

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****GABINETE DO PREFEITO****OFÍCIO AO LEGISLATIVO**

Ofício ATL SEI nº 028170528

Ref.: Ofício SGP-12 nº 755/2019

Senhor Presidente

Reportando-me ao ofício acima referenciado, em atenção ao requerimento de autoria do Vereador Dalton Silvano, aprovado pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano a respeito da conveniência de iniciar-se um projeto de lei disponibilizando o potencial construtivo adicional do estoque da Operação Urbana Consorciada Faria Lima a todos os interessados.

Na oportunidade, renovo a essa Presidência meus protestos de apreço e consideração.

IVAN TEIXEIRA DA COSTA BUDINSKI

Chefe de Gabinete

Casa Civil

Ao

Excelentíssimo Senhor

EDUARDO TUMA

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



Documento assinado eletronicamente por **Ivan Teixeira da Costa Budinski, Chefe de Gabinete**, em 29/04/2020, às 14:19, 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=30634109&infra_siste...)



acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **028170528** e o código CRC **787F4D14**.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

São Paulo, 04 de dezembro de 2019.

Ofício SGP-12 nº 755/2019

Senhor Prefeito,

Em atenção ao deliberado pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, encaminho a Vossa Excelência cópia do **Requerimento nº 45/2019**, de autoria do Vereador **Dalton Silvano**, aprovado na reunião Ordinária de 04/12/2019, que encaminha considerações e providências junto a Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Na oportunidade, renovo meus votos de distinta consideração, colocando ao seu dispor, para as informações que julgue oportunas, a Secretaria dessa Comissão.


Eduardo Tuma
Presidente

Anexo: cópia do requerimento citado.

A Sua Excelência o Senhor
Bruno Covas
Digníssimo Prefeito da Cidade de São Paulo
Viaduto do Chá, 15, 9º Andar - ATL
CEP 01415-001 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3113-8350



Albertina Florêncio de Souza
RE. 793.092-5
Casa Civil - ATL Chefia

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

VEREADOR DALTON SILVANO

REQUERIMENTO 45/2019

Requeiro na forma regimental ao Sr. Vice Presidente desta Comissão, Vereador Souza Santos que encaminhe ao Secretário de Desenvolvimento Urbano, Sr. Fernando Chucre as considerações e requerimento, conforme abaixo:

Considerando a decisão da Comissão de Valores Mobiliários, informada por intermédio do Ofício nº652/2019/CVM/SRE/GER-2;

Considerando a regra de não haver efeito suspensivo da apontada decisão em caso de recurso realizado pela Municipalidade;

Considerando a expectativa de que haverá considerável número de CEPAC ainda não comercializados pelo Poder Público, o que pode inviabilizar a finalização do programada de intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;

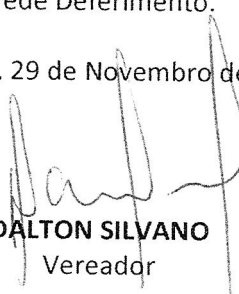
Considerando que há cerca de 200.000 metros quadrados de estoque de potencial construtivo adicional já licenciados e ainda não disponibilizados por lei aos interessados em participar da referida operação urbana;

Considerando o interesse público na execução integral do Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como no encerramento da operação urbana, restabelecendo a regulação ordinária do uso e ocupação do solo para a região, CONSULTO e requeiro a Vossa Senhoria sobre eventual possibilidade, realizados os estudos técnicos necessários, de iniciar-se projeto de lei disponibilizando-se o potencial construtivo adicional do estoque da Operação Urbana Consorciada Faria Lima a todos os interessados, de modo a encerrar a apontada operação urbana e permitir a completa execução de seu Programa de Intervenções. É do interesse desta Câmara Municipal atuar como parceiros do Poder Executivo nesta importante missão, de grande valia para o Município de São Paulo, sendo certo que nos colocamos desde já à disposição para quaisquer providências a respeito do tema. Sendo o que cabia no momento, requeiro a Vossa Senhoria.

Nestes Termos.

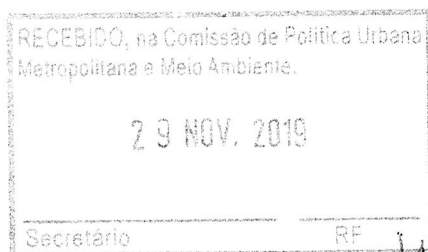
Pede Deferimento.

São Paulo, 29 de Novembro de 2019.


DALTON SILVANO
Vereador

APROVADO

Em 1043/212019




Inamar Alves de Sousa Jr.
RF. 101.204 - SGP-12

Ilmo. Sr.

Vereador SOUZA SANTOS

DD. Vice Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente

Nesta



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:

Encaminhamento SMUL/AJ Nº 027297678

PREF/CASA CIVIL/ATL II

Sra. Assessora,

Após providências adotadas por esta Pasta, encaminhamos o presente com a manifestação do departamento responsável - 024292948, 026785250 e Relatório - 026785179, visando subsidiar resposta a ser encaminhado ao Presidente da CMSP, em atendimento ao Ofício SGP - 12 nº 755/2019.

Ressaltamos que providenciamos a abertura do Processo SEI nº 6066.2020/0001871-1 para tratar da Minuta do PL.

Fernando Chucre

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

SMDU



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Chucre, Secretário(a)**, em 20/03/2020, às 16:02, 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?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **027297678** e o código CRC **BD4A8D62**.



SÃO PAULO URBANISMO

Presidência

Rua Líbero Badaró, 504, 16º. Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906

Telefone: 11-3113-7500

Encaminhamento SP-URB/PRE Nº 024292948

SMDU.G

Sr. Fernando Chucre

Com meus cumprimentos e em atenção à Informação SMUL/GAB (023845955) e tendo em vista as importantes considerações do Nobre Vereador Dalton Silvano, sobre a eventual possibilidade de se propor Projeto de Lei para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, informamos que a iniciativa é importante e nesta esteira, esta SPUrbanismo está desenvolvendo estudos técnicos para esta verificação, em especial com levantamentos da disponibilidade total de estoques, sobre a qual foi elaborado o EIA-RIMA que subsidiou a primeira lei da Operação Urbana.

Assim que tivermos avançado sobre o tema, apresentaremos novas considerações para submetê-las a Vossa Senhoria.

Atenciosamente,

José Armênio de Brito Cruz

Presidente da São Paulo Urbanismo



Documento assinado eletronicamente por **José Armênio de Brito Cruz, Presidente**, em 19/02/2020, às 10:57, 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?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **024292948** e o código CRC **35882527**.



SÃO PAULO URBANISMO

Gerência de Planejamento e Projetos Urbanos

Rua Líbero Badaró, 504, 16º. Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906

Telefone: 11-3113-7500

Encaminhamento SP-URB/DDE-GPU Nº 026785250

São Paulo, 06 de março de 2020

DDE - Luis Ramos

para ciência

DIP - Denise Lopes de Souza

Prezada Diretora,

Encaminho o Relatório de Análise do Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente - EIA/RIMA da Operação Urbana Consorciada Faria Lima desenvolvido no âmbito desta Diretoria.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Melina Giannoni de Araújo, Gerente de Planejamento e Projetos Urbanos**, em 06/03/2020, às 17:38, 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?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **026785250** e o código CRC **FA5B18A5**.

ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL e
RELATÓRIO DE IMPACTO AO MEIO AMBIENTE - EIA / RIMA
- DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

FEVEREIRO/2020

APRESENTAÇÃO

Para subsidiar a elaboração de projeto de lei para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a área técnica da SPURBANISMO foi demandada em 2 estudos que estão apresentados a seguir.

Estudo 1: AVALIAÇÃO DE ESTOQUES DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL

Estudo 2: RELATÓRIO SÍNTESE DO CONTEÚDO DO ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL – EIA E DO RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL – RIMA DA OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

ÍNDICE

APRESENTAÇÃO	2
AVALIAÇÃO DE ESTOQUES DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL	5
1. HISTÓRICO	6
1.1. <i>PL 543/93: versão original encaminhada à Câmara Municipal de São Paulo</i>	6
1.2. <i>Substitutivo do PL 543/93 e Lei 11.732, de 15 de março de 1995</i>	6
1.3. <i>Lei 13.769, de 26 de janeiro de 2004</i>	6
2. EIA/RIMA – OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA	8
3. AVALIAÇÃO DO ESTOQUE DA OPERAÇÃO URBANA	12
4. CONCLUSÃO	16
4.1. <i>CONSIDERAÇÕES:</i>	16
4.2. <i>AVALIAÇÃO:</i>	17
RELATÓRIO SÍNTESE DO CONTEÚDO DO ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL – EIA E DO RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL – RIMA DA OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA	18
FICHA TÉCNICA	24

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Redução de área construída computável a partir da legislação de zoneamento	16
--	----

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1: Perímetro da Operação Urbana Faria Lima – lei 11.732/95. Fonte: SPURBANISMO 2020	5
Mapa 2: Perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima – lei 13.872/04. Fonte: SPURBANISMO 2020	7
Mapa 3: zoneamento vigente à época da elaboração do EIA/RIMA. Fonte: EIA/RIMA	10
Mapa 4: Zoneamento das áreas direta e indiretamente beneficiada – leis 7.805/72 e 8.328/75. Fonte: SPURBANISMO, 2020	14
Mapa 5: Zonas de uso da lei 13.885/2004 na área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima	15
Mapa 6: Área Diretamente Beneficiada e os melhoramentos viários a serem implantados. Fonte: EIA/RIMA TETRAPLAN, 1993	19
Mapa 7: zoneamento. Fonte: EIA/RIMA, TETRAPLAN, 1993	20

