autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

São Paulo, 30 de agosto de 2022.

Ofício SGP-23 nº 01359/2022

Senhor Prefeito,

Encaminho a Vossa Excelência texto da lei aprovada pela Câmara em sessão de 30 de agosto do corrente, relativa ao Projeto de Lei nº 712/20, de autoria do Executivo, que aprova o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central – PIU-SCE, institui e regulamenta a Área de Intervenção Urbana do Setor Central – AIU-SCE, estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para o território, define o programa de intervenções do PIU-SCE e revoga a Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997.

Na oportunidade, renovo protestos de elevada consideração e respeito.

MILTON LEITE
Presidente

Anexos: Mapas 1 a 9; Quadros 1A, 1B, 1C, 1D, 2 e 3; Plantas nº 26.999/01 a nº 26.999/05 e nº 26.999/07 a nº 26.999/13.

A Sua Excelência o Senhor
Ricardo Nunes
Prefeito do Município de São Paulo.

RAT/jcss.

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 30 DE AGOSTO DE 2022
(PROJETO DE LEI Nº 712/20)
(EXECUTIVO)

Aprova o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central – PIU-SCE, institui e regulamenta a Área de Intervenção Urbana do Setor Central – AIU-SCE, estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para o território, define o programa de intervenções do PIU-SCE e revoga a Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997.

Faço saber que a Câmara, em sessão de 30 de agosto de 2022, decretou a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Do Conceito

Art. 1º Fica aprovado o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central – PIU-SCE, compreendendo um programa de intervenções e regramentos urbanísticos específicos, um modelo de gestão financeira e um modelo de gestão participativa, a ser implantado pela Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo.

§ 1º Integram esta Lei os mapas, plantas e quadros abaixo relacionados:

I - Mapa 1 Plano Urbanístico - SCE996U001Ø;

II - Mapa 2 Perímetro de Adesão e Perímetros Expandidos - SCE996U002Ø;

III - Mapa 3 Parâmetros Urbanísticos - SCE996U003Ø;

IV - Mapa 4 Compartimentos Ambientais e Áreas Verdes - SCE996U004Ø;

V - Mapa 5 Assentamentos Precários e Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS - SCE996U005Ø;

VI - Mapa 6 Plano de Melhoramentos Viários - SCE996U006Ø;

VII - Mapa 7 Programa de Intervenções - SCE996U007Ø;

VIII - Mapa 8 Perímetros Especiais - SCE996U008Ø;

IX - Mapa 9 Área de Recepção da Transferência de Potencial Construtivo – TPC - SCE996U009Ø;

X - Quadro 1A Eixos Estratégicos;

XI - Quadro 1B Programa de Intervenções;

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

XII - Quadro 1C Áreas Verdes;

XIII - Quadro 1D Melhoramentos Viários;

XIV - Quadro 2 Fatores de Planejamento, Parâmetros de Ocupação, exceto Quota Ambiental;

XV - Quadro 3 Quota Ambiental – pontuação mínima, taxa de permeabilidade mínima e fatores de ponderação segundo compartimento ambiental;

XVI - Plantas nº 26.999/01 a nº 26.999/05 e nº 26.999/07 a nº 26.999/13 Classificação S-1227, do arquivo da Superintendência de Projetos Viários - PROJ 3 - da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB.

§ 2º Os mapas e quadros integrantes desta Lei correspondem aos arquivos digitais da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, assinados eletronicamente, disponibilizados no Portal da Prefeitura do Município de São Paulo na Internet e publicados no Diário Oficial da Cidade.

Art. 2º Para fins de implantação do PIU-SCE fica criada a Área de Intervenção Urbana Setor Central – AIU-SCE, delimitada no Mapa 2, anexo à presente Lei.

Seção II

Dos objetivos

Art. 3º Complementarmente aos objetivos gerais constantes nos §§ 1º e 3º do art. 12 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico - PDE, ficam estabelecidos os seguintes objetivos específicos do PIU-SCE:

I - a atuação concertada de agentes públicos e privados na transformação qualificada do território;

II - o atendimento à demanda habitacional local e o incremento da densidade populacional da região;

III - a transformação territorial compatível com a permanência da população residente e a preservação do patrimônio histórico;

IV - o aproveitamento do estoque edificado subutilizado;

V - a melhoria do ambiente urbano, por meio da recuperação de orlas fluviais e da qualificação urbanística de vizinhanças habitacionais e de polos comerciais.

Art. 4º São estratégias associadas à consecução dos objetivos do PIU-SCE:

I - a adoção de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo;

II - a integração de políticas setoriais, voltadas à redução da vulnerabilidade social e ao desenvolvimento urbano orientado pelo planejamento;

III - a proposição de incentivos a modalidades diversas de atendimento habitacional de interesse social e à preservação de imóveis de interesse histórico;

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

IV - a proposição de condições específicas de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade;

V - a implantação compartilhada de intervenções propostas mediante parcerias do Poder Público com o setor privado, inclusive mediante utilização de terras públicas como ativo da transformação pretendida;

VI - a recuperação, para a coletividade, de parte da valorização de imóveis urbanos promovida por investimentos públicos, de forma a subsidiar a implantação do Programa de Intervenções do PIU-SCE.

Seção III

Das definições

Art. 5º Para fins do disposto nesta Lei , consideram-se as seguintes definições:

I - Áreas de Qualificação: áreas demarcadas no Mapa 3 desta Lei, em que se objetiva a manutenção das densidades construtivas e do padrão de ocupação do solo e a promoção do equilíbrio entre os usos residencial e não residencial;

II - Áreas de Transformação: áreas demarcadas no Mapa 3 desta Lei, em que se objetiva alcançar altas densidades construtivas e demográficas, sujeitas a alto grau de renovação imobiliária;

III - Caminhos Verdes: trechos de logradouros demarcados no Mapa 7 e no Quadro 1B desta Lei, que complementam a rede de espaços públicos e interligam bairros, praças, parques e equipamentos públicos, e nos quais serão implementadas medidas específicas de qualificação ambiental;

IV - Compartimento Ambiental de Encosta: porção do território do PIU-SCE caracterizada por colinas e morros baixos que circundam as planícies aluviais, demarcada no Mapa 4 desta Lei;

V - Compartimento Ambiental de Várzea: porção da planície aluvial dos rios Tietê e Tamanduateí, contida no território do PIU-SCE, com baixa capacidade de infiltração de águas pluviais, demarcada no Mapa 4 desta Lei;

VI - Eixos Estratégicos: trechos de logradouros que têm função de articulação dos locais de interesse e de atração de pessoas, demarcados no Mapa 3 e no Quadro 1A desta Lei, cujos lotes confrontantes recebem parâmetros de ocupação do solo específicos, visando à instalação de atividades não residenciais e à qualificação do espaço público lindeiro;

VII - Eixos de Transformação: trechos de logradouros, demarcados no Mapa 3 e no Quadro 1A desta Lei, cujos lotes confrontantes recebem parâmetros de ocupação do solo específicos, visando promover o adensamento construtivo e populacional, a qualificação dos empreendimentos e do espaço público e, especificamente nos Eixos de Transformação da Orla Fluvial, a conformação de faixas vegetadas integradas à calçada;

VIII - Projetos Especiais: projetos de requalificação urbanística delimitados no Mapa 8 desta Lei que serão coordenados pelo Poder Público e propostos para espaços públicos

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

áreas verdes ou parques públicos, impactados por estruturas viárias, com a finalidade de articular as políticas públicas locais e ampliar a utilização de tais espaços pela população;

IX - Projetos Estratégicos: conjunto de intervenções propostas para áreas compostas predominantemente por imóveis públicos, delimitadas no Mapa 8 desta Lei, cujo desenvolvimento poderá se dar mediante regime de parceria com a iniciativa privada visando à obtenção de contrapartidas urbanísticas definidas segundo programas de interesse público específicos, tais como habitação de interesse social, áreas verdes e equipamentos públicos;

X - Proposta de Diretrizes de Investimento – PDI: instrumento de gestão da aplicação dos recursos do PIU-SCE, que prevê a seleção de ações constantes no Programa de Intervenções da AIU-SCE, podendo eleger modalidades setoriais de atuação ou definir perímetros de intervenção com vistas à articulação das ações públicas do território.

Seção IV

Da Abrangência Territorial da Área de Intervenção Urbana do Setor Central

Art. 6º A Área de Intervenção Urbana do Setor Central – AIU-SCE está demarcada no Mapa 2 e se divide em dois setores:

I - Setor Centro Histórico;

II - Setor Centro Metropolitano.

Parágrafo único. Ficam definidos dois perímetros expandidos para AIU-SCE, demarcados no Mapa 2, com a finalidade de ampliar a área sujeita ao modelo de atendimento habitacional de interesse social e ao regramento específico da Transferência do Direito de Construir, na forma prevista por esta Lei, em conformidade com as disposições do inciso IV do § 5º do art. 145 da Lei nº 16.050, de 2014, e em atendimento ao objetivo de qualificação da moradia associada à preservação do patrimônio.

CAPÍTULO II

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Regras gerais

Art. 7º Aplicam-se à AIU-SCE os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Lei, definidos em função de Áreas de Transformação e Áreas de Qualificação, em que estão demarcados:

I - Eixos de Transformação;

II - Eixos Estratégicos;

III - Projetos Estratégicos;

IV - Projetos Especiais;

V - Zonas de Ocupação Especial – ZOE.

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

§ 1º As Áreas de Transformação e Áreas de Qualificação da AIU-SCE deverão observar o regramento urbanístico inscrito nos Quadros 2 e 3, nos Mapas 3 e 4 e nas demais disposições desta Lei.

§ 2º Os parâmetros urbanísticos previstos para os Eixos Estratégicos e Eixos de Transformação, constantes no Quadro 2 desta Lei, prevalecem sobre os parâmetros definidos para as Áreas de Qualificação e Áreas de Transformação, quando concorrentes.

§ 3º Aplicam-se ao perímetro do PIU-SCE, subsidiariamente às disposições desta Lei, as disposições ordinárias da Lei nº 16.050, de 2014, e da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, sem prejuízo da aplicação da regulamentação administrativa pertinente, inclusive aquela prevista pelos órgãos de preservação do patrimônio.

§ 4º Fica acrescida ao Quadro 2, inciso XIV do art. 1º a seguinte nota: L. – Área máxima do lote previsto não se aplica nos casos das atividades de sede de representação diplomática, sede de partidos políticos, igrejas e templos de qualquer confissão.

Art. 8º Estão sujeitos ao atendimento das disposições estabelecidas nesta Lei e, na forma da regulamentação, os pedidos de licenciamento edilício formulados para imóveis contidos no perímetro da AIU-SCE que tenham por objeto:

I - novas edificações;

II - reformas com demolição ou ampliação de 50% (cinquenta por cento) ou mais do total da área construída original;

III - quaisquer empreendimentos que pleiteiem a utilização dos incentivos estabelecidos nesta Lei.

Art. 9º Os empreendimentos sujeitos aos regramentos desta Lei deverão implantar indivíduos arbóreos em, ao menos, 50% (cinquenta por cento) da área permeável do lote na proporção mínima de um indivíduo para cada 25m² (vinte e cinco metros quadrados) de área permeável.

§ 1º Quando adotado ou exigido o recuo frontal, a arborização mencionada no **caput** deverá ser implantada em área permeável ajardinada, visível do logradouro público e sem vedação do lote com muros nesse trecho.

§ 2º O atendimento à exigência prevista no **caput** é facultativo no caso de terrenos com área inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados).

Art. 10. Caberá à Comissão de Edificações e Uso do Solo – CEUSO a definição de áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicos, compreendidas no Compartimento Ambiental de Várzea, para as quais se aplicam, no que tange ao licenciamento de obras subterrâneas, as soluções previstas pela regulamentação do art. 72 da Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 11. Os empreendimentos localizados no Setor Centro Histórico estão dispensados da oferta de vagas para estacionamento de veículos, com exceção de vagas de bicicletas, cabendo ao órgão municipal de trânsito, mediante análise, indicar a necessidade de oferta de vagas para carga e descarga.

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Art. 12. Na hipótese de doação de parcela de imóvel para implantação de áreas verdes e de melhoramentos viários aprovados em lei, o potencial construtivo básico e o potencial construtivo máximo do lote remanescente serão calculados em função de sua área original.

Parágrafo único. Cumulativamente ao benefício previsto no **caput** não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo adicional da área doada, sem prejuízo da aplicação de demais benefícios previstos nesta Lei.

Art. 13. Para fins de atendimento da exigência de largura mínima de calçada prevista no Quadro 2 desta Lei, a parcela eventualmente necessária ao alargamento da calçada poderá ser doada à municipalidade ou gravada como área não edificável, devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis, sendo permitido que os potenciais construtivos básico e máximo do lote remanescente sejam calculados em função de sua área original.

Parágrafo único. Na hipótese de doação de área para alargamento de calçada não será cobrada outorga onerosa relativa ao potencial construtivo adicional previsto para a área transferida à Municipalidade.

