



PARECER Nº 945/2024 DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE PROPONDO A REDAÇÃO FINAL AO PROJETO DE LEI Nº 0400/2024.

Trata-se de projeto de lei de iniciativa dos nobres Vereadores Danilo do Posto de Saúde, Fabio Riva, Rubinho Nunes e Sidney Cruz, que pretende alterar a Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001.

O projeto foi aprovado em 18 de junho de 2024, em 1ª Votação, com votação nominal durante a 223ª Sessão Extraordinária da 18ª legislatura, na forma do substitutivo das Comissões reunidas. Posteriormente, o projeto foi aprovado em 02 de julho de 2024, com votação nominal durante a 226ª Sessão Extraordinária da 18ª legislatura, na forma do substitutivo com um anexo (mapa) da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, com emendas apresentadas pelo Vereador Rodrigo Goulart, tendo sido encaminhado à Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente para a elaboração da Redação Final.

Foram feitas as modificações necessárias à incorporação ao texto das alterações aprovadas, incluindo algumas pequenas correções para adequação à Lei Complementar nº 95/1998, quais sejam: no *caput* do artigo 13 foi excluída a parte final que dizia "(...) *inserido o §3º*:", porque não houve a inserção de um §3º e, no artigo 20, a alteração da expressão "O *inciso I.3 do artigo 11 da lei 16.975/18* que alterou a Lei 13.260/01 (...)" para constar "O *inciso I.3, da alínea I do inciso II do artigo 5º, com a redação dada pelo artigo 11 da Lei nº 16.975/18, que alterou a Lei 13.260/01 (...)*", porque o inciso I.3 cuja redação está sendo alterada, é o da alínea I do inciso II do artigo 5º da Lei nº 13.260/2001, na redação dada pelo artigo 11 da Lei nº 16.975/218. Segue abaixo o texto com a redação final:

PROJETO DE LEI Nº 0400/2024

Aprova a etapa de encerramento da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 – que dispõe sobre a **Operação Urbana**

Consorticiada Água Espraiada, 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 D E C R E T A:

Art. 1º Fica aprovada a etapa de encerramento da Operação Urbana Consorticiada Água Espraiada, 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, na seguinte conformidade:

I - O período de transição iniciar-se-á quando o estoque de área adicional de construção consumido atingir 95% do estoque geral da operação urbana;

II - O período de transição terá duração máxima de 5 (cinco) anos;

III - A SP Urbanismo publicará FATO RELEVANTE dando ciência ao Mercado de que foram consumidos 95% dos estoques de ACA previstos na OUCAE, iniciando-se o período de transição.

IV - Durante o período de transição, somente os lotes com área inferior a área mínima exigida nos setores da OUCAE, nos termos do artigo 5º da Lei 13.260/01 poderão alcançar o CA máximo da zona de uso previsto na Lei 16.402/16, recolhendo a respectiva outorga onerosa do direito de construir.

V - Escoado o período de transição de 5 (cinco) anos a partir dos 95% de estoques consumidos:

a) Os CEPACs remanescentes em posse da Prefeitura serão cancelados;

b) os CEPACs não vinculados aos respectivos lotes em poder de particulares perderão sua validade;

c) terá início o regime jurídico ordinário para aplicação da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. As modificações previstas nesta lei não consistem em alteração do projeto urbanístico da operação urbana consorticiada, 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 Consorticiada Água Espraiada 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.

§1º 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.

§2º O cancelamento do registro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada junto a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, quando concluído o programa de intervenções da Lei nº 13.260 de 28 de dezembro de 2001, incluído o total reassentamento das famílias atingidas pelas obras e intervenções, observará os termos da Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022.

Art. 5º Os parâmetros urbanísticos da Lei nº 13.260 de 2001, com alterações instituídas por esta Lei, 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 alterar, caso necessário, 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 Em todos os setores da OUCAE, nos trechos de logradouros caracterizados como corredores de ônibus municipais ou intermunicipais ou no entorno das estações de Metro ferroviárias ou Terminais de ônibus, no que couber, aplicam-se as disposições do artigo 62, da Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016, com as alterações da Lei nº 18.081 de 19 de janeiro de 2024.