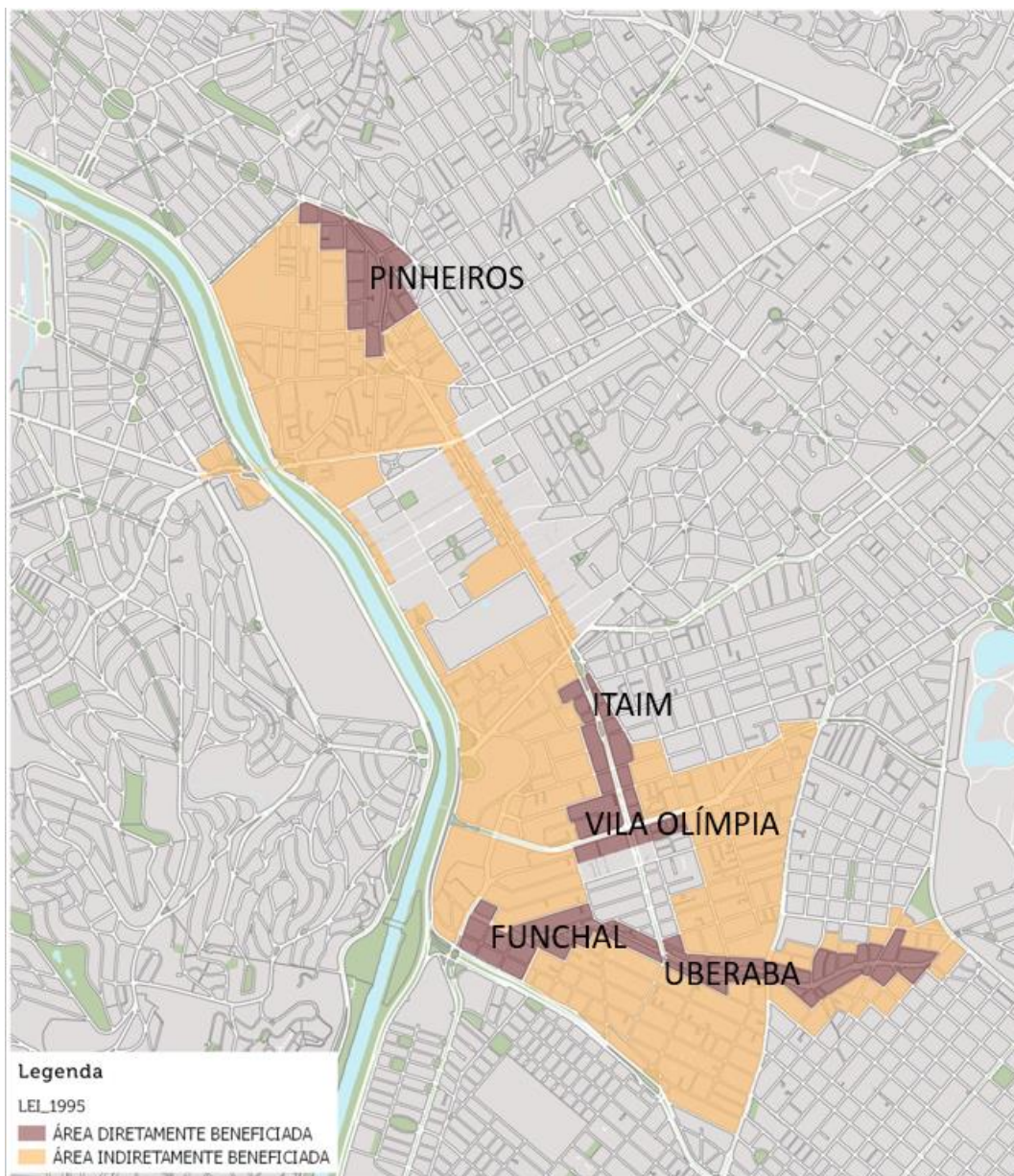
ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1: Tabela de distribuição geral de estoques que acompanha o Art. 8º da lei 13.769/04	8
Tabela 2: Coeficiente de aproveitamento máximo, por uso residencial e não residencial, permitido pela legislação à época da elaboração do EIA/RIMA	11
Tabela 3: Estoque de área construída por setor	12
Tabela 4: Distribuição dos estoques, por uso e por setor	13
Tabela 5: Coeficiente de aproveitamento não oneroso nas áreas direta e indiretamente beneficiadas leis 7.805/72 e 8.328/75	13
Tabela 6: Equivalência de zonas de uso e coeficientes de aproveitamento aplicáveis na Operação Urbana - lei 13.885/2004	15
Tabela 7: características das zonas de uso avaliadas pelo EIA/RIMA	20

AVALIAÇÃO DE ESTOQUES DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL

A Operação Urbana Faria Lima foi aprovada pela Lei nº 11.732, de 15 de março de 1995 e abrange parte dos bairros de Pinheiros, Itaim e Vila Olímpia. Para a aplicação dos incentivos da Operação Urbana, o território foi dividido em duas áreas distintas, a saber:

- Área Diretamente Beneficiada, localizada no entorno das obras viárias a serem implantadas, cuja contrapartida seria feita em títulos CEPAC;
- Área Indiretamente Beneficiada, completando o perímetro de abrangência, onde a contrapartida seria em dinheiro, calculada a partir de laudos de avaliação



Mapa 1: Perímetro da Operação Urbana Faria Lima – lei 11.732/95. Fonte: SPURBANISMO 2020

1. HISTÓRICO

1.1. PL 543/93: versão original encaminhada à Câmara Municipal de São Paulo

Em 04 de agosto de 1993, a Prefeitura encaminhou o Projeto de Lei PL 543/93, que “Cria Programa de Melhorias para área de interligação da Av. Brig. Faria Lima com a Av. Pedroso de Moraes e Avs. Pres. Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Eng. Luis C. Berrini e Cidade Jardim, e dá outras providências”.

Nesse PL ficou instituída a Operação Urbana Faria Lima “compreendendo um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando a melhoria e a valorização ambiental da área de influência definida em função da implantação do sistema viário de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Eng. Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim”.

A área foi dividida em Área Diretamente Beneficiada e Área Indiretamente Beneficiada e o potencial adicional de construção ofertado pela Operação Urbana foi:

- Área Diretamente Beneficiada = 1.500.000 m²
- Área Indiretamente Beneficiada = 1.000.000 m²

1.2. Substitutivo do PL 543/93 e Lei 11.732, de 15 de março de 1995

Em 07 de março de 1995 foi anexado ao processo legislativo o texto substitutivo do PL original, com alteração dos estoques de potencial construtivo, a saber:

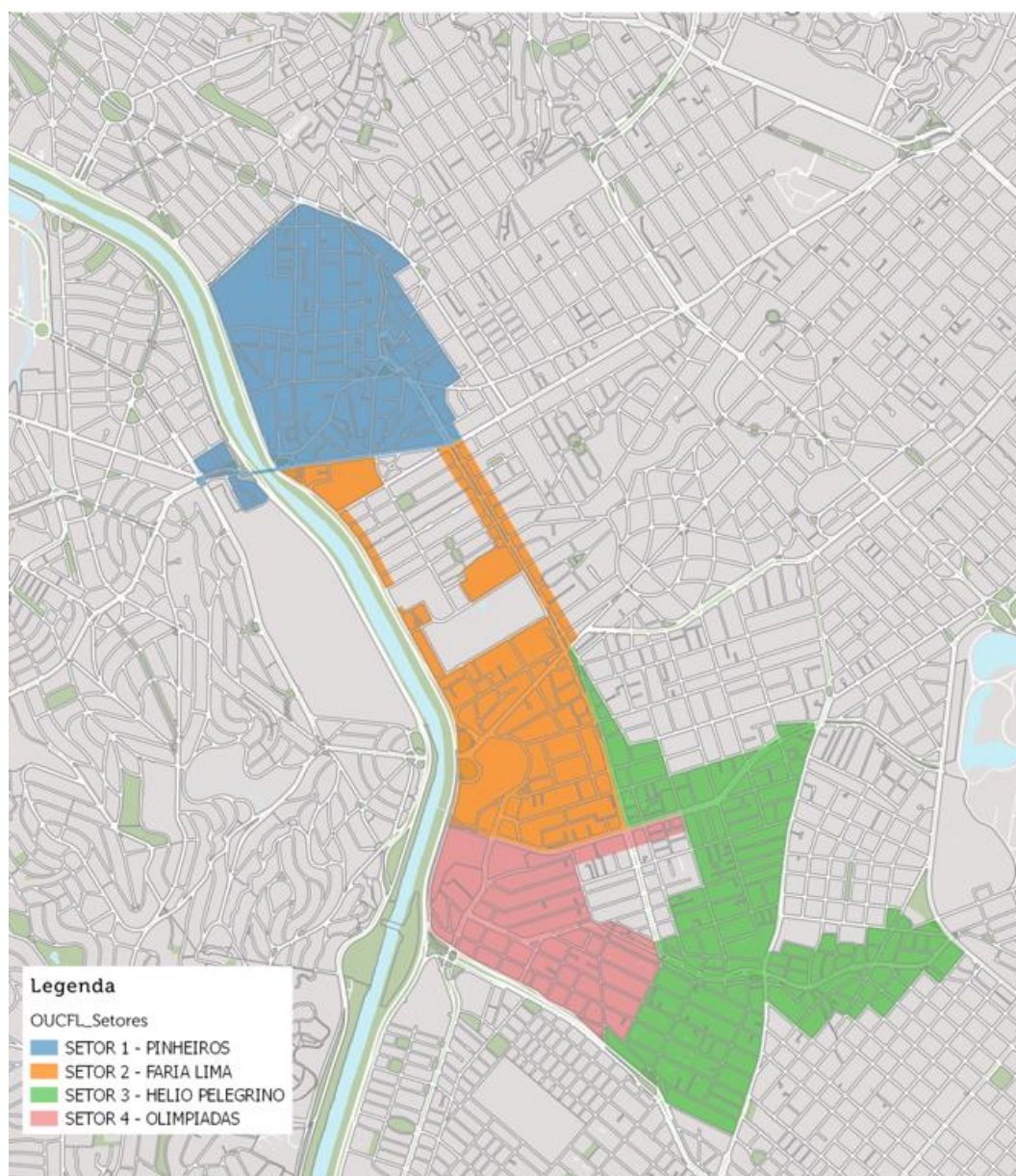
- Área Diretamente Beneficiada = 1.250.000 m²
- Área Indiretamente Beneficiada = 1.000.000 m²

