

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

EMENDA Nº. do Vereador RODRIGO GOULART ao SUBSTITUTIVO Nº do PL Nº. 400/2024.

Redija-se assim Art. 12:

“Art. 12. Os proprietários de imóveis não desapropriados e contidos no interior do perímetro da presente operação poderão usufruir dos seguintes incentivos:

I – Aos imóveis com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), 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) para novas construções e reformas com ampliação de área construída de hospitais e estabelecimentos de ensino localizados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, será concedido, de forma gratuita, um incentivo, em área de construção computável, igual a 20% (vinte por cento) da área computável do respectivo uso.

II - 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;

III - permissão de uso misto, no mesmo lote, respeitada a equivalência de valores de CEPAC previstos na tabela de equivalência descrita no Art. 11 da Lei 13.260/01, sem a necessidade de previsão de acessos independentes e compartimentação das áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos;

§1º Em todos os setores da OUCAE aplicam-se as disposições previstas no artigo 112 da Lei 16.050/14 com as alterações trazidas pela Lei 17.975/2023, relativas à cota de solidariedade nos seguintes termos:

I – Produzir, isoladamente ou de forma associada, a ser regulamentada por decreto, Empreendimento de Habitação de Interesse Social com, no mínimo, a mesma área construída exigida no caput deste parágrafo em outro terreno, desde que situado no perímetro ou perímetro expandido da OUCAE;



II – doar terreno, isoladamente ou de forma associada, a ser regulamentada por decreto, de valor equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da área total do terreno do empreendimento, desde que situado no perímetro ou perímetro expandido da OUCAE;

III - depositar no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, em sua conta segregada para Habitação de Interesse Social, 20% (vinte por cento) do valor da área total do terreno, calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, destinado à aquisição de terreno ou subsídio para produção de HIS, preferencialmente em ZEIS 3.

IV – Atendida a exigência do Inciso I, II ou III o empreendimento poderá beneficiar-se de acréscimo de 20% (vinte por cento) na área computável mediante pagamento em CEPAC

§2º Os empreendimentos propostos para os lotes das quadras compreendidas, total ou parcialmente, nos trechos, localizadas no âmbito do perímetro da OUCAE, serão considerados pertencentes às áreas de influência dos sistemas de transporte e poderão atingir o coeficiente máximo igual a 4,0 (quatro), sem limite de gabarito, atendendo às seguintes disposições:

II – Aplicam-se os parâmetros de coeficiente máximo e gabarito, descritos no Caput do parágrafo, os imóveis contidos:

- a)** nas áreas de influência correspondentes às estações de trem, metrô, monotrilho, incluam quadras alcançadas em um raio de 400m (quatrocentos metros) das estações CPTM Vila Olímpia, Berrini, Granja Julieta e João Dias e das estações do METRO e/ou MONOTRILHO Hospital Saboia, Cidade Leonor, Vila Babilônia, Vila Paulista, Washington Luís, Brooklin Paulista, Vereador José Diniz, Campo Belo, Vila Cordeiro, Chucrí Zaidan, Morumbi, Panambi
- b)** nas áreas de influência correspondentes aos corredores de ônibus em nível, incluam quadras alcançadas na faixa definida por linhas paralelas a 250m (duzentos e cinquenta metros) do eixo das vias compreendidas nos trechos das Av. Luiz Carlos Berrini, Chucrí Zaidan, José Guerra, Armando da Silva Prado Netto, Carlos Bratke (trecho Entre Av. dos Bandeirantes até Av. João Dias), Av. João Dias (Trecho entre Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha até Av. Arq. Carlos Bratke), Av. Sto. Amaro (Trecho entre a R. Álvaro Luís R. de Assumpção e R. Bernardino de Campos) e Av. Ver. Jose Diniz (trecho entre R. Bernardino de Campos até R. Álvaro Luís R. de Assumpção)
- c)** nos trechos inseridos dentro do perímetro da OUCAE, das avenidas Eng. Armando de Arruda Pereira, Washington Luiz, Eng. Luiz Carlos Berrini, Dr. Chucrí Zaidan, Roque Petroni Jr, Cecília Lottemberg, Nações Unidas e Magalhães de Castro e Major Sylvio Magalhães Padilha, compreendendo a faixa de 250m do alinhamento das citadas vias bem como no raio de 400m das estações das Linhas do Metro e Terminais de ônibus



- a) Enquadrados como Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC);
- b) contidos em vilas, ou que possuam acesso para rua sem saída;
- 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.

IV – O atendimento ao requisito de localização previsto no caput deste parágrafo deverá ser demonstrado graficamente no projeto apresentado para fins de licenciamento edilício do empreendimento e nos pedidos de emissão ou revisão de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC;

VI – O atendimento ao requisito de localização previsto no caput deste parágrafo deverá ser demonstrado graficamente no projeto apresentado para fins de licenciamento edilício do empreendimento e nos pedidos de emissão ou revisão de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC.

VIII – Para efeito do cálculo da quantidade de CEPACs necessário para aquisição de Área Adicional de Construção nos lotes das áreas específicas no inciso I deste § 2, dentro do perímetro da OUCAE, os fatores da tabela de equivalência do Art. 11 da Lei 13.260/01, serão



majorados em 30% (trinta por cento), ou seja, a aplicação dos fatores produzira um desconto de 30% (trinta por cento) na conversão;

~~IX~~ – Serão consideradas não computáveis 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 50% (cinquenta por cento) da área do lote independente da zona de uso;

~~X~~ – Os empreendimentos que ainda não tenham Certificado de Conclusão emitido, e aderirem à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada com a vinculação de CEPAC para o aumento de área adicional de construção e se localizarem nas áreas de influência dos sistemas de transporte e nos trechos de avenidas definidos no inciso I deste parágrafo 2º, ficam dispensados do limite de gabarito máximo de altura de forma onerosa.

~~XI~~ – os incentivos estabelecidos neste artigo poderão ser aplicados cumulativamente, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 (quatro) ou, no caso de pagamento da cota de solidariedade, o coeficiente de aproveitamento poderá chegar a 4,8 (quatro e oito décimos).”

Sala das Sessões, em julho de 2024.

RODRIGO GOULART
VEREADOR - PSD

JUSTIFICATIVA

A emenda ora apresentada pretende fazer 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.

.o0o.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

LISTA DE MÚLTIPLAS ASSINATURAS PROTOCOLO EME 2WQ84

Autor

Ver. RODRIGO GOULART (PSD)

Apoiadores

Ver. MARLON LUZ (MDB)

Ver. ISAC FELIX (PL)

Ver. MARCELO MESSÍAS (MDB)