



**PARECER Nº**                      **DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0400/24.**

Trata-se de projeto de lei, de autoria da E. Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, que visa dispor sobre a alteração da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada instituída pela Lei nº 13.260, de 28 de dezembro 2001 e alterações posteriores.

Conforme exposto na Justificativa que acompanha a proposta, o projeto de lei visa atender ao comando da Lei nº 16.050, de 2014 – Plano Diretor Estratégico do Município que em seu art. 141 determina que a lei de cada Operação Urbana Consorciada deve prever, dentre outros requisitos, as regras de transição do regime jurídico da operação para o regime jurídico ordinário da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, aplicáveis ao final de cada operação.

Em síntese, o projeto estabelece que:

- i)** as modificações previstas não consistem em alteração do projeto urbanístico da operação urbana consorciada, tendo por escopo normas de procedimento e de estruturação do instrumento jurídico-urbanístico vigente;
- ii)** a operação será considerada encerrada após a execução integral do Programa de Investimentos previsto pela Lei nº 13.260/01, cabendo à SP-Urbanismo expedir a Declaração de Encerramento da Operação, que atestará tal condição, sendo que referida declaração acarreta o cancelamento de eventual estoque de Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC ainda remanescente em poder da Administração Municipal, bem como a dissolução do Grupo de Gestão da operação;
- iii)** os parâmetros urbanísticos da Lei nº 13.260/01, continuarão vigentes no perímetro da operação mesmo após a realização do último leilão de distribuição de CEPAC por parte da SP-Urbanismo, estando a aplicação do regramento ordinário previsto na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo submetida, cumulativamente, às seguintes condições:  
I – proibição de comercialização de potencial construtivo adicional mediante outorga onerosa do direito de construir e de transferência de direito de construir para os imóveis do seu perímetros no prazo de até 5 (cinco) anos contados do último leilão; II – realização, pelo Poder Público municipal, no prazo de até 5 (cinco) anos contados do leilão previsto, de estudos urbanísticos tendentes a revisar o zoneamento da região, considerando sua capacidade de adensamento e suporte, de modo a, caso necessário, alterar os parâmetros urbanísticos da legislação então vigente;



**iv)** Os recursos remanescentes da operação de que trata esta lei deverão ser destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB.

**v)** fica mantida a quantidade de CEPAC emitida com fulcro na Lei nº 13.260, de 2001 e os fatores de conversão definidos na citada lei.

**vi)** ficam mantidos os procedimentos de comercialização de CEPAC previstos na Lei nº 13.260, de 2001, inclusive aqueles disciplinados em regulamentação posterior.

A propositura ainda adequa perímetro, na forma que especifica.

Sob o ponto de vista jurídico, o projeto reúne condições para prosseguir em tramitação.

A operação urbana consorciada é um instrumento de política urbana previsto no art. 4º, V, alínea “p”, do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) e conceituada pelo § 1º do art.32 do mesmo diploma legal nos seguintes termos:

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

O dispositivo acima mencionado estabelece, ainda, em seu § 2º que nas operações urbanas consorciadas poderão ser previstas, entre outras medidas, a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edíficas, considerado o impacto ambiental delas decorrente (inciso I) e, também, a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente (inciso II).

O art. 33 do Estatuto da Cidade estabelece, por sua vez, os requisitos mínimos que devem constar do plano da operação urbana, bem, como o dever de que os recursos obtidos pelo



Poder Público como contrapartida sejam aplicados exclusivamente na própria operação urbana.

Neste aspecto o projeto em análise prevê em seu art. 4º que a operação será considerada encerrada após a execução integral do programa de investimentos, bem como em seu art. 3º, prevê a destinação de eventuais valores remanescentes ao Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB.

No campo doutrinário, são elucidativas as ponderações de Alexandre Levin acerca do tema:

...Trata-se de medida importante para fins de revitalização urbanística de áreas degradadas da cidade, ou mesmo para o incremento de infraestrutura viária, habitacional, de transporte, saneamento básico, enfim, da realidade urbanística de uma dada região do Município.