O texto substitutivo teve parecer favorável das comissões reunidas e foi aprovado por unanimidade pelos vereadores na forma da lei 11.732/95

1.3. Lei 13.769, de 26 de janeiro de 2004

Com a aprovação da lei federal de n.º 10.257 de 2001 – Estatuto da Cidade e a Lei n.º 13.430 de 2002 – Plano Diretor Estratégico a operação urbana foi reavaliada pela Prefeitura que as transformou em Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com a utilização de CEPAC em todo o seu território.

A revisão urbanística alterou a divisão da área para 4 setores, em função das características de cada região, e categorizou o estoque de potencial construtivo nas destinações residencial e não residencial.



Mapa 2: Perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima – lei 13.872/04. Fonte: SPURBANISMO 2020

O estoque total aprovado anteriormente foi mantido e o estoque consumido foi subtraído do total disponibilizado nessa lei, como aponta o Art. 6º.

Art. 6º Fica o Executivo autorizado a efetuar, de forma onerosa, a outorga de potencial adicional de construção, alteração de usos e parâmetros urbanísticos, estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo vigente à data de protocolamento do processo, nos lotes contidos no perímetro definido no artigo 1º desta lei, na conformidade dos valores, critérios e condições nesta estabelecidos,

como forma de obtenção dos meios e recursos destinados à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, para realização da Operação Urbana Faria Lima.

Parágrafo Único. O total de potencial adicional de construção, outorgado para utilização nos lotes contidos no interior do perímetro descrito do artigo 1º, fica limitado a 2.250.000 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil) metros quadrados, devendo ser deduzidos todos os metros quadrados de outorga de adicional de construção aprovados até a data de aprovação da presente lei, de acordo com a Tabela 2 do artigo 8º desta lei.

TABELA 2 – DISTRIBUIÇÃO GERAL DOS ESTOQUES

Perímetro	Estoque máximo (m²)		
	Residencial	Com/serv	Total
SETOR 1 – Pinheiros	286.695	96.600	383.295
SETOR 2 - Faria Lima	288.190	73.715	361.905
SETOR 3 - Hélio Pelegrino	292.445	182.505	474.950
SETOR 4 – Olímpíada	190.440	95.565	286.005

RESUMO DOS ESTOQUES

ESTOQUE TOTAL DE ÁREA ADICIONAL	2.250.000 m²
ÁREA ADICIONAL JÁ UTILIZADA	940.000 m²
ESTOQUE LÍQUIDO A SER UTILIZADO	1.310.000 m²

Tabela 1: Tabela de distribuição geral de estoques que acompanha o Art. 8º da lei 13.769/04

2. EIA/RIMA – OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA

Elaborado pela TETRPLAN Consultoria e Planejamento, após a aprovação da lei da Operação Urbana Faria Lima. O estudo foi elaborado em 3 volumes.

O 1º volume traz 6 capítulos, a saber:

- Caracterização da Operação Urbana
- Caracterização do projeto viário
- Alternativas de projeto viário, de traçado e de operação
- Definição da área de influência da Operação Urbana

- Planos e empreendimentos colocalizados
- Legislação

O 2º volume traz o Diagnóstico ambiental da área de influência, em 4 capítulos:

- Aspectos urbanos e sócio econômicos
- Aspectos físicos e biológicos
- Padrão urbano da Área de Influência Direta
- Aspectos da Área Diretamente Afetada

O 3º volume traz 3 capítulos, a saber:

- Identificação, avaliação e hierarquização de impactos ambientais
- Medidas mitigadores
- Quadro prospectivo
- Conclusões e recomendações.

A leitura das páginas iniciais esclarece o conceito de Operação Urbana da época: a criação de um instrumento para financiamento da execução da Avenida Brigadeiro Faria Lima através do aumento do Coeficiente de Aproveitamento dos imóveis, chegando, em todos os setores, ao CA=4.

A avenida existente começava na Rua dos Pinheiros e se estendia até a Rua Jorge Coelho. Com os recursos arrecadados, poderiam ser executados o prolongamento até a Av. Pedroso de Moraes, por um lado, e a ligação à Av. dos Bandeirantes (trecho ainda não completado).

A lei da Operação Urbana Faria Lima definiu 2 perímetros distintos:

- Área Diretamente Beneficiada, com 1.000.000 m², com potencial adicional de construção de 1.500.000 m²
- Área Indiretamente Beneficiada, com 3.500.000 m², com potencial adicional de construção de 1.000.000 m², onde as operações seriam pontuais, examinadas caso a caso pela Prefeitura.

Após a apresentação das características principais da Operação Urbana, o estudo se detém na análise da avenida proposta, avaliando o traçado proposto e alternativos. Um aspecto muito estudado foi o das desapropriações.

No segundo volume, onde é feita a caracterização dos bairros existentes, chama a atenção a constatação da saturação viária existente no Itaim, anterior à implantação da Operação Urbana Faria Lima. A transformação do bairro iniciou-se a partir da transformação das casas em edifícios residenciais para

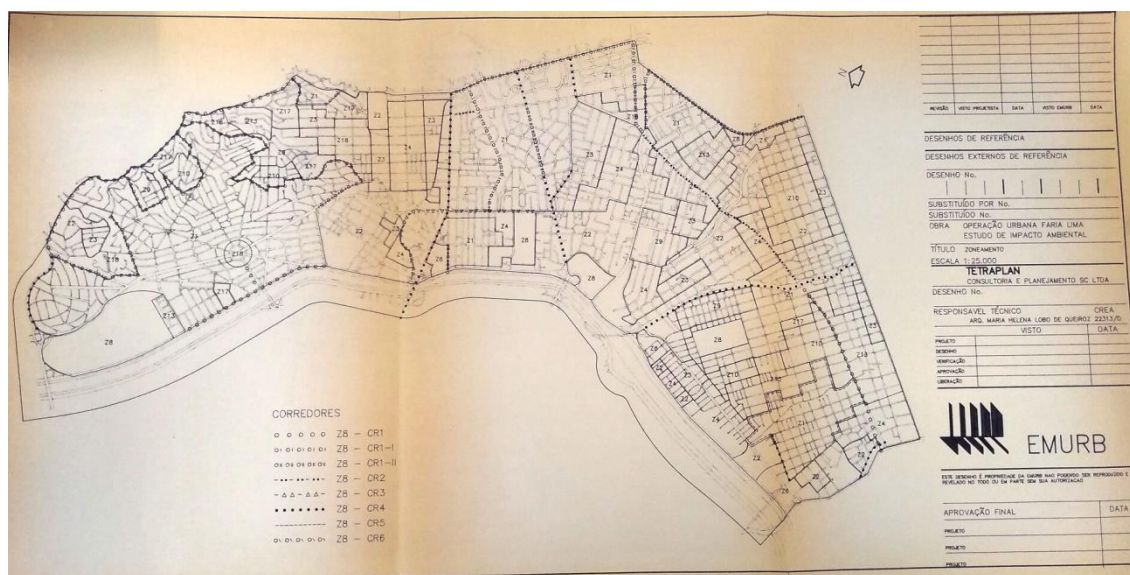
população de renda mais elevada, a concentração de comércio e serviços em ruas como Joaquim Floriano e Clodomiro Amazonas e a vocação comercial da área como um todo. Afirma o estudo:

No entanto, o bairro não foi dotado de estrutura viária compatível com o novo padrão de adensamento e com o papel desempenhado pelas atividades que se implantaram, tendo se transformado em área de difícil circulação nos horários de pico, quando a velocidade média dos veículos é de aproximadamente 20 km/h (...)

