejuízos causados ao poder concedente ou a terceiros, sem que a fiscalização exercida pelo órgão competente exclua ou atenua essa responsabilidade.

§ 1º. Sem prejuízo da responsabilidade a que se refere este artigo, a concessionária poderá contratar com terceiros, sob sua exclusiva responsabilidade, o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares à intervenção urbanística concedida, bem como a implementação de projetos associados nos termos que forem autorizados no edital e no contrato de concessão urbanística.

§ 2º. Os contratos celebrados entre a concessionária e os terceiros a que se refere o parágrafo anterior reger-se-ão pelo direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e o poder concedente.

§ 3º. A execução das atividades contratadas com terceiros pressupõe o cumprimento do projeto urbanístico específico a ser executado e das leis municipais, estaduais e nacionais sobre a intervenção em qualquer de seus aspectos.

Art. 22. A subconcessão pode ser admitida, nos termos previstos no contrato de concessão, desde que expressamente autorizada, por escrito, pelo poder concedente exclusivamente para atender ao interesse de perfeita execução do objeto do contrato de concessão urbanística.

§ 1º. A outorga de subconcessão será sempre precedida de concorrência.



Folha nº 139	do Proc.
Nº 01-0087	de 2009
Maria José de Oliveira	
Técnico Administrativo	
RF 10.940	

§ 2º. O subconcessionário se sub-rogará em todos os direitos e obrigações da subconcedente dentro dos limites da subconcessão.

Art. 23. A transferência de concessão ou do controle societário da concessionária sem prévia anuência do poder concedente implicará a imediata caducidade da concessão de pleno direito.

§ 1º. Para fins de obtenção da anuência de que trata o "caput" deste artigo, o pretendente deverá:

I - atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção da concessão; e

II - comprometer-se a cumprir todas as cláusulas do contrato de concessão urbanística em vigor.

§ 2º. O poder concedente autorizará a assunção do controle da concessionária por seus financiadores para promover sua reestruturação financeira e assegurar a continuidade da prestação dos serviços nas condições estabelecidas no contrato de concessão.

§ 3º. Na hipótese prevista no § 2º, o poder concedente exigirá dos financiadores que atendam às exigências de regularidade jurídica e fiscal, podendo alterar ou dispensar os demais requisitos previstos no § 1º, inciso I, deste artigo.

§ 4º. A assunção do controle autorizada na forma do § 2º deste artigo não alterará as obrigações da concessionária e de seus controladores ante ao poder concedente.

Art. 24. Em contratos de financiamento, a concessionária poderá oferecer em garantia os direitos emergentes da concessão, inclusive os derivados das ações de desapropriação, até o limite que não comprometa a operacionalização e a continuidade da intervenção urbana concedida até sua completa realização.

Art. 25. Incumbe ao poder concedente:

I - regulamentar, no que couber, e fiscalizar a execução e a manutenção da intervenção urbana concedida;

II - modificar unilateralmente as disposições contratuais para atender a interesse público;



Folha nº 140 do Proc.
Nº 01/0087 de 2009
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.940

III - zelar pela boa qualidade da intervenção urbana e pela efetiva concretização dos interesses públicos a que se destina;

IV - declarar de utilidade pública ou de interesse social para o fim de desapropriação, promovendo-a diretamente ou mediante delegação à concessionária, hipótese em que será desta a responsabilidade pelo pagamento integral das indenizações devidas e despesas conexas;

V - intervir na concessão urbanística, retomá-la e extinguir a concessão nas hipóteses e nas condições previstas em lei e no contrato;

Art. 26. Incumbe à empresa concessionária:

I - cumprir e fazer cumprir as disposições legais, regulamentares e contratuais da concessão;

II - executar a intervenção urbana de acordo com o projeto urbanístico específico, as disposições da concessão e as normas legais;

III - proceder à aquisição e venda ou locação dos imóveis destinados a usos privados, inclusive mediante incorporação imobiliária;

IV - exercer o direito de preempção, em nome da Prefeitura Municipal e nos termos da lei, para aquisição de imóveis sujeitos a este direito com base na lei do plano diretor e no Estatuto da Cidade;

V - receber em doação de proprietário de imóvel situado no perímetro da concessão urbanística para viabilização financeira do aproveitamento do imóvel nos termos previstos no projeto urbanístico específico da concessão sob o compromisso de, em troca e após a realização das obras, o donatário doar ao doador unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas como pagamento da alienação do imóvel à empresa concessionária;

VI - zelar pela integridade dos bens vinculados à concessão urbanística;

VII - manter em dia o inventário e o registro dos bens vinculados à concessão;

VIII - promover as desapropriações, judicial ou amigavelmente, na forma autorizada na concessão, efetuando o pagamento das



Folha nº 141	do Proc.
Nº 01-0087	de 2009
Maria José de Oliveira	
Técnico Administrativo	
RF 10.940	

indenizações devidas aos proprietários e possuidores afetados, sob sua inteira e exclusiva responsabilidade, e promovendo os atos registrários eventualmente necessários à realização de incorporações imobiliárias;

IX - manter regularmente escriturados os seus livros e registros contábeis e organizados os arquivos, documentos e anotações, de forma a possibilitar a inspeção a qualquer momento pelos encarregados da fiscalização;

X - franquear o acesso dos encarregados da fiscalização, a qualquer momento, aos locais das obras, equipamentos e instalações da concessionária;

XI - prestar contas periódicas à Prefeitura Municipal e à sociedade civil do cumprimento integral e fiel da concessão.

Art. 27. No exercício da fiscalização, o poder concedente terá acesso aos dados relativos à administração, contabilidade, recursos técnicos, econômicos e financeiros da concessionária.

§1º. A fiscalização da concessão será efetuada pelo poder concedente ou por entidade conveniada ou contratada e, periodicamente, conforme previsto em norma regulamentar, por comissão composta de representantes do poder concedente, da concessionária, dos proprietários e usuários.

§ 2º. Na hipótese do § 1º deste artigo, a entidade conveniada ou contratada somente será responsável pela colheita e compilação de dados e elementos técnicos, que serão submetidos e analisados pela Administração para o aferimento da regularidade da execução do contrato de concessão.

Art. 28. O poder concedente poderá intervir na concessão com o fim de assegurar a sua adequação aos objetivos de interesse público, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes, observado o devido processo legal.

Parágrafo único. A intervenção far-se-á mediante ato do poder concedente que conterá a designação do interventor, o prazo da intervenção, os objetivos e limites da medida.



Folha nº 142 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.940

Art. 29. Declarada a intervenção, o poder concedente deverá, no prazo de trinta dias, instaurar procedimento para investigar e comprovar as causas determinantes da medida e apurar responsabilidades, assegurado o exercício do direito de defesa à concessionária.

§ 1º. Se ficar comprovado que a intervenção não observou os pressupostos legais será declarada sua nulidade, devendo o objeto da concessão urbanística ser imediatamente devolvido à concessionária, sem prejuízo de seu direito à indenização.

§ 2º. O procedimento a que se refere o "caput" deste artigo deverá ser concluído no prazo de até cento e oitenta dias, sob pena de considerar-se inválida a intervenção.

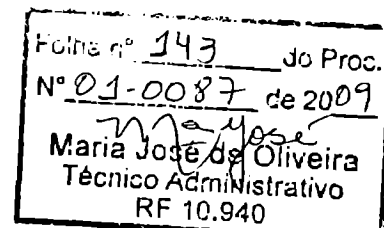
Art. 30. Cessada a intervenção, se não for extinta a concessão, a administração da intervenção urbana será devolvida à concessionária, precedida da prestação de contas pelo interventor que responderá pelos atos praticados durante a sua gestão.

Art. 31. Extingue-se a concessão por:

- I - advento do termo final do contrato;
- II - encampação;
- III - caducidade;
- IV - rescisão;
- V - anulação;
- VI - falência ou extinção da empresa concessionária.

§ 1º. Extinta a concessão, retornarão ao poder concedente todos os bens reversíveis, direitos e privilégios transferidos à concessionária conforme previsto no edital e estabelecido no contrato.

§ 2º. Extinta a concessão, haverá a imediata assunção da intervenção urbana pelo poder concedente, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessárias.



§ 3º. A assunção da intervenção urbana autoriza a ocupação das instalações e a utilização, pelo poder concedente, de todos os bens reversíveis.

§ 4º. Nos casos previstos nos incisos I e II do "caput" deste artigo, o poder concedente, antecipando-se à extinção da concessão, procederá aos levantamentos e avaliações necessários à determinação dos montantes da indenização porventura devida à concessionária nas hipóteses de reversão ou de encampação.

§ 5º. Nos casos previstos nos incisos II a VI deste artigo, fica o poder concedente autorizado a alienar os imóveis adquiridos pelo concessionário em cumprimento das obrigações constantes do projeto urbanístico específico, diretamente ou por meio da contratação de nova concessão urbanística, hipótese em que tais bens serão alienados ao concessionário, para a devida destinação.

Art. 32. A reversão dos bens no advento do termo final do contrato far-se-á com a indenização das parcelas dos investimentos vinculados a bens reversíveis que ainda não tenham sido amortizados ou depreciados que tenham sido realizados para que a intervenção urbana concedida atenda plenamente aos fins de utilidade e interesse públicos que constituem sua razão de ser.

Art. 33. Considera-se encampação a retomada da concessão pelo poder concedente durante o prazo da concessão, por motivo de interesse público, mediante lei autorizativa específica e após prévio pagamento da indenização na forma do artigo anterior.

Art. 34. A inexecução total ou parcial do contrato de concessão acarretará, a critério do poder concedente, a declaração de caducidade da concessão ou a aplicação das sanções contratuais, respeitadas as demais disposições desta lei.

§ 1º. A caducidade da concessão pode ser declarada pelo poder concedente quando:

I - a intervenção urbana estiver sendo realizada de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as leis municipais, as normas, critérios, indicadores e parâmetros definidores de sua boa



Folha nº 144	do Proc.
Nº 01-0087	de 2009
Maria José da Oliveira	
Técnico Administrativo	
RF 10.940	

qualidade, sem que as irregularidades sejam sanadas em tempo hábil ou sem justificativa, nos termos do edital;

II - a concessionária descumprir cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares concernentes à concessão;

III - a concessionária paralisar a intervenção urbana, total ou parcialmente, ou concorrer para tanto, ressalvadas as hipóteses decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV - a concessionária perder as condições econômicas, técnicas ou operacionais para a manutenção e atualização da concessão;

V - a concessionária não cumprir as penalidades impostas por infrações, nos devidos prazos;

VI - a concessionária não atender a intimação do poder concedente no sentido de corrigir as irregularidades;

VII - a concessionária for condenada em sentença transitada em julgado por sonegação de tributos e contribuições.

§ 2º. A declaração da caducidade da concessão deverá ser precedida da verificação da inadimplência administrativa em procedimento sumário, assegurado o direito de defesa.

§ 3º. Não será instaurado procedimento de inadimplência antes de comunicados à concessionária, detalhadamente, por escrito, os descumprimentos contratuais específicos referidos no § 1º deste artigo, dando-lhe um prazo para corrigir as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento nos termos contratuais.

§ 4º. Instaurado o procedimento e comprovada a inadimplência, a caducidade será declarada por ato do poder concedente, independentemente de indenização prévia, calculada no decurso do processo.

§ 5º. A indenização de que trata o § 4º deste artigo será devida na forma aplicável à reversão de bens e do contrato, descontado o valor das multas contratuais e dos danos causados pela concessionária.

§ 6º. Declarada a caducidade, não resultará para o poder concedente qualquer espécie de responsabilidade em relação aos encargos, ônus,



obrigações ou compromissos com terceiros ou com empregados da concessionária.

Art. 35. O contrato da concessão pode ser rescindido por iniciativa da concessionária, no caso de descumprimento das normas contratuais pelo poder concedente, mediante ação judicial especialmente intentada para esse fim.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no "caput" deste artigo, a intervenção urbana concedida não poderá ser interrompida ou paralisada até o efetivo trânsito em julgado da sentença judicial.

Art. 36. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU coordenará as atividades de planejamento da concessão urbanística, observadas a compatibilidade com o Plano Diretor Estratégico e a articulação com outros planos urbanísticos já existentes, ficando incumbida da elaboração da proposta de lei específica, dos estudos e providências de responsabilidade do poder concedente e do projeto urbanístico específico, previstos nos artigos 5º, 7º e 8º desta lei, solicitando a colaboração de outros órgãos municipais, de acordo com suas competências específicas.

Art. 37. A Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana - SIURB fica incumbida da outorga da concessão urbanística nos termos desta lei e da lei específica da concessão, observadas as disposições, objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidos no Plano Diretor Estratégico, bem como as demais leis municipais aplicáveis, cabendo-lhe a abertura da licitação, a contratação, supervisão e fiscalização da concessão.

Art. 38. Para a fiscalização de cada concessão urbanística, o Executivo constituirá um Conselho Gestor, de formação paritária, com representantes da Municipalidade e da sociedade civil, de forma a propiciar a participação dos cidadãos interessados, tais como moradores, proprietários, usuários e empreendedores, cabendo ao Conselho Gestor as providências necessárias para fiscalização, verificação e acompanhamento do cumprimento das diretrizes da intervenção urbana e do respectivo contrato de concessão.

§ 1º. O Conselho Gestor a que se refere o "caput" deste artigo será instituído após a celebração do contrato de concessão urbanística.



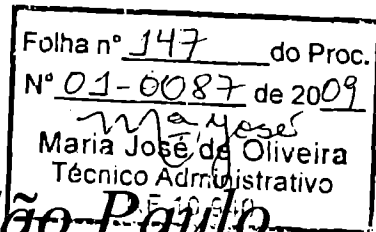
Foiha nº <u>146</u> do Proc.
Nº <u>01-0087</u> de 2009
<i>Maria José</i>
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.940

§ 2º - Dos membros do Conselho, 50% (cinquenta por cento) serão representantes do Executivo e 50% (cinquenta por cento) serão representantes da Sociedade Civil, indicados no Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU.

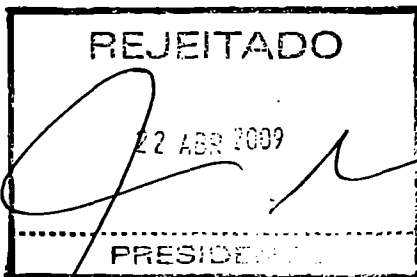
§ 3º - O Executivo indicará a Presidência do Conselho.

§ 4º. Será garantida a publicidade dos atos do Conselho Gestor, inclusive por meio da publicação das atas das reuniões ordinárias e extraordinárias no Diário Oficial da Cidade e no site oficial da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Art. 39. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.



SUBSTITUTIVO N.º 02 AO PROJETO DE LEI N.º 87/2009



"DISPÕE SOBRE A CONCESSÃO URBANÍSTICA NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

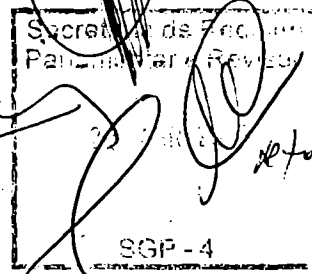
A Câmara Municipal de São Paulo D E C R E T A:

DA CONCESSÃO URBANÍSTICA

Art. 1º. A concessão urbanística constitui instrumento de intervenção urbana estrutural destinado à realização de urbanização ou de reurbanização de parte do território municipal a ser objeto de requalificação da infra-estrutura urbana e de reordenamento do espaço urbano com base em projeto urbanístico específico em área de operação urbana, área de intervenção urbana ou de projeto urbanístico estratégico para atendimento de objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidas na lei do plano diretor estratégico.

§ 1º. Cada concessão urbanística será fiscalizada por um Conselho Gestor tripartite, composto por representantes do governo, de moradores e daqueles que desenvolvam atividade econômica ou social na porção do território municipal objeto da intervenção.

§ 2º. São diretrizes que podem justificar a realização de intervenção urbana mediante a concessão urbanística:





Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 148 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Maria José
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
ID 18.640

I – elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;

II – racionalizar o uso da infra-estrutura instalada, em particular a do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;

III – promover e tornar mais eficientes, em termos sociais, ambientais, urbanísticos e econômicos, os investimentos dos setores público e privado;

IV – prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

V – permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização;

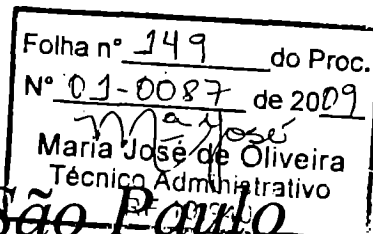
VI – recuperar áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;

VII – estimular a reestruturação e requalificação urbanística para melhor aproveitamento de áreas dotadas de infra-estrutura, estimulando investimentos e revertendo o processo de esvaziamento populacional ou imobiliário;

VIII – estimular o adensamento de áreas já dotadas de serviços, infra-estrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir custos;



Câmara Municipal de São Paulo



IX – adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modos de vida;

X – possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos.

Art. 2º. Para os fins desta lei, concessão urbanística é o contrato administrativo, de prazo determinado, por meio do qual o poder concedente, mediante licitação, na modalidade concorrência, delega a pessoa jurídica ou a consórcio de empresas a execução de obras urbanísticas de interesse público, por conta e risco da empresa concessionária, de modo que o investimento desta seja remunerado e amortizado mediante a exploração dos imóveis resultantes destinados a usos privados nos termos do contrato de concessão, com base em projeto urbanístico prévio e plano econômico que trate dos potenciais e vocações existentes na área, e em cumprimento de objetivos, diretrizes e prioridades da lei do plano diretor estratégico.

Art 3º. A empresa concessionária obterá sua remuneração, por sua conta e risco, nos termos estabelecidos no edital de licitação e no contrato, dentre outras fontes, por meio da locação de imóveis, da exploração direta ou indireta de áreas públicas na área abrangida pela intervenção urbana ou qualquer outra forma de receita alternativa, complementar ou acessória, bem como pela receita de projetos associados, dependendo de prévia aprovação do Conselho Gestor tripartite da área de concessão.

Art. 4º. Podem ser objeto de concessão urbanística, entre outras intervenções estruturais, as obras relativas à modificação do sistema viário, da estrutura fundiária, de instalações e equipamentos urbanos, inclusive sistema de transporte público, e da localização de logradouros públicos, a demolição, reforma, ampliação ou construção de edificações nos termos estabelecidos no respectivo projeto urbanístico.



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 150 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
M. J. S.
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 107940

§ 1º. A área resultante de urbanização ou de reurbanização mediante concessão urbanística deverá ser dotada, conforme o caso, de infra-estrutura de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e iluminação pública, sistema de manejo de águas pluviais, de transporte público de passageiros e viário público com pavimentação adequada, preferentemente com piso drenante, rede de telecomunicações, rede de gás canalizado e equipamentos comunitários destinados à educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social, respeitadas as concessões de serviços públicos já em vigor.

§ 2º. O reparcelamento de área necessário para a execução do projeto urbanístico da concessão deverá observar as normas gerais da legislação nacional e municipal aplicável ao parcelamento do solo para fins urbanos, as da lei do plano diretor estratégico e as da lei da operação urbana consorciada ou do respectivo projeto estratégico na qual esteja inserida a área objeto da concessão urbanística.

§ 3º. Conforme as necessidades de cada caso, a intervenção urbana pretendida, de acordo com o projeto urbanístico referido no art. 9º desta lei, poderá ser objeto de mais de uma concessão urbanística.

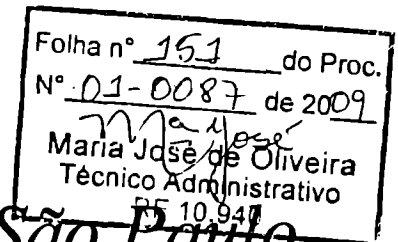
§ 4º. Poderá integrar o objeto da concessão urbanística a implantação e a exploração de garagens subterrâneas.

Art. 5º. A concessão urbanística fica sujeita ao regime jurídico das concessões comuns regidas pela Lei Federal n.º 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com as complementações constantes desta lei e na Lei Federal n.º 11.079, de 30 de dezembro de 2004, sem prejuízo da aplicação das normas com ela compatíveis das leis que lhe são correlatas.

Parágrafo único. São correlatas com o regime jurídico das concessões comuns e a elas aplicáveis subsidiariamente as normas pertinentes e com elas compatíveis das Leis



Câmara Municipal de São Paulo



Federais n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, e n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como da Lei Municipal n.º 13.278, de 7 de janeiro de 2002.

Art. 6º. A concessão urbanística deve ser autorizada por lei específica, acompanhada do Projeto Urbanístico que estabelecerá os parâmetros urbanísticos aplicáveis, e só poderá ter por objeto uma área contínua destinada a intervenção urbana com base na lei do plano diretor.

Parágrafo único. Será obrigatório o envio para aprovação dos respectivos projeto urbanístico e plano econômico pelos seguintes órgãos:

I – Conselho Municipal de Política Urbana;

II – Conselho Municipal de Habitação quando houver ZEIS na área concessão;

III- Conselho Gestor tripartite da área de concessão.

Art. 7º. Não se aplica às obras efetuadas com base nesta lei o disposto nos artigos 1º e 2º da Lei n.º 10.671, de 28 de outubro de 1988.

Parágrafo Único. As leis de melhoramento viário incidentes sobre a área da concessão urbanística não impedirão a modificação dos logradouros existentes, nos termos desta lei, nem impedirão a edificação nas áreas por eles atingidas, não sendo aplicáveis a tais casos as vedações estabelecidas pelos artigos 4º e 5º Lei n.º 11.228, de 26 de junho de 1992.

Art. 8º. A autorização para a abertura de licitação para a concessão urbanística será precedida de estudos e providências de responsabilidade do poder concedente para a definição dos objetivos, diretrizes e parâmetros de interesse público específico para a intervenção urbana a ser realizada por meio da concessão, compreendendo, no mínimo, a elaboração de



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº	152	do Proc.
Nº	01-0087	de 2009
Maria José de Oliveira		
Técnico Administrativo		
R. 0010		

um plano econômico, que trate das potencialidades e vocações da área e de um plano urbanístico, os quais serão integrados ao menos pelos seguintes itens:

I – estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área;

II – estudos de impacto ambiental e de vizinhança;

III – relatório circunstanciado dos principais conteúdos dos estudos efetuados e das providências a serem executadas com o demonstrativo quantitativo e qualitativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos, econômicos e ambientais da intervenção urbana a ser realizada;

Parágrafo único. A concessão será precedida de audiências públicas em cada um dos seguintes locais:

I – na Câmara Municipal de São Paulo, em sessão extraordinária da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente;

II – na área de cada uma das Subprefeituras em que será realizada a concessão urbanística.

Art. 9º. O projeto de concessão urbanística será objeto de consulta pública, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da publicação do edital da respectiva licitação, mediante publicação de aviso na imprensa oficial, em jornais de grande circulação e por meio eletrônico, no qual serão informadas as justificativas para a contratação, a identificação do objeto, o prazo de duração do contrato e seu valor estimado e as minutas do edital e do contrato, fixando-se prazo para fornecimento de sugestões, realizando-se uma audiência pública ao término deste prazo.



Folha nº <u>153</u> do Proc.
Nº <u>01-0087</u> de 2009
<i>Maria José</i>
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
10.941

Câmara Municipal de São Paulo

Art. 10º. A execução da intervenção urbana por meio da concessão urbanística será precedida da elaboração de projeto urbanístico específico em conformidade com a lei do plano diretor estratégico, a ser aprovado pelo poder concedente, o qual conterá, conforme o caso, os seguintes elementos:

- I** – definição das modificações no sistema viário;
- II** – localização e definição da infra-estrutura urbana e dos equipamentos comunitários;
- III** – localização e definição dos espaços públicos de uso comum e especial;
- IV** – definição dos parâmetros e diretrizes urbanísticos, ambientais e sociais;
- V** – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela intervenção urbana.
- VI** – A implementação do projeto deverá garantir em todas as suas etapas, que os equipamentos sociais sejam implementados na mesma proporção que as demais obras.

§ 1º. O projeto urbanístico deve ser submetido para análise e deliberação, em caráter preferencial, preliminarmente à abertura da licitação, no que se refere à preservação do patrimônio cultural e histórico, parcelamento do solo, trânsito, preservação do meio ambiente, adequação dos parâmetros de uso e ocupação do solo e respeito às Zonas Especiais de Interesse Social.

§ 2º. As diretrizes emitidas nos termos do parágrafo anterior e do artigo 7º vincularão as análises posteriores dos órgãos municipais quanto aos pedidos de licenciamento de edificações formulados pelo concessionário.



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 154 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Maria José
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
10.247

§ 3º. O Poder Executivo poderá realizar concursos ou publicar edital de chamamento de pessoas físicas ou jurídicas interessadas em apresentar projetos, estudos, levantamentos e investigações que subsidiem a modelagem da concessão urbanística, os quais serão remunerados na forma prevista no artigo 21 da Lei Federal n.º 8.987, de 1995.