Art. 14. São consideradas áreas não computáveis:

I - nas Áreas Q2, Q3, Q8a, Q8b e T2c e nos lotes lindeiros aos Eixos Estratégicos e Eixos de Transformação, demarcados no Mapa 3 desta Lei, independentemente da zona estabelecida pela legislação ordinária, as áreas cobertas, em qualquer pavimento ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas, exceto as especiais, motocicletas e bicicletas, não ultrapasse:

a) nos usos residenciais, 1 (uma) vaga por unidade habitacional, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

b) nos usos não residenciais, 1 (uma) vaga para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída computável, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

II - nas Áreas não referidas no inciso I do **caput** deste artigo e nas ZEIS demarcadas no âmbito do Perímetro de Adesão da AIU-SCE, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos;

III - as áreas ocupadas por vagas especiais destinadas a idosos e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, vagas de motocicletas, vagas de bicicletas e vagas para carga e descarga, até o limite mínimo exigido pelo Quadro 4A da Lei nº 16.402, de 2016, e na Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 – Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo;

IV - nas Áreas Q2, Q3 e Q8a e Q8b, as áreas cobertas nos usos residenciais, em qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical, limitada a 20% (vinte por cento) da área coberta do pavimento;

V - as áreas não computáveis previstas na legislação edilícia;

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

VI - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e de no mínimo 3m (três metros) de extensão, destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de:

a) 50% (cinquenta por cento) da área do lote nas Áreas T2c e Q3 e nos Eixos Estratégicos e Eixos de Transformação;

b) 20% (vinte por cento) da área do lote nas demais Áreas e nas ZEIS abrangidas pelo Perímetro de Adesão da AIU-SCE;

VII - nos lotes lindeiros aos Eixos Estratégicos e Eixos de Transformação demarcados no Mapa 3 desta Lei, a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos empreendimentos de uso misto com fachada ativa;

VIII - as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, na proporção de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área construída não computável nos termos do inciso VI do **caput** deste artigo, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

IX - a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS;

X - a área incentivada da quota ambiental, conforme o § 3º do art. 82 da Lei nº 16.402, de 2016;

XI - a área destinada às Habitações de Interesse Social – HIS, proveniente da aplicação da cota de solidariedade, conforme previsto no § 1º do art. 112 da Lei nº 16.050, de 2014;

XII - as áreas consideradas não computáveis nos termos do § 2º do art. 67 da Lei nº 16.050, de 2014;

XIII - as áreas destinadas às atividades operacionais do sistema de transporte público coletivo, nos termos do § 1º do art. 90 da Lei nº 16.402, de 2016;

XIV - as áreas ocupadas por vestiário de usuários de bicicletas.

§ 1º Para efeito de cálculo das áreas não computáveis previstas no inciso I do **caput** deste artigo, em edifícios de uso misto que tenham usos residenciais e não residenciais envolvendo uma ou mais subcategorias de uso não residenciais e em edifícios não residenciais envolvendo mais de uma subcategoria de uso não residencial, deverá ser considerada a área construída utilizada para cada subcategoria de uso.

§ 2º A somatória das áreas construídas não computáveis referidas nos incisos I a V do **caput** deste artigo fica limitada a 59% (cinquenta e nove por cento) do valor correspondente à área construída total da edificação, excluídas as áreas não computáveis previstas nos incisos VI a XIV.

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

§ 3º Para fins de aplicação do disposto no inciso VI, poderão ser consideradas áreas construídas no pavimento imediatamente superior ou inferior de acesso direto ao logradouro, desde que façam parte do mesmo compartimento edificado, estando vedada a utilização da área não computável em usos da categoria não residencial nos grupos de atividade referentes a serviço de armazenamento e guarda de bens móveis, conforme definido pela Lei nº 16.402, de 2016.

§ 4º Com a finalidade de dar cumprimento ao disposto neste artigo, não são aplicáveis no âmbito do Perímetro de Adesão da AIU-SCE as disposições trazidas pelo art. 62 da Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 15. Aplicam-se, subsidiariamente ao regramento trazido nesta Lei:

I - a disciplina de fruição pública prevista no art. 70 da Lei nº 16.402, de 2016;

II - a disciplina de fachada ativa prevista no art. 71 da Lei nº 16.402, de 2016.

Parágrafo único. Para os empreendimentos que implantarem área de fruição pública, não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo adicional previsto para a área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as condições do art. 88 da Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 16. Para fins da aplicação do disposto nesta Lei, os empreendimentos de uso misto deverão adotar a seguinte proporção:

I - nas Áreas Q2, Q3, Q8a e Q8b e nos Eixos Estratégicos e Eixos de Transformação, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área construída computável para o uso residencial ou serviço de moradia;

II - nas Áreas T2a, T2b e T2c, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área construída computável para o uso não residencial.

§ 1º Para a caracterização de uso misto na Área Q4 e nas ZEIS demarcadas no âmbito do Perímetro de Adesão da AIU-SCE não se aplicam as disposições do **caput**.

§ 2º Nas Áreas de Qualificação Q2 e Q3 e na Área de Transformação T2a, independentemente da zona de uso estabelecida pela legislação ordinária, fica permitida a instalação de empreendimentos de uso residencial nos grupos de atividade R2v.

Art. 17. Os empreendimentos sujeitos às disposições desta Lei, independentemente da Área ou do Eixo incidentes, deverão atender aos seguintes parâmetros qualificadores:

I - limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros, excetuados os empreendimentos destinados a creches e ensino pré-escolar e fundamental;

II - dimensão mínima da calçada, conforme previsto no Quadro 2 desta Lei;

III - para lotes com área maior que 5.000 m² (cinco mil metros quadrados):

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

a) reserva de área de fruição pública maior ou igual a 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado, garantindo, na hipótese de lote com mais de uma frente, a interligação entre todos os logradouros confrontantes;

b) implantação de fachada ativa, em, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da extensão de cada testada do lote com dimensão maior ou igual que 15m (quinze metros), voltada para os logradouros confrontantes e para a área de fruição pública;

IV - para lotes com área maior que 10.000 m² (dez mil metros quadrados), excetuado quando ocupados por atividades com fator social Fs igual a zero, adicionalmente aos parâmetros estabelecidos nas alíneas "a" e "b" do inciso III, a exigência de uso misto residencial – R e não residencial – nR.

Art. 18. No âmbito do Perímetro de Adesão da AIU-SCE, são vedadas a utilização para estacionamento de veículos:

I - nos Eixos Estratégicos e nas Áreas Q2, Q3, Q8a e Q8b, indicados no Mapa 3 desta Lei, as áreas livres do recuo frontal, situadas no pavimento de ingresso;

II - em empreendimentos com fachada ativa, as áreas livres do recuo frontal confrontantes com as áreas de fachada ativa, nos termos desta Lei.

Art. 19. Aplicam-se aos empreendimentos de uso misto situados na Área de Qualificação Q2, cumulativamente ao regramento previsto no art. 14 desta Lei, os seguintes incentivos:

I - coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro), desde que atendidas as seguintes condicionantes:

a) fachada ativa no pavimento térreo, nos termos do inciso VI do art. 14 desta Lei;

b) exigência de uso misto;

II - possibilidade de edificar em lote com área superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), limitado a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), sem limite de frente máxima, desde que atendidas, cumulativamente ao previsto no inciso I, as seguintes condições:

a) área destinada à fruição pública com acesso direto ao logradouro público, descoberta e arborizada, não inferior a 15% (quinze por cento) da área do lote, observada a área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que contenha um círculo de diâmetro mínimo de 10 m (dez metros);

b) largura mínima de 5 m (cinco metros) para a calçada lindeira;

c) fachada ativa em todo o perímetro do empreendimento confrontante com o logradouro público, descontados o acesso de pedestres do empreendimento residencial ou do serviço de moradia, o acesso de veículos e o acesso à área de fruição pública.

Seção II

Eixos Estratégicos e Eixos de Transformação

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Art. 20. Aos novos empreendimentos localizados em lotes que tenham frente para os Eixos Estratégicos ou para Áreas Verdes Públicas lindeiras aos referidos Eixos, aplicam-se as seguintes disposições:

I - exigência de fachada ativa em, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote com frente para o Eixo;

II - dispensa de atendimento ao gabarito de altura máxima, quando exigido na área lindeira, para o trecho do lote contido na faixa de 50 m (cinquenta metros), medida a partir do alinhamento original dos lotes.

Art. 21. Aos empreendimentos localizados em lotes que tenham frente para os Eixos de Transformação, aplicam-se as seguintes disposições:

I - para o Eixo de Transformação Elevado Pres. João Goulart – Minhocão, na hipótese de desativação do elevado como via de tráfego com manutenção de sua estrutura, poderá ser outorgada, nos termos da regulamentação posterior, a cessão de espaço público aéreo para integração dos empreendimentos à estrutura mencionada, condicionada alternativamente:

a) à reserva de fruição pública para integração do pavimento térreo ao pavimento de acesso ao Elevado, podendo ser exigida fachada ativa nesses pavimentos;

b) ao pagamento de contrapartida financeira;

II - para os demais Eixos de Transformação:

a) exigência de calçada lindeira com largura mínima de 10 m (dez metros), ficando o lote dispensado do recuo frontal;

b) exigência de fachada ativa em, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote com frente para o Eixo;

c) exigência de fruição pública para lotes com frentes para mais de um logradouro;

d) para os terrenos formados pelo remembramento de três ou mais lotes menores que 500 m² (quinhentos metros quadrados) que atinjam área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (vinte metros), será concedida área construída adicional computável gratuita correspondente a 10% (dez por cento) da área do terreno resultante por lote remembrado até o limite de 100% (cem por cento), observado o coeficiente de aproveitamento máximo constante no Quadro 2 desta Lei.

§ 1º As condições para a cessão do espaço público aéreo no Eixo de Transformação Elevado Pres. João Goulart – Minhocão, bem como as limitações de acesso, nos termos do inciso I do **caput** deste artigo, serão regulamentadas pelo Executivo.

§ 2º Nos lotes lindeiros ao Eixo de Transformação da Orla Fluvial Tamanduateí, aplicam- se, cumulativamente ao regramento do inciso II do **caput** deste artigo, as seguintes disposições:

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

I - atendimento das restrições referentes à Área de Proteção Permanente do Rio Tamanduateí;

II - atendimento à largura mínima de 10 m (dez metros) para a calçada, que conterá faixa permeável ajardinada e arborizada, implantada junto ao alinhamento predial, com largura de 5 m (cinco metros), mantida livre de fechamentos, podendo ser computada no cálculo da Taxa de Permeabilidade – TP, da Quota Ambiental e da Taxa de Ocupação do lote, admitindo-se sua interrupção para implantação de acessos ao lote.

§ 3º Os lotes com frente para a Marginal Tietê deverão atender às restrições referentes à Área de Proteção Permanente do Rio Tietê e, cumulativamente, à exigência de largura mínima de calçada de 8 m (oito metros), que conterá faixa permeável ajardinada e arborizada com largura de 3 m (três metros) implantada junto à guia.

§ 4º São considerados Bulevares para a Transformação Urbana os seguintes logradouros públicos: Eixo Estratégico do Apoio Urbano Sul, Av. Tiradentes, Av. Prestes Maia, Av. São João, Av. Rio Branco, Av. Duque de Caxias, Av. Cásper Líbero, Av. Rangel Pestana, Av. Mercúrio, R. da Figueira, Lgo. do Paissandú, Pça. da República e Pq. Dom Pedro II, aplicável o previsto no Quadro 2 desta Lei.

Art. 22. O acesso ao potencial construtivo adicional dos empreendimentos lindeiros ao Apoio Urbano Sul, atingidos pela implantação dos alinhamentos viários previstos nesta Lei ou na Lei nº 16.541, de 8 de setembro de 2016, está condicionado à doação da parcela do lote necessária à implantação do respectivo alinhamento.

§ 1º Na hipótese de doação de parcela do lote para as finalidades previstas no **caput**, cumulativamente aos incentivos previstos no art. 12 desta Lei , aplica-se o desconto de 50% (cinquenta por cento) no valor da contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, calculada pela aplicação da fórmula prevista no art. 117 da Lei nº 16.050, de 2014, combinada aos Fatores de Planejamento constantes no Quadro 2 desta Lei.

§ 2º Os incentivos previstos neste artigo não se aplicam aos imóveis incluídos em perímetros de Projetos Estratégicos.

Seção III

Dos Projetos Estratégicos

Art. 23. Com o intuito de ampliar a oferta de habitações de interesse social, em especial para a composição de parque público de moradia, implantar novas áreas verdes e equipamentos públicos e induzir transformações em seu entorno, ficam instituídos os seguintes perímetros de Projetos Estratégicos, demarcados no Mapa 8 anexo a esta Lei:

I - Detran-SP;

II - Canindé-Portuguesa;

III - Canindé-Santo Antônio;

IV - Canindé-CMTC;

V - Santa Rita.

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

§ 1º A implantação dos Projetos Estratégicos será viabilizada por chamamentos públicos que estabeleçam regimes de parceria com a iniciativa privada necessários à pactuação dos aportes públicos e das contrapartidas urbanísticas dos agentes econômicos privados.

§ 2º Os editais de chamamento para fins de celebração de contratos de parcerias necessários à implantação dos Projetos Estratégicos e ao aproveitamento das demais áreas públicas deverão indicar, no mínimo:

I - os imóveis abrangidos no Projeto Estratégico com seus respectivos laudos de avaliação;

II - as contrapartidas urbanísticas mínimas, parametrizadas pelo valor do imóvel objeto do Projeto Estratégico e da respectiva outorga onerosa de potencial construtivo adicional;

III - os valores atribuídos a cada contrapartida urbanística projetada;

IV - os critérios de qualidade e padrão construtivo estabelecidos pelas normas técnicas vigentes para fins de recebimento das contrapartidas.

§ 3º Poderão ser arrolados nos editais de chamamento outros imóveis públicos localizados na AIU-SCE e não compreendidos nos perímetros indicados no **caput**, para fins de composição da remuneração prevista nos contratos de parcerias necessários à implantação dos Projetos Estratégicos.

§ 4º O parcelamento do solo decorrente da implantação dos Projetos Estratégicos trazidos nesta Lei poderá ser realizado em etapas, conforme a disposição do art. 55 da Lei nº 16.402, de 2016, admitida a inclusão das áreas já ocupadas por equipamentos públicos no cômputo dos percentuais mínimos de destinação de área pública definidos no edital de chamamento.

Art. 24. Os chamamentos públicos mencionados no art. 23 deverão estar embasados em Estudo Preliminar, desenvolvido pela SP-Urbanismo, contendo, no mínimo:

I - o programa de interesse público;

II - as diretrizes para parcelamento do solo, quando obrigatórias;

III - a indicação das áreas públicas que permanecerão na titularidade do Município;

IV - as áreas passíveis de transferência aos agentes econômicos incumbidos da implantação do projeto;

V - o estudo de viabilidade econômica.

