

CAMARA MUNICIPAL DE SAO PAULO
ASSESSORIA TECNICA DA MESA - A.T.M.
SISTEMA DE APOIO AO PROCESSO LEGISLATIVO

PROJETO DE LEI

: 01-0344/2000 DE 2000

TERÇA LEGISLATIVA: PL

01-0344/2000 DE 06/09/2000

PROponente: VEREADOR

MYRYAM ATHIE

MENTA:

"REVOGA DA LEI N.11.732/1995, O PARAGRAFO 3. DO ARTIGO 1." (REF. OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA)

OBSERVAÇÕES:

CNC Solutions
Tipo: Processo Legislativo
3/11/2010 13:38:33

00000017409-20



ARQUIVADO EM

17/10/2001

MARIA ISABEL LOPES CORREA
Chefe de Seção Técnica - Substituto



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

LIDO HOJE
AS COMISSÕES DE:
06 SET 2000
Fora da pauta
Comissão de Meio Ambiente
Comissão de Economia
Comissão de Planejamento
PRESIDENTE

01 - PL
01 - 344/2000

Projeto de Lei n.º

Revoga da Lei nº 11.732/1995, o parágrafo 3º do Artigo 1º.

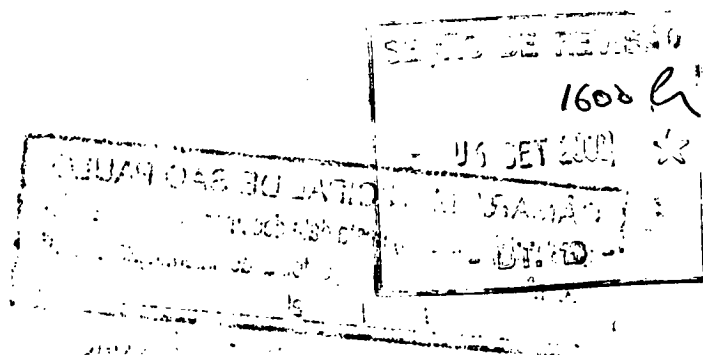
Artigo 1º - Fica revogado da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, o parágrafo 3º do Artigo 1º, renumerando-se os demais.

Artigo 2º - Esta lei será regulamentada pelo Executivo, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

Artigo 3º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das sessões, em

Myryam Athie
MYRYAM ATHIE
Vereadora



RE 100.406
Assistente Parlamentar
Adelina Cicone

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SEGUE(M) juntado(s) nesta data documento(s) rubricado(s)
sob nº 2012 e folha de informação sob nº
13 8.19.100 al CD

Adelina Cicone
Assistente Parlamentar
Registro 100.406



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

JUSTIFICATIVA

A presente propositura visa corrigir grave distorção apresentada pela lei 11.732/95, já que o perímetro citado já não apresenta mais características de uso exclusivamente residencial, como bem atestam as informações registradas no ofício encaminhado pelos seus moradores e facilmente verificadas no local.

nº 11.732

de 14-03-95

LEI Nº 11.732, DE 14 DE MARÇO DE 1995

Estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Eng.º Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim; cria incentivos e instrumentos para sua implantação, e da outras providências.

PAULO MALUF, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei. Faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 7 de março de 1995, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 7 de março de 1995, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I

CONCEITUAÇÃO

Art. 1º - Fica aprovada 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 e a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Eng.º Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim.

§ 1º - A área objeto da Operação Urbana Faria Lima é a contida e delimitada pelo perímetro assinalado na planta nº 00-38-00-10-A, que deverá integrar o arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, constante do Anexo I desta lei, descrito a seguir:

Começa no ponto situado na Avenida Cidade Jardim distante 50,00 (cinquenta) metros de sua confluência com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, segue em linha paralela à Avenida Brigadeiro Faria Lima até a Rua Henrique Montelero, Rua Henrique Montelero, Rua Bianchi Bertoldi, Rua Artur de Azevedo, Rua Cunha Gago, Rua Padre Garcia Velho, Avenida Pedroso de Moraes, Avenida Professor Frederico Hermann Junior, Avenida das Nações Unidas, Ponte Eusébio Matoso, Rua Garivativia, Rua Magalhães de Castro, Rua Desembargador Armando Fairbanks, Avenida Valdemar Ferreira, Praça Jorge de Lima, Avenida Eusébio Matoso, Rua Bento Frias, Rua Henrique da Cunha, Ponte Eusébio Matoso, Avenida das Nações Unidas, Rua Hungria, Avenida das Nações Unidas, Avenida dos Bandeirantes, Rua do Cabo Verde, Avenida Santo Amaro, Avenida Grauna, Rua Pintassilgo, Rua Inajaraba, Avenida Jacutinga, Rua Tuim, Avenida Lavandisca, Rua Inhambu, Avenida Ministro Gabriel de Resende Passos, Rua Canário, Avenida República do Líbano, Avenida IV Centenário, Rua Vasco Crevatin, Rua Diogo Jacome, Rua Baltazar da Veiga, Rua Escobar Ortiz, Rua Afonso Brás, Rua Barra do Peixe, Rua Guararu, Rua Paula Ferreira, Rua Valois de Castro, Rua Marcos Lopes, Rua Monte Aprazível, Rua Natividade, Avenida Santo Amaro, Rua Tenente Negreiro, Rua Dr. Renato Paes de Barros, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Joaquim Floriano, Rua Iguatemi, Avenida Brigadeiro Faria Lima, Avenida Cidade Jardim, até o ponto inicial.

§ 2º - Para os efeitos da presente Operação Urbana, ficam excluídas da área descrita no parágrafo anterior as zonas 38-AV8 - Esporte Clube Pinheiros e 38-AV8 - Associação Atlética "A Hebraica" e a parte da zona de uso 11-013, contida entre a faixa de 50,00 (cinquenta) metros lindeira à Avenida Brigadeiro Faria Lima e a faixa de 50,00 (cinquenta) metros, lindeira à Rua Hungria, entre a Rua Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto e a Avenida Rebouças.

§ 3º - Para os efeitos da presente Operação Urbana, fica excluída da área descrita no parágrafo 1º deste artigo, a parte remanescente da zona de uso 29-022 não contida na faixa de 90,00 (noventa) metros de profundidade contados a partir de seu alinhamento, lindeira à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, e situada entre as Ruas Clodomiro Amazonas e Ramos Batista.

§ 4º - Para os efeitos da presente Operação Urbana, os lotes parcialmente contidos nas faixas lindeiras à Rua Hungria e ao Corredor 38-CR3 da Avenida Faria Lima serão considerados como integrantes da mesma.

Art. 2º - Para os efeitos da Operação Urbana Faria Lima, considera-se potencial adicional de construção a área de construção computável passível de ser acrescida à permitida pela legislação vigente e que poderá ser outorgada nos termos desta lei.

Parágrafo único - Fica assegurada aos proprietários de imóveis contidos no perímetro referido no artigo 1º a opção de utilizar os benefícios concedidos nos termos desta lei, ou as disposições da legislação vigente.

Art. 3º - Para os efeitos da aplicação desta lei, as áreas contidas no perímetro referido em seu artigo 1º ficam classificadas em 2 (duas) categorias:

I - Áreas diretamente beneficiadas;

II - Áreas indiretamente beneficiadas.

§ 1º - Áreas diretamente beneficiadas são as localizadas e contidas nos superperímetros assinalados na planta referida no parágrafo 1º do artigo 1º e descritas a seguir:

a) Superperímetro 1 - Pinheiros: começa no cruzamento da Rua Martins Carrasco com a Rua Miguel Isasa, Rua Miguel Isasa até o prolongamento da Rua Baltazar Carrasco, Rua Baltazar Carrasco, Rua Cunha Gago, Rua Padre Garcia Velho, Avenida Pedroso de Moraes, Rua Natin-gui, Rua Vupabuçu, Rua Ferreira de Araujo, Rua Marcos de Azevedo, Rua Padre Carvalho, Rua Sumidouro, Rua Fernão Dias, Rua Martin Carrasco, até o ponto inicial;

b) Superperímetro 2 - Itaim: começa no cruzamento da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek com a Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Horácio Lafer, Rua Projetada (segmento C-D), Rua Iguatemi, Rua Jorge Coelho, Rua Aragari, Rua Adolpho Tabacow, Rua Maria Rosa, Rua Tabapuá, Rua Lopes Neto, Rua Leopoldo Couto Magalhães Junior, Rua Garimpeiros, Rua Fernandes de Abreu, segmento no prolongamento da Rua Ramos Batista, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek até o ponto inicial;

c) Superperímetro 3 - Vila Olímpia: começa no ponto localizado na esquina do lado ímpar da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek com a Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Professor Atílio Innocenti, ponto distante 90,00 (noventa) metros do ponto inicial deste subperímetro, linha paralela à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, até a Rua Ramos Batista, Rua Ramos Batista, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, até o ponto inicial;

d) Superperímetro 4 - Vila Funchal: começa no cruzamento da Avenida dos Bandeirantes com a Rua Funchal, Rua Funchal, Rua São Tomé, segmento A-B, Rua Fidência Ramos, Rua Ramos Batista, Rua Flandeiros, Rua Nova Cidade, Rua Quatá, Rua Alvorada, Rua Casa do Ator, Rua Lourenço Marques, Rua Gomes de Carvalho, Alameda Vicente Pinzon, Avenida dos Bandeirantes até o ponto inicial;

e) Superperímetro 5 - Uberaba: começa no cruzamento da Rua Professor Atílio Innocenti com a Rua Santa Justina, Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Flandeiros, Avenida Santo Amaro, Rua Silvéria, Rua Marcos Lopes, Rua Monte Aprazível, Rua Professor M. Santana, Rua Guararu, Rua Diogo Jacome, Rua Afonso Brás, Rua Sampaio Góes, Rua Inajaraba, Rua Inhambu, Avenida Juruti, Rua Tuim, Avenida Sabia, Rua Aragari, Rua Periquito, Avenida Santo Amaro, Rua Hélio Povoa, Rua Uberabinha, Rua Quatá, Rua Nova Cidade, Rua Flandeiros, Rua Santa Justina até o ponto inicial.

§ 2º - Áreas indiretamente beneficiadas são as contidas no perímetro da Operação Urbana Faria Lima e não incluídas nos superperímetros referidos no parágrafo anterior.