Art. 11º. O concessionário pode utilizar os instrumentos jurídicos autorizados na legislação vigente em conformidade com os respectivos limites legais, tais como, o direito de preempção para fim social ou público, o consórcio imobiliário, o direito de superfície, a concessão real de uso e outros conexos para adequado cumprimento da concessão urbanística.

Parágrafo Único. A utilização do direito de preempção, do direito de superfície e da concessão real de uso sobre imóvel de domínio público depende de prévia autorização legal.

Art. 12º. A Prefeitura Municipal efetuará a declaração de utilidade pública e de interesse social dos imóveis a serem objeto de desapropriação urbanística para a execução do projeto urbanístico específico mediante concessão urbanística nos termos autorizados na alínea "i" do art. 5º do Decreto-lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1941, e no art. 44 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo Único. O concessionário, com fundamento no art. 3º do Decreto-lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1941, e na declaração a que se refere este artigo, promoverá a desapropriação judicial ou amigável dos imóveis a serem desapropriados, pagando e negociando integralmente a respectiva indenização, bem como assumindo a condição de proprietária dos respectivos imóveis nos termos do contrato de concessão urbanística.

Art. 13º. Quando permitida, no edital de licitação, a participação de empresas em consórcio, serão observadas as seguintes normas:



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº <u>155</u>	do Proc.
Nº <u>01-0087</u>	de <u>2009</u>
<i>Maria José de Oliveira</i>	
Maria José de Oliveira	
Técnico Administrativo	
DF 10.970	

I – comprovação de compromisso, público ou particular, de constituição de sociedade de propósito específico, subscrito pelas consorciadas;

II – indicação da empresa responsável pelo consórcio durante a licitação e até a constituição da sociedade de propósito específico;

III – apresentação dos documentos exigidos para aferição da capacidade técnica, da idoneidade financeira e da regularidade jurídica e fiscal e as condições de liderança da empresa responsável pelo consórcio;

IV – impedimento de participação de empresas consorciadas na mesma licitação, por intermédio de mais de um consórcio ou isoladamente.

§ 1º. A empresa líder do consórcio é a responsável perante o poder concedente pelo cumprimento do contrato de concessão urbanística, sem prejuízo da responsabilidade solidária das demais consorciadas.

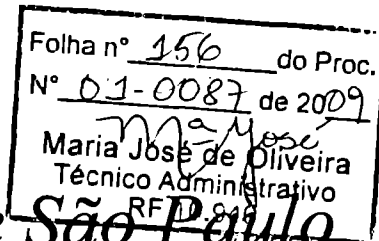
§ 2º. A empresa licitante vencedora fica obrigada a constituir, antes da adjudicação do certame, sociedade de propósito específico para assumir os compromissos de concessionária até a completa execução da intervenção urbana dentro do prazo fixado no contrato de concessão urbanística antes de sua assinatura.

§ 3º. Poderá ser exigido pelo edital de licitação que a Prefeitura do Município de São Paulo receba 1 (uma) ação da empresa de propósito específico, com poder de participação nas decisões da empresa com a finalidade de controle do cumprimento do objeto da concessão urbanística, nos termos do edital.

Art. 14º. O poder concedente, antes da abertura da licitação, poderá proceder à pré-qualificação jurídica, técnica, econômico-financeira e conexas das empresas ou consórcios de



Câmara Municipal de São Paulo



empresas que queiram participar da licitação de concessão urbanística a fim de efetuar análise mais detida da qualificação técnica das interessadas.

§ 1º. A adoção do procedimento de pré-qualificação será feita mediante proposta da autoridade competente do poder concedente, aprovada pela autoridade imediatamente superior.

§ 2º. Na pré-qualificação serão observadas as exigências legais relativas à concorrência, à convocação dos interessados, ao procedimento e à análise da documentação.

Art. 15º. A licitação da concessão urbanística deverá ser autorizada pelo Prefeito, mediante despacho fundamentado, que efetuará a definição do objeto, área de abrangência, prazo e diretrizes a serem observadas.

Art. 16º. A licitação será aberta na modalidade concorrência mediante edital elaborado pelo poder concedente, observados, no que couber, os critérios e as normas gerais da legislação própria aplicável às concessões comuns, que conterà, especialmente:

- I – o objeto, metas e prazo da concessão;
- II – a descrição das condições necessárias à adequada execução da intervenção urbana;
- III – os prazos para recebimento das propostas, julgamento da licitação e assinatura do contrato;
- IV – prazo, local e horário em que serão fornecidos ou disponibilizados, aos interessados, os dados, estudos e projetos necessários à elaboração dos orçamentos e apresentação das propostas;



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº <u>157</u> do Proc.
Nº <u>01-0087</u> de 2009
<i>M. Jose</i>
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RS 10.940

V – os critérios e a relação dos documentos exigidos para a aferição da capacidade técnica, da idoneidade financeira e da regularidade jurídica e fiscal;

VI – as possíveis fontes de receitas alternativas, complementares ou acessórias, bem como as provenientes de projetos associados;

VII – os direitos e obrigações do poder concedente e da sociedade concessionária em relação a alterações a serem realizadas no futuro, para garantir a continuidade e a atualização da intervenção urbana aos fins de interesse público a que se destina;

VIII – os critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros a serem utilizados no julgamento técnico e econômico-financeiro da proposta;

IX – a indicação dos bens reversíveis e dos que forem objeto de imediata incorporação ao patrimônio público, de suas características e de outras condições conexas;

X – a expressa indicação do concessionário como responsável pelo ônus da concretização das desapropriações necessárias à completa execução da intervenção urbana, ou para a instituição de servidão administrativa ou urbanística, observada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades;

XI – a exigência de constituição de sociedade de propósito específico, antes da adjudicação do certame, com o objetivo único e exclusivo de realização da intervenção urbana prevista no edital;

XII – a exigência, se for o caso, de o concessionário ressarcir os dispêndios correspondentes aos estudos, investigações, levantamentos, projetos, obras e despesas ou investimentos já efetuados, vinculados à concessão, de utilidade para a licitação,



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 158 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 20.340

realizados pelo poder concedente ou com a sua autorização, antes da assinatura do contrato de concessão urbanística;

XIII – as condições de liderança da empresa responsável, na hipótese em que for permitida a participação de empresas em consórcio;

XIV – a minuta do respectivo contrato de concessão urbanística, que conterà as cláusulas essenciais referidas no art. 19 desta lei e outras porventura necessárias e adequadas;

XV – os dados relativos às obras da intervenção urbana, dentre os quais os elementos básicos do projeto referido no art. 9º desta lei;

XVI – as garantias a serem exigidas para assegurar o adequado e completo cumprimento do contrato de concessão urbanística a que se referir o edital limitadas ao valor das obras da intervenção urbana.

Parágrafo Único. Entende-se por atualização da intervenção urbana, a que se refere o inciso VII do *caput* deste artigo, o uso de métodos, técnicas, instalações e equipamentos que correspondam aos padrões de modernidade propiciados pelo progresso tecnológico, bem como a sua melhoria e a ampliação de acordo com as diretrizes da lei do plano diretor para atendimento das necessidades dos usuários da cidade.

Art. 17º. O julgamento da licitação de concessão urbanística poderá ser precedido da etapa de qualificação das propostas técnicas, desclassificando-se as empresas licitantes que não alcançarem a pontuação mínima, as quais não participarão da fase seguinte da licitação.



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 159 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Maria José
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.940

Parágrafo Único. O exame das propostas técnicas, para fins de qualificação ou julgamento, será feito por ato motivado, com base em exigências, parâmetros e indicadores de resultado pertinentes ao objeto, definidos com clareza e objetividade no edital.

Art. 18º. No julgamento da licitação para a concessão urbanística será considerado um dos seguintes critérios:

- I – a maior oferta, nos casos de pagamento ao poder concedente pela outorga da concessão;
- II – a melhor proposta técnica, com preço fixado no edital;
- III – melhor proposta em razão da combinação dos critérios de maior oferta pela outorga da concessão com o de melhor técnica;
- IV – melhor oferta de pagamento pela outorga após qualificação de propostas técnicas;
- V – melhor proposta em razão da combinação do critério do inciso V com o de melhor técnica, de acordo com os pesos estabelecidos no edital, no caso de concessão patrocinada.

§ 1º. O edital de licitação conterá parâmetros e exigências para a formulação de propostas técnicas.

§ 2º. O poder concedente recusará propostas manifestamente inexequíveis ou financeiramente incompatíveis com os objetivos da licitação.

§ 3º. Em igualdade de condições, será dada preferência à proposta apresentada por empresa brasileira.



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 160 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
ma yose
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
PF 10.940

Art. 19º. Considerar-se-á desclassificada a proposta que, para sua viabilização, necessite de vantagens ou subsídios que não estejam autorizados em lei e à disposição de todos os concorrentes.

§ 1º. Considerar-se-á também desclassificada a proposta de entidade estatal alheia à esfera político-administrativa do poder concedente que, para sua viabilização, necessite de vantagens ou subsídios do poder público controlador da referida entidade.

§ 2º. Inclui-se nas vantagens ou subsídios de que trata este artigo, qualquer tipo de tratamento tributário diferenciado, ainda que, em consequência da natureza jurídica da licitante, comprometa a isonomia fiscal que deve prevalecer entre todos os concorrentes.

Art. 20º. São cláusulas essenciais do contrato de concessão as relativas:

I – ao objeto, à área e ao prazo da concessão;

II – ao modo, forma e condições de realização da intervenção urbana;

III – aos critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros definidores da qualidade da intervenção urbana;

IV – aos cronogramas físico-financeiros de execução das obras vinculadas à concessão;

V – à forma e meios de remuneração da concessionária por meio da exploração da intervenção urbana e de projetos associados;

VI – critérios objetivos de avaliação de desempenho;



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 161 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Ma José
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 2009

VII – compartilhamento de ganhos econômicos efetivos da concessionária decorrentes do risco de crédito dos financiamentos por ele utilizados com o poder concedente;

VIII – à garantia do fiel cumprimento, pela concessionária, das obrigações relativas às obras vinculadas à concessão;

IX – aos direitos, garantias e obrigações do poder concedente e da concessionária, inclusive os relacionados às previsíveis necessidades de futura alteração da intervenção urbana e conseqüente modernização, aperfeiçoamento e ampliação dos equipamentos e demais instalações;

X – à forma de fiscalização das instalações, dos equipamentos, dos métodos e práticas de execução da intervenção urbana, bem como a indicação dos órgãos competentes para exercê-la;

XI – às penalidades contratuais e administrativas a que se sujeita a concessionária e sua forma de aplicação;

XII – aos casos de extinção da concessão urbanística;

XIII – aos bens reversíveis e àqueles que forem objeto de imediata incorporação ao patrimônio público;

XIV – aos critérios para o cálculo e a forma de pagamento de indenizações devidas à concessionária, se for o caso;

XV – às condições para prorrogação do contrato, se couber;



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 162 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Maria José
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
FD 10.940

XVI – à obrigatoriedade, forma e periodicidade da prestação de contas da concessionária ao poder concedente;

XVII – à exigência da publicação de demonstrações financeiras periódicas da concessionária em um jornal de grande circulação e no portal da Prefeitura do Município de São Paulo.

XVIII – às obrigações da concessionária para adequada realização do controle social pela sociedade civil;

XIX – ao foro e ao modo amigável de solução das divergências contratuais;

XX – outras cláusulas, termos e obrigações peculiares ao objeto da concessão urbanística.

Parágrafo Único. O prazo da concessão a ser fixado no edital da licitação, em cada caso, deverá atender ao interesse público e às peculiaridades relacionadas ao valor do investimento.

Art. 21º. O contrato de concessão urbanística poderá prever o emprego de mecanismos privados para resolução de disputas decorrentes ou relacionadas ao contrato, inclusive a arbitragem, a ser realizada no Brasil e em língua portuguesa, nos termos da Lei Federal n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Art. 22º. Incumbe à concessionária a execução da intervenção urbanística concedida, cabendo-lhe responder, independentemente de dolo ou culpa, por todos os prejuízos causados ao poder concedente ou a terceiros, sem que a fiscalização exercida por órgão ou entidade municipal competente exclua ou atenua essa responsabilidade.



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº <u>163</u> do Proc.
Nº <u>01-0087</u> de 2009
<i>M. J. S.</i>
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RT 10.940

§ 1º. Sem prejuízo da responsabilidade a que se refere este artigo, a concessionária poderá contratar com terceiros, sob sua exclusiva responsabilidade, o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares à intervenção urbanística concedida, bem como a implementação de projetos associados nos termos que forem autorizados no edital e no contrato de concessão urbanística.

§ 2º. Os contratos celebrados entre a concessionária e os terceiros a que se refere o parágrafo anterior reger-se-ão pelo direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e o poder concedente.

§ 3º. A execução das atividades contratadas com terceiros pressupõe o cumprimento do projeto urbanístico a ser executado e das leis municipais, estaduais e nacionais sobre a intervenção em qualquer de seus aspectos.

Art. 23º. A subconcessão pode ser admitida, nos termos previstos no contrato de concessão, desde que expressamente autorizada, por escrito, pelo poder concedente exclusivamente para atender ao interesse de perfeita execução do objeto do contrato de concessão urbanística.

§ 1º. A outorga de subconcessão será sempre precedida de concorrência.

§ 2º. O subconcessionário se sub-rogará em todos os direitos e obrigações da subconcedente dentro dos limites da subconcessão.

Art. 24º. A transferência de concessão ou do controle societário da concessionária sem prévia anuência do poder concedente implicará a imediata caducidade da concessão de pleno direito.



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 164 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.940

§ 1º. Para fins de obtenção da anuência de que trata o *caput* deste artigo, o pretendente deverá:

I – atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção da concessão; e

II – comprometer-se a cumprir todas as cláusulas do contrato de concessão urbanística em vigor.

§ 2º. O poder concedente autorizará a assunção do controle da concessionária por seus financiadores para promover sua reestruturação financeira e assegurar a continuidade da prestação dos serviços nas condições estabelecidas no contrato de concessão.

§ 3º. Na hipótese prevista no § 2º, o poder concedente exigirá dos financiadores que atendam às exigências de regularidade jurídica e fiscal, podendo alterar ou dispensar os demais requisitos previstos no § 1º, inciso I, deste artigo.

§ 4º. A assunção do controle autorizada na forma do § 2º deste artigo não alterará as obrigações da concessionária e de seus controladores ante ao poder concedente.

Art. 25º. Em contratos de financiamento, a concessionária poderá oferecer em garantia os direitos emergentes da concessão, até o limite que não comprometa a operacionalização e a continuidade da intervenção urbana concedida até sua completa realização.

Art. 26º. Incumbe ao poder concedente:

I – regulamentar, no que couber, e fiscalizar a execução e a manutenção da intervenção urbana concedida, observada a competência dos Conselhos Gestores;



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 165 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Ma. José
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
R. 0.840

II – modificar unilateralmente, de ofício ou por provocação do respectivo Conselho Gestor, as disposições contratuais para atender a interesse público;

III – zelar pela boa qualidade da intervenção urbana e pela efetiva concretização dos interesses públicos a que se destina;

IV – declarar de utilidade pública ou de interesse social para o fim de desapropriação, promovendo-a diretamente ou mediante delegação à concessionária, hipótese em que será desta a responsabilidade pelo pagamento integral das indenizações devidas e despesas conexas;

V – intervir na concessão urbanística, retomá-la e extinguir a concessão nas hipóteses e nas condições previstas em lei e no contrato;

Art. 27º. Incumbe à empresa concessionária:

I – cumprir e fazer cumprir as disposições legais, regulamentares e contratuais da concessão, bem como as decisões do respectivo Conselho Gestor;

II – executar a intervenção urbana de acordo com o projeto urbanístico, as disposições da concessão e as normas legais;

III – proceder à aquisição e venda ou locação dos imóveis destinados a usos privados, inclusive mediante incorporação imobiliária;

IV – exercer o direito de preempção, em nome da Prefeitura Municipal e nos termos da lei, para aquisição de imóveis sujeitos a este direito com base na lei do plano diretor e no Estatuto da Cidade;



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 166 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Maria José
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.949

V – receber em doação de proprietário de imóvel situado no perímetro da concessão urbanística para viabilização financeira do aproveitamento do imóvel nos termos previstos no projeto urbanístico da concessão sob o compromisso de, em troca e após a realização das obras, o donatário doar ao doador unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas como pagamento da alienação do imóvel à empresa concessionária;

VI – zelar pela integridade dos bens vinculados à concessão urbanística;

VII – manter em dia o inventário e o registro dos bens vinculados à concessão;

VIII – promover as desapropriações, judicial ou amigavelmente, na forma autorizada na concessão, efetuando o pagamento das indenizações devidas aos proprietários e possuidores afetados, sob sua inteira e exclusiva responsabilidade;

IX – manter regularmente escriturados os seus livros e registros contábeis e organizados os arquivos, documentos e anotações, de forma a possibilitar a inspeção a qualquer momento pelos encarregados da fiscalização;

X – franquear o acesso dos encarregados da fiscalização, a qualquer momento, aos locais das obras, equipamentos e instalações da concessionária;

XI – prestar contas periódicas à Prefeitura Municipal e à sociedade civil do cumprimento integral e fiel da concessão.

Art. 28º. No exercício da fiscalização, o poder concedente terá acesso aos dados relativos à administração, contabilidade, recursos técnicos, econômicos e financeiros da concessionária.



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 167 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Maria José
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
SF 10.940

§ 1º. A fiscalização da concessão será efetuada pelo poder concedente ou por entidade conveniada ou contratada e, periodicamente, conforme previsto em norma regulamentar, por comissão composta de representantes do poder concedente, da concessionária, dos proprietários e usuários.

§ 2º. Na hipótese do § 1º deste artigo, a entidade conveniada ou contratada somente será responsável pela colheita e compilação de dados e elementos técnicos, que serão submetidos e analisados pela Administração para o aferimento da regularidade da execução do contrato de concessão.

Art. 29º. O poder concedente poderá intervir na concessão com o fim de assegurar a sua adequação aos objetivos de interesse público, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes, observado o devido processo legal.

Parágrafo Único. A intervenção far-se-á mediante ato do poder concedente que conterá a designação do interventor, o prazo da intervenção, os objetivos e limites da medida.

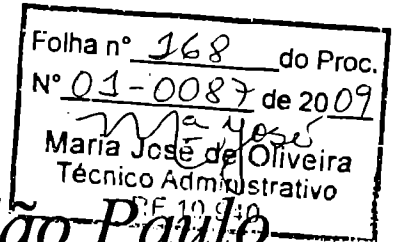
Art. 30º. Declarada a intervenção, o poder concedente deverá, no prazo de trinta dias, instaurar procedimento para investigar e comprovar as causas determinantes da medida e apurar responsabilidades, assegurado o exercício do direito de defesa à concessionária.

§ 1º. Se ficar comprovado que a intervenção não observou os pressupostos legais será declarada sua nulidade, devendo o objeto da concessão urbanística ser imediatamente devolvido à concessionária, sem prejuízo de seu direito à indenização.

§ 2º. O procedimento a que se refere o *caput* deste artigo deverá ser concluído no prazo de até cento e oitenta dias, sob pena de considerar-se inválida a intervenção.



Câmara Municipal de São Paulo



Art. 31º. Cessada a intervenção, se não for extinta a concessão, a administração da intervenção urbana será devolvida à concessionária, precedida da prestação de contas pelo interventor que responderá pelos atos praticados durante a sua gestão.

Art. 32º. Extingue-se a concessão por:

I – advento do termo final do contrato;

II – encampação;

III – caducidade;

IV – rescisão;

V – anulação;

VI – falência ou extinção da empresa concessionária.

§ 1º. Extinta a concessão, retornarão ao poder concedente todos os bens reversíveis, direitos e privilégios transferidos à concessionária conforme previsto no edital e estabelecido no contrato.

§ 2º. Extinta a concessão, haverá a imediata assunção da intervenção urbana pelo poder concedente, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessárias.

§ 3º. A assunção da intervenção urbana autoriza a ocupação das instalações e a utilização, pelo poder concedente, de todos os bens reversíveis.



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 169 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
S.F. 10.970

§ 4º. Nos casos previstos nos incisos I e II do *caput* deste artigo, o poder concedente, antecipando-se à extinção da concessão, procederá aos levantamentos e avaliações necessários à determinação dos montantes da indenização porventura devida à concessionária nas hipóteses de reversão ou de encampação.

§ 5º. Nos casos previstos nos incisos II a VI deste artigo, fica o poder concedente autorizado a alienar os imóveis adquiridos pelo concessionário em cumprimento das obrigações constantes do projeto urbanístico, diretamente ou por meio da contratação de nova concessão urbanística, hipótese em que tais bens serão alienados ao concessionário, para a devida destinação.

Art. 33º. A reversão dos bens no advento do termo final do contrato far-se-á com a indenização das parcelas dos investimentos vinculados a bens reversíveis que ainda não tenham sido amortizados ou depreciados que tenham sido realizados para que a intervenção urbana concedida atenda plenamente aos fins de utilidade e interesse públicos que constituem sua razão de ser.

Art. 34º. Considera-se encampação a retomada da concessão pelo poder concedente durante o prazo da concessão, por motivo de interesse público, mediante lei autorizativa específica e após prévio pagamento da indenização na forma do artigo anterior.

Art. 35º. A inexecução total ou parcial do contrato de concessão acarretará, a critério do poder concedente, a declaração de caducidade da concessão ou a aplicação das sanções contratuais, respeitadas as demais disposições desta lei.

§ 1º. A caducidade da concessão pode ser declarada pelo poder concedente quando:



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 170	do Proc.
Nº 01-0087	de 2009
Maria José de Oliveira	
Técnico Administrativo	
RE 20.940	

I – a intervenção urbana estiver sendo realizada de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as leis municipais, as normas, critérios, indicadores e parâmetros definidores de sua boa qualidade;

II – a concessionária descumprir cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares concernentes à concessão;

III – a concessionária paralisar a intervenção urbana, total ou parcialmente, ou concorrer para tanto, ressalvadas as hipóteses decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV – a concessionária perder as condições econômicas, técnicas ou operacionais para a manutenção e atualização da obra concedida;

V – a concessionária não cumprir as penalidades impostas por infrações, nos devidos prazos;

VI – a concessionária não atender a intimação do poder concedente no sentido de corrigir as irregularidades;

VII – a concessionária for condenada em sentença transitada em julgado por sonegação de tributos e contribuições.

§ 2º. A declaração da caducidade da concessão deverá ser precedida da verificação da inadimplência administrativa em procedimento sumário, assegurado o direito de defesa.

§ 3º. Não será instaurado procedimento de inadimplência antes de comunicados à concessionária, detalhadamente, por escrito, os descumprimentos contratuais específicos



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 171 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
R\$ 10.940

referidos no § 1º deste artigo, dando-lhe um prazo para corrigir as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento nos termos contratuais.

§ 4º. Instaurado o procedimento e comprovada a inadimplência, a caducidade será declarada por ato do poder concedente, independentemente de indenização prévia, calculada no decurso do processo.

§ 5º. A indenização de que trata o § 4º deste artigo será devida na forma aplicável à reversão de bens e do contrato, descontado o valor das multas contratuais e dos danos causados pela concessionária.

§ 6º. Declarada a caducidade, não resultará para o poder concedente qualquer espécie de responsabilidade em relação aos encargos, ônus, obrigações ou compromissos com terceiros ou com empregados da concessionária.

Art. 36º. O contrato da concessão pode ser rescindido por iniciativa da concessionária, no caso de descumprimento das normas contratuais pelo poder concedente, mediante ação judicial especialmente intentada para esse fim.

Parágrafo Único. Na hipótese prevista no *caput* deste artigo, a intervenção urbana concedida não poderá ser interrompida ou paralisada até o efetivo trânsito em julgado da sentença judicial.

Art. 37º. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU coordenará as atividades de planejamento da concessão urbanística, observadas a compatibilidade com o Plano Diretor Estratégico e a articulação com outros planos urbanísticos já existentes, ficando incumbida da elaboração da proposta de lei específica, dos estudos e providências de responsabilidade do poder concedente e do projeto urbanístico específico, previstos nos



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº <u>172</u> do Proc.
Nº <u>01-0087</u> de 20 <u>09</u>
<i>Maria José</i>
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo

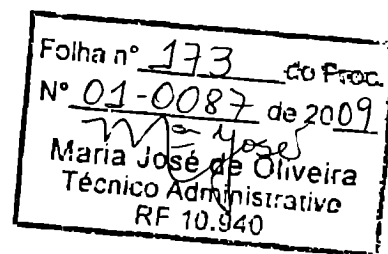
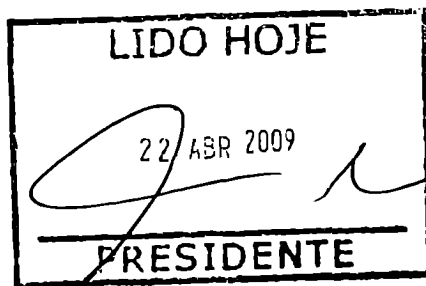
artigos 5º, 7º e 9º desta lei, solicitando a colaboração de outros órgãos municipais, de acordo com suas competências específicas.