§ 1º O programa de interesse público priorizará, na definição de contrapartidas, a construção de Habitações de Interesse Social – HIS que comporão o parque público de moradia, podendo abranger a implantação de sistema viário, de áreas verdes equipadas e áreas institucionais, dentre outros.

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

§ 2º Os novos melhoramentos viários propostos para os Projetos Estratégicos deverão promover conexões com o sistema viário existente e com os melhoramentos aprovados em Lei.

Art. 25. O Projeto Estratégico Detran-SP abrange a totalidade dos lotes das quadras 004, 009, 092 e 093 do Setor 018 e tem como diretrizes:

I - o aproveitamento das áreas que hoje abrigam a sede administrativa do Departamento Estadual de Trânsito – Detran e a Estação de Transbordo;

II - a reestruturação da frente urbana voltada para o Rio Tamanduateí;

III - a diversificação de usos;

IV - a qualificação da Área de Preservação Permanente – APP do Rio Tamanduateí, mediante a implantação de áreas verdes para integração de equipamentos públicos e demais usos propostos.

Parágrafo único. A elaboração de Estudo Preliminar pela SP-Urbanismo deverá considerar, cumulativamente ao previsto nos arts. 23 e 24 desta Lei, o seguinte:

I - a conveniência da permanência dos equipamentos públicos existentes;

II - a possibilidade de remembramento e reparcelamento dos lotes para melhor utilização da área;

III - o cumprimento das exigências de destinação de áreas públicas, nos termos do Quadro 2 da Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 26. O Projeto Estratégico Canindé-Portuguesa é composto por imóveis públicos e privados e corresponde à Zona de Ocupação Especial – ZOE, demarcada no Mapa 1 anexo à Lei nº 16.402, de 2016, coincidente com o perímetro definido no Mapa 3 anexo a esta Lei, e tem como diretrizes:

I - a reorganização das terras públicas e privadas;

II - a complementação do viário que compõe o Apoio Urbano Sul, previsto na Lei nº 16.541, de 2016, de forma a dar acesso aos lotes resultantes do parcelamento da ZOE;

III - o incremento da mobilidade ativa, mediante a implantação de ciclopassarelas para pedestres e ciclistas para transposição do Rio Tietê;

IV - a melhoria da drenagem e do microclima urbano, mediante a requalificação da APP do Rio Tietê.

§ 1º Compõem o perímetro da ZOE Canindé-Portuguesa os seguintes imóveis da Quadra 103 do Setor 017:

I - o lote 0046-9, conformado pela parcela "A", com área de 55.452,05m², pertencente ao Município de São Paulo e pela parcela "B", com área de 45.570,00m², pertencente à Associação Portuguesa de Desportos;

II - a parcela do lote 0045-0 da Quadra 103, Setor 017, com área de 13.158,02m².

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

§ 2º No perímetro da ZOE Canindé, o potencial construtivo total está limitado a 300.000m² (trezentos mil metros quadrados), nos termos do inciso II do art. 169 da Lei nº 16.402, de 2016, o qual deverá ser redistribuído para os lotes abrangidos pela referida ZOE mediante realização de Estudo Preliminar pela SP-Urbanismo.

§ 3º Com a finalidade de viabilizar o Projeto Estratégico Canindé-Portuguesa, fica o Município autorizado a:

I - permutar imóveis de sua propriedade com imóveis particulares, desde que estejam inseridos no perímetro do projeto, com objetivo de promover a regularização fundiária do Estádio do Canindé;

II - realizar tratativas de renegociação de eventuais débitos tributários relativos aos imóveis envolvidos no projeto.

§ 4º A dispensa de atendimento à exigência de destinação mínima de área pública estabelecida no inciso II do art. 169 da Lei nº 16.402, de 2016, somente será aplicável na hipótese de manutenção ou reconstrução do Estádio do Canindé, sendo que, em havendo a sua demolição definitiva, os parâmetros de parcelamento do solo serão os dispostos no Quadro 2 da Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 27. O Projeto Estratégico Canindé-Santo Antônio é composto pelo lote 0011 da Quadra 004, pelo lote 0001 da Quadra 005, pelos lotes 0001 a 0004 da Quadra 010, pelos lotes 0001, 0030, 0033 a 0037, 0039, 0047 e parcela do lote 0045 da Quadra 103 e pelos lotes 0019 a 0023 da Quadra 105 do Setor 017, e tem por diretrizes:

I - a reorganização de áreas públicas, mediante a complementação do viário que compõe o Apoio Urbano Sul na região, previsto na Lei nº 16.541, de 2016;

II - o atendimento habitacional de interesse social em áreas de ZEIS;

III - a integração de áreas de lazer existentes às novas áreas verdes resultantes do plano de parcelamento.

Parágrafo único. A elaboração de Estudo Preliminar pela SP-Urbanismo deverá considerar, cumulativamente ao previsto nos arts. 23 e 24 desta Lei, o seguinte:

I - a conveniência da permanência dos equipamentos públicos existentes;

II - a possibilidade de remembramento e reparcelamento dos lotes para melhor utilização da área;

III - o desenvolvimento do Plano de Urbanização da ZEIS 1 – Favela Santo Antônio do Canindé e a constituição do respectivo Conselho Gestor;

IV - a melhoria da conectividade viária, prolongando e conectando ruas existentes.

Art. 28. O Projeto Estratégico Canindé-CMTC é composto pelos lotes 0003, 0004 e 0006 a 0017 da Quadra 091 do Setor 018, e tem por diretrizes:

I - a otimização das áreas ocupadas por usos institucionais, de forma a liberar áreas para outras finalidades;

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

II - a requalificação de equipamentos públicos existentes;

III - a reorganização da frente urbana voltada para a Avenida Cruzeiro do Sul;

IV - a qualificação ambiental da área, mediante a provisão de áreas verdes integradas aos equipamentos públicos.

Parágrafo único. A elaboração de Estudo Preliminar pela SP-Urbanismo deverá considerar, cumulativamente ao previsto nos arts. 23 e 24 desta Lei, o seguinte:

I - a conveniência da permanência dos equipamentos públicos existentes;

II - a implantação da Rua do Canindé em sua totalidade;

III - o prolongamento da Rua Paulino Guimarães até o limite do lote 0016 da Quadra 091, Setor 018, por ocasião do parcelamento do lote 0017 da mesma quadra;

IV - a abertura de viário no lote 0016 da Quadra 091, Setor 018, quando da implantação do viário disposto no inciso III.

Art. 29. O Projeto Estratégico Santa Rita corresponde aos lotes 0001 a 0003 e 0067 da Quadra 003 do Setor 026, que será subdividido em duas parcelas com a implantação do Apoio Urbano Sul, sendo a parcela "A" localizada ao norte do Apoio Urbano Sul e a parcela "B" localizada ao Sul do Apoio Urbano Sul, e tem por diretrizes:

I - a estruturação de nova frente urbana voltada para o Apoio Urbano Sul;

II - a qualificação da nova via mediante a implantação de áreas verdes lindeiras;

III - o aumento da conectividade, mediante a implantação de viário complementar ao Apoio;

IV - o remanejamento de áreas ocupadas por instalações públicas da Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes – SMT.

Parágrafo único. A elaboração do respectivo Estudo Preliminar deverá considerar, cumulativamente ao previsto nos arts. 23 e 24 desta Lei, o seguinte:

I - o projeto de parcelamento deverá avaliar a permanência do uso institucional – Centro de Educação Infantil - CEI Dr. Anis Aidar na parcela "A";

II - o coeficiente de aproveitamento máximo dos lotes resultantes do parcelamento poderá exceder o estabelecido para a Área no Quadro 2 desta Lei, desde que o potencial construtivo total esteja limitado a 273.000m² (duzentos e setenta e três mil metros quadrados) de área construída computável e sejam atendidos para o conjunto dos lotes os percentuais de destinação mínima de área pública previstos no Quadro 2 da Lei nº 16.402, de 2016.

Seção IV

Dos Projetos Especiais

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

Art. 30. Ficam instituídos os Projetos Especiais Minhocão, Parque Dom Pedro II e Largo da Concórdia, demarcados no Mapa 8 desta Lei, com o objetivo de promover a reorganização de áreas impactadas pela implantação pretérita de estruturas viárias.

§ 1º O desenvolvimento e a implementação dos Projetos Especiais serão coordenados pela SP-Urbanismo e deverão abranger, no mínimo:

I - elaboração de diagnóstico;

II - consulta aos órgãos públicos pertinentes acerca dos elementos a serem considerados na elaboração das propostas;

III - propostas de intervenção nesses espaços;

IV - formas de participação social.

§ 2º O Projeto Especial Minhocão deverá considerar as disposições da legislação específica de que trata o parágrafo único do art. 375 da Lei nº 16.050, de 2014.

§ 3º As áreas estaduais englobadas no perímetro demarcado para o Projeto Especial Dom Pedro II referido no **caput** deste artigo ficam integradas à área de Qualificação Q8b, observados os parâmetros definidos no Quadro 2 desta Lei e o zoneamento lindeiro.

§ 4º Os Projetos Especiais serão elaborados pela SP-Urbanismo, mediante autorização de SMUL, podendo integrar Propostas de Diretrizes de Investimento – PDI a fim de possibilitar a utilização de recursos da conta específica da AIU-SCE para sua implementação.

§ 5º Outros Projetos Especiais poderão ser autorizados por SMUL e igualmente financiados com recursos da conta específica da AIU-SCE, desde que compreendidos no âmbito da AIU-SCE e de seus perímetros expandidos.

§ 6º Caberá à SP-Urbanismo propor novos Projetos Especiais ou recepcionar propostas oriundas de outros órgãos ou entidades.

§ 7º A SP-Urbanismo poderá realizar chamamentos públicos para a recepção de propostas de concepção e implantação dos Projetos Especiais.

Seção V

Das Zonas de Ocupação Especial

Art. 31. As Zonas de Ocupação Especial – ZOE contidas na AIU-SCE são assim denominadas:

I - ZOE Canindé;

II - ZOE Júlio Prestes, compreendendo o Lote 0054 da Quadra 039 do Setor 008;

III - ZOE Estação Sorocabana, compreendendo o Lote 0001 da Quadra 018 do Setor 001;

IV - ZOE Pátio do Brás, compreendendo os Lotes 0013 e 0016 da Quadra 084 do Setor 027;

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

V - ZOE Teatro Oficina, compreendendo os Lotes 0002, 0009, 0020, 0035, 0036, 0083 a 0087, 0089, 0091, 0093, 0100 a 0191, 0209 a 0306, 0308 a 0314, 0363, 0396 a 0400, 0402 a 0414, 0419 a 0435, 0442 a 0459 e 0462 a 0464, da Quadra 056 do Setor 006.

Art. 32. Aplicam-se às ZOE contidas no perímetro do PIU-SCE:

I - os parâmetros urbanísticos das áreas em que se situam, indicadas nos Mapas 3 e 4 e nos Quadros 2 e 3 desta Lei, e, subsidiariamente, os parâmetros dos Quadros 2 e 2B e aqueles definidos para a Zona Mista – ZM no Quadro 2A da Lei nº 16.402, de 2016;

II - os usos permitidos e parâmetros de incomodidade definidos nos Quadros 4 e 4B da Lei nº 16.402, de 2016:

a) de Zona Eixo da Estruturação da Transformação Urbana – ZEU para a ZOE Pátio do Brás;

b) de Zona de Centralidade – ZC para as ZOE Júlio Prestes, ZOE Estação Sorocabana e ZOE Teatro Oficina;

c) de Zona Mista – ZM para a ZOE Canindé.

§ 1º Na ZOE Canindé o potencial construtivo total está limitado ao montante disposto no § 2º do art. 26 desta Lei.

§ 2º Os empreendimentos associados às áreas operacionais do sistema ferroviário da ZOE Pátio do Brás deverão prever a interligação de faces de quadra voltadas para as ruas Domingos Paiva e Dr. Almeida Lima.

