

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****GABINETE DO PREFEITO****Núcleo de Preparo e Registro de Atos Oficiais**

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

Ofício ATL SEI nº 107485359

Ref.: Ofício SGP-23 nº 537/2024

Senhor Presidente,

Por meio do Ofício acima referenciado, essa Presidência encaminhou à sanção cópia do Projeto de Lei nº 28/22, de autoria deste Executivo, aprovado em sessão de 3 de julho do corrente ano, que dispõe sobre a introdução na Operação Urbana Consorciada Faria Lima de dispositivos criados pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, modificada pela Lei nº 17.975, de 08 de julho de 2023 e pela Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, modificada pela Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024, e sobre a criação de perímetro expandido para incluir o Complexo de Paraisópolis e altera a Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, modificada pelas Leis nº 13.871, de 08 de julho de 2004; nº 15.519 de 29 de dezembro de 2011 e nº 16.242, de 31 de julho de 2015.

O texto vindo à sanção, contudo, não detém condições de ser sancionado em sua íntegra, sendo indeclinável a aposição de veto parcial, atingindo os seguintes dispositivos, na conformidade da fundamentação a seguir exposta:

1) Art.10 do PL nº 28/22, na parte em que acresce a alínea “a” ao inciso II e na parte em que altera o inciso IV, ambos do art.13 da Lei nº 13.769, de 2004

Inicialmente, cabe destacar que os dispositivos mencionados possuem redação idêntica, o que formalmente revela a necessidade de veto.

Entretanto, no que tange ao conteúdo, também, cumpre vetar a redação dada a tais dispositivos, eis que abordam conceitos distintos, que também possuem incentivos distintos. A área de fruição pública possui incentivo de crescer gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da área destinada à fruição pública. Já a área de praça pública possui os seguintes incentivos, nos termos do art. 82-A da Lei 16.050, de 2014: “[n]as áreas de influência dos eixos, quando uma parcela do lote for destinada à praça pública, poderá ser acrescido além do C.A. max 50% da área destinada a praça urbana os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original, e não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à fruição pública”, desde que atendidas simultaneamente as condições elencadas.

Assim, caso seja mantida a redação proposta, a sobreposição da área de fruição pública e praça pública ocasionará a inaplicabilidade dos incentivos, pois não haverá clareza da metragem das áreas individualizadas a serem aplicadas para o cálculo dos respectivos incentivos.

Em suma, de fato, a manutenção dos dispositivos inviabilizará os incentivos dos institutos.

2) Art. 11 do PL nº 28/22, na parte em que acresce os incisos V e IX ao § 6º do art.13 da

Lei nº 13.769, de 2004

De início, cumpre esclarecer que a Operação Urbana Consorciada é um instrumento de intervenção urbana previsto no art. 32 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), que permite a alteração onerosa de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo em determinado território a fim de viabilizar a arrecadação de recursos para custear intervenções urbanísticas, melhorias sociais e valorização ambiental a serem realizadas em seu perímetro.

Nesse sentido, impõe-se o veto da redação dada ao inciso V do § 6º do art. 13 da Lei nº 13.764, de 2004, por violação aos preceitos da Lei Municipal nº 16.402, de 2016 (LPUOS), que não permite mudança de uso para as categorias descritas, bem como ao art. 33, VI, do Estatuto da Cidade e aos fundamentos da Operação Urbana Faria Lima (OUCFL) que regulam a aquisição de parâmetros urbanísticos por meio de compra e vinculação de Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.

Ademais, não há motivação clara para concessão de tal benefício para as categorias de uso R2v-2, R2v-3 e R2v-4 em detrimento de outras, o que implica violação do princípio da isonomia.

Em relação ao inciso IX do § 6º do art. 13 da Lei nº 13.764, de 2004, a redação proposta acarreta discriminação entre os particulares que já utilizaram CEPAC para mudança de uso e parâmetros urbanísticos no perímetro da Operação Urbana e os futuros adquirentes, que terão a incidência dos fatores da Coluna B da TABELA 1.

Nesse sentido, revela-se a quebra de isonomia, sem justificativa aparente, o que poderá ocasionar possíveis contestações judiciais.

3) § 1º do art. 15 do PL nº 28/22

A implementação de uma Operação Urbana Consorciada se dá a partir de um estímulo regulatório urbanístico, qual seja, a alteração dos parâmetros regulares de parcelamento, uso e ocupação do solo de seu território, a fim de permitir uma densidade construtiva incrementada em comparação com o zoneamento ordinário, e a correspondente utilização de um mecanismo de captura da valorização econômica da terra dele decorrente, qual seja, a utilização, em vez do regime regular de pagamento de outorga onerosa, da figura do Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC). O CEPAC é um valor mobiliário livremente negociado, conversível em direito de construir, alienado em leilão público ou utilizado diretamente para pagamento de obras ou intervenções, e sujeito, conforme Resolução nº 84/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), ao regime da Lei Federal nº 6.385/76, que regula o mercado nacional de valores mobiliários.

A captura da mais-valia derivada da regulação urbanística de OUC por intermédio da alienação de CEPAC em leilões públicos permite à Administração (i) a arrecadação antecipada de recursos de outorga onerosa que viabilizarão a concreção do programa de intervenções da OUC, ao mesmo tempo um incentivo ao desenvolvimento imobiliário e um suporte infraestrutural ao adensamento de seu território; e (ii) também a dinamização do instrumento na forma de um ciclo endógeno que se desenrola de modo que, a cada nova colocação pública de CEPAC, haja uma captura correspondente de mais-valia relacionada ao desenvolvimento pretérito da região já sob a influência da OUC, ou seja, da realização das intervenções com os recursos anteriormente captados, e à perspectiva de seu desenvolvimento futuro, a partir da implementação das intervenções a serem custeadas com os recursos arrecadados em novos leilões.