Art. 38º. A Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana - SIURB fica incumbida da outorga da concessão urbanística nos termos desta lei e da lei específica da concessão, observadas as disposições, objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidos no Plano Diretor Estratégico, bem como as demais leis municipais aplicáveis, cabendo-lhe a abertura da licitação, a contratação, supervisão e fiscalização da concessão.

Art. 40. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação. Às Comissões competentes.

Sala das sessões em,


Chico Macena
Vereador – PT



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

PARECER CONJUNTO Nº DAS COMISSÕES REUNIDAS DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA; POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE, ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, E FINANÇAS E ORÇAMENTO AO SUBSTITUTIVO APRESENTADO AO PROJETO DE LEI 0087/09.

Trata-se de Substitutivo, apresentado em plenário, pelo Líder do Governo, ao projeto de lei nº 0087/09, encaminhado pelo Sr. Chefe do Executivo, que dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo, bem como autoriza o Executivo a aplicá-la nas áreas do Projeto Nova Luz.

O presente substitutivo encontra amparo no art. 269, § 1º, da Resolução nº 02/91 (Regimento Interno).

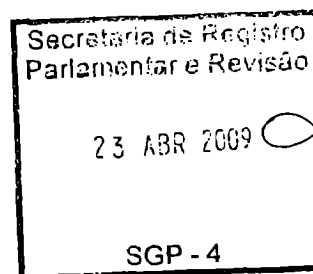
O presente Substitutivo tem por finalidade aperfeiçoar o texto original, com base nas sugestões oferecidas nas audiências públicas realizadas e na discussão desenvolvida pelos Srs. Vereadores.

Diversas alterações foram formuladas, em especial nos arts. 1º, 5º e 8º, inclusive com o fim de garantir a participação da sociedade no Conselho Gestor constante do art. 38 apresentado no substitutivo.

Registra-se, pela oportunidade, que a autorização para aplicação da concessão urbanística nas áreas do Projeto Nova Luz está sendo tratada através de projeto próprio.

O Substitutivo apresentado, todavia, não tem o condão de alterar a fundamentação apontada no parecer já exarado por esta Comissão, motivo pelo qual, no tocante ao aspecto jurídico do Substitutivo ora sob análise, somos

PELA LEGALIDADE



PL 0087/09

Quanto ao mérito, as Comissões Reunidas manifestam-se **A FAVOR** do substitutivo, tendo em vista que as alterações visaram atender ao interesse público.

No tocante ao aspecto financeiro, a Comissão de Finanças e Orçamento nada tem a opor, eis que as despesas decorrentes da sua aprovação correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

FAVORÁVEL, portanto, é o parecer.

Sala das Comissões Reunidas de,

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA, OK

Gabriel Malita
Natalini
Kamira

Agnaldo Simotio

Adso Jatino

Abou Anni

POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE, OK

Tommaso Pereira
Tommaso Pereira
Tommaso Pereira

João Pereira
Walter
João Pereira
Joselino Gabriel

ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA,

Adelfo Almeida
Adelfo Almeida
Adelfo Almeida

Leiza Santos
Leiza Santos
Leiza Santos

FINANÇAS E ORÇAMENTO

Adilson Amador

Alcides Magalhães
Alcides Magalhães
Alcides Magalhães

Waldemar Murtinho
Waldemar Murtinho
Waldemar Murtinho

Gilson Barreto

LIDO HOJE

22 ABR 2009

PRESIDENTE

Folha nº 175 do Proc.

Nº 01-0087 de 2009

Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.940



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

PARECER CONJUNTO Nº DAS COMISSÕES REUNIDAS DE
CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA; POLÍTICA
URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE, ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA,
E FINANÇAS E ORÇAMENTO AO SUBSTITUTIVO APRESENTADO AO
PROJETO DE LEI 0087/09.

Trata-se de Substitutivo, apresentado em plenário, pelo Vereador Chico Macena, ao projeto de lei nº 0087/09, encaminhado pelo Sr. Chefe do Executivo, que dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo, bem como autoriza o Executivo a aplicá-la nas áreas do Projeto Nova Luz.

O presente substitutivo encontra amparo no art. 269, § 1º, da Resolução nº 02/91 (Regimento Interno).

O presente Substitutivo tem por objetivo, dentre outros, fazer com que o Legislativo tenha acesso aos projetos objeto da concessão urbanística.

Assinala-se, ainda, que a autorização para a aplicação da concessão urbanística nas áreas do Projeto Nova Luz está sendo tratada através do PL nº 158/09.

O Substitutivo, entretanto, não altera a fundamentação apontada no parecer já emitido por esta Comissão, razão pela qual, no tocante ao aspecto jurídico do Substitutivo ora sob análise, somos

PELA LEGALIDADE

Quanto ao mérito, as Comissões Reunidas manifestam-se **A FAVOR** do substitutivo, tendo em vista que as alterações visaram atender ao interesse público.

Secretaria de Registro
Parlamentar e Revisão

23 ABR 2009

SGP-4

PL 0087/09

No tocante ao aspecto financeiro, a Comissão de Finanças e Orçamento nada tem a opor, eis que as despesas decorrentes da sua aprovação correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

FAVORÁVEL, portanto, é o parecer.

Sala das Comissões Reunidas de, 22.04.09

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE,

ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA,

FINANÇAS E ORÇAMENTO

Agência de Timor

Celso
Jardim

Italo
Cordeiro

Juliano
Gomes

Pinna

Souza Santos

Wladimir
Mitre

Arslan
Tatto

Francisco
Cunha

Adolfo
Guimarães

Adilson
Amaral

Carla
Miguel

João
Aurício

Roberto
Trigueiro

Milton
Reis

Graciele
Chaves

Natalini

João
Antônio

Kallia

Paulo
Francisco

Carlos
Bisnetto

Cláudio
Macedo

Prisco

Zerão

Guilherme
Ferreira

Gilson
Barros

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Folha nº 177 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
ma yose
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.940

Painel Eletrônico - Plenário

Matéria : Substitutivo nº 2 ao PL 87/2009 - Ver. Chico Macena

Reunião : **25ª Sessão Extraordinária**
Data : **22/04/2009 - 20:17:50 às 20:21:22**

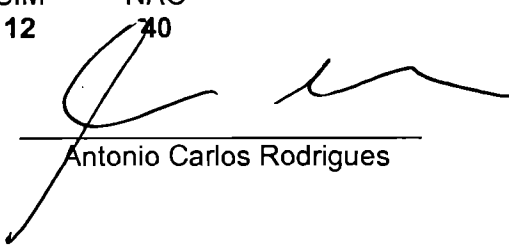
Nome do Parlamentar	Partido	Voto
ANTONIO CARLOS RODRIGUES	PR	Nao
ABOU ANNI	PV	Nao
ADILSON AMADEU	PTB	Nao
ADOLFO QUINTAS	PSDB	Nao
AGNALDO TIMOTEO	PR	Nao
ALFREDINHO	PT	Sim
ARSELINO TATTO	PT	Sim
ATÍLIO FRANCISCO	PRB	Nao
AURÉLIO MIGUEL	PR	Nao
CARLOS ALBERTO BEZERRA JUNIOR	PSDB	Nao
CARLOS APOLINÁRIO	DEM	Nao
CELSO JATENE	PTB	Nao
CHICO MACENA	PT	Sim
CLAUDINHO DE SOUZA	PSDB	Nao
CLAUDIO PRADO	PDT	Nao
CLAUDIO FONSECA	PPS	Nao
DALTON SILVANO	PSDB	Nao
DOMINGOS DISSEI	DEM	Nao
DONATO	PT	Sim
ELISEU GABRIEL	PSB	Nao
FLORIANO PESARO	PSDB	Nao
FRANCISCO CHAGAS	PT	Sim
GABRIEL CHALITA	PSDB	Nao
GILSON BARRETO	PSDB	Nao
ANTONIO GOULART	PMDB	Nao
ÍTALO CARDOSO	PT	Sim
JAMIL MOURAD	PCdoB	Sim
JOÃO ANTÔNIO	PT	Sim
JOOJI HATO	PMDB	Nao
JOSÉ AMÉRICO	PT	Sim
JOSÉ POLICE NETO	PSDB	Nao
JULIANA CARDOSO	PT	Sim
JUSCELINO GADELHA	PSDB	Nao
JOSÉ FERREIRA (ZELÃO)	PT	Sim
MARA GABRILLI	PSDB	Nao
MARCELO AGUIAR	PSC	Nao
MARCO AURÉLIO DE ALMEIDA CUNHA	DEM	Nao
MILTON LEITE	DEM	Nao
MILTON FERREIRA	PPS	Nao
GILBERTO NATALINI	PSDB	Nao
NETINHO DE PAULA	PCdoB	Sim
JOEMI NONATO	PSB	Nao
PAULO FRANGE	PTB	Nao
PENNA	PV	Nao
QUITO FORMIGA	PR	Nao
RICARDO TEIXEIRA	PSDB	Nao
ROBERTO TRIPOLI	PV	Nao
SANDRA TADEU	DEM	Nao
SOUZA SANTOS	PSDB	Nao
TONINHO PAIVA	PR	Nao
USHITARO KAMIA	DEM	Nao
WADIIH MUTRAN	PP	Nao

Totais da Votação :

SIM
12

NÃO
40

TOTAL
52


Antonio Carlos Rodrigues

Secretaria de Registro
Parlamentar e Redação

23 ABR 2009

SGP - 4

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Painel Eletrônico - Plenário

Folha nº 178 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.940

Matéria : Substitutivo nº 1 ao PL 87/2009 - Executivo

Reunião : 25ª Sessão Extraordinária
Data : 22/04/2009 - 20:21:29 às 20:24:50

Nome do Parlamentar	Partido	Voto
ANTONIO CARLOS RODRIGUES	PR	Sim
ABOU ANNI	PV	Sim
ADILSON AMADEU	PTB	Sim
ADOLFO QUINTAS	PSDB	Sim
AGNALDO TIMOTEU	PR	Sim
ALFREDINHO	PT	Nao
ARSELINO TATTO	PT	Nao
ATÍLIO FRANCISCO	PRB	Sim
AURÉLIO MIGUEL	PR	Sim
CARLOS ALBERTO BEZERRA JUNIOR	PSDB	Sim
CARLOS APOLINÁRIO	DEM	Sim
CELSO JATENE	PTB	Sim
CHICO MACENA	PT	Nao
CLAUDINHO DE SOUZA	PSDB	Sim
CLAUDIO PRADO	PDT	Sim
CLAUDIO FONSECA	PPS	Sim
DALTON SILVANO	PSDB	Sim
DOMINGOS DISSEI	DEM	Sim
DONATO	PT	Nao
ELISEU GABRIEL	PSB	Sim
FLORIANO PESARO	PSDB	Sim
FRANCISCO CHAGAS	PT	Nao
GABRIEL CHALITA	PSDB	Sim
GILSON BARRETO	PSDB	Sim
ANTONIO GOULART	PMDB	Sim
ÍTALO CARDOSO	PT	Nao
JAMIL MOURAD	PCdoB	Sim
JOÃO ANTÔNIO	PT	Nao
JOOJI HATO	PMDB	Sim
JOSÉ AMÉRICO	PT	Nao
JOSÉ POLICE NETO	PSDB	Sim
JULIANA CARDOSO	PT	Nao
JUSCELINO GADELHA	PSDB	Sim
JOSÉ FERREIRA (ZELÃO)	PT	Nao
MARA GABRILLI	PSDB	Sim
MARCELO AGUIAR	PSC	Sim
MARCO AURÉLIO DE ALMEIDA CUNHA	DEM	Sim
MILTON LEITE	DEM	Sim
MILTON FERREIRA	PPS	Sim
GILBERTO NATALINI	PSDB	Sim
NETINHO DE PAULA	PCdoB	Sim
JOEMI NONATO	PSB	Sim
PAULO FRANGE	PTB	Sim
PENNA	PV	Sim
QUITO FORMIGA	PR	Sim
RICARDO TEIXEIRA	PSDB	Sim
ROBERTO TRIPOLI	PV	Sim
SANDRA TADEU	DEM	Sim
SOUZA SANTOS	PSDB	Sim
TONINHO PAIVA	PR	Sim
USHITARO KAMIA	DEM	Sim
WADIH MUTRAN	PP	Sim

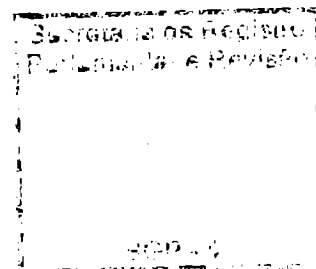
Totais da Votação :

SIM
42

NÃO
10

TOTAL
52

Antonio Carlos Rodrigues



O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues - PR)
ordem, o nobre Vereador Jamil Murad.

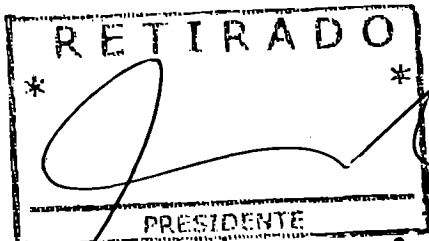
~~Tem a palavra, pela~~
Folha nº 179 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Maria José
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
8510.548

O SR. JAMIL MURAD (PC do B) - (Pela ordem) – Sr. Presidente, retiro as emendas que foram acolhidas. São quatro emendas.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues - PR) – Tem a palavra, pela ordem, o nobre Vereador Jamil Murad.

O SR. JAMIL MURAD (PC do B) - (Pela ordem) – Sr. Presidente, retiro as emendas porque muitas delas foram acolhidas.

O SR. PRESIDENTE (Antonio Carlos Rodrigues - PR) – Conforme solicitação do autor, estão retiradas as emendas. O substitutivo nº 01 vai à sanção.



Folha nº 180 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.940

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

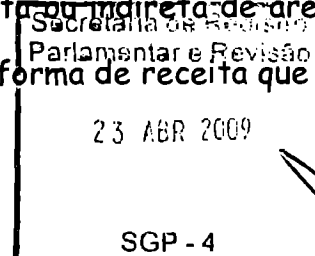
22º GABINETE DO VEREADOR JAMIL MURAD

EMENDA nº 01 ao PL 087/09

O artigo 2º do PL 087/09 passa a ter a seguinte redação:

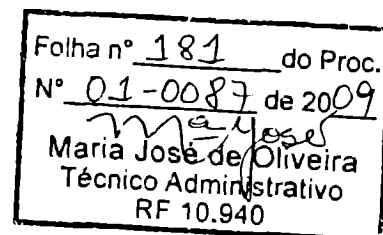
Art. 2º. Para os fins desta lei, concessão urbanística é o contrato administrativo por meio do qual o poder concedente, mediante licitação, na modalidade concorrência, delega a pessoa jurídica ou a consórcio de empresas a execução de obras urbanísticas de interesse público, por conta e risco da empresa concessionária, de modo que o investimento desta seja remunerado e amortizado mediante a exploração dos imóveis resultantes destinados a usos privados nos termos do contrato de concessão, com base em prévio projeto urbanístico aprovado por lei específica e em cumprimento de objetivos, diretrizes e prioridades da lei do plano diretor estratégico.

Parágrafo 1o. A empresa concessionária obterá sua remuneração, por sua conta e risco, nos termos estabelecidos no edital de licitação e no contrato, por meio da alienação ou locação de imóveis, da exploração direta ou indireta de áreas públicas na área abrangida pela intervenção urbana ou outra forma de receita que





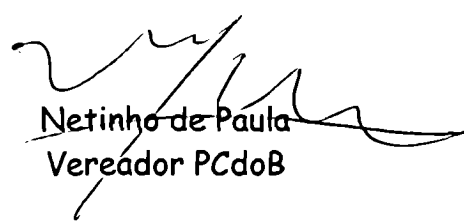
**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



esteja explícita na lei específica da concessão, bem como pela receita de projetos associados específicos que não onerem a população do município.

Parágrafo 2º-Na alienação ou locação de imóveis resultantes da concessão, o concessionário deverá incluir cláusulas que possibilitem o atendimento dos objetivos da intervenção urbana, inclusive no que se refere à manutenção das características de construção e de uso do bem, por prazo determinado, nos termos definidos na lei específica de aprovação da intervenção urbanística.


Jamil Murad
Vereador e
Líder da bancada do PCdoB


Netinho de Paula
Vereador PCdoB

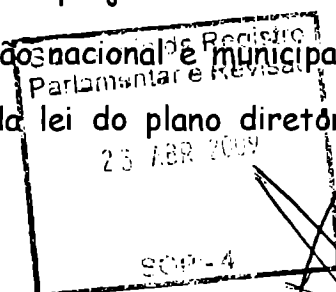

EMENDA nº 02 ao PL 087/09

O artigo 3º do PL 087/09 passa a ter a seguinte redação:

Art. 3º. Podem ser objeto de concessão urbanística, entre outras intervenções estruturais, as obras relativas a modificação do sistema viário, da estrutura fundiária, de instalações e equipamentos urbanos, inclusive sistema de transporte público, e da localização de logradouros públicos, a demolição, reforma, ampliação ou construção de edificações nos termos estabelecidos no respectivo projeto urbanístico.

§ 1º. A área resultante de urbanização ou de reurbanização mediante concessão urbanística deverá ser dotada, conforme o caso, de infra-estrutura de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e iluminação pública, sistema de manejo de águas pluviais, de transporte público de passageiros e viário público com pavimentação adequada, preferentemente com piso drenante, rede de telecomunicações, rede de gás canalizado e equipamentos comunitários destinados à educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social, cuja implantação fica sob responsabilidade da concessionária.

§ 2º. O parcelamento de área necessário para a execução do projeto urbanístico da concessão deverá observar as normas gerais da legislação nacional e municipal aplicável ao parcelamento do solo para fins urbanos, as da lei do plano diretor





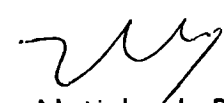
**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº <u>183</u>	do Proc.
Nº <u>01-0087</u>	de 2009
<i>Maria José</i> Maria José de Oliveira Técnico Administrativo RF 10.940	

estratégico, as das leis da operação urbana consorciada e do respectivo projeto estratégico na qual esteja inserida a área objeto da concessão urbanística.

§ 3º. Conforme as necessidades de cada caso, a intervenção urbana pretendida, de acordo com o projeto urbanístico referido no art. 9º desta lei, poderá ser objeto de mais de uma concessão urbanística.


Jamil Murad
Vereador e
Líder da bancada do PCdoB


Netinho de Paula
Vereador PCdoB



Tomaz

Folha nº 184 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.940

PRESIDENTE CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

22º GABINETE DO VEREADOR JAMIL MURAD

EMENDA nº 03 ao PL 087/09

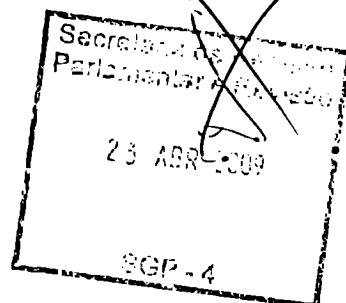
O artigo 5º do PL 087/09 passa a ter a seguinte redação:

Art. 5º. A concessão urbanística deve ser autorizada por lei específica, que estabelecerá os parâmetros urbanísticos aplicáveis, e só pode ter por objeto uma área contínua destinada a intervenção urbana com base na lei do plano diretor.

Parágrafo único. A Concessão Urbanística deverá ser precedida de audiências públicas, assegurando uma (1) no local de intervenção e outra nos Conselhos afins para apresentarem seus pareceres, conforme inciso VII do 7º artigo, desta lei.

Jamil Murad
Jamil Murad
Vereador e
Líder da bancada do PCdoB

Netinho de Paula
Netinho de Paula
Vereador PCdoB

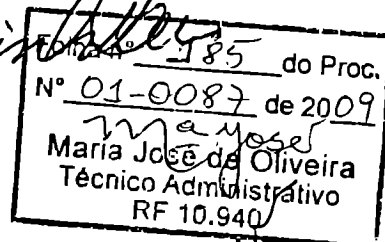




PRESIDENTE
**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

22º GABINETE DO VEREADOR JAMIL MURAD

EMENDA nº 04 ao PL 087/09

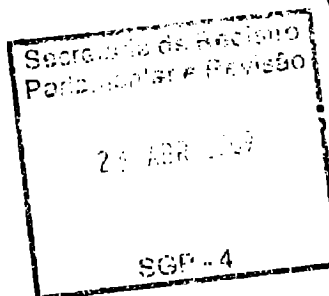


O artigo 6º do PL 087/09 fica acrescido do seguinte parágrafo:

Parágrafo 2º. Em caso do projeto urbanístico alterar os logradouros existentes, os novos logradouros deverão obedecer a fluidez e continuidade da malha urbana, sendo vedada a interrupção de vias por meio de qualquer mecanismo que obstrua o direito de ir e vir de qualquer cidadão.

Jamil Murad
Vereador e
Líder da bancada do PCdoB

Netinho de Paula
Vereador PCdoB

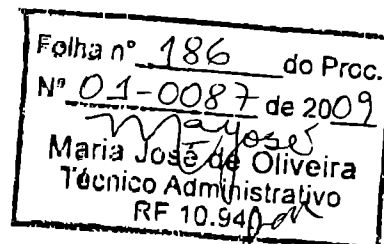




PRESIDENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

22º GABINETE DO VEREADOR JAMIL MURAD



EMENDA nº 05 ao PL 087/09

O artigo 7º do PL 087/09 passa a ter a seguinte redação:

Art. 7º. A concessão urbanística a ser aprovada por lei específica deverá ser precedida de estudos e providências de responsabilidade do poder concedente para a definição dos objetivos, diretrizes e parâmetros de interesse público específico para a intervenção urbana a ser realizada por meio da concessão, compreendendo, no mínimo, o seguinte:

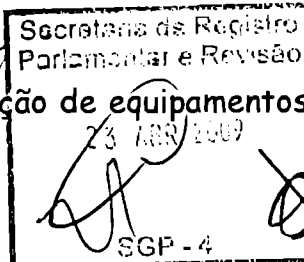
I - estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área;

II - estudos de impacto ambiental ou de vizinhança e pólo gerador de tráfego;

III - relatório circunstanciado dos principais conteúdos dos estudos efetuados e das providências a serem executadas com o demonstrativo quantitativo e qualitativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana a ser realizada;

IV - realização de uma audiência pública na área central do Município e na de cada uma das Subprefeituras em que será realizada a intervenção urbana, possibilitando a interação com proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados eventualmente interessados.

V - estudos sobre a necessidade de manutenção e/ou implantação de equipamentos sociais necessários à região





**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº <u>187</u> do Proc.
Nº <u>01-0087</u> de 2009
<i>M. Jose</i>
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.940

VI - levantamento de uso dos imóveis, discriminando os comerciais e residenciais, precários ou não, e levantamento da população moradora para implantação de conjuntos habitacionais na área da concessão urbanística

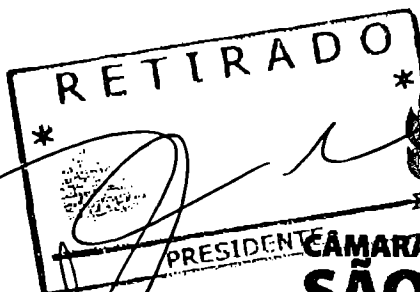
VII - parecer emitido pelos conselhos afins de cada intervenção

§1º - os estudos dos incisos acima deverão ser disponibilizados na rede mundial de computadores.

§2º - os pareceres mencionados no inciso VII, serão apreciados em audiência pública no Legislativo.

Jamil Murad
Jamil Murad
Vereador e
Líder da bancada do PCdoB

Netinho de Paula
Netinho de Paula
Vereador PCdoB



PRESIDENTE **CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 188 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.940

22º GABINETE DO VEREADOR JAMIL MURAD

EMENDA nº 06 ao PL 087/09

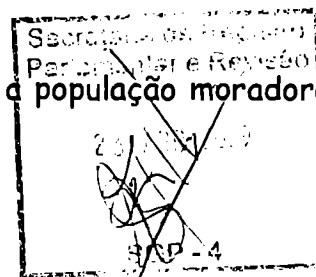
O artigo 9º do PL 087/09 passa a ter a seguinte redação:

Art. 9º. O projeto de concessão urbanística, a ser aprovado por lei específica, deverá apresentar projeto de execução o qual conterá os seguintes elementos:

- I - definição das modificações no sistema viário, se for o caso;
- II - localização e definição da infra-estrutura urbana e dos equipamentos comunitários;
- III - localização e definição dos espaços públicos de uso comum e especial;
- IV - definição dos parâmetros e diretrizes urbanísticos, ambientais e sociais;
- V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela intervenção urbana.