CAPÍTULO III

DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

Art. 33. Compõem o conjunto de intervenções específicas territorializadas do PIU-SCE:

I - a execução das intervenções relacionadas no Quadro 1B e indicadas no Mapa 7 desta Lei, abrangendo:

a) implantação de novas áreas verdes e requalificação de áreas verdes existentes;

b) qualificação da arborização urbana, pela implantação ou recomposição de caminhos verdes;

c) requalificação de logradouros, podendo abranger melhorias de calçada, de pavimento, de arborização urbana e paisagismo, de acessibilidade e de mobiliário urbano, o reordenamento de sinalização viária horizontal, vertical e semafórica, correções geométricas, ciclovias e ciclofaixas e soluções não estruturais de drenagem;

d) implantação de equipamentos públicos sociais, indicados no Quadro 1B ou outros que venham a ser propostos para as mesmas finalidades ou, adicionalmente, que se mostrem necessários em resposta ao adensamento populacional e à mitigação da

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

vulnerabilidade social da região, requalificação dos equipamentos existentes e aquisição de terrenos para essas finalidades;

II - a aquisição, restauração e reconversão das antigas instalações da Fábrica Orion, correspondente ao lote 0001, da Quadra 018 do Setor Fiscal 026, para abrigar equipamento público social;

III - a reconversão da Antiga Garagem de Bondes da Light, correspondente aos Lotes 0002-9 e 0044-4, da Quadra 055 do Setor Fiscal 025, para implantação de equipamento público social;

IV - a aquisição de imóveis, preferencialmente lotes isolados de pequenas dimensões, não passíveis de aproveitamento para as finalidades do PIU-SCE, para ampliação da oferta de áreas verdes e espaços de fruição pública, lazer e estar em vizinhanças caracterizadas por precariedade ambiental;

V - o desenvolvimento de estudos para subsidiar intervenções de melhorias das condições de circulação e mobilidade ativa na AIU-SCE, podendo abranger:

a) elaboração do plano de segurança viária para pedestres, considerados os pontos críticos de acidentes;

b) projeto de gestão do meio-fio para atendimento aos diversos modos de deslocamento, ativos e motorizados, nas áreas de maior circulação de pedestres;

c) estudos para a definição de critérios e delimitação de áreas de restrição de estacionamento de automóveis no Setor Centro Histórico e para a reorganização da oferta de áreas de estacionamento na área de influência de Polos Comerciais;

d) estudos para implantação de linha circular para atendimento e interligação das áreas de concentração comercial;

e) estudos de viabilidade econômica para a construção e concessão da exploração econômica de edifícios-garagem, com usos associados;

VI - o desenvolvimento dos planos, projetos e programas necessários ao planejamento e à implantação das intervenções previstas nesta Lei;

VII - a implementação dos programas de atendimento habitacional, incluindo, entre outros itens de investimentos:

a) elaboração de estudos técnicos necessários ao planejamento do atendimento habitacional da população em situação de vulnerabilidade residente na AIU-SCE ou no âmbito de seus perímetros expandidos;

b) elaboração de censo de cortiços e de demais formas de precariedade habitacional e de vulnerabilidade social;

c) aquisição de imóveis ou terrenos para subsídio à produção habitacional de interesse social;

d) disponibilização de recursos para viabilizar o aproveitamento de imóveis ofertados à Municipalidade por meio de consórcio imobiliário;

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

e) produção ou aquisição de imóveis para a constituição de parque público de habitação;

f) alienação, concessão real de uso ou concessão de direito de superfície de imóveis públicos para associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos, para fins de provisão de moradia;

g) os serviços técnicos necessários para dar suporte às intervenções, podendo abranger elaboração de projetos, execução de obra, realização de serviços técnicos especializados de trabalho social, regularização fundiária e gestão ambiental;

h) o atendimento habitacional transitório decorrente das ações constantes do Programa de Intervenções do PIU-SCE;

i) ações previstas no Plano Urbanístico de Vizinhança para as ZEIS, nos termos do art. 72 desta Lei;

VIII - as ações de preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural, podendo abranger:

a) subsídio à restauração e à readequação de edificações de interesse histórico, públicas ou privadas;

b) requalificação de bens e espaços públicos;

c) realização de Inventário Participativo das Referências Culturais – IPRC do PIU-SCE, para fins de levantamento e identificação do patrimônio cultural de natureza material e imaterial do respectivo perímetro;

IX - a desapropriação de imóveis, inclusive para posterior alienação, concessão de direito real de uso ou concessão de direito de superfície.

§ 1º As intervenções de que trata o **caput** deverão ser incluídas nas Propostas de Diretrizes de Investimento – PDI e serão elegíveis ao financiamento com recursos arrecadados em conta segregada da AIU-SCE.

§ 2º Fica o Poder Público autorizado a receber, a título de doação, as áreas necessárias à implantação do Programa de Intervenção do PIU-SCE.

§ 3º Poderão ser destinados recursos oriundos de outras fontes para implantação do Programa de Intervenção do PIU-SCE.

Art. 34. A gestão dos espaços e serviços públicos disponíveis na AIU-SCE poderá ser viabilizada por meio de contratos de parceria ou outros ajustes que se façam necessários à cooperação e interação entre a administração pública municipal e interessados privados, com a finalidade de garantir a gestão efetiva e eficiente da infraestrutura urbana da AIU-SCE.

§ 1º Para o cumprimento das finalidades previstas no **caput**, deverão ser considerados, dentre outros, os seguintes serviços públicos:

I - a conservação de áreas públicas;

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABÍLIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

II - a limpeza, manutenção e conservação do sistema de drenagem;

III - a iluminação pública cenográfica;

IV - a implantação de rede de mobilidade sobre trilhos;

V - a implantação de sistema de infraestrutura para rede de dados e informação voltados à segurança pública;

VI - a promoção de ações culturais e assistenciais voltadas às populações em situação de vulnerabilidade social.

§ 2º As intervenções de que trata o **caput** deste artigo não poderão ser custeadas com recursos arrecadados em conta segregada da AIU-SCE, nos termos do art. 339 da Lei nº 16.050, de 2014.

CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DO TERRITÓRIO

Art. 35. Os Instrumentos de Qualificação e Transformação do Território trazidos nesta Lei visam efetivar os princípios e objetivos da Lei nº 16.050, de 2014, para a região central do Município e os demais objetivos específicos do PIU-SCE.

Parágrafo único. As intervenções na AIU-SCE poderão conjugar a utilização de dois ou mais Instrumentos de Qualificação e Transformação do Território para a consecução das finalidades desta Lei.

Seção I

Dos instrumentos de incentivos urbanísticos e edilícios

Art. 36. Para fins de aproveitamento do parque edificado na AIU-SCE aprovado segundo legislações edilícias diversas, e de renovação de edificações inservíveis, os instrumentos de requalificação e regularização das edificações contidas na AIU-SCE atenderão às disposições específicas desta Lei.

§ 1º Os pedidos de licenciamento de requalificações e regularizações de edificações contidas na AIU-SCE serão analisados e decididos por SMUL, ouvida CEUSO, no âmbito de suas atribuições.

§ 2º Os critérios, padrões e procedimentos necessários à aplicação dos Instrumentos previstos neste artigo serão objeto de regulamentação pelo Executivo em 120 (cento e vinte) dias.

Subseção I

Requalificação

Art. 37. Os projetos de requalificação de edificações localizadas na AIU-SCE, existentes anteriormente a 23 de setembro de 1992 ou licenciadas com base em legislação edilícia vigente até essa data, correspondente à entrada em vigor da Lei nº 11.228, de 25 de

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

junho de 1992, independentemente de sua condição de regularidade na data do protocolo do pedido, são elegíveis à aplicação da Lei nº 17.577, de 20 de julho de 2021, que dispõe sobre o Programa Requalifica Centro.

Parágrafo único. Os incentivos fiscais previstos no art. 16 da Lei nº 17.577, de 2021, mantêm-se restritos aos pedidos de requalificação formulados para imóveis compreendidos no perímetro de abrangência do Programa Requalifica Centro, definido no parágrafo único do art. 1º da Lei nº 17.577, de 2021, independentemente do enquadramento de uso do imóvel a ser requalificado.

Subseção II

Reconstrução

Art. 38. Fica garantido ao proprietário de edificação regularmente existente e contida na área da AIU-SCE, que venha a ser demolida para a implantação de uma nova construção, o direito de utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo do edifício demolido, inclusive recuos e alinhamento, caso discrepantes dos fixados na legislação de uso e ocupação do solo vigente e na presente Lei.

§ 1º No caso de reconstrução, poderão ser alcançados os parâmetros originais da edificação:

I - com dispensa da contrapartida financeira à outorga de potencial construtivo adicional;

II - sem que haja contabilização adicional de potencial construtivo, para fins de atendimento ao limite previsto na legislação de regência, inclusive no PIU-SCE.

§ 2º Na reconstrução, deve ser prevista a adaptação da edificação às condições de segurança de uso e de acessibilidade de acordo com o estabelecido na Lei nº 16.642, de 2017.

Subseção III

Subvenções

Art. 39. Fica o Poder Executivo autorizado a realizar chamamentos públicos a serem dedicados à identificação de edifícios localizados no perímetro de adesão e no perímetro expandido elegíveis à requalificação ou à reconstrução, como também, dentro do período de 5 (cinco) anos contados da edição desta Lei, a conceder subvenções econômicas para promoção de demolição, requalificação edilícia e construção de novos empreendimentos.

§ 1º Para os fins especificados no **caput**, consideram-se subvenções econômicas os recursos destinados à cobertura de até 25% (vinte e cinco por cento) das despesas de obra de demolição, requalificação e construção de novos empreendimentos, que serão aplicáveis ao imóvel que, cumulativamente:

I - esteja situado no âmbito dos perímetros de requalificação previstos nos arts. 37 e 38;

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

II - esteja dedicado à promoção de edificação de empreendimento de relevante interesse urbanístico;

III - apresente elevado grau de importância da requalificação em virtude de suas respectivas externalidades positivas para região.

§ 2º A concessão das subvenções econômicas prevista no **caput** fica condicionada à apresentação, pelo solicitante, de plano urbanístico que ateste a adequação, recuperação e modernização predial e operacional, acompanhado de declaração de responsabilidade pela exatidão da aplicação dos recursos a serem investidos, como também pela assunção das contrapartidas pelo parceiro privado, na forma estabelecida nos chamamentos públicos ou em outro instrumento.

§ 3º Caberá ao Poder Executivo regulamentar os critérios e condições para atestar o cumprimento dos requisitos elegíveis para identificação dos imóveis passíveis de requalificação e recebimento da subvenção econômica, como também o formato da solicitação prevista no § 2º deste artigo.

§ 4º Para os fins deste artigo, o Poder Executivo promoverá a devida programação orçamentária.

Subseção IV

Regularização onerosa

Art. 40. Os proprietários de imóveis contidos na AIU-SCE poderão apresentar propostas relativas à regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data de entrada em vigor da Lei nº 16.402, de 2016, sendo autorizadas:

I - obras de adequação para atendimento das condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade e enquadramento da edificação na legislação específica de segurança de uso;

II - regularização de parâmetros urbanísticos que apresentem desconformidade em relação aos limites previstos no Quadro 2 desta Lei e, subsidiariamente, na legislação vigente, incluindo:

a) área construída computável excedente ao coeficiente de aproveitamento máximo;

b) taxa de ocupação;

c) recuos exigidos;

d) gabarito de altura máxima.

§ 1º Para efeito da análise dos pedidos de regularização prevista no **caput**, aplicam- se:

I - as disposições do art. 78 da Lei nº 16.642, de 2017, no que tange à salubridade, à acessibilidade e à segurança de uso;

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

II - o atendimento da exigência de reserva de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do terreno permeável ou, alternativamente, de instalação de reservatório de controle de escoamento superficial, dimensionado de acordo com a fórmula prevista no art. 79 da Lei nº 16.402, de 2016.

§ 2º Aplica-se, subsidiariamente às disposições desta Lei, o regramento previsto pela Lei nº 17.202, de 16 de outubro de 2019, exclusivamente no que tange ao procedimento necessário à regularização.

Art. 41. A concessão do benefício previsto no art. 40 está condicionada à anuência de SMUL, que indicará as desconformidades e as medidas mitigadoras exigidas, consideradas as condições de instalação e de acessibilidade e as exigências decorrentes de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos casos exigidos pela legislação.

Parágrafo único. As medidas mitigadoras mencionadas no **caput**, sem prejuízo das exigências estabelecidas em Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, poderão abranger, dentre outros aspectos:

I - a adoção, no empreendimento, de parâmetros qualificadores previstos no art. 57 da Lei nº 16.402, de 2016;

II - o alargamento da calçada lindeira e a implantação de áreas de embarque e desembarque, caso necessárias;

III - as contrapartidas previstas na Lei nº 15.150, de 6 de maio de 2010.

Art. 42. A regularização das edificações com área construída computável não declarada será condicionada ao recolhimento de outorga onerosa, que incidirá somente sobre a área construída computável a regularizar.

§ 1º A contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional para fins de regularização onerosa será calculada pela fórmula trazida no **caput** do art. 117 da Lei nº 16.050, de 2014, multiplicada pelo fator de regularização (F_R):

$F_R = (CA_{ef} / CA_{max}) + 0,2$, onde:

CA_{ef} - coeficiente de aproveitamento efetivo do lote;

CA_{max} - coeficiente de aproveitamento máximo do lote, previsto nesta Lei.

§ 2º O coeficiente de aproveitamento efetivo do lote corresponde à razão entre a área construída computável existente e a área do lote.

§ 3º Na hipótese de pedidos de regularização de edificações de uso exclusivamente não residencial situadas na Área de Qualificação Q2, será adotado o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2 (dois).

§ 4º A compensação financeira da contrapartida calculada nos termos do § 1º deste artigo poderá ocorrer mediante a utilização de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 43. Os pedidos de regularização de edificações cujo coeficiente de aproveitamento efetivo do lote exceder a 4 (quatro) vezes a área do lote deverão ser

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

submetidos à deliberação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, sem prejuízo de análise e instrução prévias por SMUL.

Seção II

Dos instrumentos indutores da função social da propriedade

Art. 44. O Executivo, na forma da Lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de, nos termos estabelecidos na Lei nº 16.050, de 2014, e nesta Lei:

I - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios – PEUC;

II - Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU Progressivo no Tempo;

III - Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;

IV - Desapropriação por hasta pública.

§ 1º O Poder Público promoverá a classificação dos imóveis na AIU-SCE passíveis de notificação para PEUC ou já notificados, com a finalidade de orientar a aplicação dos instrumentos previstos no **caput** em consonância com as ações do Programa de Intervenções do PIU-SCE.

§ 2º A classificação indicada no § 1º deste artigo seguirá, no mínimo, os seguintes critérios:

I - imóveis necessários à implantação de projetos urbanísticos;

II - imóveis públicos ou privados ocupados por movimento de moradia;

III - tipologias edilícias compatíveis ou adaptáveis à implantação de unidades de habitação de interesse social, incluindo aquelas passíveis de receber uso misto;

IV - imóveis com irregularidade ou precariedade edilícia;

V - inscrição no cadastro da Dívida Ativa do Município de São Paulo.

Subseção I

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 45. São considerados passíveis de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade os imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados localizados na AIU-SCE, nos termos estabelecidos pela Lei nº 16.050, de 2014.

Parágrafo único. O Poder Público notificará proprietários de imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados, para fins de promover seu aproveitamento, nos termos desta Lei e da legislação de regência.