Art. 7º Aplicam-se em todos os setores da OUCAE as disposições dos artigos 82 e 82-A, da Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014, acrescido das alterações da Lei nº 17.975 de 8 de julho de 2023 e do artigo 70, da Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016, com as alterações da Lei nº 18.081 de 19 de janeiro de 2024, relativas à área de fruição pública.

Art. 8º Aplica-se em todos os setores da OUCAE a disposição do artigo 71, da Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016, com as alterações da Lei nº 18.081 de 19 de janeiro de 2024, relativa à fachada ativa.

Art. 9º As disposições previstas no artigo 112, da Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014 com as alterações trazidas pela Lei nº 17.975 de 8 de julho de 2023, relativas à cota de solidariedade, aplicam-se em todos os setores da OUCAE, nos seguintes termos:

I - Depositar no Fundo de desenvolvimento Urbano - FUNDURB, em sua conta segregada para habitação de Interesse social, 20% (vinte) do valor da área total do terreno calculado conforme cadastro de valor de terreno para fins de outorga onerosa, destinado a aquisição de terreno ou subsídio para produção de HIS, preferencialmente em ZEIS-3;

II - Atendida a exigência do inciso I, o empreendimento poderá beneficiar-se de acréscimo de 20% (vinte) na área computável mediante pagamento em CEPAC desde que haja disponibilidade de estoque Área Adicional de Construção – ACA.

Art. 10. A produção privada de unidades de HIS 1 no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada deverá ser destinada prioritariamente ao atendimento de demanda indicada pelo Poder Público, nos termos do art. 47, §6º, da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, alterada pela Lei nº 17.975 de 08 de julho de 2023.

§1º A demanda a ser indicada pelo Poder Público, no caso de produção privada de HIS-1 na área ZEIS-3/W021 no Setor Marginal Pinheiros deverá ter como objetivo garantir, em coordenação com a implementação da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, a provisão de habitação de interesse social para as famílias residentes na Favela do Jardim Panorama.

§2º No caso de o indicado pelo Poder Público não se enquadrar nas condições de renda, crédito ou documental exigidas para a aquisição da unidade de habitação de interesse social, fica permitida sua livre comercialização, observada a destinação prevista em lei.

Art. 11. 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. 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 Espirada, 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:

I – 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, Chucri 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, Chucri 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. Chucri 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

II – Não se aplicam os parâmetros de coeficiente máximo e gabarito, do Caput do parágrafo, nos imóveis:

- 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.

III – Os empreendimentos previstos no caput deste parágrafo estão sujeitos aos parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei e aos demais previstos na Lei 13.260/2001, observados os estoques de potencial construtivo previstos para cada Setor.

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;

V – As áreas computáveis resultantes de benefícios auferidos de forma gratuita não serão descontados dos estoques de área construída adicional previstos para os setores da Operação Urbana Consorciada Água Espraçada.

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.

VII – Ficam autorizados os usos R2v-2, R2v-3 e R2v-4, sem a necessidade de vinculação de CEPACs para mudança de uso e parâmetros urbanísticos;

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 § 2º, dentro do perímetro da OUCAE, os fatores da tabela de equivalência do art. 11 da Lei nº 13.260/01, serão majorados em 30% (trinta por cento), ou seja, a aplicação dos fatores produzirá 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 §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).

Art. 13. O §2º do artigo 1º da Lei nº 13.260 de 28 de dezembro de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.1º.....

.....

