



**PARECER CONJUNTO Nº DAS COMISSÕES REUNIDAS DE
POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; DE ADMINISTRAÇÃO
PÚBLICA; DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA; DE SAÚDE,
PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO
SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 400/2024.**

De autoria dos nobres Vereadores Danilo do Posto de Saúde, Fabio Riva, Rubinho Nunes e Sidney Cruz, o presente projeto de lei "Dispõe sobre a alteração da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada, Lei nº13.260, de 2001".

O projeto de lei tem como objetivo aprovar a fase de encerramento da Lei nº 13.260/2001, que regula a Operação Urbana Consorciada Água Espreiada (OUCAE) e suas alterações. Os principais pontos incluem a aprovação do encerramento da OUCAE, medidas de transição, manutenção e destinação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), procedimentos de comercialização de CEPAC, encerramento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL), manutenção dos parâmetros urbanísticos, destinação de 30% dos recursos de CEPAC para Habitação de Interesse Social, aprovação de melhorias públicas no Setor Marginal Pinheiros, e correção do perímetro da operação urbana..

Os autores do projeto afirmam que sua aprovação visa fundamentalmente à etapa de encerramento da OUCAE. Este encerramento implica a implementação de medidas para esgotar o estoque de potencial construtivo adicional e estabelecer a transição para o regramento urbanístico ordinário, conforme o Plano Diretor Estratégico (PDE) da Lei nº 16.050/2014. A proposta aborda também a necessidade de preencher a lacuna deixada pela Lei nº 17.541/2020, que não incluiu normas de encerramento das operações urbanas consorciadas. Portanto, a iniciativa visa a garantir a segurança jurídica dos investidores, o cumprimento dos programas de investimento e a reintegração do território ao regramento urbanístico geral do Município de São Paulo.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela **legalidade** deste projeto de lei, aprovando, contudo, um **substitutivo** 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.

A Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente manifesta-se **favoravelmente** ao projeto, nos termos do seguinte **substitutivo**, reconhecendo a importância das medidas de transição, da manutenção dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), da destinação dos recursos excedentes ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), e da correção do perímetro da operação urbana.

A Comissão de Administração Pública manifesta-se **favoravelmente** ao projeto, na forma do seguinte **substitutivo**, destacando a importância da eficiência administrativa e da gestão transparente dos recursos públicos.

A Comissão de Trânsito, Transporte e Atividade Econômica manifesta-se **favoravelmente** ao projeto, nos termos do seguinte **substitutivo**, enfatizando a contribuição do mesmo para o desenvolvimento urbano sustentável e para a melhoria do trânsito e transporte na cidade.

A Comissão de Saúde, Promoção Social, Trabalho e Mulher manifesta-se **favoravelmente** ao projeto, na forma do seguinte **substitutivo**, enfatizando a relevância do encerramento da OUCAE e a necessidade de promover um ambiente urbano mais justo e saudável, com especial atenção à aplicação dos recursos em Habitação de Interesse Social.

Por fim, a Comissão de Finanças e Orçamento manifesta seu parecer **favorável**, nos termos do seguinte **substitutivo**, destacando a adequação do projeto aos princípios de responsabilidade fiscal e sustentabilidade financeira do município.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SUBSTITUTIVO Nº **DAS COMISSÕES REUNIDAS**
POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; DE ADMINISTRAÇÃO
PÚBLICA; DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA; DE SAÚDE,
PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO
SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 400/2024.

Aprova a etapa de encerramento da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 – que dispõe sobre a Operação Urbana Consorciada Água Espreiada, alterada pela Lei nº 15.416, de 22 de julho de 2011, e modificada pela Lei nº 16.975, de 03 de setembro de 2018; e correlata a Lei nº 17.541, de 21 de dezembro de 2020.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º Fica aprovada a etapa de encerramento da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada, 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, alterada pela Lei 17.975, de 8 de julho de 2023.

§ 1º 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 Água Espreiada 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.

§ 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 Operação Urbana Consorciada Água Espraiada 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 Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Art. 5º Os parâmetros urbanísticos da Lei 13.260 de 2001 continuarão vigentes no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada 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 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. 6. 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 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, no Distrito 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 Água Espraiada, fica corrigido o perímetro descrito no § 2º do Art. 1º da Lei nº 13.260, de 2001, na seguinte conformidade:

“Art. 1º.....

.....

§ 2ºsegue 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 entrará em vigor na data de sua publicação.

Sala das Comissões Reunidas, em