Desse modo, o §1º do art. 15 fere tais conceitos ao criar um incentivo sem a devida contrapartida financeira em aquisição de CEPAC nos imóveis no perímetro da OUCFL para a área adicional, regular, demolida e reconstruída.

No mais, novamente, revela-se quebra de isonomia entre privados sem justificativa aparente, o que poderá ocasionar possíveis contestações judiciais.

4) §§ 1º, 5º, 6º, 7º e 8º do artigo 18 do PL nº 28/22

O texto do §1º do art. 18 da propositura viola a competência da São Paulo Urbanismo para determinar, com base no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (EVEF), a quantidade de

CEPAC a serem disponibilizados por meio de cada leilão, nos termos do art. 7º, § 4º, da Lei nº 13.769, de 2004, podendo configurar hipótese de excesso de regulação.

Ademais, para que sejam realizados os leilões da OUCFL, a São Paulo Urbanismo realiza estudo urbanístico e elabora o suplemento ao prospecto inicialmente aprovado para a Operação Urbana. Tal suplemento prevê o conjunto de obras que será atendido por meio daquela distribuição, devendo o número de CEPAC refletir o que se almeja desenvolver por meio daquela oferta pública de títulos.

No regramento proposto no referido dispositivo, há descompasso entre o conjunto de obras previsto no suplemento e leilão a ser realizado, podendo haver discrepância entre valores arrecadados e prospecto a ser cumprido.

Por fim, a previsão impede que o Poder Público module a oferta de títulos em função da demanda estimada, o que só pode ser realizado e avaliado na ocasião do leilão pelo ente Municipal legalmente competente, a São Paulo Urbanismo.

Desse modo, a proposta legislativa implica redução da capacidade da Administração Pública em auferir receita e maximizar a captura da mais-valia derivada da regulação urbanística da região, contrariando a própria finalidade do instituto da Operação Urbana Consorciada.

No que se refere ao §5º do art.18 do PL, compete ressaltar que há contradição de prazos entre o “caput” do art.18 e o § 5º em questão, o que revela a necessidade de veto.

O “caput” do art. 18 do PL menciona que o período de transição para o regime ordinário da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo iniciar-se-á após o estoque consumido atingir o limite de 95% (noventa e cinco por cento) do estoque de potencial adicional de construção de 2.500.000 m² (dois milhões e quinhentos mil metros quadrados) e terá duração total de 5 (cinco) anos.

Contudo, o § 5º do art.18 do PL estipula prazos que extrapolam o período de transição e, consequentemente, o término da Operação Urbana.

No que diz respeito ao disposto no §6º do art.18 do PL, cabe destacar que já existe, atualmente, regra que prevê prazo de 180 (cento e oitenta) dias para utilização de CEPAC, contados da decisão que autorizou a sua desvinculação, conforme § 3º, do art. 4º, da Lei Municipal nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011.

Assim, a manutenção do §6º configurará dois prazos distintos para a mesma situação tipificada na lei.

Relativamente ao contido no §7º do art.18 do PL, cumpre observar que, conforme mencionado no item 3, os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) são valores mobiliários emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo através da SP Urbanismo e livremente negociados, conversível em direito de construir, alienado em leilão público ou utilizado diretamente para pagamento de obras ou intervenções, e sujeito, conforme Resolução nº 84/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), ao regime da Lei Federal nº 6.385/76, que regula o mercado nacional de valores mobiliários.

Esses certificados são referentes ao direito urbanístico adicional no perímetro de uma operação urbana consolidada. Ou seja, o titular de um CEPAC é dono de um título que corresponde a uma quantidade predeterminada de m² dentro do território da OUC.

Dessa maneira, os certificados podem se valorizar conforme o aumento do preço do m² daquela região em específico.

Nesses termos, o §7º do art.18 do PL determina o cancelamento de CEPAC remanescentes e impede a vinculação dos CEPAC alienados ou desvinculados, ou seja, o dispositivo gera o perecimento do título mobiliários, inclusive no mercado secundário, sem a devida contrapartida de seu perecimento, o que violaria o direito de propriedade dos investidores desse título.

O §8º do art.18 do PL estabelece que os pedidos de vinculação de CEPAC protocolados durante o prazo estabelecido no inciso I do §4º deverão ser analisados de acordo com a legislação vigente à época do protocolo do pedido.

Cumpre, entretanto, vetar tal dispositivo, já que há erro material no seu conteúdo, pois não há incisos no § 4º do art.18 do PL.

Nessas condições, com fundamento no artigo 42, § 1º, da Lei Orgânica do Município de São Paulo e evidenciadas as razões que me conduzem a vetar parcialmente o texto aprovado, alcançando os dispositivos acima mencionados, devolvo o assunto ao reexame dessa Egrégia Câmara Municipal, renovando a Vossa Excelência os meus protestos de elevado apreço e consideração.

RICARDO NUNES

Prefeito

Ao

Excelentíssimo Senhor

MILTON LEITE

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



Ricardo Luis Reis Nunes

Prefeito(a)

Em 25/07/2024, às 21:26.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **107485359** e o código CRC **C9AF6D46**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 7810.2022/0000201-7

SEI nº 107485359