Assim, em ruas estreitas, de longos quarteirões vêm se implantando inúmeros prédios comerciais e residenciais, sem que haja condições de escoamento do fluxo de tráfego gerado nos horários de pico. (VOL. 2, pg.96e97).

O estudo caracteriza socialmente os moradores dos bairros, com predominância de população de renda mais elevada que a média da RMSP. Apesar de bem servida de equipamentos sociais, mesmo não sendo públicos, o estudo identificou “uma certa carência de espaços públicos abertos, como praças e áreas verdes, sobretudo na Vila Olímpia, Itaim e Pinheiros” (VOL. 2, PG.112)

O projeto e o EIA/RIMA foram elaborados na vigência das leis de zoneamento 7.905/72 que definiu as zonas de uso Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e Z8 existentes na área do projeto e na sua área de influência, zona Z9 (lei 8.328/75), Z10 (lei 8.840/78), Z13 e Z17 (lei 9.411/81) e Z-18 (lei 9.049/80).



Mapa 3: zoneamento vigente à época da elaboração do EIA/RIMA. Fonte: EIA/RIMA

ZONA DE USO	CA uso R	CA uso nR	TO
Z1	1	-	0,50
Z2	2	1	0,50
Z3	4	4	0,25
Z4	4	4	0,70
Z6	1,5	1,5	0,70
Z9	1	1	0,50
Z10	2,5	2,5	0,50
Z13	2,5	2,5	0,50
Z17 (1)	2	1	0,50
Z18 (1)	1	1	0,50

(1) - Gabarito máximo = 25m

Tabela 2: Coeficiente de aproveitamento máximo, por uso residencial e não residencial, permitido pela legislação à época da elaboração do EIA/RIMA

Na área da Operação Urbana Faria Lima, o estudo apontou redução de população na comparação dos anos 1980 e 1990. Na análise, tal fenômeno é atribuído à tendência de substituição das residências por estabelecimentos de comércio e serviços.

Na parte do estudo que trata da avaliação dos impactos decorrentes da implantação da Operação Urbana Faria Lima, o adensamento foi considerado como aspecto neutro, nem benéfico, nem adverso. O mesmo aconteceu com a identificação do aumento da população flutuante.

Acredita-se que o aumento da população, residente e flutuante, nas circunstâncias apontadas seja um impacto benéfico, à medida que se otimiza a infraestrutura disponível, de média intensidade e média relevância; e a mudança de perfil da população residente situa-se como um impacto de pequena ordem de grandeza e relevância, intensificadas pela Operação Urbana. (VOL.3, pg. 363)

O estudo conclui favoravelmente à implantação da Operação Urbana Faria Lima, em especial quanto às obras viárias. Em relação ao adensamento proposto, foi considerado que com a implantação dos melhoramentos viários propostos o total adensamento da área será absorvido satisfatoriamente. (vol.3, pg.446).

Cabem, ainda, algumas considerações sobre a proposta de adensamento da Operação Urbana Faria Lima. Seu objetivo precípua é garantir que o Poder Público possa realizar a ligação viária proposta, além de outros melhoramentos na área de influência, como aqueles previstos para a Av. dos Bandeirantes e para os acessos às pontes Cidade Jardim e Eusébio Matoso, além da construção de Habitações de Interesse Social, sem ônus para o orçamento Municipal.

Tratando-se de uma região da cidade onde já existe um processo de adensamento em marcha, o adicional proposto foi analisado, tanto em relação à sobrecarga no sistema viário, quanto no aumento de demanda sobre a infra-estrutura.

Deve-se levar em conta, inicialmente, que estima-se um período de cerca de 20 anos para que o adensamento proposto venha a ocorrer, principalmente porque seu ritmo deverá ser definido pelo mercado, uma vez que trata-se de um processo voluntário e não compulsório.

Os modelos de simulação que serviram de base para o presente estudo demonstram que, no ano de 2.010, o sistema viário proposto apresentará um melhor desempenho, mesmo com o total adensamento da área, do que no cenário tendencial para a mesma data, onde não terá ocorrido investimentos no sistema viário e a ocupação se dará pelos padrões do zoneamento vigente.

3. AVALIAÇÃO DO ESTOQUE DA OPERAÇÃO URBANA

A divisão do estoque disponibilizado pela lei 13.769/2004 refletiu intenções urbanísticas de promover a mescla de usos, em contraponto aos bairros monofuncionais, e a distribuição equilibrada no território.

	ESTOQUE	
	m ²	%
SETOR 1 – Pinheiros	383.295	25%
SETOR 2 - Faria Lima	361.905	24%
SETOR 3 - Hélio Pellegrino	474.950	32%
SETOR 4 – Olimpíada	286.005	19%
TOTAL	1.506.155	100%

Tabela 3: Estoque de área construída por setor

A avaliação à época foi a de que o Setor Hélio Pellegrino apresentaria a maior oportunidade para empreendimentos, considerando-se a nova avenida aberta, Av. Hélio Pellegrino, e a proximidade com o Parque do Ibirapuera e o Setor 4 – Olimpíadas já se mostrava muito verticalizado.

	Residencial	Com/serv
SETOR 1 – Pinheiros	75%	25%
SETOR 2 - Faria Lima	80%	20%
SETOR 3 - Hédio Pelegrino	62%	38%
SETOR 4 – Olimpíada	67%	33%
TOTAL	70%	30%

Tabela 4: Distribuição dos estoques, por uso e por setor

O estoque disponibilizado total foi dividido em 70% destinado ao uso residencial e 30% destinado a usos não residenciais de comércio e serviços. Os Setores Faria Lima e Pinheiros foram contemplados com estoque de Área Construída Adicional destinada ao uso residencial em valores acima da média, entre 75 e 80% compensados pelos demais setores em valores abaixo desta média, entre 62 e 67%. Esta proposta, que não acompanhou a tendência do mercado imobiliário claramente refletiu a intenção do legislador de incentivar esse uso nesses setores.

Ao analisar o impacto de adensamento que o estoque de potencial construtivo aprovado provoca, pode-se considerar que esse estoque é um potencial adicional àquele permitido pela lei ordinária de zoneamento e estas tiveram profundas reduções no coeficiente de aproveitamento dos terrenos por zona de uso.

A legislação anterior a 2004 continha apenas o conceito de Coeficiente Máximo por zona de uso, não oneroso. Considerando o regramento da OUFL e a legislação em vigor, o CA máximo = 4 seria atingido a partir da CA não oneroso vigente.

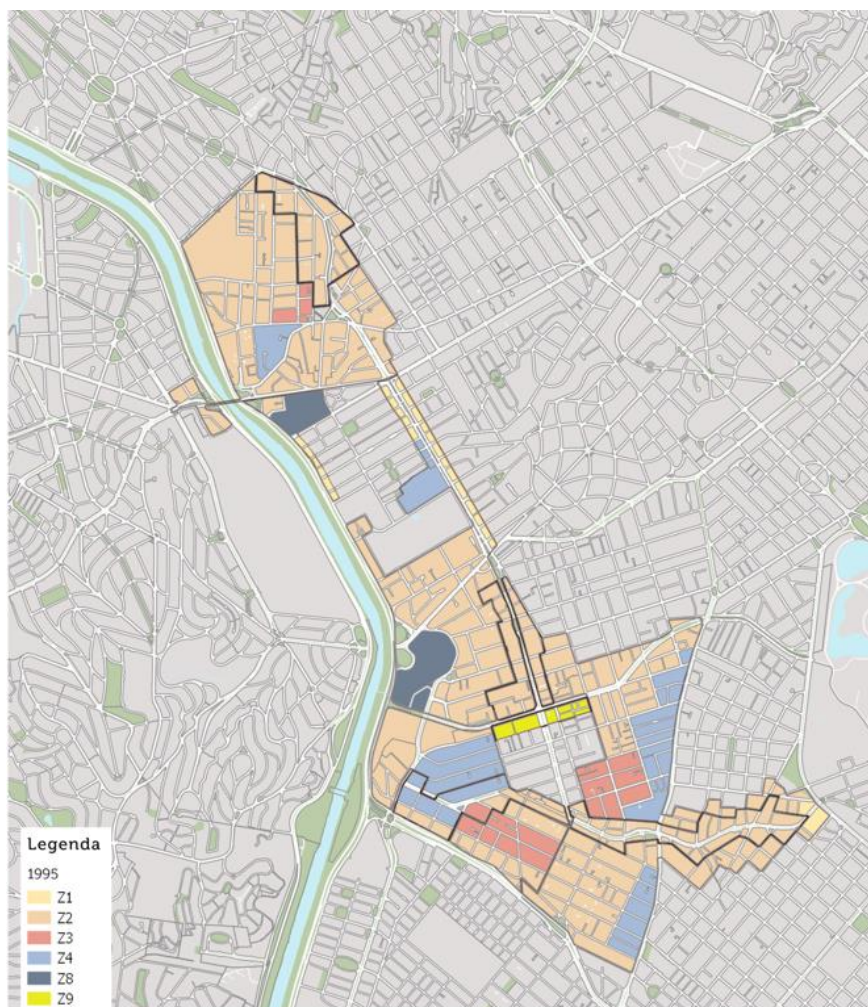
ZONEAMENTO

lei nº 7.805 de 1 de novembro de 1972

lei nº 8.328 de 2 de dezembro de 1975

ZONA	C A não oneroso	
	Área Diretamente Beneficiada	Área Indiretamente Beneficiada
Z1	1	1
Z2	1	2
Z3	2,5	4
Z4	3	4
Z8	<u>N.A.</u>	<u>N.A.</u>
Z9	1	1