Art. 46. São estratégias cabíveis ao aproveitamento dos imóveis gravados como descumpridores da função social da propriedade na AIU-SCE, dentre outras:

I - a promoção de chamamentos públicos para a realização de consórcio imobiliário com a finalidade de implantação de unidades de habitação de interesse social;

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

II - a realização de desapropriação amigável;

III - a promoção de desapropriação do imóvel quando o valor da dívida relativa ao IPTU supere o valor do imóvel, nos termos do art. 99, § 5º da Lei nº 16.050, de 2014;

IV - a utilização do procedimento de regularização fundiária urbana previsto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

V - a desapropriação por hasta pública de imóveis elegíveis ao procedimento, nos termos previstos nesta Lei.

Subseção II

Desapropriação por hasta pública

Art. 47. O Poder Público Municipal, com base no art. 4º e no art. 5º, alínea "i" do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, poderá promover a desapropriação por hasta pública de imóveis notificados como descumpridores da função social da propriedade, para a implantação do PIU-SCE.

§ 1º A desapropriação por hasta pública somente será possível após a averbação da notificação por descumprimento da função social da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º O decreto de utilidade pública para a desapropriação por hasta pública fixará as razões da desapropriação e a destinação urbanística vinculada aos objetivos do PIU-SCE para os imóveis desapropriados.

§ 3º O edital de hasta pública conterá, no mínimo, as seguintes disposições:

I - valor da avaliação administrativa do bem;

II - vedação de lances de valor inferior ao da avaliação administrativa do bem;

III - prazo para aproveitamento do imóvel, nos termos da lei ou conforme fixado no decreto de utilidade pública;

IV - estipulação de sanções a serem aplicadas pelo descumprimento das obrigações;

V - garantia, por hipoteca do próprio imóvel, em caso de aplicação de sanção pecuniária, nos termos do inciso IV;

VI - obrigação do arrematante de efetuar o pagamento à vista, por meio de depósito em conta corrente posta à disposição do expropriado;

VII - registro da existência e quantificação de débitos do expropriado com o Poder Público Municipal ou suas autarquias, que serão abatidos do valor depositado na conta corrente posta à disposição do expropriado, realizando-se o pagamento à Administração Municipal das importâncias devidas;

VIII - previsão de pagamento imediato, pelo arrematante, de débitos do expropriado com o Poder Público Municipal ou suas autarquias, como requisito para expedição da carta de arrematação;

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abilio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

IX - previsão de instituição de hipoteca sobre o imóvel, em favor da entidade pública expropriante, como garantia real do cumprimento das obrigações;

X - previsão de que a avaliação administrativa do imóvel a que se refere o inciso I constituirá o valor do imóvel para fins do art. 1.484 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, ainda que o lance vencedor da hasta pública tenha sido superior.

Art. 48. A carta de arrematação expedida em favor do arrematante pela entidade pública expropriante constituirá título hábil para o registro imobiliário da alienação e da hipoteca, na forma do art. 167, inciso I, item 26, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Subseção III

Consórcio Imobiliário

Art. 49. O Consórcio Imobiliário, previsto no art. 102 e seguintes da Lei nº 16.050, de 2014, poderá ser usado na implantação do PIU-SCE, observando-se, no mínimo, a:

I - seleção de tipologias edilícias que apresentem viabilidade de adaptação ou edificação para o uso habitacional de interesse social;

II - definição de índices e fórmulas de cálculo, a serem regulamentados pelo Poder Executivo, contendo no mínimo:

a) valor da unidade habitacional para fins de cálculo da permuta;

b) valor da avaliação administrativa do bem do consorciante;

c) valor dos bens imóveis a serem ofertados ao consorciante privado, com previsão de atualização referente ao tempo decorrido desde a disponibilização do imóvel até a entrega da obra;

d) valor da área não residencial das edificações construídas por intermédio do consórcio imobiliário;

e) indicador para avaliação do custo-benefício do empreendimento que compreenda a relação entre o valor do terreno, o valor do investimento a ser feito pela Administração Municipal, a quantidade de unidades habitacionais previstas e o valor dos imóveis entregues ao consorciante privado.

Art. 50. Fica autorizado ao Poder Público promover chamamentos públicos para fins de operacionalização de consórcios imobiliários, devendo facilitar a aproximação entre proprietários de imóveis notificados para PEUC e agentes econômicos interessados em empreendimentos imobiliários.

Parágrafo único. Os editais deverão indicar, no mínimo, a destinação futura dos imóveis, os critérios de elegibilidade destes e a possibilidade de participação de agente econômico privado, quando for o caso.

Art. 51. Em se tratando da realização de consórcios imobiliários promovidos por iniciativa do Poder Público, deverão ser indicados, previamente ao chamamento público, os recursos que comporão os custos do projeto e da obra.

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

Parágrafo único. Para a promoção do consórcio imobiliário, o Poder Público poderá utilizar recursos da conta segregada da AIU-SCE, bem como dos demais fundos municipais com atuação na transformação e requalificação do território para fins urbanísticos, ambientais e habitacionais.

Art. 52. Independentemente da realização de chamamentos públicos, os proprietários de imóveis descumpridores da função social da propriedade poderão propor ao Poder Público a realização de consórcios imobiliários.

Subseção IV

Arrecadação de bens abandonados

Art. 53. Os imóveis urbanos privados abandonados, localizados na área de abrangência do PIU-SCE, cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município, na condição de bem vago, nos termos da regulamentação conferida pelo art. 108 e seguintes da Lei nº 16.050, de 2014.

§ 1º A intenção referida no **caput** deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por 5 (cinco) anos consecutivos.

§ 2º Aplicam-se suplementarmente às disposições municipais sobre o tema as hipóteses previstas na Lei Federal nº 13.465, de 2017, e na Lei Federal nº 10.406, de 2002.

§ 3º Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

Seção III

Dos Instrumentos de Regularização Fundiária

Art. 54. Poderá o Poder Público valer-se dos instrumentos, objetivos e procedimentos de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, inclusive de legitimação fundiária em imóveis públicos ou privados, constantes na Lei Federal nº 13.465, de 2017, para fins de consecução dos objetivos específicos do PIU-SCE.

Seção IV

Dos instrumentos referentes à utilização do potencial construtivo adicional

Art. 55. O potencial construtivo adicional do PIU-SCE poderá ser outorgado por meio dos seguintes instrumentos de política urbana:

I - outorga onerosa do direito de construir;

II - transferência do direito de construir;

III - bônus equivalente concedido em decorrência da:

a) execução de ações de preservação e recuperação de edificações classificadas como Zonas Especiais de Preservação Cultural, categoria de Bens Imóveis Representativos – ZEPEC-BIR, nos termos do art. 63, inciso I, da Lei nº 16.050, de 2014;

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

b) produção de HIS-1;

c) requalificação de edificações licenciadas de acordo com a legislação edilícia vigente anteriormente a 23 de setembro de 1992;

IV - incentivos concedidos em razão de contrapartidas urbanísticas ofertadas nos termos desta Lei.

Subseção I

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 56. Aplica-se à AIU-SCE a transferência do direito de construir, regida pelos arts. 122 a 133 da Lei nº 16.050, de 2014, e pelos arts. 24 a 26 da Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 57. Para os imóveis classificados como ZEPEC-BIR com área de terreno de até 1.000 m² (mil metros quadrados), localizados na AIU-SCE e no âmbito de seus perímetros expandidos, será aplicado ao cálculo do potencial construtivo passível de transferência - PCpt, previsto na legislação urbanística ordinária, o fator setor central – F_{SCE} de 2,0 (dois inteiros), segundo a equação a seguir:

$PC_{pt} = A_{TC} \times CA_{bas} \times F_i \times F_{SCE}$, onde:

PC_{pt} – potencial construtivo passível de transferência;

A_{TC} – área do terreno cedente;

CA_{bas} – coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência;

F_i – Fator de Incentivo, vigente na data de referência;

F_{SCE} – fator setor central = 2,0.

Art. 58. As declarações de potencial construtivo passível de transferência emitidas sob a égide da Operação Urbana Centro, nos termos do art. 7º da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997, permanecem válidas, sendo aplicáveis as seguintes regras de operacionalização:

I - na hipótese de declarações de potencial construtivo passível de transferência que não tenham sido utilizadas, o proprietário do imóvel cedente poderá, alternativamente:

a) transferir o potencial construtivo declarado para empreendimentos localizados na área de recepção da transferência de potencial construtivo, demarcada no Mapa 9 desta Lei;

b) solicitar o cancelamento da declaração emitida nos termos da Lei nº 12.349, de 1997, e requerer, no mesmo ato, a emissão de nova declaração com base no regramento conferido pelos arts. 56 e 57 desta Lei, adotando-se a disciplina conferida pela Lei nº 16.050, de 2014, e pela Lei nº 16.402, de 2016, à transferência do direito de construir;

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

II - na hipótese de declarações de potencial construtivo passível de transferência que já tenham sido parcialmente utilizadas, a transferência do potencial remanescente está restrita a empreendimentos localizados na área de recepção da transferência de potencial construtivo, demarcada no Mapa 9 desta Lei.

Art. 59. Nos casos de reforma com acréscimo de área construída em imóveis enquadrados em ZEPEC–BIR, para os quais já tenha sido emitida Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, deverão ser observadas as seguintes disposições:

I - caso a Declaração tenha sido emitida nos termos do art. 7º da Lei nº 12.349, de 1997, ou de legislação anterior à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, o acréscimo de área construída deverá ser descontado do potencial construtivo constante na respectiva Declaração;

II - caso a Declaração seja emitida nos termos desta Lei, aplicam-se os procedimentos previstos na Lei nº 16.402, de 2016.

Parágrafo único. A utilização do potencial construtivo constante na Declaração será permitida no próprio lote mediante apresentação de projeto de conservação e restauro do imóvel, aprovado pelos órgãos de preservação competentes.

Art. 60. Para incentivar a preservação de imóveis tombados de pequeno porte, os empreendimentos que adquirirem potencial construtivo adicional gerado a partir da transferência do direito de construir de pelo menos 3 (três) imóveis classificados como ZEPEC-BIR, com área de lote de até 600 m² (seiscentos metros quadrados) cada, localizados na AIU-SCE ou no âmbito de seus perímetros expandidos, terão direito a uma área construída adicional, isenta de contrapartida, calculada nos seguintes termos:

I - 10% (dez por cento) da área do terreno receptor, para o empreendimento que adquirir, simultaneamente, potencial construtivo de até 5 (cinco) imóveis tombados;

II - 15% (quinze por cento) da área do terreno receptor para o empreendimento que adquirir, simultaneamente, potencial construtivo de 6 (seis) a 7 (sete) imóveis tombados;

III - 20% (vinte por cento) da área do terreno receptor para o empreendimento que adquirir, simultaneamente, potencial construtivo de 8 (oito) a 9 (nove) imóveis tombados;

IV - 30% (trinta por cento) da área do terreno receptor para o empreendimento que adquirir, simultaneamente, potencial construtivo de conjunto composto por 10 (dez) ou mais imóveis tombados.

§ 1º Para fins da concessão do benefício previsto no **caput**, o potencial construtivo adicional adquirido deverá corresponder, para cada imóvel, à totalidade do potencial adicional constante na respectiva Declaração.

§ 2º O registro dos potenciais construtivos equivalentes transferidos ao imóvel receptor, oriundos de diversos imóveis cedentes nos termos do **caput**, poderá ser

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

consolidado em uma única certidão de transferência de potencial construtivo, nos termos da regulamentação.

Subseção II

Bônus Equivalente

Art. 61. Para subsidiar a transformação do território, os empreendimentos que tenham por objeto a preservação de imóveis classificados como ZEPEC-BIR, a produção de HIS-1 e a requalificação de edificações existentes poderão receber o bônus equivalente de potencial construtivo adicional, concedido na forma prevista nesta Lei.

§ 1º O bônus equivalente corresponderá a uma declaração de potencial construtivo adicional contendo a quantidade de metros quadrados gerados por meio das modalidades incentivadas no **caput**, adotadas as fórmulas indicadas respectivamente nos arts. 64, 65 e 66 desta Lei.

§ 2º A quantidade de metros quadrados constante na declaração de bônus equivalente poderá ser recepcionada por qualquer imóvel no âmbito do perímetro de adesão da AIU-SCE como mecanismo de acesso ao potencial construtivo adicional, a valores livremente estabelecidos entre os proprietários detentores e receptores do bônus equivalente.

§ 3º O potencial construtivo constante em declaração de bônus equivalente poderá ser utilizado, até seu esgotamento, em um ou mais empreendimentos mediante a emissão de respectivas certidões de bônus equivalente.

§ 4º As declarações de bônus equivalente somente poderão ser emitidas mediante formalização de termo de compromisso que contenha mecanismos de responsabilização do proprietário de empreendimento gerador de bônus equivalente pelo eventual descumprimento das obrigações pactuadas.

§ 5º O termo de compromisso deverá ser firmado junto à SP-Urbanismo e com a interveniência dos demais órgãos competentes para fins de aferição do cumprimento das condições estabelecidas na concessão dos bônus equivalentes.

§ 6º O bônus equivalente não será aplicável em caso de regularização onerosa de edificações, nos termos previstos nesta Lei.

Art. 62. A concessão de bônus equivalente está limitada ao montante de 540.000 m^2 (quinhentos e quarenta mil metros quadrados), que constituirão estoque específico e oneroso de potencial construtivo adicional, nos termos do art. 77 desta Lei.

Parágrafo único. O controle da emissão dos bônus equivalentes e da utilização do potencial construtivo adicional disponibilizado será realizado pela SP-Urbanismo, que expedirá, mediante requerimento, as declarações de potencial construtivo adicional correspondentes aos empreendimentos geradores de bônus equivalentes e suas respectivas certidões de potencial construtivo adicional.

Art. 63. Com a finalidade de promover o monitoramento e efetividade do instrumento, a utilização do bônus equivalente será precedida da realização de chamamento público.

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

§ 1º Os editais de chamamento público poderão indicar a quantidade de bônus equivalente a ser disponibilizada, a possibilidade de uso combinado e a alocação por modalidade e os critérios de seleção das propostas.