VI - implantação de Centro de Educação Unificado e/ou de equipamento social de educação, saúde, de esporte, cultura e lazer, a serem definidos através de consulta à população através do conselho participativo.

VII - Implantação de Conjuntos Habitacionais para a população moradora da área atingida pela intervenção





**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 189	do Proc.
Nº 01-0087	de 2009
Maria José de Oliveira	
Técnico Administrativo	
RF 10.940	

VIII - programa que assegure a proteção às atividades econômicas já existentes na área atingida pela intervenção.

§ 1º. O projeto urbanístico deve ser submetido para análise e deliberação, em obrigatoriamente, preliminarmente à abertura da licitação, no que se refere à preservação do patrimônio cultural e histórico, parcelamento do solo, trânsito, preservação do meio ambiente, e adequação dos parâmetros de uso e ocupação do solo, transportes e infraestrutura.

§ 2º. As diretrizes emitidas nos termos do parágrafo anterior vincularão as análises posteriores dos órgãos municipais quanto aos pedidos de licenciamento de edificações formulados pelo concessionário.

§ 3º. O Poder Executivo poderá realizar concursos ou publicar edital de chamamento de pessoas físicas ou jurídicas interessadas em apresentar projetos, estudos, levantamentos e investigações que subsidiem a modelagem da concessão urbanística, os quais serão remunerados na forma prevista no artigo 21 da Lei Federal nº 8.987, de 1995.

§ 4º. O projeto urbanístico será disponibilizado pela PMSP, para consulta pública, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias de sua apresentação no Legislativo, no qual serão informados: o desenho do projeto, seus parâmetros urbanísticos, ambientais e sociais e os programas de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela intervenção, fixando-se prazo para fornecimento de sugestões e realizando-se uma audiência pública ao término deste prazo.

§ 5º. Deverá ser instituído um Conselho Participativo para análise e acompanhamento da implantação de cada intervenção com representantes do poder



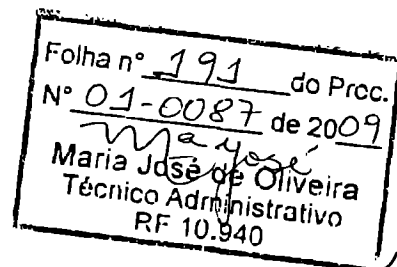
**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº <u>190</u> do Proc.
Nº <u>01-0087</u> de 2009
<i>Maria José</i> Maria José de Oliveira Técnico Administrativo RF 10.940

público, das entidades representativas dos moradores locais, das entidades representativas dos trabalhadores locais, das entidades representativas dos empregadores locais, das entidades representativas dos movimentos culturais e ambientalistas e das entidades representativas dos segmentos que tenham impacto na área.

Jamil Murad
Vereador e
Líder da bancada do PCdoB

Nerinho de Paula
Nerinho de Paula
Vereador PCdoB



22º GABINETE DO VEREADOR JAMIL MURAD

EMENDA nº 07 supressiva ao PL 087/09

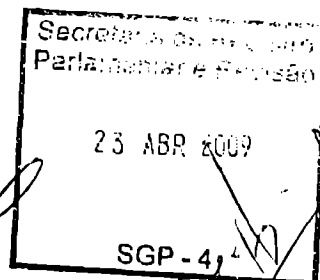
O artigo 10º do PL 087/09 fica suprimido.

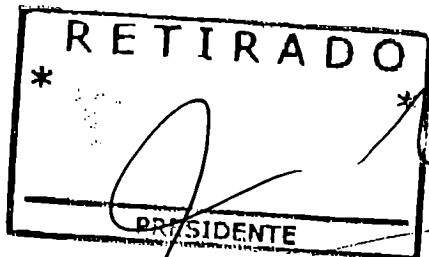
C.M.S.P. - S.G.P. 2

-15-Abr-2009-16:46-012638

Jamil Murad
Vereador e
Líder da bancada do PCdoB

Netinho de Paula
Vereador PCdoB





Folha nº 192 do Proc.
Nº 01-0087 de 2009
Maria José de Oliveira
Técnico Administrativo
RF 10.940

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

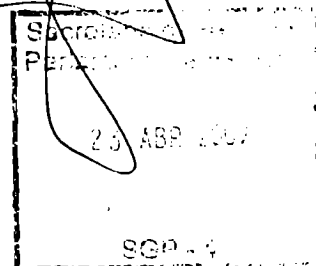
22º GABINETE DO VEREADOR JAMIL MURAD

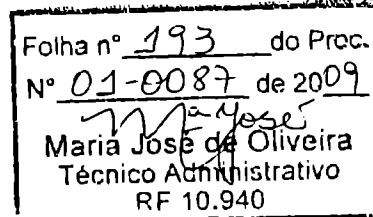
EMENDA nº 08 ao PL 087/09

Fica suprimido o parágrafo único do artigo 11º do PL 087/09.

Jamil Murad
Vereador e
Líder da bancada do PCdoB

Netinho de Paula
Vereador PCdoB





**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

22º GABINETE DO VEREADOR JAMIL MURAD

EMENDA nº 09 ao PL 087/09

O artigo 19º do PL 087/09 passa a ter a seguinte redação:

Art. 19. São cláusulas essenciais do contrato de concessão as relativas:

I - ao objeto, à área e ao prazo da concessão;

II - ao modo, forma e condições de realização da intervenção urbana;

III - aos critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros definidores da qualidade da intervenção urbana;

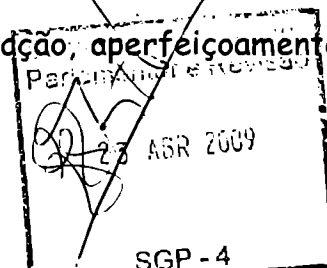
IV - aos cronogramas físico-financeiros de execução das obras vinculadas à concessão;

V - à forma e meios de remuneração da concessionária por meio da exploração da intervenção urbana e de projetos associados;

VI - critérios objetivos de avaliação de desempenho;

VII - à garantia do fiel cumprimento, pela concessionária, das obrigações relativas às obras vinculadas à concessão;

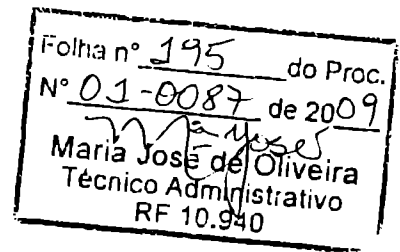
VIII - aos direitos, garantias e obrigações do poder concedente e da concessionária, inclusive os relacionados às previsíveis necessidades de futura alteração da intervenção urbana e conseqüente modernização, aperfeiçoamento e ampliação dos equipamentos e demais instalações;



- IX - à forma de fiscalização das instalações, dos equipamentos, dos métodos e práticas de execução da intervenção urbana, bem como a indicação dos órgãos competentes para exercê-la;
- X - às penalidades contratuais e administrativas a que se sujeita a concessionária e sua forma de aplicação;
- XI - aos casos de extinção da concessão urbanística;
- XII - aos bens reversíveis e àqueles que forem objeto de imediata incorporação ao patrimônio público;
- XIII - aos critérios para o cálculo e a forma de pagamento de indenizações devidas à concessionária, se for o caso;
- XIV - às condições para prorrogação do contrato, se couber;
- XV - à obrigatoriedade, forma e de prestação de contas anual da concessionária ao poder concedente e ao Conselho Participativo;
- XVI - à exigência da publicação de demonstrações financeiras periódicas da concessionária na forma estabelecida pela Prefeitura Municipal;
- XVII - às obrigações da concessionária para adequada realização do controle social pela sociedade civil e pelo Conselho Participativo;
- XVIII - ao foro e ao modo amigável de solução das divergências contratuais;
- XIX - às obrigações de implantação de Centro de Educação Unificado e/ou de equipamento social de educação, saúde, de esporte, cultura e lazer, a serem definidos através de consulta à população através do conselho participativo, às de implantação de conjuntos habitacionais para a população moradora da área atingida pela intervenção e ao programa que assegure a proteção às atividades econômicas já existentes na área atingida pela intervenção..

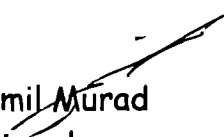


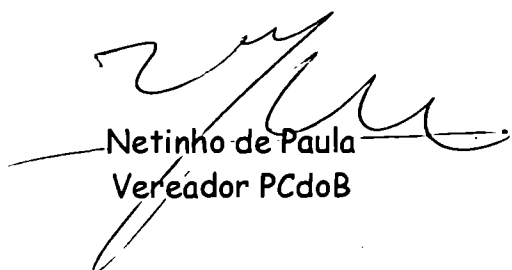
**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

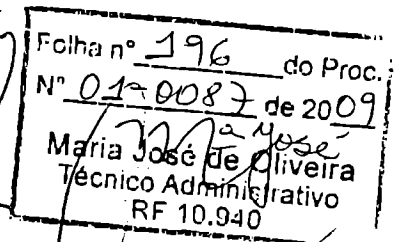


XXI - outras cláusulas, termos e obrigações peculiares ao objeto da concessão urbanística.

Parágrafo único. O prazo da concessão a ser fixado no edital da licitação, em cada caso, deverá atender ao interesse público e às peculiaridades relacionadas ao valor do investimento.


Jamil Murad
Vereador e
Líder da bancada do PCdoB


Netinho de Paula
Vereador PCdoB



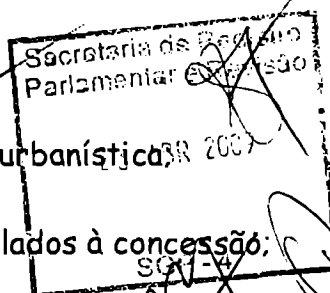
22º GABINETE DO VEREADOR JAMIL MURAD

EMENDA nº 10 ao PL 087/09

O artigo 26º do PL 087/09 passa a ter a seguinte redação:

Art. 26. Incumbe à empresa concessionária:

- I - cumprir e fazer cumprir as disposições legais, regulamentares e contratuais da concessão;
- II - executar a intervenção urbana de acordo com o projeto urbanístico, as disposições da concessão e as normas legais;
- III - proceder à aquisição e venda ou locação dos imóveis destinados a usos privados, inclusive mediante incorporação imobiliária;
- IV - receber em doação de proprietário de imóvel situado no perímetro da concessão urbanística para viabilização financeira do aproveitamento do imóvel nos termos previstos no projeto urbanístico da concessão sob o compromisso de, em troca e após a realização das obras, o donatário doar ao doador unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas como pagamento da alienação do imóvel à empresa concessionária;
- V - zelar pela integridade dos bens vinculados à concessão urbanística;
- VI - manter em dia o inventário e o registro dos bens vinculados à concessão;





**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 197	do Proc.
Nº 01-0087	de 2009
Maria José de Oliveira	
Técnico Administrativo	
RF 10.940	

VII - manter regularmente escriturados os seus livros e registros contábeis e organizados os arquivos, documentos e anotações, de forma a possibilitar a inspeção a qualquer momento pelos encarregados da fiscalização;

VIII - franquear o acesso dos encarregados da fiscalização, a qualquer momento, aos locais das obras, equipamentos e instalações da concessionária e registros contábeis;

IX - prestar contas periódicas à Prefeitura Municipal e à sociedade civil do cumprimento integral e fiel da concessão.

Jamil Murad
Vereador e
Líder da bancada do PCdoB

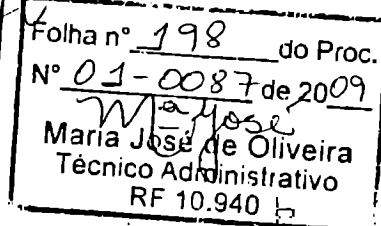
Netinho de Paula
Vereador PCdoB



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

22º GABINETE DO VEREADOR JAMIL MURAD

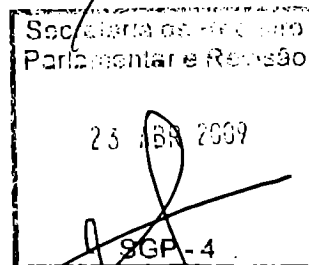
EMENDA nº 11 ao PL 087/09



Ficam suprimidos os parágrafos 1º e 2º do artigo 27º do PL 087/09.

BENEFITARIO
Benedito
Jamil Murad
Vereador e
Líder da bancada do PCdoB

Netinho de Paula
Netinho de Paula
Vereador PCdoB





**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**
Secretaria de Apoio Legislativo – SGP-2

Papel para informação, rubricado como folha nº 199 ✓
do processo n.º 01-0087 de 20 09 24/04/2009 (a) Mª José

Maria José de Almeida
Técnico Administrativo
RF 10940

À SGP-2

Sra. Secretária:

O Substitutivo nº 1 do Líder do Governo de fls. 125 a 146, ao presente Projeto de Lei foi aprovado em 2ª discussão e votação na 25ª Sessão Extraordinária, no dia 22 de abril de 2009.

24/04/2009

Luzia de Almeida Leite
Luzia de Almeida Leite
Supervisora de Apoio ao Plenário
SGP - 21

À SGP - 23

Sr. Supervisor,

Encaminho os presentes autos para elaboração dos documentos pertinentes à sanção do respectivo Projeto Legislativo

24/04/2009

Ângela Bordin Andreoni
Ângela Bordin Andreoni
Secretária de Apoio Legislativo
SGP-2

RECEBIDO EM SGP-2.

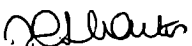
EM 28/04/09

[Assinatura]
AS 16:20

Sr. Orlando,

Oficiar ao Executivo encaminhando cópia autêntica. Preparar carta de lei e registro.

23/04/09


JOSE CRISTINO SOUZA SANTOS
Supervisor de Finalização do Proc. Legislativo

Sr. Supervisor,

Providenciado conforme solicitação de V.Sa.

23/04/09


ORLANDO KOCI MENDES
Técnico Administrativo

SEGUE em anexo, nesta data
documentos e cópia de informação
rubricado 200/244.
Em 08/05/2009.


Roanir Cruz
Técnico Administrativo



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº <u>200</u> do Processo nº <u>01-87</u> de <u>09</u>
Posto nº <u>02</u> do Serviço Técnico Administrativo

São Paulo, 23 de abril de 2009.

SGP.23 nº 1214/2009

Senhor Prefeito,

Encaminho a Vossa Excelência cópia autêntica da lei decretada pela Câmara em sessão de 22 de abril do corrente, relativa ao Projeto de Lei nº 87/09, de autoria do Executivo, que dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo.

Valho-me da oportunidade para renovar a Vossa Excelência os meus protestos de elevado apreço e distinta consideração.

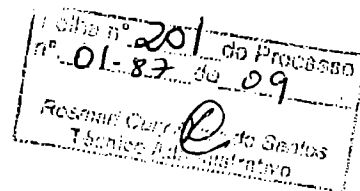

ANTONIO CARLOS RODRIGUES
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Doutor Gilberto Kassab
Digníssimo Prefeito do Município de São Paulo.


JCSS/okm



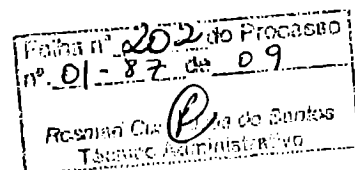
**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



-----Cópia autêntica. LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 22 DE ABRIL DE 2009. Cópia extraída de fls. nº 1251346 do Processo. (PROJETO DE LEI Nº 87/09). (Executivo). Dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo. A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO decreta: Art. 1º A concessão urbanística constitui instrumento de intervenção urbana estrutural destinado à realização de urbanização ou de reurbanização de parte do território municipal a ser objeto de requalificação da infra-estrutura urbana e de reordenamento do espaço urbano com base em projeto urbanístico específico em área de operação urbana ou área de intervenção urbana para atendimento de objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidas na lei do plano diretor estratégico. Parágrafo único. São diretrizes que podem justificar a realização de intervenção urbana mediante a concessão urbanística: I - elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico; II - racionalizar o uso da infra-estrutura instalada, em particular a do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade; III - promover e tornar mais eficientes, em termos sociais, ambientais, urbanísticos e econômicos, os investimentos dos setores público e privado; IV - prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade; V - permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização; VI - recuperar áreas degradadas ou deterioradas



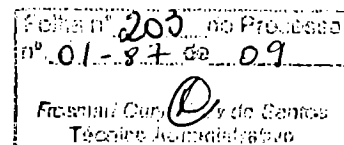
**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade; VII - estimular a reestruturação e requalificação urbanística para melhor aproveitamento de áreas dotadas de infra-estrutura, estimulando investimentos e revertendo o processo de esvaziamento populacional ou imobiliário; VIII - estimular o adensamento de áreas já dotadas de serviços, infra-estrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir custos; IX - adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modos de vida; X - possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos. Art. 2º Para os fins desta lei, concessão urbanística é o contrato administrativo por meio do qual o poder concedente, mediante licitação, na modalidade concorrência, delega a pessoa jurídica ou a consórcio de empresas a execução de obras urbanísticas de interesse público, por conta e risco da empresa concessionária, de modo que o investimento desta seja remunerado e amortizado mediante a exploração dos imóveis resultantes destinados a usos privados nos termos do contrato de concessão, com base em prévio projeto urbanístico específico e em cumprimento de objetivos, diretrizes e prioridades da lei do plano diretor estratégico. Parágrafo único. A empresa concessionária obterá sua remuneração, por sua conta e risco, nos termos estabelecidos no edital de licitação e no contrato, dentre outras fontes, por meio da alienação ou locação de imóveis, inclusive dos imóveis desapropriados e das unidades imobiliárias a serem construídas, da exploração direta ou indireta de áreas



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

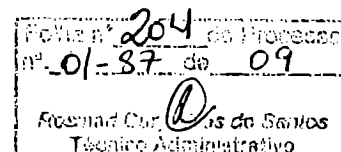


públicas na área abrangida pela intervenção urbana ou qualquer outra forma de receita alternativa, complementar ou acessória, bem como pela receita de projetos associados. Art. 3º Podem ser objeto de concessão urbanística, entre outras intervenções estruturais, as obras relativas a modificação do sistema viário, da estrutura fundiária, de instalações e equipamentos urbanos, inclusive sistema de transporte público, e da localização de logradouros públicos, a demolição, reforma, ampliação ou construção de edificações nos termos estabelecidos no respectivo projeto urbanístico específico. § 1º A área resultante de urbanização ou de reurbanização mediante concessão urbanística deverá ser dotada, conforme o caso, de infra-estrutura de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e iluminação pública, sistema de manejo de águas pluviais, de transporte público de passageiros e viário público com pavimentação adequada, atendidas as normas de acessibilidade e preferentemente com piso drenante, rede de telecomunicações, rede de gás canalizado e equipamentos comunitários destinados à educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social. § 2º O reparcelamento de área necessário para a execução do projeto urbanístico específico da concessão deverá observar as normas gerais da legislação nacional e municipal aplicável ao parcelamento do solo para fins urbanos, as da lei do plano diretor estratégico e as da lei da operação urbana consorciada ou do respectivo projeto estratégico na qual esteja inserida a área objeto da concessão urbanística. § 3º Conforme as necessidades de cada caso, a

3



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



intervenção urbana pretendida, de acordo com o projeto urbanístico específico referido no art. 8º desta lei, poderá ser objeto de mais de uma concessão urbanística. § 4º Poderá integrar o objeto da concessão urbanística tanto a exploração do solo quanto do subsolo e do espaço aéreo, inclusive a implantação de garagens subterrâneas e a gestão das redes de infra-estrutura instaladas em áreas municipais. Art. 4º A concessão urbanística fica sujeita ao regime jurídico das concessões comuns regidas pela Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com as complementações constantes desta lei, e das concessões patrocinadas previstas na Lei Municipal nº 14.517, de 16 de outubro de 2007, e na Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, sem prejuízo da aplicação das normas com ela compatíveis das leis que lhe são correlatas. § 1º São correlatas com o regime jurídico das concessões comuns e a elas aplicáveis subsidiariamente as normas pertinentes e com elas compatíveis das Leis Federais nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e nº 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como da Lei Municipal nº 13.278, de 7 de janeiro de 2002. § 2º Se o contrato de concessão urbanística estabelecer contrapartida do Poder Público Municipal com recursos provenientes de financiamento ou doação oriundos de agência oficial de cooperação técnica ou organismo financeiro multilateral de que o Brasil faça parte, poderão ser admitidas na licitação as condições decorrentes de acordos, protocolos, convenções ou tratados internacionais aprovados pelo Congresso Nacional, bem como as normas e procedimentos daquelas entidades, inclusive quanto ao critério de seleção da proposta mais vantajosa para a



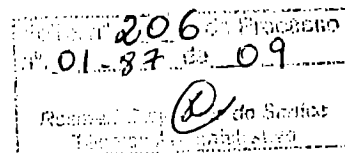
**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

205
01-87 09
⑩

Administração, o qual poderá contemplar, além do preço, outros fatores de avaliação, desde que por elas exigidos para a obtenção do financiamento ou doação, e que também não conflitem com o princípio do julgamento objetivo e sejam objeto de despacho motivado do órgão executor do contrato, despacho esse ratificado pela autoridade imediatamente superior. Art. 5º Toda concessão urbanística deve ser autorizada por lei específica, que estabelecerá os parâmetros urbanísticos aplicáveis, e só pode ter por objeto uma área contínua destinada a intervenção urbana com base na lei do plano diretor estratégico, mesmo que não haja necessidade de alteração de parâmetros urbanísticos e demais disposições legais aplicáveis. § 1º Cada autorização legislativa, no âmbito da respectiva lei específica, deverá conter o perímetro específico e as diretrizes específicas da concessão urbanística por ela autorizada, que orientarão a transformação urbanística pretendida para a região, de acordo com as suas características e potencialidades. § 2º O Poder Legislativo poderá sustar a autorização legislativa de que trata este artigo caso a concessão urbanística não observe o perímetro específico e as diretrizes específicas autorizadas. Art. 6º Não se aplica às obras efetuadas com base nesta lei o disposto nos arts. 1º e 2º da Lei nº 10.671, de 28 de outubro de 1988. Parágrafo único. As leis de melhoramento viário incidentes sobre a área da concessão urbanística não impedirão a modificação dos logradouros existentes, nos termos desta lei, nem impedirão a edificação nas áreas por eles atingidas, não sendo aplicáveis a tais casos as vedações estabelecidas pelos arts. 4º e 5º da Lei nº 11.228, de 26 de



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

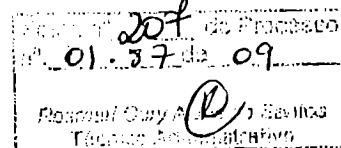


junho de 1992. Art. 7º A autorização para a abertura de licitação para a concessão urbanística será precedida de estudos e providências de responsabilidade do poder concedente para a definição dos objetivos, diretrizes e parâmetros de interesse público específico para a elaboração do projeto urbanístico específico da intervenção a ser realizada por meio da concessão, compreendendo, no mínimo, o seguinte: I - estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área; II - estudos de impacto ambiental ou de vizinhança; III - relatório circunstanciado dos principais conteúdos dos estudos efetuados e das providências a serem executadas com o demonstrativo quantitativo e qualitativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana a ser realizada; IV - realização de uma audiência pública na área central do Município e na de cada uma das Subprefeituras em que será realizada a intervenção urbana, possibilitando a interação com proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados eventualmente interessados. Art. 8º O projeto urbanístico específico da intervenção urbana a ser realizada por meio da concessão urbanística, em conformidade com a lei do plano diretor estratégico, conterá, conforme o caso, os seguintes elementos: I - definição das modificações no sistema viário; II - localização e definição da infra-estrutura urbana e dos equipamentos comunitários; III - localização e definição dos espaços públicos de uso comum e especial; IV - definição dos parâmetros e diretrizes urbanísticos, ambientais e sociais; V - programa de atendimento econômico e social para a população

6



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



diretamente afetada pela intervenção urbana. § 1º O projeto urbanístico específico deve ser submetido para análise e deliberação, em caráter preferencial, preliminarmente à abertura da licitação, para a definição das diretrizes relativas à preservação do patrimônio cultural e histórico, parcelamento do solo, trânsito, preservação do meio ambiente e adequação dos parâmetros de uso e ocupação do solo, devendo ser submetido, ao final, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU). § 2º As diretrizes emitidas nos termos do parágrafo anterior vincularão as análises posteriores dos órgãos municipais quanto aos pedidos de licenciamento de edificações formulados pelo concessionário. § 3º O Poder Executivo poderá realizar concursos ou publicar edital de chamamento de pessoas físicas ou jurídicas interessadas em apresentar projetos, estudos, levantamentos e investigações que subsidiem a modelagem da concessão urbanística, os quais serão remunerados na forma prevista no art. 21 da Lei Federal nº 8.987, de 1995. Art. 9º O projeto de concessão urbanística será objeto de consulta pública, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da publicação do edital da respectiva licitação, mediante publicação de aviso na imprensa oficial, em jornais de grande circulação e por meio eletrônico, no qual serão informadas as justificativas para a contratação, a identificação do objeto, o prazo de duração do contrato e seu valor estimado e as minutas do edital e do contrato, fixando-se prazo para fornecimento de sugestões, realizando-se uma audiência pública ao término deste prazo. Art. 10. O concessionário pode utilizar os instrumentos jurídicos autorizados na legislação vigente em conformidade



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

208
01-87 09
①

com os respectivos limites legais, tais como, o direito de preempção, o consórcio imobiliário, o direito de superfície, a concessão real de uso e outros conexos para adequado cumprimento da concessão urbanística. Parágrafo único. A utilização do direito de preempção, do direito de superfície e da concessão real de uso sobre imóvel de domínio público depende de prévia autorização legal. Art. 11. A Prefeitura Municipal efetuará a declaração de utilidade pública e de interesse social dos imóveis a serem objeto de desapropriação urbanística para a execução do projeto urbanístico específico mediante concessão urbanística nos termos autorizados na alínea "i" do art. 5º do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e no art. 44 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. § 1º O concessionário, com fundamento no art. 3º do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e na declaração a que se refere este artigo, promoverá a desapropriação judicial ou amigável dos imóveis a serem desapropriados, pagando e negociando integralmente a respectiva indenização, bem como assumindo a condição de proprietária dos respectivos imóveis, com poderes para promover as alterações registrárias necessárias para a realização de incorporações imobiliárias e a implementação do projeto urbanístico específico, nos termos do contrato de concessão urbanística. § 2º A desapropriação, uma vez obtida a imissão na posse, será irretratável e irrevogável, sendo defeso ao Poder Público Municipal ou ao concessionário desistir ou renunciar aos direitos e obrigações a ela relativos. Art. 12. Quando permitida, no edital de licitação, a participação de empresas em consórcio, serão observadas as seguintes normas:



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Forma nº 209 do Processo
nº 01-97 de 09
Rosmari Gury de Souza Técnica Administrativa

I - comprovação de compromisso, público ou particular, de constituição de sociedade de propósito específico, subscrito pelas consorciadas; II - indicação da empresa responsável pelo consórcio durante a licitação e até a constituição da sociedade de propósito específico; III - apresentação dos documentos exigidos para aferição da capacidade técnica, da idoneidade financeira e da regularidade jurídica e fiscal e as condições de liderança da empresa responsável pelo consórcio; IV - impedimento de participação de empresas consorciadas na mesma licitação, por intermédio de mais de um consórcio ou isoladamente. § 1º A empresa líder do consórcio é a responsável perante o poder concedente pelo cumprimento do contrato de concessão urbanística, sem prejuízo da responsabilidade solidária das demais consorciadas. § 2º A empresa licitante vencedora fica obrigada a constituir, antes da adjudicação do certame, sociedade de propósito específico para assumir os compromissos de concessionária até a completa execução da intervenção urbana dentro do prazo fixado no contrato de concessão urbanística antes de sua assinatura. § 3º Poderá ser exigido pelo edital de licitação que a Prefeitura do Município de São Paulo receba 1 (uma) ação da empresa de propósito específico, com poder de participação nas decisões da empresa com a finalidade de controle do cumprimento do objeto da concessão urbanística, nos termos do edital. Art. 13. O poder concedente, antes da abertura da licitação, poderá proceder à pré-qualificação jurídica, técnica, econômico-financeira e conexas das empresas ou consórcios de empresas que queiram participar da licitação de concessão urbanística a fim de efetuar análise

01.210
37 09
D



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

mais detida da qualificação técnica das interessadas. § 1º A adoção do procedimento de pré-qualificação será feita mediante proposta da autoridade competente do poder concedente, aprovada pela autoridade imediatamente superior. § 2º Na pré-qualificação serão observadas as exigências legais relativas à concorrência, à convocação dos interessados, ao procedimento e à análise da documentação. Art. 14. Observado o disposto no art. 5º, a licitação da concessão urbanística deverá ser autorizada pelo Prefeito, mediante despacho fundamentado, que efetuará a definição do objeto, área de abrangência, prazo e diretrizes a serem observadas. Art. 15. A licitação será aberta na modalidade concorrência mediante edital elaborado pelo poder concedente, observados, no que couber, os critérios e as normas gerais da legislação própria aplicável às concessões comuns, que conterá, especialmente: I - o objeto, metas e prazo da concessão; II - a descrição das condições necessárias à adequada execução da intervenção urbana; III - os prazos para recebimento das propostas, julgamento da licitação e assinatura do contrato; IV - prazo, local e horário em que serão fornecidos ou disponibilizados, aos interessados, os dados, estudos e projetos necessários à elaboração dos orçamentos e apresentação das propostas; V - os critérios e a relação dos documentos exigidos para a aferição da capacidade técnica, da idoneidade financeira e da regularidade jurídica e fiscal; VI - as possíveis fontes de receitas alternativas, complementares ou acessórias, bem como as provenientes de projetos associados; VII - os direitos e obrigações do poder concedente e da sociedade concessionária em relação a alterações a



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

serem realizadas no futuro, para garantir a continuidade e a atualização da intervenção urbana aos fins de interesse público a que se destina; VIII - os critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros a serem utilizados no julgamento técnico e econômico-financeiro da proposta; IX - a indicação dos bens reversíveis e dos que forem objeto de imediata incorporação ao patrimônio público, de suas características e de outras condições conexas; X - a expressa indicação do concessionário como responsável pelo ônus da concretização das desapropriações necessárias à completa execução da intervenção urbana, ou para a instituição de servidão administrativa ou urbanística, observada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades, conforme definido no edital; XI - a exigência de constituição de sociedade de propósito específico, antes da adjudicação do certame, com o objetivo único e exclusivo de realização da intervenção urbana prevista no edital; XII - a exigência, se for o caso, de o concessionário ressarcir os dispêndios correspondentes aos estudos, investigações, levantamentos, projetos, obras e despesas ou investimentos já efetuados, vinculados à concessão, de utilidade para a licitação, realizados pelo poder concedente ou com a sua autorização, antes da assinatura do contrato de concessão urbanística; XIII - as condições de liderança da empresa responsável, na hipótese em que for permitida a participação de empresas em consórcio; XIV - a minuta do respectivo contrato de concessão urbanística, que conterá as cláusulas essenciais referidas no art. 19 desta lei e outras porventura necessárias e adequadas; XV - os dados relativos às obras da intervenção



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha n.º 252 do Processo
n.º 61-87 de 09
Rosmar Cury <i>[assinatura]</i> do Santos
Técnico Administrativo

urbana, dentre os quais os elementos básicos do projeto referido no art. 8º desta lei; XVI - as garantias a serem exigidas para assegurar o adequado e completo cumprimento do contrato de concessão urbanística a que se referir o edital limitadas ao valor das obras da intervenção urbana. § 1º Entende-se por atualização da intervenção urbana, a que se refere o inciso VII do "caput" deste artigo, o uso de métodos, técnicas, instalações e equipamentos que correspondam aos padrões de modernidade propiciados pelo progresso tecnológico, bem como a sua melhoria e a ampliação de acordo com as diretrizes da lei do plano diretor para atendimento das necessidades dos usuários da cidade. § 2º Poderá ser prevista a obrigação de o concessionário incluir, na alienação dos imóveis resultantes da concessão, cláusulas que possibilitem o atendimento dos objetivos da intervenção urbana, inclusive no que se refere à manutenção de características de construção e de uso do bem, por prazo determinado, nos termos definidos no edital. § 3º A concessionária poderá promover a realização de incorporações imobiliárias nos imóveis desapropriados, a fim de possibilitar, ainda em fase de construção, a alienação das futuras unidades dos empreendimentos imobiliários, bem como sua dação em garantia de financiamentos. Art. 16. O julgamento da licitação de concessão urbanística poderá ser precedido da etapa de qualificação das propostas técnicas, desclassificando-se as empresas licitantes que não alcançarem a pontuação mínima, as quais não participarão da fase seguinte da licitação. Parágrafo único. O exame das propostas técnicas, para fins de qualificação ou julgamento, será

12 *[assinatura]*



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Formulário 213 do Processo
Nº 01-97 de 09
Rosimar C. do Santos
Técnico Administrativo

feito por ato motivado, com base em exigências, parâmetros e indicadores de resultado pertinentes ao objeto, definidos com clareza e objetividade no edital.

Art. 17. No julgamento da licitação para a concessão urbanística será considerado um dos seguintes critérios: I - a maior oferta, nos casos de pagamento ao poder concedente pela outorga da concessão; II - a melhor proposta técnica, com preço fixado no edital; III - melhor proposta em razão da combinação dos critérios de maior oferta pela outorga da concessão com o de melhor técnica; IV - melhor oferta de pagamento pela outorga após qualificação de propostas técnicas; V - menor valor da contrapartida a ser paga pela Administração Pública, no caso de concessão patrocinada; VI - melhor proposta em razão da combinação do critério do inciso V com o de melhor técnica, de acordo com os pesos estabelecidos no edital, no caso de concessão patrocinada.

§ 1º O edital de licitação conterá parâmetros e exigências para a formulação de propostas técnicas. § 2º O poder concedente recusará propostas manifestamente inexecutáveis ou financeiramente incompatíveis com os objetivos da licitação. §

3º Em igualdade de condições, será dada preferência à proposta apresentada por empresa brasileira. Art. 18. Considerar-se-á desclassificada a proposta que, para

sua viabilização, necessite de vantagens ou subsídios que não estejam autorizados em lei e à disposição de todos os concorrentes. § 1º Considerar-se-á também desclassificada a proposta de entidade estatal alheia à esfera político-administrativa do poder concedente que, para sua viabilização, necessite de vantagens ou subsídios do poder público controlador da referida entidade. § 2º

13



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

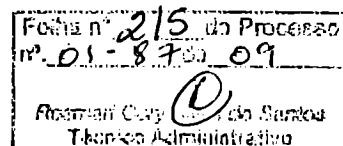
Processo nº 214	do Processo
nº 01-37	de 09
Assinado por: [Assinatura]	
Título: [Assinatura]	

Inclui-se nas vantagens ou subsídios de que trata este artigo qualquer tipo de tratamento tributário diferenciado, ainda que em consequência da natureza jurídica da licitante, comprometa a isonomia fiscal que deve prevalecer entre todos os concorrentes. Art. 19. São cláusulas essenciais do contrato de concessão as relativas: I - ao objeto, à área e ao prazo da concessão; II - ao modo, forma e condições de realização da intervenção urbana; III - aos critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros definidores da qualidade da intervenção urbana; IV - aos cronogramas físico-financeiros de execução das obras vinculadas à concessão; V - à forma e meios de remuneração da concessionária por meio da exploração da intervenção urbana e de projetos associados; VI - critérios objetivos de avaliação de desempenho; VII - à garantia do fiel cumprimento, pela concessionária, das obrigações relativas às obras vinculadas à concessão; VIII - aos direitos, garantias e obrigações do poder concedente e da concessionária, inclusive os relacionados às previsíveis necessidades de futura alteração da intervenção urbana e consequente modernização, aperfeiçoamento e ampliação dos equipamentos e demais instalações; IX - à forma de fiscalização das instalações, dos equipamentos, dos métodos e práticas de execução da intervenção urbana, bem como a indicação dos órgãos competentes para exercê-la; X - às penalidades contratuais e administrativas a que se sujeita a concessionária e sua forma de aplicação; XI - aos casos de extinção da concessão urbanística; XII - aos bens reversíveis e àqueles que forem objeto de imediata incorporação ao patrimônio público; XIII - aos critérios para o cálculo e

14



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



a forma de pagamento de indenizações devidas à concessionária, se for o caso; XIV - às condições para prorrogação do contrato, se couber; XV - à obrigatoriedade, forma e periodicidade da prestação de contas da concessionária ao poder concedente, sem prejuízo no disposto no art. 38 desta lei; XVI - à exigência da publicação de demonstrações financeiras periódicas da concessionária na forma estabelecida pela Prefeitura Municipal; XVII - às obrigações da concessionária para adequada realização do controle social pela sociedade civil, sem prejuízo no disposto no art. 38 desta lei; XVIII - ao foro e ao modo amigável de solução das divergências contratuais; XIX - outras cláusulas, termos e obrigações peculiares ao objeto da concessão urbanística. Parágrafo único. O prazo da concessão a ser fixado no edital da licitação, em cada caso, deverá atender ao interesse público e às peculiaridades relacionadas ao valor do investimento. Art. 20. O contrato de concessão urbanística poderá prever o emprego de mecanismos privados para resolução de disputas decorrentes ou relacionadas ao contrato, inclusive a arbitragem, a ser realizada no Brasil e em língua portuguesa, nos termos da Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996. Art. 21. Incumbe à concessionária a execução da intervenção urbanística concedida, cabendo-lhe responder por todos os prejuízos causados ao poder concedente ou a terceiros, sem que a fiscalização exercida pelo órgão competente exclua ou atenua essa responsabilidade. § 1º Sem prejuízo da responsabilidade a que se refere este artigo, a concessionária poderá contratar com terceiros, sob sua exclusiva responsabilidade, o desenvolvimento de



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

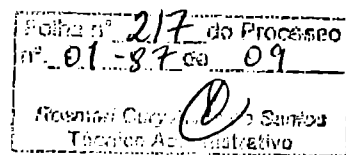
Folha nº 216 do Processo
nº 01-87 de 09
Rosmar Cury A. Santos
Técnico Administrativo

atividades inerentes, acessórias ou complementares à intervenção urbanística concedida, bem como a implementação de projetos associados nos termos que forem autorizados no edital e no contrato de concessão urbanística. § 2º Os contratos celebrados entre a concessionária e os terceiros a que se refere o parágrafo anterior reger-se-ão pelo direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e o poder concedente. § 3º A execução das atividades contratadas com terceiros pressupõe o cumprimento do projeto urbanístico específico a ser executado e das leis municipais, estaduais e nacionais sobre a intervenção em qualquer de seus aspectos. Art. 22. A subconcessão pode ser admitida, nos termos previstos no contrato de concessão, desde que expressamente autorizada, por escrito, pelo poder concedente exclusivamente para atender ao interesse de perfeita execução do objeto do contrato de concessão urbanística. § 1º A outorga de subconcessão será sempre precedida de concorrência. § 2º O subconcessionário se sub-rogará em todos os direitos e obrigações da subconcedente dentro dos limites da subconcessão. Art. 23. A transferência de concessão ou do controle societário da concessionária sem prévia anuência do poder concedente implicará a imediata caducidade da concessão de pleno direito. § 1º Para fins de obtenção da anuência de que trata o "caput" deste artigo, o pretendente deverá: I - atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção da concessão; e II - comprometer-se a cumprir todas as cláusulas do contrato de concessão urbanística em vigor. § 2º O poder

16



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



concedente autorizará a assunção do controle da concessionária por seus financiadores para promover sua reestruturação financeira e assegurar a continuidade da prestação dos serviços nas condições estabelecidas no contrato de concessão. § 3º Na hipótese prevista no § 2º, o poder concedente exigirá dos financiadores que atendam às exigências de regularidade jurídica e fiscal, podendo alterar ou dispensar os demais requisitos previstos no § 1º, inciso I, deste artigo. § 4º A assunção do controle autorizada na forma do § 2º deste artigo não alterará as obrigações da concessionária e de seus controladores ante ao poder concedente. Art. 24. Em contratos de financiamento, a concessionária poderá oferecer em garantia os direitos emergentes da concessão, inclusive os derivados das ações de desapropriação, até o limite que não comprometa a operacionalização e a continuidade da intervenção urbana concedida até sua completa realização. Art. 25. Incumbe ao poder concedente: I - regulamentar, no que couber, e fiscalizar a execução e a manutenção da intervenção urbana concedida; II - modificar unilateralmente as disposições contratuais para atender a interesse público; III - zelar pela boa qualidade da intervenção urbana e pela efetiva concretização dos interesses públicos a que se destina; IV - declarar de utilidade pública ou de interesse social para o fim de desapropriação, promovendo-a diretamente ou mediante delegação à concessionária, hipótese em que será desta a responsabilidade pelo pagamento integral das indenizações devidas e despesas conexas; V - intervir na concessão urbanística, retomá-la e extinguir a concessão nas hipóteses e nas condições previstas em lei e no

17



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

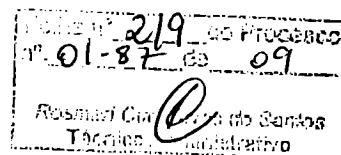
Folha nº 218 do Processo
nº 01.87 de 09
Assinado por: [assinatura] do Secretário
Técnico Administrativo

contrato. Art. 26. Incumbe à empresa concessionária: I - cumprir e fazer cumprir as disposições legais, regulamentares e contratuais da concessão; II - executar a intervenção urbana de acordo com o projeto urbanístico específico, as disposições da concessão e as normas legais; III - proceder à aquisição e venda ou locação dos imóveis destinados a usos privados, inclusive mediante incorporação imobiliária; IV - exercer o direito de preempção, em nome da Prefeitura Municipal e nos termos da lei, para aquisição de imóveis sujeitos a este direito com base na lei do plano diretor e no Estatuto da Cidade; V - receber em doação de proprietário de imóvel situado no perímetro da concessão urbanística para viabilização financeira do aproveitamento do imóvel nos termos previstos no projeto urbanístico específico da concessão sob o compromisso de, em troca e após a realização das obras, o donatário doar ao doador unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas como pagamento da alienação do imóvel à empresa concessionária; VI - zelar pela integridade dos bens vinculados à concessão urbanística; VII - manter em dia o inventário e o registro dos bens vinculados à concessão; VIII - promover as desapropriações, judicial ou amigavelmente, na forma autorizada na concessão, efetuando o pagamento das indenizações devidas aos proprietários e possuidores afetados, sob sua inteira e exclusiva responsabilidade, e promovendo os atos registrários eventualmente necessários à realização de incorporações imobiliárias; IX - manter regularmente escriturados os seus livros e registros contábeis e organizados os arquivos, documentos e anotações, de forma a possibilitar a

18 [assinatura]



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



inspeção a qualquer momento pelos encarregados da fiscalização; X - franquear o acesso dos encarregados da fiscalização, a qualquer momento, aos locais das obras, equipamentos e instalações da concessionária; XI - prestar contas periódicas à Prefeitura Municipal e à sociedade civil do cumprimento integral e fiel da concessão. Art. 27. No exercício da fiscalização, o poder concedente terá acesso aos dados relativos à administração, contabilidade, recursos técnicos, econômicos e financeiros da concessionária. § 1º A fiscalização da concessão será efetuada pelo poder concedente ou por entidade conveniada ou contratada e, periodicamente, conforme previsto em norma regulamentar, por comissão composta de representantes do poder concedente, da concessionária, dos proprietários e usuários. § 2º Na hipótese do § 1º deste artigo, a entidade conveniada ou contratada somente será responsável pela colheita e compilação de dados e elementos técnicos, que serão submetidos e analisados pela Administração para o aferimento da regularidade da execução do contrato de concessão. Art. 28. O poder concedente poderá intervir na concessão com o fim de assegurar a sua adequação aos objetivos de interesse público, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes, observado o devido processo legal. Parágrafo único. A intervenção far-se-á mediante ato do poder concedente que conterá a designação do interventor, o prazo da intervenção, os objetivos e limites da medida. Art. 29. Declarada a intervenção, o poder concedente deverá, no prazo de trinta dias, instaurar procedimento para investigar e comprovar as causas determinantes da medida e

19



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

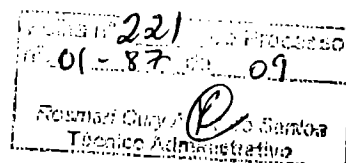
Processo nº 220	20700390
01-87	09
Assessoria Jurídica	
Técnico Administrativo	

apurar responsabilidades, assegurado o exercício do direito de defesa à concessionária. § 1º Se ficar comprovado que a intervenção não observou os pressupostos legais será declarada sua nulidade, devendo o objeto da concessão urbanística ser imediatamente devolvido à concessionária, sem prejuízo de seu direito à indenização. § 2º O procedimento a que se refere o "caput" deste artigo deverá ser concluído no prazo de até cento e oitenta dias, sob pena de considerar-se inválida a intervenção. Art. 30. Cessada a intervenção, se não for extinta a concessão, a administração da intervenção urbana será devolvida à concessionária, precedida da prestação de contas pelo interventor que responderá pelos atos praticados durante a sua gestão. Art. 31. Extingue-se a concessão por: I - advento do termo final do contrato; II - encampação; III - caducidade; IV - rescisão; V - anulação; VI - falência ou extinção da empresa concessionária. § 1º Extinta a concessão, retornarão ao poder concedente todos os bens reversíveis, direitos e privilégios transferidos à concessionária conforme previsto no edital e estabelecido no contrato. § 2º Extinta a concessão, haverá a imediata assunção da intervenção urbana pelo poder concedente, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessárias. § 3º A assunção da intervenção urbana autoriza a ocupação das instalações e a utilização, pelo poder concedente, de todos os bens reversíveis. § 4º Nos casos previstos nos incisos I e II do "caput" deste artigo, o poder concedente, antecipando-se à extinção da concessão, procederá aos levantamentos e avaliações necessários à determinação dos montantes da indenização porventura devida à concessionária

20



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

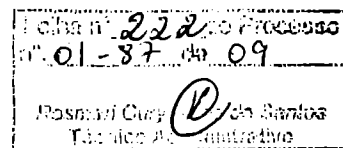


nas hipóteses de reversão ou de encampação. § 5º Nos casos previstos nos incisos II a VI deste artigo, fica o poder concedente autorizado a alienar os imóveis adquiridos pelo concessionário em cumprimento das obrigações constantes do projeto urbanístico específico, diretamente ou por meio da contratação de nova concessão urbanística, hipótese em que tais bens serão alienados ao concessionário, para a devida destinação. Art. 32. A reversão dos bens no advento do termo final do contrato far-se-á com a indenização das parcelas dos investimentos vinculados a bens reversíveis que ainda não tenham sido amortizados ou depreciados que tenham sido realizados para que a intervenção urbana concedida atenda plenamente aos fins de utilidade e interesse públicos que constituem sua razão de ser. Art. 33. Considera-se encampação a retomada da concessão pelo poder concedente durante o prazo da concessão, por motivo de interesse público, mediante lei autorizativa específica e após prévio pagamento da indenização na forma do artigo anterior. Art. 34. A inexecução total ou parcial do contrato de concessão acarretará, a critério do poder concedente, a declaração de caducidade da concessão ou a aplicação das sanções contratuais, respeitadas as demais disposições desta lei. § 1º A caducidade da concessão pode ser declarada pelo poder concedente quando: I - a intervenção urbana estiver sendo realizada de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as leis municipais, as normas, critérios, indicadores e parâmetros definidores de sua boa qualidade, sem que as irregularidades sejam sanadas em tempo hábil ou sem justificativa, nos termos do edital; II - a concessionária

²¹



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

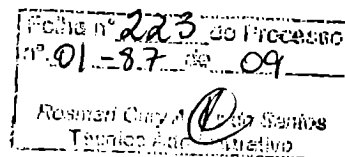


descumprir cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares concernentes à concessão; III - a concessionária paralisar a intervenção urbana, total ou parcialmente, ou concorrer para tanto, ressalvadas as hipóteses decorrentes de caso fortuito ou força maior; IV - a concessionária perder as condições econômicas, técnicas ou operacionais para a manutenção e atualização da concessão; V - a concessionária não cumprir as penalidades impostas por infrações, nos devidos prazos; VI - a concessionária não atender a intimação do poder concedente no sentido de corrigir as irregularidades; VII - a concessionária for condenada em sentença transitada em julgado por sonegação de tributos e contribuições. § 2º A declaração da caducidade da concessão deverá ser precedida da verificação da inadimplência administrativa em procedimento sumário, assegurado o direito de defesa. § 3º Não será instaurado procedimento de inadimplência antes de comunicados à concessionária, detalhadamente, por escrito, os descumprimentos contratuais específicos referidos no § 1º deste artigo, dando-lhe um prazo para corrigir as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento nos termos contratuais. § 4º Instaurado o procedimento e comprovada a inadimplência, a caducidade será declarada por ato do poder concedente, independentemente de indenização prévia, calculada no decurso do processo. § 5º A indenização de que trata o § 4º deste artigo será devida na forma aplicável à reversão de bens e do contrato, descontado o valor das multas contratuais e dos danos causados pela concessionária. § 6º Declarada a caducidade, não resultará para o poder concedente qualquer espécie de

22



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

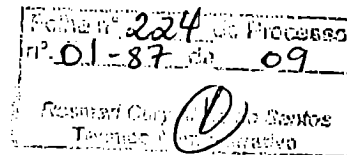


responsabilidade em relação aos encargos, ônus, obrigações ou compromissos com terceiros ou com empregados da concessionária. Art. 35. O contrato da concessão pode ser rescindido por iniciativa da concessionária, no caso de descumprimento das normas contratuais pelo poder concedente, mediante ação judicial especialmente intentada para esse fim. Parágrafo único. Na hipótese prevista no "caput" deste artigo, a intervenção urbana concedida não poderá ser interrompida ou paralisada até o efetivo trânsito em julgado da sentença judicial. Art. 36. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU coordenará as atividades de planejamento da concessão urbanística, observadas a compatibilidade com o Plano Diretor Estratégico e a articulação com outros planos urbanísticos já existentes, ficando incumbida da elaboração da proposta de lei específica, dos estudos e providências de responsabilidade do poder concedente e do projeto urbanístico específico, previstos nos arts. 5º, 7º e 8º desta lei, solicitando a colaboração de outros órgãos municipais, de acordo com suas competências específicas. Art. 37. A Secretaria Municipal de Infra-estrutura Urbana – SIURB fica incumbida da outorga da concessão urbanística nos termos desta lei e da lei específica da concessão, observadas as disposições, objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidos no Plano Diretor Estratégico, bem como as demais leis municipais aplicáveis, cabendo-lhe a abertura da licitação, a contratação, supervisão e fiscalização da concessão. Art. 38. Para a fiscalização de cada concessão urbanística, o Executivo constituirá um Conselho Gestor, de formação paritária, com representantes da Municipalidade e da sociedade civil,

23



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



de forma a propiciar a participação dos cidadãos interessados, tais como moradores, proprietários, usuários e empreendedores, cabendo ao Conselho Gestor as providências necessárias para fiscalização, verificação e acompanhamento do cumprimento das diretrizes da intervenção urbana e do respectivo contrato de concessão. § 1º O Conselho Gestor a que se refere o "caput" deste artigo será instituído após a celebração do contrato de concessão urbanística. § 2º Dos membros do Conselho, 50% (cinquenta por cento) serão representantes do Executivo e 50% (cinquenta por cento) serão representantes da sociedade civil, indicados no Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU. § 3º O Executivo indicará a Presidência do Conselho. § 4º Será garantida a publicidade dos atos do Conselho Gestor, inclusive por meio da publicação das atas das reuniões ordinárias e extraordinárias no Diário Oficial da Cidade e no site oficial da Prefeitura Municipal de São Paulo. Art. 39. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação. Eu, **ORLANDO KOCI MENDES**
Técnico Administrativo, extraí a presente

cópia fielmente de fls. do livro competente nº 61 e digitei. Eu, **ROSMARI CURY ALVES DOS SANTOS**
Técnico Administrativo, a conferi. São Paulo, 23 de abril de 2009.

