

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO****Assessoria Jurídica**

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

Informação SMUL/AJ Nº 027171871**SMDU.GAB****Senhor Secretário**

O presente feito foi iniciado a partir do Ofício SGP-12 n. 755/2019, da Presidência da Câmara de Vereadores de São Paulo, que enviou cópia do Requerimento n. 45/2019, formulado pelo DD. Vereador Dalton Silvano (doc. 023795489). Neste, o nobre edil solicita seja indagado ao Executivo sobre a viabilidade de encaminhamento de projeto de lei com regras de encerramento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima - OUCFL, concomitantemente à disponibilização do restante de potencial construtivo adicional já licenciado pelo seu EIA-RIMA e com uso ainda não autorizado por lei.

A fim de instruir o feito, a Casa Civil encaminhou o requerimento a esta SMDU (Encaminhamento PREF/CASA CIVIL/ATL II Nº 023795564), tendo o expediente sido inicialmente remetido à empresa SP-Urbanismo, responsável pelo acompanhamento das operações urbanas consorciadas no Município de São Paulo.

O feito tramitou naquela empresa, retornando ao Gabinete desta Pasta sem manifestação conclusiva (doc. **024292948**). Novamente instada a se manifestar, desta feita tecendo maiores considerações a respeito do EIA/RIMA (doc. **026729333**), juntou a SP-Urbanismo ao feito o documento "Análise do Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente - EIA/RIMA - da Operação Urbana Consorciada Faria Lima" (doc. 026785179).

Tal estudo é dividido em duas partes principais: uma avaliação dos estoques de potencial construtivo adicional da operação urbana e um relatório-síntese do conteúdo do EIA-RIMA. Em suas Conclusões (item 4), destacam-se as seguintes observações:

- a. o Estoque de Potencial Construtivo Adicional da Operação Urbana Consorciada Faria Lima licenciado pelo EIA-RIMA é de 2.500.000 m², tendo a lei da operação urbana disponibilizado somente 2.250.000 m² deste total para consumo no perímetro;
- b. os estudos consideraram zonas em que o coeficiente de aproveitamento utilizável sem contrapartida (o que hoje pode ser considerado Coeficiente de Aproveitamento Básico dos terrenos);
- c. a implantação da operação urbana trará reflexos positivos no tocante à estrutura viária e à vegetação e níveis de ruído na região;
- d. a área já se encontrava em um processo de adensamento, sendo certo que o total adensamento da área foi considerado no EIA, sendo um empreendimento ambientalmente viável caso implantado o programa de investimentos;
- e. o Alvará de Licença Ambiental Prévia n. 01/SVMA-G/94 possui 22 exigências técnicas relacionadas à melhoria da qualidade ambiental e outras 08 recomendações consideradas importantes para o desenvolvimento da operação urbana;

f. não há, na LAP, menção ao prazo de validade da licença, mas seus termos foram incorporados à lei em fls. 5 seu programa de investimentos;

g. o prospecto da operação urbana informa que a licença prévia possui validade até o término da completa implantação da operação urbana.

Relatado o necessário.

Preliminarmente à manifestação jurídica, mister se faz trazer a lume algumas informações, necessárias à sua contextualização.

No dia 5 de dezembro pp., houve a realização de um leilão de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Neste leilão, de acordo com o web-site oficial da Prefeitura do Município de São Paulo, foram negociados 93 mil títulos de Certificados de Potencial Construtivo, no valor de R\$ 1,637 bilhão, com ágio de cerca de 170% em relação ao valor de referência ([link](#)).

Estes CEPAC, por sua vez, vão disputar o potencial construtivo ainda disponível no estoque da OUCFL, hoje quase exclusivamente residencial - novamente de acordo com página oficial da Prefeitura de São Paulo, atualizada em março de 2020, há disponível cerca de 540.266 m² de potencial construtivo residencial na operação urbana, de um estoque fixado em cerca de 1.057.000 m² pela Lei n. 13.871/2004. No tocante ao uso não residencial, hoje restam apenas 82.700,00 m² de potencial construtivo, de um estoque fixado em 448.385 m² pela apontada lei ([link](#)). É preciso apontar, ainda, que o EIA-RIMA original da OUCFL não dividia o potencial construtivo a ser distribuído por vinculação de CEPAC em residenciais e não-residenciais, e tampouco setorizava a operação urbana nos termos realizados pela Lei n. 13.871/2004 - este foi uma opção do legislador, legítima do ponto de vista da formulação da política pública e revisível sob o fundamento de soluções mais adequadas ao território.

De fato, a política de desenvolvimento urbano é determinada pelo art. 182 da Carta Magna, que não só obriga à sua formulação, como também oferece seus desideratos - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, sendo certo que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. Nesta linha de ideias, e considerando as premissas de uma operação urbana consorciada - a utilização da exploração imobiliária privada como catalisador da transformação planejada de interesse público -, é preciso destacar que este instrumento jurídico-urbanístico deve orientar-se no sentido de prover-se uma cidade social e ambientalmente justa e apta a desenvolver-se de forma sustentável. Tal condição tem significado tanto no tocante ao território de intervenção da operação urbana como quanto a todo município: a operação urbana deve transformar uma parcela do território, para - com a finalidade de - posteriormente devolvê-lo à regulação ordinária da cidade.