§ 2º Os editais de chamamento público serão subsidiados pela realização prévia de estudos urbanísticos e econômicos coordenados pela SP-Urbanismo.

§ 3º Os estudos urbanísticos e econômicos que subsidiarão os chamamentos públicos destinados à oferta de bônus equivalente de HIS conterão a justificativa técnica para a definição do valor do fator de bonificação desta categoria de bônus equivalente, devendo considerar, no mínimo:

I - a avaliação dos valores médios de terreno praticados nas Áreas e Eixos da AIU-SCE;

II - a definição da tipologia habitacional incentivada, adequada aos parâmetros de HIS-1, e seus respectivos valores de comercialização;

III - a viabilidade econômica dos empreendimentos geradores face à expectativa de utilização do bônus equivalente;

IV - as linhas de financiamento habitacional de interesse social disponíveis.

§ 4º Os editais de chamamento público para a oferta de bônus equivalente deverão garantir a ampla publicidade dos estudos prévios urbanísticos e econômicos que subsidiaram sua formulação.

Art. 64. Para incentivar a preservação de imóveis classificados como ZEPEC-BIR na AIU-SCE, será concedido bônus equivalente de preservação, que poderá ser utilizado cumulativamente à transferência do direito de construir, regida pelos arts. 122 a 133 da Lei nº 16.050, de 2014, com as alterações previstas nesta Lei.

§ 1º O bônus equivalente de preservação (B_{PRES}) constante em declaração será calculado pela aplicação da seguinte equação:

$B_{PRES} = (AC_C - PC_{pt}) \times F_{Bn}$, onde:

B_{PRES} – Quantidade de metros quadrados correspondente ao bônus equivalente de preservação;

AC_C – Área construída total do imóvel tombado (computável e não computável);

PC_{pt} – Potencial construtivo passível de transferência, calculado para fins de Transferência do Direito de Construir, nos termos dos arts. 55 e seguintes desta Lei;

F_{Bn} – Fator de Bonificação = 0,6.

§ 2º A concessão de parte ou da totalidade do bônus equivalente de preservação está condicionada à necessidade de restauração do imóvel preservado.

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

§ 3º Os imóveis já beneficiados com declaração de potencial construtivo passível de transferência emitida nos termos do art. 7º da Lei nº 12.349, de 1997, não poderão pleitear bônus equivalente de preservação.

Art. 65. Para incentivar a produção de HIS para famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos, será concedido bônus equivalente de HIS para as áreas construídas computáveis destinadas a HIS-1 em empreendimentos residenciais ou de uso misto localizados na AIU-SCE.

§ 1º O bônus equivalente de HIS constante em Declaração será calculado pela aplicação da seguinte equação:

$B_{HIS} = AC \times F_{Bn}$, onde:

B_{HIS} – quantidade de metros quadrados correspondente ao bônus equivalente de HIS-1;

AC – área construída computável destinada à HIS-1;

F_{Bn} – fator de bonificação definido em chamamento público.

§ 2º Caberá à Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB a indicação da demanda a ser atendida nas unidades de HIS-1 viabilizadas por meio de bônus equivalente de HIS.

Art. 66. Para incentivar a requalificação de edificações existentes licenciadas de acordo com a legislação edilícia vigente anteriormente a 23 de setembro de 1992, data da entrada em vigor da Lei nº 11.228, de 1992, será concedido bônus equivalente de requalificação calculado em função da área construída objeto da intervenção.

§ 1º O bônus equivalente de requalificação constante em declaração será calculado pela aplicação da seguinte equação:

$B_{Retrofit} = AC_C \times F_{Bn}$, onde:

$B_{Retrofit}$ – quantidade de metros quadrados correspondente ao bônus equivalente de Retrofit;

AC_C – área construída total do imóvel (computável e não computável) requalificada;

F_{Bn} – fator de bonificação = 1.

§ 2º O edifício gerador de bônus equivalente de requalificação, para fins de recebimento do benefício, estará sujeito às seguintes condições:

I - adaptação da edificação às normas de segurança, salubridade e acessibilidade;

II - eliminação de patologias que concorram para a degradação da edificação;

III - adequação de instalações e compartimentos da edificação para uso previamente definido.

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

§ 3º O Executivo, diretamente ou por meio de suas empresas públicas, publicará anualmente os imóveis de interesse de desapropriação para fins de implementação desta Lei.

CAPÍTULO V

DAS ESTRATÉGIAS SETORIAIS PARA A IMPLANTAÇÃO DO PIU-SCE

Seção I

Das estratégias para Preservação e Valorização do Patrimônio Cultural

Art. 67. Para fins de preservação e valorização do patrimônio cultural na implantação do PIU-SCE, poderão ser instituídas Áreas de Interesse de Preservação e Valorização do Patrimônio Cultural (AIPC) na AIU-SCE e no âmbito de seus perímetros expandidos, que correspondem a ambientes urbanos que, por meio de sua paisagem, morfologia urbana e arquitetônica, aspectos simbólicos e referenciais, representam períodos da história do urbanismo paulistano, compreendendo:

I - territórios protegidos pelas Resoluções de Tombamento em vigor, com suas respectivas Áreas Envoltórias;

II - territórios protegidos pelas Resoluções de Regulamentação de Área Envoltória (RAE) em vigor;

III - Perímetros do Inventário Ambiental Urbano (PIAU), que configuram manchas urbanas relevantes para a memória do processo de urbanização da cidade, com grande concentração de bens tombados, que já foram objeto de Inventário de Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano.

§ 1º O Departamento do Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura – DPH-SMC publicará o mapa contendo a delimitação dos perímetros previstos no **caput**, bem como eventuais atualizações subsequentes, de forma a consolidar, na AIU-SCE e no âmbito de seus perímetros expandidos, as áreas sujeitas à regulamentação dos órgãos de preservação.

§ 2º As AIPC serão criadas ou revistas a critério dos órgãos de preservação do patrimônio, em função da publicação de Resoluções de Tombamento ou de Regulamentação de Área Envoltória, de alterações em Resoluções existentes ou de alterações nos perímetros propostos para Inventário de Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano.

§ 3º As AIPC poderão ser objeto de ações e projetos específicos para requalificação de bens e espaços públicos, considerando seu tratamento como unidade territorial integrada, sujeitos à orientação, supervisão e análise do órgão municipal de patrimônio.

§ 4º Poderão ser destinados recursos da conta segregada da AIU-SCE às ações e projetos de que trata o § 3º deste artigo, à elaboração de Inventário de Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano, bem como a outras ações voltadas à preservação do patrimônio histórico.

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

Seção II

Das Estratégias de Atendimento Habitacional

Subseção I

Disposições Gerais

Art. 68. As intervenções habitacionais de interesse social previstas nesta Lei, em consonância com os objetivos e diretrizes previstos nos arts. 291 e 292 da Lei nº 16.050, de 2014, têm como objetivo específico o enfrentamento das necessidades habitacionais na AIU-SCE e no âmbito de seus perímetros expandidos, visando:

I - proporcionar o atendimento habitacional adequado e definitivo a famílias de baixa renda residentes nos assentamentos precários, tais como favelas, núcleos, cortiços, loteamentos, conjuntos habitacionais irregulares, ocupações de edifícios, priorizando, sempre quando possível, sua consolidação;

II - viabilizar soluções para o déficit quantitativo de moradia;

III - combater a gentrificação decorrente das transformações urbanísticas, adotando instrumentos e ações voltados à manutenção das populações de baixa renda, inclusive aquelas com condição de vulnerabilidade específica;

IV - promover o incremento do adensamento habitacional de interesse social.

Art. 69. O PIU-SCE, em conformidade com a Política Municipal de Habitação, adotará as seguintes modalidades de atendimento habitacional ou outras modalidades que venham a ser regulamentadas:

I - provisão de moradia para aquisição, compreendendo a produção de novos imóveis ou a reabilitação de edificações existentes no perímetro;

II - intervenção integrada em assentamentos precários, compreendendo urbanização e regularização fundiária;

III - intervenção em cortiços;

IV - locação social em parque público ou privado;

V - auxílio aluguel.

§ 1º A provisão de moradias para atendimento da demanda indicada por SEHAB, nos termos estabelecidos pela regulamentação existente, poderá ser realizada por iniciativa pública ou privada, bem como por meio de associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos.

§ 2º O acesso à provisão de moradia poderá se dar por meio de aquisição da propriedade, termo de concessão, individual ou coletivo, ou por meio de locação social de parque público ou privado.

Art. 70. A provisão habitacional decorrente dos recursos e incentivos previstos nesta Lei priorizará a população que atenda ao menos um dos seguintes requisitos:

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

I - venha sofrer deslocamentos involuntários em decorrência do PIU-SCE;

II - tenha compromisso de atendimento definitivo pelo município, esteja ou não vinculada ao atendimento provisório;

III - seja oriunda de cortiços ou ocupações localizados na AIU-SCE ou em seus perímetros expandidos;

IV - se enquadre nos critérios de HIS-1, conforme definido no Quadro I da Lei Municipal nº 16.050, de 2014, observado o regramento trazido no inciso I do art. 80 desta Lei para aplicação dos recursos arrecadados pela AIU-SCE, destinados ao atendimento habitacional;

V - esteja enquadrada em condição de vulnerabilidade específica que demande atendimento habitacional.

Subseção II

Do regramento para os deslocamentos involuntários no PIU-SCE

Art. 71. O deslocamento involuntário de população residente no PIU-SCE ou que tenha sua subsistência econômica vinculada aos assentamentos precários objeto de intervenção, quando inevitável, será precedido da elaboração de plano de reassentamento.

§ 1º As diretrizes e o conteúdo específicos do plano de reassentamento deverão ser regulamentados pela SEHAB.

§ 2º Nas intervenções em ZEIS, o plano de reassentamento será submetido à análise e deliberação do respectivo Conselho Gestor de ZEIS.

Art. 72. O plano de reassentamento deverá prever, no mínimo:

I - a caracterização da população impactada;

II - as soluções de reassentamento aplicáveis;

III - as soluções de atendimento provisório, quando couber;

IV - os mecanismos de trabalho social com a população;

V - o cronograma e o orçamento de implantação das ações até o reassentamento definitivo.

§ 1º As soluções de reassentamento deverão assegurar soluções habitacionais definitivas no perímetro da AIU-SCE.

§ 2º As famílias impactadas residentes nos perímetros expandidos da AIU-SCE receberão atendimento habitacional definitivo no âmbito do respectivo perímetro expandido ou no perímetro da AIU-SCE.

Subseção III

Dos Planos Urbanísticos de Vizinhança para as ZEIS do PIU-SCE

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

Art. 73. Poderão ser elaborados Planos Urbanísticos de Vizinhança para as ZEIS localizadas no perímetro de adesão ou nos perímetros expandidos da AIU-SCE com vistas a estabelecer a atuação coordenada de ações públicas e a utilização de recursos financeiros e fundiários para as intervenções planejadas, além de promover a qualificação ambiental e urbanística dessas áreas.

§ 1º Os Planos Urbanísticos de Vizinhança para as ZEIS poderão articular a aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei, além de garantir a interlocução com outros órgãos setoriais necessários à elaboração dos estudos e levantamentos técnicos.

§ 2º Os planos de que trata o **caput** deste artigo serão regulamentados pelo Poder Executivo e poderão englobar um conjunto de ZEIS e áreas em seu entorno imediato, devendo compreender, no mínimo:

I - a constituição dos Conselhos Gestores das ZEIS e a elaboração do Plano de Urbanização ou do Projeto de Intervenção, conforme estabelecido pela Lei nº 16.050, de 2014 - PDE;

II - o levantamento das necessidades habitacionais locais;

III - a indicação das terras públicas e de imóveis privados sujeitos a PEUC passíveis de recepcionar as intervenções e estratégias habitacionais previstas;

IV - intervenções relacionadas à qualificação ambiental da área, tais como implantação ou requalificação de áreas verdes e da arborização urbana;

V - intervenções relacionadas à qualificação urbana e à mobilidade ativa, como a requalificação de logradouros e a implantação de ciclovias e ciclofaixas;

VI - implantação ou requalificação de equipamentos públicos necessários ao atendimento da população moradora da área.

§ 3º Deverão ser previstos mecanismos de acompanhamento e avaliação dos procedimentos e ações concernentes aos Planos Urbanísticos de Vizinhança para as ZEIS com a finalidade de promover o monitoramento da dinâmica fundiária e imobiliária nesses territórios.

Seção III

Das estratégias de desenvolvimento econômico

Art. 74. Com a finalidade de fomentar a atividade econômica na AIU-SCE e incentivar as atividades de economia criativa, em consonância aos incentivos urbanísticos e instrumentos trazidos nesta Lei, será elaborado Plano de Desenvolvimento para o Polo de Economia Criativa Distrito Criativo Sé/República previsto no art. 182 e seguintes da Lei nº 16.050, de 2014, a ser aprovado por Lei específica.

CAPÍTULO VI

DA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL, DA CONTA SEGREGADA NO FUNDURB E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ARRECADADOS

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Art. 75. Fica o Executivo autorizado a aplicar a outorga onerosa de potencial construtivo adicional instituída pela Lei nº 16.050, de 2014, para os lotes contidos na AIU-SCE, na conformidade dos valores, critérios e condições estabelecidos nesta Lei.

§ 1º Os recursos arrecadados pela venda de potencial construtivo adicional para os lotes contidos na AIU-SCE destinam-se à execução dos elementos do Programa de Intervenções do PIU-SCE e às ações deste decorrentes.

§ 2º A AIU-SCE terá conta segregada no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, cabendo ao Conselho Gestor da AIU-SCE publicar, anualmente, listagem de intervenções prioritárias para implantação do Programa de Intervenções em seu território.

§ 3º Os recursos havidos em função da aplicação da cota de solidariedade em empreendimentos realizados na AIU-SCE, observadas as demais disposições desta Lei, serão depositados na conta segregada prevista no parágrafo anterior, exclusivamente para utilização prevista no art. 340, inciso I, da Lei nº 16.050, de 2014.