CAPÍTULO II

OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 4º - A Operação Urbana Faria Lima tem por objetivos específicos:

I - Criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com a implantação dos melhoramentos mencionados a seguir forneçam os recursos necessários à sua viabilização, sem qualquer ônus para a Municipalidade;

a) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei nº 7.104, de 3 de janeiro de 1968, desde a Avenida Pedroso de Moraes até a confluência da Rua Nova Cidade com a Avenida Hélio Pellegrino;

b) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei nº 8.126, de 27 de setembro de 1974, e referentes à interligação da Avenida Cidade Jardim com a Avenida dos Bandeirantes;

c) melhoramentos referentes a planos de integração e interligação do sistema viário, situados dentro do perímetro da Operação Urbana e constantes de leis em vigor;

d) obras, equipamentos públicos e áreas verdes contidos no perímetro da Operação Urbana;

II - Criar alternativas para que os proprietários de lote parcial ou totalmente atingidos por melhoramentos aprovados possam receber o valor justo de indenização, à vista e previamente e, ainda, para que possam, efetivamente, participar da valorização decorrente da concretização da Operação Urbana;

III - melhorar, na área objeto da Operação Urbana, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitação subnormal, e de usuários, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da qualidade ambiental;

IV - Incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados;

V - Ampliar e articular os espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres.

Art. 58 - A Operação Urbana Faria Lima tem como diretrizes urbanísticas:

I - Complementação e Integração do sistema viário existente na região com o macro sistema de circulação da Zona Sul, de forma a possibilitar a distribuição adequada dos novos fluxos de tráfego gerados quando da conclusão das obras da Ponte Bernardo Goldfarb, do túnel sob o Rio Pinheiros, dos corredores de ônibus e, ainda, pela implantação dos projetos de transporte de massa, elaborados pelo Metrô e pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, para atendimento dos usuários da região;

II - Abertura de espaços de uso público, compatíveis com a dinâmica de desenvolvimento da região, dimensionados de forma a possibilitar a criação de áreas de lazer e de circulação segura para pedestres e de vias que permitam a priorização do transporte coletivo sobre o individual;

III - Criação de condições ambientais diferenciadas para os novos espaços públicos obtidos, mediante a implantação de arborização, mobiliário urbano e comunicação visual adequados;

IV - Uso do solo das propriedades públicas ou privadas compatível com a conformação das novas quadras criadas pela implantação das melhorias viárias e de infra-estrutura;

V - Criação de condições para ampliação da oferta de habitações multifamiliares em áreas de melhor qualidade ambiental, de forma a possibilitar o atendimento do maior número de interessados;

VI - Estímulo ao remembramento de lotes de uma mesma quadra e ao adensamento, sem prejuízo da qualidade ambiental, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 (quatro);

VII - Interligação de quadras mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo dos logradouros públicos;

VIII - Incentivo a usos diferenciados nas áreas contidas no perímetro da Operação Urbana, com ocupação do pavimento térreo para fins comerciais até o máximo de 70% (setenta por cento) da área do lote;

IX - Estímulo ao uso residencial em áreas específicas, com taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do lote;

X - Criação de áreas verdes, cicloviárias e adoção de mecanismos que possibilitem a absorção e o escoamento das águas pluviais;

XI - Construção de Habitação de Interesse Social, em locais definidos pelos órgãos competentes da Municipalidade, destinadas à venda financiada para a população favelada residente na área da Operação Urbana e na região do seu entorno;

XII - Atendimento da população residente em áreas objeto de desapropriação, interessada em continuar morando na região, através do financiamento para aquisição de habitações multifamiliares já construídas ou que venham a ser construídas com recursos da Operação Urbana;

XIII - Ampliação das áreas de estacionamento destinadas aos usos comerciais e de serviços;

XIV - Implantação de Avenida Parque, no trecho compreendido entre as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek e Helio Pellegrino, com dispositivos de controle de acesso às vias transversais existentes e com a vedação de acesso aos imóveis lindeiros, entre as Ruas Ministro Jesuino Cardoso e Elvira Ferraz.

CAPÍTULO III MEIOS E RECURSOS

Art. 68 - Fica o Executivo autorizado a efetuar, de forma onerosa, a outorga de potencial adicional de construção e alteração dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente de uso e ocupação do solo, nos lotes contidos no perímetro definido no artigo 18 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 a realização da Operação Urbana Faria Lima.

§ 1º - O total de potencial adicional de construção, outorgado para utilização nos lotes contidos nas áreas diretamente beneficiadas, descritas no artigo 38 desta lei, fica limitado a 1.250.000 (um milhão, duzentos e cinquenta mil) metros quadrados.

§ 2º - O total de potencial adicional de construção, outorgado para utilização nos lotes contidos nas áreas indiretamente beneficiadas, fica limitado a 1.000.000 (um milhão) de metros quadrados.

§ 3º - O potencial adicional de construção e alteração de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo, concedidos nos termos desta lei, de forma onerosa, após vinculação a lote específico, não perderão sua validade.

Art. 70 - Fica a Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA autorizada a emitir certificados referentes à outorga de potencial adicional de construção e da alteração de parâmetros de uso e ocupação do solo.

§ 1º - Os certificados mencionados neste artigo serão emitidos sob a denominação "Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC", que serão convertidos, na ocasião desejada por seu detentor, em quantidade de metros quadrados de área de construção computável, estabelecida em função de sua aplicação em lote específico, contido no perímetro definido no artigo 18 e de acordo com a tabela constante do Anexo nº 2 desta lei.

§ 2º - A emissão dos certificados deverá ser efetuada até o limite necessário ao custeio de todas as despesas referentes à realização do programa de investimentos da Operação Urbana Faria Lima.

§ 3º - Os certificados poderão ser negociados livremente, até que seus direitos sejam utilizados na vinculação a lote específico, cujo projeto de edificação deverá ser submetido à aprovação dos órgãos competentes da Municipalidade.

§ 4º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB procederá ao registro, à comercialização e ao controle da utilização final dos certificados, destinando o produto da comercialização à conta vinculada referida no artigo 18 desta lei.

§ 5º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB publicará mensalmente relatório do andamento das obras e balanço da emissão e comercialização de certificados, da utilização dos recursos e do potencial adicional de construção.

§ 6º - A comercialização dos CEPACs só poderá ser efetuada pela EMURB na medida do andamento da implantação do Programa de Investimentos da presente Operação Urbana.

Art. 69 - Os direitos conferidos pelos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC terão as seguintes garantias:

I - Irrevogabilidade durante o período de vigência desta lei;

II - Utilização em outras operações urbanas ou em operações interligadas, a que se refere a Lei nº 10.209, de 9 de dezembro de 1986, mediante análise e aprovação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, na hipótese de legislação federal ou estadual superveniente impedir, restringir ou prejudicar a sua plena utilização na Operação Urbana de que trata esta lei;

III - A possibilidade de transferência estabelecida no inciso II deste artigo ocorrerá também na hipótese de paralisação das obras viárias contratadas, constantes do Programa de Investimento de que trata esta lei, por prazo superior a 360 (trezentos e sessenta) dias, ressalvadas as ocorrências de força maior.

CAPÍTULO IV

PROGRAMA DE INVESTIMENTOS E DESAPROPRIAÇÕES

Art. 90 - Fica aprovado o Programa de Investimentos relacionado no Anexo nº 3 desta lei.

Parágrafo único - A inclusão de novos investimentos no Programa referido no "caput" deste artigo poderá ser aprovada através de lei específica, que passará a integrar os objetivos desta lei.

Art. 10 - Para os efeitos de aplicação desta lei, os imóveis objeto de desapropriação, contidos nas áreas delimitadas no perímetro referido no artigo 18 ficam classificados da seguinte forma:

I - Imóveis objeto de desapropriação total: imóveis totalmente atingidos pelas leis de melhoramentos e imóveis em parte atingidos, cuja área remanescente seja inaproveitável isoladamente para edificação;

II - Imóveis objeto de desapropriação parcial: imóveis parcialmente atingidos pelas leis de melhoramentos e cuja área remanescente seja aproveitável isoladamente para edificação.

Art. 11 - Para a celebração de acordo, o valor dos imóveis objeto de desapropriação, com seus eventuais acréscimos, cujas ações ainda não tenham sido ou não venham a ser ajuizadas pelo Executivo, será estabelecido em função dos parâmetros de Mercado Imobiliário, para pagamento à vista, com base em laudo de Comissão de Avaliadores, composta de 5 (cinco) membros, portadores de diploma universitário e inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, indicados pelas seguintes entidades: 1 (um) da EMURB, que será seu Presidente; 1 (um) do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias - IBAPF; 1 (um) do Sindicato dos Empregados em Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - SECovi; 1 (um) do Sindicato de Corretores de Imóveis - São Paulo - SCIESP e 1 (um) do Instituto de Engenharia - IE.

Art. 12 - Os proprietários de imóveis objeto de desapropriação total, desde que aceitem o valor estabelecido na forma do artigo 11 desta lei, poderão, a seu critério exclusivo, receber a indenização em dinheiro ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, de acordo com qualquer das formas previstas a seguir:

I - Totalmente em dinheiro, para pagamento metade no ato da escritura e metade contra a entrega do imóvel;

II - Totalmente em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, de valor correspondente a 1,5 vezes o valor estabelecido para o imóvel desapropriado;

III - Parcela do valor da avaliação em dinheiro, nas condições do inciso I, e o saldo em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, observados, quanto a estes, os parâmetros do inciso II deste artigo.

Parágrafo único - Nos casos de existência de área remanescente de imóvel desapropriado, fica a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB autorizada a promover a sua avaliação e a efetuar sua venda aos proprietários das áreas lindeiras, observados o direito de preferência e as disposições da Lei Orgânica do Município de São Paulo, devendo os recursos obtidos ser destinados à conta vinculada prevista no artigo 18 desta lei.

Art. 13 - Os proprietários de imóveis objeto de desapropriação parcial, desde que aceitem o valor estabelecido na forma do artigo 11 desta lei, poderão, a seu critério exclusivo, receber a indenização em dinheiro ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, de acordo com qualquer das formas previstas a seguir:

I - Totalmente em dinheiro, para pagamento metade no ato da escritura e metade contra a entrega do imóvel;

II - Totalmente em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, de valor correspondente a 1,25 vezes o valor estabelecido para a parte desapropriada do imóvel;

III - Parcela do valor da avaliação em dinheiro, nas condições do inciso I, e o saldo em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, observados, quanto a estes, os parâmetros do inciso II deste artigo.