§2º - Fica delimitada a área objeto da Operação Urbana Água Espraiada pelo perímetro assinalado na Planta nº BE-04-7B-001, que integra o arquivo da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, que começa na Av. Nova Independência, esquina com a Av. dos Bandeirantes, segue até a confluência com a R. Soberana, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Porto Martins, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Kansas, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Nova Independência, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Flórida, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Arandu, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Arizona, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Ribeiro do Vale, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Michigan, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Califórnia, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Flórida, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Nova Iorque, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Michigan, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Portugal, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Flórida, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Santo Amaro, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Álvaro Luís Roberto de Assumpção, deflete à direita, segue até

a confluência com a Av. Vereador José Diniz, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Edson, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. João Alvares Soares, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. João de Souza Dias, deflete à direita, segue até sua mudança de nome para R. Ibituruna, segue até a confluência com a Estevão Baião, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Nhu-Guaçú, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Washington Luís, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Tapes, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Padre Leonardo, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Vapabussu, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Galileu, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Moreira Cardoso, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Prof.^a Heloísa Carneiro, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Viaza, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Dr. Lino de Moraes Leme, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Myron Clark, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. João de Lery, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Benjamim Hunnicutt, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Rua Nicolau Zarvos, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Pedro Bueno, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Pe. Arnaldo Pereira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Angélica de Jesus, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Luciano Carneiro, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Hélio Lobo, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Taciba, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Alba, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Artemis Correia Junior, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Armando Esteves Sevilha, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Ipaobi Rubens Matar, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Benedito Ferreira, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Prof. Carlos Rizzini, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Dr. Vitor Eugênio de Sacramento, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Parnaíba Paoliello, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Geraldo S. Romeo, deflete à esquerda, segue até sua mudança de nome para R. das Grumixamas, segue até a confluência com a Av. Eng. George Corbisier, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Gen. Daltro Filho, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. das Guassatungas, deflete à direita, segue até a confluência com a R. dos Beija-Flores, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. dos Azulões, deflete à direita, segue até a confluência com a R. das Rolinhas, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. dos Pica-Paus, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Garam, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Santa Rita D'Oeste, deflete à direita, segue até a confluência com a R. João Turriano, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Cel. Luís de Faria e Souza, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Olteiro, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Eng. Armando Arruda Pereira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. das Pérolas, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Eulália, deflete à direita, segue até a confluência com a Rodovia dos Imigrantes, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Alfenas, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Eng. Armando Arruda Pereira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Felipe D'Oliveira, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Hugo Vitor Silva, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Simão Rodrigues, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Muzambinho, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R.

Cidade de Santos, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Cap. Brasília Carneiro, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. David J. Curi, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Rodrigues Montemor, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Benigno Carrera, deflete à direita, segue até sua mudança de nome para Av. Santa Catarina, segue até a confluência com a R. Alba, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Tenente Américo Moretti, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Jorge Duprat Figueiredo, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Durval Fontoura Castro, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Túlio Teodoro de Campos, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Saraiva, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. João da Matta, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Gastão da Cunha, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Domas Filho, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Ciridião Durval, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Dr. Lino de Moraes Leme, deflete à esquerda, segue até sua mudança de nome para R. Rodes, segue até a confluência com a R. Palacete das Águias, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Palestina, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. Washington Luís, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Joaquim Nabuco, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Vicente Leporace, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Bernardino de Campos, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Conde de Porto Alegre, deflete à direita, segue até a confluência com a R. José dos Santos Jr., deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Vereador José Diniz, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Bernardino de Campos, deflete à direita, segue até a Av. Santo Amaro, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Francisco Dias Velho, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Ministro José Gallotti, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Bartolomeu Feio, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Gabriel de Lara, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Francisco Dias Velho, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Miguel Sutil, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Baltazar Fernandes, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Morumbi, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Santo Arcádio, deflete à direita, segue até sua mudança de nome para R. Cancioneiro Popular, segue até a confluência com a R. Diogo de Quadros, deflete à direita, segue até sua mudança de nome para R. Antônio Pacheco Valente, segue até a confluência com a R. Adriano Ribeiro de Souza, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Dr. José Áureo Bustamante, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Tomás Deloney, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Bela Vista, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Henri Dunant, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Amaro Guerra, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Américo Brasiliense, deflete à direita, segue até a confluência com a R. José Guerra, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Alexandre Dumas, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Antônio de Oliveira, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Verbo Divino, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Booker Pittman, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Ricardo Lunardelli, deflete à direita, segue até a confluência com a Av. João C. da Silva Borges, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Prof. Alceu Maynard Araújo, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Dona. Aurora Alegretti, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Ferreira do Alentejo, deflete à direita, segue até a confluência com a R.