...

Em outras palavras, a lei específica que cria a operação urbana pode prever coeficientes de aproveitamento, índices de ocupação e tamanhos máximos e mínimos de lotes diferenciados, específicos para sua área de abrangência. Trata-se, na verdade, de uma exceção ao plano diretor e à lei de zoneamento municipal. Um novo diploma legislativo especialmente editado para uma nova configuração urbanística da área objeto da operação urbana.

...

Portanto, vê-se que, no âmbito das operações urbanas consorciadas, outras obrigações podem ser criadas para os particulares que participarem dessa ação urbanística conjunta com o Poder Público. Por sua própria natureza, tais obrigações somente podem ser criadas por lei, em evidente observância ao princípio da legalidade previsto na Lei Maior. Dai a necessidade de edição de lei específica para a criação do instrumento urbanístico ora em estudo e a impossibilidade evidente de sua criação/alteração mediante decreto do Executivo municipal. (in “ Operação Urbana Consorciada: normas gerais sobre o instituto constantes dos arts. 32 a 34 do Estatuto da Cidade”, BDM – Boletim de Direito Municipal – janeiro de 2013, p. 19/35)

Com efeito, reafirmando a autonomia das operações urbanas para dispor sobre os seus aspectos específicos, atendendo às peculiaridades e necessidades locais, o Plano Diretor Estratégico de São Paulo, Lei nº 16.050, de 31 de setembro de 2014, estabeleceu:



Art. 137. A Prefeitura poderá realizar Operações Urbanas consorciadas, de acordo com a Lei Federal no 10.257, de 2001, com o objetivo de promover, em um determinado perímetro, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, previstas no Projeto de Intervenção Urbanística elaborado para a área.

(...)

Art. 139. A lei específica que regulamentar cada Operação Urbana Consorciada poderá prever, mediante contrapartida:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias;

II - formas de regularização de edificações executadas em desacordo com a legislação vigente.

§ 1º (VETADO)

§ 2º Os Planos Regionais das subprefeituras deverão observar o disposto nas respectivas leis de operações urbanas consorciadas nos perímetros localizados em seu território de abrangência.

Art. 140. Nos perímetros de abrangência delimitados pelas leis específicas de criação das operações urbanas consorciadas, a outorga onerosa do potencial construtivo adicional será regida, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

Traçados os contornos do instituto ora em análise, verifica-se que a competência legislativa para a matéria está prevista no art. 30, inciso I, da Constituição Federal e no art. 13, inciso I, da Lei Orgânica do Município, os quais estabelecem ser competência de tal ente legislar sobre assuntos de interesse local.

O projeto encontra respaldo, ainda, no art. 13, inciso XIV, da Lei Orgânica, que dispõe ser competência da Câmara, com a sanção do Prefeito, aprovar as diretrizes gerais de desenvolvimento urbano, o Plano Diretor, a legislação de controle de uso, de parcelamento e de ocupação do solo urbano.

Durante a tramitação do projeto deverão ser realizadas ao menos duas audiências públicas em atendimento ao disposto no art. 41, incisos I e VI, da Lei Orgânica do Município.



Já quanto ao quórum para ser aprovado, o projeto depende do voto de 3/5 (três quintos) dos membros desta Casa, conforme o art. 40, § 4º, inciso I, da Lei Orgânica do Município, **observado, contudo, o disposto no art. 46, § 2º, do mesmo diploma legal, se for o caso.**

Por derradeiro, reitere-se que a análise do mérito das alterações propostas, especialmente à luz das informações prestadas pelo Executivo, as quais se revestem de especificidades técnicas cujo alcance extrapola a competência desta Comissão, de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, caberá às comissões especificamente designadas para tanto.