Parágrafo Único - Para o remanescente de imóvel parcialmente desapropriado aplicam-se as disposições estabelecidas no artigo 14 desta lei.

CAPÍTULO V

INCENTIVOS E CONTRAPARTIDA

Art. 14 - Os proprietários de imóveis não desapropriados e contidos nas áreas diretamente beneficiadas poderão usufruir dos seguintes incentivos:

I - Quando, após a data da promulgação desta lei, forem remembrados lotes em área de até 2000m² (dois mil metros quadrados) cada, e desde que o novo lote resulte em área de, no mínimo, 2500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), será concedido, de forma gratuita, um incentivo, em áreas de construção computável, igual a 20% (vinte por cento) da área do lote resultante do remembramento, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote;

II - Para lotes com área igual ou superior a 2000m² (dois mil metros quadrados), será concedido, de forma gratuita, um incentivo, em área de construção computável, igual a 20% (vinte por cento) da área do lote, desde que a edificação disponha, no pavimento térreo, de áreas destinadas à circulação e atividades de uso aberto ao público, a critério da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA;

III - Para qualquer lote com área superior a 1000m² (mil metros quadrados), será concedido, de forma onerosa, o aumento do potencial construtivo do lote, estabelecido na legislação vigente de uso e ocupação do solo, acrescido, quando for o caso, dos incentivos dos incisos I e II deste artigo, até atingir o índice máximo de 4 (quatro) vezes sua área, desde que atenda as demais exigências da legislação vigente e às disposições complementares estabelecidas no artigo 15 desta lei;

IV - Para lotes com área superior a 1000m² (mil metros quadrados), além do benefício constante do inciso III deste artigo, e desde que atendidas suas exigências, serão concedidos, de forma onerosa, mais os seguintes incentivos:

a) aumento da taxa de ocupação para uso comercial e de serviços, até o limite de 70% (setenta por cento) da área do lote;

b) permissão do uso misto-residencial e comercial ou de serviços em zonas de uso Z2, desde que atendidas as demais características de ocupação do solo para os usos conformes nesta zona;

c) mudança de uso no Corredor Z8-CR1-I, contido no subperímetro de Pinheiros e na zona de uso Z9-022, contida no subperímetro da Vila Olímpia;

V - Para lotes com qualquer área, serão concedidos, de forma onerosa, os seguintes incentivos, decididos caso a caso:

a) anexação de área remanescente de imóvel desapropriado quando lideiro ao mesmo, observado o direito de investidura;

b) cessão do espaço público aéreo ou subterrâneo, resguardado o interesse público;

VI - Os incentivos estabelecidos neste artigo poderão ser aplicados cumulativamente, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote.

§ 1º - A forma onerosa, a que se referem os incisos III e IV deste artigo, compreende o pagamento, por parte do interessado, de contrapartida financeira, fixada em função do valor estabelecido, para cada um dos incentivos, na Tabela constante do Anexo nº 2 desta lei.

§ 2º - O pagamento dos valores da contrapartida, correspondente aos incentivos referidos nos incisos III e IV deste artigo, somente poderá ser efetuado em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, ou em dinheiro, nos casos previstos nesta lei.

§ 3º - A forma onerosa, a que se refere o inciso V deste artigo, corresponderá a uma contrapartida financeira efetuada em dinheiro e fixada pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, em função de critérios previamente aprovados pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU.

§ 4º - Os incentivos estabelecidos neste artigo, para vilas e edifícios em condomínio contidos nas áreas referidas no "caput" somente poderão ser concedidos mediante a concordância da totalidade de seus proprietários.

§ 5º - No caso de propostas referentes à cessão mencionada na alínea "c" do inciso V deste artigo, fica a Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA obrigada a promover, no mínimo, 1 (uma) audiência pública devidamente divulgada em jornal de grande circulação, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização, cabendo à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, a aprovação ou não das propostas.

§ 6º - Os incentivos estabelecidos nos incisos III e IV deste artigo poderão ser concedidos para lotes com área inferior a 1000m² (mil metros quadrados), quando, a critério da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, houver a impossibilidade de anexação de lotes da qual resulte área superior a 1000m² (mil metros quadrados).

§ 7º - A concessão dos incentivos estabelecidos neste artigo para o imóvel ou imóveis atingidos pela Lei nº 9.768, de 28 de novembro de 1984, ficará vinculada à preservação, restauração e conservação da "Casa do Bandeirista" e, ainda, à aprovação prévia pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, do projeto de construção de edificações em tais imóveis.

Art. 15 - Além das disposições gerais da legislação vigente, ficam estabelecidas, para os imóveis contidos nas áreas diretamente beneficiadas, referidas no parágrafo 1º do artigo 3º, que vierem a utilizar os incentivos desta lei, as seguintes disposições específicas:

I - O potencial adicional da construção, concedido na forma da presente lei, não poderá ser utilizado cumulativamente com quaisquer incentivos que, mediante a redução da taxa de ocupação, elevem o coeficiente de aproveitamento do lote;

II - As mudanças de uso nos lotes do subperímetro 1 - Pinheiros, contidos no Corredor Z8-CR1-I, somente serão admitidas para as categorias R3, R2-02, C2, S2 e E2, de acordo com as seguintes exigências:

a) vedação de acesso pela Avenida Pedrosa de Moraes;

b) quando os lotes não forem de esquina, obrigatoriedade de anexação de lote ou lotes do Corredor com lote da zona de uso Z2, de forma que o acesso seja sempre direto para outra via que não a do Corredor;

c) limitação do gabarito da edificação a 25,00 (vinte e cinco) metros de altura;

III - As edificações nos lotes do subperímetro 2 - Itaim, de frente para o prolongamento da Avenida Paria Lima, deverão obedecer as seguintes exigências, no pavimento térreo:

a) construção até o limite das divisas laterais e do recuo obrigatório de frente, com altura mínima de 6,00 (seis) metros e máxima de 9,00 (nove) metros;

b) recuo de frente totalmente pavimentado, na mesma cota de nível da calçada e sem qualquer fechamento, inclusive na lateral, vedado o seu uso para estacionamento de veículos;

c) marquise obrigatória na cota de 3,50 (três e meio) metros de altura, em toda a frente do lote, com projeção de 3,00 (três) metros sobre o recuo, dispensada, nas esquinas, no recuo de frente referente à outra via;

d) recuo de frente de 10,00 (dez) metros para os lotes lideiros à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek;

IV - As mudanças de uso nos lotes do subperímetro 3 - Vila Olímpia, somente serão admitidas para as categorias referidas neste inciso e de acordo com as seguintes exigências:

a) uso comercial C-2, serviços S-2 e institucional E-2, nos imóveis lideiros à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, contidos na faixa de 90,00 (noventa) metros de profundidade, contados a partir de seu alinhamento, com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote;

b) observância dos recuos de frente e de fundos de 10,00 (dez) metros e laterais de 3,00 (três) metros;

V - O aumento de potencial construtivo dos lotes do subperímetro 5 - Uberaba só será admitido para o uso residencial multifamiliar;

VI - Para as categorias de uso C2 e S2, a exigência de estacionamento obrigatório será de 1 (uma) vaga para cada 35m² (trinta e cinco metros quadrados) de área de construção computável;

VII - As edificações nos lotes situados na área envoltória com largura de 50,00 (cinquenta) metros, contados das divisas de vilas existentes, que venham a ser enquadradas, nos termos desta lei, como Z8-200, deverão ter sua volumetria contida no espaço delimitado por um plano inclinado em 60º, calculado a partir da altura da 6,00 (seis) metros, medidos da cota média do terreno da vila na respectiva divisa.

Art. 16 - Os proprietários de imóveis não desapropriados e contidos nas áreas indiretamente beneficiadas poderão apresentar propostas de alteração dos parâmetros de uso, ocupação e aproveitamento do solo e de aquisição de áreas remanescentes de desapropriações, que serão submetidas à Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, para aprovação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, após análise, caso a caso, do Grupo de Trabalho formado por técnicos da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, devidamente assessorados por outros órgãos da administração municipal, especialmente convocados.

§ 1º - A aprovação final pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU deverá ser efetuada com base nos parâmetros estabelecidos para as zonas diretamente beneficiadas e, em avaliação do imóvel, com e sem a alteração dos parâmetros, apresentada pelo interessado e aceita pelo Grupo de Trabalho referido no "caput" deste artigo, devendo o valor da contrapartida financeira corresponder a um percentual da diferença constatada.

§ 2º - O pagamento do valor da contrapartida financeira deverá ser efetuado pelo interessado em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, ou em dinheiro, nos casos previstos nesta lei.

§ 3º - A cessão do espaço público aéreo ou subterrâneo será admitida nas áreas indiretamente beneficiadas, com a observância das mesmas exigências estabelecidas no parágrafo 5º do artigo 14 desta lei.

§ 4º - No ato da aprovação final pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, será fornecido, ao interessado, documento hábil, com os novos parâmetros para a aprovação do projeto respectivo junto aos órgãos competentes da Municipalidade.

§ 5º - O Certificado de Conclusão somente será concedido pelo órgão competente, depois de emitido, pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, o Termo de Quitação, comprovando o cumprimento das obrigações pactuadas.

CAPÍTULO VI

DA GESTÃO DA OPERAÇÃO

Art. 17 - Fica a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB autorizada a praticar todos os atos necessários à realização da Operação Urbana Faria Lima, em especial o da venda de áreas remanescentes de imóveis desapropriados, contidos no perímetro da Operação, e o da celebração de acordos amigáveis, judicial ou extrajudicialmente, com os proprietários de imóveis necessários à implantação de qualquer melhoramento objetivado nesta lei.

§ 1º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB estabelecerá o Plano de Prioridades para a implantação do Programa de Investimentos, em função dos recursos disponíveis para sua realização e do qual o valor correspondente a 10% (dez por cento) do total das aplicações deverá sempre ser destinado à construção de Habitações de Interesse Social e à urbanização de favelas, em conta vinculada a esse fim.

§ 2º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a receber remuneração, a ser fixada pelo Executivo, por serviços prestados, decorrentes da implantação do Programa de Investimentos objetivado na Operação Urbana Faria Lima e referentes a desapropriações, projetos e obras.

§ 3º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a receber, de qualquer interessado, sob a forma de doação sem encargos, recursos em dinheiro ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, vinculados ao pagamento de desapropriações e/ou obras referentes à implantação total ou parcial de melhoramento específico, desde que incluído no Programa de Investimentos constante do Anexo nº 3 desta lei.