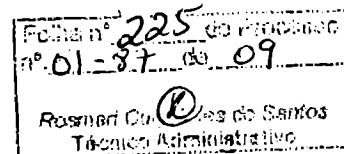
Supervisor de Finalização do Processo Legislativo, **JOSÉ CRISTINO SOUZA SANTOS**
Supervisor de Finalização do Proc. Legislativo.

Visto, **ÂNGELA BORDIN ANDREONI**
Secretária de Apoio Legislativo, Secretária de Apoio Legislativo da Câmara Municipal de São Paulo.-

JCSS/okm



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



LEI Nº 14.917 DE 7 DE maio DE 2009.

Dispõe sobre a concessão urbanística
no Município de São Paulo.

Faço saber que a Câmara, em sessão de 22 de abril de 2009,
decretou a seguinte lei:

Art. 1º A concessão urbanística constitui instrumento de intervenção urbana estrutural destinado à realização de urbanização ou de reurbanização de parte do território municipal a ser objeto de requalificação da infra-estrutura urbana e de reordenamento do espaço urbano com base em projeto urbanístico específico em área de operação urbana ou área de intervenção urbana para atendimento de objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidas na lei do plano diretor estratégico.

Parágrafo único. São diretrizes que podem justificar a realização de intervenção urbana mediante a concessão urbanística:

I - elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;

II - racionalizar o uso da infra-estrutura instalada, em particular a do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;

III - promover e tornar mais eficientes, em termos sociais, ambientais, urbanísticos e econômicos, os investimentos dos setores público e privado;

IV - prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

V - permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização;

VI - recuperar áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;

VII - estimular a reestruturação e requalificação urbanística para melhor aproveitamento de áreas dotadas de infra-estrutura, estimulando investimentos e revertendo o processo de esvaziamento populacional ou imobiliário;

VIII - estimular o adensamento de áreas já dotadas de serviços, infra-estrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir custos;

IX - adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modos de vida;



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Processo nº 226 da Câmara
nº 01-87 de 89
Rosângela Gury do Santos
Técnico Administrativo

X - possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos.

Art. 2º Para os fins desta lei, concessão urbanística é o contrato administrativo por meio do qual o poder concedente, mediante licitação, na modalidade concorrência, delega a pessoa jurídica ou a consórcio de empresas a execução de obras urbanísticas de interesse público, por conta e risco da empresa concessionária, de modo que o investimento desta seja remunerado e amortizado mediante a exploração dos imóveis resultantes destinados a usos privados nos termos do contrato de concessão, com base em prévio projeto urbanístico específico e em cumprimento de objetivos, diretrizes e prioridades da lei do plano diretor estratégico.

Parágrafo único. A empresa concessionária obterá sua remuneração, por sua conta e risco, nos termos estabelecidos no edital de licitação e no contrato, dentre outras fontes, por meio da alienação ou locação de imóveis, inclusive dos imóveis desapropriados e das unidades imobiliárias a serem construídas, da exploração direta ou indireta de áreas públicas na área abrangida pela intervenção urbana ou qualquer outra forma de receita alternativa, complementar ou acessória, bem como pela receita de projetos associados.

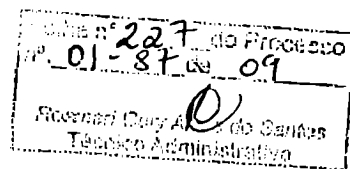
Art. 3º Podem ser objeto de concessão urbanística, entre outras intervenções estruturais, as obras relativas a modificação do sistema viário, da estrutura fundiária, de instalações e equipamentos urbanos, inclusive sistema de transporte público, e da localização de logradouros públicos, a demolição, reforma, ampliação ou construção de edificações nos termos estabelecidos no respectivo projeto urbanístico específico.

§ 1º A área resultante de urbanização ou de reurbanização mediante concessão urbanística deverá ser dotada, conforme o caso, de infraestrutura de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e iluminação pública, sistema de manejo de águas pluviais, de transporte público de passageiros e viário público com pavimentação adequada, atendidas as normas de acessibilidade e preferentemente com piso drenante, rede de telecomunicações, rede de gás canalizado e equipamentos comunitários destinados à educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social.

§ 2º O reparcelamento de área necessário para a execução do projeto urbanístico específico da concessão deverá observar as normas gerais da legislação nacional e municipal aplicável ao parcelamento do solo para fins urbanos, as da lei do plano diretor estratégico e as da lei da operação urbana consorciada ou do respectivo projeto estratégico na qual esteja inserida a área objeto da concessão urbanística.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



§ 3º Conforme as necessidades de cada caso, a intervenção urbana pretendida, de acordo com o projeto urbanístico específico referido no art. 8º desta lei, poderá ser objeto de mais de uma concessão urbanística.

§ 4º Poderá integrar o objeto da concessão urbanística tanto a exploração do solo quanto do subsolo e do espaço aéreo, inclusive a implantação de garagens subterrâneas e a gestão das redes de infra-estrutura instaladas em áreas municipais.

Art. 4º A concessão urbanística fica sujeita ao regime jurídico das concessões comuns regidas pela Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com as complementações constantes desta lei, e das concessões patrocinadas previstas na Lei Municipal nº 14.517, de 16 de outubro de 2007, e na Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, sem prejuízo da aplicação das normas com ela compatíveis das leis que lhe são correlatas.

§ 1º São correlatas com o regime jurídico das concessões comuns e a elas aplicáveis subsidiariamente as normas pertinentes e com elas compatíveis das Leis Federais nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e nº 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como da Lei Municipal nº 13.278, de 7 de janeiro de 2002.

§ 2º Se o contrato de concessão urbanística estabelecer contrapartida do Poder Público Municipal com recursos provenientes de financiamento ou doação oriundos de agência oficial de cooperação técnica ou organismo financeiro multilateral de que o Brasil faça parte, poderão ser admitidas na licitação as condições decorrentes de acordos, protocolos, convenções ou tratados internacionais aprovados pelo Congresso Nacional, bem como as normas e procedimentos daquelas entidades, inclusive quanto ao critério de seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, o qual poderá contemplar, além do preço, outros fatores de avaliação, desde que por elas exigidos para a obtenção do financiamento ou doação, e que também não conflitem com o princípio do julgamento objetivo e sejam objeto de despacho motivado do órgão executor do contrato, despacho esse ratificado pela autoridade imediatamente superior.

Art. 5º Toda concessão urbanística deve ser autorizada por lei específica, que estabelecerá os parâmetros urbanísticos aplicáveis, e só pode ter por objeto uma área contínua destinada a intervenção urbana com base na lei do plano diretor estratégico, mesmo que não haja necessidade de alteração de parâmetros urbanísticos e demais disposições legais aplicáveis.

§ 1º Cada autorização legislativa, no âmbito da respectiva lei específica, deverá conter o perímetro específico e as diretrizes específicas da concessão urbanística por ela autorizada, que orientarão a transformação urbanística pretendida para a região, de acordo com as suas características e potencialidades.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Processo nº	228
de	01
de	09
Assinado por: <i>[Assinatura]</i> Santos	
Técnico Administrativo	

§ 2º O Poder Legislativo poderá sustar a autorização legislativa de que trata este artigo caso a concessão urbanística não observe o perímetro específico e as diretrizes específicas autorizadas.

Art. 6º Não se aplica às obras efetuadas com base nesta lei o disposto nos arts. 1º e 2º da Lei nº 10.671, de 28 de outubro de 1988.

Parágrafo único. As leis de melhoramento viário incidentes sobre a área da concessão urbanística não impedirão a modificação dos logradouros existentes, nos termos desta lei, nem impedirão a edificação nas áreas por eles atingidas, não sendo aplicáveis a tais casos as vedações estabelecidas pelos arts. 4º e 5º da Lei nº 11.228, de 26 de junho de 1992.

Art. 7º A autorização para a abertura de licitação para a concessão urbanística será precedida de estudos e providências de responsabilidade do poder concedente para a definição dos objetivos, diretrizes e parâmetros de interesse público específico para a elaboração do projeto urbanístico específico da intervenção a ser realizada por meio da concessão, compreendendo, no mínimo, o seguinte:

I - estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área;

II - estudos de impacto ambiental ou de vizinhança;

III - relatório circunstanciado dos principais conteúdos dos estudos efetuados e das providências a serem executadas com o demonstrativo quantitativo e qualitativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana a ser realizada;

IV - realização de uma audiência pública na área central do Município e na de cada uma das Subprefeituras em que será realizada a intervenção urbana, possibilitando a interação com proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados eventualmente interessados.

Art. 8º O projeto urbanístico específico da intervenção urbana a ser realizada por meio da concessão urbanística, em conformidade com a lei do plano diretor estratégico, conterá, conforme o caso, os seguintes elementos:

I - definição das modificações no sistema viário;

II - localização e definição da infra-estrutura urbana e dos equipamentos comunitários;

III - localização e definição dos espaços públicos de uso comum e especial;

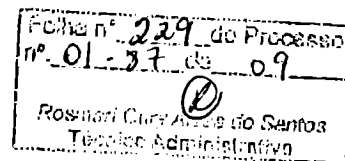
IV - definição dos parâmetros e diretrizes urbanísticos, ambientais e sociais;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela intervenção urbana.

§ 1º O projeto urbanístico específico deve ser submetido para análise e deliberação, em caráter preferencial, preliminarmente à abertura da



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



licitação, para a definição das diretrizes relativas à preservação do patrimônio cultural e histórico, parcelamento do solo, trânsito, preservação do meio ambiente e adequação dos parâmetros de uso e ocupação do solo, devendo ser submetido, ao final, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU).

§ 2º As diretrizes emitidas nos termos do parágrafo anterior vincularão as análises posteriores dos órgãos municipais quanto aos pedidos de licenciamento de edificações formulados pelo concessionário.

§ 3º O Poder Executivo poderá realizar concursos ou publicar edital de chamamento de pessoas físicas ou jurídicas interessadas em apresentar projetos, estudos, levantamentos e investigações que subsidiem a modelagem da concessão urbanística, os quais serão remunerados na forma prevista no art. 21 da Lei Federal nº 8.987, de 1995.

Art. 9º O projeto de concessão urbanística será objeto de consulta pública, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da publicação do edital da respectiva licitação, mediante publicação de aviso na imprensa oficial, em jornais de grande circulação e por meio eletrônico, no qual serão informadas as justificativas para a contratação, a identificação do objeto, o prazo de duração do contrato e seu valor estimado e as minutas do edital e do contrato, fixando-se prazo para fornecimento de sugestões, realizando-se uma audiência pública ao término deste prazo.

Art. 10. O concessionário pode utilizar os instrumentos jurídicos autorizados na legislação vigente em conformidade com os respectivos limites legais, tais como, o direito de preempção, o consórcio imobiliário, o direito de superfície, a concessão real de uso e outros conexos para adequado cumprimento da concessão urbanística.

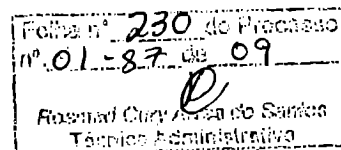
Parágrafo único. A utilização do direito de preempção, do direito de superfície e da concessão real de uso sobre imóvel de domínio público depende de prévia autorização legal.

Art. 11. A Prefeitura Municipal efetuará a declaração de utilidade pública e de interesse social dos imóveis a serem objeto de desapropriação urbanística para a execução do projeto urbanístico específico mediante concessão urbanística nos termos autorizados na alínea "i" do art. 5º do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e no art. 44 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º O concessionário, com fundamento no art. 3º do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e na declaração a que se refere este artigo, promoverá a desapropriação judicial ou amigável dos imóveis a serem desapropriados, pagando e negociando integralmente a respectiva indenização, bem como assumindo a condição de proprietária dos respectivos imóveis, com poderes para promover as alterações registrárias necessárias para a realização



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



de incorporações imobiliárias e a implementação do projeto urbanístico específico, nos termos do contrato de concessão urbanística.

§ 2º A desapropriação, uma vez obtida a imissão na posse, será irretratável e irrevogável, sendo defeso ao Poder Público Municipal ou ao concessionário desistir ou renunciar aos direitos e obrigações a ela relativos.

Art. 12. Quando permitida, no edital de licitação, a participação de empresas em consórcio, serão observadas as seguintes normas:

I - comprovação de compromisso, público ou particular, de constituição de sociedade de propósito específico, subscrito pelas consorciadas;

II - indicação da empresa responsável pelo consórcio durante a licitação e até a constituição da sociedade de propósito específico;

III - apresentação dos documentos exigidos para aferição da capacidade técnica, da idoneidade financeira e da regularidade jurídica e fiscal e as condições de liderança da empresa responsável pelo consórcio;

IV - impedimento de participação de empresas consorciadas na mesma licitação, por intermédio de mais de um consórcio ou isoladamente.

§ 1º A empresa líder do consórcio é a responsável perante o poder concedente pelo cumprimento do contrato de concessão urbanística, sem prejuízo da responsabilidade solidária das demais consorciadas.

§ 2º A empresa licitante vencedora fica obrigada a constituir, antes da adjudicação do certame, sociedade de propósito específico para assumir os compromissos de concessionária até a completa execução da intervenção urbana dentro do prazo fixado no contrato de concessão urbanística antes de sua assinatura.

§ 3º Poderá ser exigido pelo edital de licitação que a Prefeitura do Município de São Paulo receba 1 (uma) ação da empresa de propósito específico, com poder de participação nas decisões da empresa com a finalidade de controle do cumprimento do objeto da concessão urbanística, nos termos do edital.

Art. 13. O poder concedente, antes da abertura da licitação, poderá proceder à pré-qualificação jurídica, técnica, econômico-financeira e conexas das empresas ou consórcios de empresas que queiram participar da licitação de concessão urbanística a fim de efetuar análise mais detida da qualificação técnica das interessadas.

§ 1º A adoção do procedimento de pré-qualificação será feita mediante proposta da autoridade competente do poder concedente, aprovada pela autoridade imediatamente superior.

§ 2º Na pré-qualificação serão observadas as exigências legais relativas à concorrência, à convocação dos interessados, ao procedimento e à análise da documentação.

Art. 14. Observado o disposto no art. 5º, a licitação da concessão urbanística deverá ser autorizada pelo Prefeito, mediante despacho



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 231	do Processo
nº 01-87	de 09
Assinado por: [Assinatura]	
Tecnico / Administrativo	

fundamentado, que efetuará a definição do objeto, área de abrangência, prazo e diretrizes a serem observadas.

Art. 15. A licitação será aberta na modalidade concorrência mediante edital elaborado pelo poder concedente, observados, no que couber, os critérios e as normas gerais da legislação própria aplicável às concessões comuns, que conterà, especialmente:

- I - o objeto, metas e prazo da concessão;
- II - a descrição das condições necessárias à adequada execução da intervenção urbana;
- III - os prazos para recebimento das propostas, julgamento da licitação e assinatura do contrato;
- IV - prazo, local e horário em que serão fornecidos ou disponibilizados, aos interessados, os dados, estudos e projetos necessários à elaboração dos orçamentos e apresentação das propostas;
- V - os critérios e a relação dos documentos exigidos para a aferição da capacidade técnica, da idoneidade financeira e da regularidade jurídica e fiscal;
- VI - as possíveis fontes de receitas alternativas, complementares ou acessórias, bem como as provenientes de projetos associados;
- VII - os direitos e obrigações do poder concedente e da sociedade concessionária em relação a alterações a serem realizadas no futuro, para garantir a continuidade e a atualização da intervenção urbana aos fins de interesse público a que se destina;
- VIII - os critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros a serem utilizados no julgamento técnico e econômico-financeiro da proposta;
- IX - a indicação dos bens reversíveis e dos que forem objeto de imediata incorporação ao patrimônio público, de suas características e de outras condições conexas;
- X - a expressa indicação do concessionário como responsável pelo ônus da concretização das desapropriações necessárias à completa execução da intervenção urbana, ou para a instituição de servidão administrativa ou urbanística, observada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades, conforme definido no edital;
- XI - a exigência de constituição de sociedade de propósito específico, antes da adjudicação do certame, com o objetivo único e exclusivo de realização da intervenção urbana prevista no edital;
- XII - a exigência, se for o caso, de o concessionário ressarcir os dispêndios correspondentes aos estudos, investigações, levantamentos, projetos, obras e despesas ou investimentos já efetuados, vinculados à concessão, de utilidade para a licitação, realizados pelo poder concedente ou com a sua autorização, antes da assinatura do contrato de concessão urbanística;
- XIII - as condições de liderança da empresa responsável, na hipótese em que for permitida a participação de empresas em consórcio;



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

XIV - a minuta do respectivo contrato de concessão urbanística, que conterá as cláusulas essenciais referidas no art. 19 desta lei e outras porventura necessárias e adequadas;

XV - os dados relativos às obras da intervenção urbana, dentre os quais os elementos básicos do projeto referido no art. 8º desta lei;

XVI - as garantias a serem exigidas para assegurar o adequado e completo cumprimento do contrato de concessão urbanística a que se referir o edital limitadas ao valor das obras da intervenção urbana.

§ 1º Entende-se por atualização da intervenção urbana, a que se refere o inciso VII do "caput" deste artigo, o uso de métodos, técnicas, instalações e equipamentos que correspondam aos padrões de modernidade propiciados pelo progresso tecnológico, bem como a sua melhoria e a ampliação de acordo com as diretrizes da lei do plano diretor para atendimento das necessidades dos usuários da cidade.

§ 2º Poderá ser prevista a obrigação de o concessionário incluir, na alienação dos imóveis resultantes da concessão, cláusulas que possibilitem o atendimento dos objetivos da intervenção urbana, inclusive no que se refere à manutenção de características de construção e de uso do bem, por prazo determinado, nos termos definidos no edital.

§ 3º A concessionária poderá promover a realização de incorporações imobiliárias nos imóveis desapropriados, a fim de possibilitar, ainda em fase de construção, a alienação das futuras unidades dos empreendimentos imobiliários, bem como sua dação em garantia de financiamentos.

Art. 16. O julgamento da licitação de concessão urbanística poderá ser precedido da etapa de qualificação das propostas técnicas, desclassificando-se as empresas licitantes que não alcançarem a pontuação mínima, as quais não participarão da fase seguinte da licitação.

Parágrafo único. O exame das propostas técnicas, para fins de qualificação ou julgamento, será feito por ato motivado, com base em exigências, parâmetros e indicadores de resultado pertinentes ao objeto, definidos com clareza e objetividade no edital.

Art. 17. No julgamento da licitação para a concessão urbanística será considerado um dos seguintes critérios:

I - a maior oferta, nos casos de pagamento ao poder concedente pela outorga da concessão;

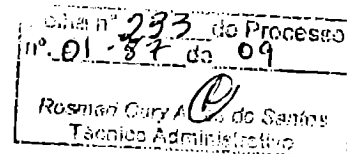
II - a melhor proposta técnica, com preço fixado no edital;

III - melhor proposta em razão da combinação dos critérios de maior oferta pela outorga da concessão com o de melhor técnica;

IV - melhor oferta de pagamento pela outorga após qualificação de propostas técnicas;



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



V - menor valor da contrapartida a ser paga pela Administração Pública, no caso de concessão patrocinada;

VI - melhor proposta em razão da combinação do critério do inciso V com o de melhor técnica, de acordo com os pesos estabelecidos no edital, no caso de concessão patrocinada.

§ 1º O edital de licitação conterá parâmetros e exigências para a formulação de propostas técnicas.

§ 2º O poder concedente recusará propostas manifestamente inexeqüíveis ou financeiramente incompatíveis com os objetivos da licitação.

§ 3º Em igualdade de condições, será dada preferência à proposta apresentada por empresa brasileira.

Art. 18. Considerar-se-á desclassificada a proposta que, para sua viabilização, necessite de vantagens ou subsídios que não estejam autorizados em lei e à disposição de todos os concorrentes.

§ 1º Considerar-se-á também desclassificada a proposta de entidade estatal alheia à esfera político-administrativa do poder concedente que, para sua viabilização, necessite de vantagens ou subsídios do poder público controlador da referida entidade.

§ 2º Inclui-se nas vantagens ou subsídios de que trata este artigo qualquer tipo de tratamento tributário diferenciado, ainda que em consequência da natureza jurídica da licitante, comprometa a isonomia fiscal que deve prevalecer entre todos os concorrentes.

Art. 19. São cláusulas essenciais do contrato de concessão as relativas:

I - ao objeto, à área e ao prazo da concessão;

II - ao modo, forma e condições de realização da intervenção urbana;

III - aos critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros definidores da qualidade da intervenção urbana;

IV - aos cronogramas físico-financeiros de execução das obras vinculadas à concessão;

V - à forma e meios de remuneração da concessionária por meio da exploração da intervenção urbana e de projetos associados;

VI - critérios objetivos de avaliação de desempenho;

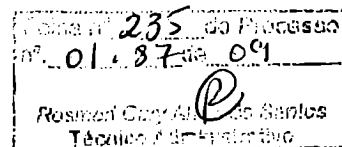
VII - à garantia do fiel cumprimento, pela concessionária, das obrigações relativas às obras vinculadas à concessão;

VIII - aos direitos, garantias e obrigações do poder concedente e da concessionária, inclusive os relacionados às previsíveis necessidades de futura alteração da intervenção urbana e conseqüente modernização, aperfeiçoamento e ampliação dos equipamentos e demais instalações;





**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



§ 2º Os contratos celebrados entre a concessionária e os terceiros a que se refere o parágrafo anterior reger-se-ão pelo direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e o poder concedente.

§ 3º A execução das atividades contratadas com terceiros pressupõe o cumprimento do projeto urbanístico específico a ser executado e das leis municipais, estaduais e nacionais sobre a intervenção em qualquer de seus aspectos.

Art. 22. A subconcessão pode ser admitida, nos termos previstos no contrato de concessão, desde que expressamente autorizada, por escrito, pelo poder concedente exclusivamente para atender ao interesse de perfeita execução do objeto do contrato de concessão urbanística.

§ 1º A outorga de subconcessão será sempre precedida de concorrência.

§ 2º O subconcessionário se sub-rogará em todos os direitos e obrigações da subconcedente dentro dos limites da subconcessão.

Art. 23. A transferência de concessão ou do controle societário da concessionária sem prévia anuência do poder concedente implicará a imediata caducidade da concessão de pleno direito.

§ 1º Para fins de obtenção da anuência de que trata o "caput" deste artigo, o pretendente deverá:

I - atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção da concessão; e

II - comprometer-se a cumprir todas as cláusulas do contrato de concessão urbanística em vigor.

§ 2º O poder concedente autorizará a assunção do controle da concessionária por seus financiadores para promover sua reestruturação financeira e assegurar a continuidade da prestação dos serviços nas condições estabelecidas no contrato de concessão.

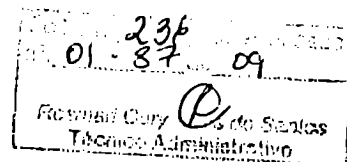
§ 3º Na hipótese prevista no § 2º, o poder concedente exigirá dos financiadores que atendam às exigências de regularidade jurídica e fiscal, podendo alterar ou dispensar os demais requisitos previstos no § 1º, inciso I, deste artigo.

§ 4º A assunção do controle autorizada na forma do § 2º deste artigo não alterará as obrigações da concessionária e de seus controladores ante ao poder concedente.

Art. 24. Em contratos de financiamento, a concessionária poderá oferecer em garantia os direitos emergentes da concessão, inclusive os derivados das ações de desapropriação, até o limite que não comprometa a operacionalização e a continuidade da intervenção urbana concedida até sua completa realização.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



Art. 25. Incumbe ao poder concedente:

I - regulamentar, no que couber, e fiscalizar a execução e a manutenção da intervenção urbana concedida;

II - modificar unilateralmente as disposições contratuais para atender a interesse público;

III - zelar pela boa qualidade da intervenção urbana e pela efetiva concretização dos interesses públicos a que se destina;

IV - declarar de utilidade pública ou de interesse social para o fim de desapropriação, promovendo-a diretamente ou mediante delegação à concessionária, hipótese em que será desta a responsabilidade pelo pagamento integral das indenizações devidas e despesas conexas;

V - intervir na concessão urbanística, retomá-la e extinguir a concessão nas hipóteses e nas condições previstas em lei e no contrato.

Art. 26. Incumbe à empresa concessionária:

I - cumprir e fazer cumprir as disposições legais, regulamentares e contratuais da concessão;

II - executar a intervenção urbana de acordo com o projeto urbanístico específico, as disposições da concessão e as normas legais;

III - proceder à aquisição e venda ou locação dos imóveis destinados a usos privados, inclusive mediante incorporação imobiliária;

IV - exercer o direito de preempção, em nome da Prefeitura Municipal e nos termos da lei, para aquisição de imóveis sujeitos a este direito com base na lei do plano diretor e no Estatuto da Cidade;

V - receber em doação de proprietário de imóvel situado no perímetro da concessão urbanística para viabilização financeira do aproveitamento do imóvel nos termos previstos no projeto urbanístico específico da concessão sob o compromisso de, em troca e após a realização das obras, o donatário doar ao doador unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas como pagamento da alienação do imóvel à empresa concessionária;

VI - zelar pela integridade dos bens vinculados à concessão urbanística;

VII - manter em dia o inventário e o registro dos bens vinculados à concessão;

VIII - promover as desapropriações, judicial ou amigavelmente, na forma autorizada na concessão, efetuando o pagamento das indenizações devidas aos proprietários e possuidores afetados, sob sua inteira e exclusiva responsabilidade, e promovendo os atos registrários eventualmente necessários à realização de incorporações imobiliárias;

IX - manter regularmente escriturados os seus livros e registros contábeis e organizados os arquivos, documentos e anotações, de forma a possibilitar a inspeção a qualquer momento pelos encarregados da fiscalização;



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

X - franquear o acesso dos encarregados da fiscalização, a qualquer momento, aos locais das obras, equipamentos e instalações da concessionária;

XI - prestar contas periódicas à Prefeitura Municipal e à sociedade civil do cumprimento integral e fiel da concessão.

Art. 27. No exercício da fiscalização, o poder concedente terá acesso aos dados relativos à administração, contabilidade, recursos técnicos, econômicos e financeiros da concessionária.

§ 1º A fiscalização da concessão será efetuada pelo poder concedente ou por entidade conveniada ou contratada e, periodicamente, conforme previsto em norma regulamentar, por comissão composta de representantes do poder concedente, da concessionária, dos proprietários e usuários.

§ 2º Na hipótese do § 1º deste artigo, a entidade conveniada ou contratada somente será responsável pela colheita e compilação de dados e elementos técnicos, que serão submetidos e analisados pela Administração para o aferimento da regularidade da execução do contrato de concessão.

Art. 28. O poder concedente poderá intervir na concessão com o fim de assegurar a sua adequação aos objetivos de interesse público, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes, observado o devido processo legal.

Parágrafo único. A intervenção far-se-á mediante ato do poder concedente que conterá a designação do interventor, o prazo da intervenção, os objetivos e limites da medida.

Art. 29. Declarada a intervenção, o poder concedente deverá, no prazo de trinta dias, instaurar procedimento para investigar e comprovar as causas determinantes da medida e apurar responsabilidades, assegurado o exercício do direito de defesa à concessionária.

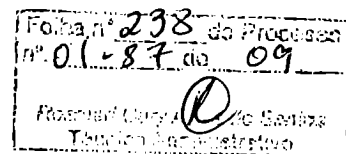
§ 1º Se ficar comprovado que a intervenção não observou os pressupostos legais será declarada sua nulidade, devendo o objeto da concessão urbanística ser imediatamente devolvido à concessionária, sem prejuízo de seu direito à indenização.

§ 2º O procedimento a que se refere o "caput" deste artigo deverá ser concluído no prazo de até cento e oitenta dias, sob pena de considerar-se inválida a intervenção.

Art. 30. Cessada a intervenção, se não for extinta a concessão, a administração da intervenção urbana será devolvida à concessionária, precedida da prestação de contas pelo interventor que responderá pelos atos praticados durante a sua gestão.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



Art. 31. Extingue-se a concessão por:

I - advento do termo final do contrato;

II - encampação;

III - caducidade;

IV - rescisão;

V - anulação;

VI - falência ou extinção da empresa concessionária.

§ 1º Extinta a concessão, retornarão ao poder concedente todos os bens reversíveis, direitos e privilégios transferidos à concessionária conforme previsto no edital e estabelecido no contrato.

§ 2º Extinta a concessão, haverá a imediata assunção da intervenção urbana pelo poder concedente, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessárias.

§ 3º A assunção da intervenção urbana autoriza a ocupação das instalações e a utilização, pelo poder concedente, de todos os bens reversíveis.

§ 4º Nos casos previstos nos incisos I e II do "caput" deste artigo, o poder concedente, antecipando-se à extinção da concessão, procederá aos levantamentos e avaliações necessários à determinação dos montantes da indenização porventura devida à concessionária nas hipóteses de reversão ou de encampação.

§ 5º Nos casos previstos nos incisos II a VI deste artigo, fica o poder concedente autorizado a alienar os imóveis adquiridos pelo concessionário em cumprimento das obrigações constantes do projeto urbanístico específico, diretamente ou por meio da contratação de nova concessão urbanística, hipótese em que tais bens serão alienados ao concessionário, para a devida destinação.

Art. 32. A reversão dos bens no advento do termo final do contrato far-se-á com a indenização das parcelas dos investimentos vinculados a bens reversíveis que ainda não tenham sido amortizados ou depreciados que tenham sido realizados para que a intervenção urbana concedida atenda plenamente aos fins de utilidade e interesse públicos que constituem sua razão de ser.

Art. 33. Considera-se encampação a retomada da concessão pelo poder concedente durante o prazo da concessão, por motivo de interesse público, mediante lei autorizativa específica e após prévio pagamento da indenização na forma do artigo anterior.

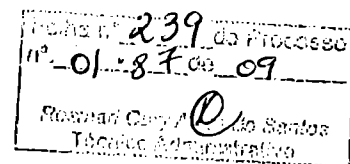
Art. 34. A inexecução total ou parcial do contrato de concessão acarretará, a critério do poder concedente, a declaração de caducidade da concessão ou a aplicação das sanções contratuais, respeitadas as demais disposições desta lei.

§ 1º A caducidade da concessão pode ser declarada pelo poder concedente quando:

14



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



I - a intervenção urbana estiver sendo realizada de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as leis municipais, as normas, critérios, indicadores e parâmetros definidores de sua boa qualidade, sem que as irregularidades sejam sanadas em tempo hábil ou sem justificativa, nos termos do edital;

II - a concessionária descumprir cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares concernentes à concessão;

III - a concessionária paralisar a intervenção urbana, total ou parcialmente, ou concorrer para tanto, ressalvadas as hipóteses decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV - a concessionária perder as condições econômicas, técnicas ou operacionais para a manutenção e atualização da concessão;

V - a concessionária não cumprir as penalidades impostas por infrações, nos devidos prazos;

VI - a concessionária não atender a intimação do poder concedente no sentido de corrigir as irregularidades;

VII - a concessionária for condenada em sentença transitada em julgado por sonegação de tributos e contribuições.

§ 2º A declaração da caducidade da concessão deverá ser precedida da verificação da inadimplência administrativa em procedimento sumário, assegurado o direito de defesa.

§ 3º Não será instaurado procedimento de inadimplência antes de comunicados à concessionária, detalhadamente, por escrito, os descumprimentos contratuais específicos referidos no § 1º deste artigo, dando-lhe um prazo para corrigir as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento nos termos contratuais.

§ 4º Instaurado o procedimento e comprovada a inadimplência, a caducidade será declarada por ato do poder concedente, independentemente de indenização prévia, calculada no decurso do processo.

§ 5º A indenização de que trata o § 4º deste artigo será devida na forma aplicável à reversão de bens e do contrato, descontado o valor das multas contratuais e dos danos causados pela concessionária.

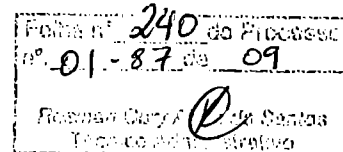
§ 6º Declarada a caducidade, não resultará para o poder concedente qualquer espécie de responsabilidade em relação aos encargos, ônus, obrigações ou compromissos com terceiros ou com empregados da concessionária.

Art. 35. O contrato da concessão pode ser rescindido por iniciativa da concessionária, no caso de descumprimento das normas contratuais pelo poder concedente, mediante ação judicial especialmente intentada para esse fim.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no "caput" deste artigo, a intervenção urbana concedida não poderá ser interrompida ou paralisada até o efetivo trânsito em julgado da sentença judicial.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



Art. 36. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU coordenará as atividades de planejamento da concessão urbanística, observadas a compatibilidade com o Plano Diretor Estratégico e a articulação com outros planos urbanísticos já existentes, ficando incumbida da elaboração da proposta de lei específica, dos estudos e providências de responsabilidade do poder concedente e do projeto urbanístico específico, previstos nos arts. 5º, 7º e 8º desta lei, solicitando a colaboração de outros órgãos municipais, de acordo com suas competências específicas.

Art. 37. A Secretaria Municipal de Infra-estrutura Urbana – SIURB fica incumbida da outorga da concessão urbanística nos termos desta lei e da lei específica da concessão, observadas as disposições, objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidos no Plano Diretor Estratégico, bem como as demais leis municipais aplicáveis, cabendo-lhe a abertura da licitação, a contratação, supervisão e fiscalização da concessão.

Art. 38. Para a fiscalização de cada concessão urbanística, o Executivo constituirá um Conselho Gestor, de formação paritária, com representantes da Municipalidade e da sociedade civil, de forma a propiciar a participação dos cidadãos interessados, tais como moradores, proprietários, usuários e empreendedores, cabendo ao Conselho Gestor as providências necessárias para fiscalização, verificação e acompanhamento do cumprimento das diretrizes da intervenção urbana e do respectivo contrato de concessão.

§ 1º O Conselho Gestor a que se refere o “caput” deste artigo será instituído após a celebração do contrato de concessão urbanística.

§ 2º Dos membros do Conselho, 50% (cinquenta por cento) serão representantes do Executivo e 50% (cinquenta por cento) serão representantes da sociedade civil, indicados no Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU.

§ 3º O Executivo indicará a Presidência do Conselho.

§ 4º Será garantida a publicidade dos atos do Conselho Gestor, inclusive por meio da publicação das atas das reuniões ordinárias e extraordinárias no Diário Oficial da Cidade e no site oficial da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Art. 39. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

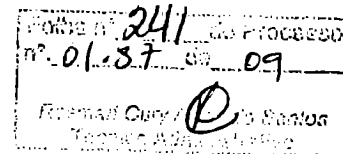
Câmara Municipal de São Paulo, 23 de abril de 2009.

O Presidente,

JCSS/okm

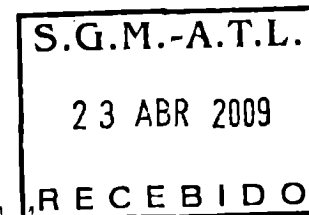


**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**



São Paulo, 23 de abril de 2009.

Recebi ofício SGP-23 nº 1214, de 23/04/09,
encaminhando ao Sr. Prefeito cópia autêntica da lei decretada pela Câmara,
relativa ao Projeto de Lei nº 87/09, de autoria do Executivo.



Ana Luiza Vanes Torres Ferreira

RF: 586.083.1.01

SGM/ATL



Câmara Municipal de São Paulo

Papel para informação, rubricado como folha nº 242
do processo nº 01 - 87 / 2009 08 / 05 / 09 (a) Roberto da Silva Tratado Administrativo

LEI Nº 14.917, DE 7 DE MAIO DE 2009

(Projeto de Lei nº 87/09, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 22 de abril de 2009, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. A concessão urbanística constitui instrumento de intervenção urbana estrutural destinado à realização de urbanização ou de reurbanização de parte do território municipal a ser objeto de requalificação da infra-estrutura urbana e de reordenamento do espaço urbano com base em projeto urbanístico específico em área de operação urbana ou área de intervenção urbana para atendimento de objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidas na lei do plano diretor estratégico.

Parágrafo único. São diretrizes que podem justificar a realização de intervenção urbana mediante a concessão urbanística:

- I - elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;
- II - racionalizar o uso da infra-estrutura instalada, em particular a do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;
- III - promover e tornar mais eficientes, em termos sociais, ambientais, urbanísticos e econômicos, os investimentos dos setores público e privado;
- IV - prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
- V - permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização;
- VI - recuperar áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;
- VII - estimular a reestruturação e requalificação urbanística para melhor aproveitamento de áreas dotadas de infra-estrutura, estimulando investimentos e revertendo o processo de esvaziamento populacional ou imobiliário;
- VIII - estimular o adensamento de áreas já dotadas de serviços, infra-estrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir custos;
- IX - adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modos de vida;
- X - possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos.

Art. 2º. Para os fins desta lei, concessão urbanística é o contrato administrativo por meio do qual o poder concedente, mediante licitação, na modalidade concorrência, delega a pessoa jurídica ou a consórcio de empresas a execução de obras urbanísticas de interesse público, por conta e risco da empresa concessionária, de modo que o investimento desta seja remunerado e amortizado mediante a exploração dos imóveis resultantes destinados a usos privados nos termos do contrato de concessão, com base em prévio projeto urbanístico específico e em cumprimento de objetivos, diretrizes e prioridades da lei do plano diretor estratégico.

Parágrafo único. A empresa concessionária obterá sua remuneração, por sua conta e risco, nos termos estabelecidos no edital de licitação e no contrato, dentre outras fontes, por meio da alienação ou locação de imóveis, inclusive dos imóveis desapropriados e das unidades imobiliárias a serem construídas, da exploração direta ou indireta de áreas públicas na área abrangida pela intervenção urbana ou qualquer outra forma de receita alternativa, complementar ou acessória, bem como pela receita de projetos associados.

Art. 3º. Podem ser objeto de concessão urbanística, entre outras intervenções estruturais, as obras relativas a modificação do sistema viário, da estrutura fundiária, de instalações e equipamentos urbanos, inclusive sistema de transporte público, e da localização de logradouros públicos, a demolição, reforma, ampliação ou construção de edificações nos termos estabelecidos no respectivo projeto urbanístico específico.

§ 1º. A área resultante de urbanização ou de reurbanização mediante concessão urbanística deverá ser dotada, conforme o caso, de infra-estrutura de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e iluminação pública, sistema de manejo de águas pluviais, de transporte público de passageiros e viário público com pavimentação adequada, atendidas as normas de acessibilidade e preferentemente com piso drenante, rede de telecomunicações, rede de gás canalizado e equipamentos comunitários destinados à educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social.

§ 2º. O parcelamento de área necessário para a execução do projeto urbanístico específico da concessão deverá observar as normas gerais da legislação nacional e municipal aplicável ao parcelamento do solo para fins urbanos, as da lei do plano diretor estratégico e as da lei da operação urbana consorciada ou do respectivo projeto estratégico na qual esteja inserida a área objeto da concessão urbanística.

§ 3º. Conforme as necessidades de cada caso, a intervenção urbana pretendida, de acordo com o projeto urbanístico específico referido no art. 8º desta lei, poderá ser objeto de mais de uma concessão urbanística.

§ 4º. Poderá integrar o objeto da concessão urbanística tanto a exploração do solo quanto do subsolo e do espaço aéreo, inclusive a implantação de garagens subterrâneas e a gestão das redes de infra-estrutura instaladas em áreas municipais.

Art. 4º. A concessão urbanística fica sujeita ao regime jurídico das concessões comuns regidas pela Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com as complementações constantes desta lei, e das concessões patrocinadas previstas na Lei Municipal nº 14.517, de 16 de outubro de 2007, e na Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, sem prejuízo da aplicação das normas com ela compatíveis das leis que lhe são correlatas.

§ 1º. São correlatas com o regime jurídico das concessões comuns e a elas aplicáveis subsidiariamente as normas pertinentes e com elas compatíveis das Leis Federais nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e nº 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como da Lei Municipal nº 13.278, de 7 de janeiro de 2002.

§ 2º. Se o contrato de concessão urbanística estabelecer contrapartida do Poder Público Municipal com recursos provenientes de financiamento ou doação oriundos de agência oficial de cooperação técnica ou organismo financeiro multilateral de que o Brasil faça parte, poderão ser admitidas na licitação as condições decorrentes de acordos, protocolos, convenções ou tratados internacionais aprovados pelo Congresso Nacional, bem como as normas e procedimentos daquelas entidades, inclusive quanto ao critério de seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, o qual poderá contemplar, além do preço, outros fatores de avaliação, desde que por elas exigidos para a obtenção do financiamento ou doação, e que também não conflitem com o princípio do julgamento objetivo e sejam objeto de despacho motivado do órgão executor do contrato, despacho esse ratificado pela autoridade imediatamente superior.

Art. 5º. Toda concessão urbanística deve ser autorizada por lei específica, que estabelecerá os parâmetros urbanísticos aplicáveis, e só pode ter por objeto uma área contínua destinada a intervenção urbana com base na lei do plano diretor estratégico, mesmo que não haja necessidade de alteração de parâmetros urbanísticos e demais disposições legais aplicáveis.

§ 1º. Cada autorização legislativa, no âmbito da respectiva lei específica, deverá conter o perímetro específico e as diretrizes específicas da concessão urbanística por ela autorizada, que orientarão a transformação urbanística pretendida para a região, de acordo com as suas características e potencialidades.

§ 2º. O Poder Legislativo poderá sustar a autorização legislativa de que trata este artigo caso a concessão urbanística não observe o perímetro específico e as diretrizes específicas autorizadas.

Art. 6º. Não se aplica às obras efetuadas com base nesta lei o disposto nos arts. 1º e 2º da Lei nº 10.671, de 28 de outubro de 1988.

Parágrafo único. As leis de melhoramento viário incidentes sobre a área da concessão urbanística não impedirão a modificação dos logradouros existentes, nos termos desta lei, nem impedirão a edificação nas áreas por eles atingidas, não sendo aplicáveis a tais casos as vedações estabelecidas pelos arts. 4º e 5º da Lei nº 11.228, de 26 de junho de 1992.

Art. 7º. A autorização para a abertura de licitação para a concessão urbanística será precedida de estudos e providências de responsabilidade do poder concedente para a definição dos objetivos, diretrizes e parâmetros de interesse público específico para a elaboração do projeto urbanístico específico da intervenção a ser realizada por meio da concessão, compreendendo, no mínimo, o seguinte:

I - estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área;

II - estudos de impacto ambiental ou de vizinhança;

III - relatório circunstanciado dos principais conteúdos dos estudos efetuados e das providências a serem executadas com o demonstrativo quantitativo e qualitativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana a ser realizada;

IV - realização de uma audiência pública na área central do Município e na de cada uma das Subprefeituras em que será realizada a intervenção urbana, possibilitando a interação com proprietários, moladores, usuários permanentes e investidores privados eventualmente interessados.

Art. 8º. O projeto urbanístico específico da intervenção urbana a ser realizada por meio da concessão urbanística, em conformidade com a lei do plano diretor estratégico, conterá, conforme o caso, os seguintes elementos:

I - definição das modificações no sistema viário;

II - localização e definição da infra-estrutura urbana e dos equipamentos comunitários;

III - localização e definição dos espaços públicos de uso comum e especial;

IV - definição dos parâmetros e diretrizes urbanísticos, ambientais e sociais;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela intervenção urbana.

§ 1º. O projeto urbanístico específico deve ser submetido para análise e deliberação, em caráter preferencial, preliminarmente à abertura da licitação, para a definição das diretrizes relativas à preservação do patrimônio cultural e histórico, parcelamento do solo, trânsito, preservação do meio ambiente e adequação dos parâmetros de uso e ocupação do solo, devendo ser submetido, ao final, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU).

§ 2º. As diretrizes emitidas nos termos do parágrafo anterior vincularão as análises posteriores dos órgãos municipais quanto aos pedidos de licenciamento de edificações formulados pelo concessionário.

§ 3º. O Poder Executivo poderá realizar concursos ou publicar edital de chamamento de pessoas físicas ou jurídicas interessadas em apresentar projetos, estudos, levantamentos e investigações que subsidiem a modelagem da concessão urbanística, os quais serão remunerados na forma prevista no art. 21 da Lei Federal nº 8.987, de 1995.

Art. 9º. O projeto de concessão urbanística será objeto de consulta pública, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da publicação do edital da respectiva licitação, mediante publicação de aviso na imprensa oficial, em jornais de grande circulação e por meio eletrônico, no qual serão informadas as justificativas para a contratação, a identificação do objeto, o prazo de duração do contrato e seu valor estimado e as minutas do edital e do contrato, fixando-se prazo para fornecimento de sugestões, realizando-se uma audiência pública ao término deste prazo.

Art. 10. O concessionário pode utilizar os instrumentos jurídicos autorizados na legislação vigente em conformidade com os respectivos limites legais, tais como, o direito de preempção, o consórcio imobiliário, o direito de superfície, a concessão real de uso e outros conexos para adequado cumprimento da concessão urbanística.

Parágrafo único. A utilização do direito de preempção, do direito de superfície e da concessão real de uso sobre imóvel de domínio público depende de prévia autorização legal.

Art. 11. A Prefeitura Municipal efetuará a declaração de utilidade pública e de interesse social dos imóveis a serem objeto de desapropriação urbanística para a execução do projeto urbanístico específico mediante concessão urbanística nos termos autorizados na alínea "I" do art. 5º do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e no art. 44 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º. O concessionário, com fundamento no art. 3º do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e na declaração a que se refere este artigo, promoverá a desapropriação judicial ou amigável dos imóveis a serem desapropriados, pagando e negociando integralmente a respectiva indenização, bem como assumindo a condição de proprietária dos respectivos imóveis, com poderes para promover as alterações registrárias necessárias para a realização de incorporações imobiliárias e a implementação do projeto urbanístico específico, nos termos do contrato de concessão urbanística.

§ 2º. A desapropriação, uma vez obtida a imissão na posse, será irrevogável e irrevogável, sendo defeso ao Poder Público Municipal ou ao concessionário desistir ou renunciar aos direitos e obrigações a ela relativos.

Art. 12. Quando permitida, no edital de licitação, a participação de empresas em consórcio, serão observadas as seguintes normas:

I - comprovação de compromisso, público ou particular, de constituição de sociedade de propósito específico, subscrito pelas consorciadas;

II - indicação da empresa responsável pelo consórcio durante a licitação e até a constituição da sociedade de propósito específico;

III - apresentação dos documentos exigidos para aferição da capacidade técnica, da idoneidade financeira e da regularidade jurídica e fiscal e as condições de liderança da empresa responsável pelo consórcio;

IV - impedimento de participação de empresas consorciadas na mesma licitação, por intermédio de mais de um consórcio ou isoladamente.