Pelo exposto, somos **PELA LEGALIDADE**, na forma do seguinte Substitutivo proposto para adequar o projeto às regras de legística, bem como para atender ao comando legal do art. 46, § 2º, "b", da Lei Orgânica do Município e ainda para corrigir equívocos materiais, nomeando como parágrafo único o § 1º do art. 1º do projeto, assim como para adequar a referência constante no caput dos arts. 3º e 4º e, também, no parágrafo único do art. 4º que, por equívoco material, faziam referência à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, sugerimos:

SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO,  
JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 400/24.

Aprova a etapa de encerramento da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 – que dispõe sobre a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, com suas alterações posteriores.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

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

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



Art. 2º Fica mantida a quantidade de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC emitida com fulcro na Lei 13.260, de 2001, e os fatores de conversão definidos na citada lei.

Art. 3º Na hipótese do montante arrecadado pelos leilões de CEPAC realizados com a finalidade de custear o Programa de Investimentos previstos da Operação Urbana Consorciada Águas Espraiadas exceder o numerário necessário ao seu integral cumprimento, os valores remanescentes da conta vinculada prevista na Lei 13.260, de 2001, serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB.

§ 1º A medida prevista no “caput” deste artigo será realizada nos termos do regulamento, garantida a execução integral das obras constantes no Programa de Investimentos previsto pela Lei 13.260, de 2001 e suas alterações posteriores.

§ 2º Ficam mantidos os procedimentos de comercialização de CEPAC previstos na Lei 13.260, de 2001 inclusive aqueles disciplinados em regulamentação posterior.

Art. 4º A OUCAE será considerada encerrada após a execução integral do Programa de Investimentos previsto pela Lei 13.260, de 2001, cabendo à SP-Urbanismo expedir a Declaração de Encerramento da Operação, que atestará tal condição.

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

Art. 5º Os parâmetros urbanísticos da Lei 13.260, de 2001 continuarão vigentes no perímetro da OUCAE mesmo após a realização do último leilão de distribuição de CEPAC por parte da SPUrbanismo, estando a aplicação do regramento ordinário previsto na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo submetida, cumulativamente, às seguintes condições:

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

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



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

Art. 6º O § 5º do art. 22 da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, incorporado ao texto legal por meio do art. 2º da Lei nº 15.416, de 22 de julho de 2011, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22.....

.....

§ 5º No mínimo 30% (trinta por cento) dos recursos arrecadados a partir da promulgação desta lei com a alienação de CEPACs deverão ser aplicados em Habitação de Interesse Social no perímetro de abrangência da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, até o reassentamento definitivo de todas as famílias previamente cadastradas e atingidas pelas obras e outras intervenções previstas na Lei, devendo o empenhamento dos recursos arrecadados a cada leilão e destinados a essa finalidade ser efetuado em até 5 (cinco) anos da sua data de realização.”

Art. 7º Aplicam-se também as disposições do art. 62, 67, 70, 71 da Lei 16.402, de 22 de março de 2016, com as alterações da Lei nº 18.081/24, dos arts. 60 e 82-A da Lei 16.050/14, acrescido pela Lei nº 17.975/23 e do art. 5º da Lei 18.081/24 no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Art. 8º Ficam aprovados os melhoramentos públicos complementares do Setor Marginal Pinheiros, da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos Distritos Morumbi, de acordo com a planta do arquivo da Superintendência de Projetos Viários, bem como planta do arquivo da SP Urbanismo.

Art. 9º Para efeito da presente Operação Urbana Consorciada, fica corrigido o perímetro composto também pelas seguintes áreas:

“pela R. Armando Petrella até a confluência com o ponto G (do segmento G -H), deflete à direita, segue pelo segmento G -H até a confluência com a R. Joapé (ponto H), deflete à direita, segue até a Marginal Pinheiros, deflete à esquerda, segue até o ponto I (do segmento I -J), deflete à direita, segue pelo segmento I -J até o ponto inicial na confluência da R. Saí de Sete Cores (ponto J) com a Av. Nações Unidas”.



Art. 10. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa,