



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

ALTERE-SE a redação do Art.11.

“Art. 11. Ficam incluídos os incisos VII, VIII, IX e §§ 5º, 6º e 7º ao art. 13º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as seguintes redações:

"Art. 13.....

VII - Para novas construções e reformas com ampliação de área construída de hospitais e estabelecimentos de ensino localizados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, será concedido, de forma gratuita, um incentivo, em área de construção computável, igual a 20% (vinte por cento) da área do computável do respectivo uso.

VIII – Aos imóveis com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), além do benefício constante do inciso III que aderirem à Operação Urbana Consorciada com a vinculação de CEPAC para aumento de área adicional de construção, serão consideradas como áreas não computáveis:

- a) 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, desde que seja respeitada a proporção mínima de 20% (vinte por cento) de área computável total destinada ao uso residencial.
- b) 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, do Art. 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 Faria Lima, ressalvadas as disposições específicas da presente lei;

IX – Além do benefício constante do inciso III deste artigo, e desde que atendidas suas exigências, serão concedidos, de forma onerosa, de acordo com as colunas B e C da Tabela 1 do artigo 8º desta lei, os seguintes incentivos:

- a) aumento da taxa de ocupação até o limite de 70% da área do lote;
- b) aumento do gabarito de altura previsto na zona de uso da zona de uso, respeitadas as disposições do artigo 14º e demais disposições desta Lei, limitadas a anuência do COMAER;
- c) permissão de uso misto, no mesmo lote, respeitada a equivalência de valores de CEPAC previstos na Tabela 1 do artigo 8º; sem a necessidade de previsão de acessos independentes e compartimentação das áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos.
- d) alteração de uso em todas as zonas, desde que, respeitadas as restrições específicas previstas nesta lei, e conforme coluna B da Tabela de Equivalência de CEPAC constante nesta lei

.....

§ 5º Os imóveis que passaram, a partir da presente lei, a integrar o perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, descritos no §2º do artigo 8º da presente lei, que possuam Alvará de Execução válidos e não tenham Auto de conclusão já emitido, poderão aderir à OUCFL, considerando como coeficiente de aproveitamento básico, o coeficiente de aproveitamento total já aprovado no Alvará de Execução.

§ 6º Os empreendimentos propostos para os lotes localizados dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, serão considerados pertencentes às áreas de influência dos sistemas de transporte nas quadras compreendidas, total ou parcialmente, conforme regramento dado nos incisos I e II deste parágrafos, poderão atingir o coeficiente máximo igual a 4,0 (quatro), sem limite de gabarito, na seguinte conformidade:

I – As quadras inseridas nas áreas de influência dos eixos de transporte são aquelas localizadas:

- a) nas áreas de influência correspondentes às estações de trem, metrô, monotrilho, VLT e VLP elevadas, que incluem quadras alcançadas em um raio de 400m (quatrocentos metros) das estações que compreendem as Estações

b) nas áreas de influência correspondentes aos corredores de ônibus em nível que incluam as quadras alcançadas na faixa definida por linhas paralelas a 250m (duzentos e cinquenta metros) do eixo das vias que compreendem os corredores de ônibus da Av. Cidade Jardim (trecho Entre Passarela Miguel Reale e Av. Brigadeiro Faria Lima), Rua Funchal e Chedid Jafet (Trecho entre Av. dos Bandeirantes até Av. Juscelino Kubitschek), Avenida Santo Amaro (Trecho entre a R. Cabo Verde e Av. Juscelino Kubitschek) e Avenida Eusébio Matoso (trecho entre Av. Lineu de Paula Machado até Av. Brigadeiro Faria Lima).

a) enquadrados como Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC);

c) com acesso de veículos para rua, com largura menor ou igual a 10m (dez metros);

d) que contenham Áreas de Preservação Permanente de nascentes e olhos d'água;

e) que possuam remanescentes de Mata Atlântica conforme levantamento do Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA);

f) para os quais conste previsão de Parques conforme Quadro 7, Quadro 15 e Mapa 5 anexos à Lei nº 16.050, de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 2023;

g) para os quais conste previsão de área de reservatório de águas pluviais conforme Mapa 12, anexo à Lei nº 16.050, de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 2023, e Quadro 6 anexo à Lei nº 16.402, de 2016, até a conclusão da obra de infraestrutura.

III – Os empreendimentos previstos no caput deste parágrafo estão sujeitos aos demais parâmetros urbanísticos previstos na Lei 13.769/2004, observados os estoques de potencial construtivo previstos na tabela 2 para cada Setor.

JUSTIFICATIVA

A emenda faz as adequações necessárias para incentivar a produção de unidades habitacionais em todos setores e subsetores no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada dentro das alterações propostas nas revisões do PDE e LPUOS inclusive adequando de forma mais clara a compatibilização dentro da OUCAE do conceito dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana. ETTU. Esta medida se faz necessária para compatibilizar as normativas da operação urbana com as diretrizes propostas no PDE para a Macrozona MEM eliminando a uma distorção urbanística que causa uma pressão do mercado imobiliário sobre as ZEU.