§ 1º. A empresa líder do consórcio é a responsável perante o poder concedente pelo cumprimento do contrato de concessão urbanística, sem prejuízo da responsabilidade solidária das demais consorciadas.

§ 2º. A empresa licitante vencedora fica obrigada a constituir, antes da adjudicação do certame, sociedade de propósito específico para assumir os compromissos de concessionária até a completa execução da intervenção urbana dentro do prazo fixado no contrato de concessão urbanística antes de sua assinatura.

§ 3º. Poderá ser exigido pelo edital de licitação que a Prefeitura do Município de São Paulo receba 1 (uma) ação da empresa de propósito específico, com poder de participação nas decisões da empresa com a finalidade de controle do cumprimento do objeto da concessão urbanística, nos termos do edital.

Art. 13. O poder concedente, antes da abertura da licitação, poderá proceder à pré-qualificação jurídica, técnica, econômico-financeira e conexas das empresas ou consórcios de empresas que queiram participar da licitação de concessão urbanística a fim de efetuar análise mais detida da qualificação técnica das interessadas.

§ 1º. A adoção do procedimento de pré-qualificação será feita mediante proposta da autoridade competente do poder concedente, aprovada pela autoridade imediatamente superior.

§ 2º. Na pré-qualificação serão observadas as exigências legais relativas à concorrência, à convocação dos interessados, ao procedimento e à análise da documentação.

Art. 14. Observado o disposto no art. 5º, a licitação da concessão urbanística deverá ser autorizada pelo Prefeito, mediante despacho fundamentado, que efetuará a definição do objeto, área de abrangência, prazo e diretrizes a serem observadas.

Art. 15. A licitação será aberta na modalidade concorrência mediante edital elaborado pelo poder concedente, observados, no que couber, os critérios e as normas gerais da legislação própria aplicável às concessões comuns, que conterá, especialmente:

I - o objeto, metas e prazo da concessão;

II - a descrição das condições necessárias à adequada execução da intervenção urbana;

III - os prazos para recebimento das propostas, julgamento da licitação e assinatura do contrato;

IV - prazo, local e horário em que serão fornecidos ou disponibilizados, aos interessados, os dados, estudos e projetos necessários à elaboração dos orçamentos e apresentação das propostas;

V - os critérios e a relação dos documentos exigidos para a aferição da capacidade técnica, da idoneidade financeira e da regularidade jurídica e fiscal;

VI - as possíveis fontes de receitas alternativas, complementares ou acessórias, bem como as provenientes de projetos associados;

VII - os direitos e obrigações do poder concedente e da sociedade concessionária em relação a alterações a serem realizadas no futuro, para garantir a continuidade e a atualização da intervenção urbana aos fins de interesse público a que se destina;

VIII - os critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros a serem utilizados no julgamento técnico e econômico-financeiro da proposta;

IX - a indicação dos bens reversíveis e dos que forem objeto de imediata incorporação ao patrimônio público, de suas características e de outras condições conexas;

X - a expressa indicação do concessionário como responsável pelo ônus da concretização das desapropriações necessárias à completa execução da intervenção urbana, ou para a instituição de servidão administrativa ou urbanística, observada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades, conforme definido no edital;

XI - a exigência de constituição de sociedade de propósito específico, antes da adjudicação do certame, com o objetivo único e exclusivo de realização da intervenção urbana prevista no edital;

XII - a exigência, se for o caso, de o concessionário ressarcir os dispêndios correspondentes aos estudos, investigações, levantamentos, projetos, obras e despesas ou investimentos já efetuados, vinculados à concessão, de utilidade para a licitação, realizados pelo poder concedente ou com a sua autorização, antes da assinatura do contrato de concessão urbanística;

XIII - as condições de liderança da empresa responsável, na hipótese em que for permitida a participação de empresas em consórcio;

XIV - a minuta do respectivo contrato de concessão urbanística, que conterá as cláusulas essenciais referidas no art. 19 desta lei e outras porventura necessárias e adequadas;

XV - os dados relativos às obras da intervenção urbana, dentre os quais os elementos básicos do projeto referido no art. 8º desta lei;

XVI - as garantias a serem exigidas para assegurar o adequado e completo cumprimento do contrato de concessão urbanística a que se refere o edital limitadas ao valor das obras da intervenção urbana.

§ 1º. Entende-se por atualização da intervenção urbana, a que se refere o inciso VII do "caput" deste artigo, o uso de métodos, técnicas, instalações e equipamentos que correspondam aos padrões de modernidade propiciados pelo progresso tecnológico, bem como a sua melhoria e a ampliação de acordo com as diretrizes da lei do plano diretor para atendimento das necessidades dos usuários da cidade.

§ 2º. Poderá ser prevista a obrigação de o concessionário incluir, na alienação dos imóveis resultantes da concessão, cláusulas que possibilitem o atendimento dos objetivos da intervenção urbana, inclusive no que se refere à manutenção de características de construção e de uso do bem, por prazo determinado, nos termos definidos no edital.

§ 3º. A concessionária poderá promover a realização de incorporações imobiliárias nos imóveis desapropriados, a fim de possibilitar, ainda em fase de construção, a alienação das futuras unidades dos empreendimentos imobiliários, bem como sua dação em garantia de financiamentos.

Art. 16. O julgamento da licitação de concessão urbanística poderá ser precedido da etapa de qualificação das propostas técnicas, desclassificando-se as empresas licitantes que não alcançarem a pontuação mínima, as quais não participarão da fase seguinte da licitação.

Parágrafo único. O exame das propostas técnicas, para fins de qualificação ou julgamento, será feito por ato motivado, com base em exigências, parâmetros e indicadores de resultado pertinentes ao objeto, definidos com clareza e objetividade no edital.

Art. 17. No julgamento da licitação para a concessão urbanística será considerado um dos seguintes critérios:

I - a maior oferta, nos casos de pagamento ao poder concedente pela outorga da concessão;

II - a melhor proposta técnica, com preço fixado no edital;

III - a melhor proposta em razão da combinação dos critérios de maior oferta pela outorga da concessão com o de melhor técnica;

IV - melhor oferta de pagamento pela outorga após qualificação de propostas técnicas;

V - menor valor da contrapartida a ser paga pela Administração Pública, no caso de concessão patrocinada;

VI - melhor proposta em razão da combinação do critério do inciso V com o de melhor técnica, de acordo com os pesos estabelecidos no edital, no caso de concessão patrocinada.

§ 1º. O edital de licitação conterá parâmetros e exigências para a formulação de propostas técnicas.

§ 2º. O poder concedente recusará propostas manifestamente inexequíveis ou financeiramente incompatíveis com os objetivos da licitação.

§ 3º. Em igualdade de condições, será dada preferência à proposta apresentada por empresa brasileira.

Art. 18. Considerar-se-á desclassificada a proposta que, para sua viabilização, necessite de vantagens ou subsídios que não estejam autorizados em lei e à disposição de todos os concorrentes.

§ 1º. Considerar-se-á também desclassificada a proposta de entidade estatal alheia à esfera político-administrativa do poder concedente que, para sua viabilização, necessite de vantagens ou subsídios do poder público controlador da referida entidade.

§ 2º. Inclui-se nas vantagens ou subsídios de que trata este artigo qualquer tipo de tratamento tributário diferenciado, ainda que em consequência da natureza jurídica da licitante, comprometida a isonomia fiscal que deve prevalecer entre todos os concorrentes.

Art. 19. São cláusulas essenciais do contrato de concessão as relativas:

I - ao objeto, à área e ao prazo da concessão;

II - ao modo, forma e condições de realização da intervenção urbana;

III - aos critérios, indicadores, fórmulas e parâmetros definidores da qualidade da intervenção urbana;

IV - aos cronogramas físico-financeiros de execução das obras vinculadas à concessão;

V - à forma e meios de remuneração da concessionária por meio da exploração da intervenção urbana e de projetos associados;

VI - critérios objetivos de avaliação de desempenho;

VII - à garantia do fiel cumprimento, pela concessionária, das obrigações relativas às obras vinculadas à concessão;

VIII - aos direitos, garantias e obrigações do poder concedente e da concessionária, inclusive os relacionados às previsíveis necessidades de futura alteração da intervenção urbana e consequente modernização, aperfeiçoamento e ampliação dos equipamentos e demais instalações;



Câmara Municipal de São Paulo

Papel para informação, rubricado como folha nº

243

do processo nº01 – 87 / 2009.....

08.10.5.1.09.

(a)

Rosimar C. V. dos Santos

Técnico Administrativo

- IX - à forma de fiscalização das instalações, dos equipamentos, dos métodos e práticas de execução da intervenção urbana, bem como à indicação dos órgãos competentes para exercê-la;
- X - às penalidades contratuais e administrativas a que se sujeita a concessionária e sua forma de aplicação;
- XI - aos casos de extinção da concessão urbanística;
- XII - aos bens reversíveis e àqueles que forem objeto de imediata incorporação ao patrimônio público;
- XIII - aos critérios para o cálculo e a forma de pagamento de indenizações devidas à concessionária, se for o caso;
- XIV - às condições para prorrogação do contrato, se couber;
- XV - à obrigatoriedade, forma e periodicidade da prestação de contas da concessionária ao poder concedente, sem prejuízo do disposto no art. 38 desta lei;
- XVI - à exigência da publicação de demonstrações financeiras periódicas da concessionária na forma estabelecida pela Prefeitura Municipal;
- XVII - às obrigações da concessionária para adequada realização do controle social pela sociedade civil, sem prejuízo do disposto no art. 38 desta lei;
- XVIII - ao foro e ao modo amigável de solução das divergências contratuais;
- XIX - outras cláusulas, termos e obrigações peculiares ao objeto da concessão urbanística.

Parágrafo único. O prazo da concessão a ser fixado no edital da licitação, em cada caso, deverá atender ao interesse público e às peculiaridades relacionadas ao valor do investimento.

Art. 20. O contrato de concessão urbanística poderá prever o emprego de mecanismos privados para resolução de disputas decorrentes ou relacionadas ao contrato, inclusive a arbitragem, a ser realizada no Brasil e em língua portuguesa, nos termos da Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Art. 21. Incumbe à concessionária a execução da intervenção urbanística concedida, cabendo-lhe responder por todos os prejuízos causados ao poder concedente ou a terceiros, sem que a fiscalização exercida pelo órgão competente exclua ou atenuem essa responsabilidade.

§ 1º. Sem prejuízo da responsabilidade a que se refere este artigo, a concessionária poderá contratar com terceiros, sob sua exclusiva responsabilidade, o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares à intervenção urbanística concedida, bem como a implementação de projetos associados nos termos que forem autorizados no edital e no contrato de concessão urbanística.

§ 2º. Os contratos celebrados entre a concessionária e os terceiros a que se refere o parágrafo anterior reger-se-ão pelo direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e o poder concedente.

§ 3º. A execução das atividades contratadas com terceiros pressupõe o cumprimento do projeto urbanístico específico a ser executado e das leis municipais, estaduais e nacionais sobre a intervenção em qualquer de seus aspectos.

Art. 22. A subconcessão pode ser admitida, nos termos previstos no contrato de concessão, desde que expressamente autorizada, por escrito, pelo poder concedente exclusivamente para atender ao interesse de perfeita execução do objeto do contrato de concessão urbanística.

§ 1º. A outorga de subconcessão será sempre precedida de concorrência.

§ 2º. O subconcessionário se sub-rogará em todos os direitos e obrigações da subconcedente dentro dos limites da subconcessão.

Art. 23. A transferência de concessão ou do controle societário da concessionária sem prévia anuência do poder concedente implicará a imediata caducidade da concessão de pleno direito.

§ 1º. Para fins de obtenção da anuência de que trata o "caput" deste artigo, o pretendente deverá:

I - atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção da concessão; e

II - comprometer-se a cumprir todas as cláusulas do contrato de concessão urbanística em vigor.

§ 2º. O poder concedente autorizará a assunção do controle da concessionária por seus financiadores para promover sua reestruturação financeira e assegurar a continuidade da prestação dos serviços nas condições estabelecidas no contrato de concessão.

§ 3º. Na hipótese prevista no § 2º, o poder concedente exigirá dos financiadores que atendam às exigências de regularidade jurídica e fiscal, podendo alterar ou dispensar os demais requisitos previstos no § 1º, inciso I, deste artigo.

§ 4º. A assunção do controle autorizada na forma do § 2º deste artigo não alterará as obrigações da concessionária e de seus controladores ante o poder concedente.

Art. 24. Em contratos de financiamento, a concessionária poderá oferecer em garantia os direitos emergentes da concessão, inclusive os derivados das ações de desapropriação, até o limite que não comprometa a operacionalização e a continuidade da intervenção urbana concedida até sua completa realização.

Art. 25. Incumbe ao poder concedente:

I - regulamentar, no que couber, e fiscalizar a execução e a manutenção da intervenção urbana concedida;

II - modificar unilateralmente as disposições contratuais para atender a interesse público;

III - zelar pela boa qualidade da intervenção urbana e pela efetiva concretização dos interesses públicos a que se destina;

IV - declarar de utilidade pública ou de interesse social para o fim de desapropriação, promovendo-a diretamente ou mediante delegação à concessionária, hipótese em que será desta a responsabilidade pelo pagamento integral das indenizações devidas e despesas conexas;

V - intervir na concessão urbanística, retomá-la e extinguir a concessão nas hipóteses e nas condições previstas em lei e no contrato.

Art. 26. Incumbe à empresa concessionária:

I - cumprir e fazer cumprir as disposições legais, regulamentares e contratuais da concessão;

II - executar a intervenção urbana de acordo com o projeto urbanístico específico, as disposições da concessão e as normas legais;

III - proceder à aquisição e venda ou locação dos imóveis destinados a usos privados, inclusive mediante incorporação imobiliária;

IV - exercer o direito de preempção, em nome da Prefeitura Municipal e nos termos da lei, para aquisição de imóveis sujeitos a este direito com base na lei do plano diretor e no Estatuto da Cidade;

V - receber em doação de proprietário de imóvel situado no perímetro da concessão urbanística para viabilização financeira do aproveitamento do imóvel nos termos previstos no projeto urbanístico específico da concessão sob o compromisso de, em troca e após a realização das obras, o donatário doar ao doador unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas como pagamento da alienação do imóvel à empresa concessionária;

VI - zelar pela integridade dos bens vinculados à concessão urbanística;

VII - manter em dia o inventário e o registro dos bens vinculados à concessão;

VIII - promover as desapropriações, judicial ou amigavelmente, na forma autorizada na concessão, efetuando o pagamento das indenizações devidas aos proprietários e possuidores afetados, sob sua inteira e exclusiva responsabilidade, e promovendo os atos registrários eventualmente necessários à realização de incorporações imobiliárias;

IX - manter regularmente escriturados os seus livros e registros contábeis e organizados os arquivos, documentos e anotações, de forma a possibilitar a inspeção a qualquer momento pelos encarregados da fiscalização;

X - franquear o acesso dos encarregados da fiscalização, a qualquer momento, aos locais das obras, equipamentos e instalações da concessionária;

XI - prestar contas periódicas à Prefeitura Municipal e à sociedade civil do cumprimento integral e fiel da concessão.

Art. 27. No exercício da fiscalização, o poder concedente terá acesso aos dados relativos à administração, contabilidade, recursos técnicos, econômicos e financeiros da concessionária.

§ 1º. A fiscalização da concessão será efetuada pelo poder concedente ou por entidade conveniada ou contratada e, periodicamente, conforme previsto em norma regulamentar, por comissão composta de representantes do poder concedente, da concessionária, dos proprietários e usuários.

§ 2º. Na hipótese do § 1º deste artigo, a entidade conveniada ou contratada somente será responsável pela colheita e compilação de dados e elementos técnicos, que serão submetidos e analisados pela Administração para o aferimento da regularidade da execução do contrato de concessão.

Art. 28. O poder concedente poderá intervir na concessão com o fim de assegurar a sua adequação aos objetivos de interesse público, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes, observado o devido processo legal.

Parágrafo único. A intervenção far-se-á mediante ato do poder concedente que conterá a designação do interventor, o prazo da intervenção, os objetivos e limites da medida.

Art. 29. Declarada a intervenção, o poder concedente deverá, no prazo de trinta dias, instaurar procedimento para investigar e comprovar as causas determinantes da medida e apurar responsabilidades, assegurado o exercício do direito de defesa à concessionária.

§ 1º. Se ficar comprovado que a intervenção não observou os pressupostos legais será declarada sua nulidade, devendo o objeto da concessão urbanística ser imediatamente devolvido à concessionária, sem prejuízo de seu direito à indenização.

§ 2º. O procedimento a que se refere o "caput" deste artigo deverá ser concluído no prazo de até cento e oitenta dias, sob pena de considerar-se inválida a intervenção.

Art. 30. Cessada a intervenção, se não for extinta a concessão, a administração da intervenção urbana será devolvida à concessionária, precedida da prestação de contas pelo interventor que responderá pelos atos praticados durante a sua gestão.

Art. 31. Extingue-se a concessão por:

I - advento do termo final do contrato;

II - encampação;

III - caducidade;

IV - rescisão;

V - anulação;

VI - falência ou extinção da empresa concessionária.

§ 1º. Extinta a concessão, retornarão ao poder concedente todos os bens reversíveis, direitos e privilégios transferidos à concessionária conforme previsto no edital e estabelecido no contrato.

§ 2º. Extinta a concessão, haverá a imediata assunção da intervenção urbana pelo poder concedente, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessárias.

§ 3º. A assunção da intervenção urbana autoriza a ocupação das instalações e a utilização, pelo poder concedente, de todos os bens reversíveis.

§ 4º. Nos casos previstos nos incisos I e II do "caput" deste artigo, o poder concedente, antecipando-se à extinção da concessão, procederá aos levantamentos e avaliações necessários à determinação dos montantes da indenização porventura devida à concessionária nas hipóteses de reversão ou de encampação.

§ 5º. Nos casos previstos nos incisos II a VI deste artigo, fica o poder concedente autorizado a alienar os imóveis adquiridos pelo concessionário em cumprimento das obrigações constantes do projeto urbanístico específico, diretamente ou por meio da contratação de nova concessão urbanística, hipótese em que tais bens serão alienados ao concessionário, para a devida destinação.

Art. 32. A reversão dos bens no advento do termo final do contrato far-se-á com a indenização das parcelas dos investimentos vinculados a bens reversíveis que ainda não tenham sido amortizados ou depreciados que tenham sido realizados para que a intervenção urbana concedida atenda plenamente aos fins de utilidade e interesse públicos que constituem sua razão de ser.

Art. 33. Considera-se encampação a retomada da concessão pelo poder concedente durante o prazo da concessão, por motivo de interesse público, mediante lei autorizativa específica e após prévio pagamento da indenização na forma do artigo anterior.

Art. 34. A inexecução total ou parcial do contrato de concessão acarretará, a critério do poder concedente, a declaração de caducidade da concessão ou a aplicação das sanções contratuais, respeitadas as demais disposições desta lei.

§ 1º. A caducidade da concessão pode ser declarada pelo poder concedente quando:

I - a intervenção urbana estiver sendo realizada de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as leis municipais, as normas, critérios, indicadores e parâmetros definidores de sua boa qualidade, sem que as irregularidades sejam sanadas em tempo hábil ou sem justificativa, nos termos do edital;

II - a concessionária descumprir cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares concernentes à concessão;

III - a concessionária paralisar a intervenção urbana, total ou parcialmente, ou concorrer para tanto, ressalvadas as hipóteses decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV - a concessionária perder as condições econômicas, técnicas ou operacionais para a manutenção e atualização da concessão;

V - a concessionária não cumprir as penalidades impostas por infrações, nos devidos prazos;

VI - a concessionária não atender a intimação do poder concedente no sentido de corrigir as irregularidades;

VII - a concessionária for condenada em sentença transitada em julgado por sonegação de tributos e contribuições.

§ 2º. A declaração da caducidade da concessão deverá ser precedida da verificação da inadimplência administrativa em procedimento sumário, assegurado o direito de defesa.

§ 3º. Não será instaurado procedimento de inadimplência antes de comunicados à concessionária, detalhadamente, por escrito, os descumprimentos contratuais específicos referidos no § 1º deste artigo, dando-lhe um prazo para corrigir as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento nos termos contratuais.

§ 4º. Instaurado o procedimento e comprovada a inadimplência, a caducidade será declarada por ato do poder concedente, independentemente de indenização prévia, calculada no decurso do processo.

§ 5º. A indenização de que trata o § 4º deste artigo será devida na forma aplicável à reversão de bens e do contrato, descontado o valor das multas contratuais e dos danos causados pela concessionária.

§ 6º. Declarada a caducidade, não resultará para o poder concedente qualquer espécie de responsabilidade em relação aos encargos, ônus, obrigações ou compromissos com terceiros ou com empregados da concessionária.

Art. 35. O contrato da concessão pode ser rescindido por iniciativa da concessionária, no caso de descumprimento das normas contratuais pelo poder concedente, mediante ação judicial especialmente intentada para esse fim.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no "caput" deste artigo, a intervenção urbana concedida não poderá ser interrompida ou paralisada até o efetivo trânsito em julgado da sentença judicial.

Art. 36. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU coordenará as atividades de planejamento da concessão urbanística, observadas a compatibilidade com o Plano Diretor Estratégico e a articulação com outros planos urbanísticos já existentes, ficando incumbida da elaboração da proposta de lei específica, dos estudos e providências de responsabilidade do poder concedente e do projeto urbanístico específico, previstos nos arts. 5º, 7º e 8º desta lei, solicitando a colaboração de outros órgãos municipais, de acordo com suas competências específicas.

Art. 37. A Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana e Obras - SIURB fica incumbida da outorga da concessão urbanística nos termos desta lei e da lei específica da concessão, observadas as disposições, objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidos no Plano Diretor Estratégico, bem como as demais leis municipais aplicáveis, cabendo-lhe a abertura da licitação, a contratação, supervisão e fiscalização da concessão.

Art. 38. Para a fiscalização de cada concessão urbanística, o Executivo constituirá um Conselho Gestor, de formação paritária, com representantes da Municipalidade e da sociedade civil, de forma a propiciar a participação dos cidadãos interessados, tais como moradores, proprietários, usuários e empreendedores, cabendo ao Conselho Gestor as providências necessárias para fiscalização, verificação e acompanhamento do cumprimento das diretrizes da intervenção urbana e do respectivo contrato de concessão.

§ 1º. O Conselho Gestor a que se refere o "caput" deste artigo será instituído após a celebração do contrato de concessão urbanística.

§ 2º. Dos membros do Conselho, 50% (cinquenta por cento) serão representantes do Executivo e 50% (cinquenta por cento) serão representantes da sociedade civil, indicados no Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU.

§ 3º. O Executivo indicará a Presidência do Conselho.

§ 4º. Será garantida a publicidade dos atos do Conselho Gestor, inclusive por meio da publicação das atas das reuniões ordinárias e extraordinárias no Diário Oficial da Cidade e no site oficial da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Art. 39. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 7 de maio de 2009, 456º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 7 de maio de 2009.

CLOVIS DE BARROS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

Publicado no DIÁRIO OFICIAL
de 08 05 2009
pagina 01/03 volume 1º/segts.
Conf



Câmara Municipal de São Paulo

Papel para informação, rubricado como folha nº244 ✓
do processo nº01 – 87 / 2009.. 08/05/09: (a)

Assessoria de José Carlos Santos
Técnico Administrativo

À

SGP. 33

Sra. Supervisora,

Para arquivar.

Em, 08.05.2009.

JOSE CRISTINO SOUZA SANTOS
Supervisor de Finalização do Proc. Legislativo

Segue(m) juntado(s), nesta data,
documento(s) rubricado(s) sob
nº..... e folha de informação
sob nº 245 12/05/69
Ulrich J. P. F.

ULRICH J. P. PRESTES FILHO
CONSULTOR TÉCNICO - HISTÓRIA
RF. 11.215



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha n° 245
do processo 01-87 de 2009 12/05/2009

Ubirajara FPF
Ubirajara F. Prestes Filho
RF 11215

**SECRETARIA DE DOCUMENTAÇÃO
SUPERVISÃO DE ARQUIVO GERAL**

Proc. encerrado com 245 fls.
Arquivado em 12/05/2009
O Funcionário

Ubirajara FPF
Ubirajara F. Prestes Filho
RF 11215

RECEBIDO DA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SETOR DO PROCESSO LEGISLATIVO

EM _____ ÀS _____ h

POR _____

SF/DA: _____ AS: _____ h _____ ASS: _____