§ 4º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá conceder a interessados autorização para realização total ou parcial de obras ou serviços constantes do Programa de Investimentos, integrante do Anexo nº 3 desta lei, os quais deverão ser executados sob orientação dos órgãos próprios da Municipalidade e sem quaisquer ônus para a mesma.

§ 5º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a efetuar o pagamento de qualquer despesa do Programa de Investimentos da Operação Urbana Faria Lima em dinheiro ou com Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC.

Art. 18 - Todos os recursos arrecadados em função do disposto nesta lei e os referentes à comercialização de potencial adicional de construção deverão ser administrados pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, em conta vinculada à Operação Urbana Faria Lima, observado o disposto no parágrafo 1º do artigo 17.

§ 1º - Os recursos referidos no "caput" deste artigo serão aplicados exclusivamente no pagamento de desapropriações, estudos, projetos, supervisão técnica, remuneração da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e despesas do Programa de Investimentos, constantes dos objetivos da Operação Urbana Faria Lima, bem como no reembolso dos custos havidos com ações já ajuizadas pelo Executivo e referentes a desapropriações mencionadas nesta lei, e, ainda, dos custos havidos referentes a investimentos constantes de seu Anexo nº 3.

§ 2º - Os recursos, enquanto não forem efetivamente utilizados, deverão ser aplicados em operações financeiras, objetivando o aumento das receitas a serem aplicadas conforme o disposto no parágrafo 1º deste artigo.

§ 3º - Os recursos referidos neste artigo, por não se enquadrarem como receitas correntes, não serão computados para fins de apuração dos vencimentos dos servidores municipais (VETADO).

Art. 19 - Os recursos remanescentes, após a implantação dos investimentos constantes desta lei e de outros que venham a ser aprovados no perímetro indicado em seu artigo 1º, deverão ser transferidos para conta vinculada à execução de outras operações urbanas aprovadas em leis específicas.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 20 - As faixas delimitadas pelo corredor 38-CRI-I da Avenida Pedrosa de Moraes serão contadas a partir dos alinhamentos da Lei nº 7.104, de 3 de janeiro de 1968, quando da implantação dos mesmos.

Art. 21 - As vilas existentes, contidas no perímetro da presente Operação Urbana, definido na conformidade dos parágrafos do artigo 1º, cuja totalidade dos proprietários tiver interesse no seu enquadramento como 38-200, poderão, no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da data da publicação desta lei, apresentar proposta ao Grupo de Trabalho mencionado no artigo 16, para posterior aprovação pela C.N.L.U.

Parágrafo único - A partir da data do protocolamento da proposta, formulada nos termos do presente artigo e junto à Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, os proprietários de lotes situados na área envolvida definida no inciso VII do artigo 15 desta lei quando vierem a utilizar seus benefícios deverão atender as exigências fixadas no referido inciso.

Art. 22 - Os incentivos estabelecidos no artigo 14 desta lei e a alteração de parâmetros proposta na conformidade de seu artigo 16 não serão concedidos para lotes que venham a ser objeto de desapropriação, em função do disposto no parágrafo único do artigo 9º, a partir da data da remessa do projeto de lei respectivo à Câmara Municipal de São Paulo.

Art. 23 - A área ajardinada referida no inciso VI do artigo 1º da Lei nº 8.274, de 12 de agosto de 1975, poderá ser ocupada por atividades que, a critério da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, não descaracterizem sua finalidade e não ocupem mais de 20% (vinte por cento) de sua área.

Parágrafo único - A ocupação da área referida no "caput" deste artigo será efetuada sob a forma de concessão de direito real de uso, que será outorgada pela EMURB, de forma onerosa, pelo prazo de 10 (dez) anos e mediante concorrência, a interessados em geral, que se obriguem a promover a manutenção das áreas não ocupadas e a impedir os acessos de lotes lindeiros a tais espaços.

Art. 24 - Durante o prazo de vigência desta lei, a outorga onerosa de que trata o artigo 6º poderá ser efetuada em dinheiro, desde que o Executivo estabeleça períodos de validade para ocorrência dessa hipótese e que sejam observadas as seguintes exigências:

I - Tanto a outorga de potencial adicional de construção como a alteração de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo deverão ser vinculadas a lote específico;

II - O valor da outorga para os imóveis localizados nas áreas diretamente beneficiadas deverá ser calculado a partir de um valor base de equivalência, estabelecido pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - C.N.L.U., e aplicável em função das relações constantes na tabela do Anexo 2 desta lei;

III - O valor da outorga para os imóveis localizados nas áreas indiretamente beneficiadas deverá ser calculado de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 16 desta lei.

Art. 25 - Fazem parte integrante desta lei, rubricados pelo Prefeito e pelo Presidente da Câmara, os Anexos de nºs. 1 a 3.

Art. 26 - Esta lei será regulamentada pelo Executivo, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 27 - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta dos recursos disponíveis na conta vinculada à Operação Urbana Faria Lima, de recursos próprios da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e, ainda, de dotações próprias.

Art. 28 - As disposições da presente lei vigorarão pelo prazo de 20 (vinte) anos, podendo ser revistas a partir do 10º (décimo) ano de sua vigência.

Parágrafo único - Os prazos estabelecidos no "caput" deste artigo não se aplicam ao disposto no parágrafo 3º do artigo 6º desta lei.

Art. 29 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 14 de março de 1995, 442ª da fundação de São Paulo.

PAULO MALUF, PREFEITO

JOSÉ ALTINO MACHADO, Secretário dos Negócios Jurídicos
GELSO ROBERTO PITTA DO NASCIMENTO, Secretário das Finanças
REYNALDO EMYGIDIO DE BARROS, Secretário de Vias Públicas
ROBERTO PAULO RICHTER, Secretário Municipal do Planejamento
WERNER EUGÊNIO ZULAUF, Secretário do Verde e do Meio Ambiente

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 14 de março de 1995.

EDEVALDO ALVES DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

ANEXOS INTEGRANTES À LEI Nº 11.732, DE 14 DE MARÇO DE 1995

ANEXO Nº 2

OPERAÇÃO URBANA FAVIA LIMA
TABELA DE VALORES DE CONVERSÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC - EM M²
(APLICÁVEL A LOTES COM MAIS DE 1.000M²)

SUPERÍMETRO	ZONAS DE USO	EQUIVALÊNCIA DE 1 CEPAC EM M² DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO COMPUTÁVEL			EQUIVALÊNCIA DE 1 CEPAC EM M² DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO COMPUTÁVEL PARA OCUPAÇÃO NO TERRENO (ACIMA DE 50% ATÉ 70%)	EQUIVALÊNCIA DE 1 CEPAC EM M² DE ÁREA DE TERRENO REFERENTE A MUDANÇA DE USO (COM OU SEM OUTORGA DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO)		
		COMERCIAL/SERVIÇOS	R2.02	R3.01		COMERCIAL/SERVIÇOS	HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR	
1. PINHEIROS	2.2	4,00	4,50	5,00	2,5	4,00	2.02 R 3.01	4,50 5,00
2. ITAIM	2.2	1,50	1,80	2,20	1,00	-	-	-
3. V. OLIMPIA	PREVISTA J. KUBITSCHKE	2,00	-	3,00	1,3	2,00	-	3,00
4. V. FUNCHAL	2.2/2.3	4,00	5,00	6,00	2,5	-	-	-
5. UBERABA	2.2	-	4,00	6,00	-	-	-	-

EXEMPLOS DE USO:

- A) OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO DE 1.500M² DE ÁREA COMPUTÁVEL (PARA USO COMERCIAL/SERVIÇOS NO SUPERÍMETRO ITAIM)
X CEPAC = 1.500 = 1.000 CEPAC
1 CEPAC = 1,5
- B) OUTORGA ONEROSA PARA POSSIBILITAR A MUDANÇA DE USO, PARA HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR, EM TERRENO DE 1.200M², COM AUMENTO DO POTENCIAL CONSTRUT DE MAIS 2.400M² NA VILA OLIMPIA.
- MUDANÇA USO X CEPAC = 1.200 = 200 CEPAC
1 CEPAC 6,00
- AUMENTO POTENCIAL X CEPAC = 2.400 = 400 CEPAC
1 CEPAC 6,00
- TOTAL 600 CEPAC

RESERVAÇÃO:

- A EQUIVALÊNCIA DE 1 CEPAC VARIA EM M² DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO COMPUTÁVEL ENTRE 1 A 6 M²

OPERAÇÃO URBANA FAVIA LIMA

ANEXO Nº 3 - PROGRAMA DE INVESTIMENTOS

DESCRIÇÃO DO PROGRAMA DE INVESTIMENTOS APROVADO NO ARTIGO 9º DA LEI Nº 11.732, DE 14 DE MARÇO DE 1995.

- I - Realização dos estudos, projetos, supervisão técnica e remuneração da EMURS necessários à implantação da presente Operação Urbana e adoção de medidas visando a valorização da História dos Bairros contidos no perímetro da Operação
- II - Pagamento de desapropriações ainda não efetivadas referente ao cumprimento das Leis 5399/57, 7104/68, 8126/74 e 8274/75 e ao de Leis específicas referentes a melhoramentos viários contidos no perímetro da Operação Urbana.
- III - Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos melhoramentos constantes do inciso II acima, referentes a:
a) demolições, remanejamento de redes e interferências, terraplanagem, remoção de entulho;
b) pavimentação de vias e espaços públicos, drenagem urbana e redes de infra-estrutura básica e de serviços públicos, iluminação, sinalização e semáforos;
c) mobiliário urbano, comunicação visual, paisagismo e arborização.
- IV - Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos seguintes equipamentos:
a) viaduto da Av. Bandeirantes, na confluência da Praça Roger Patti com as Ruas Guaráruva e Ribeiro do Vale;
b) acessos viários e passarelas do conjunto das pontes Eustácio Matoso e Bernardo Goldfarb sobre o rio Pinheiros;
c) acessos viários e passarelas da ponte Cidade Jardim sobre o rio Pinheiros;
d) novo Terminal de Ônibus, para o remanejamento ou transferência do existente nas proximidades do Largo da Batata, com instalações para lojas e estacionamento coletivo e demais melhoramentos destinados ao transporte coletivo.
- V - Construção de Habitações de Interesse Social, em locais definidos pelos órgãos competentes da Municipalidade, destinadas à venda financiada para a população favelada residente na área da presente Operação Urbana, e na região de seu entorno, de acordo com as seguintes prioridades de atendimento:

- a) favela da Rua Coliseu
b) favela da Av. Engº Luis Carlos Berrini e Av. Macões Unidas, localizada na faixa destinada ao prolongamento da futura Av. Água Espraiada.
c) favela do Real Parque
d) favela Panorama

- VI - Construção de habitações multifamiliares para venda financiada à população residente em área objeto de desapropriação e que esteja interessada em continuar morando na região.
- VII - Aquisição de imóveis para implantação de praças e equipamentos institucionais necessários para comportar o incremento populacional decorrente da presente Operação Urbana.
- VIII - Execução e implantação dos termos constantes do Alvará de Licença nº 01/SVMA-G/94, de 03 de março de 1994 emitido pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente.