Art. 76. Para fins de acompanhamento e direcionamento da produção imobiliária no PIU-SCE, serão disponibilizados 3.600.000 m² (três milhões e seiscentos mil metros quadrados) de potencial construtivo adicional para a AIU-SCE, atendidas as disposições desta Lei.

§ 1º O potencial construtivo adicional previsto no **caput** poderá ser cedido aos empreendedores de forma onerosa ou não onerosa.

§ 2º Da totalidade de potencial construtivo adicional prevista no **caput**, serão disponibilizados não onerosamente 1.800.000 m² (um milhão e oitocentos mil metros quadrados) destinados aos empreendimentos beneficiados com o Fator de interesse social (Fs) igual a zero, nos termos do Quadro 5 da Lei nº 16.050, de 2014, e com os incentivos previstos nos arts. 12, 13 e 15 desta Lei.

§ 3º Da totalidade de potencial construtivo adicional prevista no **caput**, serão disponibilizados onerosamente 1.800.000 m² (um milhão e oitocentos mil metros quadrados), a serem utilizados em empreendimentos licenciados com base nesta Lei.

§ 4º O potencial construtivo adicional adquirido para fins da regularização de edificações existentes, prevista nesta Lei, não será deduzido do montante indicado no § 3º deste artigo.

Art. 77. Para fins da concessão dos bônus equivalentes, serão disponibilizados 540.000 m² (quinhentos e quarenta mil metros quadrados) de potencial construtivo adicional para a AIU-SCE, a serem utilizados exclusivamente para as finalidades previstas nos arts. 61 e seguintes desta Lei.

Art. 78. A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a equação definida no art. 117 da Lei nº 16.050, de 2014.

§ 1º Aplicam-se na AIU-SCE os Fatores de Planejamento (Fp) definidos no Quadro 2 desta Lei.

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

§ 2º No perímetro formado, ao norte, pelas alamedas Eduardo Prado, Dino Bueno, Ribeiro da Silva e Cleveland, e pela Rua Mauá, ao leste, pela Rua Casper Líbero e pela Avenida Ipiranga, ao Sul, pelas avenidas São João e Duque de Caxias, e, por fim, a oeste, pelas ruas Guaianases, Helvetia e pela Avenida Rio Branco, será aplicável o Fator de Planejamento (Fp) igual a 0, em até 5 (cinco) anos da vigência desta Lei, aplicando-se, após, o Fator de Planejamento previsto para a Área de Transformação à qual o perímetro está inserido.

§ 3º O potencial construtivo adicional comercializado mediante outorga onerosa poderá ser alienado por intermédio de leilões promovidos pela SP-Urbanismo.

§ 4º Na hipótese de comercialização do potencial construtivo adicional mediante leilão, a quantidade de potencial construtivo adicional a ser disponibilizada e os respectivos descontos iniciais de seu valor de alienação deverão ser definidos na PDL, consideradas as condições de mercado e as necessidades de viabilidade do Programa de Intervenções.

§ 5º O potencial construtivo adicional adquirido mediante leilão será imediatamente vinculado ao lote, atendendo-se, no mínimo, às seguintes disposições:

I - o pagamento da contrapartida referente à aquisição de potencial construtivo adicional não dependerá da existência prévia de requerimento de licenciamento edilício;

II - após o pagamento previsto no inciso I deste parágrafo, a SP-Urbanismo expedirá certidão declarando a quantidade de potencial construtivo adicional incorporada ao lote;

III - não poderá haver desvinculação do potencial construtivo adicional adquirido mediante leilão vinculado ao lote;

IV - a utilização do potencial construtivo adicional já vinculado ao lote será efetivada no momento do licenciamento edilício, mediante apresentação da certidão expedida pela SP-Urbanismo.

§ 6º Na hipótese de aplicação dos fatores de planejamento constantes das colunas de "0 a 3 anos" e de "3 a 5 anos" do Quadro 2 desta Lei, o interessado terá o prazo de 2 (dois) anos após a expedição do alvará de aprovação e execução ou do alvará de execução para o protocolo do respectivo certificado de conclusão.

§ 7º No caso do descumprimento do prazo de que trata o § 5º deste artigo, para o requerimento do certificado de conclusão deverá ser obrigatoriamente recolhido valor complementar, a ser calculado pela aplicação do fator de planejamento vigente quando do protocolo.

Art. 79. O valor total da contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional devida pelos empreendimentos localizados no âmbito da AIU-SCE poderá ser pago à vista ou parceladamente.

§ 1º Na hipótese de pagamento parcelado, alternativamente à proposta prevista pelo art. 172 da Lei nº 16.402, de 2016, o empreendedor estará sujeito a:

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abilio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

I - executar o pagamento de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do valor devido à vista ou em até 10 (dez) parcelas mensais até a emissão do Alvará de Execução;

II - executar o pagamento do saldo restante à vista ou em parcelas iguais e sucessivas, em até 12 (doze) meses após a emissão do Alvará de Execução.

§ 2º No ato de pactuação da modalidade de pagamento parcelado, será firmado Termo de Compromisso entre o empreendedor e SMUL, contendo cláusula que possibilite o embargo da obra em caso de não pagamento do saldo previsto no inciso II do § 1º deste artigo.

Art. 80. Tendo em vista os objetivos gerais e específicos do PIU-SCE, fica estabelecida, nos termos do art. 146 da Lei nº 16.050, de 2014, a destinação mínima obrigatória de parcela dos recursos depositados na conta segregada da AIU-SCE, deduzidas as taxas, emolumentos e custos de administração, de acordo com os seguintes percentuais:

I - 40% (quarenta por cento) para o atendimento habitacional de interesse social destinado a famílias com renda de até 2 (dois) salários mínimos, em ações compreendidas no escopo estabelecido no Programa de Intervenções para a AIU-SCE e o âmbito de seus perímetros expandidos;

II - 20% (vinte por cento) para melhorias na rede de equipamentos públicos, em ações vinculadas aos programas de atendimento das Secretarias Municipais de Direitos Humanos e Cidadania, Assistência e Desenvolvimento Social, Saúde, Educação, Cultura e Esportes e Lazer;

III - 5% (cinco por cento) para finalidades de preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural, em ações vinculadas aos objetivos do PIU-SCE.

Art. 81. Suplementarmente aos recursos captados pela comercialização de potencial construtivo adicional, poderão ser utilizados recursos advindos da conta geral do FUNDURB ou de quaisquer outras fontes disponíveis para fins de implantação do programa de intervenções do PIU-SCE.

§ 1º Os imóveis de grande porte, incluindo os locais de reunião e eventos, inseridos no perímetro deste plano urbanístico, deverão passar por aprovação direta pelo gabinete da SP-Urbanismo, tendo seus parâmetros apoiados por procedimento específico e seu processo diretamente ligado à presidência para melhor termo desta Lei.

§ 2º As despesas decorrentes do gerenciamento de projetos e obras de que trata o **caput** poderão ser custeadas com os recursos arrecadados na conta da AIU-SCE, observado o limite do art. 339 da Lei nº 16.050, de 2014.

CAPÍTULO VII

DA GESTÃO E PLANEJAMENTO DA IMPLANTAÇÃO DO PIU-SCE

Art. 82. A gestão da implantação do PIU-SCE e o planejamento das ações dele decorrentes serão coordenados por SMUL, com apoio da SP-Urbanismo, acompanhada e monitorada pelo Conselho Gestor da AIU-SCE, respeitadas as atribuições conferidas por esta Lei.

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

Parágrafo único. As ações de cunho procedimental necessárias à implantação do PIU-SCE serão regulamentadas pelo Poder Executivo.

Seção I

Do Conselho Gestor da AIU-SCE

Art. 83. A AIU-SCE contará com um Conselho Gestor paritário, coordenado pela SMUL e secretariado por SP-Urbanismo.

Parágrafo único. Caberá à SP-Urbanismo prover as condições materiais para o exercício das atribuições deste colegiado.

Art. 84. O Conselho Gestor, nos termos do art. 145, § 3º, inciso V, da Lei nº 16.050, de 2014, será designado pelo Executivo, devendo ter composição paritária que garanta a representatividade da diversidade identitária presente no território do PIU-SCE, de acordo com a seguinte distribuição:

I - 11 (onze) representantes do Poder Público, incluindo:

a) 1 (um) representante da São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo;

b) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL;

c) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB;

d) 1 (um) representante da Secretaria do Governo Municipal – SGM;

e) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB;

f) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social – SMADS;

g) 1 (um) representante da Secretaria Municipal da Fazenda – SF;

h) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes – SMT;

i) 1 (um) representante da Secretaria Municipal da Cultura – SMC;

j) 2 (dois) representantes das Subprefeituras, sendo 1 (um) da Subprefeitura da Sé e 1 (um) da Subprefeitura da Mooca;

II - 11 (onze) representantes de entidades da sociedade civil, incluindo:

a) 2 (dois) representantes do setor empresarial ligados ao Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, sendo 1 (um) da indústria e 1 (um) do comércio;

b) 1 (um) representante da sociedade civil ligado ao Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP;

c) 1 (um) representante da sociedade civil ligado ao Conselho Municipal de Trânsito e Transporte – CMTT, preferencialmente no segmento regional Centro Expandido;

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

d) 2 (dois) representantes da sociedade civil do Conselho Municipal de Habitação – CMH, sendo pelo menos 1 (um) de entidades comunitárias e de organizações populares, preferencialmente com atuação na AIU-SCE;

e) 1 (um) representante da sociedade civil ligado ao Conselho Municipal de Assistência Social – COMAS, preferencialmente com atuação na AIU-SCE;

f) 2 (dois) representantes do Conselho Participativo Municipal, sendo 1 (um) da Subprefeitura da Sé e 1 (um) da Subprefeitura da Mooca;

g) 1 (um) representante de organizações não governamentais – ONGs ligadas ao setor cultural com atuação no perímetro da AIU-SCE;

h) 1 (um) representante de entidades profissionais, acadêmicas ou de pesquisa ligadas a questões urbanas e ambientais com atuação no perímetro da AIU-SCE.

§ 1º Os representantes mencionados nos itens "a", "b", "c", "d", "e" e "f" do inciso II serão indicados por seus respectivos conselhos, na forma de seus regimentos específicos.

§ 2º Os representantes mencionados nos itens "g" e "h" do inciso II deste artigo serão eleitos pelos seus pares em assembleia, coordenada por SP-Urbanismo, que será realizada a cada 2 (dois) anos.

§ 3º Cada representante contará com um suplente, que o substituirá em caso de ausência.

§ 4º Caberá à Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania – SMDHC a suplência da representação da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social – SMADS.

§ 5º O funcionamento do Conselho Gestor da AIU-SCE será estabelecido por Regimento Interno proposto pela SP-Urbanismo e aprovado pela maioria de seus integrantes.

§ 6º A coordenação do colegiado caberá à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, que proferirá votos de desempate, quando necessário.

Art. 85. O Conselho Gestor da AIU-SCE realiza o controle social da implantação do PIU-SCE, cabendo-lhe:

I - aprovar o seu regimento interno;

II - acompanhar o desenvolvimento das Propostas de Diretrizes de Investimento – PDI;

III - publicar, anualmente, a partir das PDI desenvolvidas pela SP-Urbanismo, a listagem de intervenções prioritárias para implantação do Programa de Intervenções do PIU-SCE;

IV - encaminhar sugestão do Plano Anual de Aplicação dos recursos da conta segregada da AIU-SCE, tendo em vista as PDI elaboradas e as intervenções elencadas como prioritárias;

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

V - acompanhar a implantação de ações ou intervenções previstas nas PDI;

VI - validar os relatórios de monitoramento de implantação das intervenções previstas em PDI;

VII - manifestar-se sobre ações ou intervenções previstas no Programa de Intervenções da AIU-SCE que sejam viabilizadas por recursos de outras fontes.

Parágrafo único. Caberá à SP-Urbanismo proporcionar a comunicação entre o Conselho Gestor da AIU-SCE e o Conselho Gestor do FUNDURB.

Art. 86. Os Conselhos Gestores das ZEIS 1 e 3 contidas na AIU-SCE deverão participar da elaboração dos Planos de Urbanização ou Projetos de Intervenção no âmbito dos respectivos perímetros de ZEIS, e acompanhar a implementação de Propostas de Diretrizes de Investimento – PDI nas quais estejam contidos.

Parágrafo único. O Conselho Gestor da AIU-SCE comunicará a SEHAB acerca do desenvolvimento das PDI que contenham intervenção direta em ZEIS 1 ou 3, solicitando o início do processo de constituição de seus Conselhos Gestores.

Seção II

Da atuação da SP-Urbanismo

Art. 87. A SP-Urbanismo é o ente municipal responsável pela gestão das ações públicas necessárias ao desenvolvimento e implantação do Programa de Intervenções do PIU-SCE, devendo elaborar Propostas de Diretrizes de Investimentos – PDI de modo articulado com os demais órgãos da administração pública direta e indireta, promover a gestão dos seus ativos e recursos, bem como a efetivação dos instrumentos, estratégias, benefícios e incentivos previstos nesta Lei.

Parágrafo único. Para o desempenho das atribuições mencionadas no **caput**, a SP-Urbanismo poderá participar da modelagem ou intervir em contratos que tenham por objeto a implantação e monitoramento do PIU-SCE, inclusive a realização de chamamentos públicos para a utilização dos instrumentos nele previstos, além de fornecer os subsídios necessários à instrução de compromissos de investimento, convênios ou outros termos de parceria a serem sempre quando necessários ao cumprimento das ações e estratégias previstas nesta Lei.

Art. 88. Para a aplicação e monitoramento dos instrumentos de qualificação e transformação do território do PIU-SCE e da implantação do Programa de Intervenções, SP-Urbanismo promoverá o cadastro atualizado das propostas de adesão aos benefícios e incentivos previstos nesta Lei, bem como dos investimentos, projetos e programas públicos desenvolvidos na AIU-SCE.