É preciso considerar, ainda, que o grau de eficácia na implantação da política pública de desenvolvimento urbano terá grande importância na tomada das decisões que estipularão onde a sociedade irá alocar os sempre finitos e insuficientes valores e riquezas por si produzidas ou acumuladas. Tais definições considerarão a capacidade de transformação ou requalificação do tecido urbano, ponderando-se a capacidade de auferição de receitas e de investimento, além do esforço coordenado das diversas esferas de atuação estatal (isoladamente ou em parceria com o setor privado) tendo em vista os resultados esperados pela implantação das medidas pretendidas nos objetivos e diretrizes do Plano Diretor Estratégico - PDE (Lei n. 16.050/2014) e da legislação urbanística dele decorrente.

Estabelecidas estas premissas, é de se lembrar que o PDE determina que as operações urbanas consorciadas deverão ter regras de encerramento - nos termos do seu art. 141, sua lei específica deverá conter "regras de transição do regime jurídico da operação urbana consorciada para o regime jurídico ordinário da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, aplicáveis ao final de cada Operação Urbana Consorciada" (inc. XVI). A OUCFL, por sua vez, foi editada inicialmente no ano de 1995 (Lei n. 11.732/1995), com uma importante reforma no ano de 2004 (Lei n. 13.871/2004), e não contempla esta questão. Desta forma, a iniciativa de encaminhamento de projeto de lei de encerramento da OUCFL, haja vista seu estágio de desenvolvimento, pode ser considerada oportuna, a critério da superior administração.

Caso haja a opção por esta iniciativa, alguns pontos devem ser abordados:

1. o projeto de lei deverá contemplar, como determina o PDE, as regras de transição entre os regimes fis. 6 jurídicos da OUCFL e a legislação ordinária de parcelamento, uso e ocupação do solo. Tal medida deverá observar, ainda, a necessidade de compatibilizar os interesses públicos em discussão, especialmente a necessidade de preservar-se a confiança dos investidores adquirentes dos CEPAC (mantendo-se, assim, a idoneidade do instrumento) e a demanda da reinserção do território da dinâmica de regramento urbanístico geral do Município de São Paulo;
2. deve ser garantido o cumprimento da integralidade do programa de investimentos atualmente previsto em lei. Tal garantia pode ocorrer pela constatação da suficiência orçamentária a tanto, advinda das fontes de financiamento da operação urbana, suplementadas, caso necessário. Ainda sob este aspecto, não será possível inserir ou suprimir elementos desta natureza neste momento, sob pena de alteração do projeto urbanístico anteriormente aprovado e licenciado;
3. a quantidade de CEPAC atualmente existente deve ser mantida, bem como o potencial construtivo adicional licenciado pelo EIA-RIMA. Sob este aspecto, a utilização do potencial construtivo adicional já licenciado e ainda não autorizado por lei é opção do legislador, sendo medida associada à política pública subjacente;
4. é preciso regular a destinação de recursos na hipótese de haver sobras financeiras na conta segregada da OUCFL. A destinação mais adequada destes recursos parece ser o FUNDURB, haja vista o caráter redistributivo deste fundo e sua função urbanística.

Destarte, tendo em vista reuniões realizadas no Gabinete desta SMDU sinalizando o interesse em propor a lauda legal em discussão, é ofertada, desde já, minuta de projeto de lei para análise, dedicando-se, conforme orientação, o novo potencial construtivo disponibilizado a finalidades não residenciais - o fundamento de tal opção, como já assinalado algures, é a ampla disponibilidade de potencial construtivo residencial nos estoques hoje vigentes da OUCFL, sendo crível que a possibilidade de edificação para uso não residencial deverá aumentar o interesse ds particulares na aquisição dos CEPAC e, por consequencia, proporcionará uma maior arrecadação para a consecução dos fins da operação urbana consorciada (ou mesmo da redistribuição final dos seus recursos, caso tal ocorra). A sua distribuição foi idealizada de modo a obedecer, proporcionalmente, a distribuição do potencial construtivo não residencial determinada pela Lei n. n. 13.871/2004. É preciso lembrar, por fim, que o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima deve ser ouvido sobre o tema, no ambiente de gestão democrática necessário ao desenvolvimento do projeto.

Com tais observações, encaminho para prosseguimento.

São Paulo, 18 de março de 2020.

JOSÉ ANTONIO APPARECIDO JUNIOR

Procurador do Município - Assessor

OAB/SP n. 228.237

SMDU.AJ



Documento assinado eletronicamente por **José Antonio Aparecido Junior, Procurador(a) do Município**, em 18/03/2020, às 12:34, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
[https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=29549022&i...)



acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **027171871** e o código CRC **0205F3F9**. 7

Referência: Processo nº 6010.2019/0004355-7

SEI nº 027171871