Publicado no D.O.M.
de 15/03/1995
página 13 coluna 1
conferido *elsabul*

Retificação da publicação do dia 15/março/1995
Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995
No Art. 14 - Leia-se como segue e não como constou:
§ 5º - No caso de propostas referentes à cessão mencionada na alínea "b" do inciso V deste artigo,

Publicado no D.O.M.
de 26/04/1995
página 2 coluna 1
conferido *elsabul*

Folha nº 08	do proc.
Nº 344	de 00

6

Adelina Cicone - Ass. Parlamentar
RF. 100.406

11.432

• Representação de Inconstitucionalidade da Lei Municipal nº 11.732/95, formulada ao Procurador-Geral de Justiça pelo 2º Promotor de Justiça da Habitação e Urbanismo da Capital - Ofícios nºs 5568/98 e 2369/98, da PGI/SP - Protocolado nº 17.853/98-MP.

Em 05 de agosto de 1998, o I. Procurador Geral de Justiça determinou o Arquivamento da Representação, "por não vislumbrar confronto entre a Lei nº 11.732/95, do Município de São Paulo, e a Constituição Paulista". Entre outras considerações, ponderou a d. autoridade que a lei em pauta, "visando a melhoria e a valorização ambiental da área sob influência do que define como 'Operação Urbana Faria Lima', delimitou com precisão os limites geográficos de sua incidência (arts. 1º, 2º e 3º); fixou objetivos claros de melhoramentos e diretrizes urbanísticas (arts. 4º e 5º); estabeleceu condições, valores e critérios específicos de outorga de potencial adicional de construção e alteração dos parâmetros urbanísticos (arts. 6º, 7º e 8º), e limitou a concessão dos incentivos que cria, tanto para as áreas diretamente beneficiadas, como para aquelas indiretamente beneficiadas pelo programa (arts. 14 e 16)".

Publicado no D. M.
de 02/09 19 98
página 38 coluna 3
conferido

DECRETO

Folha nº 09 do proc.

Nº 344 de 00

Adelina Ciccone - Ass. Parlamentar

RF. 100.406

35373

09.08.95

DECRETO Nº 35.373, DE 9 DE AGOSTO DE 1995

Regulamenta dispositivos da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, que aprova a Operação Urbana Faria Lima.

PAULO MALUF, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, CONSIDERANDO que a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, estabelece programa de melhorias para a região da Avenida Faria Lima, cria incentivos e instrumentos para sua implantação; CONSIDERANDO que a referida lei autoriza, dentro de condições nela estabelecidas, a outorga onerosa de potencial adicional de construção e a alteração de usos e parâmetros urbanísticos da legislação vigente de uso e ocupação do solo; CONSIDERANDO, ainda, que o artigo 24 da referida lei prevê que essa outorga onerosa possa ser efetuada em moeda corrente nacional;

DECRETA:

Art. 1º - A Operação Urbana Faria Lima, de que trata a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, será coordenada pela Prefeitura, por intermédio da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e abrangerá a

área contida e delimitada pelo perímetro assinalado na planta nº 00.3B.00.10/A, do arquivo dessa Empresa, constante do seu Anexo 1 e descrito nos parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º do seu artigo 1º.

Art. 2º - As áreas contidas no perímetro referido no artigo 1º deste decreto classificam-se, conforme disposto no artigo 3º da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, em 2 (duas) categorias:

I - Áreas diretamente beneficiadas;

II - Áreas indiretamente beneficiadas.

Art. 3º - O potencial adicional de construção a ser concedido no perímetro da Operação Urbana Faria Lima está limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote e ao total de área construída estabelecido no artigo 6º da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, na seguinte conformidade:

I - O total de potencial adicional de construção a ser outorgado nas áreas diretamente beneficiadas não poderá ultrapassar a 1.250.000 (hum milhão, duzentos e cinquenta mil) metros quadrados;

II - O total do potencial adicional de construção a ser outorgado nas áreas indiretamente beneficiadas não poderá ultrapassar a 1.000.000 (hum milhão) de metros quadrados.

Art. 4º - Durante o prazo de vigência deste decreto, a outorga onerosa do potencial adicional de construção e a alteração dos usos e parâmetros urbanísticos, a serem concedidos nos termos do artigo anterior, será efetuada somente mediante contrapartida em moeda corrente nacional, observadas as exigências do artigo 24 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, e o disposto neste decreto.

Art. 5º - A Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, fica autorizada a efetuar, de forma onerosa, através da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, após análise caso a caso, a outorga de potencial adicional de construção e alteração dos usos e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente de uso e ocupação do solo, nos lotes contidos no perímetro da Operação Urbana Faria Lima, na conformidade dos critérios estabelecidos na Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, como forma de obtenção dos recursos destinados à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, para a realização da referida Operação.

§ 1º - O valor da outorga dos benefícios concedidos nas áreas diretamente beneficiadas será calculado utilizando o valor básico de equivalência, que será fixado pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, em função das relações constantes da tabela que integra o Anexo nº 2 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995.

§ 2º - O valor básico de equivalência, a ser fixado na conformidade do disposto no parágrafo anterior, terá validade pelo prazo máximo estabelecido pela CNLU e constante do Edital de Chamamento respectivo.

§ 3º - O valor da outorga dos benefícios concedidos nas áreas indiretamente beneficiadas será calculado com base em avaliação do imóvel, com e sem os benefícios, devendo a contrapartida financeira ser acordada entre o proponente e o Executivo.

Art. 6º - O pagamento da contrapartida financeira de que trata o artigo anterior poderá ser efetuado à vista, ou a prazo, sendo, no mínimo, 15% (quinze por cento) à vista e o restante em até 10 (dez) prestações mensais e consecutivas, desde que as parcelas em aberto sejam corrigidas de acordo com a variação havida na Unidade de Valor Fiscal do Município de São Paulo - UFM, nos períodos respectivos, e sejam garantidas por fiança bancária ou caução, no valor total do saldo devedor e observadas, ainda, as condições estabelecidas nos parágrafos 1º e 2º deste artigo.

§ 1º - A falta de pagamento de qualquer das parcelas avençadas implicará a aplicação das penalidades previstas na Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e na Lei municipal nº 10.544, de 31 de maio de 1988, e imediata execução das garantias previstas neste artigo.

§ 2º - No caso de extinção da UFM, as obrigações assumidas obedecerão às normas advindas da legislação competente.

Art. 7º - Aprovadas as propostas de que trata o artigo 5º deste decreto, será fornecida ao interessado, pela Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, certidão contendo os novos usos e parâmetros urbanísticos, a qual constituirá o documento hábil para a aprovação do projeto correspondente, junto aos órgãos competentes da Prefeitura.

Parágrafo único - No caso de pagamento parcelado, a certidão de que trata este artigo somente será expedida pela SEMPLA após assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, no qual constarão todos os direitos e obrigações referentes à aprovação da proposta em questão.

Art. 8º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá praticar todos os atos necessários à realização da Operação Urbana Faria Lima, em especial:

I - Avaliar áreas remanescentes de desapropriações, segundo critérios previamente aprovados pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, e promover sua venda aos proprietários de áreas limítrofes às mesmas, podendo, ainda, celebrar acordos amigáveis, judicial ou extrajudicialmente, com os proprietários de imóveis necessários à implantação de qualquer melhoramento objetivado na Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995;

II - Detalhar e atualizar permanentemente o Programa de Investimentos e os recursos necessários à sua execução;

III - Definir as prioridades para a implantação do Programa de Investimentos, em função dos recursos disponíveis para sua realização, observado sempre o valor correspondente a 10% (dez por cento) do total das aplicações para a construção de Habitações de Interesse Social e a urbanização de favelas em conta vinculada específica para esse fim;

IV - Autorizar a realização total ou parcial de obras ou serviços constantes do Programa de Investimentos, os quais deverão ser executados sob orientação dos órgãos próprios da Municipalidade e sem qualquer ônus para esta;

V - Efetuar o pagamento de qualquer despesa do Programa de Investimentos da Operação Urbana Faria Lima;

VI - Publicar, mensalmente, relatório contendo:

a) andamento das obras;
b) obtenção e aplicação dos recursos auferidos pela Operação Urbana;
c) parcela utilizada do potencial total de área construída adicional e saldo remanescente;

VII - Fixar, segundo critérios previamente estabelecidos pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, a contrapartida em moeda corrente nacional, devida em função da cessão de espaço público aéreo ou subterrâneo, atendido o disposto no parágrafo 3º do artigo 14, e no parágrafo 3º do artigo 16, da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995;

VIII - Administrar, obedecidas as disposições da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, os recursos arrecadados em função dela, em conta vinculada à Operação Urbana Faria Lima;

IX - Indicar o Presidente da Comissão de Avaliadores, constituída nos termos do artigo 11 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, encarregada de estabelecer o valor dos imóveis objeto de desapropriação, cujas ações não tenham sido ajuizadas;

X - Participar, juntamente com técnicos da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, do Grupo de Trabalho criado pelo artigo 16 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995;

XI - Promover a concessão do direito real de uso da área ajardinada de que trata o inciso VI do artigo 1º da Lei nº 8.274, de 12 de agosto de 1975, por um período de 10 (dez) anos, ao cessionário ganhador da concorrência aberta para esse fim.

Parágrafo único - Fica fixada em 8% (oito por cento) dos recursos aplicados no Programa de Investimentos, a remuneração da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, por serviços prestados, prevista no parágrafo 2º do artigo 17 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995.

Art. 9º - Na implantação e gestão da Operação Urbana Faria Lima, serão atribuições da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA:

I - Promover, no mínimo, 1 (uma) audiência pública devidamente divulgada em jornal de grande circulação, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização, para discutir propostas de cessão do espaço público aéreo ou subterrâneo, encaminhando, posteriormente, à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, relatório para apreciação;

II - Participar, juntamente com técnicos da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, do Grupo de Trabalho criado pelo artigo 16 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995;

III - Receber, e após apreciação do Grupo de Trabalho, encaminhar para a Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, propostas de alteração dos parâmetros de uso, ocupação e aproveitamento do solo e de aquisição de áreas remanescentes de desapropriações de imóveis localizados na área da Operação Urbana Faria Lima;

IV - Prestar apoio técnico à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, quando se tratar de casos abrangidos pela Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995.

Art. 10 - Na implantação e gestão da Operação Urbana Faria Lima, serão ainda atribuições da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU:

I - Estabelecer valor básico de equivalência para o cálculo do valor da outorga onerosa para os imóveis localizados nas áreas diretamente beneficiadas, conforme previsto no inciso II do artigo 24 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995;

II - Aprovar propostas de outorga onerosa de potencial adicional de construção e de alteração de parâmetros urbanísticos, nas áreas indiretamente beneficiadas e nas áreas diretamente beneficiadas, quando for o caso;

III - Aprovar propostas referentes à cessão do espaço público aéreo ou subterrâneo, bem como fixar critérios para o cálculo da contrapartida financeira correspondente;

IV - Aprovar propostas de enquadramento, como 28-200, das vilas existentes, protocoladas dentro do prazo previsto na Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995;

V - Aprovar a ocupação da área ajardinada referida no inciso VI, do artigo 1º, da Lei nº 8.274, de 12 de agosto de 1975.

Art. 11 - As dúvidas advindas da aplicação de dispositivos da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, serão dirimidas pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, vinculada à Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA.

Art. 12 - Revogadas as disposições em contrário, este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, vigendo pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 9 de agosto de 1995, 442ª da fundação de São Paulo.

PAULO MALUF, PREFEITO

FRANCIS SELWYN DAVIS, Secretário dos Negócios Jurídicos

CELSO ROBERTO PITTA DO NASCIMENTO, Secretário das Finanças

REYNALDO EMYGIDIO DE BARROS, Secretário de Vias Públicas

ROBERTO PAULO RICHTER, Secretário Municipal do Planejamento

WERNER EUGENIO ZULF, Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 9 de agosto de 1995.

EDEVALDO ALVES DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicado no D.O.M.
de 10 / 08 19 95
página 1 coluna 10068
conferido

DECRETO

Flha nº 11 do proc.
Nº 344 de 00

Adelina Ciccone - Ass. Parlamentar
RF. 100.406

Nº 35.051

11.04.95

DECRETO Nº 35.051, DE 11 DE ABRIL DE 1995

Regulamenta dispositivos da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, que aprova a Operação Urbana Faria Lima.

PAULO MALUF, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO que a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, estabelece programa de melhorias para a região da Avenida Faria Lima, cria incentivos e instrumentos para sua implantação;

CONSIDERANDO que a referida lei autoriza, também, a emissão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, instrumento urbanístico destinado à obtenção dos recursos necessários à viabilização da Operação Urbana Faria Lima, sem qualquer ônus para a Prefeitura;

CONSIDERANDO que, pelos contornos de novidade que apresentam os Certificados mencionados anteriormente, e de todo desejável que sua regulamentação seja precedida de estudos mais aprofundados, ensejando edição de novo decreto que a contemple;

CONSIDERANDO, no entanto, a necessidade de regulamentar-se os demais dispositivos da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995,

DECRETA:

Art. 1º - A Operação Urbana Faria Lima, de que trata a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, será coordenada pela Prefeitura, por intermédio da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e abrangerá a área contida e delimitada pelo perímetro assinalado na planta nº 00.3B.00.10/A, do arquivo dessa Empresa, constante do seu Anexo 1 e descrito nos parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º do seu artigo 1º.

Parágrafo único - As dúvidas quanto à inclusão de lote ou gleba na área da Operação Urbana Faria Lima ou em seus subperímetros serão dirimidas pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, vinculada à Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA.

Art. 2º - As áreas contidas no perímetro referido no artigo 1º deste decreto classificam-se, conforme disposto no artigo 3º da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, em 2 (duas) categorias:

I - Áreas diretamente beneficiadas;

II - Áreas indiretamente beneficiadas.

Art. 3º - A Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA poderá autorizar, através da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, de forma onerosa, a outorga de potencial adicional de construção e alteração dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente de uso e ocupação do solo, nos lotes contidos no perímetro definido como áreas indiretamente beneficiadas, na conformidade dos valores, critérios e condições estabelecidos na Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, como forma de obtenção dos recursos destinados à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, para a realização da Operação Urbana Faria Lima.

Art. 4º - Durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da publicação deste decreto, a outorga onerosa de que trata o artigo anterior será efetuada somente mediante contrapartida em moeda corrente nacional, observadas as exigências dos incisos I e III do artigo 24 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, e o disposto no artigo 5º deste decreto.

Parágrafo único - Em até 120 (cento e vinte) dias, contados da data da publicação deste decreto, o Executivo promoverá a regulamentação da emissão, comercialização e vinculação do Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC e das formas de participação nas áreas diretamente beneficiadas.

Art. 5º - Nas áreas indiretamente beneficiadas, a aprovação de propostas de alteração dos parâmetros de uso, ocupação e aproveitamento do solo competirá à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, após análise, caso a caso, e mediante contrapartida financeira a ser acordada entre o proponente e o Poder Público.

§ 1º - Após aprovação final da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, será fornecida pela SEMPLA, ao interessado, certidão contendo os novos parâmetros urbanísticos e as condições de pagamento da contrapartida financeira, que constituirá documento hábil para a aprovação do projeto correspondente junto aos órgãos competentes da Municipalidade.

§ 2º - O pagamento da contrapartida financeira deverá ser efetuado à vista, ou em até 60 (sessenta) dias, em 3 (três) parcelas iguais, sendo a primeira à vista e as seguintes, corrigidas pela Unidade de Valor Fiscal do Município - UFM, nos prazos de 30 (trinta) e 60 (sessenta) dias, exigida, como garantia do pagamento, fiança bancária ou em Letras do Tesouro Municipal - LTM, no valor total da contrapartida.

Art. 6º - O coeficiente de aproveitamento máximo da edificação beneficiada não poderá ultrapassar a 4 (quatro), nem o total de potencial adicional de construção, a ser utilizado nos lotes contidos nas áreas indiretamente beneficiadas, a 1.000.000 (um milhão) de metros quadrados.

Art. 7º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá praticar todos os atos necessários à realização da Operação Urbana Faria Lima, em especial:

I - Avaliar áreas remanescentes de desapropriações, segundo critérios previamente aprovados pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, e promover sua venda aos proprietários das áreas lindeiras às mesmas, podendo, ainda, celebrar acordos amigáveis, judicial ou extrajudicialmente, com os proprietários de imóveis necessários à implantação de qualquer melhoramento objetivado na Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995;

II - Detalhar e atualizar permanentemente o Programa de Investimentos e os recursos necessários à sua execução;

III - Definir as prioridades para a implantação do Programa de Investimentos, em função dos recursos disponíveis para sua realização, observado sempre o valor correspondente a 10% (dez por cento) do total das aplicações para a construção de Habitações de Interesse Social e a urbanização de favelas, em conta vinculada específica para esse fim;

IV - Autorizar a realização total ou parcial de obras ou serviços constantes do Programa de Investimentos, os quais deverão ser executados sob orientação dos órgãos próprios da Municipalidade e sem quaisquer ônus para esta;

V - Efetuar o pagamento de qualquer despesa do Programa de Investimentos da Operação Urbana Faria Lima;

VI - Publicar, mensalmente, relatório contendo:

a) andamento das obras;

b) obtenção e aplicação dos recursos auferidos pela Operação Urbana;

c) parcela utilizada do potencial total de área construída adicional e saldo remanescente;

VII - Fixar, segundo critérios previamente estabelecidos pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, a contrapartida em moeda corrente nacional, devida em função da cessão de espaço público aéreo ou subterrâneo, atendido o disposto no parágrafo 3º do artigo 14, e no parágrafo 3º do artigo 16, da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995;

VIII - Administrar, obedecendo as disposições da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, os recursos arrecadados em função dela, em conta vinculada à Operação Urbana Faria Lima;

IX - Indicar o Presidente da Comissão de Avaliadores, constituída nos termos do artigo 11 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, encarregada de estabelecer o valor dos imóveis objeto de desapropriação, cujas ações não tenham sido ajuizadas;

X - Participar, paritariamente, com técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA, do Grupo de Trabalho criado pelo artigo 16 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995;

XI - Promover a concessão do direito real de uso da área ajardinada de que trata o inciso VI do artigo 1º da Lei nº 8.274, de 12 de agosto de 1975, por um período de 10 (dez) anos, ao cessionário ganhador de concorrência aberta para essa fim.

Parágrafo único - Fica fixada em 8% (oito por cento) dos recursos aplicados no Programa de Investimentos, a remuneração da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, por serviços prestados, prevista no parágrafo 2º do artigo 17, da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995.

Art. 8º - Na implantação e gestão da Operação Urbana Faria Lima, serão atribuições da Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA:

I - Promover, no mínimo, 1 (uma) audiência pública devidamente divulgada em jornal de grande circulação, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização, para discutir propostas de cessão do espaço público aéreo ou subterrâneo, encaminhando, posteriormente, à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, relatório para apreciação;

II - Participar, paritariamente, com técnicos da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, do Grupo de Trabalho criado pelo artigo 16 da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995;

III - Receber, e após apreciação do Grupo de Trabalho, encaminhar para a Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, propostas de alteração dos parâmetros de uso, ocupação e aproveitamento do solo e de aquisição de áreas remanescentes de desapropriações de imóveis localizados nas áreas indiretamente beneficiadas;

Folha nº	12 do proc.
Nº 344	de 00

Adelina Cicone - Ass. Parlamentar
RF. 100.400

IV - Receber, e após apreciação do Grupo de Trabalho, encaminhar à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, proposta de enquadramento, como ZS-200, das vilas existentes, situadas na área da Operação Urbana;

V - Prestar apoio técnico à Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, quando se tratar de casos abrangidos pela Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995.