Tabela 5: Coeficiente de aproveitamento não oneroso nas áreas direta e indiretamente beneficiadas leis 7.805/72 e 8.328/75



Mapa 4: Zoneamento das áreas direta e indiretamente beneficiada – leis 7.805/72 e 8.328/75. Fonte: SPURBANISMO, 2020

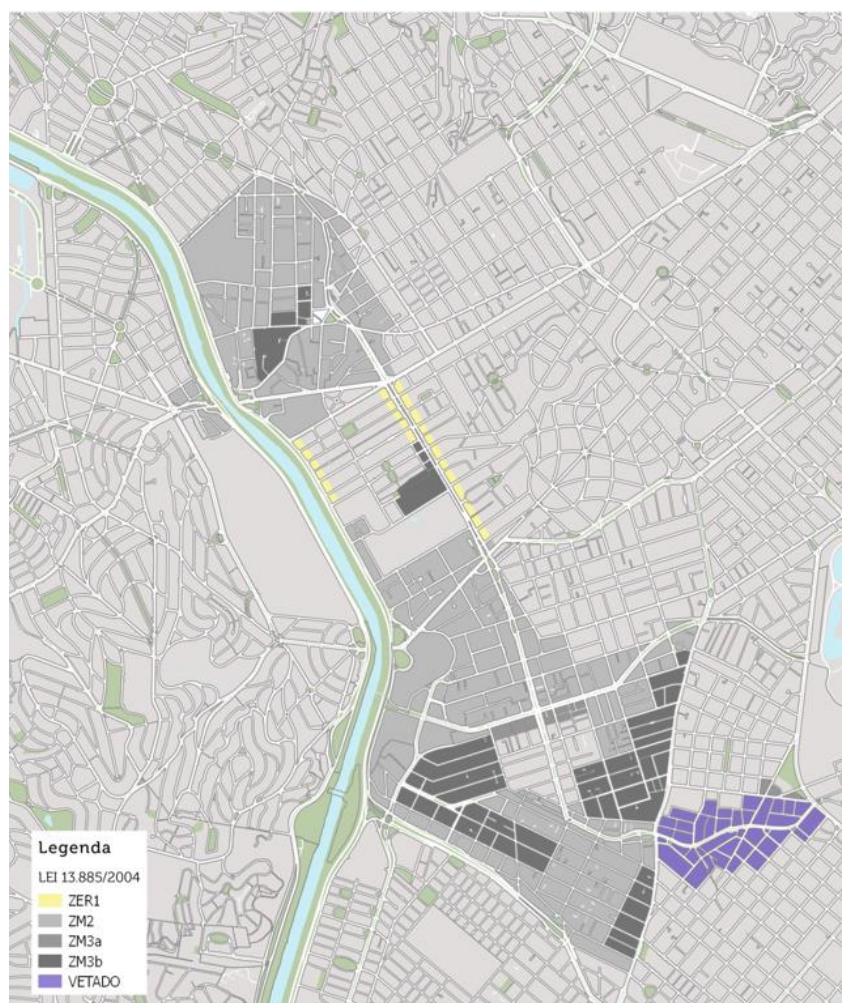
A lei 13.885/2004 criou o conceito de CA Básico não oneroso, CA máximo, mediante pagamento de contrapartida, renomeou as antigas zonas de uso e reduziu parcialmente o CA não onerosos (inicialmente pretendia-se o CA básico único para todas as zonas de uso)

ZONEAMENTO
lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004

- ✓ CA básico não oneroso por zona de uso
- ✓ CA máximo oneroso por zona de uso
- ✓ Equivalência com as zonas de uso anteriores:

ZONA DE USO 1995	CA não oneroso	ZONA DE USO 2004	CA não oneroso
Z1	1	ZER 1	1
Z2	2	ZM-2	1
Z3	4	ZM-3b	2
Z4	4		
Z9	1	ZM-3a	1

Tabela 6: Equivalência de zonas de uso e coeficientes de aproveitamento aplicáveis na Operação Urbana - lei 13.885/2004



Mapa 5: Zonas de uso da lei 13.885/2004 na área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Pode-se considerar, então, que o adensamento previsto para a região da Operação Urbana Consorciada Faria Lima considerava áreas construídas não onerosas, que foram sendo reduzidas pela legislação urbanística, sem qualquer reposição de estoques

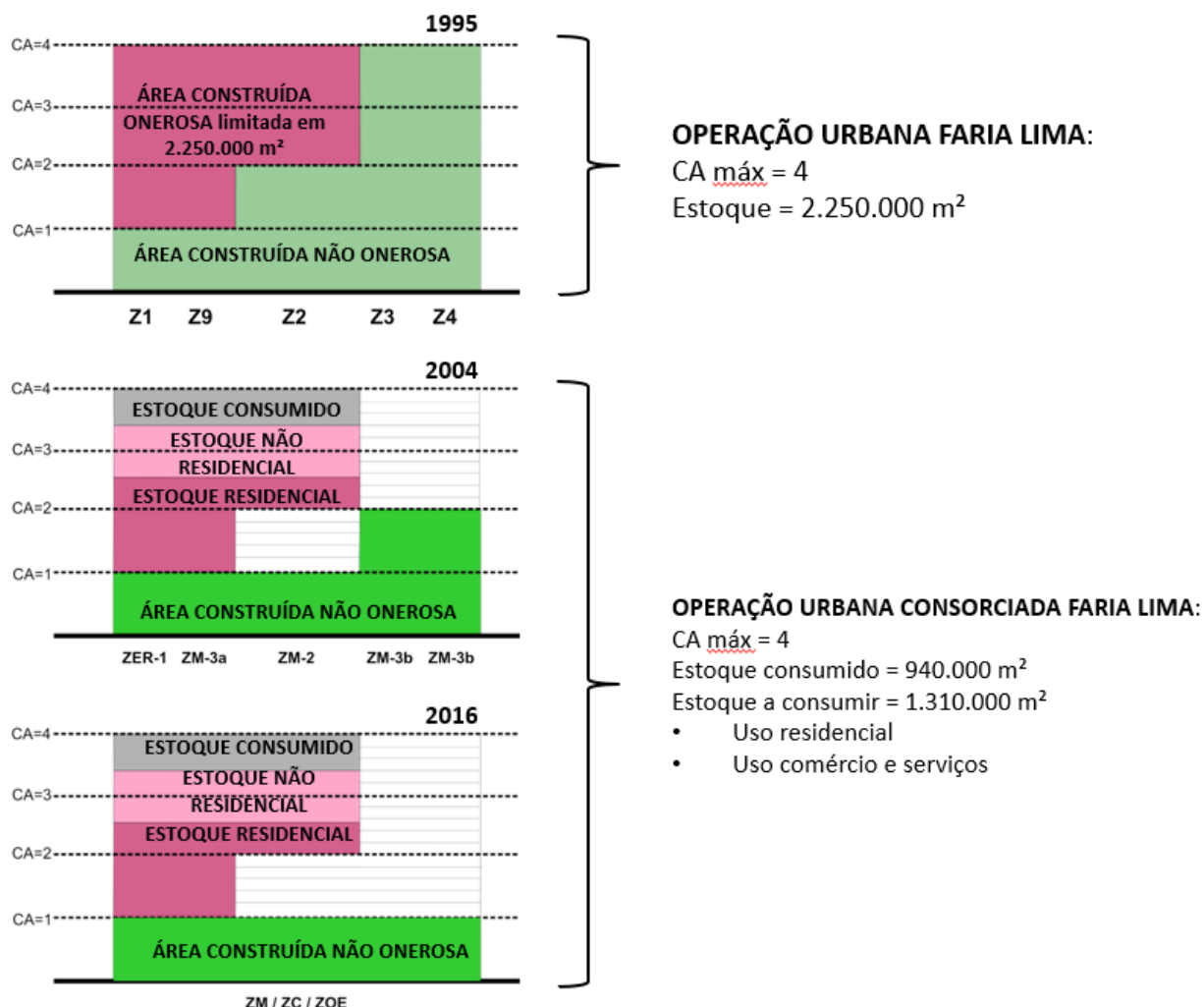


Figura 1: Redução de área construída computável a partir da legislação de zoneamento

Em outras palavras, pode-se afirmar que o EIA/RIMA da Operação Urbana F Lima considerou a área construída computável, adicional e básico, superior àquela prevista pela legislação atual.

4. CONCLUSÃO

4.1. CONSIDERAÇÕES:

Conforme identificado, a soma dos estoques de dos 4 setores (1.506.155m²) supera o valor total apresentado no quadro da lei (1.310.6000 m²). Por isso, indaga-se se esta diferença de 196.155 m² pode ser acrescida ao estoque atual, em especial, em relação ao licenciamento ambiental.

TABELA 2 – DISTRIBUIÇÃO GERAL DOS ESTOQUES

Perímetro	Estoque máximo (m ²)		
	Residencial	Com/serv	Total
SETOR 1 – Pinheiros	286.695	96.600	383.295
SETOR 2 - Faria Lima	288.190	73.715	361.905
SETOR 3 - Hélió	292.445	182.505	474.950
SETOR 4 – Olímpíada	190.440	95.565	286.005
TOTAL	1.057.770	448.385	1.506.155

RESUMO DOS ESTOQUES

ESTOQUE TOTAL DE ÁREA ADICIONAL	2.250.000 m ²
ÁREA ADICIONAL JÁ UTILIZADA	940.000 m ²
ESTOQUE LÍQUIDO A SER UTILIZADO	1.310.000 m²

4.2. AVALIAÇÃO:

O estoque de potencial adicional de construção proposto na primeira versão do PL da Faria Lima, baseado nos estudos de REIA-RIMA era de 2.500.000 m²;

O estoque de potencial adicional de construção de 2.250.000 m² foi deliberado na Câmara Municipal de São Paulo, após diversas audiências públicas;

O EIA/RIMA, elaborado em 1993 e aprovado em março/1994, liberou o estoque de 2.500.000 m² de Potencial Adicional de Construção para a Operação Urbana Faria Lima – lei 11.732/95.

RELATÓRIO SÍNTESE DO CONTEÚDO DO ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL – EIA E DO RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL – RIMA DA OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA

O presente relatório tem como objetivo descrever o conteúdo do Estudo de Impacto Ambiental-EIA e do Relatório de Impacto Ambiental e de Vizinhança – RIMA/RIV elaborados por oportunidade da formulação da primeira lei da Operação Urbana Faria Lima, Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995.

Com o objetivo de avaliar os impactos ambientais oriundos da implantação da Operação Urbana Faria Lima, foi contratada a empresa Terraplan Consultoria e Planejamento S/C Ltda, que formulou o Estudo de Impacto Ambiental e o Relatório de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto de Vizinhança – RIMA/RIV, finalizado em dezembro de 1993.

O EIA está dividido em 03 volumes. O primeiro volume possui 06 capítulos que tratam da caracterização da Operação Urbana Faria Lima, da caracterização do projeto viário, considerando os viários existentes e os propostos (boulevard), bem como das diferentes alternativas de traçado do projeto viário, da definição da área de influência da Operação Urbana, dos planos e empreendimentos colocalizados classificados como polos geradores de tráfego e, por fim, da legislação aplicável.

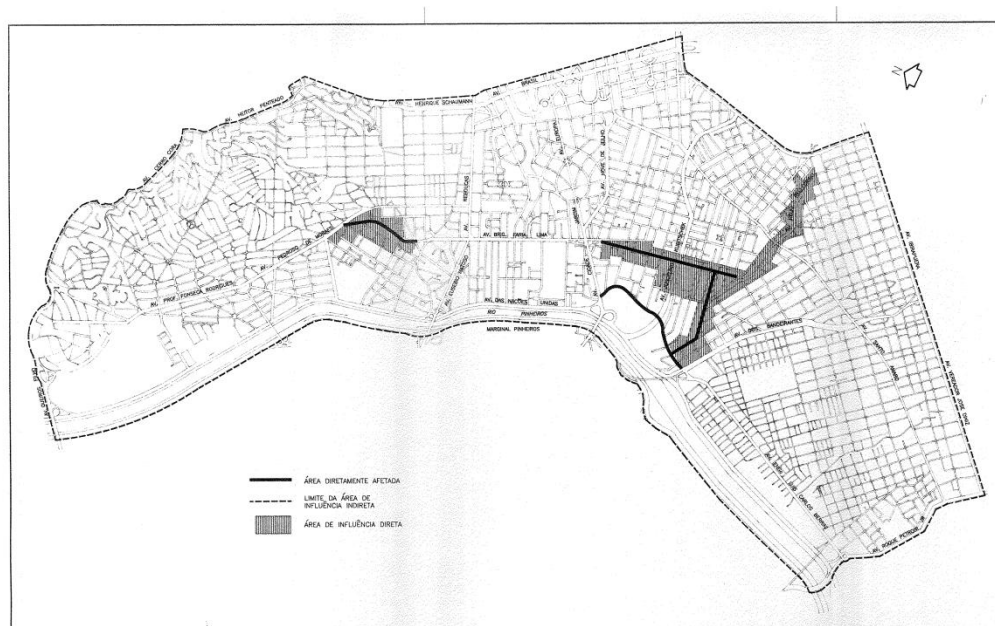
Entre os aspectos mais relevantes deste primeiro capítulo, destaca-se a identificação no item 1.7 do Capítulo 1, que tratou do “Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC”, do potencial construtivo adicional previsto na Operação Urbana:

*“Para efeito de aplicação do potencial adicional de construção foram considerados dois perímetros: um correspondente à **área diretamente beneficiada**, limitado a 1.000.000m², onde o total do potencial adicional de construção fica limitado a **1.500.000 m²**; e outro referente a uma área mais extensa, **indiretamente beneficiada**, limitado à 3.500.000 m², onde as operações serão pontuais, examinadas caso a caso pela Prefeitura, cujo potencial adicional de construção é limitado a **1.000.000 m²”** (fls. 26).*

Registramos que a área diretamente beneficiada, identificada na Operação Urbana, estava dividida em perímetros menores, quais sejam: (i) subperímetro Pinheiros, (ii) subperímetro Itaim, (iii) subperímetro Vila Olímpia, (iv) subperímetro Vila Funchal e (v) subperímetro Uberaba. Para cada um de tais perímetros havia a determinação da equivalência de CEPAC em relação aos parâmetros e incentivos que poderiam ser solicitados pelos proprietários interessados em aderir a OUFL (fls. 26, EIA).

O EIA destaca que há diferenças de adesão em relação aos proprietários de imóveis que sejam objeto de desapropriação, dos que estejam na área definida como diretamente afetada e aqueles na área indiretamente afetada. Explica que para os proprietários localizados na área diretamente afetada a utilização dos benefícios da Operação Urbana é uma prerrogativa dos proprietários. Já para os que se encontram na área indiretamente beneficiada os pedidos ficarão sujeitos à análise pela então existente CNLU – Comissão Normativa da Legislação Urbanística (fls. 61/62).

O Capítulo 4 do volume 1 do EIA, trata das áreas de influência definidas na Operação Urbana e apresenta o mapa das áreas identificadas como: diretamente afetada e de influência direta e a área de influência indireta.

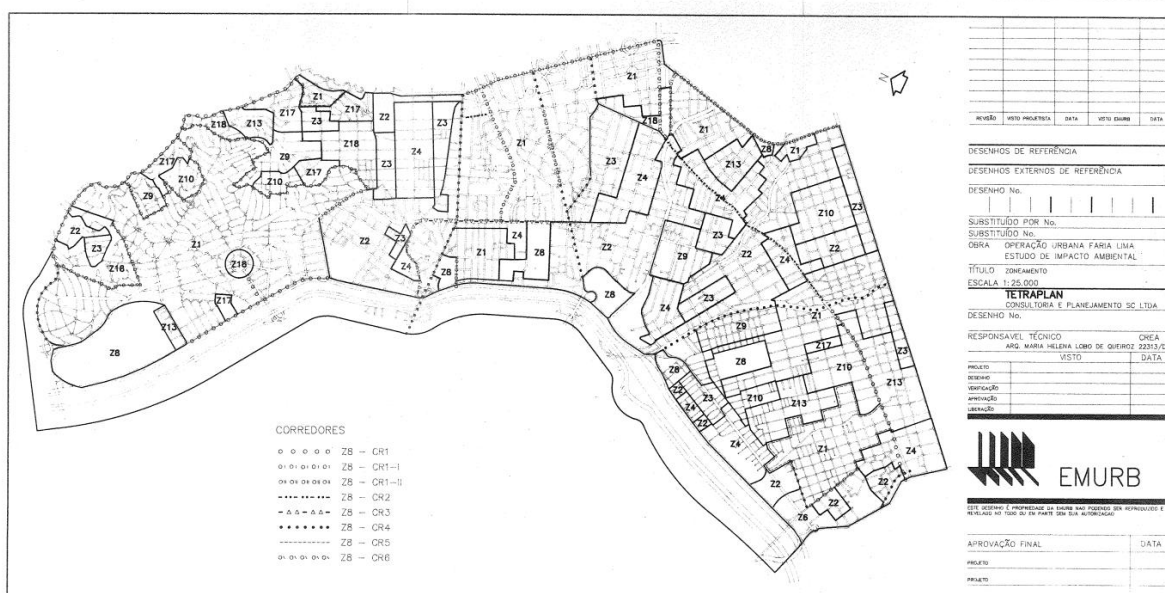


Mapa 6: Área Diretamente Beneficiada e os melhoramentos viários a serem implantados.
Fonte: EIA/RIMA TETRAPLAN, 1993.

O 2º volume do EIA, trata do diagnóstico das áreas de influência da Operação Urbana Faria Lima. Inicialmente, o EIA faz um levantamento dos aspectos socioeconômicos, físicos e biológicos da Área de Influência Indireta e após, uma análise do padrão urbano da Área de Influência Direta. Por fim, neste volume o EIA avalia os aspectos relevantes da área diretamente afetada.

Dentre os itens de destaque deste volume, o item 7.1.7 (fls. 130 a 135) que trata da legislação de zoneamento da época (Lei nº 7.805/1972) trata dos zoneamentos incidentes sobre a área de Influência indireta da Operação Urbana Faria Lima:

" Segundo o zoneamento municipal, na área de influência indireta da Operação Urbana Faria Lima, ocorrem zonas do tipo Z.1, Z.2, Z.3, Z.4, Z.6, Z.8, Z.9, Z.10, Z.13, Z.17 e Z.18. Ocorrem, ainda, corredores do tipo Z8-CR1.I, Z8-CR1.II e Z8-CR2, Z8-CR-3, Z8-CR4, Z8-CR5 e Z8-CR6". (fls. 130).



Mapa 7: zoneamento. Fonte: EIA/RIMA, TETRAPLAN, 1993

O Estudo apresenta as características de cada uma destas zonas e dos parâmetros urbanísticos incidentes, além do coeficiente de aproveitamento máximo de cada uma, que podem ser sintetizados de acordo com o quadro abaixo:

LEI	Zona	Característica	CAmáximo
7805/72	Z1	Exclusivamente residenciais e de baixa densidade (restritas a uma unidade por lote)	1,0
7805/72	Z2	Predominantemente residenciais, de densidade baixa a média (permitem diversos tipos de uso habitacional, comércios, serviços e áreas institucionais).	1,0, mas para área residencial poderá chegar a 2,0
7805/72	Z3	Mesma característica da Z2, mas diferencia-se por maior diversificação dos usos conforme e por densidade mais elevada.	2,5, podendo ser aumentado até 4,0 para qualquer uso mediante a redução da taxa de ocupação.
7805/72	Z4	Maior densidade permitida e abrange as instituições diversificadas (edificações para educação, lazer e cultura, saúde, assistência social e cultos)	3,0, mas pode chegar a 4,0 se reduzir a TO (que pode chegar a 70%)
7805/72	Z6	São predominantemente industriais – os usos residencial, comercial e de serviços são permitidos com restrições.	1,5 (70% de TO)
7805/72	Z8	Áreas especiais, cuja destinação seria definida posteriormente pelo Poder Público por meio de planos específicos.	Índices urbanísticos variáveis
8328/75	Z9	Predominantemente residenciais, com baixa densidade.	1,0
8840/78	Z10	Predominantemente residencial, de alta densidade.	2,5
9411/81	Z13	Predominantemente residencial, de densidade média.	1,0
9411/81	Z17	Servem de gradação de uso entre a Z1 e as demais zonas – predominantemente residencial de densidade baixa.	1,0, mas para área residencial poderá chegar a 2,0 e gabarito de 25m
9049/80	Z18	Predominantemente residenciais, permite conjuntos residenciais, serviços e usos institucionais de âmbito local, comércio local e diversificado sob condições especiais.	1,0 e gabarito de 25m

Tabela 7: características das zonas de uso avaliadas pelo EIA/RIMA

O item 7.3 deste volume apresenta o padrão urbano da área delimitada como de Influência direta demonstrando que o padrão urbano em cada um dos subperímetro desta área. Assim, o EIA considerou para esta análise o uso e ocupação do solo, o zoneamento, o sistema viário e vegetação.

O último volume do Estudo de Impacto Ambiental apresenta a identificação e a avaliação dos impactos ambientais ocasionados pela Operação Urbana Faria Lima, assim como as correspondentes medidas mitigadoras destes impactos.

Acerca do sistema viário, conclui o EIA:

No que diz respeito ao sistema viário, a implantação das ligações viárias propostas, constituindo um eixo auxiliar às avenidas marginais do Rio Pinheiros, promoverá a ligação de vias radiais, complementando a rede viária da cidade, como vem sendo preconizado nos Planos Diretores e nos Planos de Transporte elaborados para São Paulo há décadas.

Essa ligação viária aumentará a velocidade média de circulação de veículos, diminuindo os tempos de viagem e contribuindo para a melhoria da qualidade do ar.

Quanto à vegetação e os níveis de ruído:

Quanto à vegetação, conclui-se que será possível triplicar o número de árvores em relação àquelas a serem retiradas, apenas utilizando-se os canteiros do sistema viário a ser implantado. O Programa de Recuperação da Paisagem dá diretrizes para elaboração do projeto de paisagismo, no sentido de garantir aspectos estéticos e microclimáticos, além de atrair a avifauna.

Não estão previstas alterações significativas nos níveis de ruído presentes nas principais ruas da Área de Influência Indireta da Operação Urbana Faria Lima. No entanto, as vias que serão aliviadas de tráfego pela criação de novo eixo viário, apresentarão pequena melhora; outras, já existentes, que passarão a fazer parte do referido eixo, como as Avenidas Pedroso de Moraes e Eng. Luiz Carlos Berrini terão seus índices um pouco elevados. Note-se que estas variações não devem ultrapassar 1 decibel

O EIA trata, ainda, em suas conclusões sobre o adensamento causado pela proposta da Operação Urbana Faria Lima.

Cabem, ainda, algumas considerações sobre a proposta de adensamento da Operação Urbana Faria Lima. Seu objetivo precípuo é garantir que o Poder Público possa realizar a ligação viária proposta, além de outros melhoramentos na área de influência, como aqueles previstos para a Av. dos Bandeirantes e para os acessos às pontes Cidade Jardim e Eusébio Matoso, e ainda construção de Habitações de Interesse Social, sem ônus para o orçamento municipal”.

Tratando-se de uma região da cidade onde já existe um processo de adensamento em marcha, o adicional proposto foi analisado, tanto em relação à sobrecarga no sistema viário, quanto no aumento de demanda sobre a infraestrutura.

Deve-se levar em conta, inicialmente, que se estima um período de cerca de 20 anos para que o adensamento proposto venha a ocorrer, principalmente porque seu ritmo deverá ser definido pelo mercado, uma vez que se trata de um processo voluntário e não compulsório.

*Os modelos de simulação que serviram de base para o presente estudo demonstram que, no ano de 2010, o sistema viário proposto apresentará um melhor desempenho, **mesmo com o total***

adensamento da área, do que no cenário tendencial para a mesma data, onde não terão ocorrido investimentos no sistema viário e a ocupação se dará pelos padrões do zoneamento vigente.

Por fim, a conclusão geral apresentada pelo EIA é seguinte:

Finalmente, conclui-se que se os programas e recomendações, forem implantados, no sentido de diminuir os efeitos dos impactos negativos das fases de pré-implantação e implantação, trata-se de um empreendimento ambientalmente viável, tendo em vista os benefícios advindos de sua operação para parcela significativa da população residente e usuária de sua Área de Influência, além daqueles que dela se utilizam como área de passagem para outras regiões da cidade.

Além do Estudo de Impacto Ambiental – EIA foi realizado o Relatório de Impacto Ambiental e, conjuntamente, o Relatório de Impacto de Vizinhança – RIMA/RIV. A sua estrutura inicial é semelhante a constante do EIA, apresentando em seu primeiro capítulo a caracterização da Operação Urbana Faria Lima. Repetindo a informação constante do EIA, o RIMA/RIV quando trata das características da Operação Urbana aponta:

*O projeto prevê a aplicação desses certificados em dois perímetros, o primeiro lindeiro ao melhoramento viário, abrangendo uma área de um milhão de metros quadrados, “diretamente beneficiado”, onde todos os imóveis poderão participar da Operação Urbana, desde que seus proprietários estejam de acordo, na qual **será possível construir um adicional de 1,5 milhões de metros quadrados**; e outro mais extenso, com 3,5 milhões de metros quadrados “indiretamente beneficiado”, onde poderão ocorrer operações pontuais, sujeitas à aprovação da Prefeitura, no qual poderá ser construído **um adicional de um milhão de metros quadrados** (fls. 20 do RIMA/RIV).*

A seguir, o capítulo 2 faz uma síntese ambiental da área da Operação Urbana, inclusive considerando cada um dos subperímetros envolvidos das áreas de influência direta e indireta, para no capítulo 3 apresentar os impactos e medidas mitigadoras verificadas.

Dentre os impactos apontados, destacamos os seguintes:

- Aumento da população residente

Com a presença do empreendimento, sob ação dos mecanismos de operação urbana, expandindo-se as oportunidades imobiliárias, aumentando a acessibilidade e renovando o padrão urbano, as funções residenciais de alguns trechos serão fortalecidas. Estima-se que devido à área adicional a ser construída para fins residenciais, haverá um acréscimo de aproximadamente 30.000 habitantes.

Trata-se de um efeito que não pode ser considerado como benéfico ou adverso, isoladamente, sendo de média relevância e magnitude, tendo em vista os impactos que poderá desencadear (fls. 190 RIMA/RIV).

- Aumento de demanda

O adensamento decorrente da aplicação de CEPAC na Área de Influência Direta do empreendimento acarretará um aumento na demanda sobre os serviços públicos.

Uma vez que esse processo de adensamento já vem ocorrendo nesta área da cidade e que se estima que levará cerca de 20 anos para se completar, embora seja um impacto de natureza negativa, considera-se de média magnitude e de baixo grau de relevância, visto que as concessionárias de serviços públicos terão tempo hábil para programar as ampliações necessárias. Além do fato de que a concentração de demanda na cidade é mais interessante para as concessionárias do que a expansão da área urbanizada.