§ 1º Deverão ser definidos por regulamento indicadores de monitoramento e avaliação que expressem, no mínimo:

I - os resultados alcançados em relação aos objetivos do PIU-SCE;

II - os avanços da implantação do Programa de Intervenções;

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

III - o desempenho dos instrumentos de qualificação e transformação do território;

IV - a alocação dos recursos arrecadados.

§ 2º A SP-Urbanismo deverá elaborar relatório semestral contendo os elementos de monitoramento previstos no **caput** para posterior submissão ao Conselho Gestor da AIU-SCE, garantida a ampla publicização dos documentos elaborados.

Art. 89. A SP-Urbanismo poderá ser contratada para a execução de outros serviços e demais ações não previstas nesta Lei, mas necessários à implantação do PIU-SCE.

Subseção I

Dos editais de chamamento

Art. 90. Com a finalidade de operacionalizar a aplicação das estratégias e instrumentos previstos nesta Lei, a SP-Urbanismo poderá elaborar editais de chamamentos públicos destinados a viabilizar, dentre outros:

I - os contratos de parcerias necessários à implantação dos projetos estratégicos e ao aproveitamento das demais áreas públicas;

II - os consórcios imobiliários;

III - a concessão de bônus equivalentes.

§ 1º As ações previstas em Proposta de Diretrizes de Investimentos – PDI deverão indicar a necessidade de realização de chamamentos públicos.

§ 2º A SEHAB participará da elaboração de edital de chamamento público para a definição dos aspectos referentes à provisão habitacional de interesse social, bem como para a avaliação das propostas apresentadas sobre os mesmos aspectos.

Seção III

Da Atuação Concertada dos Órgãos e Entidades Públicas e Privadas

Art. 91. A implantação do PIU-SCE e do seu Programa de Intervenções se dará mediante ação concertada entre os órgãos e entidades municipais, estaduais e federais e agentes privados, atendendo-se, no mínimo, às disposições desta Lei.

Parágrafo único. A articulação das ações previstas no **caput** deste artigo caberá à SP-Urbanismo.

Art. 92. Caberá à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, além das outras atribuições previstas em lei:

I - autorizar o desenvolvimento, por parte de SP-Urbanismo, dos estudos e projetos necessários à implantação do Programa de Intervenções do PIU-SCE;

II - subsidiar, em ações específicas, a realização das tarefas concernentes à implantação do PIU-SCE pela SP-Urbanismo.

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abilio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Parágrafo único. A SMUL firmará ajustes com a SP-Urbanismo para a prática dos atos necessários ao desenvolvimento, gestão e acompanhamento da implantação do PIU-SCE.

Art. 93. Caberá à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei:

I - informar a SP-Urbanismo acerca dos processos de licenciamento em fase de aprovação e aqueles já licenciados com base nesta Lei, com a finalidade de garantir o monitoramento da implantação do PIU-SCE;

II - solicitar manifestação da SP-Urbanismo acerca da conformidade dos projetos em licenciamento que se enquadrem nas seguintes hipóteses:

a) estejam sujeitos às diretrizes de parcelamento do solo previstas nesta Lei;

b) tenham por objeto imóveis afetados diretamente pela implantação do Programa de Intervenções do PIU-SCE.

Art. 94. Caberá à Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei:

I - participar da elaboração, juntamente com a SP-Urbanismo, das Propostas de Diretrizes de Investimento – PDI que contenham intervenções voltadas ao atendimento habitacional de interesse social e à redução da precariedade urbana;

II - propor à SP-Urbanismo, nos termos da regulamentação, a elaboração de Plano Urbanístico de Vizinhança para as ZEIS contidas no perímetro de adesão e nos perímetros expandidos da AIU-SCE.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB firmará ajustes com a SP-Urbanismo para as finalidades previstas no inciso II.

Art. 95. Deverão ser incluídas no processo de elaboração das Propostas de Diretrizes de Investimento – PDI, no âmbito de suas competências, no mínimo, as seguintes secretarias:

I - Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA;

II - Secretaria Municipal de Cultura – SMC;

III - Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes – SMT;

IV - Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania – SMDHC;

V - Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social – SMADS;

VI - Secretaria Municipal de Saúde – SMS;

VII - Secretaria Municipal de Educação – SME;

VIII - Secretaria Municipal de Esporte e Lazer – SEME;

IX - Secretaria Municipal das Subprefeituras – SMSUB;

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

X - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho – SMDET.

Art. 96. A SP-Urbanismo será remunerada, pelo apoio à gestão da implantação do Programa de Intervenções previsto nesta Lei, com 5% (cinco por cento) dos recursos arrecadados com a outorga de potencial construtivo adicional da área de abrangência de seu perímetro.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 97. Os recursos remanescentes na conta Operação Urbana Centro serão transferidos para a conta segregada da AIU-SCE, garantida a execução de intervenções já aprovadas sob a égide da Lei nº 12.349, de 1997.

Art. 98. Com o objetivo de promover a transição do controle social da AIU-SCE, a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, estabelecida nos termos da Lei nº 12.349, de 1997, acompanhará as três primeiras reuniões do Conselho Gestor da AIU-SCE.

Art. 99. O regramento contido nesta Lei vigorará por prazo determinado, ficando a caracterização de seu termo final condicionada, alternativamente, ao:

I - transcurso de 10 (dez) anos desde a concessão da primeira licença edilícia que configure adesão ao PIU-SCE;

II - esgotamento de potencial construtivo adicional equivalente a 3.600.000 m² (três milhões e seiscentos mil metros quadrados) disponibilizados para a AIU-SCE.

Parágrafo único. Previamente ao encerramento da Área de Intervenção Urbana prevista nesta Lei, nos termos do **caput**, serão realizados estudos urbanísticos com a finalidade de avaliar as condições e requisitos para a reinserção da área no ambiente ordinário de regulação urbana, inclusive, caso necessário, propondo-se novos parâmetros urbanísticos para a região.

Art. 100. O parágrafo único do art. 103 da Lei nº 16.642, de 2017, não se aplica aos seguintes trechos de alinhamentos viários aprovados em lei e indicados nas Plantas nº 26.999/01 a nº 26.999/05 e nº 26.999/07 a nº 26.999/13, Classificação S-1227, anexas a esta Lei:

I - incisos XIII, XVI e XVII do art. 1º da Lei nº 5.347, de 12 de setembro de 1957;

II - inciso I do art. 1º da Lei nº 8.968, de 9 de setembro de 1979, no trecho entre a R. Cap. Faustino de Lima e a R. Carneiro Leão.

Art. 101. Nos trechos indicados nas Plantas nº 26.999/01 a nº 26.999/05 e nº 26.999/07 a nº 26.999/13, Classificação S-1227, anexas a esta Lei, ficam revogados os alinhamentos viários aprovados em lei, na seguinte conformidade:

I - a abertura de nova via de ligação prevista pela Lei nº 16.541, de 2016, no trecho entre a Av. do Estado e um ponto 110 metros aquém da Av. Santos Dumont, conforme indicado nas plantas 26.999/03 e 26.999/04;

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

II - a abertura de nova via de ligação prevista pela Lei nº 16.541, de 2016, no trecho entre a Av. do Estado e 110 metros aquém da Av. do Estado, conforme indicado na planta 26.999/03;

III - o alargamento da Rua Pedro Vicente previsto pela Lei nº 16.541, de 2016, no trecho entre a Av. Cruzeiro do Sul e a Rua Canindé, conforme indicado na planta 26.999/07;

IV - a abertura de nova via de ligação prevista pela Lei nº 16.541, de 2016, no trecho entre a Rua Santa Rita e a Rua Catumbi, conforme indicado nas plantas 26.999/10 e 26.999/11.

Art. 102. Ficam aprovados melhoramentos viários, inclusive as concordâncias viárias entre os alargamentos, as aberturas de vias, as reconfigurações geométricas e demais compatibilizações e ligações viárias, nos distritos Bom Retiro, Pari, Vila Guilherme, Belém, Brás e Sé, constantes nas Plantas nº 26.999/01 a nº 26.999/05 e nº 26.999/07 a nº 26.999/13, classificação S-1227 do arquivo da Superintendência de Projetos Viários – PROJ-3, da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB ou no Quadro 1D, integrantes desta Lei.

Art. 103. Os processos de licenciamento de obras, edificações e atividades e os projetos de parcelamento do solo, protocolados até a data de publicação desta Lei e sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, optando pela análise integral de acordo com suas disposições.

§ 1º Os interessados poderão optar pela análise integral nos termos da presente Lei, desde que se manifestem expressamente dentro do prazo de 90 (noventa) dias a partir da data de publicação desta Lei.

§ 2º Os processos de licenciamento de obras e edificações referidos no **caput** serão indeferidos:

I - nos casos previstos no Código de Obras e Edificações (COE) e alterações posteriores;

II - se for requerida a modificação da versão do projeto constante do processo em análise na data de promulgação desta Lei, nos seguintes termos:

a) alteração de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;

b) acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;

c) alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

§ 3º Serão apreciados nos termos do **caput** os projetos de parcelamento do solo cuja Certidão de Diretrizes já tiver sido emitida pelo órgão municipal competente.

§ 4º Os projetos de parcelamento do solo previstos no parágrafo anterior serão indeferidos quando for requerida alteração em mais de 5% (cinco por cento) do projeto após a vigência desta Lei.

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abilio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

§ 5º Os processos que venham a ser analisados com base na legislação anterior deverão respeitar os melhoramentos públicos previstos no inciso XVI, § 1º, art. 1º e o disposto no art. 102 desta Lei.

Art. 104. Os projetos modificativos de projetos de edificação com licenças expedidas nos termos da legislação vigente anteriormente à data de publicação desta Lei e protocolados após a data de sua publicação serão analisados de acordo com as disposições do art. 103 desta Lei.

§ 1º Os projetos modificativos não poderão agravar as desconformidades da edificação, nos termos da nova regência legal.

§ 2º A incorporação de novos lotes será admitida, aplicando-se ao lote resultante todas as disposições, índices e parâmetros estabelecidos nesta Lei.

Art. 105. No caso de uso residencial, os parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei poderão ser adotados por manifestação formal do proprietário interessado, nos processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados até a data de publicação desta Lei, observadas as seguintes concessões:

I - poderão ser juntadas novas versões de projeto com alterações de gabarito, áreas computáveis, não computáveis e permeabilidade constantes dos Quadro 2, Quadro 3 e Mapa 3, desobrigadas do atendimento ao disposto nos arts. 380 e 381 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, o disposto nos arts. 162 e 163 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 – LPUOS, e o disposto no art. 27 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 – COE, na integralidade, principalmente quanto ao limite de 5% sobre as áreas computáveis, não computáveis e total e a mudanças de usos;

II - dispensa quanto à observância do art. 27 da Lei nº 16.642, de 2017, exclusivamente para caso de mudança de uso para o uso residencial;

III - em caso de projetos que já tiveram o pagamento de outorga onerosa recolhido poderão utilizar a mesma para compensação da eventual obrigatoriedade de recolhimento do atual processo:

a) a compensação da outorga onerosa, a que se refere o parágrafo anterior, não será permitida para o uso não residencial. Sendo vedada a utilização para qualquer tipo de uso que não seja uso residencial;

b) a outorga onerosa já recolhida não será devolvida em caso de não utilização. Em caso de abandono, desistência e/ou indeferimento do processo que estiver vinculado à outorga onerosa a mesma não poderá ser ressarcida ao proprietário.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto neste artigo às igrejas e templos de qualquer confissão.

Art. 106. O art. 16 da Lei nº 17.577, de 20 de julho de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação e acrescido dos seguintes parágrafos:

"Art. 16. Aplicam-se os seguintes incentivos fiscais à requalificação de edificações localizadas na Área Central licenciadas nos termos desta Lei

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.

autuado por Rodrigo Abílio Tomaz em 31/08/2022 14:40:01.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

independentemente da categoria de uso do imóvel após a requalificação, e mesmo nas hipóteses de mudança de uso, excetuados os usos elencados no § 1º do art. 6º desta Lei:

.....

§ 7º Observados os critérios e limites previstos nos incisos I, II, IV e V do **caput** deste artigo, os incentivos fiscais neles elencados não se aplicarão a fatos gerados ocorridos após 31 de dezembro de 2030.

§ 8º Para os imóveis compreendidos no perímetro indicado no § 3º, o prazo de que trata o § 7º será até 31 de dezembro de 2037, para os incentivos elencados nos incisos I, II, IV e V do **caput** deste artigo.

§ 9º Para a fruição do incentivo de que trata o inciso III do **caput** do presente artigo, o sujeito passivo deverá ter usufruído, ainda que parcialmente, da isenção prevista no inciso II do **caput** deste artigo." (NR)

Art. 107. Inclui-se o enquadramento do Setor 002, Quadra 004 como Área de Transformação T2c.

Art. 108. Fica o Poder Executivo autorizado a antecipar recursos de outras fontes para realização de obras de transposição com fins de mobilidade urbana, ressarcido por ocasião da venda do potencial construtivo.

Art. 109. Esta Lei observa o previsto nas alíneas "a" e "b" do § 2º do art. 46 da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Art. 110. Ficam revogados:

I - a Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997;

II - os incisos IV e XXII do art. 1º da Lei nº 5.347, de 12 de setembro de 1957;

III - o inciso I do art. 1º da Lei nº 7.534, de 9 de outubro de 1970;

IV - o inciso II do art. 1º da Lei nº 9.938, de 16 de julho de 1985.

Art. 111. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de São Paulo, 30 de agosto de 2022.

MILTON LEITE
Presidente

RAT/jcss.

Matéria CL 712/2020. Documento digitalizado e autenticado por RODRIGO ABILIO TOMAZ, juntado ao PL 712/2020 por Rodrigo Abílio Tomaz. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=403224.