Art. 9º - Na implantação e gestão da Operação Urbana Faria Lima, serão atribuições da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU:

I - Fixar critérios para o cálculo da contrapartida financeira prevista no parágrafo 3º, do artigo 16, da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995;

II - Aprovar propostas referentes à cessão do espaço público aéreo ou subterrâneo;

III - Aprovar propostas de outorga onerosa de potencial adicional de construção e de alteração de parâmetros urbanísticos, nas áreas indiretamente beneficiadas;

IV - Aprovar propostas de enquadramento, como ZS-200, das vilas existentes;

V - Aprovar a ocupação da área ajardinada referida no inciso VI, do artigo 1º, da Lei nº 8.274, de 12 de agosto de 1975.

Art. 10 - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 11 de abril de 1995, 442ª da fundação de São Paulo.

PAULO MALUF, PREFEITO

JOSÉ ALTINO MACHADO, Secretário dos Negócios Jurídicos

CELSO ROBERTO PITTA DO NASCIMENTO, Secretário das Finanças

REYNALDO ENYGDIO DE BARROS, Secretário de Vias Públicas

ROBERTO PAULO RICHTER, Secretário Municipal do Planejamento

WERNER EUGÊNIO ZULAUF, Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 11 de abril de 1995.

EDEVALDO ALVES DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicado no D.O.M.
de 12/04/95
página 1, 2, coluna 2, 3, 4
conferido M



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Papel para informação, rubricado como folha nº

013

do processo nº 344 de 19 00 08 / 09 / 00 (a)

Adelina

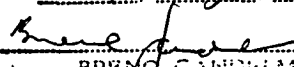
Adelina Cicone
Assistente Parlamentar
Registro 100.406

Ao Senhor Assessor Chefe,
Sobre o assunto, consta:
Em 08-09-2000
PDL. 78/95.

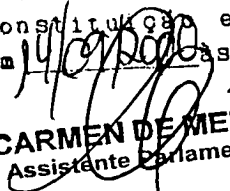

INÁCIO VEIGA
Oficial Legislativo
RF. 11.132

A Com. de Const. e Justiça

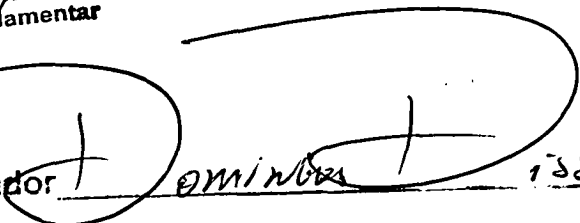
14109100

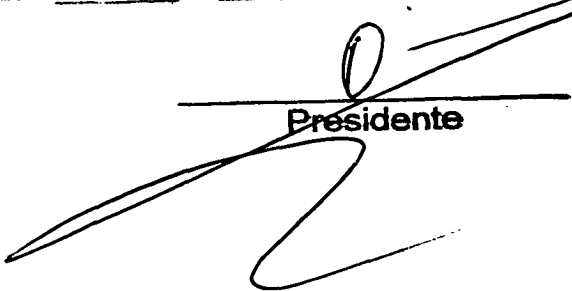

BRENO GANDELMAN
Assessor Tec. Leg. Chefe
A. T. M.

Recebido na Comissão de
Constituição e Justiça
Em 14/09/2000 às 16h15


CARMEN DE MELLO
Assistente Parlamentar

Ao Nobre Vereador
para relatar


Sala da Comissão de Constituição e Justiça
Em 10 de 10 de 2000


Presidente

Assistente Parlamentar
Câmara dos Deputados
Brasília, 25 de setembro de 2000

ANEXO
Protocolo nº 10
2011-07

SEGUE juntado nesta data, documento e papel para informação, rubricado

sob folha 1 nº 1 de 14 a 16

Em 25 09 2000

(a) CARMELO DE MELLO
Assistente Parlamentar

PL 344/2000
21/09/2000

Trata-se de projeto de lei, de autoria da nobre Vereadora Myryam Athie, que visa revogar o § 3º, do artigo 1º, da Lei nº 11.732/95, que “estabelece o programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim; cria incentivos e instrumentos para sua implantação, e dá outras providências”.

Sem desmerecer os elevados propósitos de sua autora, o projeto não detém condições de prosperar, como demonstraremos a seguir.

O programa de melhorias de que trata a Lei nº 11.732/95 corresponderá, de acordo com seu artigo 1º, à uma operação urbana denominada “Operação Urbana Faria Lima”.

A operação urbana compreende, nos dizeres de José Afonso da Silva “um conjunto **integrado** de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, visando a alcançar transformações urbanísticas e estruturais, a melhoria e a valorização ambiental, de área delimitada por lei específica. Essa lei traça as diretrizes e os objetivos da operação urbana.” (in Direito Urbanístico Brasileiro, p. 329 . 2ª edição – Ed. Malheiros, 1995).

Os objetivos específicos da Operação Urbana Faria Lima parecem destoar daquele explicitado na justificativa do projeto de lei em análise.

A operação urbana disciplinada pela Lei nº 11.732/95 pretendeu criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados pela implantação dos melhoramentos constantes dos planos aprovados pelas leis nº 7.104/68 e 8.126/74, e pela introdução de equipamentos públicos, infra-estrutura e tratamento urbanístico orientado à valorização da paisagem urbana, à qualidade ambiental e a melhoria da qualidade de vida da área delimitada na lei, fornecessem os recursos necessários à sua viabilização.

Com efeito, materializando a concepção da operação urbana, a Lei nº 11.732/95 previu entre outras, a modificação de índices e características de parcelamento uso e ocupação do solo, a solução do problema habitacional de moradores de habitações subnormais existentes na área abrangida pelo plano da operação urbana, articulação e encadeamento dos espaços públicos e dos

espaços particulares de uso coletivo, necessidade de desapropriação de imóveis, e do atendimento às diretrizes do Plano Diretor.

A proposta de lei em análise pretende, entretanto, fazer retornar aos efeitos da referida lei, perímetro suprimido de sua abrangência após tramitação do projeto de lei que aprovou a referida operação urbana, e que, de acordo com as exigências da Lei Orgânica do Município, foi submetido à audiências públicas necessárias à sua aprovação, sustentada na justificativa de que o perímetro em questão, hoje inserido na zona de uso Z9-022, “não apresenta mais características de uso exclusivamente residencial”.

Encontram-se aí, dois equívocos que distanciam o conteúdo do projeto de lei dos objetivos pretendidos. Em primeiro lugar a zona em que se encontra o perímetro que se pretende integrar à operação urbana não é de uso exclusivamente residencial, posto que uma Z9 – uso predominantemente residencial. Depois, a adequação do perímetro à sua atual feição, não passa pela reintegração à citada operação urbana, visto não inserir-se entre seus objetivos específicos, embora de sua implantação possam decorrer reenquadramentos de uso e ocupação do solo.

Ademais, tal pretensão já passou pelo crivo técnico, quanto à sua necessidade e oportunidade, vez que o referido perímetro foi suprimido, como anteriormente citado, do projeto de lei que deu origem à “Operação Urbana Faria Lima”, fato que reafirma sua inadequação aos propósitos e mesmo às solicitações físicas oriundas da implementação da citada operação urbana.

Finalmente, em conformidade com exigência estabelecida no art. 159 da Lei Orgânica do Município, projetos de implantação de obras ou equipamentos de iniciativa pública ou privada que tenham significativa repercussão ambiental ou na infra-estrutura urbana, devem vir acompanhados de relatório de impacto de vizinhança, exigência esta renovada, tendo em vista a alteração prevista na proposta de lei.

Assim sendo, os efeitos da aprovação da propositura em exame sobre a Operação Urbana Faria Lima, serão de tal ordem a atingir desde o planejamento inicial da operação até a sua implantação e execução definitiva, passando, evidentemente, pela necessidade de se planejar e projetar, de acordo com o Plano Diretor do Município e com a Lei do Zoneamento e Uso do Solo, as obras a serem executadas no local, e os respectivos serviços, além de eventuais desapropriações e benefícios excepcionais da legislação específica, bem como a administração dos possíveis impactos no entorno.

Portanto, a pretendida revogação do citado dispositivo, se aprovada, acarretará a inclusão, na referida operação urbana, do perímetro hoje integrante da zona de uso Z9-022 (uso predominantemente residencial), e não “exclusivamente residencial”, conforme dá conta a justificativa do projeto e implicará em invasão da competência exclusiva do Prefeito para planejar e

decidir sobre a execução das obras e serviços municipais, face a sua prerrogativa de administrador-chefe do Município.

Sobre a competência exclusiva do Prefeito, no que se refere às obras e serviços municipais, vale transcrever a lapidar lição do Prof. Hely Lopes Meirelles:

"As atribuições do Prefeito, como administrador-chefe do Município, concentram-se basicamente nessas três atividades: planejamento, organização e direção de serviços e obras da municipalidade. Para tanto, dispõe de poderes correspondentes de comando, de coordenação e de controle de todos os empreendimentos da Prefeitura.

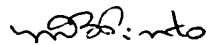
A execução das obras e serviços públicos municipais está sujeita, portanto, em toda a sua plenitude, à direção do prefeito, sem interferência da Câmara, tanto no que se refere às atividades internas das repartições da Prefeitura (serviços burocráticos ou técnicos) quanto às atividades externas (obras e serviços públicos) que o Município realiza e põe à disposição da coletividade." (in "Direito Municipal Brasileiro", 7ª Edição – Malheiros Editores, S. Paulo/1994, p. 550 a 553)

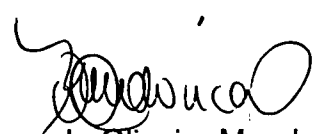
Assim sendo, a propositura padece de vício insanável de iniciativa, eis que esbarra nos artigos 37, § 2º, IV; 69, II, da Lei Orgânica do Município.

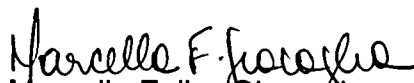
Conseqüentemente, fere o princípio da independência e harmonia entre os Poderes, consagrado nos art. 2º, da Carta Magna da República, art. 5º, da Constituição do Estado de São Paulo e art. 6º, da Lei Orgânica do Município.

Ante o exposto, somos

PELA INCONSTITUCIONALIDADE E ILEGALIDADE.