Laguna, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. João Dias, deflete à direita, segue pela Ponte João Dias até a confluência com a Marginal Pinheiros, deflete à direita, segue até a confluência com o prolongamento da R. Oagy Calile, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Prof. Benedito Montenegro, deflete à direita, segue até a confluência com o prolongamento da Rua Jaime Costa (ponto A do segmento A-B), deflete à direita, segue pelo segmento A-B até o ponto B, segue pela R. Jaime Costa, deflete à direita, segue até a confluência com a R. General Pereira da Cunha, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Leite de Vasconcelos, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Silvio Tramontano, deflete à esquerda, segue até a confluência com Av. Morumbi, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Francisco Tramontano, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Duquesa de Goiás, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Paulo Bourroul, deflete à direita, segue até a confluência com a R. César Vallejo, deflete à direita, segue até a confluência com a Marginal Pinheiros, deflete à esquerda, segue até a confluência com o ponto C (do segmento C-D), deflete à esquerda, segue pelo segmento C-D até o ponto D, deflete à esquerda e segue pela R. Pedro Avancine até a confluência com a R. Ana Vieira de Carvalho, deflete à direita, segue até a confluência com o ponto E (coordenadas 326248.22167281, 7388699.3895154), deflete à direita, até o ponto F (coordenadas 326480.0829211, 7388686.3942225), deflete à esquerda até o cruzamento com a Rua Zabumba - codlog 712493 (coordenadas 326464.66628568, 7388759.824638), deflete à direita e segue pela Rua Zabumba até o cruzamento com a Rua Francisco Rebolo - codlog 614009 (coordenadas 326515.75955061, 7388770.6763049), deflete a esquerda e segue pela Rua Francisco Rebolo até o cruzamento com o PS DOIS (J. PANORAMA-BUT) (coordenadas 326574.1429211, 7388944.6492225), deflete a esquerda e segue pela PS DOIS (J. PANORAMA-BUT) até o cruzamento com a Rua Pacoba - (coordenadas 326526.9129211, 7388985.1892225), deflete à direita e segue pela Rua Pacoba até a Rua Armando Petrella , segue pela R. Armando Petrella até a confluência com o ponto G (coordenadas 326531.00167281, 7389080.2495154), confluência com a R. Joapé ponto H, (coordenadas 326565.72167281, 7389325.8095154), deflete à direita, segue até a Marginal Pinheiros (Av. Alcides Sangirardi), deflete à esquerda, segue até o ponto I (coordenadas 327022.07167281, 7389613.5195154) 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 (coordenadas 327296.15537065, 7389524.6149546) com a Av. Nações Unidas.”

Art. 14. O inciso IV do artigo 2º da Lei nº 13.260/01 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º

IV – SETOR MARGINAL PINHEIROS, compreendido pelo perímetro que começa na Av. Nações Unidas, esquina com a R. Saí de Sete Cores ponto J (coordenadas 327296.15537065, 7389524.6149546) segue até a confluência com a Ponte do Morumbi (Ponte Caio Pompeu de Toledo), deflete à direita, atravessa o Rio Pinheiros, até a confluência com a Avenida Magalhães de Castro, deflete à esquerda, segue até a confluência com o prolongamento da R. Oagy Kalile (coordenadas 324809.32909217, 7385589.7958596), deflete à direita, segue até a confluência com a R. Prof. Benedito Montenegro, deflete à direita, segue até a confluência com o prolongamento da Rua Jaime Costa ponto A (coordenadas 325083.08909217, 7386563.7358596), deflete à direita, segue pelo segmento A-A1 até o ponto A1 (coordenadas