O EIA e o RIMA/RIV foram analisados pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente de São Paulo, que, com base nestes documentos, emitiu o **Alvará de Licença Ambiental Prévia nº 01/SVMA-G/94 (anexo)**. A LAP possui 22 exigências técnicas relacionadas à melhoria da qualidade ambiental e outras 08 recomendações não relacionadas a questão ambiental, mas consideradas importantes para o desenvolvimento do projeto da Operação Urbana Faria Lima.

Registramos que não há na LAP menção quanto ao seu prazo de validade. Contudo, tanto na Lei nº 11.732/1995, quanto na Lei nº 13.769/2004 a execução e implantação dos termos constantes do Alvará de Licença nº 01/SVMA-G/1994 **foram incorporados ao Programa de Investimentos da Operação Urbana Faria Lima** (na primeira Lei, constou do Anexo 3, inciso VIII e na lei de 2004 do Anexo 2, inciso VIII).

Destacamos, ainda, que há no prospecto da Operação Urbana Faria Lima (fls. 85) a informação de que a Licença Ambiental prévia concedida em 1994 possui validade até o término da completa implantação da operação urbana.

FICHA TÉCNICA

José Armênio de Brito Cruz - **Presidência da São Paulo Urbanismo**

Luís Oliveira Ramos - **Diretoria de Desenvolvimento**

Denise Lopes de Souza - **Diretoria de Gestão de Operações Urbanas**

Melina Giannoni de Araujo - **Gerência de Planejamento e Projetos Urbanos**

Análise Urbanística

Eduardo Tavares de Carvalho

Marilena Fajersztajn

Análise Jurídica

Thaís Fernanda Lopes



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Núcleo de Preparo e Registro de Atos Oficiais

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

São Paulo, de de 2020.

Ofício ATL nº 28/2020

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 aprova a etapa de encerramento da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 - Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Com efeito, conforme artigo 141 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, a lei de cada Operação Urbana Consorciada deve prever, dentre outros requisitos, as regras de transição do regime jurídico da operação para o regime jurídico ordinário da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, aplicáveis ao final de cada Operação.

Nesse contexto, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, conforme manifestação técnica que acompanha o presente, a partir da análise de requerimento formulado por essa Casa, e considerando que a Lei nº 13.769, de 2004, editada anteriormente ao regime urbanístico vigente, não trouxe as alvitadas normas de encerramento, formulou a proposta em comento.

Em linhas gerais, seguem previstas regras de transição entre os regimes jurídicos da Operação Urbana e a legislação ordinária de parcelamento, uso e ocupação do solo, buscando-se preservar a confiança dos investidores adquirentes dos CEPAC e a demanda da reinserção do território na dinâmica de regramento urbanístico geral do Município de São Paulo, bem como garantir o cumprimento da integralidade do programa de investimentos atualmente previsto em lei, sendo a finalização desse o marco para o encerramento.

Ante a importância da finalidade colimada com o comando inserido no § 2º do artigo 1º, que dispõe sobre a utilização dos recursos remanescentes da Operação no combate à pandemia do Coronavírus, e tendo o vista o disposto no Precedente Regimental nº 1, de 2020, desta Casa, solicito a tramitação da propositura em regime de urgência, nos termos do artigo 38 da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Dessa forma, evidenciado o interesse público de que se reveste a iniciativa, submeto-a à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, contando com seu indispensável aval.

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

BRUNO COVAS

Prefeito

Ao

Excelentíssimo Senhor

EDUARDO TUMA

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



Documento assinado eletronicamente por **Bruno Covas Lopes, Prefeito**, em 30/03/2020, às 21:05, 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_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **027519147**
e o código CRC **D8C3ED5E**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6066.2020/0001871-1

SEI nº 027519147



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI

Aprova a etapa de encerramento da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 - Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Art. 1º Fica aprovada a etapa de encerramento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima - OUCFL, consistindo no conjunto de medidas cabíveis ao esgotamento do estoque de potencial construtivo adicional licenciado para o perímetro, bem como na disciplina de transição para o regramento urbanístico ordinário do território, nos termos do artigo 141 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico.

§ 1º As modificações previstas nesta lei não consistem alteração do projeto urbanístico da operação urbana consorciada, tendo por escopo normas de procedimento e de estruturação do instrumento jurídico-urbanístico vigente.

§ 2º Os recursos remanescentes da operação de que trata esta lei deverão ser empregados no combate à pandemia do coronavírus, bem como na implementação de ações sociais, habitacionais e de infraestrutura em áreas de vulnerabilidade.

Art. 2º Fica mantida a quantidade de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC emitida com fulcro no artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, e os fatores de conversão definidos pela Tabela 1 da citada lei.

Parágrafo único. A Tabela 2 da Lei nº 13.769, de 2004, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I. O “Estoque total de área adicional” de construção outorgado para utilização nos lotes contidos no interior do perímetro da OUCFL fica limitado a 2.500.000 m² (dois milhões e quinhentos mil metros quadrados);

II. O “Estoque Líquido a Ser Utilizado” é de 1.560.000 m² (um milhão, quinhentos e sessenta mil metros quadrados) de potencial adicional de construção.

Parágrafo único. Tendo em vista a proporção dos estoques de potencial construtivo comercial e de serviços inicialmente assinaladas para cada setor na Distribuição Geral dos Estoques da OUCFL, fica o potencial construtivo adicional disponibilizado nesta lei alocado na seguinte conformidade:

Perímetro	Estoque com/ser (Lei n. 13.769/2004)	Estoque adicional com/ser	Estoque total com/ser
Setor 1 – Pinheiros	96.600	53.850	150.450
Setor 2 – Faria Lima	73.715	41.100	114.615
Setor 3 – Hélio Pelegrino	182.505	101.750	284.255
Setor 4 – Olimpíada	95.565	53.400	148.965
Estoque total dos setores	448.385	250.000	698.385

Art. 3º Na hipótese do montante arrecadado pelos leilões de CEPAC realizados com a finalidade de custear o Programa de Investimentos previstos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima exceder o numerário necessário ao seu integral cumprimento, os valores remanescentes da conta vinculada prevista no artigo 16 da Lei nº 13.769, de 2004, serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB.

§ 1º A medida prevista no “caput” deste artigo será realizada nos termos do regulamento, garantida a execução integral das obras constantes no Programa de Investimentos previsto pela Lei nº 13.769, de 2004.

§ 2º Ficam mantidos os procedimentos de comercialização de CEPAC previstos na Lei nº 13.769, de 2004, inclusive aqueles disciplinados em regulamentação posterior.

Art. 4º A OUCFL será considerada encerrada após a execução integral do Programa de Investimentos previsto pela Lei nº 13.769, de 2004, cabendo à SP-Urbanismo expedir a Declaração de Encerramento da Operação, que atestará tal condição.

Parágrafo único. A declaração de encerramento prevista no “caput” deste artigo acarreta o cancelamento de eventual estoque de CEPAC ainda remanescente em poder da Administração Municipal, bem como a dissolução do Grupo de Gestão da OUCFL.

Art. 5º Os parâmetros urbanísticos da Lei nº 13.769, de 2004, continuarão vigentes no perímetro da OUCFL mesmo após a realização do último leilão de distribuição de CEPAC por parte da SP-Urbanismo, estando a aplicação do regramento ordinário previsto na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo submetida, cumulativamente, às seguintes condições:

I – proibição de comercialização de potencial construtivo adicional mediante outorga onerosa do direito de construir e de transferência de direito de construir para os imóveis do seu perímetros no prazo de até 5 (cinco) anos contados do último leilão;

II – realização, pelo Poder Público municipal, no prazo de até 5 (cinco) anos contados do leilão previsto no “caput”, de estudos urbanísticos tendentes a revisar o zoneamento da região, considerando sua capacidade de adensamento e suporte, de modo a, caso necessário, alterar os parâmetros urbanísticos da legislação então vigente.

Parágrafo único. A integral vinculação dos CEPAC comercializados pelo Poder Público determinará o início dos estudos indicados no inciso II do “caput” deste artigo.

Art. 6º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.



Documento assinado eletronicamente por **Bruno Covas Lopes, Prefeito**, em 31/03/2020, às 12:29, 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?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **027611059** e o código CRC **9CEF4A3B**.

6010.2020/0000799-4

Histórico do Processo 6010.2020/0000799-4

[Atualizar Andamento](#)

-  Projeto de Lei (0276154
-  Ofício - Encaminha Proj
-  Manifestação SMDU/A.

[Ver histórico completo](#) Consultar Andamento

Lista de Andamentos (7 registros):

Data/Hora	Unidade	Usuário	Descrição
31/03/2020 12:49	CMSP/SGP-22	v011479	Conclusão do processo na unidade
31/03/2020 12:49	CMSP/SGP-22	v011479	Projeto de Lei do Executivo recebido em SGP.22, e atribuído o número de PL 203/2020.
31/03/2020 12:49	CMSP/SGP-22	v011479	Reabertura do processo na unidade
31/03/2020 12:45	CMSP/SGP-22	v011479	Conclusão do processo na unidade
31/03/2020 12:37	CMSP/SGP-22	v011479	Processo recebido na unidade
31/03/2020 12:36	CMSP/SGP-22	d817571	Processo remetido pela unidade PREF/CASA CIVIL/ATL II
31/03/2020 12:34	PREF/CASA CIVIL/ATL II	d817571	Processo público gerado

Processo de projeto de lei