Maria Dasdôres B. Pinto
Assessor Técnico IV
(Juri)

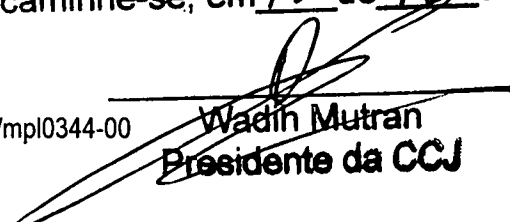

Vilma de Oliveira Mendonça
Assessor Técnico Legislativo
(Urbs)


Marcella Falbo Giacaglia
Assessor Técnico Supervisor
ST.2 - Substituto


Marilena Conceição Andreoli
Assessor Técnico Legislativo Chefe
AT.1

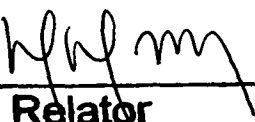
Encaminhe-se, em 10 de 10 de 2000

pk/mpl0344-00


Wadih Mutran
Presidente da CCJ

De acordo, para emissão de relatório pela
ILEGALIDADE e INCONSTITUCIONALIDADE .

Em ____ de ____ de ____.

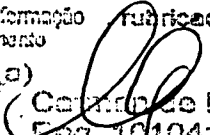


Relator

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Segue juntado nesta data Papel p/ Informação rubricado sob
Documento

foram nº 172.18 e 19a)


Carlos de Mello
Req. 101041

12/12/00

*Câmara Municipal de São Paulo*

16 - PAR

16-1406/2000

PARECER Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO
E JUSTIÇA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 344/2000.

Trata-se de projeto de lei, de autoria da nobre Vereadora Myryam Athie, que visa revogar o § 3º, do artigo 1º, da Lei nº 11.732/95, que "estabelece o programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim; cria incentivos e instrumentos para sua implantação, e dá outras providências".

Sem desmerecer os elevados propósitos de sua autora, o projeto não detém condições de prosperar, como demonstraremos a seguir.

O programa de melhorias de que trata a Lei nº 11.732/95 corresponderá, de acordo com seu artigo 1º, à uma operação urbana denominada "Operação Urbana Faria Lima".

A operação urbana compreende, nos dizeres de José Afonso da Silva "um conjunto **integrado** de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, visando a alcançar transformações urbanísticas e estruturais, a melhoria e a valorização ambiental, de área delimitada por lei específica. Essa lei traça as diretrizes e os objetivos da operação urbana." (in Direito Urbanístico Brasileiro, p. 329 . 2ª edição – Ed. Malheiros, 1995).

Os objetivos específicos da Operação Urbana Faria Lima parecem destoar daquele explicitado na justificativa do projeto de lei em análise.

A operação urbana disciplinada pela Lei nº 11.732/95 pretendeu criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados pela implantação dos melhoramentos constantes dos planos aprovados pelas leis nº 7.104/68 e 8.126/74, e pela introdução de equipamentos públicos, infra-estrutura e tratamento urbanístico orientado à valorização da paisagem urbana, à qualidade ambiental e a melhoria da qualidade de vida da área delimitada na lei, fornecessem os recursos necessários à sua viabilização.

Com efeito, materializando a concepção da operação urbana, a Lei nº 11.732/95 previu entre outras, a modificação de índices e características de parcelamento uso e ocupação do solo, a solução do problema habitacional de moradores de habitações subnormais existentes na área abrangida pelo plano da operação urbana, articulação e encadeamento dos espaços públicos e dos

17 - RELCOM
17-0600/2000

pk/pl0344-00

- 1 -



Câmara Municipal de São Paulo

espaços particulares de uso coletivo, necessidade de desapropriação de imóveis, e do atendimento às diretrizes do Plano Diretor.

A proposta de lei em análise pretende, entretanto, fazer retornar aos efeitos da referida lei, perímetro suprimido de sua abrangência após tramitação do projeto de lei que aprovou a referida operação urbana, e que, de acordo com as exigências da Lei Orgânica do Município, foi submetido à audiências públicas necessárias à sua aprovação, sustentada na justificativa de que o perímetro em questão, hoje inserido na zona de uso Z9-022, "não apresenta mais características de uso exclusivamente residencial".

Encontram-se aí, dois equívocos que distanciam o conteúdo do projeto de lei dos objetivos pretendidos. Em primeiro lugar a zona em que se encontra o perímetro que se pretende integrar à operação urbana não é de uso exclusivamente residencial, posto que uma Z9 – uso predominantemente residencial. Depois, a adequação do perímetro à sua atual feição, não passa pela reintegração à citada operação urbana, visto não inserir-se entre seus objetivos específicos, embora de sua implantação possam decorrer reenquadramentos de uso e ocupação do solo.

Ademais, tal pretensão já passou pelo crivo técnico, quanto à sua necessidade e oportunidade, vez que o referido perímetro foi suprimido, como anteriormente citado, do projeto de lei que deu origem à "Operação Urbana Faria Lima", fato que reafirma sua inadequação aos propósitos e mesmo às solicitações físicas oriundas da implementação da citada operação urbana.

Finalmente, em conformidade com exigência estabelecida no art. 159 da Lei Orgânica do Município, projetos de implantação de obras ou equipamentos de iniciativa pública ou privada que tenham significativa repercussão ambiental ou na infra-estrutura urbana, devem vir acompanhados de relatório de impacto de vizinhança, exigência esta renovada, tendo em vista a alteração prevista na proposta de lei.

Assim sendo, os efeitos da aprovação da propositura em exame sobre a Operação Urbana Faria Lima, serão de tal ordem a atingir desde o planejamento inicial da operação até a sua implantação e execução definitiva, passando, evidentemente, pela necessidade de se planejar e projetar, de acordo com o Plano Diretor do Município e com a Lei do Zoneamento e Uso do Solo, as obras a serem executadas no local, e os respectivos serviços, além de eventuais desapropriações e benefícios excepcionais da legislação específica, bem como a administração dos possíveis impactos no entorno.

Portanto, a pretendida revogação do citado dispositivo, se aprovada, acarretará a inclusão, na referida operação urbana, do perímetro hoje integrante da zona de uso Z9-022 (uso predominantemente residencial), e não "exclusivamente residencial", conforme dá conta a justificativa do projeto e implicará em invasão da competência exclusiva do Prefeito para planejar e



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº 134/00
Processo 344/00
Armem 101

decidir sobre a execução das obras e serviços municipais, face a sua prerrogativa de administrador-chefe do Município.

Sobre a competência exclusiva do Prefeito, no que se refere às obras e serviços municipais, vale transcrever a lapidar lição do Prof. Hely Lopes Meirelles:

"As atribuições do Prefeito, como administrador-chefe do Município, concentram-se basicamente nessas três atividades: planejamento, organização e direção de serviços e obras da municipalidade. Para tanto, dispõe de poderes correspondentes de comando, de coordenação e de controle de todos os empreendimentos da Prefeitura.

A execução das obras e serviços públicos municipais está sujeita, portanto, em toda a sua plenitude, à direção do prefeito, sem interferência da Câmara, tanto no que se refere às atividades internas das repartições da Prefeitura (serviços burocráticos ou técnicos) quanto às atividades externas (obras e serviços públicos) que o Município realiza e põe à disposição da coletividade." (in "Direito Municipal Brasileiro", 7ª Edição – Malheiros Editores, S. Paulo/1994, p. 550 a 553)

Assim sendo, a propositura padece de vício insanável de iniciativa, eis que esbarra nos artigos 37, § 2º, IV; 69, II, da Lei Orgânica do Município.

Conseqüentemente, fere o princípio da independência e harmonia entre os Poderes, consagrado nos art. 2º, da Carta Magna da República, art. 5º, da Constituição do Estado de São Paulo e art. 6º, da Lei Orgânica do Município.

Ante o exposto, somos

PELA INCONSTITUCIONALIDADE E ILEGALIDADE.

Sala da Comissão de Constituição e Justiça, em 12/10/00

RELATOR

Publicado no DIÁRIO OFICIAL
de 15, 12, 00
página 63# coluna 03 e 04#
conferido: _____

Carlos Roberto da Silva
Secretário
11.130

À A. T. M.

Em, 15, 12, 00

Carlos Roberto da Silva
Secretário
11.130

CAMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SEGUE, juntado nesta data pagos de informação publicado sob
documento
fôlha nº 20, 21, 22, 100 e)

Creusa Leonilda Zacarias Alves
Chefe de Seção CS.10-Substituta
Registro 10.686

Folha n.º 20 de pres.
n.º PL. 344 de 1900

Creusa Leonilda Zacarias Alves
Chefe de Seção CS.10-Substituta
Registro 10.686



Câmara Municipal de São Paulo

ASSESSORIA TÉCNICA DA MESA

São Paulo, 20 de dezembro de 2000

MEMO 175 / 00-ATM

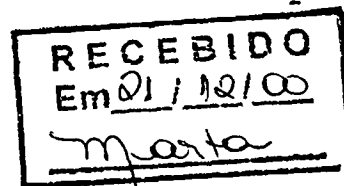
A' NOBRE VEREADORA

MYRIAM ATHIE

O PL. 344/00, de sua autoria, será tido como **REJEITADO** em virtude de Parecer **PELA ILEGALIDADE E INCONSTITUCIONALIDADE** emitido pela Comissão de Constituição e Justiça, cabendo, entretanto, **RECURSO AO PLENÁRIO**, no prazo **de 30 (trinta) dias**, conforme disposto no art. 79 do Regimento Interno.

Atenciosamente,


BRENO GANDELMAN
Assessor Técnico Legislativo Chefe
ATM



Arquivado pela
Vereadora Myriam Athie

CAMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

SEGUIE, juntado nesta data pagos p/ informação documento rubricado sob
folha n.º 91/02/01/01 a) 

Acelina Acelismar de Oliveira
Assistente Técnico de Direção III
Registro 10.863



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Papel para informação, rubricado como folha nº

21

do processo nº

PL 344

de

2000

02.01

2001

(a)

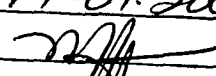
Acelina Acelismar de Oliveira
Assistente Técnico de Direção II
Registro 10.863

AO DT.94 – Sra. Chefe:

Arquivar o presente projeto de acordo com o
Art. 275 do Regimento Interno da Câmara.

02.01.2001


BRENO GANDELMAN
Assessor Técnico Legislativo – Chefe
ATM

DEPARTAMENTO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO SEÇÃO TÉCNICA DE ARQUIVO	
Proc. encerrado c/	21
Arquivo em	17-01-2001
O Func.º	
MARIA ISABEL LOPES CORREA Chefe de Seção Técnica - Substituto	