325382.54909217, 7386766.4558596) segue pelo segmento A1 até o ponto B (coordenadas 325565.10909217, 7386669.5758596), segue pela R. Jaime Costa, deflete à direita, segue até a confluência com a R. General Pereira da Cunha, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Leite de Vasconcelos, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Silvio Tramontano, deflete à esquerda, segue até a confluência com Av. Morumbi, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Francisco Tramontano, deflete à esquerda, segue até a confluência com a Av. Duquesa de Goiás, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Paulo Bourroul, deflete à direita, segue até a confluência com a R. César Vallejo, deflete à direita, segue até a confluência com a Marginal Pinheiros (Av. Magalhaes de Castro), deflete à esquerda, segue até a confluência com o ponto C (coordenadas 326642.93167281, 7388467.2595154) do segmento C-D, deflete à esquerda, segue pelo segmento C-D até o ponto D, (coordenadas 326536.96167281, 7388482.4895154) segue pela R. Pedro Avancine até a confluência com a R. Ana Vieira de Carvalho, deflete à direita, segue até a confluência com o ponto E (coordenadas 326248.22167281, 7388699.3895154), deflete à direita, até o ponto F (coordenadas 326480.0829211, 7388686.3942225), deflete à esquerda até o cruzamento com a Rua Zabumba - codlog 712493 (coordenadas 326464.66628568, 7388759.824638), deflete à direita e segue pela Rua Zabumba até o cruzamento com a Rua Francisco Rebolo - codlog 614009 (coordenadas 326515.75955061, 7388770.6763049), deflete a esquerda e segue pela Rua Francisco Rebolo até o cruzamento com o PS DOIS (J. PANORAMA-BUT) (coordenadas 326574.1429211, 7388944.6492225), deflete a esquerda e segue pela PS DOIS (J. PANORAMA-BUT) até o cruzamento com a Rua Pacoba - (coordenadas 326526.9129211, 7388985.1892225), deflete à direita e segue pela Rua Pacoba até a Rua Armando Petrella , segue pela R. Armando Petrella até a confluência com o ponto G (coordenadas 326531.00167281, 7389080.2495154), confluência com a R. Joapé ponto H, (coordenadas 326565.72167281, 7389325.8095154), deflete à direita, segue até a Marginal Pinheiros (Av. Alcides Sangirardi), deflete à esquerda, segue até o ponto I (coordenadas 327022.07167281, 7389613.5195154) 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 (coordenadas 327296.15537065, 7389524.6149546) com a Av. Nações Unidas.

Art. 15. O artigo 9º da Lei 13.260/01 passa a vigorar acrescido do §10 com a seguinte redação:

“Art. 9º.....

§ 10 Como incentivo à produção de Habitação de Interesse Social (HIS) no perímetro da Operação Urbana Consorciada Águas Espraiadas, a cada 3m² (três metros quadrado) de área computável de HIS produzida no Setor Jabaquara poderá ser disponibilizado ao interessado, de forma onerosa, 1m² (um metro quadrado) do estoque de reserva técnica de potencial adicional construtivo de 250.000m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados) prevista no art.6º deste em CEPAC, para ser transferido para qualquer outro setor da OUCAE, à escolha do interessado.”

Art. 16. A alínea II do art. 3º da Lei nº 13.260, de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º

.....
II) Conclusão e adequação da Avenida Água Espraiada em Avenida Parque, conforme projeto a ser desenvolvido pelo Executivo, contemplando, no mínimo: ” (NR)

Art. 17. Ficam incluídos os artigos 3º A e 3º B na Lei nº 13.260, de 2001:

Art. 3º-A Para fins de consecução da intervenção prevista no inciso II do artigo 3º, poderão ser utilizados os recursos da própria Operação Urbana Consorciada na elaboração e celebração de concessão ou Parceria Público-Privada em que a Avenida referida seja o objeto.

Art. 3º-B A fim de garantir o desenho urbano do projeto mencionado no inciso II do artigo 3º, o Executivo fica autorizado a designar áreas públicas internas aos limites estabelecidos nas plantas BE-04-7B-002 e BE-04-7B-003, para fins de:

I – alienação privada; ou

II – outorgar concessões e permissões de serviços.”

Art. 18. 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 35% (trinta e cinco 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.” (NR)

Art. 19 – O art. 4º da Lei nº 16.975, de 03 de setembro de 2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º Para os novos empreendimentos, localizados no setor Chucri Zaidan, quando a extensão de qualquer das faces de quadra exceder a 100m, deverá ser fixada servidão de passagem atendendo as seguintes disposições:

I – Largura mínima de 6,00m, de modo que a distância entre os logradouros que definem a face de quadra e a servidão de passagem seja inferior a 100m; II – A área destinada a servidão de passagem tenha no mínimo 250,00m² e esteja ao nível do passeio público;

III – A faixa de servidão de passagem deverá ser mantida permanentemente aberta a circulação de pedestres;

IV – A servidão de passagem deverá ser objeto de registro na matrícula do imóvel.”

Art. 20. O inciso I.3, da alínea I do inciso II do artigo 5º, com a redação dada pelo artigo 11 da Lei nº 16.975/18, que alterou a Lei 13.260/01, passa a vigorar com a seguinte redação:

“I.3. O pedido de modificação de uso é oneroso e será equivalente a 0,1 (um decimo) CEPAC por metro quadrado de terreno objeto do pedido e será convertido em reais com base no valor do CEPAC alcançado no último leilão realizado, podendo ser pago parceladamente pelo interessado, a critério da SP Urbanismo.”

Art. 21. As alíneas “d”, do inciso I e “b”, “c” e “d”, do inciso V, do art. 1º da Lei nº 17.541, de 21 de dezembro de 2020, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º

I -

d - em prolongamento à Rua Antônio de Oliveira, com extensão aproximada de 45m (quarenta e cinco metros) e largura de 14m (quatorze metros);

.....

V -

b) Área V.2: no setor fiscal 085, quadra fiscal 664, definida pelo prolongamento da linha de divisa de fundos dos lotes 0003, 0002, 0001 e pelo alinhamento viário definido na Lei nº 15.416, de 2011, lindeira à Rua Eng. Mesquita Sampaio;

c) Área V.3: no setor fiscal 087, quadra fiscal 016, faixa lindeira à via designada na alínea “g” do inciso I deste artigo;

d) Área V.4: no setor 087, quadra 016, lindeira à Rua Bragança Paulista e à via designada na alínea “g” do inciso I deste artigo.”

Art. 21. Ficam revogadas as alíneas “c)”, “e)” e “f)” do inciso II do artigo 3º da Lei nº 13.260/2001.

Art. 22. Ficam revogados as alíneas “f)” do inciso I, “d)” e “k)” do inciso II, “f)” do inciso III, “e)” do inciso IV e “e)” do inciso V, do artigo 5º da Lei nº 13.260/01 aplicando-se os usos conforme Lei nº 16.402/16.

Art. 23. Ficam revogadas as alíneas “d)” do inciso I, “e)” do inciso II, “d)” do inciso III, “c)” do inciso IV e “c)” do inciso V do artigo 5º da Lei nº 13.260/01, aplicando-se as taxas de ocupação (TO) conforme o anexo integrante da Lei nº 16.402/2016, Quadro 3 – Parâmetro de ocupação, exceto de Quota Ambiental.

Art. 24. Fica o Poder Executivo autorizado a alienar onerosamente para entidades da Administração Pública do Estado de São Paulo e União, os imóveis desapropriados no âmbito da OUCAE para fins de construção de HIS, nos termos do inciso III, do art. 3º, da Lei nº 13.260 de 28 de dezembro de 2001, com nova redação dada pela Lei nº 16.975/2018, garantindo-se que os referidos imóveis e os recursos obtidos pela Municipalidade com a respectiva alienação sejam obrigatoriamente utilizados para atendimento daquela finalidade.

Art. 25. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 26. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, 02/07/2024.

Ver. RUBINHO NUNES (UNIÃO) – Presidente

Ver. RODRIGO GOULART (PSD) – Relator

Ver. ARSELINO TATTO (PT)

Ver. DANILO DO POSTO DE SAÚDE (PODE)

Ver. FABIO RIVA (MDB)

Ver. SIDNEY CRUZ (MDB)

Ver. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA (PSOL) – Contrário

Anexo integrante desta Lei:

Anexo I – Mapa I